

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

11 E 3226/22y

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 20.02.2023, 11 E 3226/22y wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Held Berndt Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH
Rooseveltplatz 10
1090 Wien

vertreten durch: Held Berndt Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH
(FN 253765 i)
Rooseveltplatz 10
1090 Wien
Tel.: 050 8060 – 400, Fax: 050 8060 – 401
(Zeichen: HBAPW/Demax-ZIW)

Verpflichtete Partei: DEMAX Black GmbH
Geblergasse 49/1
1170 Wien
Firmenbuchnummer 505489t

Wegen: € 650,29 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 1091, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der
Grundstücksnummer .608, mit der Adresse 1170 Wien, Gschwandnergasse 33, zu
erstaten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.02.2023 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 1091, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der
Grundstücksnummer .608, mit der Adresse 1170 Wien, Gschwandnergasse 33

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 18.09.2023 (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 und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 18.09.2023 unter Anwesenheit von:

1. Frau Bull, Gerichtsvollzieherin
2. Frau Ivana Ivanovic Stajic
3. Herr Dr. Schopf
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.03.2023

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. „Bauherstellungen und bauliche Umgestaltungen“ vom 07.03.1925

1.5.6. Plan zur Errichtung eines Schuppens vom Jahr 1909

1.5.7. Plan zu Adaptierungen vom Jahr 1909

1.5.8. Plan zur Errichtung eines Magazins und einer Verande vom Jahr 1923

1.5.9. Fotos

Energieausweis:

Ob eine Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden ist, konnte bei der Befundaufnahme am 18.09.2023 nicht eruiert werden.

Hausverwaltung:

Ob betreffend der Verwaltung der Liegenschaft eine Hausverwaltung bestellt wurde, konnte bei der Befundaufnahme am 18.09.2023 nicht eruiert werden.

Bestandsverhältnisse:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 18.09.2023 Frau Ivana Ivanovic Stajic anwesend war, welche den Zutritt zu der Wohnungen Top 2 und Top 3 (1. Stock) gewährleistet hat. Ihrer Aussage zufolge ist Sie ein „Gast“ in der Wohnung. Ihrer Aussage zufolge wurden keine Mietvertrag abgeschlossen.

Des Weiteren ist an zu führen, dass die Wohnung Top 1 (Erdgeschoss) bzw. die Abstellräumlichkeiten auf der Liegenschaft aus gutachterlicher Sicht unbewohnt sind.

Anzuführen ist, dass die Verpflichtete Partei – DEMAX Black GmbH – durch den Sachverständigen eingeschrieben angeschrieben wurde, mit der Bitte um Übermittlung etwaiger sämtlicher Mietverträge und Nutzungsvereinbarungen betreffend des bewertungsgegenständlichen Objektes. In dem Brief des Sachverständigen wurde angeführt, sollte keine Rückmeldung erfolgen, die Bewertung von Bestandsfreiheit ausgeht. Hinzuweisen ist, dass der eingeschriebene Brief durch die Verpflichtete Partei – DEMAX Black GmbH nicht behoben wurde retour kam.

Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.03.2023

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals	EINLAGEZAHL 1091		
BEZIRKSGERICHT Hernals			

Letzte TZ 1004/2023			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.608	GST-Fläche	381	
	Bauf.(10)	336	
	Bauf.(20)	45	Gschwandnergasse 33
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
6 ANTEIL: 1/1	
DEMAX Black GmbH (FN 505489t)	
ADR: Geblergasse 49/1, Wien 1170	
a 928/2022 Kaufvertrag 2021-07-26, Vollmacht 2019-03-28 Eigentumsrecht	
b 39/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-01-19	

2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 6, 1/1 Anteil	DEMAX Black GmbH
---------------------	------------------

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01402 Hernals, EZ 1091, BG Hernals

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.608	GST-Fläche	381	
	Bauf.(10)	336	
	Bauf.(20)	45	Gschwandnergasse 33
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.5 C - Blatt:

***** C *****	
13 a	928/2022 Pfandurkunde 2022-02-16 PFANDRECHT für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) Höchstbetrag EUR 1.650.000,--
b	928/2022 Kautionsband
14 d	649/2023 IM RANG 929/2022 Pfandbestellungsvereinbarung 2023-01-31 PFANDRECHT für Moshe Bar Shilton geb 1971-07-25 Höchstbetrag EUR 850.000,--
15 a	5198/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-15, Beschluss 2022-06-13 PFANDRECHT 4,00 % Z aus EUR 650,29 ab 2021-03-17 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2022-04-15 Kosten EUR 187,79, Kosten des Antrags EUR 195,29 für Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 253765i) (11 E 2756/22E) vollstr EUR 650,29
b	6044/2022 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS SIEHE C-LNR 16
16 a	6044/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 650,29 4 % Z aus EUR 650,29 seit 2021-03-17, Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2022-04-15 Kosten EUR 187,79, EUR 195,29, Kosten des Antrags EUR 212,29 für Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 253765i) (11 E 3226/22y)
b	6044/2022 PFANDRECHT SIEHE C-LNR 15
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

