

3413 Steinriegl, Hochstraße 24
p.A. 1010 Wien, Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09
Fax 01/715 20 09-66
office@maritzczak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Liegenschaftsbewertungen

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74 E 40/18p
Wehrgasse 32
52/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

von 238/9200 Anteilen (BLNr. 33) der Liegenschaft EZ 1245 GB 01008
Margarethen

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 20 + B
in 1050 Wien, Wehrgasse 32

Betreibende Partei:	Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten Karlgasse 9 1040 Wien
vertreten durch:	Mag. Andreas GREGER Rechtsanwalt Ziegelofengasse 29/4 1050 Wien
Verpflichtete Partei:	Dipl. Ing. Peter Schusseck, geb. 23.12.1955 Wehrgasse 32/2/20 1050 Wien
vertreten durch:	BMA Brandstätter Rechtsanwälte GmbH Modecenterstraße 17, Objekt 2,8.St. 1110 Wien
wegen:	EUR 130.955,30 samt Anhang Zwangsversteigerung von Liegenschaften

1-fach-elektronisch

Zusammenfassung:

Grundstücksadresse: Wehrgasse 32, 1050 Wien
Liegenschaft: WE an W 20 + B, EZ 1245,
Grundbuch 01008 Margarethen

Wohngebäude, 1963 fertiggestellt und durchschnittlich erhalten – keine Wärmedämmung. Zugang/die Zufahrt erfolgen für die Stiege II über die Wehrgasse 32.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Liftstock der Stiege II. Dieser ist der **Stellplatz B im Innenhof zugeordnet**. Die Wohnung, welche faktisch als Büro genutzt wird, weist eine Nutzfläche von ca. 100m² auf und besteht aus 4 Zimmern, Kochnische (Küche), Vorzimmer, Bad und WC. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die monatlichen Wohnbeiträge belaufen sich auf € 442,68, wobei € 422,69 auf die Einheit Nr.: II/20 und € 19,99 auf die Einheit Stellplatz B fallen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Boiler, die Beheizung der Einheit erfolgt über eine Hauszentralheizung.

Ortsübliche Anschlüsse: vorhanden

Öffentliche Verkehrsanbindung: U4, Autobuslinien 57A, 59A, 13A und 14A

Baubewilligungen: 19.09.1960

Benutzungsbewilligungen: 29.01.1963

Widmung: Wohnung

Bestandverhältnisse: Bestandfreiheit angenommen

Stichtag: 29.09.2025

Schätzwert: € 416.000,00

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	1
1.1. Auftraggeber.....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	3
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	3
1.7. Umsatzsteuer	4
2. BEFUND	5
2.1. Grundbuchsstand	5
2.2. Lage	6
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	8
2.4. Kontaminierungen.....	9
2.5. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	9
2.6. Umgebungslärm	10
2.7. Gebäude	10
2.7.1. Besondere Vereinbarungen	12
2.7.2. Bau- und Erhaltungszustand	13
2.7.3. Restnutzungsdauer	13
2.7.4. Offene Rechnungen und Aufträge	14
2.7.5. Objektart	14
2.7.6. Hausbesorger.....	14
2.7.7. Sockelsanierung / Bauaufträge	14
2.7.8. Reparaturrücklage	14
2.7.9. Ö-Norm B-1300.....	14
2.7.10. Reparaturvorschau	15
2.7.11. Energieausweis	15
2.8. W 20 + B	16
2.8.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung	20
2.8.2. Bau- und Erhaltungszustand:	20
2.8.3. Einrichtung	21
2.8.4. Bestandrechte und Kautio n	21
2.8.5. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte	21
3. BEWERTUNG	22
3.1. Allgemeines.....	22
3.2. Sachwert.....	24
3.3. Verkehrswert	27
4. FOTODOKUMENTATION	28
5. BEILAGEN	38

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Beschluss vom 28.05.2025

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der 238/9200-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 20 + B der Liegenschaft EZ 1245, Grundbuch 01008 Margarethen mit der Liegenschaftsadresse 1050 Wien, Wehrgasse 32 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 08.10.2013, GZ 73 E 28/13-3 (= 74E 40/18p-3) bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme
29.09.2025

1.4. Grundlagen

- Frustrierte Befundaufnahme am 15.07.2025
- Befundaufnahme am 29.09.2025 in Anwesenheit:
 - des gefertigten SV
 - Betreibervertreterin
 - Mitarbeiterin der verpflichteten Partei
 - Gerichtsvollzieher
- Schreiben des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort vom 23.07.2025
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde am 18.06.2025, insbesondere
 - Bestandsplan zur Bewilligung vom 29.01.1963
 - Bescheid der MA 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 1/50 vom 15.09.1960 (Baubewilligung, Neubau eines Kleinwohnungshauses)
 - Bescheid der MA 36 - 5., Rechte Wienzeile 47, 22/61 vom 01.08.1961 (Planwechsel)
 - Bescheid der MA 36 - 5., Rechte Wienzeile 47, 3/62 vom 01.06.1962 (Planwechsel)
 - Bescheid der MS 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 9/62 vom 11.12.1962 (Bauabänderung während der Bauausführung)

- Bescheid der MA 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 7/62 vom 29.01.1963 (Benützungsbewilligung)
- Bescheid der MA 35 – 5643/62 - 5., Rechte Wienzeile 47 vom 09.07.1962 (3 Personenaufzüge Nr. 14.132 – 14134, Baubewilligung)
- Bescheid der MAS 35 – 11.434/62 - 5., Rechte Wienzeile 47 vom 08.01.1963 (3 Personenaufzüge Nr. 14.132 – 14134, Benützungsbewilligung)
- Bescheid der MA 28- 14511/62- 5., Rechte Wienzeile 47 vom 06.12.1962 (Gehsteigkonstatierung)
- Bescheid der MA 28- 16747/73- 5., Wehrgasse 32 vom 18.01.1974 (Gehsteig- und -überfahrt, Bewilligung)
- Aktenvermerk der MA 37-BB/5-11745/2014 vom 23.04.2014 (Ölfeuerungsanlage – Auflassung)
- Mitteilung der MA 37/ 41575 -2018 - 5., Rechte Wienzeile 47 vom 19.03.2018 (gemäß § 49 Abs.1 Bauordnung Wien (BO) - Adressbekanntgabe)
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien am u.a. 25.06.2025, insbesondere
 - Bescheid der MA 50-Schli 1/62 – 5., Rechte Wienzeile 47 – Wehrgasse 32 vom 13.12.1962 gem. § 2 Wohnungseigentumsgesetz („Nutzwertgutachten)
 - Bescheinigung der MA 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 6/21 vom 11.12.1962 (selbständige Bestandsgegenstände)
 - Vertrag zu TZ 1970/63 vom 23.02.1963 (Wohnungseigentumsvertrag)
 - Sachbeschluss vom 2014-05-15 zu 89 Msch 29/12t (Abweichender Aufteilungsschlüssel) - Aufzug
- Schreiben der Hausverwaltung Prof Dr Thomas Keppert Immobilientreuhand GmbH vom 17.07.2025 und vom 02.10.2025 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
 - Dauervorschreibungen ab 1/25
 - Vorausschau vom 16.12.2024 für 2025
 - Niederschrift der Miteigentümerversammlung 12.06.2024
 - Energieausweis vom 24.10.2017
 - Pläne
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7146 vom 06.12.2001
- Grundbuchsauszug u.a. vom 28.05.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 29.05.2025
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage – 2012
 - Seiser-Kainz, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2014
 - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017

- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
- Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage – 2014
- ÖNORM B1802
- Immobilienpreisspiegel, immonet.at
- Erhebungen über Grundstückspreise
- Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potentiellen Ersterher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
 - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
 - Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
 - Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802)

Im Hinblick auf die 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. Weiteres ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht

notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen

EINLAGEZAHL 1245

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 33 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4267/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

1286/1

GST-Fläche

1009

Bauf.(10)

768

Bauf.(20)

229

Sonst(10)

12 Rechte Wienzeile 47

Wehrgasse 32

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 281/1963 Bauplatz (auf) Gst 1286/1

2 a 662/2018 Abweichender Aufteilungsschlüssel gem Pkt 2 Sachbeschluss
2014-05-15 /89 Msch 29/12t)

***** B *****

33 ANTEIL: 238/9200

Dipl.-Ing. Peter Schussek

GEB: 1955-12-23 ADR: Schikanederg. 2/2, Wien 1040

a 1970/1963 Wohnungseigentum an W 20 + B

d 9509/2006 Kaufvertrag 2006-06-30 Eigentumsrecht

***** C *****

55 auf Anteil B-LNR 33

a 3241/2001 Pfandurkunde 2001-01-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1.170.000,--

für Creditanstalt AG

79 auf Anteil B-LNR 33

a 27951/2012 Rückstandsausweis 2012-08-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 130.955,30

5,38 % Z aus EUR 130.159,25 ab 2012-08-25, Antragskosten

EUR 3.197,16 für Bundeskammer der Architekten und

Ingenieurkonsulenten (71 E 5453/12m)

b 27951/2012 Simultanhaftung mit EZ 719 KG 01011 Wieden

c 3814/2013 Klage (71 E 5453/12m)

83 auf Anteil B-LNR 33

a 9983/2013 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 130.955,30 samt 5,38 % Z

seit 2012-08-25, Kosten EUR 3.197,16 Antragskosten EUR

1.623,16 für Bundeskammer der Architekten und

Ingenieurkonsulenten

(73 E 28/13h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.05.2025 14:45:53

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen. Die Anmerkungen im A-2 Blatt sind marktkonform und stellen keinen den Wert der gegenständlichen Einheit beeinträchtigenden Faktor dar.

2.2. Lage

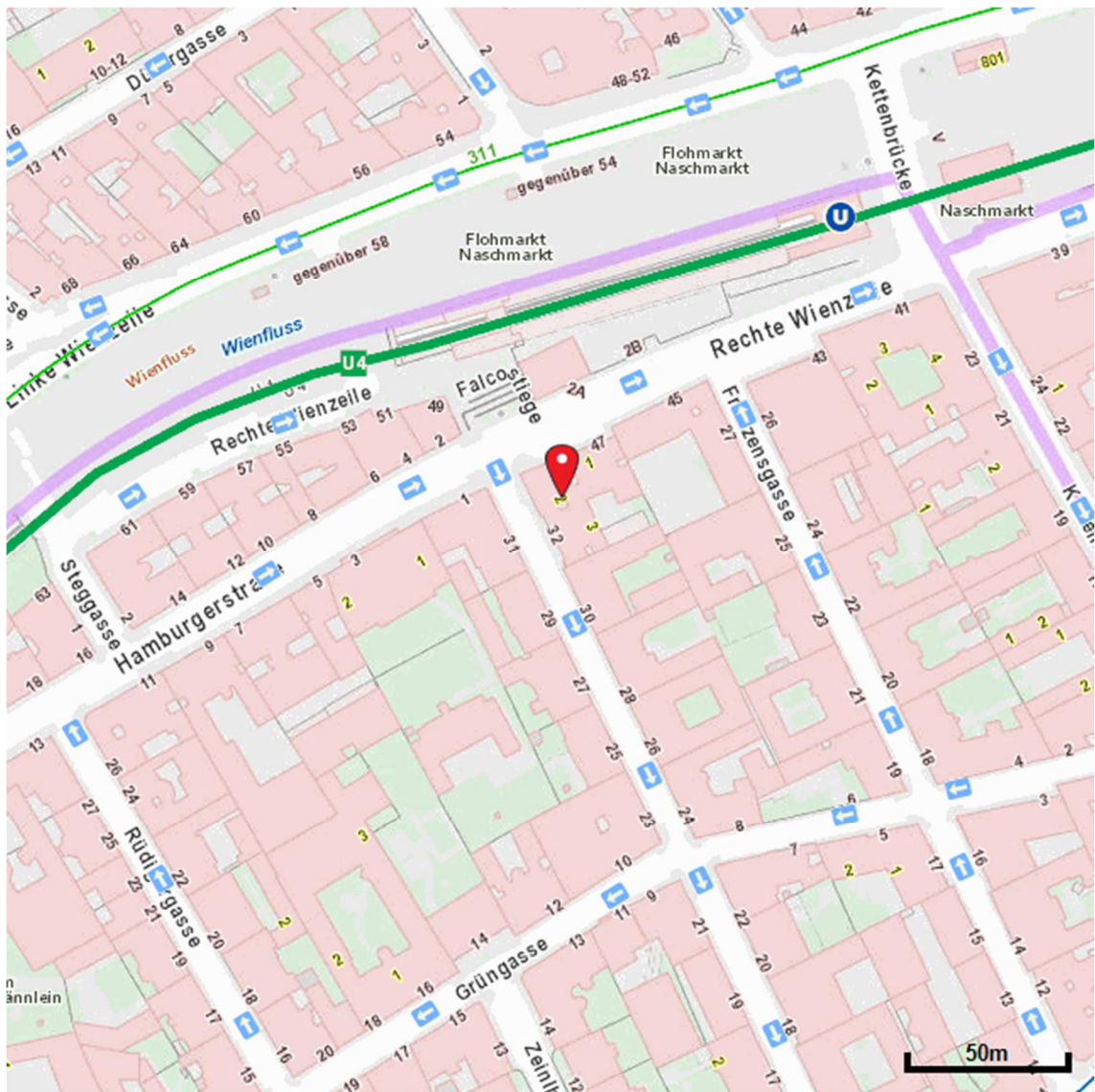
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 5. Wiener Gemeindebezirk „Margareten“. Margareten liegt innerhalb des Wiener Gürtels, der an Stelle des ehemaligen Linienwalls entstand, und es war ehemals die selbständige Vorstadt Margareten. Der Bezirk wurde 1861 vom 4. Bezirk Wieden abgetrennt und als selbstständiger Bezirk eingerichtet. Margareten ist ein typischer innerer Bezirk, ein dichtbesiedeltes Gebiet mit wenigen Grünflächen. Margareten gilt als Arbeiterbezirk und verfügt in Gürtelnähe über zahlreiche Gemeindebauten.

