

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

11 E 910/25i

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 03.07.2025, 11 E 910/25i wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Dr. med. univ. Johannes Küfler
geb. 19.04.1962, Zahnarzt
Sankt Bartholomäusgasse 2
7142 Illmitz

vertreten durch: Mag. Werner Purr
Neutorgasse 49/I
8010 Graz
Rechtsanwalt

Verpflichtete Partei: Sajjahed Mahbub
geb. 06.03.1961, Geschäftsführer
Reinlgasse 42/7
1140 Wien

Wegen:
€ 555,58 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)
an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 03.07.2025 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)
an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 05.08.2025 (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 und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 05.08.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.07.2025

1.5.4. Wohnungseigentumsvertrag Jahr 1995

1.5.5. Nutzwertgutachten vom 25.07.1994

1.5.6. Gutachten vom 22.07.1994

1.5.7. Entscheidung „Spruch“ vom 04.10.1994

1.5.8. Energieausweis vom 04.05.2023

- 1.5.9. Aktuelle monatliche Wohnbeitragsvorschreibung – Rustler
Gebäudeverwaltung
- 1.5.10. Vorausschau 2025– Rustler Gebäudeverwaltung
- 1.5.11. Fotos

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung - Rustler Gebäudeverwaltung

Monatliche Vorschreibungen:

Laut schriftlicher Mitteilung der Gebäudeverwaltung Rustler beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 441,67.

Der Stand der Rücklage beträgt per 06.08.2025 ca. € 82.563,-.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 05.08.2025 Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, anwesend war. Seiner Auskunft zufolge ist das bewertungsgegenständliche Lokal vermietet.

Ein Mietvertrag konnte bei der Befundaufnahme am 05.08.2025 nicht vorgelegt werden bzw. wurde dem Sachverständigen (trotz Zusicherung von Herrn Sajjahed Mahbub, Verpflichteter) nicht per E-Mail übermittelt.

Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, gab bei der Befundaufnahme an, dass die aktuelle monatliche Nettomiete betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile € 2.500,- beträgt. Diesbezüglich ist an zu führen, dass Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, keine Auskunft erteilen konnte, ob das Mietverhältnis befristet bzw. unbefristet abgeschlossen wurde. Betreffend einer etwaigen hinterlegten Kautions konnte Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, ebenfalls keine Auskunft erteilen.

Anzuführen ist, dass seitens des Sachverständigen keine Haftung diesbezüglich übernommen wird.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1170 Wien, Redtenbachergasse 81 - GST	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Kellergeschoss - Erdgeschoss	Baujahr	1907
Nutzungsprofil	Gaststätten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Redtenbachergasse 81	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	1402
Grundstücksnr.	.1498	Seehöhe	200 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
E				
F	F			
G		G	G	

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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeskategorie als fiktiver Defizitwert festgelegt.

HES: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmeabfuhr und der Wärmegabe sowie stiftlicher Wärmeverluste.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und äußeren Gewinnen.

BEEL: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der stiftliche Energiebedarf zur Beleuchtung der Räume berücksichtigt.

KES: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kältesystems und der Kälteübertragung berücksichtigt.

IK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

BEEL: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als fiktiver Defizitwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

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

BSE: Der Betriebsstrombedarf ist als fiktiver Defizitwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EES: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils stiftlichen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, stiftlicher Endenergieverbräuche und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einem dem Endenergiebedarf stiftlicher Endenergieverbräuche und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorhaben.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Prognosen (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-20 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.5.0 vom 18.09.2021, www.etu.at

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	283,8 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	RLT ohne WRG
Bezugs-Grundfläche (BF)	227,0 m²	Heizgradtage	3.673 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V _{Br})	1.170,8 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	594,0 m²	Nom-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _{ch})	1,97 m	mittlerer U-Wert	1,13 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK _U -Wert	85,03	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _{Br}	— m³			Kältebereitstellungs-System	—

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,Ref} =	204,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{Ref} =	234,6 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB _{Ref} =	0,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{Ref} =	377,5 kWh/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GES,Ref} =	2,26
Erneuerbarer Anteil		—

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,Stk} =	64.941 kWh/a	HWB _{Ref,Stk} =	228,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,Stk} =	74.651 kWh/a	HWB _{Stk} =	263,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	2.900 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,WW,Stk} =	111.988 kWh/a	HEB _{Stk} =	394,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{WW,WW} =	1,72
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{WW,RH} =	1,65
Energieaufwandszahl Heizen			e _{WW,H} =	1,65
Betriebsstrombedarf	Q _{Stk} =	1.473 kWh/a	BStB =	5,2 kWh/m²a
Kühlbedarf	Q _{k,Stk} =	0 kWh/a	KB _{Stk} =	0,0 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	Q _{k,Stk} =	— kWh/a	KEB _{Stk} =	— kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			e _{Kühl,H} =	—
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BE,Stk} =	— kWh/a	BeEB _{Stk} =	— kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BE,Stk} =	4.093 kWh/a	BeEB _{Stk} =	14,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,Stk} =	117.554 kWh/a	EEB _{Stk} =	414,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,Stk} =	136.901 kWh/a	PEB _{Stk} =	482,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,Stk} =	128.163 kWh/a	PEB _{nicht,Stk} =	451,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erne,Stk} =	8.738 kWh/a	PEB _{erne,Stk} =	30,8 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,Stk} =	28.749 kg/a	CO ₂ ,Stk =	101,3 kg/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor			f _{GES,Stk} =	2,26
Photovoltaik-Export	Q _{PV,Stk} =	— kWh/a	PVE _{Stk,Stk} =	— kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	1591402
Ausstellungsdatum	04.05.2023
Gültigkeitsdatum	04.05.2033
Geschäftszahl	AB2303571

