

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien

GZ 26 E 24/25h
Wien, am 08.10.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung W 11
B-LNR. 20 + 21, je 46/1703 Anteile an
EZ 346 der KG 01501 Gersthof in

1180 Wien, Bastiengasse 22



Betreibende Partei: Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
vertreten durch: KR Kiechl Rechtsanwalts GmbH
1. verpflichtete Partei: Dr. Bariaa Mourad
2. verpflichtete Partei: Dr. Gerald Fromm
wegen: € 70.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1180 Bastieng. 22

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber / Bearbeitungsablauf

BG Döbling, GZ 26 E 24/25h

Beschluss vom 29.07.2025

Kostenwarnung vom 09.09.2025

Beschluss zur Fortführung des Gutachtensausarbeitung vom 22.09.2025.

Mehrmalige Ersuchen des [REDACTED] (Eigentümerversreter) an den derzeitigen Mieter den Mietvertrag bzw. die aktuelle Mietvorschreibung zu übermitteln blieben erfolglos. Somit wird das Gutachten auf Basis der mündlich erteilten Angaben erstellt.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01501 Gersthof
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 346

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 21 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3281/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
660	GST-Fläche	723	
	Bauf.(10)	513	
	Bauf.(20)	49	
	Gärten(10)	161	Bastiengasse 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

20 ANTEIL: 46/1703

Dr. Bariaa Mourad

GEB: 1964-01-16 ADR: calle industria 216 - atico, E-08026 Barcelona,
Spanien

a 5354/2006 4441/2010 Wohnungseigentum an W 11
 c 3426/2008 Kaufvertrag 2008-05-29, Urkunde 2008-06-16 Eigentumsrecht
 d 3426/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 mit BLNR 21
 e 4441/2010 berechtigtes Eigentumsrecht
 21 ANTEIL: 46/1703
 Dr. Gerald Fromm
 GEB: 1962-05-01 ADR: calle industria 216 - atico, E-08026 Barcelona,
 Spanien
 a 5354/2006 4441/2010 Wohnungseigentum an W 11
 c 3426/2008 Kaufvertrag 2008-05-29, Urkunde 2008-06-16 Eigentumsrecht
 d 3426/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002 mit BLNR 20
 e 4441/2010 berechtigtes Eigentumsrecht
 ***** C *****
 8 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3426/2008 Pfandurkunde 2008-06-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 98.400,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 c 242/2025 Hypothekarklage (27 Cg 3/25x LGZ Wien)
 11 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 85/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 11/17t)
 12 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3472/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 583/17k)
 13 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 5174/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1000/18k)
 15 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3362/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 598/19v)
 16 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 48/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 6/20m)
 18 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 2845/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 454/20v)
 20 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 28/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 4/21v)
 21 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3516/2021 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 500/21k)
 23 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 27/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 4/22 w)
 24 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3147/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 514/22w)
 25 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 27/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 5/23v)
 26 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 2727/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 592/23t)
 27 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 13/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 10/24a)
 28 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 2675/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 478/24m)
 29 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 16/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 3/25d)
 30 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 2378/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt
 10,412 % Z aus EUR 78.605,63 seit 2025-01-10 bei
 vierteljährlicher Kapitalisierung u.Zuschlagung zum Kapital
 Kosten EUR 5.408,-- samt 4 % Z seit 2025-03-17
 Kosten des Exekutionsantrages von EUR 1.633,22 für Erste

Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
 (26 E 24/25h)
 31 auf Anteil B-LNR 20 21
 a 3281/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 525/25w)

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

Grundbuch

09.09.2025 1

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 04.08.2025 (Gesamtauszug)
- Grundbuchsauszug vom 09.09.2025 (eingeschränkt)
- örtliche Befundaufnahme am 02.09.2025 (Beginn 08:00 Uhr, Ende 08:30 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Mag. Murwareed Siddiqi (Betreibendenvertretung)
 - ██████████ (Vertreter der Eigentümergemeinschaft)
 - ██████████ (Frau des Mieters ██████████)
 Zugänglichmachung der Wohnung durch die anwesende Frau des Mieters.
 Der Keller konnte nicht zugänglich gemacht werden.
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Mündliche Angabe der MA 37 zu offenen Bauakten (keine für die bewertungsgegenständliche WE-Einheit)
- Mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ)
- Erhebung von Unterlagen des digitalen Grundbuches:
 - TZ 5354/2006, Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum - Wohnungseigentumsvertrag vom 21.09.2006
 - Gutachten der selbständigen Räumlichkeiten gem. § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 des Arch. DI Adolf Wohanka vom 03.04.2006
 - Nutzwertgutachten des Arch. DI Adolf Wohanka vom 03.04.2006
 - Urkunde 4441/2010, Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 23.08.2010
 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 21.09.2006
 - TZ 4105/2010, Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 des Arch. DI Adolf Wohanka vom 02.07.2009

- Übermittlung der Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen der SV durch das Finanzamt am 06.08.2025
- Übermittlung von Unterlagen der Immobilienreuhandkanzlei Gerhard Kager GmbH, 1190 Wien, nach Aufforderung des Gerichtes (auf Anfrage der SV wurde ohne Zustimmung der betroffenen WE vorab keine Unterlagen übermittelt):
 - Monatsvorschreibung ab 05/2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.10.2024
 - Energieausweis vom 07.07.2021
 - Schreiben hinsichtlich Erhaltungsarbeiten 2024 vom 30.04.2024
 - Schreiben hinsichtlich Sanierungsarbeiten vom 30.06.2021
 - Information zu aushaftenden Darlehen für die top 11
 - Stand der Reparaturreserve
- Trotz mehrmaligen Ersuchens des [REDACTED] (Eigentümervertreter) an den Mieter um Übermittlung des Mietvertrages und der aktuellen Mietvorschreibung blieben vom Mieter unbeantwortet (deren letzter telefonischer Kontakt am 06.10.2025).
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhengschichtplan
- Lärminfokarte
- Örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten
 - Bodenwertanteile
- Allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirks ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige aktuelle Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 02.09.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das Pfandrecht des C-Blattes bleibt unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Gültigkeit des von der Mieterin bei der Befundaufnahme mündlich beschriebenen Mietvertrages (siehe Pkt. 2.5 Bestandsrechte).

Eine allfällige Kautions ist bei der Bewertung unberücksichtigt.

Übernahme des restlichen aushaftenden Sanierungsdarlehens in Höhe von € 5.000,-- (zum Bewertungsstichtag).

