

Baumeister
Ing. Johannes Hager
allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

3202 Hofstetten – Grünau
Grünauerstrasse 31 Linhartstrasse 1
Tel. 02723 / 8206, Fax. DW73 Tel. 02723 / 8024

Dr. Alexander Schoeller
Rechtsanwalt
Landstraßer Hauptstraße 1/2
A – 1030 Wien

Betrifft : A - 1020 Wien, Große Stadtgutgasse 9 – Josefinengasse 1
Geschäftslokale Top. 1 / 2, 3 und 4
Wohnungen Top. 10, 14, 15, 17, 19, 21 und 22

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

für Herrn

Dr. Alexander Schoeller, Rechtsanwalt

für die Liegenschaft

1020 Wien, Große Stadtgutgasse 9 – Josefinengasse 1

EZ 755 der Kat.Gem. 01657 Leopoldstadt

Geschäft Top 1, 60/1770 Anteile
Geschäft Top 3, 41/1770 Anteile
Geschäft Top 4, 75/1770 Anteile
Wohnung Top 10, 37/1770 Anteile
Wohnung Top 14, 121/1770 Anteile
Wohnung Top 15, 74/1770 Anteile
Wohnung Top 17, 62/1770 Anteile
Wohnung Top 19, 81/1770 Anteile
Wohnung Top 21, 55/1770 Anteile
Wohnung Top 22, 63/1770 Anteile

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Auftraggeber : Dr. Alexander Schoeller

Rechtsanwalt

Landstraßer Hauptstraße 1/2

A – 1030 Wien

1.2. Auftrag : Schätzung des Verkehrswertes
von Anteilen an der Liegenschaft
EZ 755 der Kat.Gem. 01657 Leopldstadt
verbunden mit Wohnungseigentum

*) am Geschäftslokal Top. Nr. 1, 60/1770 Anteile

*) am Geschäftslokal Top. Nr. 3, 41/1770 Anteile

*) am Geschäftslokal Top. Nr. 4, 75//1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 10, 37/1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 14, 121/1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 15, 74/1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 17, 62/1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 19, 81/1770 Anteile

*) an der Wohnung Top. Nr. 21, 55/1770 Anteile und

*) an der Wohnung Top. Nr. 22, 63/1770 Anteile

1.3. Grundlage dieses Gutachtens bilden :

- Grundbuchauszug, Stand : 23.02.2009 (Beilage)
- Langjährige Erfahrungswerte als Sachverständiger im Bauwesen.
- Lokalaugenschein vom Juni 2009
- Baupläne

1.4. Bewertungsstichtag

23. Juni 2009

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

Eine Kopie des Grundbuchsauszuges vom 23.06.2009 wird dem Gutachten beigegeben.

2.2. Eigentümer

- B LNr. 7, TZ. f 2941/1997, 60/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 1
- B LNr. 9, TZ. f 2941/1997, 41/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 3
- B LNr. 10, TZ. f 2941/1997, 75/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 4
- B LNr. 15, TZ. f 2941/1997, 37/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 10
- B LNr. 19, TZ. f 2941/1997, 121/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 14
- B LNr. 20, TZ. f 2941/1997, 74/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 15
- B LNr. 22, TZ. f 2941/1997, 62/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 17
- B LNr. 24, TZ. f 2941/1997, 81/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 19
- B LNr. 26, TZ. f 2941/1997, 55/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 21
- B LNr. 27, TZ. f 2941/1997, 63/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 22

S.H.M. Bauträger Ges.m.b.H.

Windmühlgasse 7 / 22

1060 Wien

Nachstehende Belastungen der Liegenschaft sind laut Grundbuchsauszug gegeben:
auf Anteil B LNr 7, 9, 10, 15, 19, 20, 22, 24, 26, 27

*) C LNr. 63, TZ. a 6341/2008, Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002

Die Liegenschaftsanteile wurden am 31.01.2008 erworben.

