

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 64/23p
Wien, am 15.02.2024

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung W 8
B-LNR. 6 Anteil 417/6438stel an
EZ 1657 der KG 16118 Maria Enzersdorf in

2344 Maria Enzersdorf, Hauptstraße 17a



Betreibende Partei: WEG Hauptstraße 17a, 2344 Maria Enzersdorf
vertreten durch Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH
vertreten durch: RA Mag. Alfons Umschaden, MBA, M.B.L.
Verpflichtete Partei: Dr. Matthias Weimayr
wegen: € 2.111,12 s. A.

4-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital
. Ausfertigung

o/e

GA 2344 Hauptstr. 17a

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Mödling, GZ 5 E 64/23p
Beschluss vom 08.01.2024

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16118 Maria Enzersdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1657

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 7958/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 60/2024

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

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
23/1		GST-Fläche	318	
		Bauf.(10)	15	
		Gärten(10)	303	
.774		Bauf.(10)	274	Hauptstraße 17a
		GESAMTFLÄCHE	592	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
```

```
***** B *****
```

6 ANTEIL: 417/6438

Matthias Weimayr

GEB: 1962-04-17 ADR: Hauptstr. 17a/2/8 2344

c 5293/1982 Wohnungseigentum an W 8

d 5349/1986 Übergabsvertrag 1986-04-09 Eigentumsrecht

e 5349/1986 Belastungs- und Veräußerungsverbot

```
***** C *****
```

5 auf Anteil B-LNR 6

a 5349/1986

WOHNUNGSRECHT gem Drittiens Pkt 1 Übergabsvertrag 1986-04-09
für Helene Weimayr, geb.1922-08-03

- 6 auf Anteil B-LNR 6
a 5349/1986
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Helene Weimayr, geb.1922-08-03
- 7 a 7896/1992
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über
Gst 23/1, .774 gem Pkt II Ziff 2b) des
Dienstbarkeitsvertrages 1992-06-24 zugunsten
Gst 23/3, 23/5 .776 (EZ 1631)
- 8 a 7896/1992
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes über
Gst 23/1, .774 gem Pkt II Ziff 2c) des
Dienstbarkeitsvertrages 1992-06-24 zugunsten
Gst 23/2, 23/4 .775 (EZ 1541)
- 37 auf Anteil B-LNR 6
a 8644/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 945/22f)
- 39 auf Anteil B-LNR 6
a 4468/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 687/23s)
b 7016/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 41
- 41 auf Anteil B-LNR 6
a 7016/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbar EUR 2.111,12