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.
Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Durchschnittliche Feuchtigkeit (ohne Schäden) im Keller sowie keine Schäden im linken Lichthof angenommen, da eine Befundaufnahme nicht möglich war.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Fahrnisse bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 346 der KG 01501 Gersthof besteht aus
GST-NR. 660 mit einer Gesamtfläche von

723 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

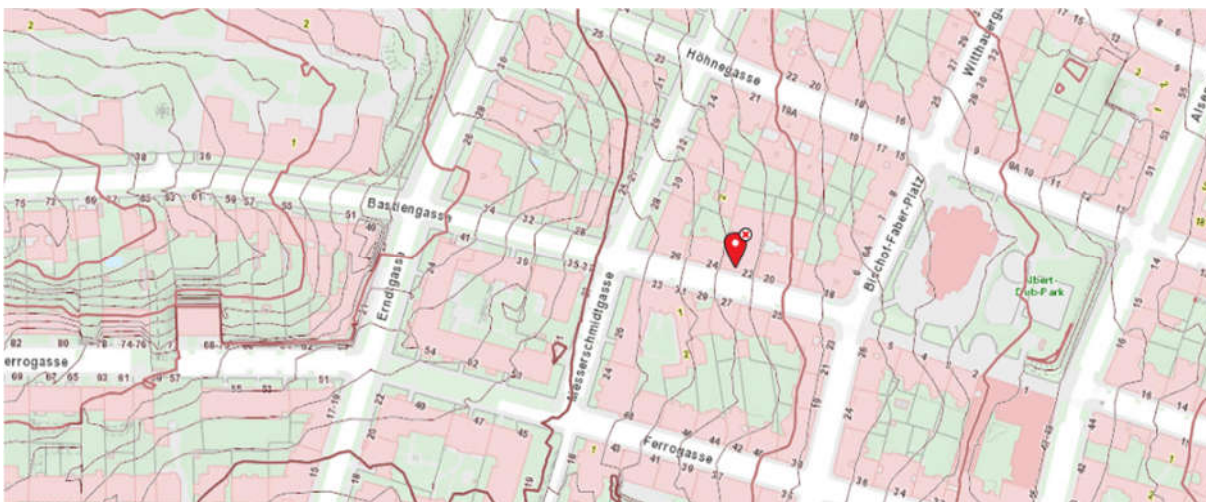
Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Bastiengasse 22 (1180 Wien)

Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinklig.
Straßenfront ca. 18,0 m.
Durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 40,5 m.

Terrainverlauf:

Gegen Nordosten leicht ansteigend.

Höhenschichtplan:

Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Alle städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Liegenschaft geführt:

Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7757, Kundmachung 14.12.2006):

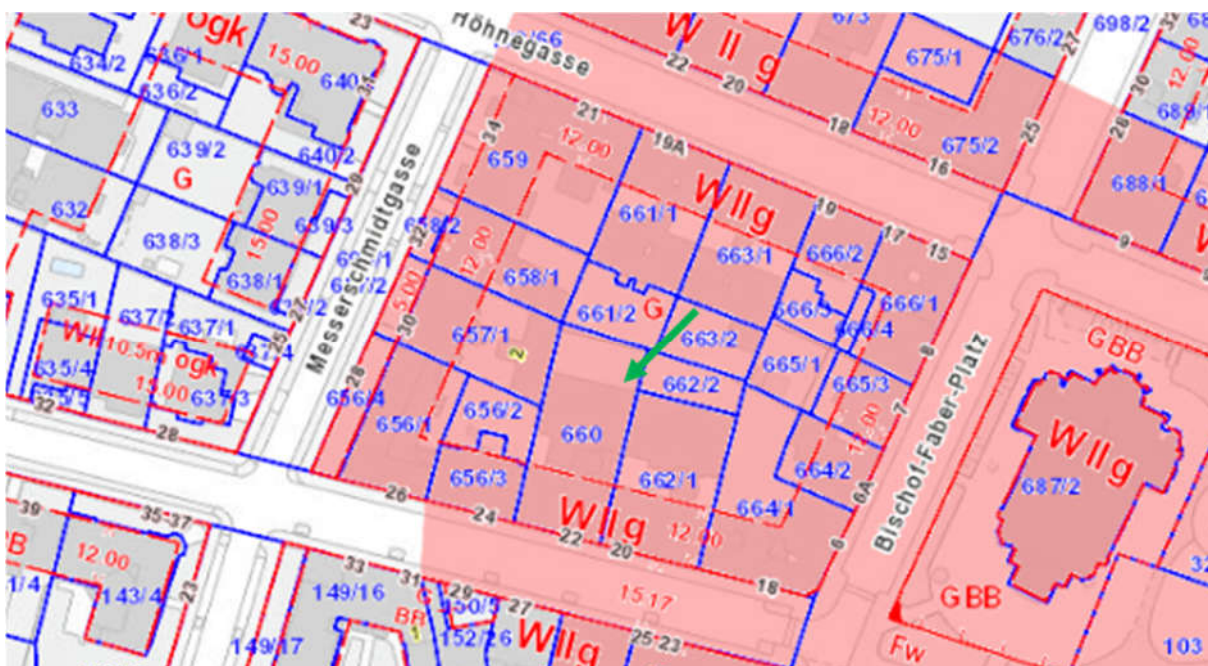
„Wohngebiet“, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, Trakttiefe 12,0 m.

Dahinter liegend „G“ (gärtnerische Ausgestaltung, keine Hauptgebäude).

Die Liegenschaft liegt in der Schutzzone gem. § 7 BO f. Wien.

Anmerkung:

Das Gebäude hat baubehördlichen Konsens.



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

Charakteristik:

Sehr gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

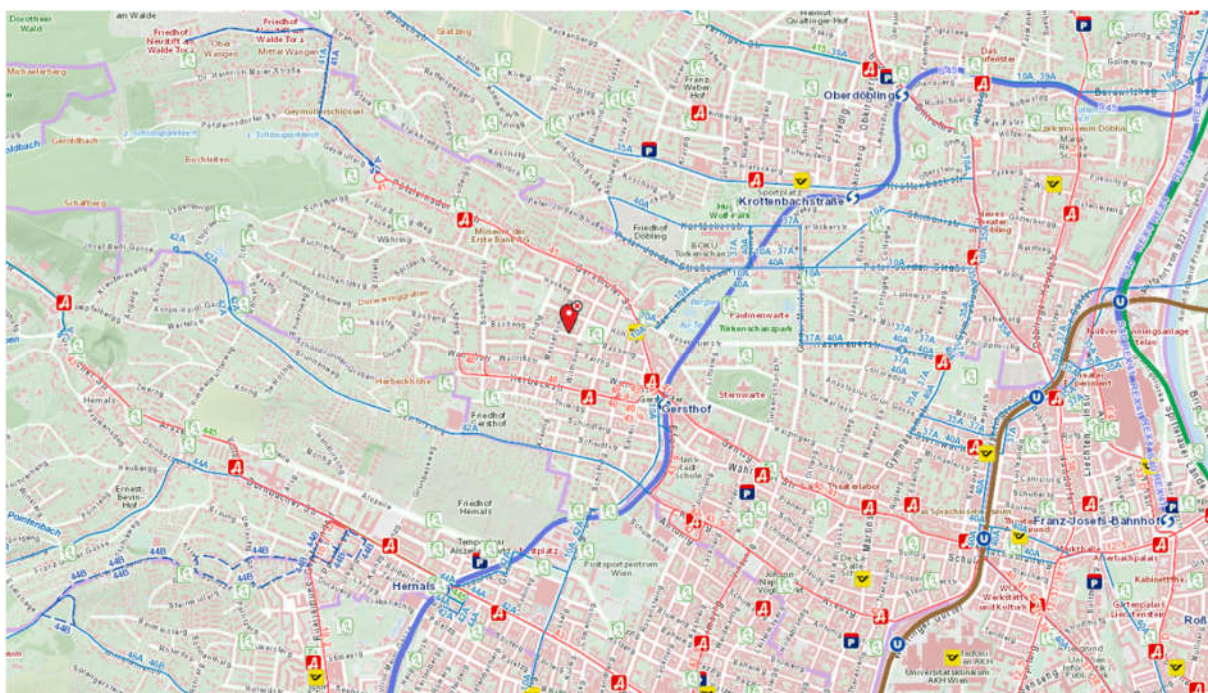
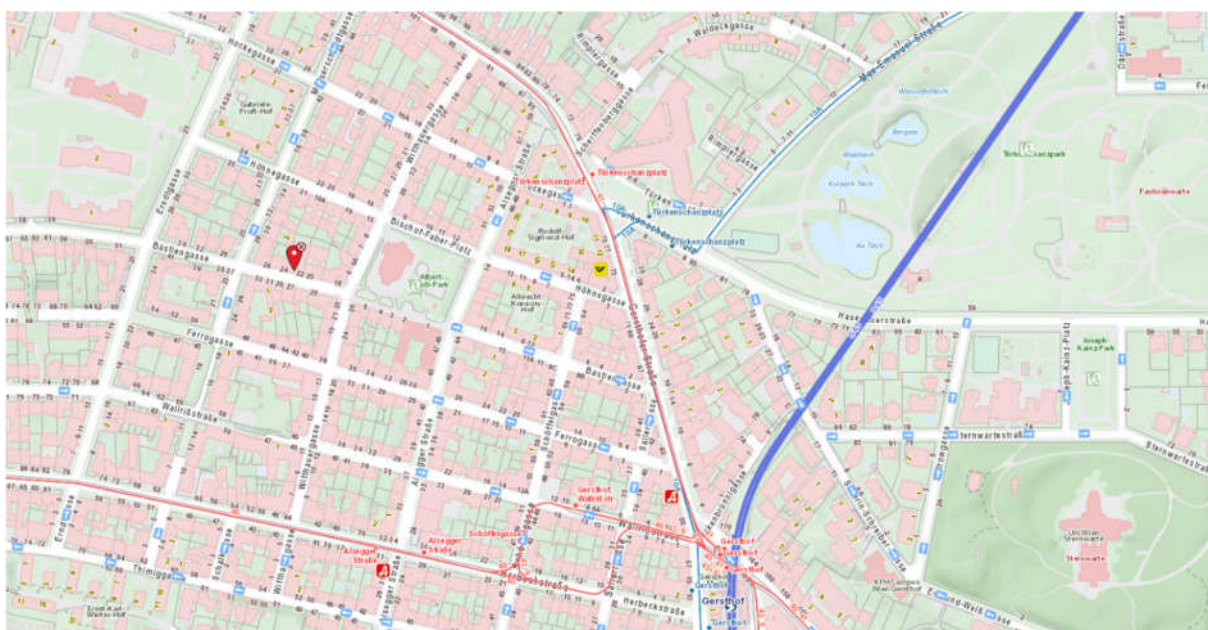
Die umliegenden Gebäude haben ähnliche Struktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 40 mit Station Alsegger Straße in ca. 400 m Entfernung,
Straßenbahnlinie 41 mit Station Türkenschanzplatz in ca. 450 m Entfernung.

Nahversorgungsmöglichkeit am Gersthofer Markt bzw. Gersthofer Straße in gehläufiger Entfernung.

Naherholungsflächen (z. B. Albert-Dub-Park) in unmittelbarer Nähe, Türkenschanzpark Entfernung.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Einreichung zu GZ 46022 ex 1903 bzw. GZ 15012 ex 1904. Bescheid vom 29.02.1972, bauliche Änderungen der Raumteilung im Kellergereschoß.

Bescheid der Stadt Wien (Straßenverwaltung und Straßenbau) vom 06.12.2024, Gehsteigübernahme.

Das Dachgeschoß mit Bewilligung aus 2005 ausgebaut.

Offener Bauakt: Bescheid vom 15.07.2015, Baubewilligung Balkone hofseitig an Hoftrakt 1. und 2. Stock (betrifft nicht die bewertungsgegenständliche WE-Einheit).

Geschoßgliederung:

Souterrain,

Hochparterre,

2 Stockwerke,

Dachgeschoß (straßenseitig über 2 Ebenen).

Erschließung über ein Stiegenhaus mit Lift (Schlüsselbetrieb) in der Stiegen spindle. Der Lift war nicht zugänglich.