Ob sämtlicher Anteile ist zu TZ. u 4057/2008 die Rangordnung für die Veräußerung bis 06.08.2009 angemerkt.

Ob sämtlicher Anteile ist zu TZ. v 6611/2008 die Eröffnung des Konkurses am 19.12.2008 angemerkt (6 S 133/08p HG Wien).

2.3. Grundstücksbeschreibung

Die Grundbuchseinlage hat die Einlagezahl 755 der Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt, die Liegenschaft hat lt. Grundbuchsauszug eine Größe von 659 m².

Das Grundstück ist ausgewiesen als :

Gst. Nr. 764	Baufläche (Gebäude)	577 m ²
	Baufläche (befestigt)	82 m ²
Fläche		659 m²

2.4. Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

2.5. Lage des Grundstückes

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im 02. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt, Große Stadtgutgasse 9, ident Josefinengasse 1. Das bebaute Grundstück liegt in guter Stadtlage und eignet sich gut für Wohn- und Geschäftszwecke. Das Objekt ist über die Taborstraße erreichbar. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Straßenbahnlinie 2 liegt in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft, die U-Bahnhaltestelle „Taborstraße“ der U-Bahnlinie U2 ist in gut erreichbarer Nähe, die erforderliche Infrastruktur ist gegeben.

2.6. Widmung

Im gültigen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan (Plandokument 6832) ist die Liegenschaft an der Front zur Großen Stadtgutgasse und zur Josefinengasse als „Wohngebiet, Bauklasse III (drei), geschlossene Bauweise,“ mit einer inneren Baufluchtlinie von 12 m und dahinter als gärtnerisch auszugestaltende Fläche ausgewiesen. Ein ca. 2 m breiter Grundstreifen westlich der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche fällt in die Widmung Wohngebiet Geschäftsviertel, Bauklasse I (eins), geschlossene Bauweise mit einer zulässigen Bebauungshöhe von 4,5 m und der Besonderen Bebauungsbestimmung BB 1 (max. 50 % bebaubar). Die Liegenschaft liegt in einer Wohnzone.

2.7. Baubeschreibung

Das Objekt wird als Wohnhaus genutzt, im Erdgeschoß befinden sich Geschäftslokale, im Keller Parteienkeller.

Die nahezu quadratische Liegenschaft hat an der Großen Stadtgutgasse eine Breite von ca. 26,00 m an der Josefinengasse eine Breite von ca. 26,50 m.

2.8. Technische Gebäudeausrüstung

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Versorgungsnetze der Stadt Wien angeschlossen. Es sind dies die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Gas, sowie Telefon. Die Beheizung erfolgt über Wandradiatoren, teilweise mit Einzelöfen.

2.9. Kontaminationen

Die Liegenschaft ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas ausgewiesen.

2.10. Grundrisse und Gebäudestruktur

Das Objekt wurde ca. im Jahr 1900 als fünfgeschossiges, unterkellertes Wohnhaus errichtet, im Erdgeschoss befinden sich Geschäftslokale. Ob der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet.

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet, außen und innen verputzt, mit gegliederten Fassaden mit Zwischengesimsen an den Straßenfronten. Das Dach ist als Satteldach mit Hartdeckung ausgebildet. Die Fenster sind teils zweiflügelige Kastenfenster, teils Kunststofffenster. Der Eingangsbereich ist mit einem doppelflügeligen Holztür mit Gehtüre ausgestattet, der Boden ist aus Betonsteinen. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine gewundene Steinsteiege mit Zwischenpodesten und einem Geländer aus Eisen. Die Böden im Gangbereich sind verflies. In den Gängen befinden sich Wasserentnahmestellen (Bassena).

Die Eingangstüren zu den Wohnungen sind Holztüren mit Holzfüllungen in Holzzargen, vorhandene Gangfenster sind mit Gitterstäben gesichert. Die bewertungsgegenständlichen Wohnungen weisen teilweise WC und Bad auf. Die Böden in den Wohnräumen sind überwiegend Holzböden, die Decken sind Holztramdecken mit unterseitigem Stuck, gemalt oder tapeziert, die Wände verputzt, gemalt oder tapeziert.

