

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 317 54 31
Fax.: 310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

GZ: 25 E 9/08t

Sachverständigengutachten

für den Liegenschaftsanteil im Wohnungseigentum EZ 5418,
KG 01657 Leopoldstadt, BLNr. 46 Anteil 1658/16100 mit der
grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1020 Wien, Mumbgasse 7/ Stuwertstraße 7 Geschäftsraum 1

Betreibender: **EG Mumbgasse 7**
EZ 5418, KG 01657
Mumbgasse 7
1020 Wien

Vertreten durch: **Mag. Sylvia WEILÄNDER**
Rechtsanwalt
Schottenring 23/9
1010 Wien

Verpflichteter: **Walter Gerhard Piranty**
Steingasse 30/2/1/24
1030 Wien

Aufbau:

- 1. Auftrag**
- 2. Bewertungsstichtag**
- 3. Unterlagen**
- 4. Grundbuch**
- 5. Befund**
 - ◆ Lage, Verkehrsanbindung
 - ◆ Bodenbeschaffenheit
 - ◆ Flächenwidmung
 - ◆ Beschreibung des Bewertungsgegenstandes
 - ◆ Nutzung des Bewertungsgegenstandes
- 6. Gutachten**
 - ◆ Ertragswertverfahren
 - ◆ Anpassung an die Marktverhältnisse

1. Auftrag:

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsanteile BLNr. 46 Anteil 1658/16100 mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse, 1020 Wien, Mumbgasse 7/ Stuwertstraße 7, Geschäftslokal 1 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 20.03.2008 bzw. am 30.04.2008 erteilt.

2. Bewertungsstichtag:

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, das ist der 03.06.2008. Die erste anberaumte Befundaufnahme fand im Beisein des Gerichtsvollziehers und des Vertreters der betreibenden Partei am 28.04.2008 um 08:30 Uhr statt. Die Befundaufnahme konnte wegen Abwesenheit des Verpflichteten nicht durchgeführt werden. Es wurde ein neuerlicher Termin unter Beiziehung eines Schlossers anberaumt.

Die zweite Befundaufnahme fand am 02.06.2008 um 08:30 Uhr im Beisein des Gerichtsvollziehers, der Vertreterin der betreibenden Partei, des Verpflichteten selbst, eines Vertreters der Gewerbebehörde des magistratischen Bezirksamtes für den 2. Bezirk statt. Die Befundaufnahme wurde um 08:45 Uhr unterbrochen, da der Verpflichtete nicht alle Schlüssel bei sich hatte und es wurde ein neuerlicher Befundaufnahmetermin für den 03.06.08 um 09:00 Uhr im Beisein des Gerichtsvollziehers festgelegt. Der Bewertungsstichtag für dieses Gutachten ist der 03.06.2008.

3. Unterlagen:

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft und aus den Informationen und Auskünften der Parteien, beziehungsweise deren Vertreter erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 28.04.2008, 02.06.2008 und vom 03.06.2008
- Grundbuchsauszug vom 10.04.2008
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen der Hausverwaltung Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilienverwaltung Gebäude Management Service 1020 Wien, Castellezgasse 36-38/23
- Erhebungen aus dem Bauakt der betreffenden Liegenschaft
- Erhebungen aus dem Kulturgüterkataster und der Flächenwidmung der Stadt Wien
- Literatur: Immobilienpreisspiegel 2008 der Wirtschaftskammer Österreich,
Liegenschaftsbewertung von Heimo Kranewitter,
Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk)
Liegenschaftsbewertungsgesetz,
ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802

4. Grundbuch:

GRUNDBUCH 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 5418

BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2008-06-04

Letzte TZ 2308/2008

Wohnungseigentum

vorläufige Plombe 2836/2008

vorläufige Plombe 2869/2008

vorläufige Plombe 2973/2008

***** A1*****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

1473/3 GST-Fläche 565

Baufl.(Gebäude) 420

Baufl.(befestigt) 145 Mumbgasse 7

Stuwerstraße 7

***** A2*****

1 a 55036/1895 Verbindlichkeit, daß die Höhe der auf dieser Liegenschaft zu erbauenden Häuser höchstens 18 m betragen darf