samt 4 % Z seit
2022-12-02 aus EUR 264,48
2023-01-02 aus EUR 264,48
2023-02-02 aus EUR 264,48
2023-03-02 aus EUR 264,48
2023-04-02 aus EUR 264,48
2023-05-02 aus EUR 259,76
2023-06-02 aus EUR 264,48
2023-07-02 aus EUR 264,48
Kosten: EUR 651,99 zzgl 4 % Z seit 2023-07-14
Antragskosten: EUR 375,18 für WEG Hauptstraße 17A, 2344
Maria Enzersdorf (5 E 64/23p)
im RANG LNR 39
b 7016/2023 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
Kostenmehrbegehren EUR 37,49 für WEG Hauptstraße 17A, 2344
Maria Enzersdorf (5 E 64/23p)
im RANG LNR 39
- 42 auf Anteil B-LNR 6
a 7017/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1196/23v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

09.01.2024

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 09.01.2024 (eingeschränkt) und 01.02.2024 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 01.02.2024 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.17 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit von:
 - Dr. Matthias Weimayr (verpflichtete Partei)
 - Zugänglichmachung der Eigentumswohnung, des Kellerabteiles sowie der allgemeinen Bereiche (soweit durch verpflichtete Partei möglich)
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Maria Enzersdorf
- Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Maria Enzersdorf, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Anfrage bei der Immobilienverwaltung Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, 2340 Mödling:
 - Monatsvorschreibung ab 01/2024
 - Informationen zum Sanierungsdarlehen
 - Angabe des aktuellen Standes der Rücklage und Informationen hinsichtlich Instandhaltungen
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.01.2023
 - Energieausweis vom 26.05.2014
 - Einheitswertbescheid zum 01.01.2020
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Lärminfokarte
- örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten
 - Bodenwertanteile
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirksteiles ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 01.02.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

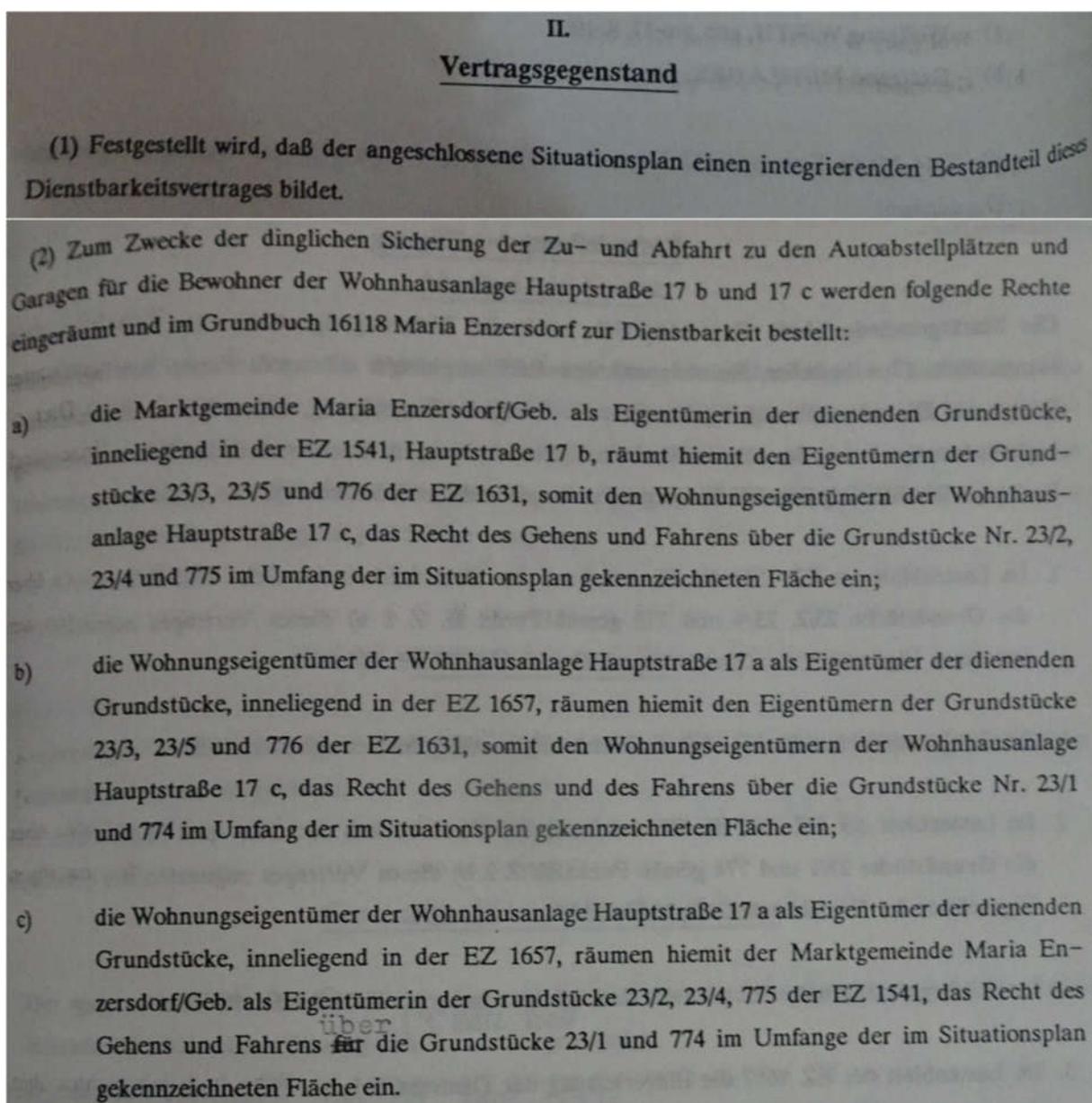
Zum Grundbuch:
Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

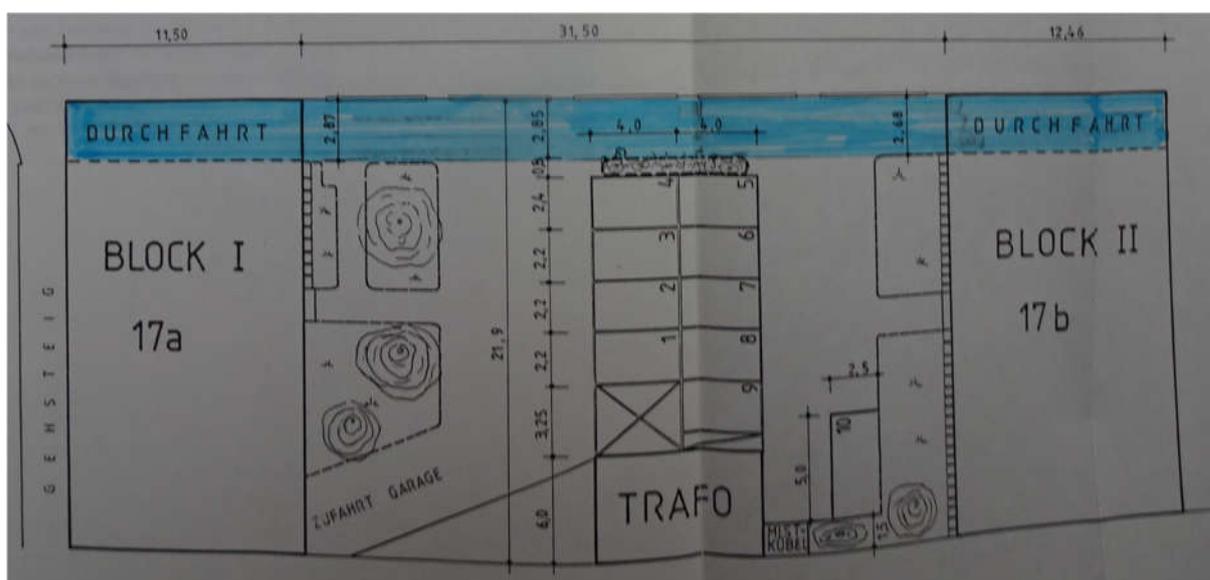
C-Blatt:

C-LNR. 5a, Wohnungsgebrauchsrecht für Maria Weimayr, bleibt unberücksichtigt.

C-LNR. 6a, Belastungs- und Veräußerungsverbot bleibt unberücksichtigt. Lt. Auskunft des Gerichtes ist Maria Weimayr verstorben.

