

4 E 11/25 a

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



BLNR 24, 132/902 Anteile, Wohnungseigentum an Haus 1 und
BLNR 25, 26/1808 Anteile, Wohnungseigentum an Garage im Haus 1,
GB 01207 Lainz, EZ 715, 1130 Wien, Fasangartengasse 70E

Verkehrswert BLNR 24 (Haus 1) unbelastet	rd. € 629.000,-
Verkehrswert BLNR 24 (Haus 1) mit Wohnungsrecht belastet	rd. € 438.000,-
Verkehrswert BLNR 25 (Garage im Haus 1) unbelastet	rd. € 24.000,-
Verkehrswert BLNR 25 (Garage) mit Gebrauchsrecht belastet	rd. € 15.900,-

Auftraggeber: Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing,
Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien

Betreibende Partei: Ayse Rengin Pekuysal

Verpflichtete Partei: Ahmet Enis Pekuysal

Zweck: Zwangsversteigerung

Objekt(e): WE-Objekte (Reihenhaus & Garage)

Stichtag: 12.09.2025 (Datum der Befundaufnahme)

Datum: 20.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	4
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	8
1.3.	Grundlagen.....	11
2.	BEFUND.....	12
2.1.	Wohnlage	12
2.1.1.	<i>Lage der Liegenschaft</i>	12
2.2.	Lärmimmission	17
2.3.	Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen	19
2.4.	Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)	20
2.5.	Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude	21
2.6.	WE-Objekt – Haus 1	21
2.6.1.	<i>Lage im Gebäude</i>	21
2.6.2.	<i>Größe & Konfiguration</i>	22
2.6.3.	<i>Ausstattung und Erhaltung</i>	25
2.7.	Garage im Haus 1.....	28
2.7.1.	<i>Lage im Gebäude</i>	28
2.7.2.	<i>Größe und Konfiguration</i>	28
3.	METHODIK	32
3.2.	Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG).....	32
3.3.	Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG).....	35
4.	GUTACHTEN – BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN	38
4.1.	Beurteilung.....	38
4.2.	Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	39
4.1.	Sachwertverfahren	39
4.1.1.	<i>Herstellungswert der Wohnung</i>	39
4.1.2.	<i>Bauschäden/Reparaturrückstau</i>	41
4.1.3.	<i>Alterswertminderung</i>	41
4.1.4.	<i>Zustandswertminderung (HEIDECK)</i>	41
4.1.5.	<i>Restnutzungsdauer</i>	42
4.2.	Vergleichswertverfahren Garage	42
4.3.	Rechte und Lasten.....	42
4.4.	Anpassung an den Markt.....	45
5.	GUTACHTEN	48
5.1.	Verkehrswert der BLNR 24 (Haus 1) - unbelastet.....	48
5.2.	Last des Wohnungsgebrauchsrechtes.....	49
5.3.	Verkehrswert der BLNR 24 (Haus 1) – mit Wohnrecht belastet	49
5.4.	Verkehrswert der BLNR 25 (Garage im Haus 1) - unbelastet	50
5.6.	Verkehrswert der BLNR 25 (Garage) – mit Gebrauchsrecht belastet.....	50
6.	ANLAGEN	52
6.1.	Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	52
6.2.	Einheitswertbescheid	53
6.3.	Fotos – Befundaufnahmen vom 12.09.2025 (auszugsweise)	54
6.4.	Bescheide (auszugsweise).....	63
6.5.	Pläne – Bestandsplan Oktober 1980 (auszugsweise)	67
6.6.	Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	72
6.7.	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	80
6.8.	Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)	82
6.9.	Nutzwertgutachten (auszugsweise).....	87
6.10.	Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums	95

6.11.	Informationen Hausverwaltung (auszugsweise)	96
6.11.1.	<i>Betriebskostenvorschreibung 2025</i>	96
6.12.	Protokoll der Eigentümerversammlung, 29.11.2023.....	97
6.13.	Energieausweis	100

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 24, 132/904 Anteile, verbunden mit WE an Haus 1 sowie der BLNR 25, 26/1808 Anteile, verbunden mit WE an Garage im Haus 1, auf der Liegenschaft KG 01207 Lainz, EZ 715, an der Adresse 1130 Wien, Fasangartengasse 70E.

KATASTRALGEMEINDE 01207 Lainz		EINLAGEZAHL 715	
BEZIRKSGERICHT Hietzing			

Letzte TZ 844/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
274/83	G GST-Fläche	* 991	
	Bauf.(10)	345	
	Gärten(10)	646	Fasangartengasse 70E
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** B *****			
24 ANTEIL: 132/904			
Ahmet Enis Peksuysal			
GEB: 1965-06-21 ADR: Fasangartenstraße 70-E-1, Wien 1130			
a 64/1987 Wohnungseigentum an Haus 1			
b 541/2005 Einantwortungsurkunde 2004-02-23 Eigentumsrecht			
c 1309/2017 Kaufvertrag 2017-06-06, Nachtrag 2017-06-16 Eigentumsrecht			
d 1309/2017 Zusammenziehung der Anteile			
25 ANTEIL: 26/1808			
Ahmet Enis Peksuysal			
GEB: 1965-06-21 ADR: Fasangartenstraße 70-E-1, Wien 1130			
a 64/1987 Wohnungseigentum an Garage im Haus 1			
b 541/2005 Einantwortungsurkunde 2004-02-23 Eigentumsrecht			
c 1309/2017 Kaufvertrag 2017-06-06, Nachtrag 2017-06-16 Eigentumsrecht			
d 1309/2017 Zusammenziehung der Anteile			

Auftraggeber: Mag. Matthias Zislavsky, Bezirksgericht Hietzing, Hietzingerkai 1-3, 1130 Wien
Stichtag: 12.09.2025 (Datum der Befundaufnahme).

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 12.09.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Das Haus und die Garage wurden besichtigt. Weitere Flächen waren nicht zugänglich.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen. Sowohl für das ggst. Haus 1 als auch die Garage im Haus 1 gibt es leicht abweichende Nutzflächenangaben:

Gem. Nutzwertgutachten (Grundbuchstand) vom 15.09.1986 verfügt das ggst. Haus 1 über eine (Wohn)nutzfläche von insgesamt 123,58 m², die sich mit insgesamt 32,20 m² auf das Kellergeschoß (Hobbyraum, Anteil KG), mit 46,07 m² auf das Erdgeschoß, mit 45,31 m² auf das 1. Obergeschoß aufteilt. Darüber hinaus gibt es einen Dachboden mit 45,34 m². Lt. Nutzwertgutachten gibt es zudem einen Balkon¹ mit einer Fläche von 2,34 m² und einen Gartenteil (1b) mit einer Fläche von 27,63 m².

Anmerkung: Bei der im Nutzwertgutachten als Balkon ausgewiesenen Fläche, erschließt sich nicht, ob es sich um einen oder zwei Balkone handelt. Jedenfalls sind in natura zwei Loggien (im EG und 1. Stock) vorhanden.