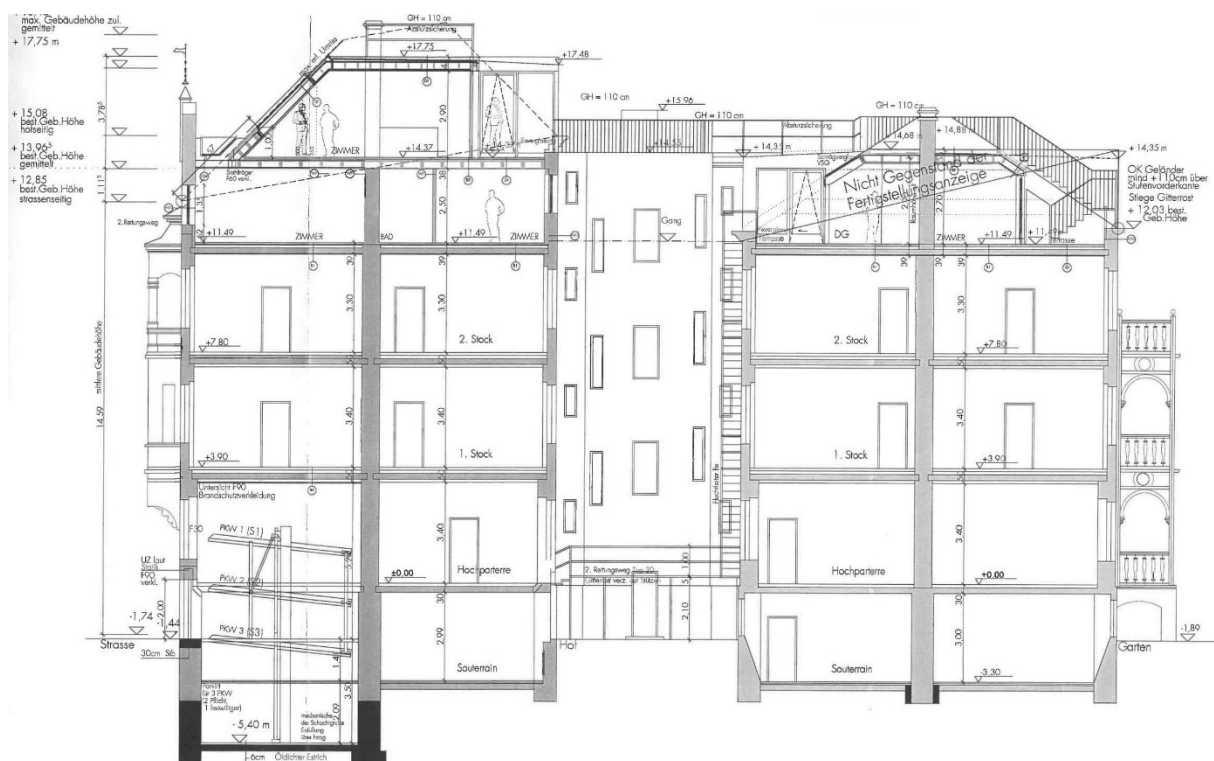
Gemäß Gutachten nach § 6 Abs. 1. Zif. 2 WEG 2002 des Arch. DI Adolf Wohanka vom 02.07.2009 befinden sich auf der Liegenschaft:

13 Wohnungen,

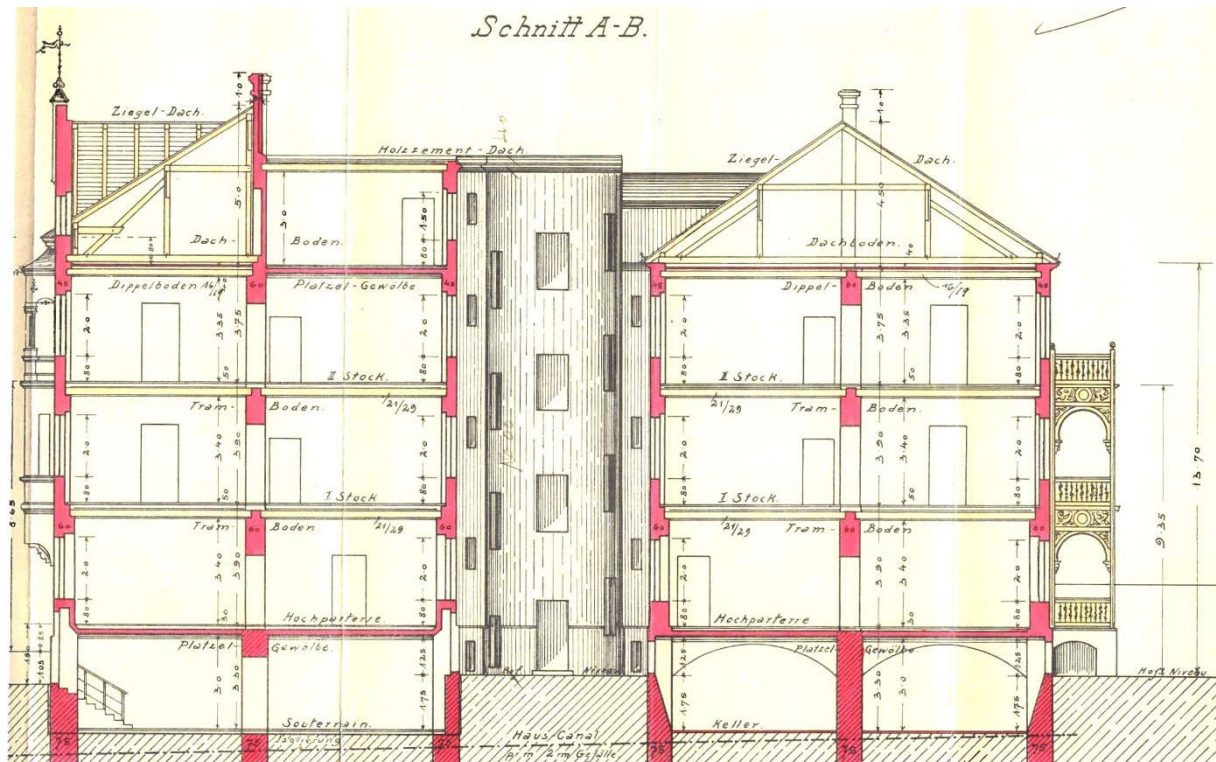
1 Magazin,

3 Abstellplätze für KFZ.

Schnitt aus Bestandsplan zu MA 37/18-52921-5/2005:



Schnitt Einreichung aus 1904:

Technische Beschreibung:

Klassisches Gründerzeitgebäude,

Streifenfundierung, Mauerwerk Ziegel bzw. Mischmauerwerk.

Ziegelgewölbedecken über Kellergeschoß,

Tramdecken mit Beschüttung und Stukkaturung über den Geschoßen,

Dachkonstruktion aus Stahlträgern mit Dämmung, Schalung und Blechdeckung, Blitzschutz, Saumrinnen, Außenfallrohre.

Fassade:

Gegliederte Fassade, Sockel Putzstruktur, Rundbogenfenster.

Gesimse, Fensterumrahmungen, Ornamente, Reliefs, Balkon mit Balustrade.

Zugänglicher (östlicher) Lichthof: Fassade glatt verputzt, Anstrich.

Steg Metallausführung, Metallaufstieg für Kaminkehrer.

Fallrohre aus Dachgeschoß.

Fenster überwiegend Holz, Kastenstock, ein bzw. 2-flügelig, Oberlichten, tw. erneuerte Holzfenster, Isolierverglasung.

Blechsohlbänke.

Stiegenhaus Brandrauchentlüftung über Kunststofffenster.

Zugangsportal 2-flügelig, Holz, Glasfüllungen, Oberlichte, Vergitterungen.