C-LNR. 7a, 8a betreffen Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrtrechtes über GST-NR. 23/1, .774 gem. Pkt. 2 Zif. 2b und 2c des Dienstbarkeitsvertrages vom 24.06.1992 zugunsten der dahinter liegenden Grundstücke 23/2, 23/4, 23/3 und 23/5 sowie .775 und .776:





Diese Dienstbarkeiten sind nicht bewertungsrelevant.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Übernahme des restlichen ausstehenden Darlehensbetrages für die erfolgte Sanierung.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.
Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.
Bestandsfreiheit (es wird Eigenbenützung angegeben).
Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 1657 der KG 16118 Maria Enzersdorf besteht aus

GST-NR. 23/1

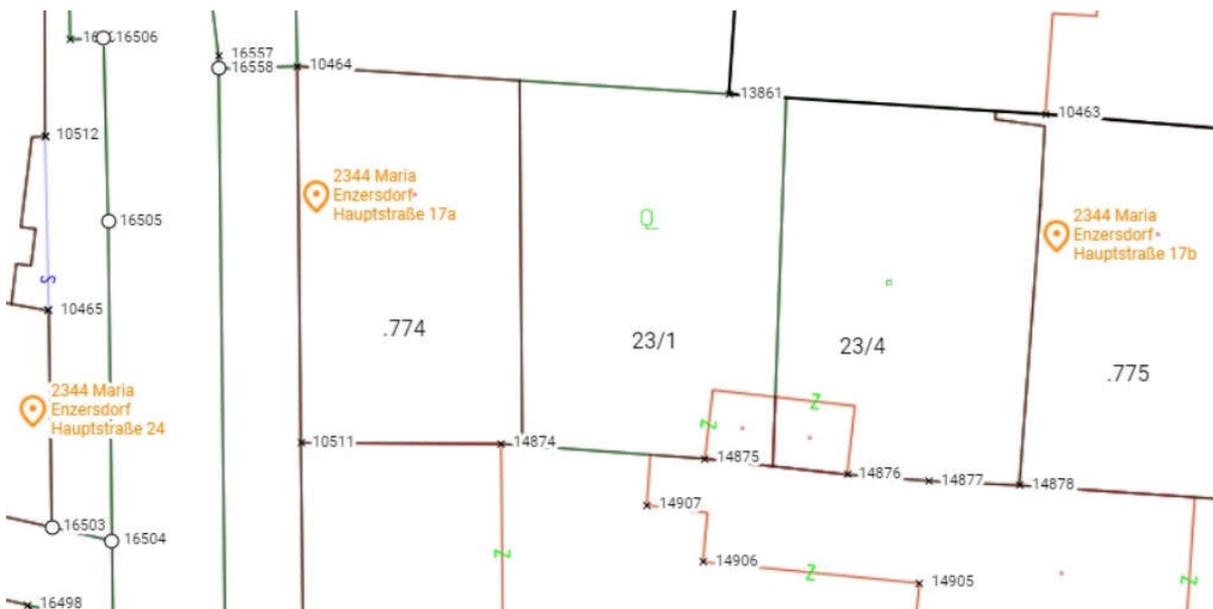
GST-NR. .774

Gesamtfläche

318 m²

274 m²

592 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Hauptstraße 17a (2344 Maria Enzersdorf)

Formation:

Geschlossener Grundstückskörper, rechteckig, leicht schiefwinkelig.
Straßenfront ca. 21,0 m,
durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 28,0 m.

Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.
Einfahrt zu den Stellplätzen im Hof sowie Durchfahrt zu den dahinter liegenden Liegenschaften.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt:

„Bauland Kerngebiet“.

Bebauungsbestimmungen:

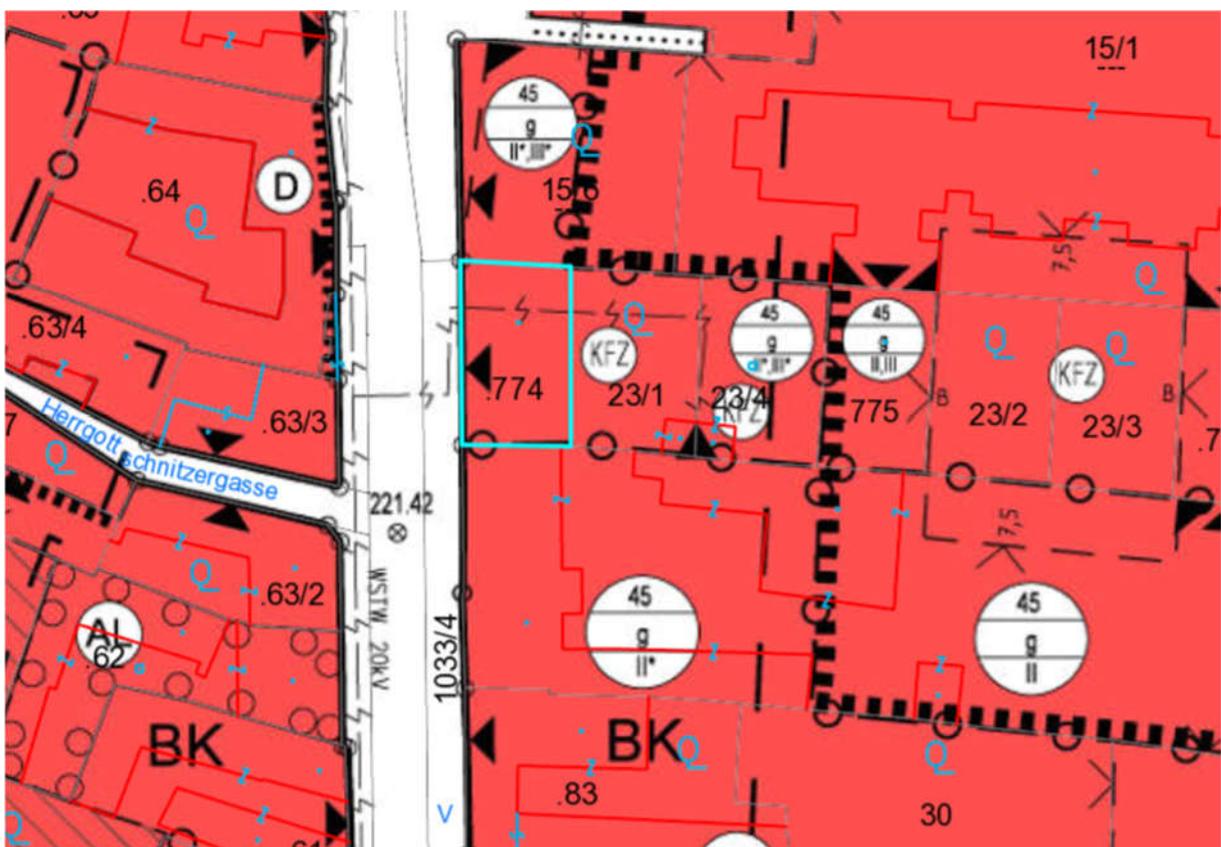
45 % Bebauungsdichte,
geschlossene Bauweise,

Bauklasse II*, III*.