Gem. Bestandsplan vom 28.10.1980 verfügt das ggst. Haus über eine (Wohn)nutzfläche von 123,64 m², die sich mit 31,97 m² auf das Kellergeschoß, mit rd. 46,23 m² auf das Erdgeschoß, mit 45,44 m² auf das 1. Obergeschoß aufteilt. Im EG und im 1. Stock sind zusätzlich zwei Loggien (L) mit je 1,76 m² bzw. 1,46 m² vorhanden. Somit ergibt sich eine Wohnnutzfläche von insgesamt 126,86 m². Der Dachboden (lt. Bestandsplan 45,73 m²) dürfte wohl konsenslos ausgebaut worden sein und trägt die Fläche lt. Grobvermessung des gef. SV im Rahmen der Befundaufnahme rd. 44,26 m².

Die Garage im Haus 1 ist lt. Nutzwertgutachten 15,35 m² und lt. Bestandsplan 15,05 m² groß. Der zugeordnete Gartenteil 1a verfügt über 13,01 m².

Da die Widmungen/Flächenangaben gem. Nutzwertgutachten tlw. nicht ganz nachvollziehbar sind und dieses auch hinsichtlich des Balkons/der Loggien nicht dem Konsens bzw. der Situation vor Ort entspricht, wird/werden im ggst. Fall im Rahmen der Bewertung für das Gebäude, abweichend vom Grundbuchstand, nicht das Nutzwertgutachten, sondern der Bestandsplan und die Grobvermessung (Dachboden) herangezogen². Für die Außenanlagen (Gartenteile) wird das Nutzwertgutachten herangezogen.

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäuhöhen und der (Nutz-) Flächen wurden seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde – nicht durchgeführt; der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der MA37 liegen für die ggst. WE-Objekte keine offenen Bauvorhaben bei der zuständigen Baubehörde auf. Anzumerken ist, dass der Dachboden jedoch nachträglich (und vermutlich konsenslos) ausgebaut wurde, da hierfür im Bauakt/in der Überwachung keine Unterlagen oder Pläne aufliegen.

¹ wurde vermutlich nachträglich (konsenslos mit Glasscheiben verschlossen)

² Die Dachbodenflächen werden im gsgt. Fall auf Basis der vorgefundenen Situation als besser ausgestatteter Dachboden – nicht jedoch als Wohnnutzfläche (Aufenthaltsraum, Nebenraum) berücksichtigt.

Nutzung/Situation Balkon/Loggia

Sowohl im EG als auch im 1. OG gibt es verglaste Loggien, die lt. Bestandsplan jeweils zur Hälfte dem Haus 1 und Haus 2 zugeordnet sind. Die Trennwände der beiden Loggien wurden jedoch entfernt und wird abweichend davon (auf Basis einer Vereinbarung zwischen den beiden Wohnungseigentümern³) in natura die gesamte untere Loggia (EG) von Haus 2 und die gesamte obere Loggia (1. Stock) prinzipiell von Haus 1 genutzt. Diese abgeänderte Nutzung entspricht weder dem baurechtlichen Konsens, noch dem (wohnungseigentumsrechtlichen) Grundbuchstand.

Diese gelebte Nutzung entspricht nicht dem Grundbuchstand und hat nach Ansicht des gef. SV auch keine dingliche Wirkung gegenüber Dritten. Nach Ansicht des gef. SV ist daher auch ein Rückbau (Öffnung des Zugangs im EG, Herstellung der mittigen Abtrennung) zu berücksichtigen.

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden – sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird – nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. WE-Objekte werden zum Stichtag vom Verpflichteten eigengenutzt. Bestandverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden dem gef. SV nicht bekanntgegeben. Die Bewertung erfolgt daher prinzipiell unter der Prämisse der Bestandfreiheit.

C-LNR 14 und 15: (Wohnungs)gebrauchsrecht

Gem. CLNR 14 und 15 besteht auf Basis der Einantwortungsurkunde vom 23.02.2004 für Fatma Gülal Pekuyal, das (Wohnungs)gebrauchsrecht am Haus 1 und an der Garage im Haus 1. Wenngleich die Berechtigten die ggst. WE-Objekte zum Stichtag offensichtlich (noch) nicht bewohnt/benutzt hat, besteht dieses (Wohnungs)gebrauchsrecht und ist es im Rahmen der Bewertung entsprechend als Last zu berücksichtigen.

mehrere WE-Objekte -Verwertung

Im ggst Fall wird aufgrund der Situierung der Garage und des Agrtenteils 1a jedenfalls eine gemeinsame Verwertung der beiden BLNR 24 und 25 empfohlen.

³ Dem gef. SV liegt hierzu allerdings keine schriftliche Vereinbarung vor und gibt es diesebzüglich auch keine Vereinbarung im WE-Vertrag bzw. im Grundbuch.

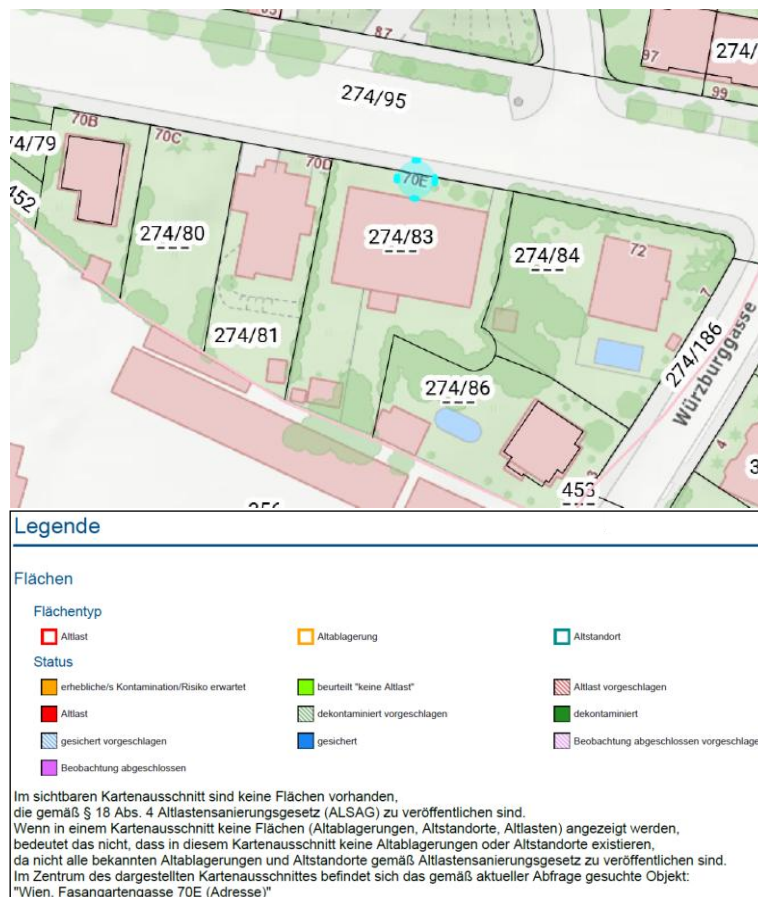
Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 22.09.2025).



Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Im ggst. Fall wurde für die ggst. Liegenschaft ein Energieausweis am 24.03.2019 erstellt. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 89,8 kWh/m²a und entspricht dieser der Energieeffizienzklasse C.*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Vorhandene Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden prinzipiell nicht mitbewertet. Die vorhandene Küchenausstattung und sonstige, vorhandene Einbauten/Zubehör (Küchenzeile/-block, Einbauschränke/Raumteiler, Garderobe, Waschtisch, etc.) sind bereits „veraltet“ und wertlos. Es wird daher kein gesonderter Wert für das Zubehör ausgewiesen.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeeinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer – Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer 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.

Umsatzsteuer – Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UstG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Marktsituation / Zinsentwicklung

Unter Berücksichtigung der dzt. Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es ggf. auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine,

über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der zeitlich befristeten Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen

Grundlagen

- Befundaufnahme am 12.09.2025 von 09⁰⁰ bis 9⁵⁵ anwesend
Sophie Vana, LL.M., für die Betreibende Partei
Ahmet Enis Pekuyal, Verpflichtete Partei
Mag. Franziska Hobitsch, für die Verpflichtete Partei
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Gebäudeverwaltung Schwarz & Schuppich, Billrothstraße 31/13, 1190 Wien, Tel. 01 368 45 58, E-Mail: office@schwarz-schuppich.at

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at, www.bing.com/maps
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilienet.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank, etc.

Mag. Georg Strafella

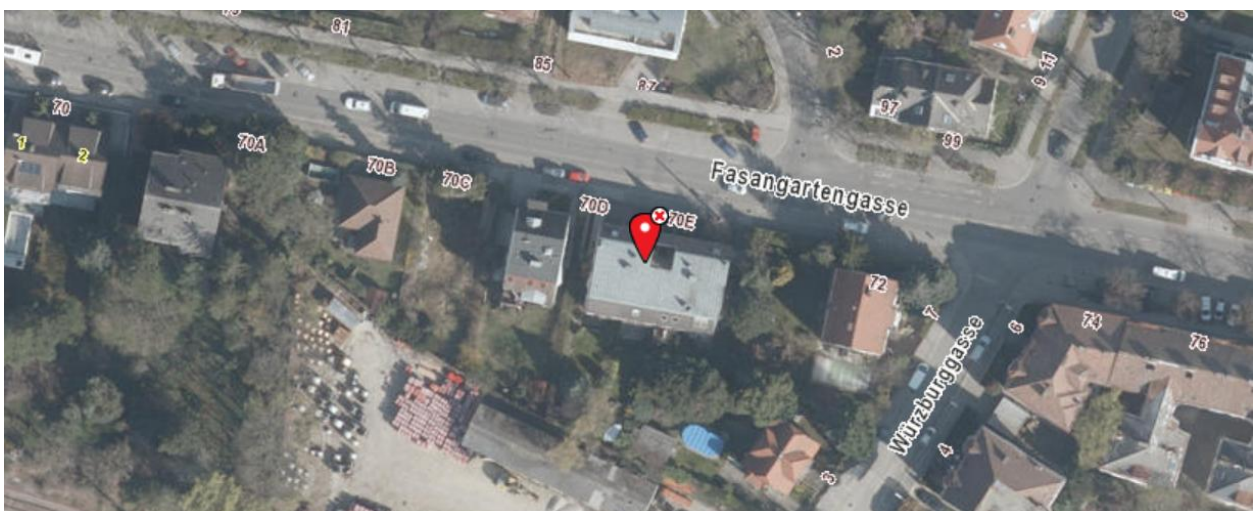
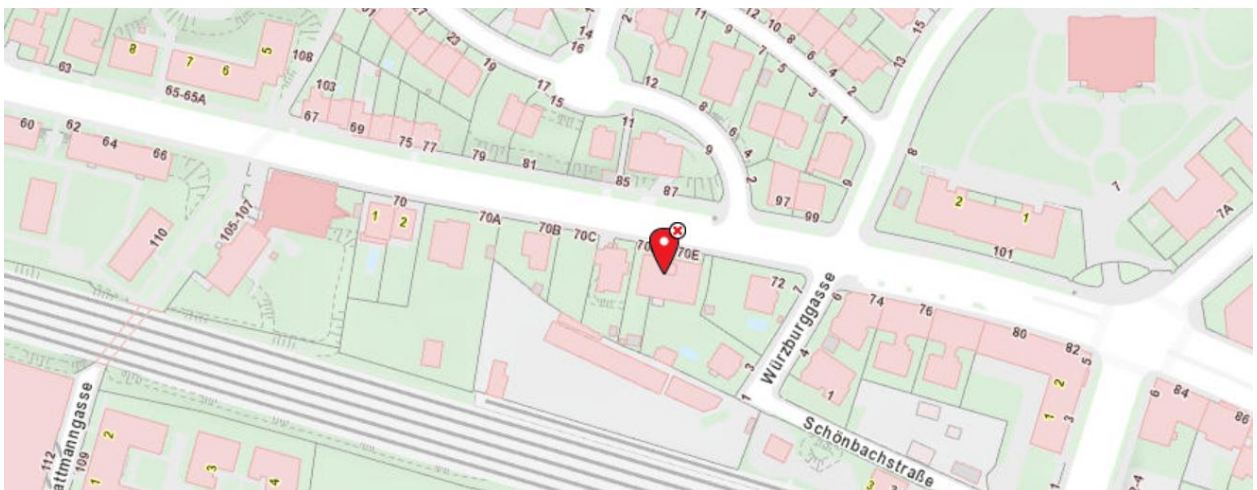
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2. BEFUND