Der Bezirk Margareten wird im Norden von Mariahilf (6. Bezirk), im Osten von Wieden (4. Bezirk), im Süden von Favoriten (10. Bezirk) und im Westen von Meidling (12. Bezirk), begrenzt.

Margareten liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar an diesen. Er zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum. Das Bezirksgebiet gehört zur Katastralgemeinde Margarethen, von der ein Hektar im Gebiet des Nachbarbezirks Mariahilf liegt.

Die Liegenschaft befindet sich im Gebäudekomplex der Wehrgasse, der Grüngasse, der Franzensgasse und der Rechten Wienzeile. Die Straßenzüge um die gegenständliche Liegenschaft sind durch ein Einbahnsystem geregelt.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Liegenschaft ist in mittlerer Wohnlage mit starkem Verkehrsaufkommen. Die Wehrgasse, die Franzensgasse und die Grün-gasse sind verkehrsberuhigt (Tempo 30 Zone). Die Rechte Wienzeile ist eine Durchzugsstraße mit hoher Lärmbelastung. Ebenfalls verläuft entlang der Rechten Wienzeile die Trasse der U-Bahnlinie U4. Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben. Unter anderem sind die Haltestellen der Autobuslinien 57A, 59A, 13A und 14A fußläufig erreichbar. Weiters ist die Haltestellen der U-Bahnlinie U4 in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes war zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins beengt. Die Stadtausfahrten, wie die Süd- und Westautobahn sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe. Es sind Radwege in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die Infrastruktur stellt sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	2	3	13	66	401
Schulen	0	0	3	24	129
Kindergärten	2	2	3	18	96
Arztpraxen	5	6	15	85	363
Apotheken	1	1	4	14	79
Versorgung	8	14	38	89	510
Entfernung zur nächsten Haltestelle				49 m	
Entfernung zur nächsten Schule				443 m	
Entfernung zur nächsten Apotheke				87 m	
Entfernung zur nächsten Arztpraxis				87 m	
Entfernung zum nächsten Nahversorger				41 m	

Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als mittlere Lage bezeichnet werden.

Der gesamte 5. Bezirk ist parkraumbewirtschaftet. Es besteht Kurzparkzone von 9:00 bis 22:00 Uhr.

2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse IV in geschlossener Bauweise an der Rechten Wienzeile, in der Wehrgasse als Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse III in geschlossener Bauweise, und im Hofbereich lautet die Widmung Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, max. 5,5m, in geschlossener Bauweise, besondere Bebauungsbestimmungen.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen (GStNr. 1286/1).

Gebäude ist straßenseitig zur Rechten Wienzeile, Richtung Norden und zum Wehrgasse Richtung Westen ausgerichtet. Die Liegenschaft grenzt an in geschlossener Bauweise errichtete Gebäude.

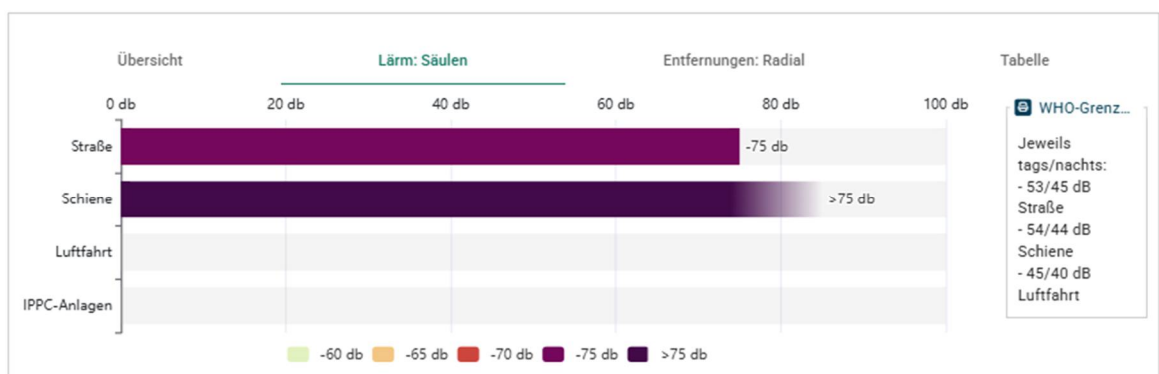
Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal, Telefon und Telekabel sind vorhanden.

2.6. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungslärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft ist auf den Lärmkarten wie folgt ausgewiesen:



2.7. Gebäude

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 16.09.1960 ein Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 29.01.1963 erteilt. Das Gebäude wird für Wohnzwecke genutzt und besteht aus

insgesamt 44 Wohnungen, 3 Geschäftslokalen, 1 Büro und 11 Einstellplätzen (im Freien).

Das Haus ist als massiv ausgeführt und besteht aus drei voneinander unabhängigen Trakten mit je einem eigenen Stiegenhaus. Die Trakte sind über eigene Eingangszonen erschlossen. Jeder Trakt umfasst ein unterkellertes Erdgeschoß (Keller, Abstellräume, Nebenräume) sowie sieben/acht oberirdische Geschoße (EG und 6/7 Obergeschoße, davon das oberste als Dachgeschoß).