Baufluchtlinien bzw. Abgrenzung KFZ-Stellplatzflächen.

Lage in der Schutzzone, jedoch ohne besondere Schutzbestimmungen.

Lage innerhalb der Zentrumszone.



Quelle: Auszug digitaler Bebauungsplan (siehe Anhang)

Charakteristik:

Zentrale Lage an der Hauptstraße in geschlossener Bauweise.

Verkehrseinfluss (Lärm) aus der Hauptstraße.

Nahversorgungsmöglichkeiten in näherer Umgebung.

Bus-Haltestelle mit Station Franziskanerplatz und Franz-Josef-Straße in gebläufiger Entfernung. Bahnhof Brunn - Maria Enzersdorf in ca. 850 m Entfernung.

2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung vom 10.11.1958 zur Errichtung von drei hintereinander liegenden Gebäuden, wobei mit Änderungsbescheid vom 03.11.1961 der Block 1 (bewertungsgegenständliche Liegenschaft) in eine eigene Einlagezahl überführt wurde.

Benützungsbewilligung für den Wohnblock 1 vom 10.06.1963.

Gemäß Beschluss vom 09.01.1964 zu Msch 77/63 bestehen auf der gegenständlichen Liegenschaft

4 Betriebe im Erdgeschoß bzw. Keller,

1 Wohnung im Erdgeschoß sowie

8 Wohnungen im 1. und 2. Stock.

Gliederung:

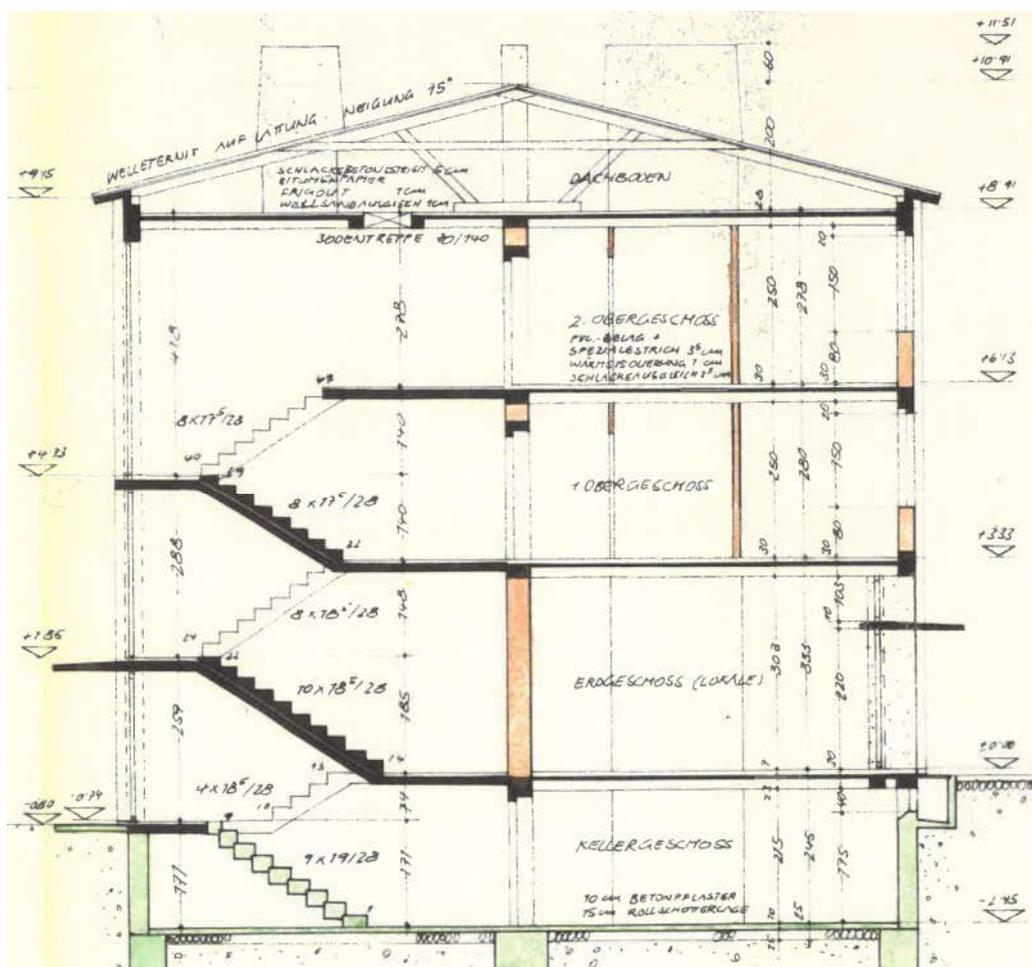
Kellergeschoß (Teilunterkellerung, Kellerabteile sowie Allgemeinräumlichkeiten und Magazin),

Erdgeschoß (Wohnung und Lokale/Betriebe),

1. und 2. Stock (Wohnungen),

Dachboden.