Erstellerin: IFS Immobilien Facility Services GmbH

Unterschrift:


 Inhaberin/Leiterin/Vertreterin
 IFS Immobilien Facility Services GmbH
 10119 Berlin, Deutschland
 www.ifs-berlin.de

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.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.5.0 vom 18.09.2021, www.etu.de

Aktuelle monatliche Vorschreibung - Rustler Gebäudeverwaltung



Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abz.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

Herrn
Sajjahed Mahbub
Reinlgasse 42/2/7
1140 Wien
per Mail an office@schnitzelplaza.at

Sachbearbeitung
Ing. Dragana Prvulovic
+431 891 39 566
prvulovic@rustler.eu
Wien, 28.10.2024

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 39902, 1170 Wien , Redtenbachergasse 81 / 6/7
Rechnungsaussteller: WE Gemeinschaft Redtenbachergasse 81, 1170 Wien

Zahlungsreferenz: 000000513271 **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 31298 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU60430947
Rechnungsnummer: 39902/00006

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Rücklage	142,07	0,00 %	0,00	142,07
Allg. Betriebskostenkonto	249,67	20,00 %	49,93	299,60
Gesamtsumme	€ 391,74		€ 49,93	€ 441,67

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der Österr. Sparkassen AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT15 2011 1280 4608 5000
WEG Redtenbachergasse 81
SEPA Creditor-ID: AT06ZZZ00000013408 Zahlart: Überweisung



Ihre Bankverbindung:

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, BIC: RLNWATWW, IBAN: AT47 3200 0000 1014 5340
Kontoinhaber: Mahbub, Sajjahed

Mandatsreferenz: 144453v03

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Bitte geben Sie bei Überweisungen die Zahlungsreferenz im Feld „Zahlungsreferenz“ und die Kundennummer im Feld „Verwendungszweck“ ein, damit Ihre Zahlung eindeutig zugeordnet werden kann (siehe oben fett gedruckt).

Wenn Sie den QR Code verwenden, erfolgt dies automatisch.

Die Rechnung gilt bis zu dem Zeitpunkt an dem sie durch eine andere Rechnung ersetzt wird.
Sie verliert ihre Gültigkeit, wenn das Vertragsverhältnis endet.

erstellt am 30.10.2024 um 09:58:46 von ieder auf WS018

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
office@rustler.eu/www.rustler.eu - FN: 30159b - HG Wien / UID: ATU 58552838

Vorausschau 2025– Rustler Gebäudeverwaltung



Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abz.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

Herrn
Sajjahed Mahbub
Reinlgasse 42/2/7
1140 Wien

per Mail an office@schnitzelplaza.at

Sachbearbeitung
Ing. Dragana Prvulovic
+431 891 39 566
prvulovic@rustler.eu
Wien, am 30.10.2024

VORAUSSCHAU 2025

Objekt WEG 39902 Redtenbachergasse 81, 1170 Wien / Top 6/7
für Sajjahed Mahbub

Allg. Betriebskosten

Der voraussichtliche Gesamtaufwand für 2025 wurde auf Basis der Ausgaben von 01.10.2023 bis 30.09.2024 hochgerechnet.

Des Weiteren wurden der Kalkulation voraussichtliche Kostensteigerungen bei öffentlichen Abgaben und Gebühren zugrunde gelegt.

Da es zu Anpassungen einzelner Verrechnungskreise ab Jänner 2025 kommt, erhalten Sie in Folge eine neue Dauervorschreibung.

Gesamtaufwand 2024 36.029,46

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Betriebskosten	46.803,11	Nutzfläche
Summe	46.803,11	

voraussichtliche Kosten 2025 **46.803,11**

Jahrespauschale für Allg.Betriebskostenkonto derzeit 45.480,48

Jahrespauschale für Allg.Betriebskostenkonto ab Jänner 2025 48.000,00

Die Versicherung ist an uns herangetreten mit dem Wunsch die gegenständliche Jahresprämie zu erhöhen. Dies deswegen, weil der Schadensgrad in ihrem Objekt 115,88% beträgt.

Aus unserer Erfahrung können wir mitteilen, dass, wenn wir dieser Erhöhung nicht zustimmen, die Versicherung den Vertrag kündigen wird. Etwaige neue Versicherungen würden bei der Neupolizizierung den Schadensgrad bei der alt Versicherung anfragen und auf Basis dessen ihr Angebot ebenso entsprechend hoch kalkulieren. Insofern macht ein Wechsel der Versicherung keinen Sinn und haben wir uns bereits mit der Versicherung darauf verständigt, dass die Prämie entsprechend erhöht wird.

Aufzug

Gesamtaufwand 2024 2.994,46

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Aufzug	3.084,29	Nutzfläche Aufzug
Summe	3.084,29	

voraussichtliche Kosten 2025 **3.084,29**

Jahrespauschale für Aufzugsbetriebskostenkonto derzeit 3.999,84

Objekt/lfd. Nummer: 39902/005 erstellt am 30.10.2024 um 09:58:00 von rashidi auf WS087 / Seite 1 von 2

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
office@rustler.eu/www.rustler.eu - FN: 30150b - HG Wien / UID: ATU 58552836

Jahrespauschale für Aufzugsbetriebskostenkonto ab Jänner 2025

3.999,84

Rep.Fonds

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen werden selbstverständlich wie bisher im Vorfeld mit der Eigentümergemeinschaft abgestimmt.