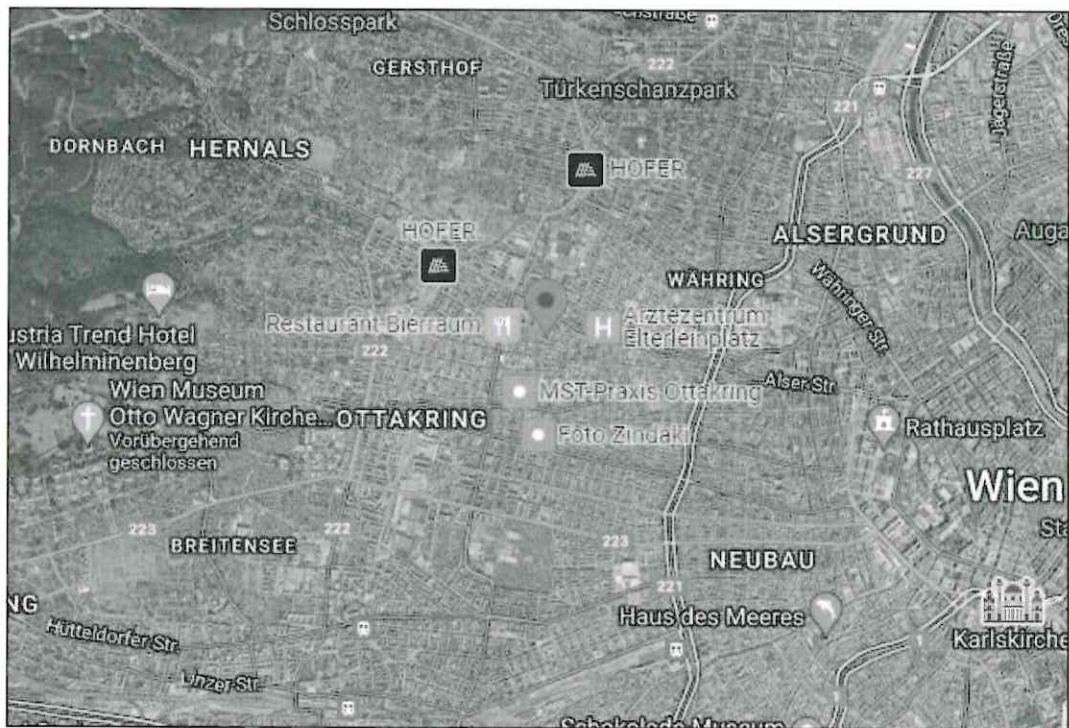


Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:



Abbildung 6:

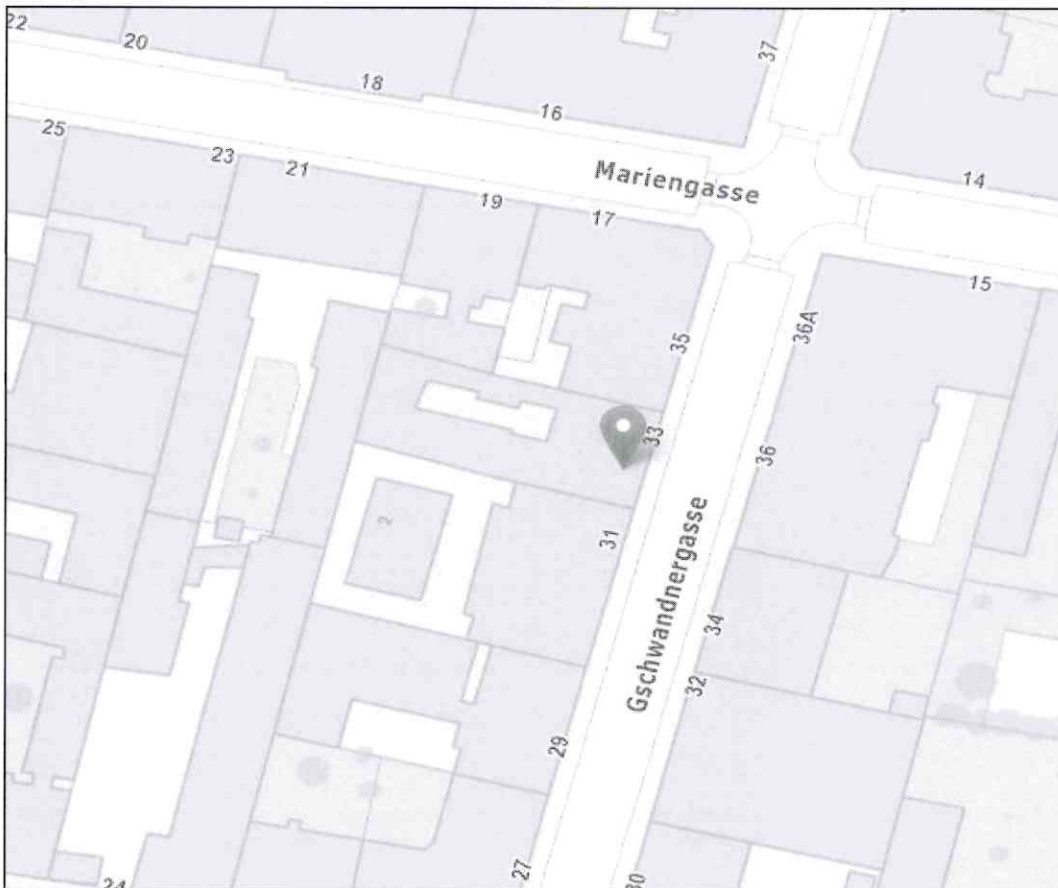
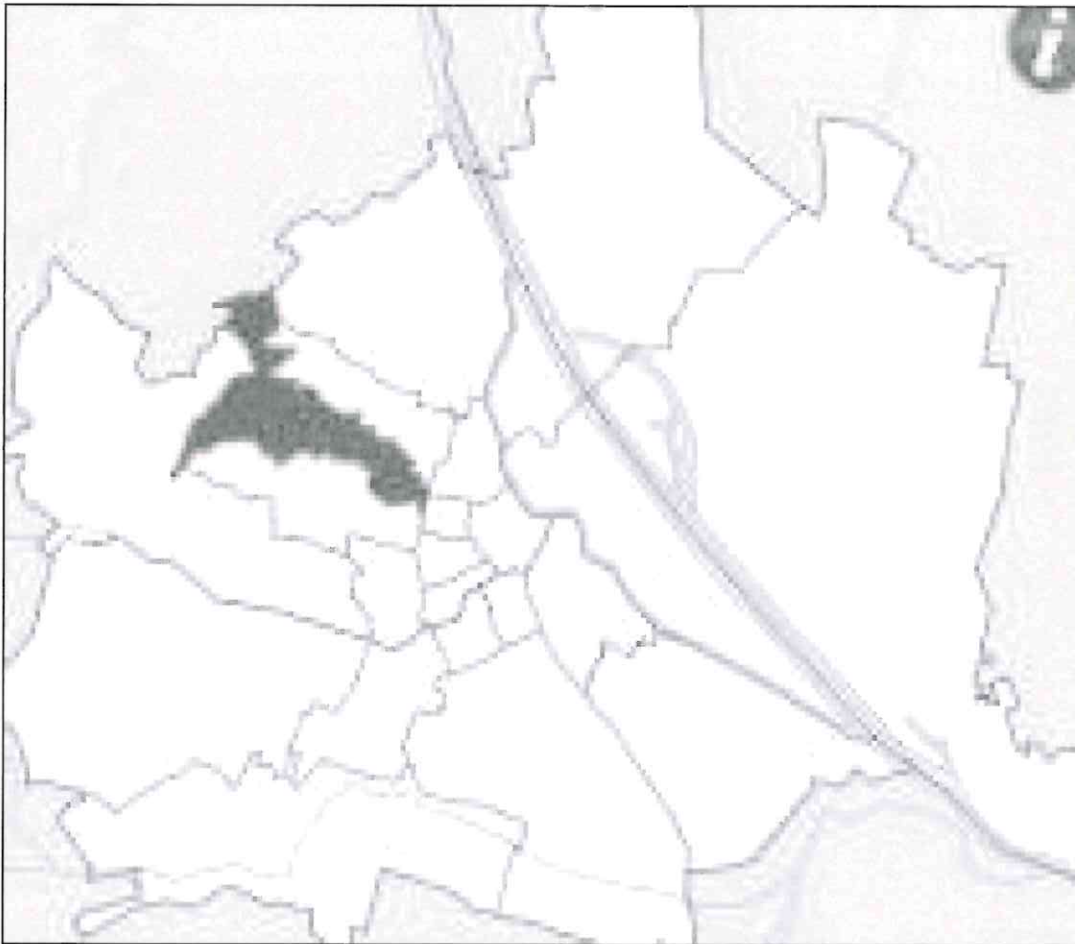