Zufahrtstor zu Garagenplatz.

Außenzugang zu Souterrainlokal.

Innenbeschreibung:

Ausgleichsstufen aus Straßenniveau,
Sandsteintreppe, Zugang Fliesenfußboden, Wandssockel, Wandgestaltung weitgehend original erhalten.

2-flügelige Zugangstüre zu Foyer.

Stiegenhaus gewandelt, freitragende Sandsteinstiege, Eisenziergeländer, Holzhandlauf.

Lift in Stiegenspindel, Metallkonstruktion, Glasfüllungen.

Wohnungszugangstüren weitgehend Altbestand, Holz-Türstöcke, Ziergiebel, Holz -Füllungstürblätter, 2-flügelig, Vergitterungen.

Dachgeschoß Wohnungszugangstüren glatte Türblätter.

Stiegenhausfenster Kunststoff.

Brandrauchentlüftung.

Die Mieterin gibt an, dass ein Fahrradabstellraum neben dem Müllraum zur Allgemeinbenützung vorhanden ist.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Augenscheinlich gepflegt, übliche Abnützungen der Oberflächen durch bisherigen Gebrauch.

Das Kellergeschoß konnte nicht begangen werden, angenommen wird die übliche Feuchtigkeit für derartige Bauten.

Das Dach wird als dicht angenommen.

Lt. Angabe der Hausverwaltung wurden im Jahr 2021 Sanierungen durchgeführt für welche ein Darlehen aufgenommen wurde.

Außenanlagen:

Es konnte lediglich der östliche Lichthof befundet werden.

Betonboden,

Nachbarmauerwerk verputzt,

Vogelabwehrnetz.

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich sind B-LNR. 20 + 21 mit je 46/1703 Anteilen an EZ 346 der KG 01501 Gersthof, Wohnungseigentum an W 11:

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten	Nutzfläche lt. Einreichung	cca. m ²
W 11		
		m ²
Wohnung 1. Stock		92,47
Anteile	92 / 1703	
1. Stock		
	Vorzimmer	14,78
	Küche	9,03
	Kabinett	11,76
	Zimmer	23,52
	Zimmer	25,61
	Bad	3,79
	Diener	3,99
	WC	1,08
		93,56

Anmerkung: Die Nutzfläche lt. Einreichung wurden anhand der Planmaße ermittelt und stimmen mit der Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten ungefähr überein.

Lage der Wohnung im 1. Stock im Straßentrakt, Ausrichtung zur Straße und gegen Lichthof.

Zur Grundrissgestaltung:

Über das L-förmige Vorzimmer sind alle Räumlichkeiten direkt erschlossen. Bei der Befundaufnahme war der Durchgang zum straßenseitigen Eckzimmer verbaut und als Ablage mit Fächern in Verwendung.

Straßenseitig sind die beiden Zimmer über eine Türe verbunden. Somit erfolgt der Zugang des straßenseitigen Eckzimmers lediglich über das Zimmer mit Erker.

Bad und WC sind getrennt.

Das Bad ist innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

Das WC verfügt über ein Fenster.

In Natur ist das Bad größer ausgeführt und das Dienerzimmer als Abstellraum benützt und kleiner ausgeführt.

Der Lichthof ist an der Grundstücksgrenze nicht verbaut, sodass eine gute Belichtung der hofseitigen Räumlichkeiten besteht.

Die Raumhöhe beträgt lt. Plan ca. 3,40 m.

Fischgrät-Parkettboden (uneben), Wandflächen Raufaser-Tapete, Decke glatt.

Zwischentüren original, Holztürstöcke, Füllungstürblätter.

Hoch liegendes Kastenstockfenster gegen Lichthof.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Gaszähler, frei geführte Leitung (erneuert).

Radiator.

WC:

Fliesenfußboden, Stufe aus Vorraum.

Wandverfliesung bis ca. 1,60 m, darüber glatt, Anstrich.

Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.

Ein hoch liegendes Holzfenster gegen Lichthof.

Radiator.

Abstellraum:

Im Plan Dienerzimmer, jedoch kleiner ausgeführt, da das Bad größer dimensioniert wurde.

Fliesenfußboden, Regalverbauten, Waschmaschinenanschluss.

Bad:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, darüber glatt, Anstrich.

Stahlwanne, Wandauslass, Knebel-Armatur.

2 Waschbecken, kalt-warm, Knebel-Armatur, Spiegel.

Baxi-Therme mit Kaminanschluss.

Anmerkung: Fehlende Verglasung des Türblattes.

Wohnzimmer:

Fischgrät-Parkettboden (z. T. starke Abnützungen).

Wandflächen verputzt, Tapezierung, Anstrich, Hohlkehle.

Wasserschaden in Wand gegen Bad angrenzend, Tapeten entfernt.

Holzfenster, innen-innen, starke Abplatzungen des Anstriches (Feuchtigkeitsschäden).

Erker-Ausführung mit seitlich 2 schmalen Doppel-Kastenstockfenstern.

Radiatoren.

2-fügelige Füllungstüre gegen 2. straßenseitiges Zimmer:

Kastenstockfenster 2-teilig, jeweils einflügelig.

Wandflächen verputzt, Anstrich, Hohlkehle, 2-färbig.

Ansonsten Ausführung etwa wie vor.

Holzpodest mit Holzstiege als 2. Wohnebene.

Kabinett (lichthofseitig):

Fischgrät-Parkettboden (Altbestand), Wandtapeten, Anstrich, Hohlkehlen.

Kastenstockfenster, 2-flügelig, Oberlichte.

Küche:

Fliesenbelag (Rissbildung im Türstockbereich), Wandflächen Tapezierung, Anstrich.

Kastenstockfenster.

Radiator im Parapet.

Küche mit Ober- und Unterschränken (Mieterinvestition, wertlos).

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Starke Abnützungen der Holzböden, der Wände, Türstöcke und Türen.

Fenster mit Abplatzungen des Holzanstriches (Feuchtigkeit).

Die Funktion der Installationen wird angegeben.

Lt. Angabe der Frau des Mieters wurden seit langem keine Investitionen in die Wohnung getätigt, da es bisher mehrere Gerichtsverfahren zur Kündigung des Mieters durch die Eigentümer aufgrund von Eigenbedarfsanmeldung stattgefunden haben. Diese Verfahren wurden alle vom Mieter „gewonnen“.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4. Zubehör

Im Nutzwertgutachten ist kein Zubehör vorhanden.

Die Mieterin gibt eine Mitbenützung des Kellerabteiles an, welches jedoch seit langem nicht benutzt wurde.

Eine Zugänglichmachung konnte aufgrund von fehlenden Schlüsseln nicht erfolgen. Die Kellertüre war versperrt.