Stand Kto. Rep. Rücklage per 30.09.2024

81.212,23

Jahrespauschale für Rücklage I div derzeit

27.313,92

Jahrespauschale für Rücklage I div ab Jänner 2025

27.313,92

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.07.2025

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals		EINLAGEZAHL 1937	
BEZIRKSGERICHT Hernals			

Letzte TZ 3201/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 3417/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR.	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1498	GST-Fläche	579	
	Bauf. (10)	455	
	Bauf. (20)	124	Hernalser Hauptstraße 149
			Redtenbachergasse 81
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. Gutsbestand:

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)

12 ANTEIL: 121/2182
Sajjahed Mahbub
GEB: 1961-03-06 ADR: Reing. 42/2/7, Wien 1140
j 1784/1995 IM RANG 1030/1994 Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7,
Keller 6+7
m 2404/2008 IM RANG 1555/2008 Kaufvertrag 2008-03-13 Eigentumsrecht

2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****
1 a gelöscht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

Sajjahed Mahbub

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01402 Hernals, EZ 1937, BG Hernals

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1498		GST-Fläche	579	
		Bauf. (10)	455	
		Bauf. (20)	124	Hernalser Hauptstraße 149
				Redtenbachergasse 81
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

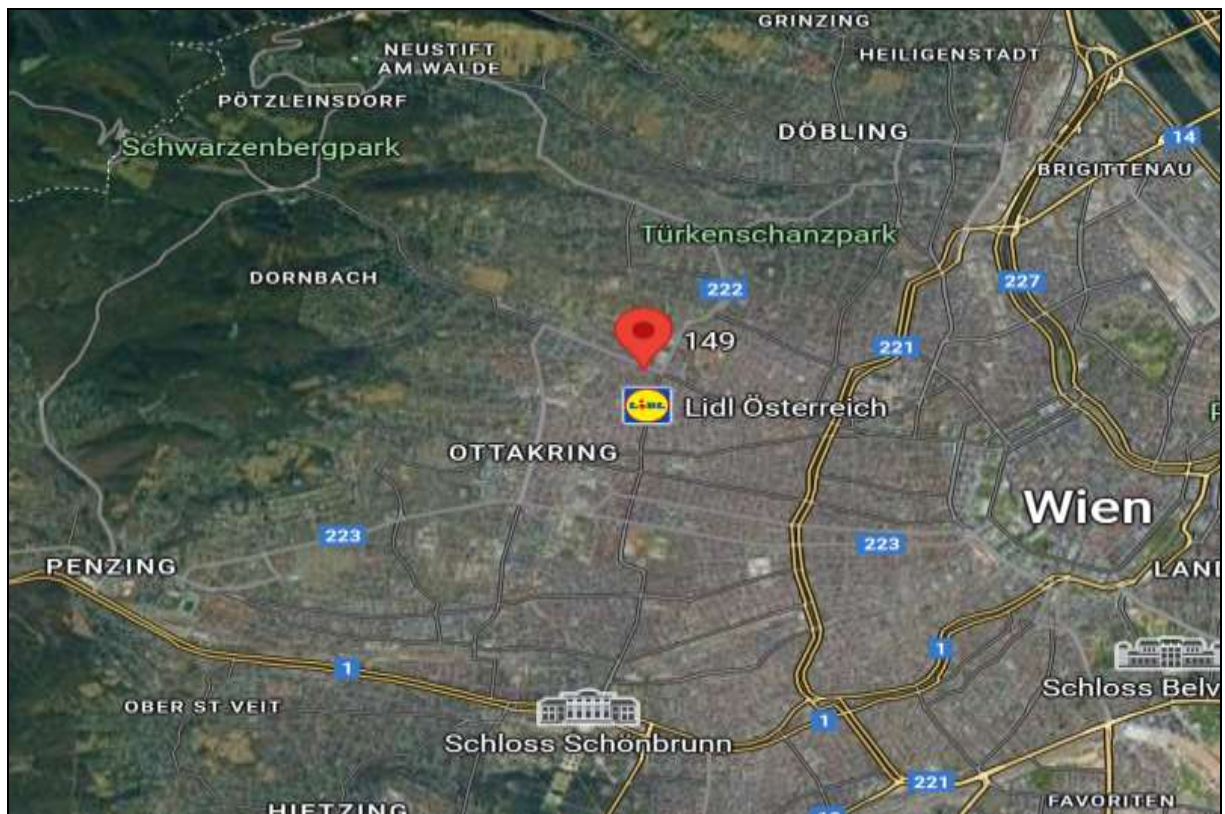


Abbildung 3:

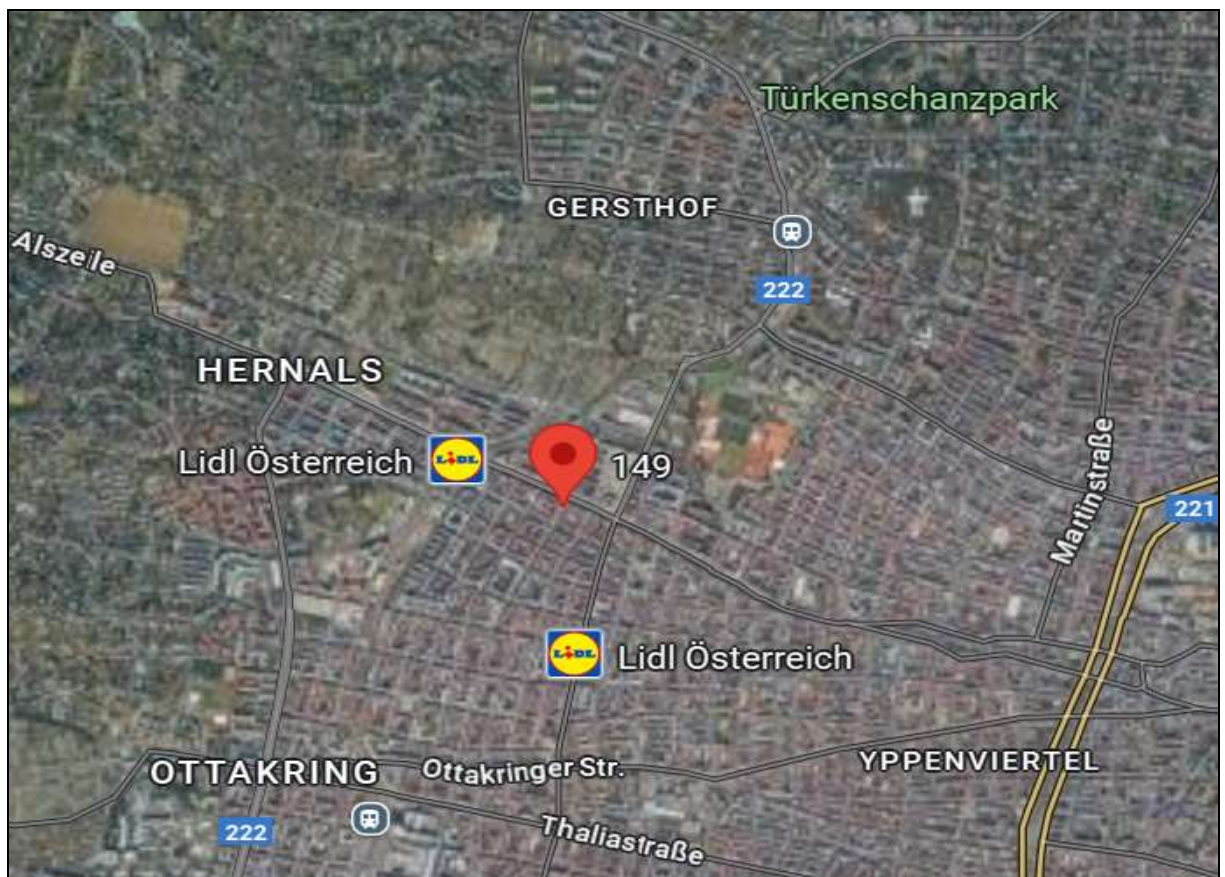


Abbildung 4:

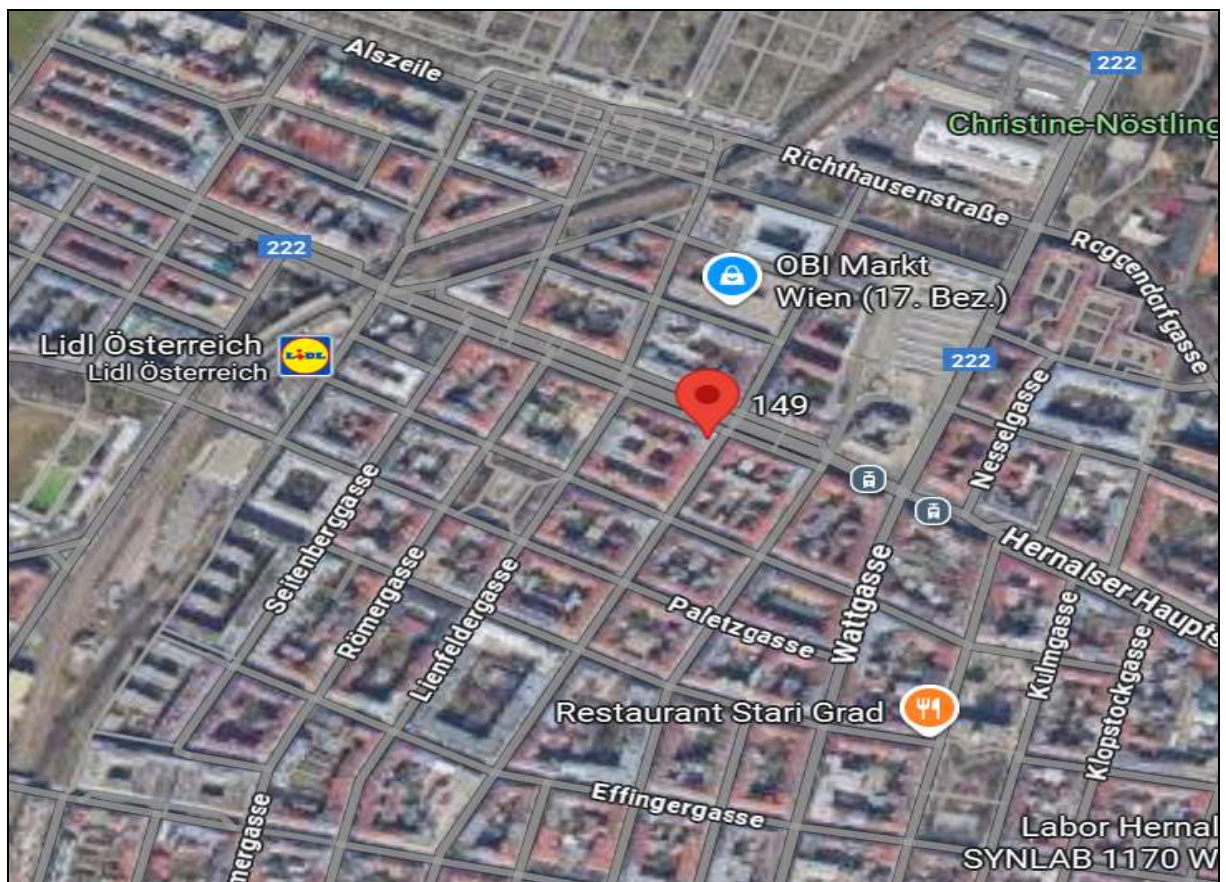
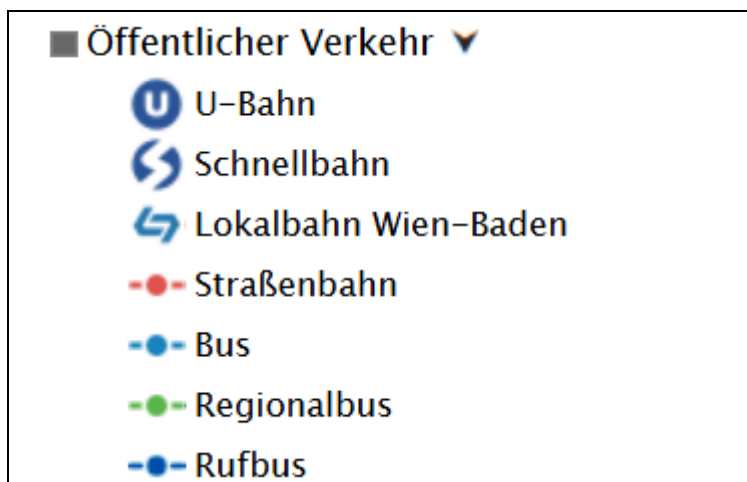
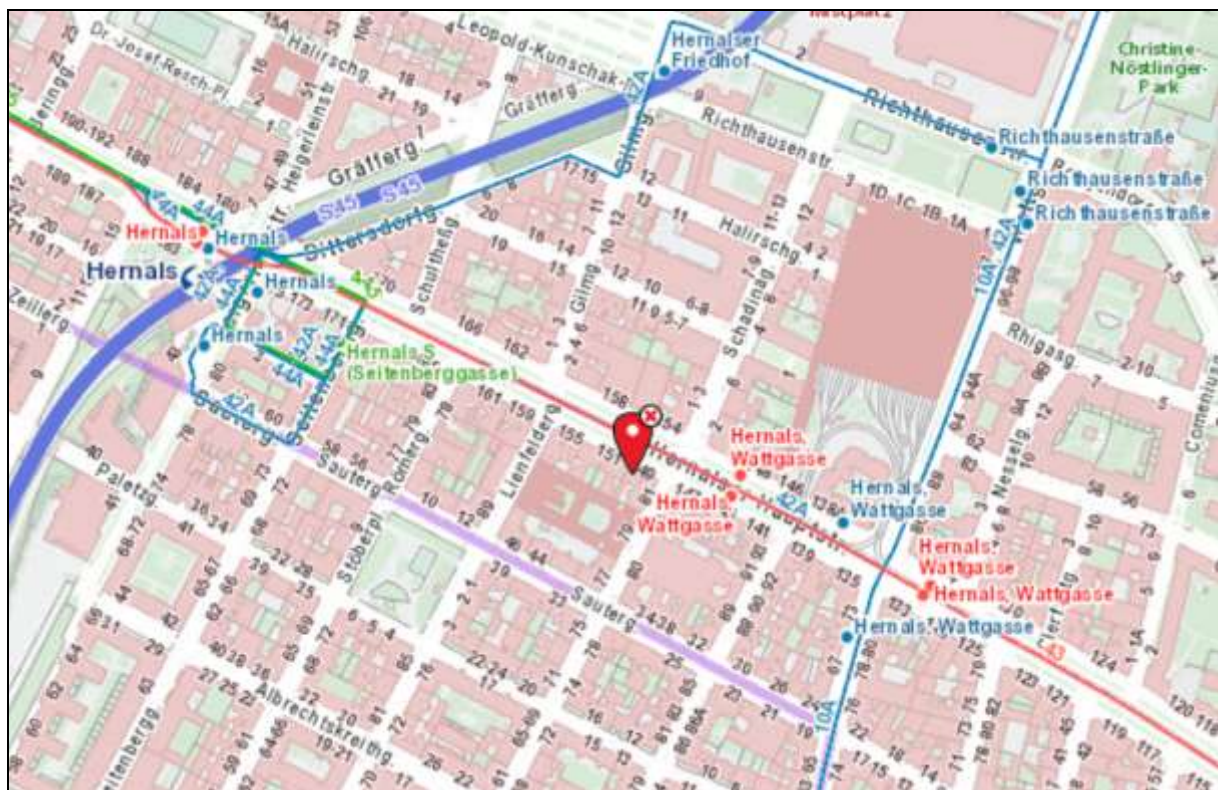


Abbildung 5:

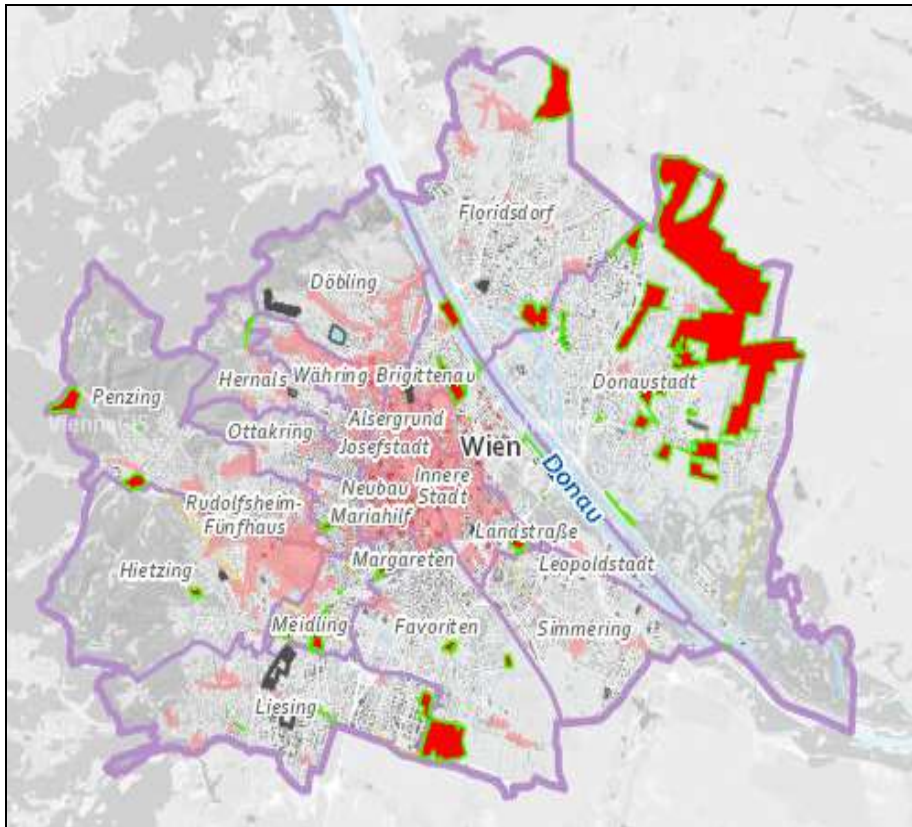


Abbildung 6 – öffentliche Verkehrsanbindungen:



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

2.4. Bebaubarkeit:



GST – Nr. .1498



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals

Wohnhaus



ECKDATEN – Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1907
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)
an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81



Lage:	Erdgeschoss – Lokal 6+7 sowie Magazin 6+7 Kellergeschoss – Keller 6+7
Heizung:	Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, die Beheizung des Lokals mittels einer Gas-Zentralheizung erfolgt. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

LOKAL 6+7



Lokal: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und mit einem Belag überzogen, Decken zum Teil gestrichen und mit Platten bedeckt



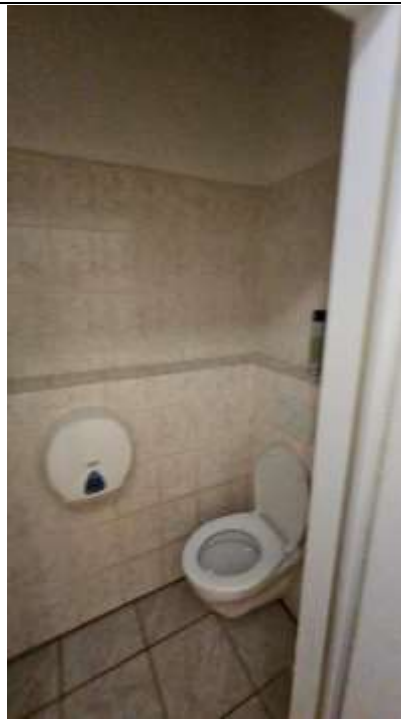
WC – Vorraum 1: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen

WC 1: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken, Gastherme

WC – Vorraum 2: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken

WC 2: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, WC





**„Hinterer“ Küchenbereich/
Flur:**

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und
Gestrichen, Decke gestrichen



WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge -WC, Handwaschbecken



MAGAZIN 6+7



Räumlichkeit: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Räumlichkeit: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Räumlichkeit:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Räumlichkeit:

Betonboden



KELLER 6+7

Anmerkung elektrische Anlage:

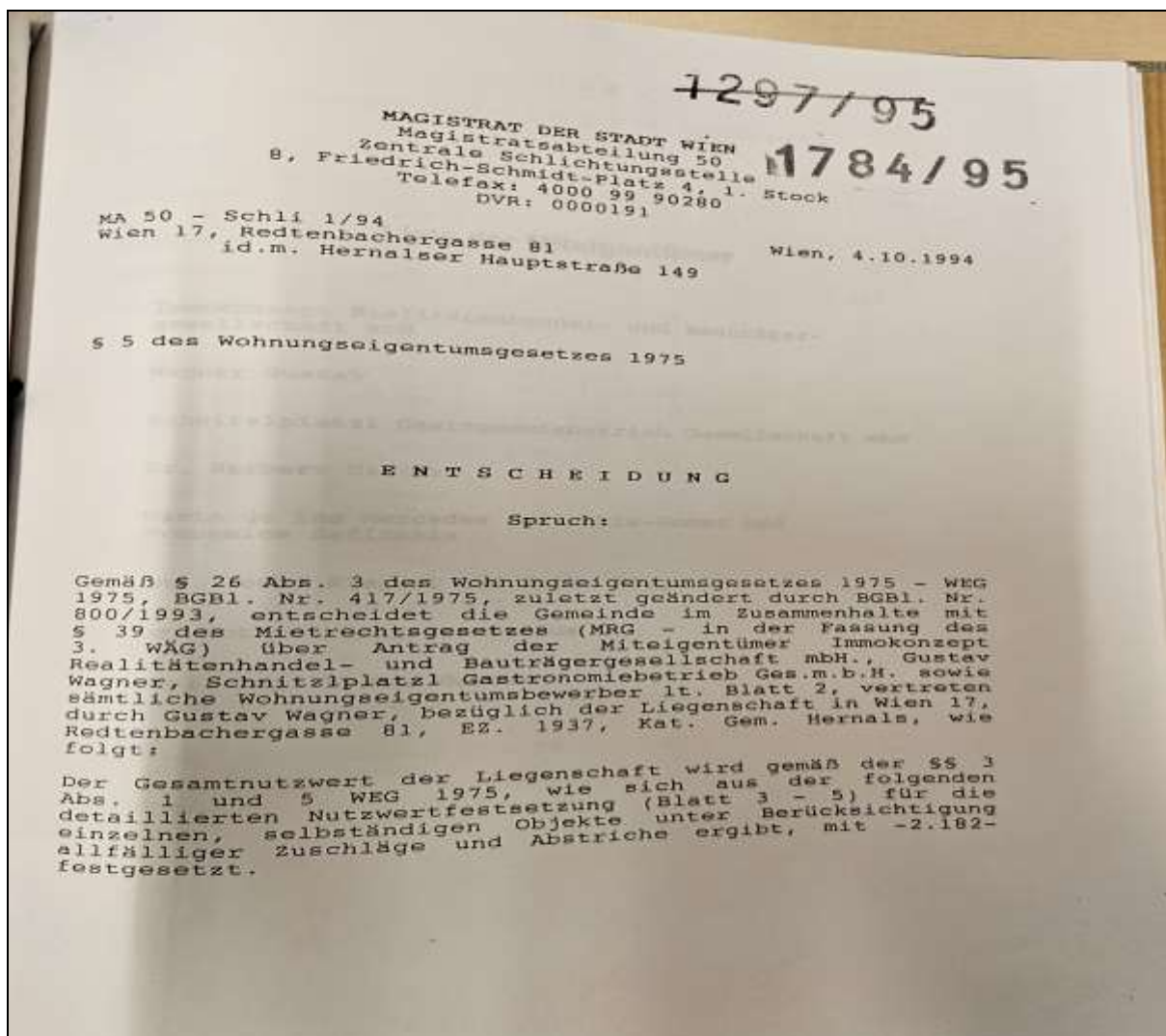
Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung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