Der Hauszugang der Stiege I erfolgt über einen Zugang in der Rechten Wienzeile, der zu den Stiegen II und III über ein Zufahrtstor/Zugangstor in der Wehrgasse. Eine Gegensprechanlage ist jeweils straßenseitig situiert. In der Wehrgasse führt ein Durchgang in den Innenhof und zum Zugang zur Stiege II. Mittig ist ein Fahrstreifen und seitlich jeweils ein Gehweg angelegt. Im Innenhof befinden sich die überdachten Einstellplätze und die Müllcontainer, sowie der Zugang zur Stiege II. Die Durchfahrt ist asphaltiert, der Innenhof ist betoniert. Weiters befinden sich im Innenhof die Müllcontainer, sowie die Stellplätze.

Die Fassade ist einfach verputzt. Die Fenster der einzelnen Wohnungen wurden teilweise erneuert. Weiters verfügen diese teilweise über Außenjalousien. Das Regenwasser wird über innenliegende Fallrohre abgeleitet.

Über Treppen im Durchgang gelangt man zur Stiege II, wo sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet. Eine einflügelige Eingangstür aus -vermutlich- Aluminium mit Glasgittereinsätzen führt in ein Zwischengeschoß im Stiegenhaus. Über aufwärts- oder abwärtsführende Treppen gelangt man in das jeweilige Geschoß, wo sich auch der Zugang zum Lift befindet. Die Briefkästen befinden beim Eingang. Der Aufzug führt vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß.

Das Stiegenhaus verfügt über eine halbgewendelte Treppe mit zweiseitigem Handlauf und Podest in den Halbstöcken. Die Wände und Decken sind gestrichen. Der Boden ist mit Terrazzo ausgelegt. Die Stufen sind aus Beton. Eine Aufzugsanlage ist vorhanden. Die Stromzähler befinden sich im Stiegenhaus. Briefkästen sind im Eingangsbereich vorhanden.

Die Hoffflächen sind in unmittelbarem Anschluss an die Liegenschaft verbaut. Der Innenhof ist größtenteils mit einer Mauer zur Nachbarliegenschaft begrenzt.

Allgemein zugängliche oder nicht ausgebaute Dachböden sind nicht vorhanden.

Weitere Angaben zur Liegenschaft²:

- **Besondere Vereinbarungen der Eigentümer:**

Keine bekannt

- **Außenstände der Eigentümerin:**

Kein Rückstand

- **Derzeitige Vorschreibung**

Finden Sie im Anhang „Rechnung“

- **Stand der Rücklage**

Finden Sie im Anhang „Vorausschau“

- **Ist mit größeren Reparaturen in nächster Zeit zu rechnen**

Anstrich des Blechdachs sowie Sanierung der straßenseitigen Balkone (Koste ca € 50k zusammen)

- **Ist mit einer spürbaren Erhöhung der Instandhaltungsbeiträge in nächster Zeit zu rechnen**

Keine Erhöhung der Rücklagenzahlungen angedacht

- **Gibt es ein HB-Wohnung; wird diese vom HB genutzt oder gibt es eine andere Regelung (Reinigungsinstitut)**

Die Hausbesorger Wohnung wird vermietet. Die Erlöse fließen in die Rücklage der WEG. Die Reinigung wird durch eine Firma (Dimmi) durchgeführt.

- **Wer übernimmt die Schneeräumung**

Die Hausreinigungsfirma (Dimmi)

- **Allfällige Bauaufträge Gerichts- oder Schlichtungsstellenverfahren**

Rostschutzanstrich am Blechdach sowie Sanierung der straßenseitigen Balkone werden demnächst beauftragt

- **Energieausweis**

Finden Sie im Anhang

- **Letzte Vorausschau**

Finden Sie im Anhang

- **Pläne in elektronischer Form**

Finden Sie im Anhang

- **Überprüfungsprotokoll nach B1300**

Gibt es nicht

-Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Finden Sie im Anhang

2.7.1. Besondere Vereinbarungen

Keine bekannt gegeben.

² Diese Informationen stammen von der Hausverwaltung

Hinsichtlich der Aufzugskosten gab es eine Gerichtsentscheidung zu 89 MSCH 29/12. Diese bestimmt wie folgt:

1. Gemäß § 32 Abs 5 WEG wird der Aufteilungsschlüssel der Liegenschaft EZ 1245 der KG 01008 Margarethen mit der Adresse Rechte Wienzeile 47/Wehrgasse 32 in 1050 Wien, an welcher Wohnungseigentum begründet ist, hinsichtlich der auf den Personenaufzug entfallenden Aufwendungen (Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) neu festgesetzt laut der in der - einen Bestandteil dieses Sachbeschlusses bildenden - angehängten Tabelle in der Spalte „Verteilungsschlüssel Lift in %“ enthaltenen Aufteilung.

Die Tabelle war nicht angehängt.

2.7.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als dem Baualter entsprechend gut bezeichnet werden. Es besteht augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau. Die Liegenschaft ist gepflegt und dem Baualter entsprechend nicht gedämmt.

2.7.3. Restnutzungsdauer

Der Zeitraum der Gebäuderestnutzungsdauer, während dessen das Gebäude genutzt werden kann, wird im Allgemeinen etwas kürzer angenommen als die durchschnittliche technische Lebensdauer des Gebäudes. Dennoch wird die durchschnittliche technische Lebensdauer im Regelfall der durchschnittlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer gleichzusetzen sein.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschied zwischen der durchschnittlichen Lebensdauer, die nach der Art der Nutzung, Bauart und Bauweise des Gebäudes regelmäßig anzunehmen ist, und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (Lebensdauer – Alter = Restnutzungsdauer).

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer für ein Gebäude wie gegenständliches 80 Jahre. Das Gebäude wurde am 29.01.1963 fertig gestellt und war zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ca. 62 Jahre alt. Wie der Sachverständige im Zuge des Lokalaugenscheins festgestellt hat, befindet sich das Gebäude in einem guten

Erhaltungszustand, sodass für das gegenständliche Gebäude eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren anzusetzen und daher von einem fiktiven Gebäudealter von 30 Jahren auszugehen ist.

2.7.4. Offene Rechnungen und Aufträge

Es wird davon ausgegangen, dass keine offenen Rechnungen bestehen.

2.7.5. Objektart

Das Objekt ist als Wohngebäude im Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsobjekt) zu bezeichnen.