Schnitt aus Auswechslungsplan:



Technische Beschreibung:

Streifenfundierung,

Kellermauerwerk Betonschalsteine, Stampfbetonkern,
Außenwände Hohlblockmauerwerk, Isolierung.

Mittelmauern und Kaminpfeiler Vollziegelmauerwerk.

Decken: Massivdecken, über Keller Betoneinhängedecken.

Flach geneigtes Satteldach, Holzkonstruktion, vermutlich Welleternit-Deckung.

Hängerinne, Fallrohre.

Kaminköpfe gemauert, Abdeckplatte.

Fassaden gedämmt (ca. 2014 aufgebracht), glatt verrieben, Anstrich.

Geschäftsportale Alu-Konstruktionen, Glasfüllungen, unterschiedliche Ausführungen.

Fensterportale in unterschiedlicher Ausführung, überwiegend Kunststoff, ein- bzw. mehrteilig, Isolierverglasung, tw. Außenbeschattung.

Zugangsportale Metalltüre, Glasfüllung, auskragendes Vordach, Blechdeckung.

Loggien und Balkone Metallgeländer.

Innenbeschreibung:

Stiegen Stahlbeton-Laufplatten, Kunststeinstufen.

Stiegenhausfenster Glasbausteine, Metallfenster, Glasfüllungen, tw. offenbar.

Keller:

Vorraum Terrazzoboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Kellerbereich Betonboden, Wandflächen patschokkiert, Anstrich.

Kellerabteile Ziegeltrennwände, Holzstabtrennwände stirnseitig, Holzstabtüren.

Kamintüren (Anrostungen).

Allgemeiner Garagenraum nicht zugänglich, Metalltüre, 2-flügelig, Auffahrtsrampe hofseitig.

Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, Abnützungen der allgemeinen Bereiche (Oberflächen).

Wärmedämmung der Außenfassaden ca. 2014 erfolgt.

Die schalltechnischen Eigenschaften sind dem Baualter entsprechend.

Kürzlich wurde der Kanal saniert.

Die Dachdeckung stammt vermutlich aus dem Erbauungszeitpunkt.

Lt. Angabe der Hausverwaltung sind keine größeren Instandhaltungen geplant.

Außenanlagen:

Durchfahrt offen, Asphaltbelag.

Wände tw. gedämmt, verputzt (Schäden).

Hoffläche befestigt, Schieferplatten-Randsteine,

einfache begrünte Flächen.

Parkbereiche markiert und tw. nummeriert.

Netztransformatorstation als eigenes Gebäude zum Teil auf gegenständlicher Liegenschaft.

Gegen hintere Liegenschaft nicht abgegrenzt.

Gegen linken Nachbarn Metallstabgeländer auf Massivsockel.

Außen Abfahrtsbereich Rampe Beton gegen Gemeinschaftsgarage, Schäden aufgrund von Wurzel des angrenzenden Baumes.

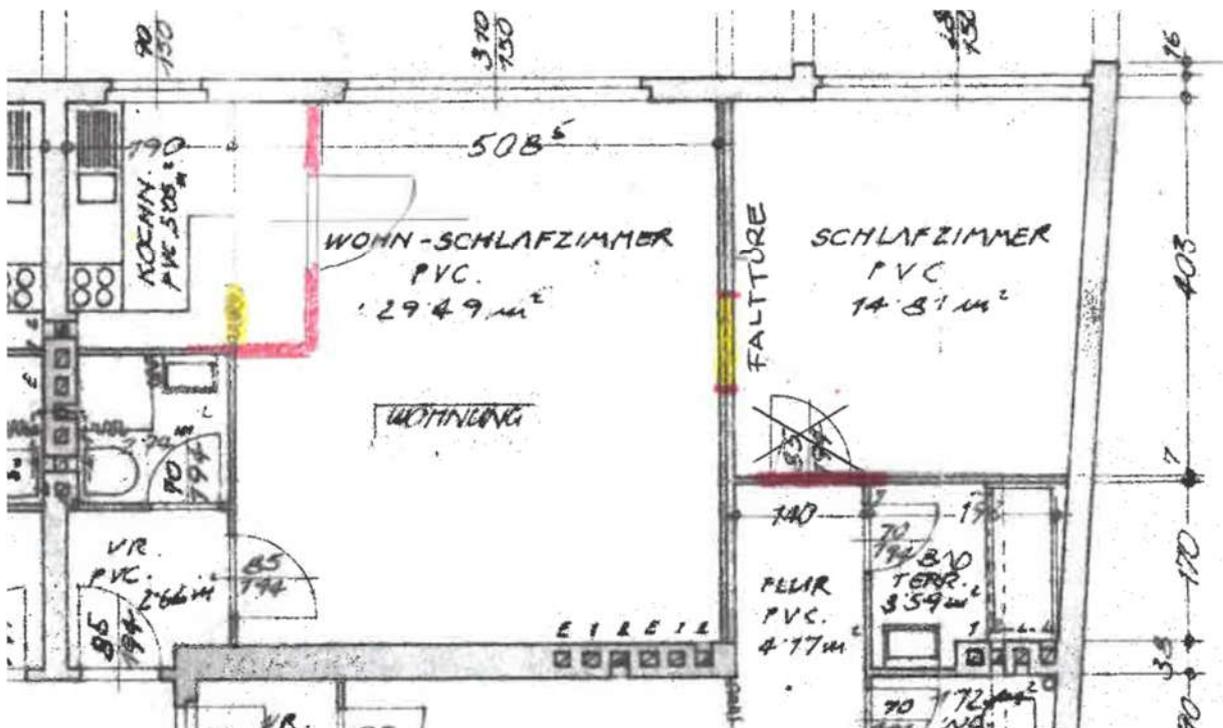
Müllabstellplatz im Bereich der Rampe.