2.6. Objektgröße:

Laut Entscheidung „Spruch“ vom 04.10.1994 setzt sich die Nutzfläche wie folgt zusammen:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| • Lokal 6+7 | 77,71 m ² |
| • Magazin 6+7 | 44,10 m ² |
| Nutzfläche Lokal 6+7 und Magazin 6+7 | 121,81 m ² |
| • Keller 6+7 | 12,22 m ² |

Auszug Entscheidung „Spruch“ vom 04.10.1994



Nutzwertberechnung:

Geschoß + Bestands-gegenstand	Regel- NW	Abstrich Zuschlag	Nutzw. Nutz- / m² Fl.m²		Einzel-nutzwert	Gesamt-	
Erdgeschoß							
Lokal 1+2	1,25						
Keller 1+2	0,20		1,25	80,27	100,3375	100	
			0,20	36,45	7,2900	7	107
Erdgeschoß							
Top 3							
Garage	0,70		0,70	27,60	19,3200		19
Erdgeschoß							
Lokal 4+5	1,25		1,25	100,31	125,3875		125
Erdgeschoß							
Lokal 6+7	1,25		1,25	77,71	97,1375	97	
Magazin 6+7	0,50		0,50	44,10	22,5000	22	
Keller 6+7	0,20		0,20	12,22	2,4440	2	121
1. Stock							
Für zu Wohnzwecken genutzte Räumlichkeit							
8	0,70		0,70	42,00	29,400	29	
Keller 8	0,20		0,20	3,96	0,792	1	30
1. Stock							
Für zu Wohnzwecken genutzte Räumlichkeit							
9	0,70	A4 Z3	0,775	27,94	21,6535	22	
Keller 9	0,20		0,20	7,56	1,5120	2	24
1. Stock							
Wohnung 10+11	1,00	A4	0,975	60,25	58,7438	59	
Keller 10+11	0,20		0,20	3,98	0,7960	1	60
1. Stock							
Wohnung 12	1,00	A4	0,976	79,27	77,2883	77	
Keller 12	0,20		0,20	3,65	0,7300	1	78
1. Stock							
Wohnung 13+14	1,00		1,00	106,61	106,61	107	
Keller 13+14	0,20		1,00	13,21	2,64	3	110

Hinzuweisen ist, dass die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.7. Gesamtzustand:

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

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)
 an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.8. Pläne:

Einreichung – Bauanzeige für den Einbau einer WC-Anlage vom 03.07.2012

PARIE
 (ABC)

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Baupolizei

1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 149

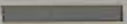
**EINREICHUNG
 BAUANZEIGE**

FÜR DEN EINBAU EINER WC-ANLAGE
 IM LOKAL IM ERDGESCHOSS
 DES BESTEHENDEN GEBÄUDES IN
 1170 WIEN, HERNALSER HAUPTSTRASSE 149