Abbildung 6/Bezirk:

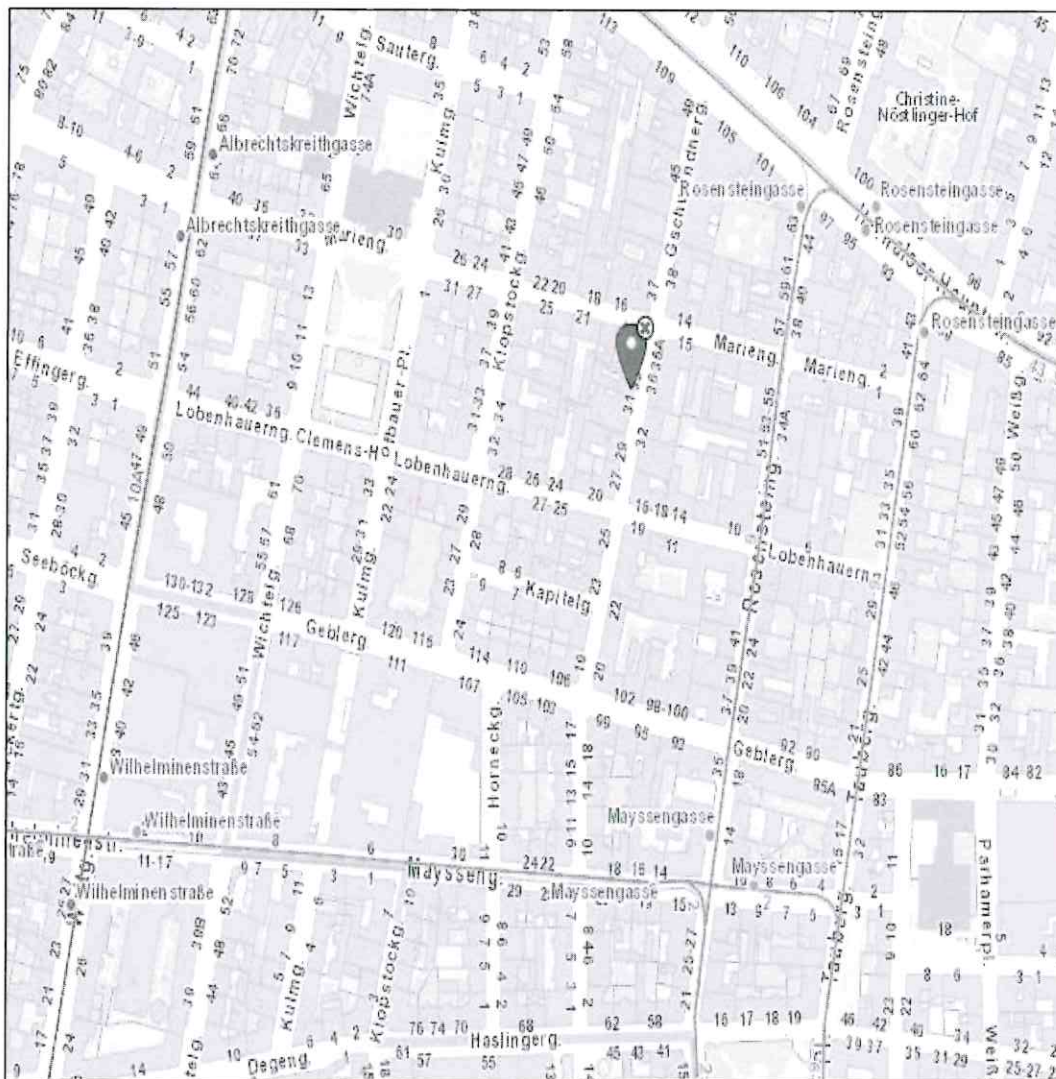


Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk.

Der Bezirk Hernals grenzt im Nordwesten an die niederösterreichische Gemeinde Klosterneuburg. Im Westen grenzt Hernals zudem an den Bezirk Penzing, wobei die Bezirksgrenze entlang des Dornbachs und der Amundsenstraße verläuft. Die südliche Bezirksgrenze gegenüber dem Bezirk Ottakring liegt zunächst im Waldgebiet zwischen Heuberg und Gallitzinberg und verläuft im Anschluss in östlicher Richtung durch verbautes Gebiet bis zum Gürtel, der Hernals im Osten von der Josefstadt und dem Alsergrund trennt. Im Norden verläuft die Bezirksgrenze gegenüber Währing durch dicht verbautes Gebiet und entlang des Höhenrückens des Schafbergs. Im Nordosten grenzt Hernals auch an Döbling.