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 6, Anteil 417/6438stel, Wohnungseigentum an W 8:

Nutzfläche aus Mietwertgutachten	
W 8	m ²
Wohnung 2. Stock	55,18
Anteile	417 / 6438

Darstellung aus dem Auswechslungsplan mit ungefähren Raumteilungen wie bei der Befundaufnahme festgestellt (Einzeichnung durch die SV):



Anmerkung:

Gemäß Benützungsbewilligungsbescheid vom 10.06.1963 wurden im 1. und 2. Geschoß das Schlafzimmer im Bereich der nördlichen Außenmauer der straßenseitigen Kleinwohnung zugeschlagen. Ein Bestandsplan hinsichtlich dieser Änderungen liegt nicht im Bauakt auf. Das Mietwertgutachten berücksichtigt dieses Zimmer.

Zur Grundrissgestaltung:

Über den Vorraum ist das Bad/WC sowie der Wohnraum erschlossen. Über den Wohnraum gelangt man zur Küche, welche gegenüber der Plandarstellung eine Zwischenwand besteht. Vom Wohnraum ist auch der straßenseitige Schlafräum erreichbar.

Bad/WC ist innenliegend.

Einseitige Belichtung gegen die Straße (etwa gegen Westen).

Ausstattung:

Installationen:

Beheizung über Gas-Etagenheizung, Radiatoren an straßenseitiger Wand in Wohnraum und Schlafzimmer.

Das Bad und die Küche sowie der Vorraum sind nicht beheizt.

Warmwasser über Gas-Etagenheizung.

Elektro: 4 Schraubeinsatzsicherungen(!).

Sprechanlage, Toröffner.

Sanitärinstallation aus Erbauungszeitpunkt.

Räumlichkeiten:

Vorraum:

Kunststoffboden, Wandflächen tapeziert, Decke Holzverkleidung, Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter, tw. Glasfüllung.

Bad:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung bis ca. 1,80 m, darüber Färbelung, glatt (Wasserschaden, lt. Angabe alter Schaden, bereits länger zurückliegend, derzeit trocken).

Kurzwanne, massiv ummauert, verflies, Wandauslass, Knebel-Armatur, Handbrause.

Waschbecken (Sanitärfarben), Knebel-Armatur, Wandauslass.

Mechanische Entlüftung, Lüftungsgitterl.

Wohnraum:

Holzriemchenboden, Wandflächen Tapezierung mit Dekorleiste, Decke glatt, Anstrich.

Radiator.

3-teiliges Fenster, Kunststoff, Dreh-Beschlag, Isolierverglasung, Innenbeschattung.

Küche:

Kunststoffboden, Wandflächen in Teilbereichen verflies, Rest glatt, Färbung.

Decke Holzverkleidung.

Öffnung zur Belichtung des Bades in der Wand.

Einteiliges Fenster, Kunststoff, Isolierverglasung.

Therme Marke Vaillant, für Heizung und Warmwasser (lt. Angabe ca. 15 Jahre alt), nächste Überprüfung 11/2026. Anschluss zur Außenwand.

Die Küche samt allen Geräten ist augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt und somit wertlos.

Schlafzimmer:

Holztürstock, Holz-Faltdüre.

Kunststoffboden, Wandflächen tw. tapeziert, tw. glatt, Anstrich, Hohlkehlen.

3-teiliges Kunststofffenster.

Radiator.

Anmerkung:

Rissbildung in der Hohlkehle.

Der Kastenverbau ist nicht mitbewertet.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Im Wesentlichen wurden seit der Erbauung lediglich die Vaillant-Therme erneuert.

Die Wohnung ist pfleglich behandelt, jedoch aufgrund des Alters sind alle Installationen und Einbauten amortisiert.

Gemäß Bauanzeige vom 31.03.1987 wurden die bestehenden Holzfenster gegen Kunststofffenster in der gegenständlichen Wohnung getauscht.

Für eine Nutzung mit einem zeitgemäßen Wohnstandard ist eine Generalanierung erforderlich.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4. Zubehörobjekte

Gemäß des Beschlusses ist kein Zubehör zugeordnet.

Gezeigt wird ein Kellerabteil, welches von der verpflichteten Partei genützt wird.

2.5. Zubehör

Aufgrund des Alters der Einrichtungen werden diese als wertlos eingestuft.

2.6. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben, somit gilt Bestandsfreiheit.