Die Geschäftslokale haben Kunststofffenster mit Oberlichtern, teilweise durch Gitterstäbe gesichert, die Eingangstüren sind Kunststofftüren mit Isolierverglasung. Die Bodenbeläge sind in PVC ausgeführt.

Im Keller des Hauses befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile. Der Innenhof des Hauses ist gepflastert und teilweise gärtnerisch ausgestaltet.

Gegenstand der Bewertung sind nachstehende Anteile an der Liegenschaft, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum verbunden ist:

- B LNr. 7, TZ. f 2941/1997, 60/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 1
- B LNr. 9, TZ. f 2941/1997, 41/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 3
- B LNr. 10, TZ. f 2941/1997, 75/1770 Anteile, Wohnungseigentum an Geschäft 4
- B LNr. 15, TZ. f 2941/1997, 37/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 10
- B LNr. 19, TZ. f 2941/1997, 121/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 14
- B LNr. 20, TZ. f 2941/1997, 74/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 15
- B LNr. 22, TZ. f 2941/1997, 62/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 17
- B LNr. 24, TZ. f 2941/1997, 81/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 19
- B LNr. 26, TZ. f 2941/1997, 55/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 21
- B LNr. 27, TZ. f 2941/1997, 63/1770 Anteile, Wohnungseigentum an W 22

2.11. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand kann, soweit erkennbar, als gut bezeichnet werden.

2.12. Ertragslage

Die Bewertungsobjekte sind derzeit vermietet.

Die Nettomiete beträgt insgesamt € 1.694,90 pro Monat.

3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

3.1. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Baulichkeit beeinflussen können.

3.2. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren werden als die gebräuchlichsten Verfahren angesehen.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Methode zielführend ist.

Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

3.3. Im wesentlichen sind folgende wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen:

- die allgemeine und besondere Lage
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten
- die Grundstücksform und Gestalt
- die Bebauung, falls bereits vorhanden
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit

Diese und im speziellen Fall zu berücksichtigende Faktoren sind im Zuge des Bewertungsvorganges mit Zu- und Abschlägen zu berichtigen.

3.4. Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen sämtliche Aufwendungen, die notwendig sind, um ein dem zu bewertenden Gegenstand gleichwertiges Objekt an der gleichen Stelle, sowie Bauart und Ausstattung zu errichten. Der Herstellungswert wird i.d.R. nach Kubikmeter umbauter Raum, multipliziert mit einem ortsüblichen Preis € / m³ ermittelt. Bei diversen Objekten kann der Wert auch über die Fläche berechnet werden.

Von den ermittelten Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen. In diesem Abschlag sind das Alter des Objektes, allfällige Baugebrechen, Bau- und/oder Instandhaltungsmängel zu berücksichtigen.

Zu der technischen Wertminderung ist die wirtschaftliche Wertminderung hinzuzuzählen. Diese umfasst jene Kriterien, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlage und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder auch eine persönliche Baugestaltung zu verstehen.

Des Weiteren ist der verlorene Bauaufwand, welcher sich weder im Falle einer Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung in Rechnung stellen lässt, mit einzukalkulieren. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom jeweils aktuellen Realitätenmarkt abzuleiten ist.

Der Ertragswert des Gesamtobjektes ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen ist dieser bei Wohnobjekten in guter Lage mit 3,0 – 5,0 % festzulegen. Unter Beachtung der örtlichen Lage, der Verkehrserschließung sowie der Gesamtinfrastruktur wird der Kapitalisierungszinssatz im gegenständlichen Fall mit 5 % angesetzt. Er orientiert sich an oben angeführten Feststellungen und den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Zeitraum : Juni 2009

4.1. Sachwert

4.1.2. Bauwert

Geschäftslokal 1 m ² x € 1.400,00 / m ²	€	1.400,00
- 10 % verlorener Bauaufwand	€	140,00
- 61 % für Alter und technische Abnutzung	€	854,00
Bauwert je m²	€	406,00