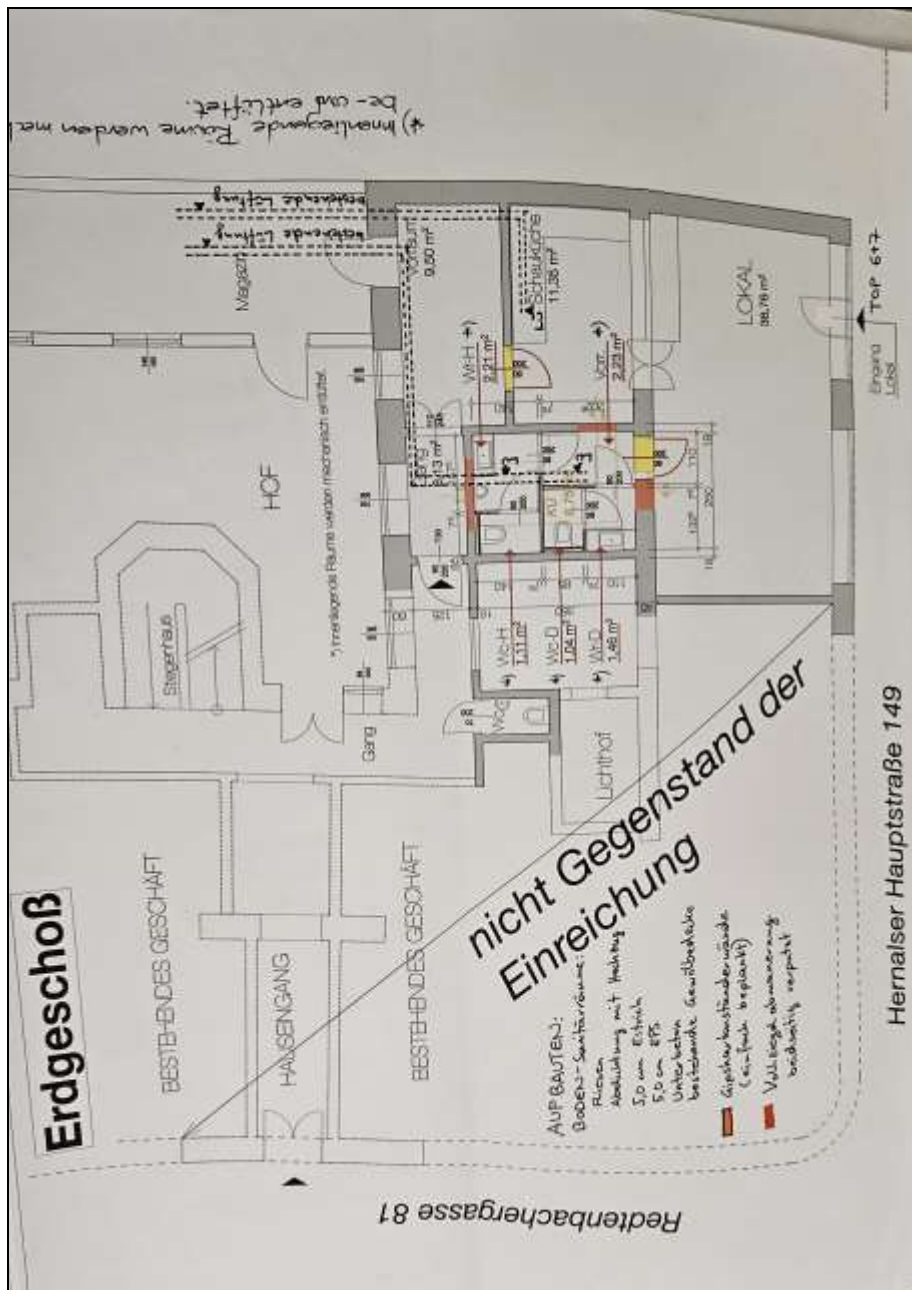
EZ : 1937 KG : Hernals

Bauwerber Schnitzel Plaza MAQUE Gastronomiebetrieb GmbH Hernalser Hauptstr. 149 1170 Wien Tel. 01/489 54 74 Gf S. MAHBUB	Grundeigentümer
Planverfasser  Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Ullrich Kanzlei : 2384 Breitenfurt Eichengasse 8 Atelier : 1010 Wien Wollzeile 6-8 / 68 architekten@team-ullrich.at Tel. 01/ 513 43 36	Bauführer Fairness Projekt GmbH Samudin Hasanovic Wollgasse 25/1-4, 1160 Wien 0664 333 880 037070 e-mail: s.hasanovic@fve.at

PLANINHALT
Grundriss ERDGESCHOSS

LEGENDE Bestand  Abbruch  Neu 

Name	m2	Maßstab	Datum	Projekt	Plannr.	Index
WU, MTU		1:100,	03.07.2012	999	101	A



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Anschlüsse:

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

2.11. 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 des Verkehrswertes der

BLNr. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7, Magazin 6+7, Keller 6+7)
an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81

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. 12, 121/2182 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Lokal 6+7,
Magazin 6+7, Keller 6+7)
an der Liegenschaft **EZ 1937, Grundbuch 01402 Hernals**, BG Hernals, mit der
Grundstücksnummer .1498, mit der Adresse
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 149/Redtenbachergasse 81

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche	121,81 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 700,00		
		€	85 267,00
anteiliger Bodenwert		€	85 267,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	1 800,00
Nutzfläche	121,81 m ²	€	219 258,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	56%	€	122 784,48
		€	96 473,52
Bauzeitwert		€	96 473,52
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	85 267,00
Bauzeitwert		€	96 473,52
		€	181 740,52
Sachwert		€	181 740,52

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie der Keller 6+7 berücksichtigt wurden.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 05.08.2025 Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, anwesend war. Seiner Auskunft zufolge ist das bewertungsgegenständliche Lokal vermietet.

Ein Mietvertrag konnte bei der Befundaufnahme am 05.08.2025 nicht vorgelegt werden bzw. wurde dem Sachverständigen (trotz Zusicherung von Herrn Sajjahed Mahbub, Verpflichteter) nicht per E-Mail übermittelt.

Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, gab bei der Befundaufnahme an, dass die aktuelle monatliche Nettomiete betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile € 2.500,- beträgt. Diesbezüglich ist an zu führen, dass Herr Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, keine Auskunft erteilen konnte, ob das Mietverhältnis befristet bzw. unbefristet abgeschlossen wurde. Betreffend einer etwaigen hinterlegten Kautions konnte Sajjahed Mahbub, Verpflichteter, ebenfalls keine Auskunft erteilen.

Anzuführen ist, dass seitens des Sachverständigen keine Haftung diesbezüglich übernommen wird.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	Miete p.m. /m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 2.500,-	€ 30.000,-
Jahresrohertrag				€ 30.000,-
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 6.000,-	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 1.500,-	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 657,77
Summe Bewirtschaftungskosten				€ 8.157,77
Jahresreinertrag				€ 21.842,23

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	5 %	
Restnutzungsdauer ca.	40 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	17,1591	
Ertragswert		€ 374.793,01

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

$$(374.793,01 + 181.740,52)/2 \quad \quad \quad \text{€ 278.266,77}$$

Risikoabschlag von 10% aufgrund der Unsicherheiten betreffend der Vermietung und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit

- € 27.826,68

Verkehrswert **€ 250.440,09**

Verkehrswert gerundet **€ 250.000,--**

EUR 250.000,-
(Euro Zweihundertfünfzigtausend)

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

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.