2.7. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Dr. Langeder Immobilien Nfg GmbH, 2340 Mödling, gibt die aktuelle Vorschreibung bekannt:

Rechnung 24/9409/VS00008

10.01.2024

Monatsvorschreibung ab 1/2024

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

RÜCKLAGE	44,14	0%	417 ANTEILE	von	6438
BETRIEBSKOSTEN	154,44	10%	8,5800 PROZENT	von	100,0000
DARLEHEN	56,68	0%	417 ANTEILE	von	6438
Netto gesamt	255,26				
10% USt	15,44				
MANIP. -GEB.	0,44				

Summe	EUR	271,14			
=====					

Ein Sanierungsdarlehen für die Wohnungseigentumsgemeinschaft wurde 2014 aufgenommen, für die Dämmung der straßenseitigen Fassade.

Nähere Angaben sind aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu entnehmen (siehe Anlagen).

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zur Anfrage am 10.01.2024 rd. € 5.600,--.

Größere Instandhaltungen sind derzeit nicht geplant (außer Unvorhergesehenes).

Die Einnahmen aus der Stellplatzvermietung (4 Stk. im Hof) werden der BK-Abrechnung gutgeschrieben.

2.8. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt:

C-LNR. 5a, Wohnungsgebrauchsrecht für Maria Weimayr, bleibt unberücksichtigt.

C-LNR. 6a, Belastungs- und Veräußerungsverbot bleibt unberücksichtigt. Die Berechtigte ist verstorben.

C-LNR. 7a, 8a betreffen Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrtrechtes über GST-NR. 23/1, .774 gem. Pkt. 2 Zif. 2b und 2c des Dienstbarkeitsvertrages vom 24.06.1992 zugunsten der dahinter liegenden Grundstücke 23/2, 23/4, 23/3 und 23/5 sowie .775 und .776:

Diese sind nicht bewertungsrelevant.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.9. Sonstige Lasten

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.01.2023 ist der Darlehensstand zum 31.12.2022 noch offen mit € 95.012,50 angegeben. Laufzeitende 2034.

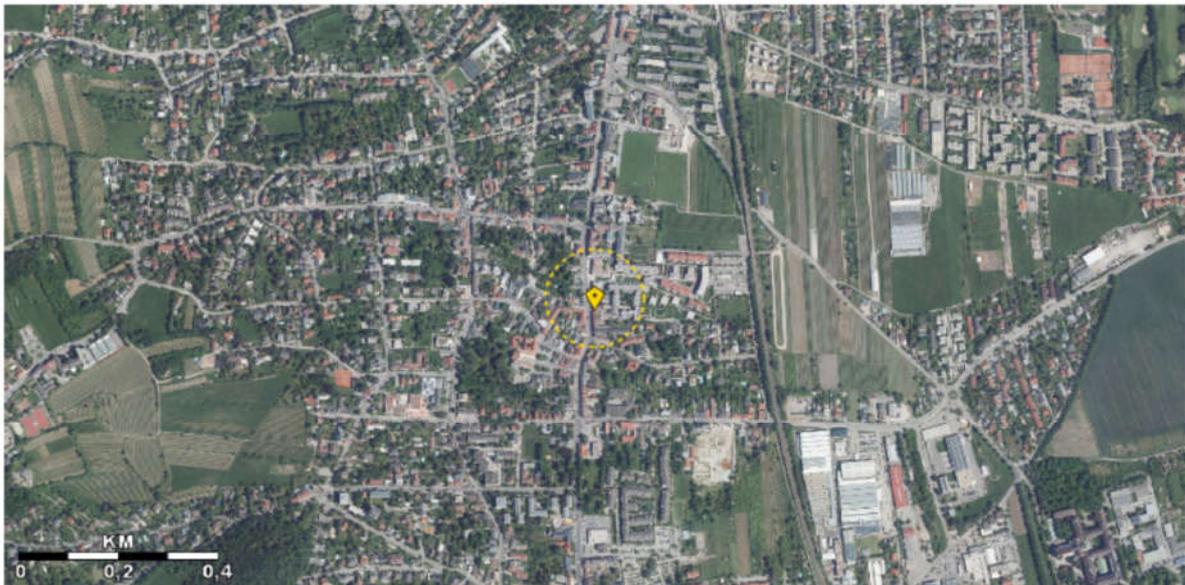
Genauere Auskünfte hinsichtlich der restlichen anteiligen Darlehenssumme konnte die Gebäudeverwaltung nicht geben.

Für die Übernahme dieses Darlehens wird mittels eines Markanpassungsabschlages in der Bewertung berücksichtigt.