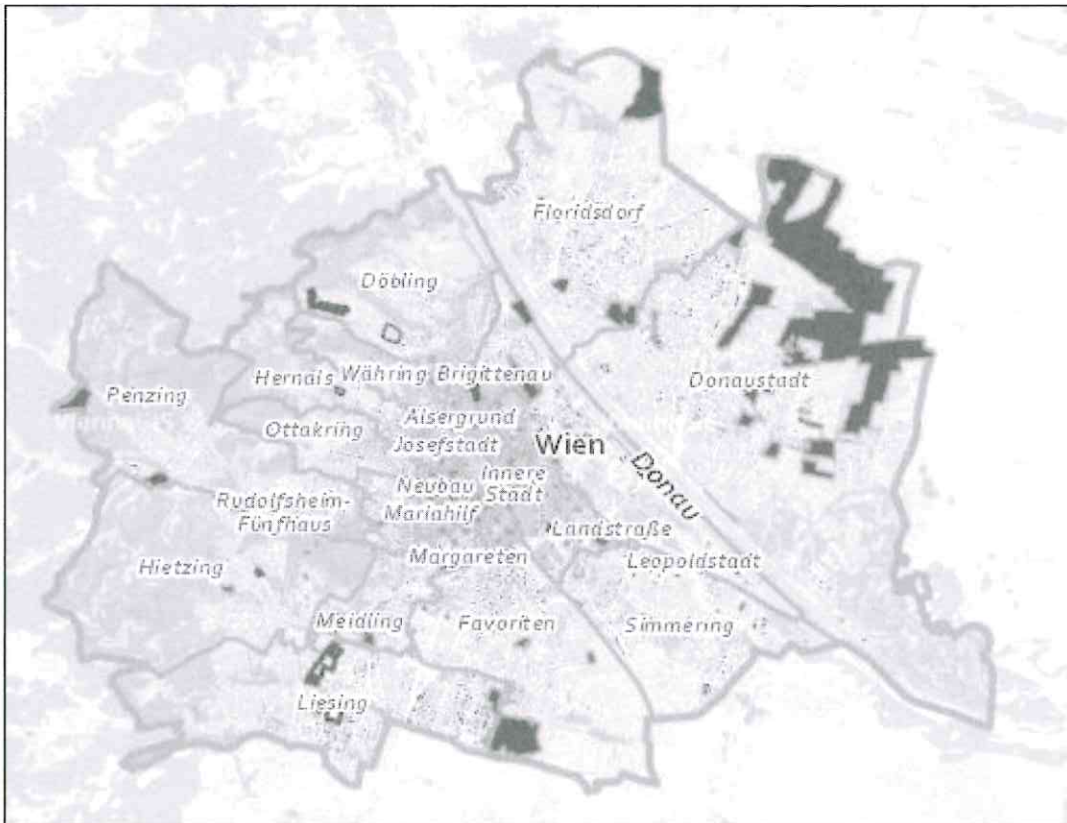
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Abbildung 7/öffentliche Verkehrsanbindung:

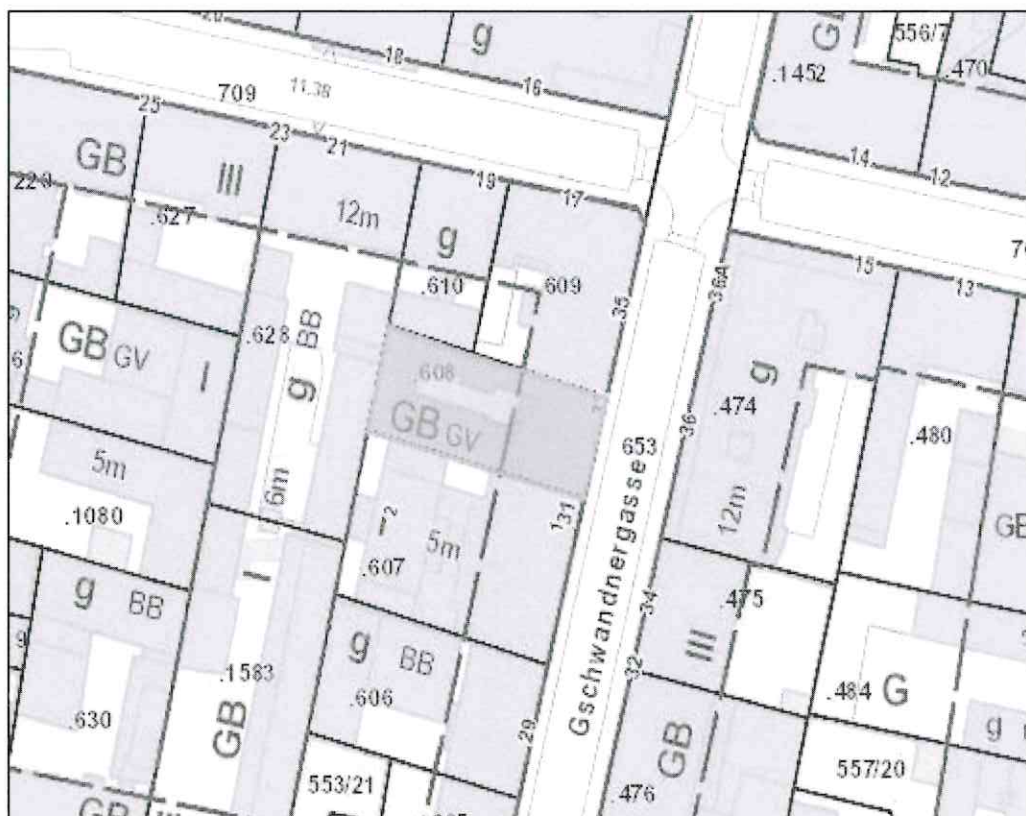


- Öffentlicher Verkehr ▼
- ⊖ U-Bahn
- ⤵ Schnellbahn
- ↪ Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Bus
- Regionalbus
- Rufbus