2.5. Bestandsrechte

Bei der Befundaufnahme gibt die anwesende Frau des Mieters an, dass die Gesamtmiete derzeit ca. 1.200,-- betrage. Es bestehe ein unbefristeter Mietvertrag, welcher von ihrem Mann vor ca. 35 Jahren abgeschlossen worden sei.

Nach der Befundaufnahme wurde der Mieter vor der Liegenschaft angetroffen, welcher die Angaben seiner Frau mündlich bestätigte.

Er vereinbarte mit [REDACTED] (Eigentümerversreter) den Mietvertrag und die aktuelle Mietvorschreibung zu übermitteln.

Mehrmalige Urgenzen des [REDACTED] (Eigentümerversreter) an den Mieter den Mietvertrag bzw. die aktuelle Mietvorschreibung zu übermitteln blieben erfolglos. Somit wird das Gutachten auf Basis der mündlich erteilten Angaben erstellt.

Der allfällige Erlag einer Kautio ist bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

2.6. Gebäudeverwaltung

Die Immobilientreuhandkanzlei Gerhard Kager GmbH, 1190 Wien, gibt die aktuelle Vorschreibung bekannt:

Familie
Dr. Gerald FROMM
Dr. Bariaa MOURAD
Gumpendorferstraße 32/21
1060 Wien

WEG Bastiengasse 22
1180 Wien
Liegenschaft **1822** UID: ATU63456334
Bastiengasse 22 WEG
1180 Wien
Nutzung **011**
Dr. G. FROMM/Dr. B. MOURAD
Wohnungseigent. 92/1703
(Wohnzweck)

Rechnung 25/1822/VS00026 27.08.2025
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 5/2025

Reparaturfonds	108,04	0%	92	Anteile	von	1703
RÜCKZ. DARLEHEN	68,97	0%	92	Anteile	von	727
Betriebskosten	142,73	10%	92,47	m2	von	1716,90
Wasser	28,57	10%	92,47	m2	von	1618,23
Netto gesamt	348,31					
10% USt	17,13					

Summe	EUR	365,44				
=====						

Der Reparaturfonds weist eine Höhe von ca. € 27.000,-- auf (zum Stichtag 27.08.2025).

Für den Lift besteht ein eigener Reparaturfonds, welcher mit einer Höhe von rd. € 12.000,-- aufliegt.

Ein außerbücherliches Sanierungsdarlehen läuft bis September 2031, welche für Arbeiten in den Jahren 2021 und 2022 aufgenommen wurde (Sanierung Fassade im Garten, Stiegenhaussanierung, Malerei Fenster, Wohnungstüren, Stiegingeländer, Instandsetzung Sockelbereich im kleinen Hof, Balkonsanierung top 8 im Garten sowie Außenfenstersanierung der top 8, 12 - 13, top 17, Erneuerung der Beleuchtung).

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung ist der restliche aushaftende Betrag für die Top 11 in Höhe von ca. € 5.000,--.

Dies ist bei der Bewertung in Abzug gebracht.

2.7. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das Pfandrecht des C-Blattes bleibt unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

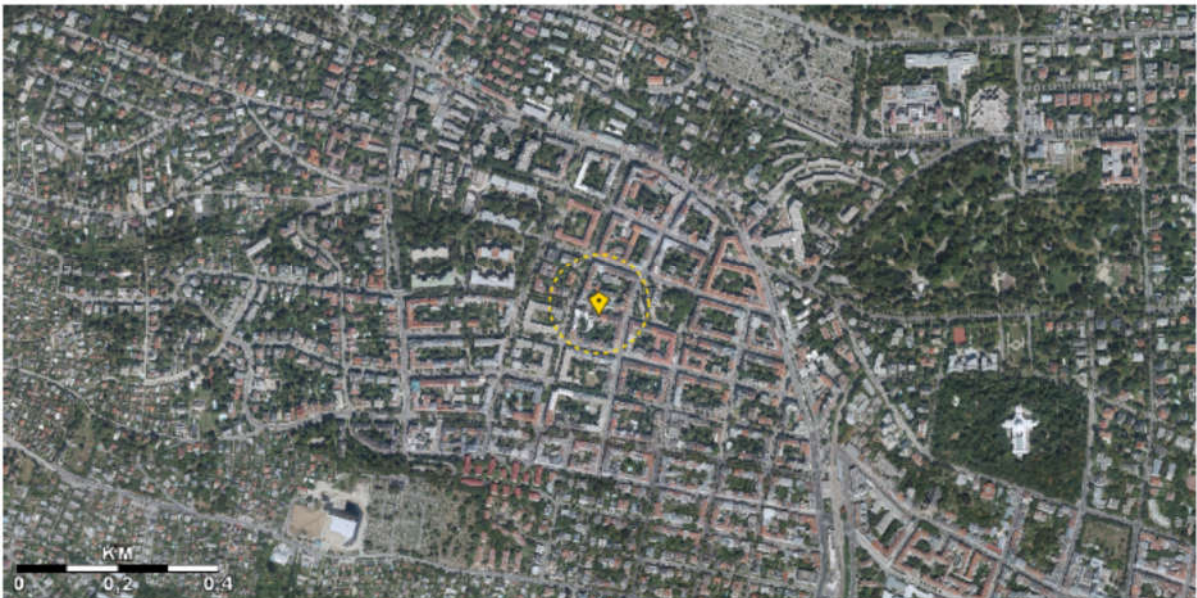
2.8. Baumbestand

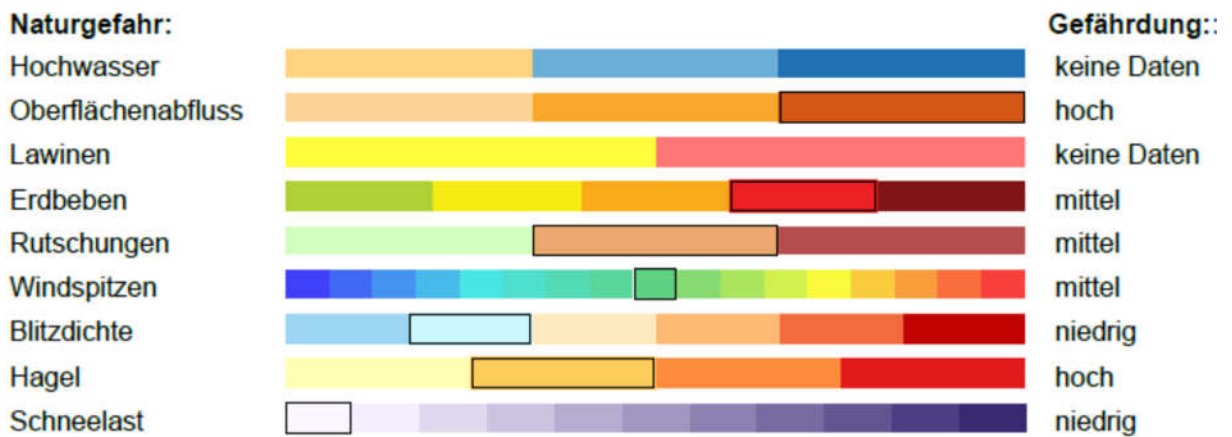
Es konnte nicht die gesamte Liegenschaft befundet werden, somit kann keine Aussage über einen möglichen Baumbestand gemacht werden.