2 a gelöscht

***** B - NAME:Piranty*****

46 ANTEIL: 1658/16100

Piranty Walter-Gerhard

GEB: 1965-04-01 ADR: Stuwerstr. 7/1 1020

a 2478/1952 Wohnungseigentum an Geschäftsraum I

f 4246/2007 Urkunde 2005-05-23, Beschluss 2005-11-07 Eigentumsrecht

(25 E 30/03y)

***** C ZU B – NAME Piranty*****

Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt

71 auf Anteil B-LNR 46

a 1655/2006 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 109/06x)

72 auf Anteil B-LNR 46

a 1678/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (51 C 271/07f)

b 768/2008 siehe C-LNR 82

77 auf Anteil B-LNR 46

a 2961/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

gegen vorgemerkten Eigentümer lit e (14 C 906/07s)

79 auf Anteil B-LNR 46

a 4310/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1349/07p)

81 auf Anteil B-LNR 46

a 5826/2007 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 1752/07w)

b 768/2008 siehe C-LNR 82

82 auf Anteil B-LNR 46

a 768/2008 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.194,09, je 4 % Z aus

EUR 6,96 seit 2007-04-04, je EUR 395,71 seit 2007-10-06,

2007-11-06, 2007-12-06, Kosten EUR 745,04, 4 % Z aus

EUR 373,-- seit 2007-04-10, 4 % Z aus EUR 372,04 seit

2007-12-14, Antragskosten EUR 244,-- für EG Mumbg. 7,

1020 Wien (25 E 9/08t)

b 768/2008 siehe C-LNR 72 81

84 auf Anteil B-LNR 46

a 2083/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 297/08s)

*****HINWEIS*****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Die Bewertung bezieht sich auf einen lastenfreien Liegenschaftsanteil. Die im Grundbuch (C-Blatt) ausgewiesenen Geldlasten sind im Verkehrswert nicht beinhaltet.

5. Befund:

Lage, Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft EZ 5418, KG 01657 Leopoldstadt, 1020 Wien, Mumbgasse 7/ Stuwertstraße 7 bestehend aus dem Grundstück Nr. 1473/3, ist eine annähernd rechteckige, ebene Eckparzelle innerhalb der Straßenverläufe Mumbgasse/ Stuwertstraße mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Grundstücksfläche von gesamt 565 m².

Die Anbindungen öffentlicher Verkehrsmittel sind mit den U Bahnverbindung U2 (Ausstellungsstraße), U1 (Lassallestraße), der Autobuslinie 80A und Schnellbahnverbindung (Praterstern) gegeben. Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist für städtische Verhältnisse, auf Grund der vorhandenen Parkraumbewirtschaftung, durchschnittlich.

Einkaufsmöglichkeiten sind im Stuwertviertel gesamt und weiters in der Praterstraße, bzw. Lassallestrasse in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Umgebung zeichnet sich als typische Wohngegend mit überwiegend Althausbestand aus.

Bodenbeschaffenheit

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht gesondert geprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde auch keine Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen vorliegen, beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche

Substanzen an der Immobilie vorliegen.

Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Wien ist für die Liegenschaft folgende Widmung ausgewiesen.

*Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Höhenbeschränkung 18,5m;
Der hinter der hinteren Baufluchtlinie gelegene Teil hat die Widmung Wohngebiet,
Geschäftsviertel, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, Höhenbeschränkung 5,5 m,
60 %;*

Widmung BB3:

*Innerhalb der mit G BB3 bezeichneten Grundflächen müssen 30 v. H. der Fläche
des Bauplatzes von jeder ober- und unterirdischer Bebauung frei bleiben.*

Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Auf der Liegenschaft wurde lt. Information aus den Bauakten und der Standortbeschreibung der Magistratsabteilung 19, ein Wohnhaus mit dem Bautyp W3.1.- Mieth. s. d. Gründerzeit- Straßentrakter errichtet. Das Haus besteht aus 1 Kellergeschoß und 4 Obergeschoßen. Die ursprüngliche Bauperiode ist von 1848 bis 1918 ausgewiesen. Durch die Kriegseinwirkungen bedingt wurde das Haus mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds in den Nachkriegsjahren wiederaufgebaut und gleichzeitig Wohnungseigentum begründet. Das Haus befindet sich auf Basis der Befunderhebung in einem auf das Alter des Gebäudes und der durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen bezogenen durchschnittlichen Erhaltungszustand; es sind punktuell an den Gebäudebestandteilen Schäden ersichtlich. Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht- sichtbarer Teile des Gebäudes, wie

insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen, hinsichtlich Baumängel angestellt.