Geschäftslokal Top 1: 54,72 m ² x € 406,00	€	22.216,32
Geschäftslokal Top 3: 41,60 m ² x € 406,00	€	16.889,60
Geschäftslokal Top 4: 76,60 m ² x € 406,00	€	31.099,60

Wohnung 1m ² x € 1.700,00 / m ²	€	1.700,00
- 10 % verlorener Bauaufwand	€	170,00
- 61 % für Alter und technische Abnutzung	€	1.037,00
Bauwert je m²	€	493,00

Abzug für Kategorie B : 5 %

Abzug für Kategorie C : 15 %

Abzug für Kategorie D : 40 %

Wohnung Top 10, Kategorie D : 44,07 m ² x € 493,00 – 40 %	€	13.035,91
Wohnung Top 14, Kategorie B : 138,38 m ² x € 493,00 – 5 %	€	64.810,27
Wohnung Top 15, Kategorie B : 87,98 m ² x € 493,00 – 5 %	€	41.205,43
Wohnung Top 17, Kategorie A : 69,68 m ² x € 493,00	€	34.352,24
Wohnung Top 19, Kategorie C : 98,46 m ² x € 493,00 – 15 %	€	41.259,66
Wohnung Top 21, Kategorie D : 67,20 m ² x € 493,00 – 40 %	€	19.877,76
Wohnung Top 22, Kategorie D : 66,61 m ² x € 493,00 – 40 %	€	19.703,24

4.1.3 Sachwert

Geschäftslokal Top 1

Grundwert für 60/1770 Anteile anteilig	€	15.029,40
<u>Bauwert</u>	<u>€</u>	<u>22.216,32</u>
Sachwert	€	37.245,72

Geschäftslokal Top 3

Grundwert für 41/1770 Anteile anteilig	€	10.270,09
Bauwert	€	16.889,60
Sachwert	€	27.159,69

Geschäftslokal Top 4

Grundwert für 75/1770 Anteile anteilig	€	18.786,75
Bauwert	€	31.099,60
Sachwert	€	49.886,35

Wohnung Top 10

Grundwert für 37/1770 Anteile anteilig	€	9.268,13
Bauwert	€	13.035,91
Sachwert	€	22.304,04

Wohnung Top 14

Grundwert für 121/1770 Anteile anteilig	€	30.309,29
Bauwert	€	64.810,27
Sachwert	€	95.119,56

Wohnung Top 15

Grundwert für 74/1770 Anteile anteilig	€	18.536,26
Bauwert	€	41.205,43
Sachwert	€	59.741,69

Wohnung Top 17

Grundwert für 62/1770 Anteile anteilig	€	15.530,38
Bauwert	€	34.352,24
Sachwert	€	49.882,62

Wohnung Top 19

Grundwert für 81/1770 Anteile anteilig	€	20.289,69
Bauwert	€	41.259,66
Sachwert	€	61.549,35

Wohnung Top 21

Grundwert für 55/1770 Anteile anteilig	€	13.776,95
Bauwert	€	19.877,76
Sachwert	€	33.654,71

Wohnung Top 22

Grundwert für 63/1770 Anteile anteilig	€	15.780,87
Bauwert	€	19.703,24
Sachwert	€	35.484,11

4.2. Vergleichswert

Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen gemäß Immobilienpreisspiegel 2008 der Wirtschaftskammer Wien, Fachverband der Immobilientreuhänder, € 1.384,40 je m²; Abzug für Alter und Bauzustand: 60 %.