2.4. Bebaubarkeit:

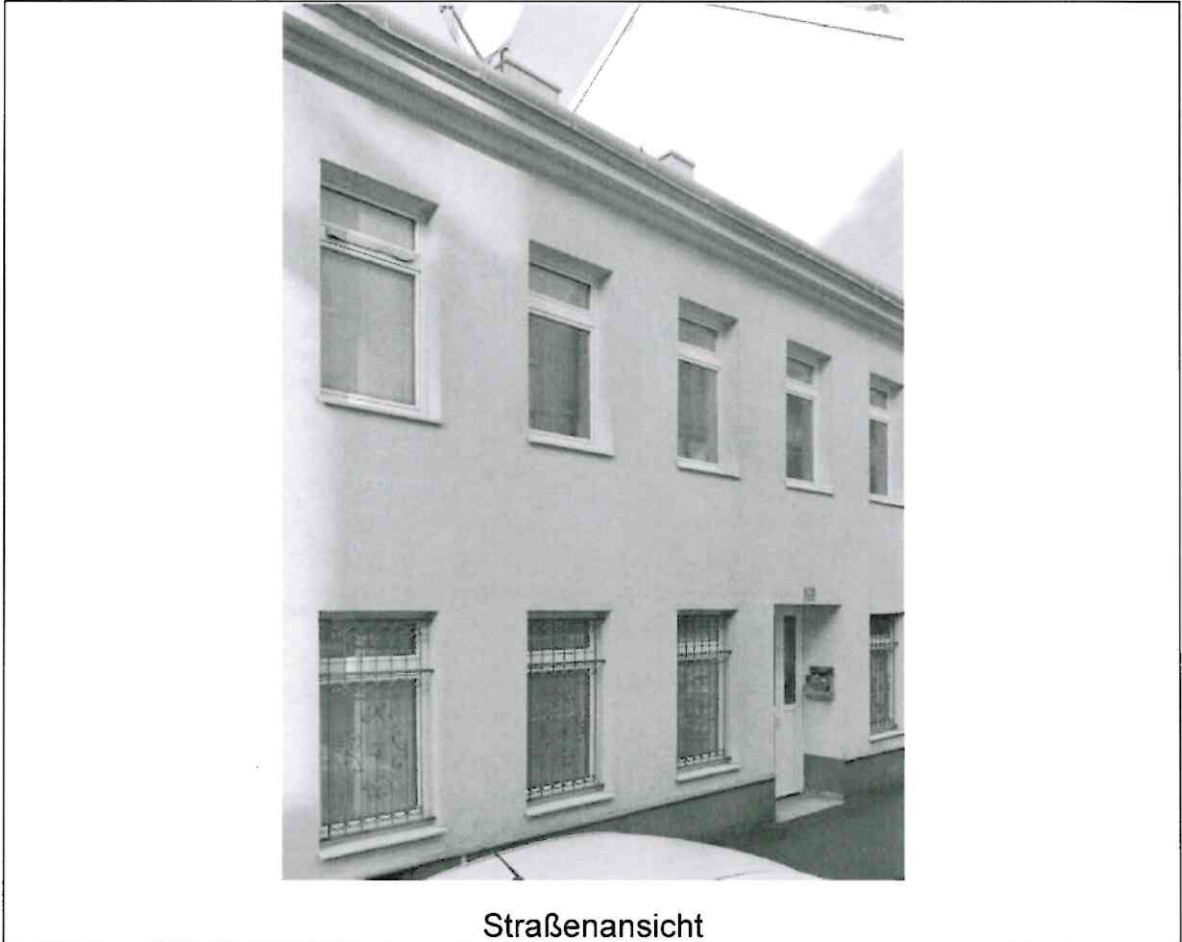


GST – Nr. .608



2.5. Objektbeschreibung:

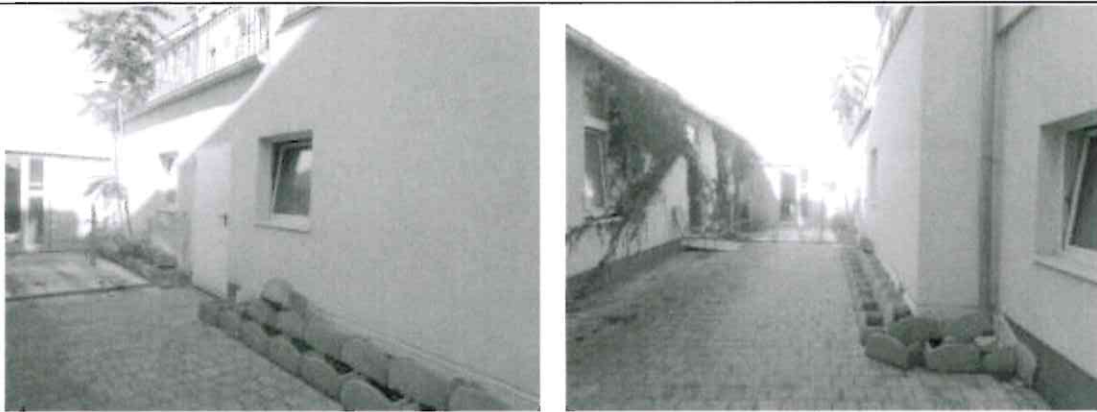
Wohnhaus



Straßenansicht



Ansichten Innenhof



Ansichten Innenhof



Stiegenhaus



Dachboden - unausgebaut

ECKDATEN - Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten sowie Abstellräumlichkeiten
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
	„Bauherstellungen und bauliche Umgestaltungen“ vom 07.03.1925
	Plan zur Errichtung eines Schuppens vom Jahr 1909
	Plan zu Adaptierungen vom Jahr 1909
	Plan zur Errichtung eines Magazins und einer Verande vom Jahr 1923
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden
<u>Gliederung:</u>	Kellergeschoss (zum Teil unterkellert) Erdgeschoss – 1 Wohneinheit 1. Stock – 2 Wohneinheiten
<u>Beheizung:</u>	Hinzuweisen ist, dass in den 3 Wohneinheiten zum Teil Gasthermen angebracht wurden. Eine Funktionsüberprüfung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt.