2.7.6. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbetreuer. Die ehemalige Hausbesorgerwohnung ist vermietet. Die Haus- und Schneereinigung erfolgen über externe Unternehmen.

2.7.7. Sockelsanierung / Bauaufträge

Die Hausverwaltung teilte wie folgt mit: *Rostschutzanstrich am Blechdach sowie Sanierung der straßenseitigen Balkone werden demnächst beauftragt*

2.7.8. Reparaturrücklage

Der Stand der Allgemeinen Rücklage beträgt lt. Vorausschau vom Dezember 2024 rd. € 300.000,00, der Stand der Rücklage der Aufzüge rd. € 8.800,00.

2.7.9. Ö-Norm B-1300

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde keine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 durchgeführt.

2.7.10. Reparaturvorschau

Es ist in nächster Zeit nicht mit größeren Reparaturen zu rechnen. Jedoch stehen vermutlich Diskussionen zu weiteren Sanierungsmaßnahmen an.

2.7.11. Energieausweis

Es wurde für das Gebäude der gegenständlichen Liegenschaft am 24.10.2017 ein Energieausweis erstellt:

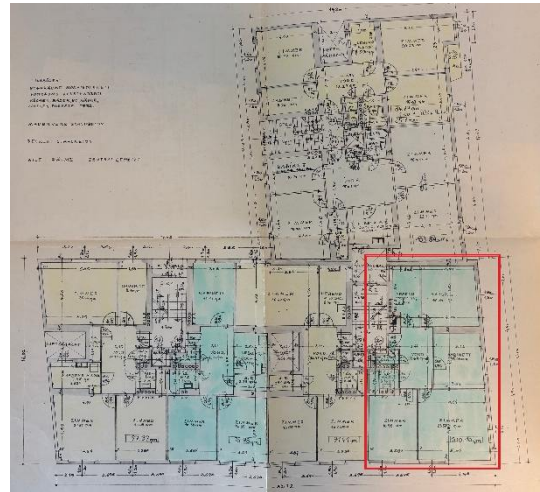
[illegible][illegible]

2.8. W 20 + B

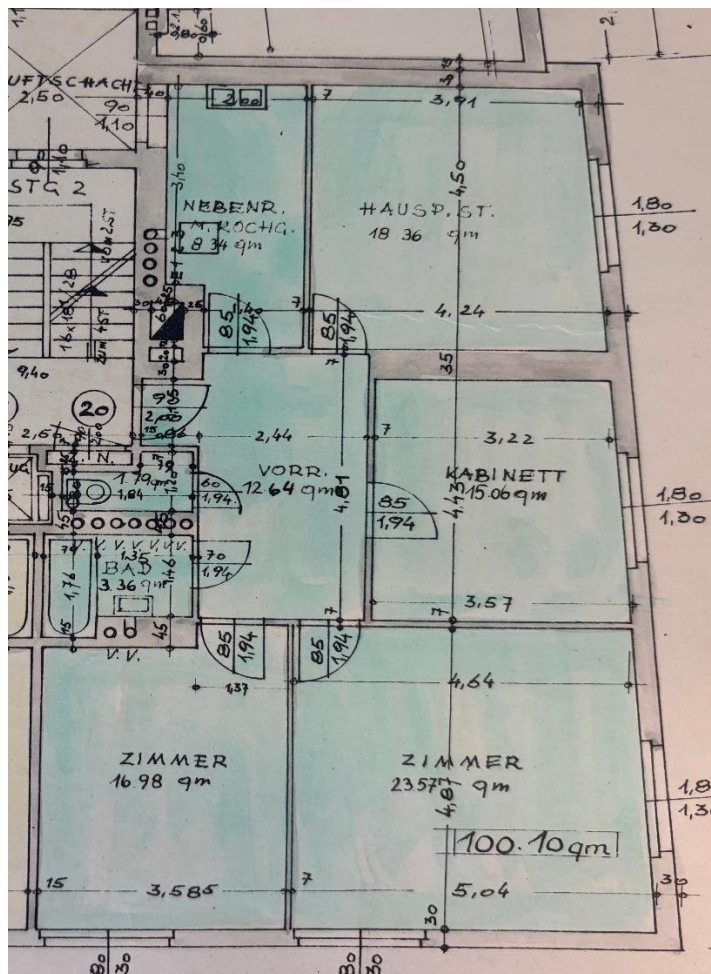
Nutzfläche³:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Vorraum (Vorr.)	12,64 m ²
Nebenraum / Kochnische	8,34 m ²
Hauspoststelle	18,36 m ²
Kabinett	15,06 m ²
Zimmer 1	23,57 m ²
Zimmer 2	16,98 m ²
Bad	3,36 m ²
WC (separat)	1,79 m ²
Wohnfläche	100,10 m²
Stellplatz B	12,32 m²



Lage innerhalb des Stockwerks



W 20 St II 3. Stock

³ dem beiliegendem Plan entnommen

Lt. Plan weist die Wohnung eine Nutzfläche von insgesamt 100,10m² auf und entspricht der Mietwertfestsetzung des Magistrates der Stadt Wien, M.Abt.50 – Zentrale Schlichtungsstelle vom 13.12.1962.

Widmung: Wohnung/aktuelle Nutzung: Büro

Die gegenständliche Einheit W 20 liegt im 3. Stock der Stiege II.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, 4 Zimmern, Nebenraum m. Kochgelegenheit, Bad und WC. Die im Plan ausgewiesenen Zimmer sind zur Rechten Wienzeile, Richtung Norden, und das Kabinett und die Hausp.St. (vermutlich Hauspersonal Stube) zur Wehrgasse, Richtung Westen, ausgerichtet. Ein Querlüften ist kaum möglich. Die Räume sind zentral über den Vorraum begehbar. Vorraum, Bad und WC verfügen über keine natürliche Belichtung; der Nebenraum mit Kochnische nur über eine sehr eingeschränkte Belichtung. Die Räume weisen eine Raumhöhe von rd. 2,55m auf. Beheizt wird die gegenständliche Wohnung über eine Hauszentralheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Die Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Mehrfachisolierverglasung – voraussichtlich mit Schallschutz. Es ist in der Einheit ein FI – Schutzschalter vorhanden, dieser entspricht vermutlich nicht dem heutigen Standard. Es sind Kabelkanäle in den Räumen angebracht.

Der Stromzähler befindet sich in Zählerschächten im Stiegenhaus.