Geschäftslokal Top 1: 54,72 m ² x € 1.384,40 – 60 %	€	30.301,75
Geschäftslokal Top 3: 41,60 m ² x € 1.384,40 – 60 %	€	23.036,42
Geschäftslokal Top 4: 76,60 m ² x € 1.384,40 – 60 %	€	42.418,02
Wohnung Top 10, Kategorie D : 44,07 m ² x € 1.384,40 – 60 % - 40 %	€	14.642,52
Wohnung Top 14, Kategorie B : 138,38 m ² x € 1.384,40 – 60 % - 5 %	€	72.797,84
Wohnung Top 15, Kategorie B : 87,98 m ² x € 1.384,40 – 60 % - 5 %	€	46.283,81
Wohnung Top 17, Kategorie A : 69,68 m ² x € 1.384,40 – 60 %	€	38.586,00

Wohnung Top 19, Kategorie C : 98,46 m ² x € 1.384,40 – 60 %			
– 15 %	€		46.344,73
Wohnung Top 21, Kategorie D : 67,20 m ² x € 1.384,40 – 60 %			
– 40 %	€		22.327,60
Wohnung Top 22, Kategorie D : 66,61 m ² x € 1.384,40 – 60 %			
– 40 %	€		22.131,57

4.3. Ertragswert

Nettoertrag pro Monat / Jahr

abzgl. 10 % Instandhaltungsaufwand

abzgl. 5 % Mietausfallswagnis

Kapitalisiert auf 70 Jahre zu erwartende Restnutzungsdauer mit 5 % Verzinsung,
 Faktor lt. Tabelle 19,34.

TOP.Nr.	Miete/Monat	Miete/Jahr	- Instandhaltung u. Leerstellungsrisiko	Vervielfältiger 5%, 70 Jahre	Ertragswert
G1	€ 4,31	€ 51,72	15,00%	19,34	€ 850,23
G3	€ 268,69	€ 3.224,28	15,00%	19,34	€ 53.003,94
G4	€ 212,18	€ 2.546,16	15,00%	19,34	€ 41.856,32
W10	€ 67,87	€ 814,44	15,00%	19,34	€ 13.388,58
W14	€ 213,11	€ 2.557,32	15,00%	19,34	€ 42.039,78
W15	€ 192,68	€ 2.312,16	15,00%	19,34	€ 38.009,60
W17	€ 496,82	€ 5.961,84	15,00%	19,34	€ 98.006,69
W19	€ 101,41	€ 1.216,92	15,00%	19,34	€ 20.004,95
W21	€ 69,22	€ 830,64	15,00%	19,34	€ 13.654,89
W22	€ 66,61	€ 799,32	15,00%	19,34	€ 13.140,02

5.1. Verkehrswert

TOP.Nr.	Sachwert	Vergleichswert	Ertragswert	Verkehrswert	<u>Verkehrswert gerundet</u>
G1	€ 37.245,72	€ 30.301,75	€ 850,23	€ 22.799,23	€ 22.800,00
G3	€ 27.159,69	€ 23.036,42	€ 53.003,94	€ 34.400,02	€ 34.400,00
G4	€ 49.886,35	€ 42.418,02	€ 41.856,32	€ 44.720,23	€ 44.700,00
W10	€ 22.304,04	€ 14.642,52	€ 13.388,58	€ 16.778,38	€ 16.800,00
W14	€ 95.119,56	€ 72.797,84	€ 42.039,78	€ 69.985,73	€ 70.000,00
W15	€ 59.741,69	€ 46.283,81	€ 38.009,60	€ 48.011,70	€ 48.000,00
W17	€ 49.882,62	€ 38.586,00	€ 98.006,69	€ 62.158,44	€ 62.200,00
W19	€ 61.549,35	€ 46.344,73	€ 20.004,95	€ 42.633,01	€ 42.600,00
W21	€ 33.654,71	€ 22.327,60	€ 13.654,89	€ 23.212,40	€ 23.200,00
W22	€ 35.484,11	€ 22.131,57	€ 13.140,02	€ 23.585,23	€ 23.600,00

6. GUTACHTEN

Die im Befund genauer bezeichneten und beschriebenen Liegenschaftsanteile (Geschäftslokale und Wohnungen in Wohnungseigentum) haben zum Stichtag Juni 2009 unter Berücksichtigung aller für die Bewertung bedeutsamen Umstände einen Verkehrswert von