2.1. Wohnlage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

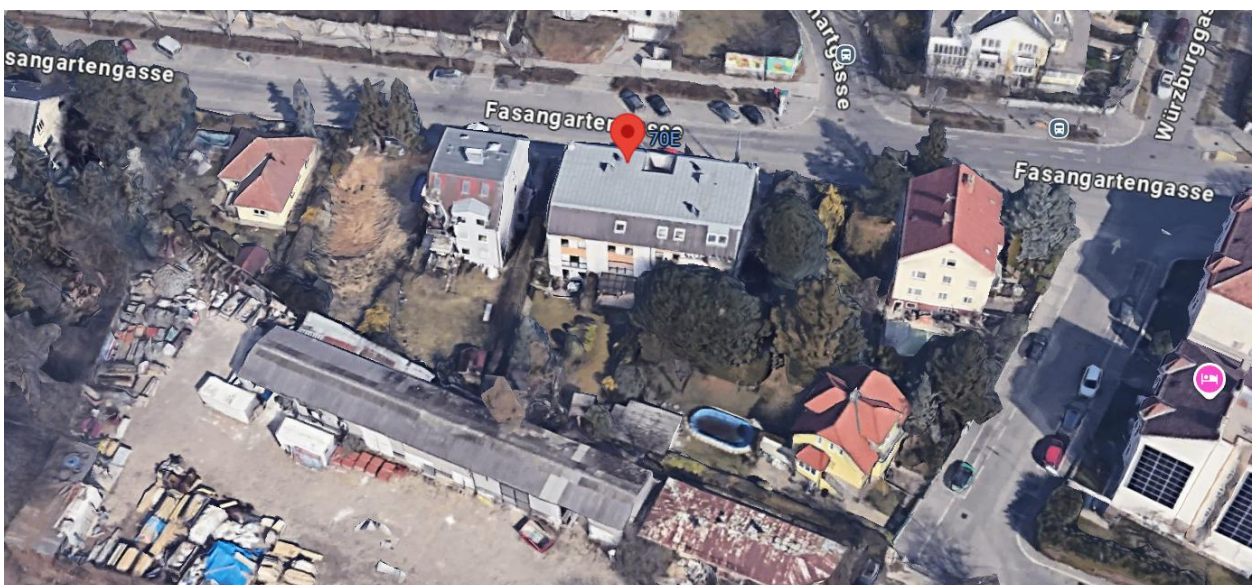
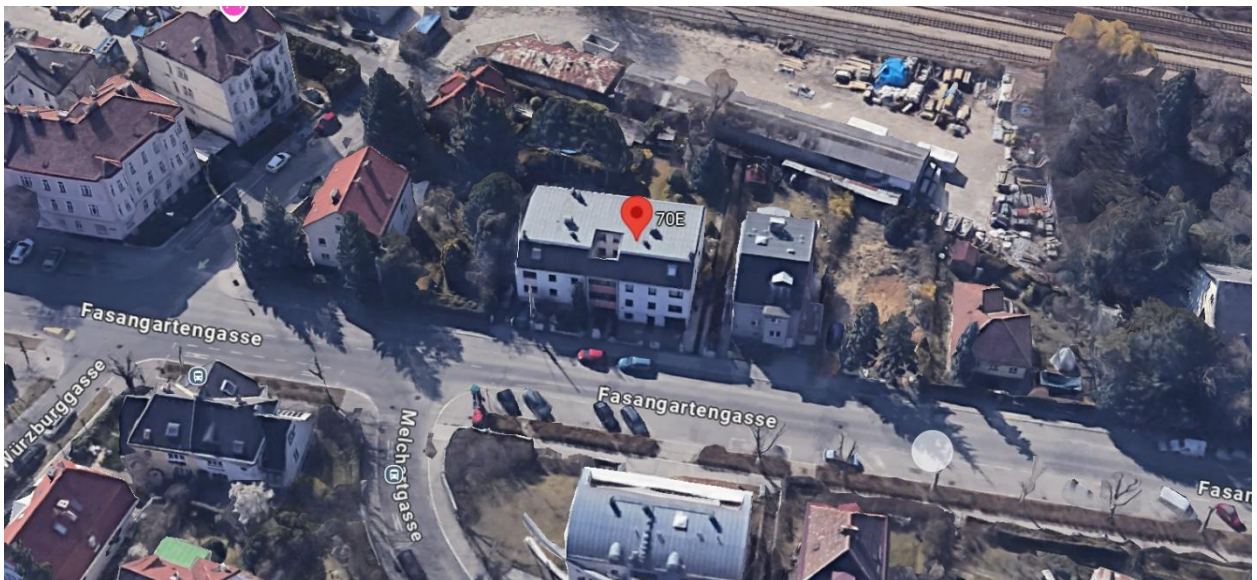
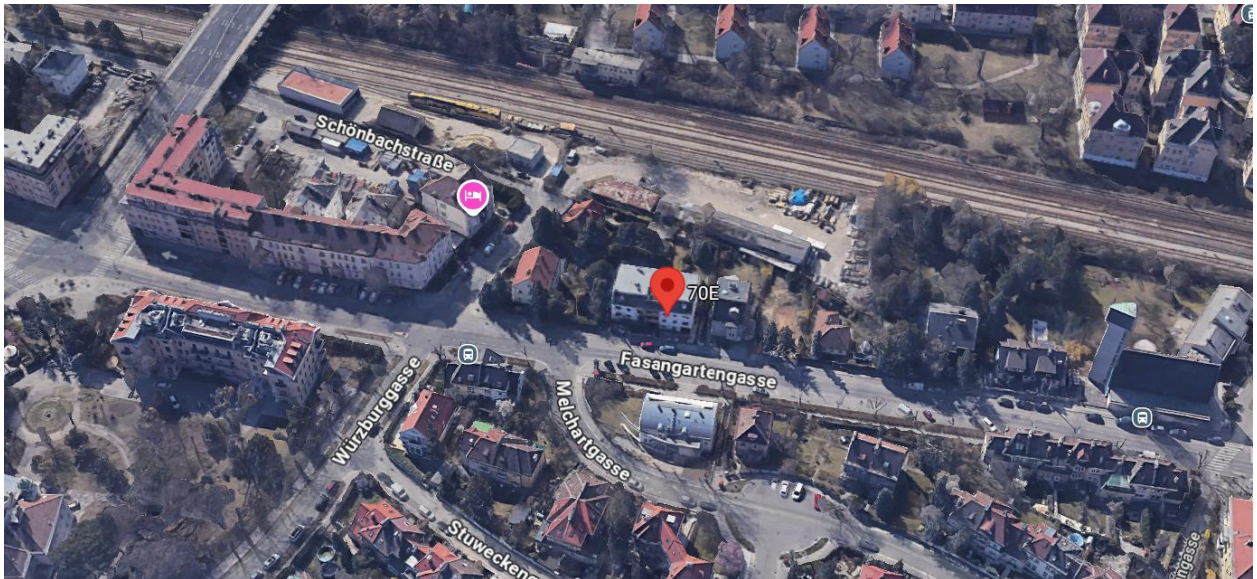
Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 1130 Wien, Fasangartengasse 70E.



Quelle: www.wien.gv.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



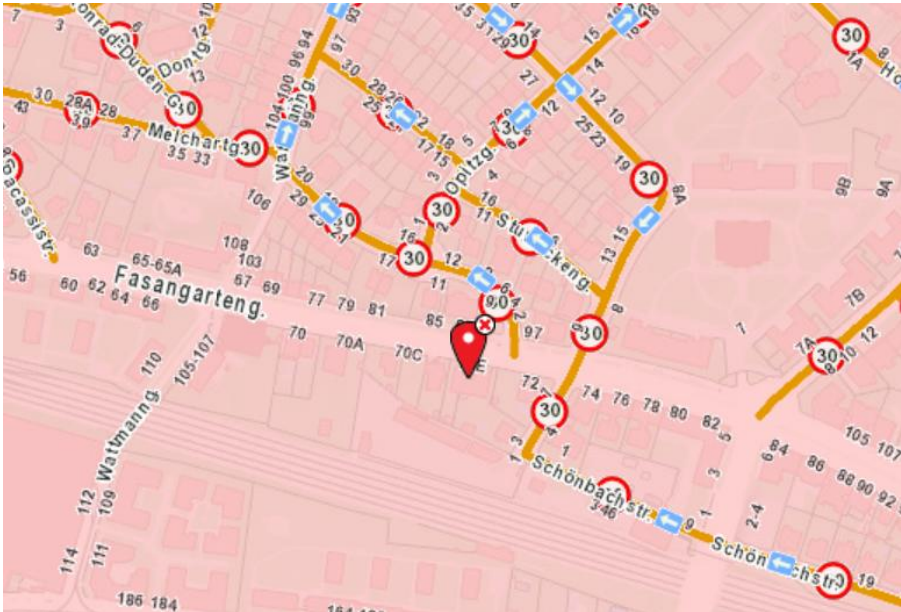
Quelle: www.googlemaps.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