Beschreibung der Räume:

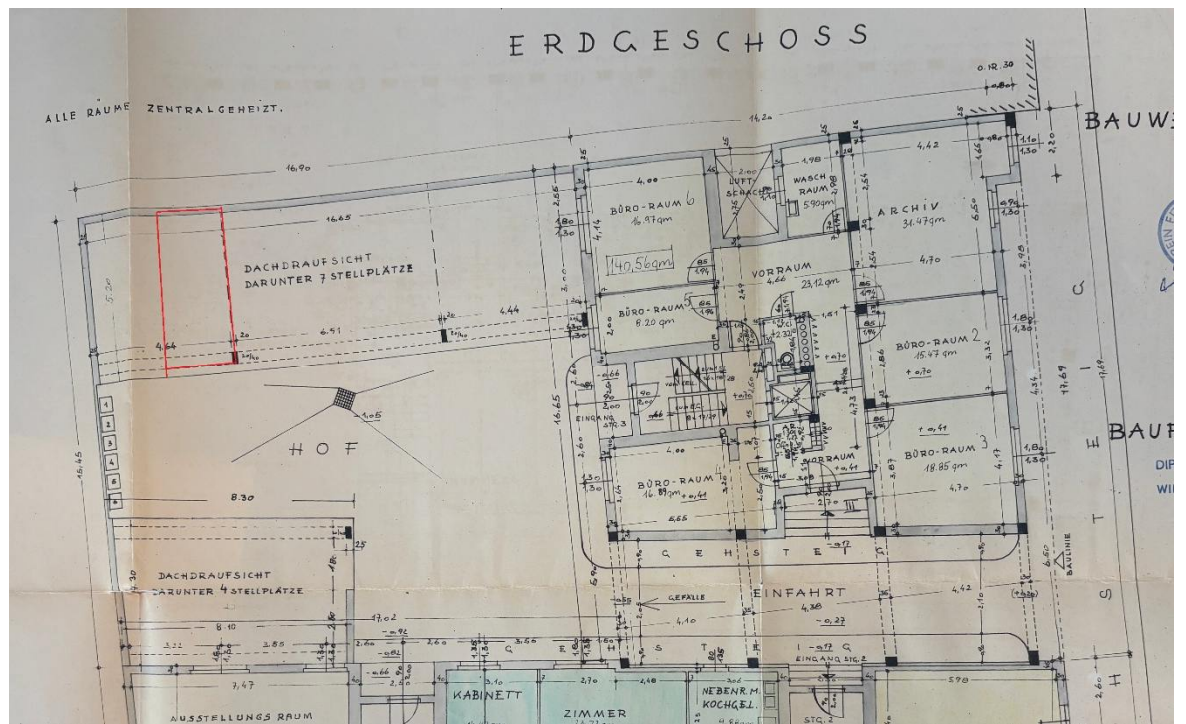
Vorraum: Boden: keramischer Belag
Wände und Decke tapeziert/gestrichen
Decke abgehängt (Spots)
Glocke
Gegensprechanlage
FI Schalter
Eingangstür mit Sicherheitsbeschlag und
Zusatzschloss

Nebenraum: Boden: teilweise Linoleumfliesen auf Estrich
alte Abwasch, alter Warmwasserspeicher
Lichtauslass Decke

Hausp.St. (=Zimmer): Boden Bretterboden
Wände und Decken gestrichen
Lichtauslass Decke

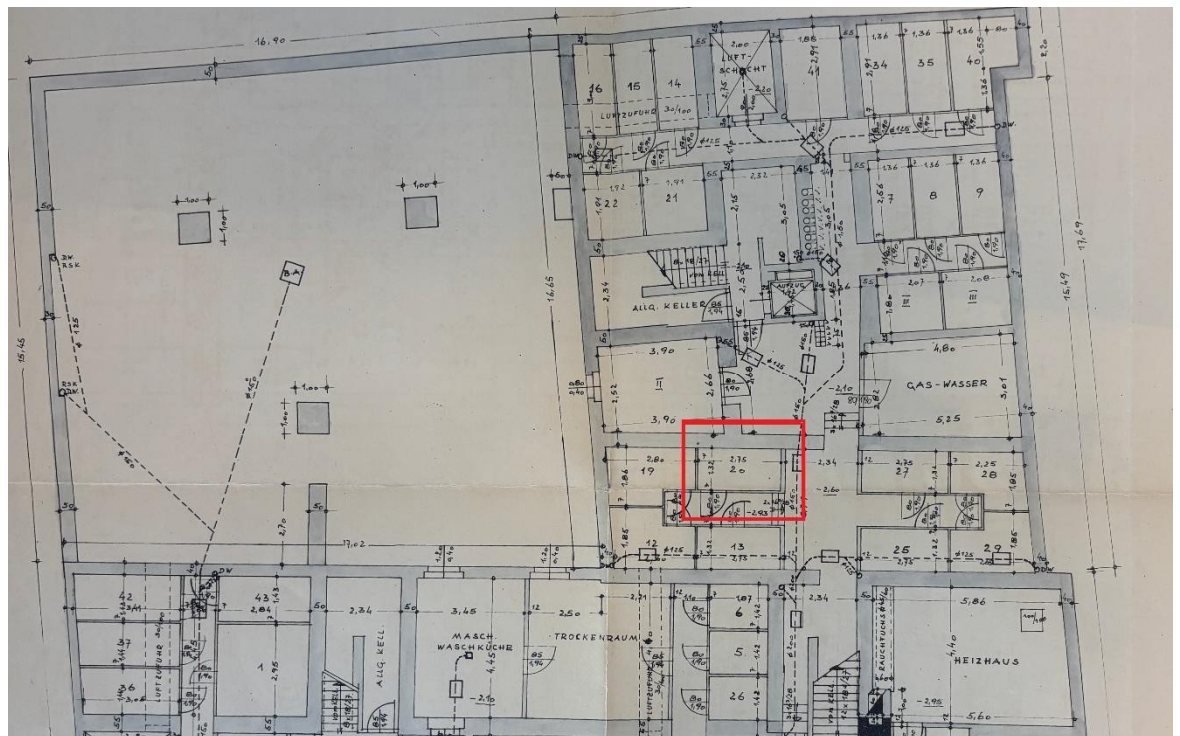
<u>Kabinett:</u>	Boden Bretterboden Wände und Decken gestrichen Lichtauslass. Decke
<u>Zimmer (Eck):</u>	Boden Bretterboden Wände und Decken gestrichen Lichtauslass. Decke
<u>Zimmer:</u>	Boden Bretterboden Wände und Decken gestrichen Lichtauslass. Decke
<u>Bad:</u>	Boden: keramischer Belag Wände auf ca. 1,50m verflies, sonst gestrichen Decke abgehängt (RH 2,32m) Eckdusche (Duschtasse-ohne Spritzschutz) Waschtisch Hänge-WC Lichtauslass. Decke
<u>WC:</u>	Boden: keramischer Belag Wände auf ca. 1,50m verflies, sonst gestrichen Decke abgehängt (RH 2,32m) Waschtisch (ohne Hahn) Hänge-WC Warmwasserboiler