WOHNEINHEIT 1 – ERDGESCHOSS

<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Therme
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Vorraum</u>	
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken
<u>Dusche:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen
<u>WC 1:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC

- WC 2:** Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC
- Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Küche:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Vorraum WC:** Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken
- WC 3:** Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC
- WC 4:** Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC
- Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Wohneinheit 1 - Erdgeschoss







WOHNEINHEIT 2 – 1. STOCK

<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Küche:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC
<u>Zimmer:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Abstellraum:</u>	Holzboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Balkon:</u>	Boden mit Platten bedeckt
<u>Terrasse:</u>	Boden mit Platten bedeckt

Fotoreihe Wohneinheit 2 – 1. Stock







WOHNEINHEIT 3 – 1. STOCK

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen, Küche

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Hänge – WC, Handwaschbecken, Dusche

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Terrasse:

Fotoreihe Wohneinheit 3 – 1. Stock





Kellergeschoss



Abstellräumlichkeiten im Stiegenhaus (Erdgeschoss und im Innenhof)



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

Aufgrund der durchgeführten baulichen Umbauarbeiten und fehlenden Angaben in den Plänen wurde die Liegenschaft durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Wohnnutzflächen bzw. Nutzflächen ermittelt.

<u>Wohneinheit 1 – Erdgeschoss:</u>	ca. 172 m²
<u>Wohneinheit 2 – 1. Stock:</u>	ca. 71 m²
<u>Wohneinheit 2 – 1. Stock:</u>	ca. 30 m²
<u>Wohnnutzfläche gesamt:</u>	ca. 273 m²

<u>Terrassen und Balkon gesamt:</u>	ca. 42 m ² Nutzfläche
<u>Kellergeschoss:</u>	ca. 26 m ² Nutzfläche

<u>Abstellräumlichkeiten: gesamt:</u>	ca. 46 m ² Nutzfläche
---------------------------------------	----------------------------------

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

2.7. Baubehörde:

„Bauherstellungen und bauliche Umgestaltungen“ vom 07.03.1925

23

Registrierisches Bezirksamt f.d. XVII. Bezirk
in selbständigen Wirkungsbereichen.

M.B.A. XVII. - 189/1925.
Bauherstellungen und bauliche
Umgestaltungen.

Wien, am 7. März 1925.

B a u m t XVII.

Das registrierische Bezirksamt erteilt dem Herrn Alois Spurny als Eigentümer des Hauses O.L.Z. 1091, Grundb. Bezugs, E.Nr. 497/Bez., Gr.Nr. 88 Schwandnergasse in XVII. Bezirk nach den mit der Genehmigungsvormacht versehenen Plänen die Bewilligung, zur Ausführung der in diesen Plänen ersichtlich gesuchten Bauherstellungen und baulichen Umgestaltungen, bestehend in der Abtragung eines Teiles der Hauptmauer des linken Hoftraktes, der Auführung einer Putzmauer gegen das Haus Periangasse 21, der Herstellung der Linksmauer für einen offenen Soffenkochkessel und der Überdachung des rückwärtigen Hofraumes zwecks Herstellung eines einseitigen Arbeitsraumes daselbst. Der Rauchabzug erfolgt durch einen bestehenden, über das Dach des Nachbarhauses geführten Rauchfang.

Bedungen wird:

- 1.) Die eisernen Träger sind auf genügend berechnete Unterlagablechen oder Quadern aufzulagern.
- 2.) Nach Fertigstellung ist um die Bewilligungsbewilligung anzusuchen.

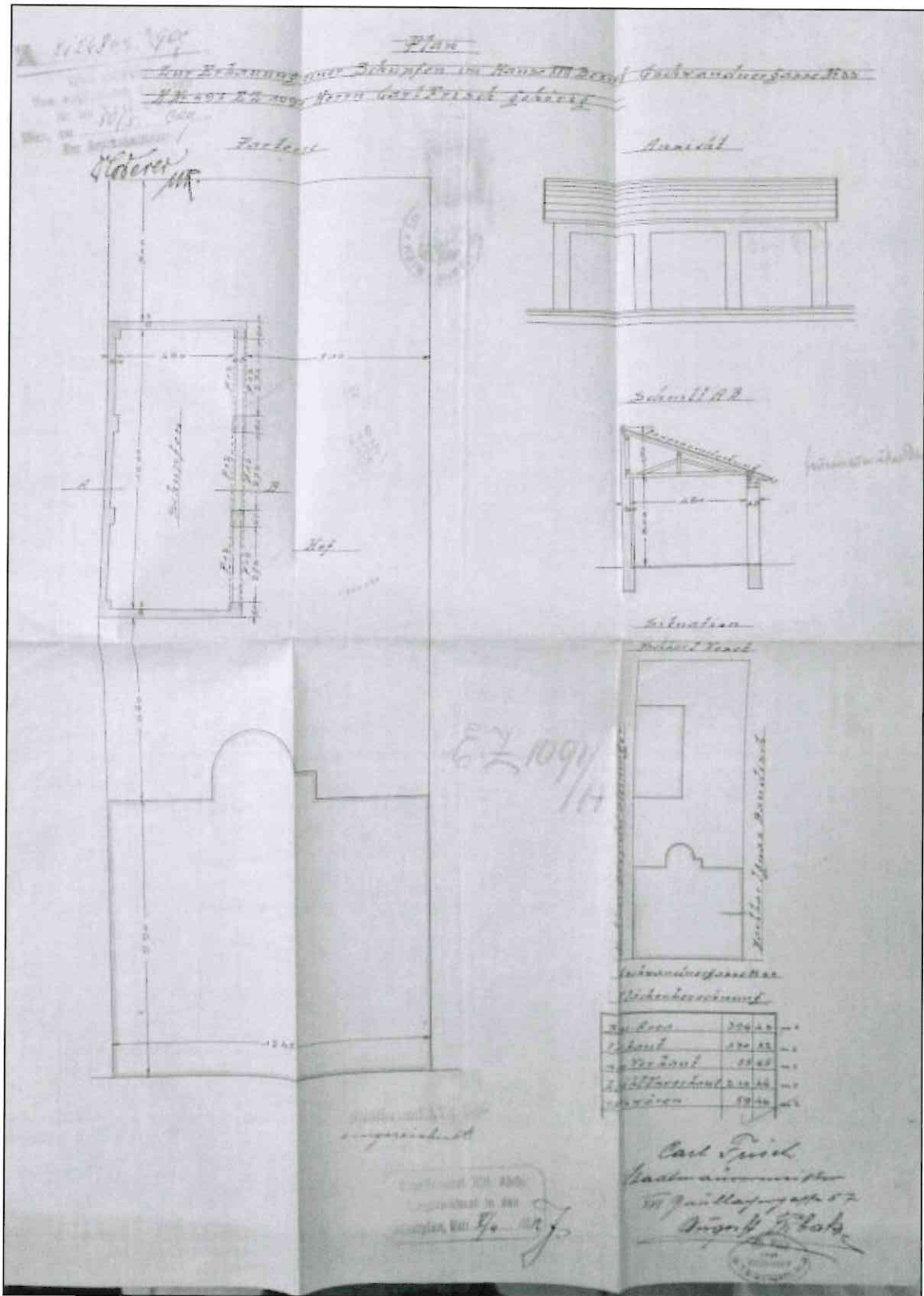
Dir Bezirksamtsleiter:

F. J. J. J.

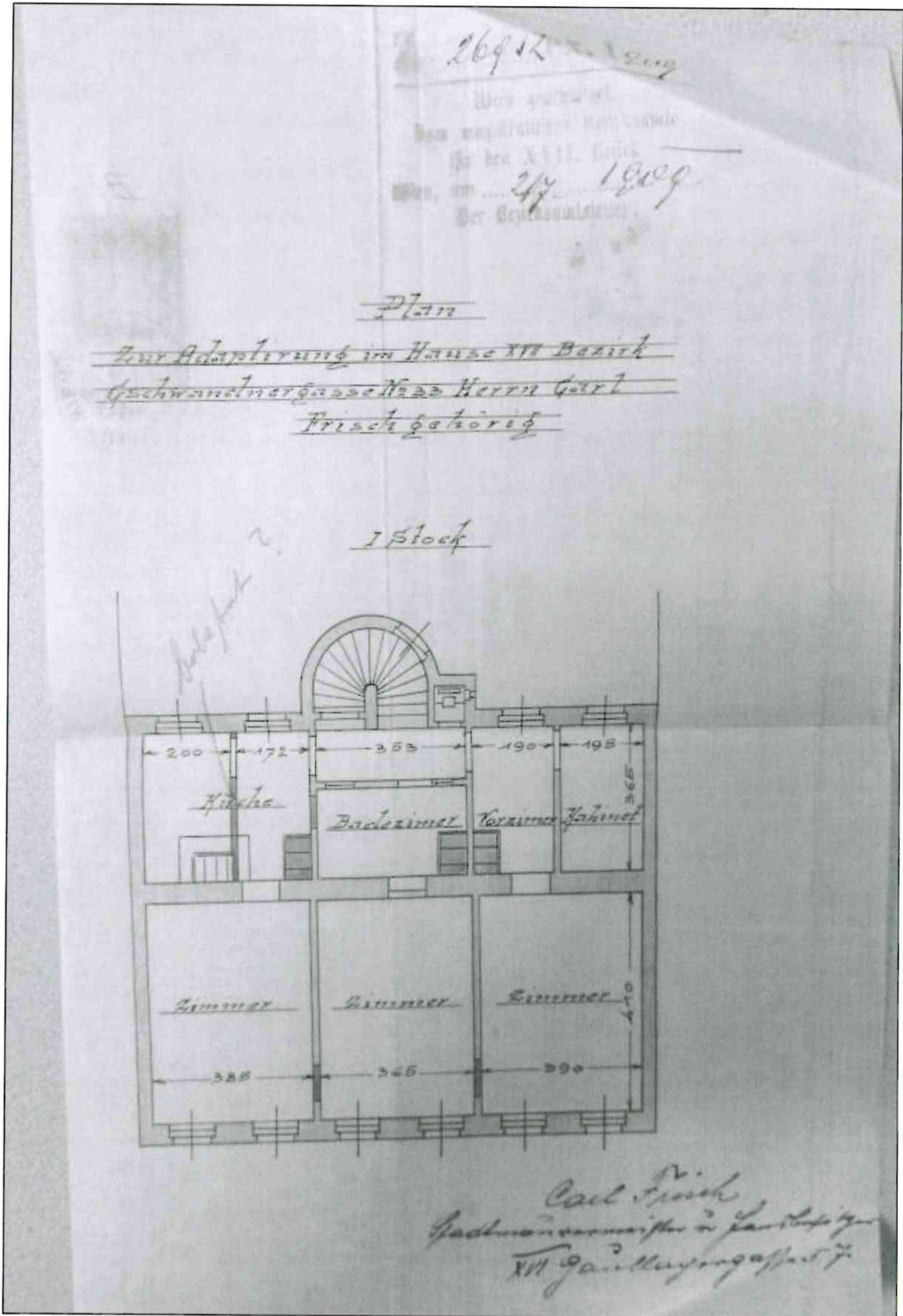
L

2.8. Plan:

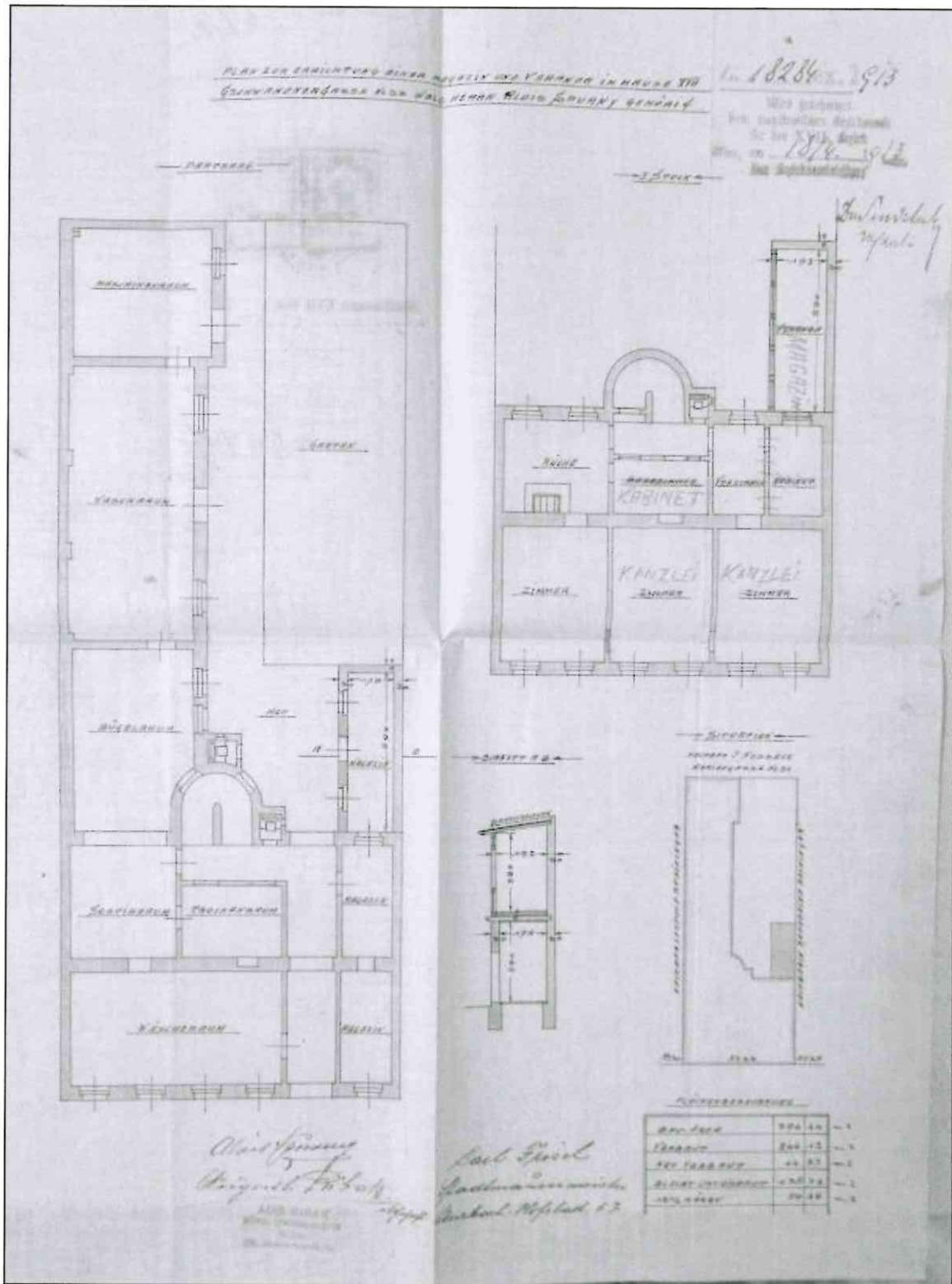
Plan zur Errichtung eines Schuppens vom Jahr 1909



Plan zu Adaptierungen vom Jahr 1909



Plan zur Errichtung eines Magazins und einer Verande vom Jahr 1923



Der Istzustand entspricht den Plänen. Es wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

2.9. Gesamtzustand:

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

2.10. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.11. Anschlüsse:

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

2.12. 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.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 6, 1/1 Anteil an der Liegenschaft <u>EZ 1091, Grundbuch 01402 Hernals</u> , BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .608, mit der Adresse 1170 Wien, Gschwandnergasse 33

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

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

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

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

3.1.1. 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.

3.1.2. Ertragswert:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

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

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

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft EZ 1091, Grundbuch 01402 Hernals, BG
Hernals, mit der Grundstücksnummer .608, mit der Adresse
1170 Wien, Gschwandnergasse 33

Bodenwert			
Grundstücksfläche GST - Nr. 608	381,00 m ²		
pro m ²	€ 1 800,00		
		€	685 800,00
Bodenwert (inklusive Anschlusskosten)		€	685 800,00
Bauzeitwert - Erdgeschoss und 1. Stock			
Baukosten exkl. Ust.		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca. 273 m ²		€	737 100,00
lineare Alterwertminderung			
Baujahr ca. 1900			
gewöhnliche Nutzungsdauer	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	23%	€	169 533,00