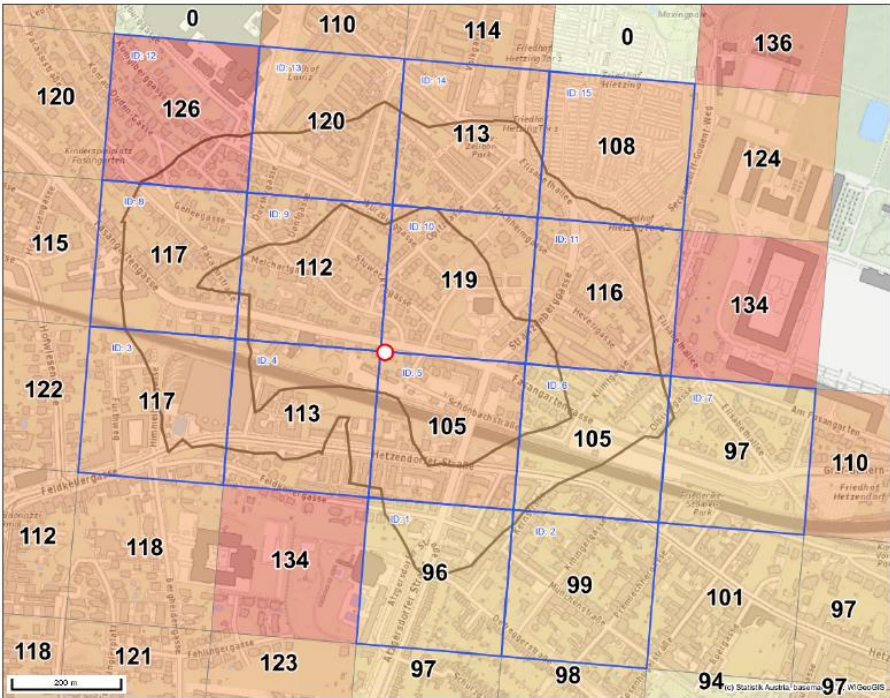
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

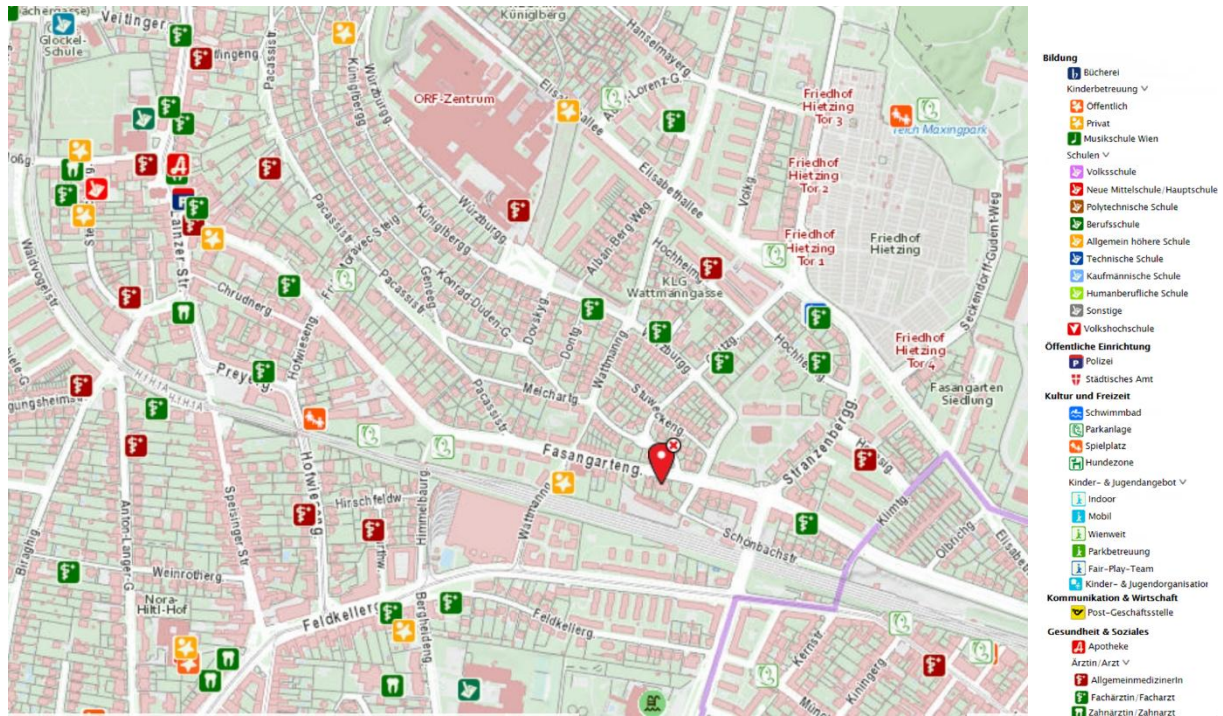
Kriterium	Erfüllungsgrad												
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Öffentlicher Verkehr</p>	<p><u>Bus:</u> Linien 56A und 56B (Haltestelle „Melchartgasse“) rd. 200 m entfernt</p> <p><u>Straßenbahn:</u> Linie 62 (Haltestelle „Atzgersdorfer Straße“) rd. 400 m entfernt</p> <p><u>S-Bahn:</u> Bahnhof Speising (Linie S80) rd. 1,2 km entfernt</p> <p><u>Ø-Fahrzeit vom/ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 35-40 Min. (inkl. Fußwege)</p> <p>→ hinsichtlich weiterer Haltestellen/Stationen siehe nachfolgende Grafik</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: www.wien.gv.at)</p> <p>Legende</p> <table border="1" data-bbox="544 1285 1305 1473"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Taxisstandplatz</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Schnellbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> ASTAX</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Taxisstandplatz	<input checked="" type="checkbox"/> Schnellbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus		<input checked="" type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input checked="" type="checkbox"/> ASTAX		
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Taxisstandplatz										
<input checked="" type="checkbox"/> Schnellbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Regionalbus											
<input checked="" type="checkbox"/> Lokalbahn Wien-Baden	<input checked="" type="checkbox"/> ASTAX												
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</p>	<p><u>Erreichbarkeit:</u> vom Zentrum kommend, z.B. über die Linke Wienzeile iVm. dem Gaudenzdorfer Gürtel, der Eichenstraße, der Edelsinnstraße und der Graf-Seilern-Gasse erreichbar</p> <p><u>Einbahnen:</u> div. Einbahnregelungen sind in der Umgebung vorhanden; die Fasangartengasse wird im Bereich der ggst. Liegenschaft jedoch nicht als Einbahn geführt</p> <p><u>Parkplatzsituation:</u> Die Umgebung der ggst. Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); Parkplätze sind im öffentlichen Gut vorhanden; insgesamt eher entspannte Parksituation</p> <p><u>Ø-Fahrzeit vom /ins Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 40 Min.</p>												