Der Wohnung ist der **Stellplatz B im Innenhof** zugeordnet. Lt. Mietwertfestsetzung des Magistrates der Stadt Wien, M.Abt.50 – Zentrale Schlichtungsstelle vom 13.12.1962 beträgt die Fläche des Stellplatzes 12,32m². Zu befahren ist der Stellplatz vom Zugang in der Wehrgasse über ein mechanisch zu öffnendes Tor. Der Stellplatz ist überdacht. Die Situierung des Stellplatzes im Plan (rot) erfolgte aufgrund der Angaben einer Mitarbeiterin der verpflichteten Partei.



Keller:

Die Wohnung ist ein Standardkellerabteil ausgestattet. Dieses wurde mangels Zugänglichkeit nicht besichtigt. Es befindet sich lt. Plan unter der Durchfahrt.



Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen

2.8.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Prof Dr Thomas Keppert Immobilienreuhand GmbH, per 01/2025 setzt sich wie folgt zusammen:

Top-Nr. II/20:

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil	220		0,00 % €	38,26
Rücklage Lift	Prozentuelle Aufteilung Lift	3,10		0,00 % €	21,68
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil	220		20,00 % €	131,52
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche Heizung	100,10		20,00 % €	110,37
Betriebskosten Lift	Prozentuelle Aufteilung Lift	3,10		20,00 % €	20,13
Betriebskosten Wasser	WEG-Mindestanteil Wasser	220		20,00 % €	40,27
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 59,94
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 302,29
Umsatzsteuer 20,00 %					€ 60,46
Summe					€ 422,69

Die Vorschreibung erfolgt als Büro.

Stellplatz B

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil	18		0,00 % €	3,13
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil	18		20,00 % €	10,76
Betriebskosten Wasser	WEG-Mindestanteil Wasser	18		20,00 % €	3,29
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 3,13
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 14,05
Umsatzsteuer 20,00 %					€ 2,81
Summe					€ 19,99

2.8.2. Bau- und Erhaltungszustand:

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit ist als normal zu bezeichnen. Vermutlich entsprechen die Elektroleitungen technisch nicht dem heutigen Standard. Das Bad befindet sich in einem brauchbaren Zustand. Die Einheit verfügt über keine Küche. Eine technische Überprüfung der Wohnungstechnik wurde nicht durchgeführt. Es wird bei der Bewertung zum Bewertungsstichtag von einem dem Baualter des Gebäudes (siehe oben) entsprechendem Standard ausgegangen.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

2.8.3. Einrichtung

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Lüftung, Sanitärgegenstände, Elektro). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Kästen, Küche, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

2.8.4. Bestandsrechte und Kautio

Die Einheit wird vermutlich vom Eigentümer genutzt und es wird daher Bestandsfreiheit angenommen.

2.8.5. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Siehe Punkt 2.1.

Es besteht kein Zahlungsrückstand gegenüber der Eigentümergeinschaft. Außenstände gegenüber der Eigentümergeinschaft werden im Gutachten nicht berücksichtigt und müssen vom festgestellten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz bestimmt wie folgt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Vergleichswertverfahren

§ 4⁴. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

⁴ gekürzt

Ertragswertverfahren

§ 5⁵. (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).

Sachwertverfahren

§ 6⁶. (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.

Bei der Bewertung von eigengenutzten Eigentumswohnungen ist üblicherweise der Sachwert von Bedeutung, weil diese meist der Eigennutzung dienen und folglich vom Käufer der Sachwert bezahlt wird. Daher ist das Sachwertverfahren das hier heranzuziehende Wertermittlungsverfahren. Das Vergleichswertverfahren scheidet durch das Fehlen von vergleichbaren Verkehrswerten (Lage, Ausstattung, Größe) vergleichbarer Liegenschaften aus.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird sohin der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes und des Bauwertes ermittelt. Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert der Einheiten zum Zeitpunkt der Bewertung ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung samt Grund und Boden unter Berücksichtigung sämtlicher Rechte und Lasten, sowie der Marktlage

⁵ gekürzt

⁶ gekürzt

ermittelt. Zu berücksichtigen waren die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, sowie das Alter und der Erhaltungszustand.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche unter Berücksichtigung des beiliegenden Planes. Eine Neuvermessung der Einheit wurde nicht durchgeführt. Daraus resultierende marginale Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und somit in Kauf zu nehmen. Unter Zugrundelegung der Ausführungen im Befund, handelt es sich bei der gegenständlichen Wohnung um eine Einheit mit mittlerem Wohnwert in einer mittleren Lage.

Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind v.a. wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen etc. vorzunehmen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten nur innerhalb eines bestimmten Normalbereiches die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normalbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung. Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab.

3.2. Sachwert

Der Bodenwertanteil ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet daraus, welchen Betrag ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nettonutzfläche, zu bezahlen. In der gegenständlichen Lage werden zum Bewertungsstichtag € 1.800,00/m² Nutzfläche, bezogen auf die zu bewertende Einheit, bezahlt; dies

berücksichtigt auch die bestehende Bebauung und die Bebaubarkeit der Liegenschaft.

Die Ermittlung des Gebäudewertes der schätzungsgegenständlichen Objekte erfolgt aufgrund üblicher Bewertungsansätze nach der Nutzfläche, welche mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis (Herstellkosten) vervielfacht wird, wobei auf die im Befund getroffenen Feststellungen, die Ausstattung sowie den Erhaltungszustand Bedacht genommen wird. Bei den Wertansätzen sind anteilig die Herstellkosten der sonstigen allgemeinen Teile der Liegenschaft berücksichtigt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten betragen inkl. Baunebenkosten € 3.300,00 brutto/m² Nettonutzfläche.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die Maße aufgrund des Nutzwertgutachtens herangezogen werden. Daraus resultierende marginale Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und in Kauf zu nehmen.