2.10. HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 17a, 2344 Maria Enzersdorf
 Seehöhe: 221 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,09972° N | 16,28440° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://www.hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	mittel
Schneelast	niedrig

Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.11. Lärminfokarte



2022 Straßenverkehr 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

LEGENDE



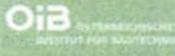
Koordinaten:
48.09972° N
16.28440° E

Maßstab:
1 : 6.100



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.12. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude		 ENERGIEEFFIZIENZ DI ULRICH VEIT	
 OIB Österreichischer Institut für Bautechnik OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011			
BEZEICHNUNG	Wohn- u. Geschäftshaus 2344 Ma. Enzersdorf, Hauptstr. 17A		
Gebäudeteil		Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 17 A	Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf
PLZ/Ort	2344 Maria Enzersdorf am Gebirge	KG-Nr.	16118
Grundstücksnr.	80, 23	Seehöhe	228 m
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)			
		HWB_{SK} 	
<p>HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.</p> <p>HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.</p>		<p>EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2006.</p> <p>CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.</p> <p>f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p>	
<p>Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.</p>			
<p>Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieberatung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2009</p>			
ENERGIEBERATUNG DIPL. ING. ULRICH VEIT GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2014.030305 REPEA11 o11 - Niederösterreich		Geschäftszahl 5214 26.05.2014 Bearbeiter Dipl.Ing. Ulrich VEIT Seite 1	

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 8
Ausgabe Oktober 2011

EUV
ENERGIEBERATUNG
DIPL. ULRICH VEIT

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	748 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,15 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	598 m ²	Heiztage	268 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.312 m ³	Heizgradtage	3520 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.156 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soil-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	85,9
charakteristische Länge	2,00 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	141,3 kWh/m ² a	111.249	148,7
WWWB		9.557	12,8
HTEB _{RH}		34.364	45,9
HTEB _{WW}		10.607	14,2
HTEB		45.025	60,2
HEB		165.830	221,7
HHSB		12.287	16,4
EEB		178.118	238,1
PEB		226.293	302,5
PEB _{n,em.}		220.493	294,7
PEB _{em.}		5.801	7,8
CO ₂			
f _{GEE}			2,18

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 26.05.2014
Gültigkeitsdatum 25.05.2024
Geschäftszahl 5214

ErstellerIn EUV Planungsmanagement GesmbH
Leesdorfer Hauptstraße 94/13
2500 Baden

Unterschrift



Planungsmanagement
GesmbH
Leesdorfer Hauptstr. 94/13
2500 Baden

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2.13. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die Wohnung sowie für die allgemeinen Gebäudeteile wurden nicht vorgelegt.

2.14. Einheitswertbescheid

Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 beträgt der Einheitswert für die gegenständliche Wohnung auf den Anteil von 417/6438stel
 € 3.327,95.

2.15. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

GST-NR. 23/1:

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Maria Enzersdorf
Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf (16118)
Grundstück	23/1

Information:

Das Grundstück 23/1 in Maria Enzersdorf (16118) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST-NR. .774:

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Maria Enzersdorf
Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf (16118)
Grundstück	.774

Information:

Das Grundstück .774 in Maria Enzersdorf (16118) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.16. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.17. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Keller, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Marktanpassung für die Tatsache, dass ein Darlehen übernommen wird.

Schätzwert:

Der gerundete, angepasste Sachwert.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnte aus der gegenständlichen Wohnanlage zeitlich naheliegende Verkäufe erhoben werden.

Diese werden ausgewertet und auf Preis pro m² (Nutz-) Fläche bezogen.

Anzumerken ist, dass der Erhaltungszustand sowie die Ausstattung, Vereinbarungen über Darlehensübernahme und eventuelle Vermietungen der Vergleichswohnungen nicht bekannt sind und die Wohnungen gartenseitig ausgerichtet sind sowie eine Loggia/Balkon verfügen. Somit sind diese erhobenen Transaktionen nicht direkt vergleichbar.

(Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg)

top	Stock	Anteile	Kaufpreis	Jahr	Valorisierung	Nfl. lt. MW-GA (m ²)		€ / m ²
		6438	€		+5,0% p.a.	Whg	Loggia/Balk	Whg
9	2	441	140.000 €	2018	182.000 €	58,34	ja	3.120 €
5	1	443	120.000 €	2020	144.000 €	57,46	ja	2.506 €
8	2	417	SCHW	2023	103.000 €	55,18	nein	1.867 €

Das rechnerische Ergebnis wird auch mit dem aktuellen Marktspiegel verglichen und mit seinen Eigenschaften eingeordnet. Daraus wird erkannt, dass eine weitere Marktanpassung des Schätzwertes nicht erforderlich ist.

Zubehör:

Die Einbauküche wird als wertlos geschätzt.

3.1 Sachwert3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Mietwertgutachten

ca. 55,18 m² Wohnung 2. Stock
 á 1.250 € 68.975 €

gebundener Bodenwert **68.975 €**

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca. 55,18 m² Wohnung 2. Stock
 á 3.000 € 165.540 €

-55,0% techn. Wertminderung

v 40% *Substanzanteil* -36.419 €

-95,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -31.453 €

-95,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40% *Ausstattungsanteil* -62.905 €

entspr. -79% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -130.777 €

Gebäude-Zeitwert 34.763 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
 und gemeinamen Flächen (z.B. Keller
 Stiegenhaus, Hof) Zeitwert

417 ./ 6438 Anteile lt. GB

v. 70.000 € 4.534 €

Bauwert -Zeitwert **39.297 €**

3.1.3 Sachwert

Bodenwert 68.975 €

Bauwert 39.297 €

rechnerischer Sachwert 108.272 €

-5% Marktanpassung für Übernahme
 des Darlehens -5.414 €

angepasster Sachwert **102.859 €**

3.2 Schätzwert

der gerundete angepasste Sachwert 103.000 €

4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert (ohne Zubehör) der B-LNR. 6 Anteil 417/6438stel an EZ 1657 der KG 16118 Maria Enzersdorf, Wohnungseigentum an W 8 in 2344 Maria Enzersdorf, Hauptstraße 17a, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand mit Übernahme des außerbücherlichen ausständigen Darlehens zum Februar 2024 geschätzt:

	rd. €	103.000,--
Wert Zubehör	rd. €	0,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Bebauungsplan
- / Planausschnitte, Bescheide
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.01.2023
- / Fotos der Befundaufnahme