2.9. HORA-Pass

Adresse: Bastiengasse 22, 1180 Wien
Seehöhe: 233 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,23434° N | 16,32291° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



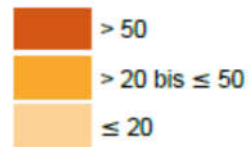


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.10. Lärminfokarte

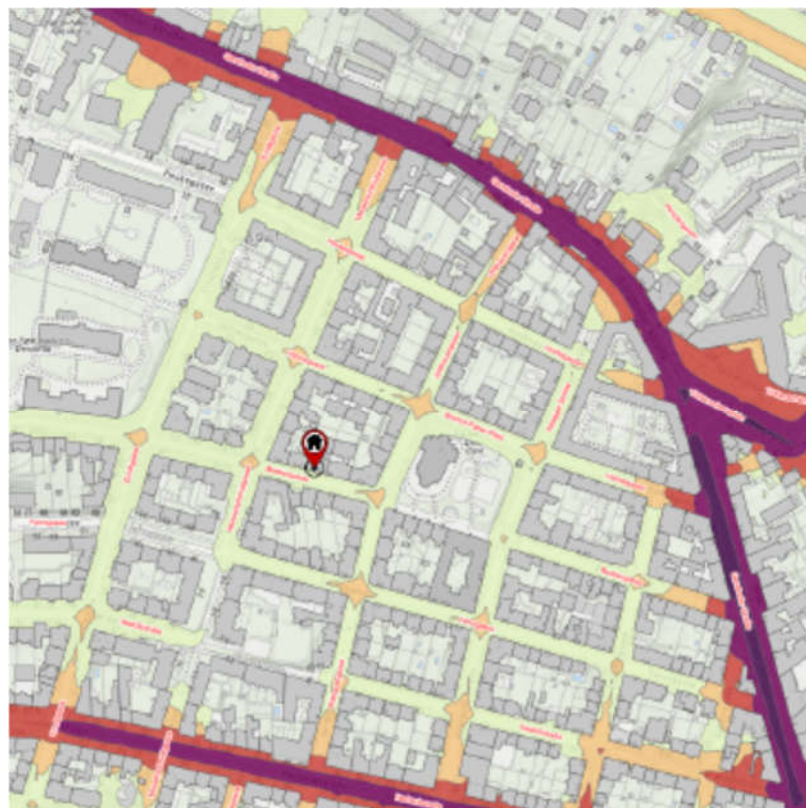
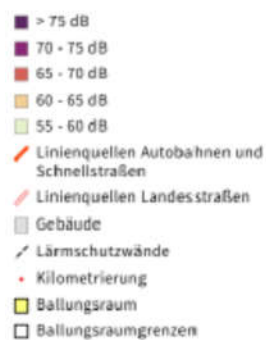
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Umsetzungsstand
Bastiengasse 22, 1180 Wien	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Baujahr 1900
Nutzungsprofil: Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße: Bastiengasse 22	Katastralgemeinde: Gersthof
PLZ/Ort: 1180 Wien-Währing	KG-Nr.: 1501
Grundstücksnr.: 660	Seehöhe: 171 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D	← D	← D		→ D
E			← E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger 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 allfälliger 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 allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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-Vorfage-Gesetzes (EAVG). 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 ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 622,0 m ²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 097,6 m ²	Heizgradtage	3 642 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	8 312,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 037,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,74 m	mittlerer U-Wert	0,99 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	62,54	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 99,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 99,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 194,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,92

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} = 288 318 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 110,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{n,SK} = 288 318 kWh/a	HWB _{SK} = 110,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 26 797 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 489 489 kWh/a	HEB _{SK} = 186,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,31
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,48
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,55
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 59 719 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 549 207 kWh/a	EEB _{SK} = 209,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 636 164 kWh/a	PEB _{SK} = 242,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 599 292 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 228,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 36 872 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 134 445 kg/a	CO _{2eq,SK} = 51,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,94
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	PABACO Planungs- und Baugesellschaft m.b.H. Richard Strauß-Straße 47, 1230 Wien
Ausstellungsdatum	07.07.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.07.2031		
Geschäftszahl			

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.

2.12. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund der Wohnung und der allgemeinen Teile des Hauses liegen nicht vor.

2.13. Einheitswertbescheid

Das Finanzamt gibt am 06.08.2025 den Einheitswert bekannt:

Finanzamt Finanzamt Österreich DS 03 / AV 03 Postfach 260, 1000 Wien zurück an : Postfach 254, 1000 Wien	Einheitswert-Aktenzeichen	Team
	07 018-2-0081/1	1
	Bezug	
	Anfrage	
Frau Ing. Jelena Orlainsky Loudonstraße 58 1140 Wien	Datum	
	06.08.2025	
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an		
Frau Klanfer Tel.: +43 (0) 50 233 511 608 Fax: +43 (0) 50 233 591 1013		

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem. EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert Bodenwert pro m² Hektarsatz in Euro