Geschäftslokal Top 1 € 22.800,00

(in Worten Euro zweiundzwanzigtausendachthundert 00/100)

Geschäftslokal Top 3 € 34.400,00

(in Worten Euro vierunddreißigtausendvierhundert 00/100)

Geschäftslokal Top 4 € 44.700,00

(in Worten Euro vierundvierzigtausendsiebenhundert 00/100)

Wohnung Top 10 € 16.800,00

(in Worten Euro sechzehntausendachthundert 00/100)

Wohnung Top 14 € 70.000,00

(in Worten Euro siebzigtausend 00/100)

Wohnung Top 15 € 48.000,00

(in Worten Euro achtundvierzigtausend 00/100)

Wohnung Top 17 € 62.200,00

(in Worten Euro zweiundsechzigtausendzweihundert 00/100)

Wohnung Top 19 € 42.600,00

(in Worten Euro zweiundvierzigtausendsechshundert 00/100)

Wohnung Top 21 € 23.200,00

(in Worten Euro dreiundzwanzigtausendzweihundert 00/100)

Wohnung Top 22 € 23.600,00

(in Worten Euro dreiundzwanzigtausendsechshundert 00/100)

Hofstetten, 23. Juni 2009

Beilage: Grundbuchsauszug

Widmung

Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster

Luftbild

1020 Große Stadtgutgasse 9 - Josefinengasse 1
Zinsliste

BLNr	Anteil	Top	m ²	Nettomiete	Kategorie	Mieter	Mietvertrag
7	60/1770	G 1	54,72	€ 4,31	A	Szeifer	fehlt
9	41/1770	G 3	41,60	€ 268,69	A	Alieska-Milas	fehlt
10	75/1770	G 4	76,60	€ 212,18	A	Szeifer	fehlt
15	37/1770	W 10	44,07	€ 67,87	D	Vasil	fehlt
19	121/1770	W 14	138,38	€ 213,11	B	Operenyi	fehlt
20	74/1770	W 15	87,98	€ 192,68	B	Carniel	fehlt
22	62/1770	W 17	69,68	€ 496,82	A	Volkshilfe	fehlt
24	81/1770	W 19	98,46	€ 101,41	C	Bardolf	fehlt
26	55/1770	W 21	67,20	€ 69,22	D	Krumpl	fehlt
27	63/1770	W 22	66,61	€ 68,61	D	Iminger	fehlt

1030., Marxergasse 3 - Untere Viaduktgasse 45
Verkehrswertberechnung

Top	Sachwert	Vergleichs- wert	Ertrags- wert	Verkehrs- wert	Verkehrs- wert gerundet
G 1	€ 37.245,72	€ 30.301,75	€ 850,23	€ 22.799,23	€ 22.800,00
G 3	€ 27.159,69	€ 23.036,42	€ 53.003,94	€ 34.400,02	€ 34.400,00
G 4	€ 49.886,35	€ 42.418,02	€ 41.856,32	€ 44.720,23	€ 44.700,00
W 10	€ 22.304,04	€ 14.642,52	€ 13.388,58	€ 16.778,38	€ 16.800,00
W 14	€ 95.119,56	€ 72.797,84	€ 42.039,78	€ 69.985,73	€ 70.000,00
W 15	€ 59.741,69	€ 46.283,81	€ 38.009,60	€ 48.011,70	€ 48.000,00
W 17	€ 49.882,62	€ 38.586,00	€ 98.006,69	€ 62.158,44	€ 62.200,00
W 19	€ 61.549,35	€ 46.344,73	€ 20.004,95	€ 42.633,01	€ 42.600,00
W 21	€ 33.654,71	€ 22.327,60	€ 13.654,89	€ 23.212,40	€ 23.200,00
W 22	€ 35.484,11	€ 22.131,57	€ 13.140,02	€ 23.585,23	€ 23.600,00