Beim Bewertungsgegenstand (Wohnungseigentumsanteil) selbst handelt es sich um das direkt an der Ecke der Straßenverläufe Stuwertstraße/ Mumbgasse gelegene Geschäftslokal (Animierlokal) im Erdgeschoss. Dieses besteht aus einem direkt an der Ecke befindlichen Barraum mit angrenzenden 2 Nebenräumen (Separees) und Sanitäreinrichtung. Im Barraum befindet sich ein Notausgang in das allgemeine Stiegenhaus. Anzumerken ist, dass lt. Erhebung durch die Befundaufnahme festgestellt wurde, dass keine bauliche Trennung zum nebenliegenden Wohnungseigentumsobjekt besteht. Dieses Erdgeschosslokal wird ebenfalls vom Verpflichteten genutzt, steht aber grundbücherlich nicht in seinem Eigentum.

Im Barraum befindet sich ein mit einem Teppich verdeckter Abgang (baulicher Durchbruch) in den Kellerbereich. Lt. Mitteilung des Verpflichteten sind 2, direkt unter dem Bewertungsgegenstand gelegene Kellermagazine mit dem bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteil im Wohnungseigentum verbunden. Auf Grund der Erhebungen aus den zur Einverleibung des Wohnungseigentums bestehenden Urkunden konnte erhoben werden, dass der vom Verpflichteten genutzte Kellerbereich wohnungseigentumsrechtlich nicht mitberücksichtigt ist. Es konnte aus dem Bauakt zwar eine Benützungsbewilligung für einen internen Treppenabgang (M. Abt. 36 – 2. Mumbgasse 7/7/56) aus dem Jahr 1956 erhoben werden, diese Treppe existiert aber in Natura nicht. Lt. Auskunft des Verpflichteten wurde die ehemals bestehende Holztreppe infolge einer baubehördlichen Auflage wieder entfernt.

Die wohnungseigentumsrechtliche Mietwertfestsetzung der Schlichtungsstelle (Zl. Schli 252/50) berücksichtigt aber nur die Fläche im Erdgeschoss mit einer Bezugnahme auf eine planlich dargestellte Nutzfläche von 63,10 m². Die Kellermagazine sind daher dem Bewertungsgegenstand nicht zugeordnet und sind daher auch bei dieser Bewertung nicht mitberücksichtigt.

Ausstattung der Räumlichkeiten:

Die Wände im Barraum sind bis zur Decke mit Tapeten versehen, im Raum befindet sich eine Zwischendecke. Der Boden ist ein einfacher Steinboden, teilweise in den hinteren Bereich Richtung Sanitärbereich ist der Boden verflieset.

Im hinteren Bereich schließt entlang des Straßenverlaufes Stuverstraße ein Sanitärbereich mit einem WC und einem Waschtisch an. Die vorgesehene Entlüftung ist nicht über die bestehende Zwischendecke hinaus ins Freie geführt. Weiters befindet sich im Bewertungsgegenstand ein weiteres Zimmer mit einem dahinter integriertem Badebereich mit Eckbadewanne und Verfliesung bis an die Decke. Dahinter gelegen befindet sich ein weiterer Raum. In diesem befindet sich die Therme für die Warmwasseraufbereitung und die verlegte Fußbodenheizung. Im weiteren Zwischenraum befindet sich die Be- und Entlüftungsanlage, welche noch vom Vorbesitzer, der den Bewertungsgegenstand als Wäscherei genutzt hat, eingebaut wurde. Die Entlüftung wird über den allgemeinen Teil der Liegenschaft in den Hof und von dort aus direkt hinauf über Dach geführt.

Laut Informationen der Hausverwaltung beträgt der Stand der Reparaturrücklage per 31.12.2008 € 3.588,76 aktiv, die aktuelle Vorschreibung für den Bewertungsgegenstand beträgt brutto € 432,76, die Nutzfläche beträgt 62,10 m². Folgende Maßnahmen wurden im Auftrag der Hausverwaltung lt. der Vorausschau für 2008 durchgeführt: Ausmahlen des Stiegenhauses, Erneuerung der Sprechanlage.