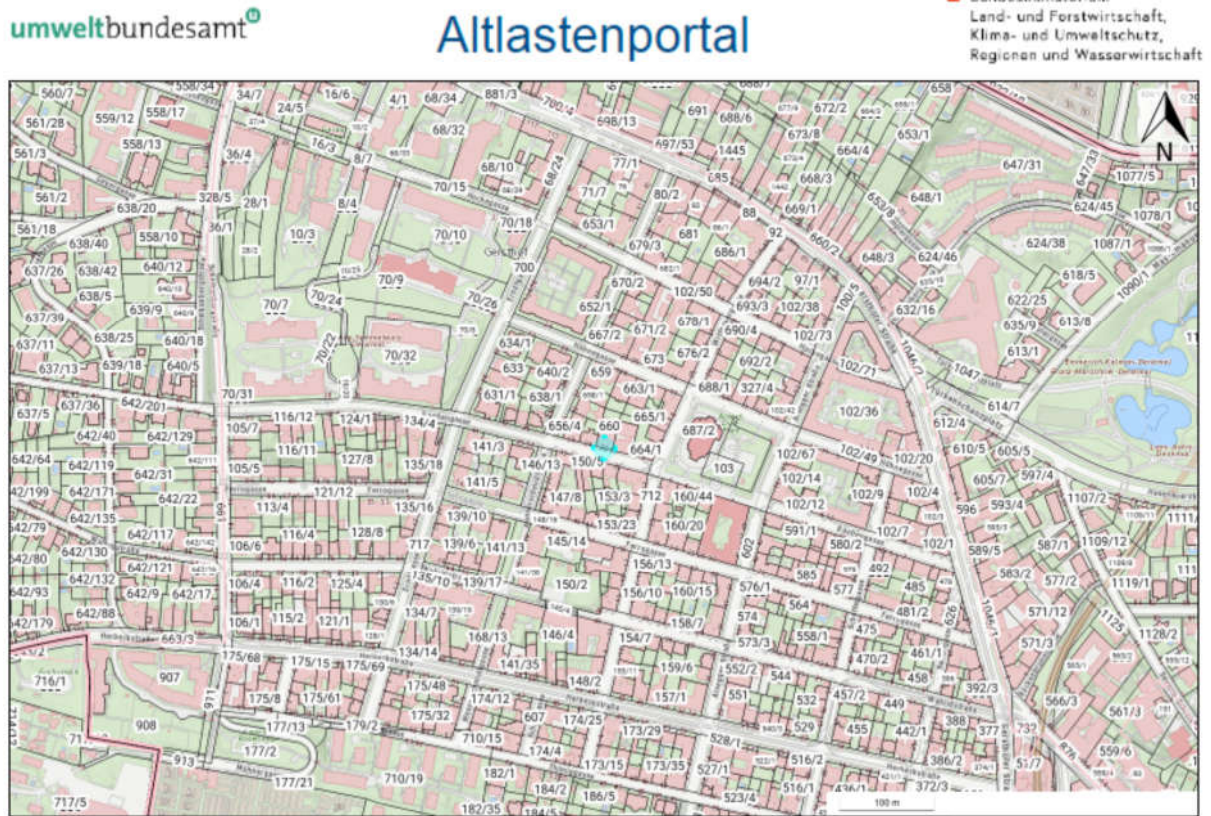
des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	1.1.2025	206.500,00	58,1382		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

Dr Bariaa Mourad	€ 5.577,80	Anteil 46/1703
Dr Gerald Fromm	€ 5.577,80	Anteil 46/1703

2.14. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Bastiengasse 22 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.15. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.16. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertanteiles und der Herstellungskosten, welche für das Ertragswertverfahren nötig sind)

Ertragswertverfahren

Gemäß des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen eigenständig bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Keller, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert. Abzug des noch aushaftenden Sanierungsdarlehens. Ergebnis: Der angepasste

Sachwert welcher ohne Einfluss auf den bestehenden Mietvertrag dargestellt wird.

Ertragswert:

Der mündlich angegebene Gesamtmietzins wird um die Umsatzsteuer und die anteiligen Betriebskosten (BK und Wasser) reduziert und ergibt somit den monatlichen Hauptmietzins.

Eine Rückrechnung soll einen Vergleich zur marktüblichen Miete darstellen (Plausibilisierung)

Abzug der den Eigentümer treffenden Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwändungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der mögliche jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt. Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer mit Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes und Abzug des ausstehenden Sanierungsdarlehens.

Schätzwert:

Der gerundete Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

3.1 Sachwert3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten
 ca. 92,47 m² Wohnung 1. Stock
 á 3.500 € 323.645 €

gebundener Bodenwert **323.645 €**

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche
 ca. 92,47 m² Wohnung 1. Stock
 á 3.800 € 351.386 €

-70,0% techn. Wertminderung	
v 40% Substanzanteil	-98.388 €
-75,0% techn. Wertminderung	
v 20% Technik/Installationen	-52.708 €
-75,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 40% <i>Ausstattungsanteil</i>	-105.416 €
<i>entspr.</i> -73% Ø Wertminderung	
v 100% <i>Bauwerk gesamt</i>	-256.512 €
Gebäude-Zeitwert	<u>94.874 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
 und gemeinsamen Flächen (z.B. Stiegenhaus,
 Keller, Höfe, Müllraum etc.) Zeitwert

92 ./ 1703 Anteile lt. GB	
v. 250.000 €	<u>13.506 €</u>

Bauwert -Zeitwert **108.380 €**

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	323.645 €
Bauwert	108.380 €
rechnerischer Sachwert	<u>432.025 €</u>

abzügl. Sanierungsdarlehen	<u>-5.000 €</u>
----------------------------	-----------------

angepasster Sachwert **427.025 €**

3.2 Ertragswert

mündl. Angabe zur aktuellen Miete ca.	1.200 € p.m.
abzügl. Ust	-109 € p.m.
abzügl. BK + Wasser	-171 € p.m.
ergibt HMZ netto	<u>920 € p.m.</u>

ergibt HMZ netto 920 € p.m.

Rückrechnung zur Plausibilität

ca. 92,47 m² unbefristeter Mietvertrag

a 9,94 € /m² ()

	12 x
jährlicher Rohertrag	11.035 € p.a.
abzügl. Bewirtschaftungskosten	
-3,0% für Wagnis, sonstiges	-331 €
abzügl. laufende jährliche Erhaltungsvorsorge	
-1,00% vom Herstellaufwand	-3.514 €
entspricht Ø -38,00 € ./m ² M-Nfl p.a.	
abzügl. verzinster Bodenwert	-5.664 €
jährlicher Reinertrag	1.527 € p.a.
Kapitalisierung:	
1,75% Liegenschaftszins	
rd. 50 Jahre Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger	33,14 x
Ertragswertanteil aus derz. Vermietung	50.593 €
abzügl. Sanierungsdarlehen	-5.000 €
Hinzurechnung Bodenwert siehe 3.1.1	323.645 €
Ertragswert	369.238 €

3.3 Schätzwert

der gerundete Ertragswert	369.000 €
---------------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung W 11, B-LNR. 20 + 21, je 46/1703 Anteile an EZ 346 der KG 01501 Gersthof in 1180 Wien, Bastien-
gasse 22, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und ge-
troffenen Voraussetzungen in unbefristet vermietetem und geldlasten-
freiem Zustand mit Übernahme des aushaftenden Sanierungsdarlehens
zum 02.09.2025 geschätzt:

rd. € 369.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheid
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.10.2024
- / Schreiben Erhaltungsarbeiten 2024 vom 30.04.2024
- / Schreiben Sanierungsarbeiten vom 30.06.2021
- / Fotos der Befundaufnahme