Abzüglich Instandhaltungsrückstau pauschal angenommen		€	20 000,00
		€	547 567,00
Bauzeitwert - Kellergeschoss			
Baukosten exkl. Ust.		€	1 600,00
Nutzfläche ca. 26 m ²		€	41 600,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Umbau- und Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	23%	€	9 568,00
		€	32 032,00
Abstellräumlichkeiten pauschal bewertet		€	60 000,00
Bauzeitwert		€	639 599,00
Sachwert			
Bodenwert		€	685 800,00
Bauzeitwert		€	639 599,00
SACHWERT		€	1 325 399,00

Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren:

Aus gutachterlicher Sicht ist betreffend der Leerstehung der **Wohnungen** eine Nettomiete von monatlich € 9 pro m² nachhaltig erzielbar (273 m² x 9) x 12

	<u>€ 29.484,00</u>
	€ 29.484,00
Jahresrohertrag:	€ 29.484,00
JAHRESROHERTRAG	€ 29.484,00
- 0,3% des Neubauwertes für laufende Instandhaltung des Hauses	€ 2.211,30
- 4% des Bruttoertrages für Leerstehung, Verwaltung und Mietausfall	<u>€ 1.179,36</u>
Zwischenergebnis	€ 26.093,34
abzüglich 2% Verzinsung des Bodenwertes	<u>€ 13.716,00</u>
Gebäudereinertrag	€ 12.377,34
Restnutzungsdauer 100 Jahre Kapitalisierungszinssatz 1,25% Verfielfältiger 56,9013	€ 704.286,74
Zuzüglich Bodenwert	<u>€ 685.800,00</u> € 1.156.024,42
ERTRAGSWERT	€ 1.390.086,74

4. Verkehrswert:

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 4 zu 1 gewichtet.

((€ 1.325.399) + € 1.390.086,74 x 4))/5	€ 1.377.149,19
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 30 % aufgrund des hohen Marktpotentials der Liegenschaft	<u>€ 413.144,76</u>
VERKEHRSWERT	€ 1.790.293,95
VERKEHRSWERT gerundet	€ 1.800.000,--

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 1/1 Anteile (**BLNr. 6**), **EZ 1091**, **Grundbuch 01402 Hernals**, zum Bewertungsstichtag 18.09.2023 beträgt gerundet:

EUR 1.800.000,-
(Euro Eine Million Achthunderttausend)

Wien, am 05.12.2023



Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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