Kriterium	Erfüllungsgrad														
<p>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</p>	<p>→ siehe auch nachfolgende Grafik</p>  <p>Individualverkehr (Quelle: www.wien.gv.at)</p> <p>Legende:</p> <table border="1" data-bbox="544 983 1152 1200"> <tr> <td> Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td> Kurzparkzone (KPZ) ▾</td> </tr> <tr> <td> Schrittgeschwindigkeit</td> <td> Parkdauer 2h MO–FR 9–22h</td> </tr> <tr> <td> Einbahn</td> <td> Parkdauer 3h MO–FR 9–19h</td> </tr> <tr> <td> AnrainerInnenparkplatz</td> <td> Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h</td> </tr> <tr> <td> Behindertenparkplatz</td> <td> Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td> Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Park & Ride</td> <td></td> </tr> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾	Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h	Einbahn	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h	AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h	Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone	Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾														
Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h														
Einbahn	Parkdauer 3h MO–FR 9–19h														
AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO–FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h														
Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone														
Parkgarage															
Park & Ride															
<p>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p>Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen (Hietzing (auch Alt-Hietzing), Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Hacking, Lainz und Speising. Zum Bezirk gehören auch Teile des Wienerwaldes und der Schlosspark von Schönbrunn. Mit einer Fläche von 37,69 km² ist es der drittgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hietzing nimmt dabei 9,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete. Im Westen liegt ein 22,6 km² großer Anteil am Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald). Mit einem Grünraumanteil von insgesamt rund 72 % der Bezirksfläche ist Hietzing der „grünste“ Bezirk Wiens. Die Siedlungen konzentrieren sich vor allem im östlichen Gebiet um die alten sechs Ortskerne. Die Bevölkerungszahl von Hietzing betrug Anfang 2025 56.108 Einwohner (Quelle: www.wikipedia.at). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 13. Bezirk wird von 2020 bis 2040 statistisch gesehen um 0,91% steigen. Für das gesamte Stadtgebiet wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt (Quelle: www.orok.gv.at). Die Umgebung der ggst. Liegenschaft ist relativ dicht mit div. Wohnhäusern verbaut aber auch durch Grünflächen geprägt. Der 13. Bezirk zählt bei den Wohnungssuchenden zu den beliebtesten Bezirken. Bezirk mit überdurchschnittlicher Kaufkraft (Durchschnitt Wien = 100).</p>														

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
<p>Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	 <p>Legende:</p> <table border="1" data-bbox="544 1003 1082 1256"> <thead> <tr> <th>KAUFKRAFT</th> <th>ProKopf Index Bundesland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ Standort</td> <td>> 0 - 85</td> </tr> <tr> <td>□ Microraster</td> <td>> 85 - 95</td> </tr> <tr> <td>□ Einzugsgebiet</td> <td>> 95 - 105</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 105 - 125</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 125 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 150 - 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>> 175</td> </tr> <tr> <td></td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in der mittelbaren Umgebung z.B. in der Rosenhügelstraße 37/12. (Spar), am Fürthweg 12 (Billa), etc.</p> <p><u>Ärzte:</u> Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte sind in mittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Münchenstraße 10/12.</p> <p><u>Kindergärten bzw. Kinderbetreuung:</u> Kindergärten/ Kleinkinderbetreuung und/oder Hort u.a. in der Wattmannngasse 105, in der Bergheidengasse 4, in der Elisabethallee 97, etc.</p> <p><u>Schulen/Bildungseinrichtungen:</u> Schulen f. unterschiedliche Altersstufen gibt es z.B. in der Steinlechnergasse 5-7 (VS), in der Veitinger-gasse 9 (MS), am Kardinal-König-Platz 3, in der Bergheidengasse 5-19 (HBS) etc.</p> <p><u>Sonstiges/Freizeit:</u> In der Umgebung befinden sich diverse Parkanlagen, wie z.B. die Parkanlage Himmelbaurgasse, Münchenstraße, Hetzendorfer Straße, der Gustav-Zelibor-Park, etc.; das Hietzinger Bad ist rd. 550 m entfernt</p>	KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland	○ Standort	> 0 - 85	□ Microraster	> 85 - 95	□ Einzugsgebiet	> 95 - 105		> 105 - 125		> 125 - 150		> 150 - 175		> 175		k.A.
KAUFKRAFT	ProKopf Index Bundesland																		
○ Standort	> 0 - 85																		
□ Microraster	> 85 - 95																		
□ Einzugsgebiet	> 95 - 105																		
	> 105 - 125																		
	> 125 - 150																		
	> 150 - 175																		
	> 175																		
	k.A.																		

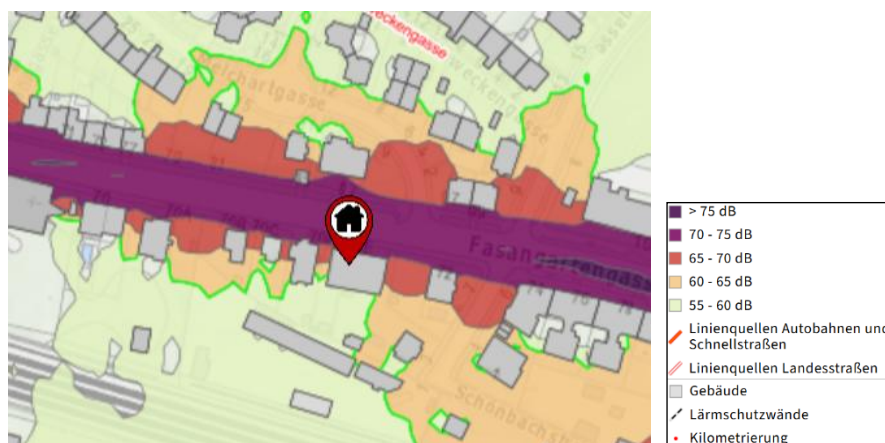


2.2. Lärmimmission

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel sowohl für den Straßen- als auch den Schienenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft weit über den Schwellenwerten⁴ für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe⁵).

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

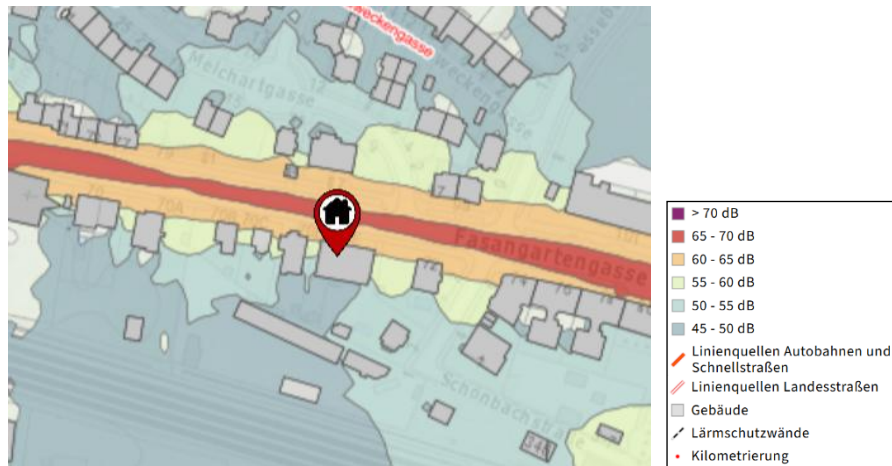
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