Um zum Zeitwert der Gebäudeteile zu gelangen, müssen von den Herstellkosten Abminderungen infolge des Baualters, besonderer marktbeeinflussender Umstände, sowie des Bau- und Erhaltungszustandes vorgenommen werden. Diese Umstände werden gegenständlich bei der Alterswertminderung bereits berücksichtigt.

Der KFZ-Abstellplatz im Innenhof wird pauschal mit einem Betrag von € 30.000,00 angesetzt. Dieser Betrag berücksichtigt die offene Innenhoflage und, dass das Tor der Zu- und Abfahrt händisch zu bedienen ist.

Bodenwert				
Wohnung 20		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Bodenwert		100,00 m²	1 800,00 €	180 000,00 €
Bodenwert				180 000,00 €
Bauwertermittlung				
Herstellungskosten				
Gebäudeteil		Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Wohnung 20		100,00 m²	3 300,00 €	330 000,00 €
Summe Herstellungskosten				330 000,00 €
Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				330 000,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	37,500 %	- 123 750,00 €
Lineare Abschreibung	Restnutzungsdauer	50 Jahre		
	Alter	30 Jahre		
Bauwert (Zeitwert)				206 250,00 €
KFZ-Stellplatz				
Pauschal				30 000,00 €
Sachwert				
Bodenwert				180 000,00 €
Bauwert				206 250,00 €
KFZ-Stellplatz				30 000,00 €
Sachwert der Liegenschaft (ungerundet)				416 250,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)				416 000,00 €

Der festgestellte Sachwert entspricht den Marktgegebenheiten und es bedarf hinsichtlich des festgestellten Sachwertes keiner weiteren Anpassungen.

3.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der 238/9200- Anteile (BLNr. 33) der Liegenschaft EZ 1245, Grundbuch 01008 Margarethen, mit welchen Wohnungseigentum an W 20 + B untrennbar verbunden ist, wird vom gefertigten Sachverständigen gemeinsam aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 29.09.2025 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offener Wohnbeiträge und besenrein mit:

rd. € 416.000,00

(in Worten: Euro vierhundertsechzehntausend)
festgestellt.

Wien, am 14. Oktober 2025



4. FOTODOKUMENTATION



Straßenansicht Rechte Wienzeile/Wehrgasse



Ansicht Wehrgasse



Zugang zu Stiege 2 und 3/Zufahrt



Innenhof - Ansicht



Durchfahrt – Zugang Stiege II links



Innenhof / Pfeil = Stellplatz B



Stiegenhaus Stiege II



Stiegenhaus Stiege II



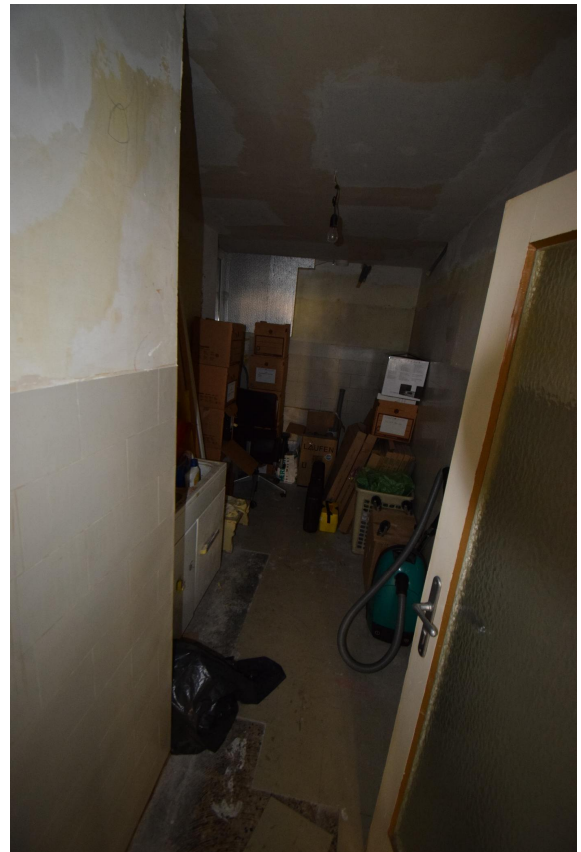
Wohnungszugang



Vorraum



FI-Schutzschalter – Vorraum



Nebenr./Kochg.



Nebenr./Kochg.



Hausp.St.



Hausp.St.



Zimmer zur Wehrgasse



Eckzimmer: Wehrgasse/Rechte Wienzeile



Zimmer Rechte Wienzeile



Bad



WC



Stromzähler Stiegenhaus

5. BEILAGEN

- Pläne (auszugsweise)
- Schreiben der Hausverwaltung Prof Dr Thomas Keppert Immobilienreuhand GmbH vom 17.07.2025
- Dauervorschreibungen ab 1/25
- Vorausschau vom 16.12.2024 für 2025
- Niederschrift der Miteigentümerversammlung 12.06.2024
- Bescheid der MA 50-Schli 1/62 – 5., Rechte Wienzeile 47 – Wehrgasse 32 vom 13.12.1962 gem. § 2 Wohnungseigentumsgesetz („Nutzwertgutachten“)
- Vertrag zu TZ 1970/63 vom 23.02.1963 (Wohnungseigentumsvertrag)
- Sachbeschluss vom 2014-05-15 zu 89 Msch 29/12t (Abweichender Aufteilungsschlüssel) – Aufzug (auszugsweise)
- Bescheid der MA 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 1/50 vom 15.09.1960 (Baubewilligung, Neubau eines Kleinwohnungshauses)
- Bescheid der MA 36- 5., Rechte Wienzeile 47, 7/62 vom 29.01.1963 (Benutzungsbewilligung)
- Bescheid der MAS 35 – 11.434/62 - 5., Rechte Wienzeile 47 vom 08.01.1963 (3 Personenaufzüge Nr. 14.132 – 14134, Benutzungsbewilligung)
- Bescheid der MA 28- 14511/62- 5., Rechte Wienzeile 47 vom 06.12.1962 (Gehsteigkonstatierung)
- Bescheid der MA 28- 16747/73- 5., Wehrgasse 32 vom 18.01.1974 (Gehsteig- und -überfahrt, Bewilligung)
- Aktenvermerk der MA 37-BB/5-11745/2014 vom 23.04.2014 (Ölfeuerungsanlage – Auflassung)