Nutzung des Bewertungsgegenstandes:

Bei der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass der Bewertungsgegenstand derzeit vom Verpflichteten selbst als Animierlokal genutzt wird. Es wurden dem Sachverständigen keine Informationen über bestehende Bestandverhältnisse erteilt, es wird daher für die Bewertung von einer Bestandfreiheit ausgegangen.

6.Gutachten

Wahl des Bewertungsverfahrens

Für diese Bewertung ist der Umstand zu berücksichtigen, dass der Zugang der Wertbeurteilung am Immobilienmarkt für den Bewertungsgegenstand auf Grund der Widmung, als zu geschäftlichen Zwecken genutztes Objekt, im Bereich der Verwertung durch Vermietung liegt. Dieser Zugang wird durch das Ertragswertverfahren berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren bedient sich aktueller Marktdaten, es wird in der Literatur (Bienert, Funk Immobilienbewertung S 142 I 143) als marktbezogenes Bewertungsverfahren bezeichnet. Geschäftslokale werden am Markt überwiegend nach ertragsbezogenen Kriterien gehandelt.

Diese Bewertung wird daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt:

Ertragswertverfahren:

§ 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.

Die Basis zur Berechnung des Reinertrages ist ein nachhaltig zu erzielender Mietzins in dieser Lage mit einem dem Bauplan und der Befundaufnahme entsprechenden durchschnittlichen Ausstattungszustand. Für die Bewertung wird ein durchschnittlicher nachhaltiger Mietzins in der Höhe von € 6,75/m² angesetzt. Dieser Mietpreis berücksichtigt die Lage, Größe und Ausstattung des Bewertungsgegenstandes in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand ohne Zuordnung auf eine bestimmte Branchennutzung. Die Kosten der laufenden Erhaltung berücksichtigen die derzeitige Vorschreibung der Hausverwaltung für den Reparaturfonds, da diese anteiligen Vorschreibungen in die Rücklage jedenfalls notwendig sind, um die notwendigen Kosten der Sanierung des Hauses zu decken. Der Gesamtbetrag für die laufende Erhaltung entspricht ca. 1,00% kalkulierter Wiederherstellungskosten (€ 1.900,00/m²). Für das Mietausfallswagnis, welches sowohl das Wagnis der Ertragsminderung aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen als auch das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden beinhaltet, werden für die konkrete Bewertung aufgrund der derzeitigen Marktsituation 4 % angenommen. Der Zinssatz wird mit 6 % angenommen. Er entspricht den Richtlinien Sachverständigen für den Bereich Geschäftsimmobilien und berücksichtigt die Geldwertanpassung, die geringere Mobilität der Investition und das Geldwertrisiko im Vergleich zu anderen Geldanlageformen. Daraus ergibt sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren ein Kapitalisierungsfaktor von 16,16.

Für die Herstellung der wohnungseigentumsrechtlich erforderlichen, räumlichen Trennung des Bewertungsgegenstandes und der Adaptierung der bestehenden Räumlichkeiten werden geschätzte Kosten in der Höhe von € 6.000,00 in Abzug gebracht.

Bewertungsgegenstand (Anteil 1658/16100, Geschäftslokal 1)

Ertrag monatlich (62,10 m ² x € 6,75)	€	419,17
Ertrag jährlich	€	5.030,10
- Kosten der laufenden Instandhaltung (Versch. Rep. Fonds)	€	1.185,36
- Kosten für die Leerstehung (4%)	€	201,20
Jahresreinertrag	€	3.643,54
Ertragswert (€3.643,54 x 16,16)	€	58.879,60
Abz. geschätzte Kosten Adaptierung	€	6.000,00
Ertragswert	€	52.879,60
Ertragswert gerundet	€	52.900,00

Der Verkehrswert des Geschäftslokales lautet gerundet:

€ 52.900,00

Wien, am 25.08.2008

Der Sachverständige

Mag. Karl Wiesflecker

Beilagen:

- Fotos
- Unterlagen der Hausverwaltung
- Mietwertfestsetzung der Schlichtungsstelle
- Unterlagen vom Magistrat der Stadt Wien