⁴ bzw. beim 24h Durchschnitt im Kreuzungsbereich im Bereich des Schwellenwertes

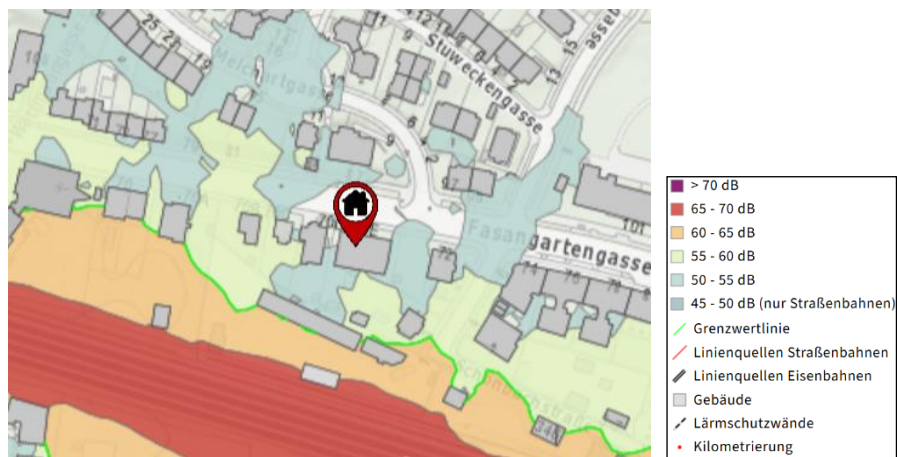
⁵ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrs-lärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



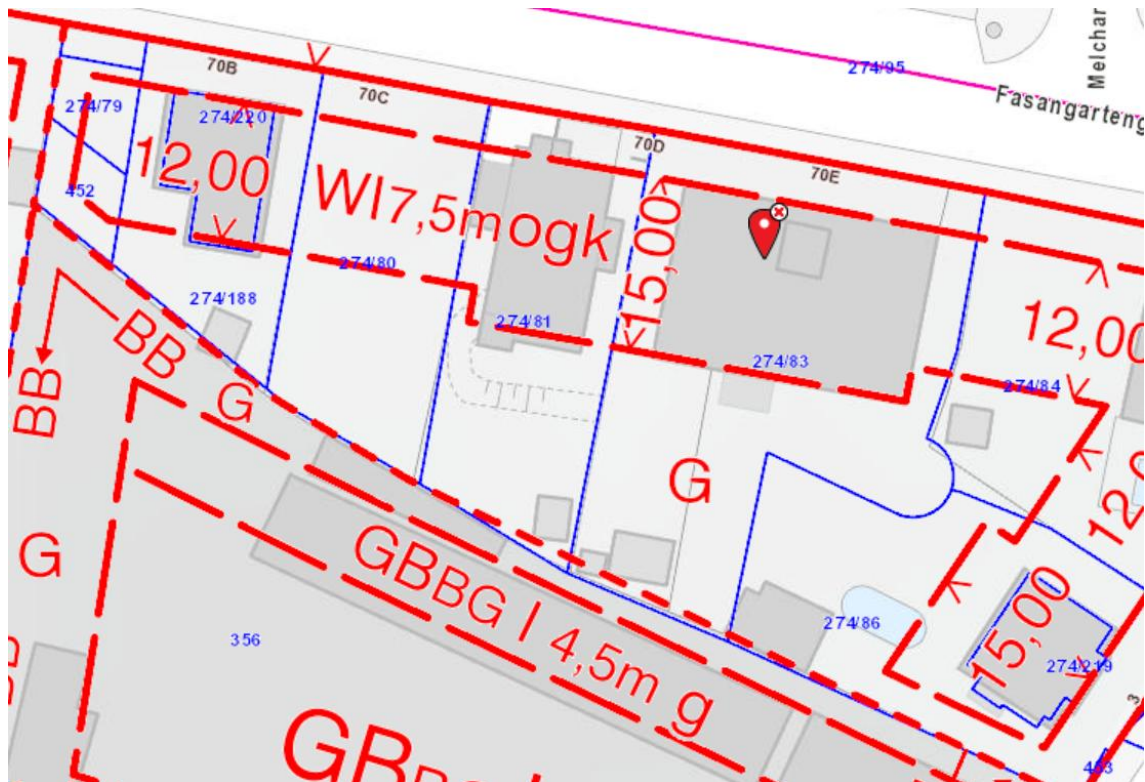
Schienenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schienenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	01207 Lainz
BG	Hietzing
EZ	715
GST/Fläche	274/83; 991 m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 24, 132/904 Anteile, WE an Haus 1; BLNR 25, 26/1808 Anteile, WE an Garage im Haus 1; <i>Ahmet Enis Pekuysal</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2-Blatt:</u></p> <p>***** A2 *****</p> <p>3 a 3477/1997 Bescheid 1996-04-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 274/95 aus EZ 1299, Einbeziehung in Gst 274/93</p> <p>5 a 3477/1997 Bauplatz (auf) Gst 274/83 (Bauplatz 1)</p> <p><u>C-Blatt:</u></p> <p>***** C *****</p> <p>14 auf Anteil B-LNR 24 a 541/2005 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Fatma Güllal Pekuysal, geb 1942-06-27</p> <p>15 auf Anteil B-LNR 25 a 541/2005 GEBRAUCHSRECHT für Fatma Güllal Pekuysal, geb 1942-06-27</p> <p>21 auf Anteil B-LNR 24 25 a 844/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 2.478.176,84 samt Kosten und Zinsen gem Exekutionsbewilligung 2025-04-11 für Ayse Rengin Pekuysal geb 1967-06-16 (4 E 11/25a)</p>
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Bescheinigung Einverleibung Wohnungseigentum, 30.12.1982 - Nutzwertgutachten, 15.09.1986 - Wohnungseigentumsvertrag, 30.10.1986 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, 04.12.1986 - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag, 19.12.1986
Außerbücherliche Rechte und Lasten	außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt; lt. Auskunft des Rechnungs- und Abgabewesen der Stadt Wien bestehen aktuell (zum Stichtag) keine Abgabenrückstände
Widmung und Bebauung	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7734 (online), bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungs-/Bebauungsbestimmungen:</p> <p>W Bauland Wohngebiet I Bauklasse I 7,5 m max. Gebäudehöhe 7,5 m ogk offene und gekuppelte Bauweise 15,00 Trakttiefe 15 m 4,00 m Vorgartentiefe 4,00 m G gärtnerische Ausgestaltung</p> <p><i>Besondere Bestimmungen: Entlang der mit BB8 bezeichneten Fluchtlinien ist die Errichtung von vollflächigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.</i></p>



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan, Katasterplan (Quelle: www.wien.gv.at/)

2.4. Bewilligungen/Bescheide (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
28.10.1976	Einreichplan	Errichtung eines Wohnhauses
28.10.1976	Bescheid	Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses
22.07.1977	Bescheid	Baueinstellung Errichtung eines Dachaufbaues
07.11.1977	Berufungsbescheid	Bausache Berufung Errichtung eines Dachaufbaues
07.12.1978	Auswechslungsplan	Errichtung eines Wohnhauses
07.12.1978	Bescheid	Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung
28.10.1980	Bestandsplan	Errichtung eines Wohnhauses
28.10.1980	Bescheid	Bewilligung Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben; Teilbenützungsbewilligung Wohnhaus Reihenhäuser 1, 3, 4, 5 und 6
22.03.1985	Bescheid	Restbenützungsbewilligung Reihenhäuser Haus 2
05.05.1992	Bescheid	Mitteilung Orientierungsnummer
30.12.1998	Bescheid	Bewilligung von 2 Gehsteigauf- und -überfahrten

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, wurde der Dachboden im ggst. Haus 1 konsenslos ausgebaut. Im Rahmen der Bewertung werden diese Räume als Dachbodenflächen mit einer besseren, wohnraumähnlichen Ausstattung berücksichtigt und mit einem entsprechenden Nutzungsfaktor gewichtet. Sie stellen aus baurechtlicher und wohnungseigentumsrechtlicher Sicht (mangels Konsenses) aber nach wie vor keine Aufenthaltsräume/Nebenzimmer bzw. Wohnnutzfläche dar und sind (bau)rechtlich daher auch nur eingeschränkt nutzbar.

2.5. Liegenschaft – Außenanlagen, Grundstück und Gebäude

Die ggst. Eckliegenschaft EZ 715 bestehend aus dem GST 274/83, ist relativ eben gelegen, polygonal ausgestaltet und verfügt lt. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 991 m². Auf der Liegenschaft befindet sich eine um 1980 errichtete Wohnhausanlage bestehend aus 6 Reihenhäusern. Bewertungsrelevant ist das Haus 1 und verfügt dieses über ein Kellergeschoß, 2 Geschosse über Niveau (EG und 1. OG) und ein (konsenslos) ausgebauter Dachboden. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine innen liegende Stiege. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

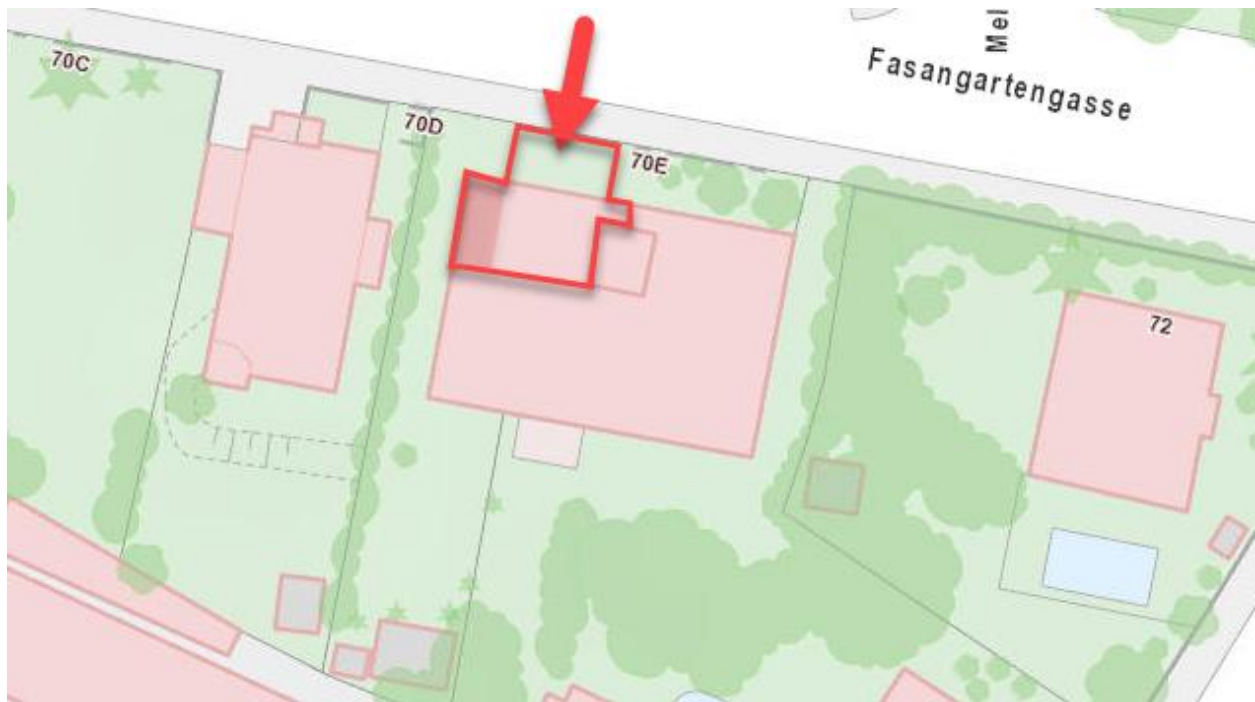
Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (Haus 1) zum Stichtag

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform/-deckung	Sargdeckeldach, Welleternit- und Blechdeckung
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
Fassaden/Außenputz	ungegliederte Reibputzfassaden, Kratzputz im Sockelbereich, seitlich rd. 10 cm Wärmedämmung; <i>leichte Putzschäden ersichtlich, angegraut</i>
Türen	<u>Hauseingang</u> : Aluisolierglastür in Metallzarge/Sicherheitstür (2014); <u>Innentüren</u> : Holz- und Metalltüren in Metallzargen
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster, mit Gitter im Kellergeschoß, tlw. Holzisolierglasfenster, Fixverglasung mit Holzrahmen (Loggia-Innen-seite)
Stiegen	<u>Außenstiege</u> : 3 Betonstufen mit Fliesenbelag beim Hauseingang; <u>Innenstiegen</u> : Betonstiegen mit Holzbelag
Böden/Wände/Decken	siehe Detailbeschreibung
Keller	siehe Detailbeschreibung
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
Gemeinschaftsanlagen	Waschküche, Fahrradraum
Personenaufzüge	nicht vorhanden
Heizung	Gaszentralheizung
Außenanlagen	Einfriedung Metallzaun auf Betonsockel mit Betonsäulen, Holz- zaun, doppelflügeliges Gartentor (Garagenzufahrt), Gartentür (Ein- gang), Einfahrt gefliest; <i>leichter Fugenbewuchs, Fliesen sind tlw. gebrochen</i>
Zustand	durchschnittlich-ordentlich

2.6. WE-Objekt – Haus 1

2.6.1. Lage im Gebäude

Das ggst. WE-Objekt ist sowohl straßen- als auch innenhofseitig und auf die seitliche Einfahrt ausgerichtet und verfügt über ein Kellergeschoß (leicht unter Niveau), ein Erdgeschoß, ein Ober- geschoß, einen Dachboden (der konsenslos ausgebaut wurde) und eine straßenseitigen Vorgarten. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.



Lageskizze im Gebäude/auf der Liegenschaft (schematisch durch den SV ergänzt)

2.6.2. Größe & Konfiguration

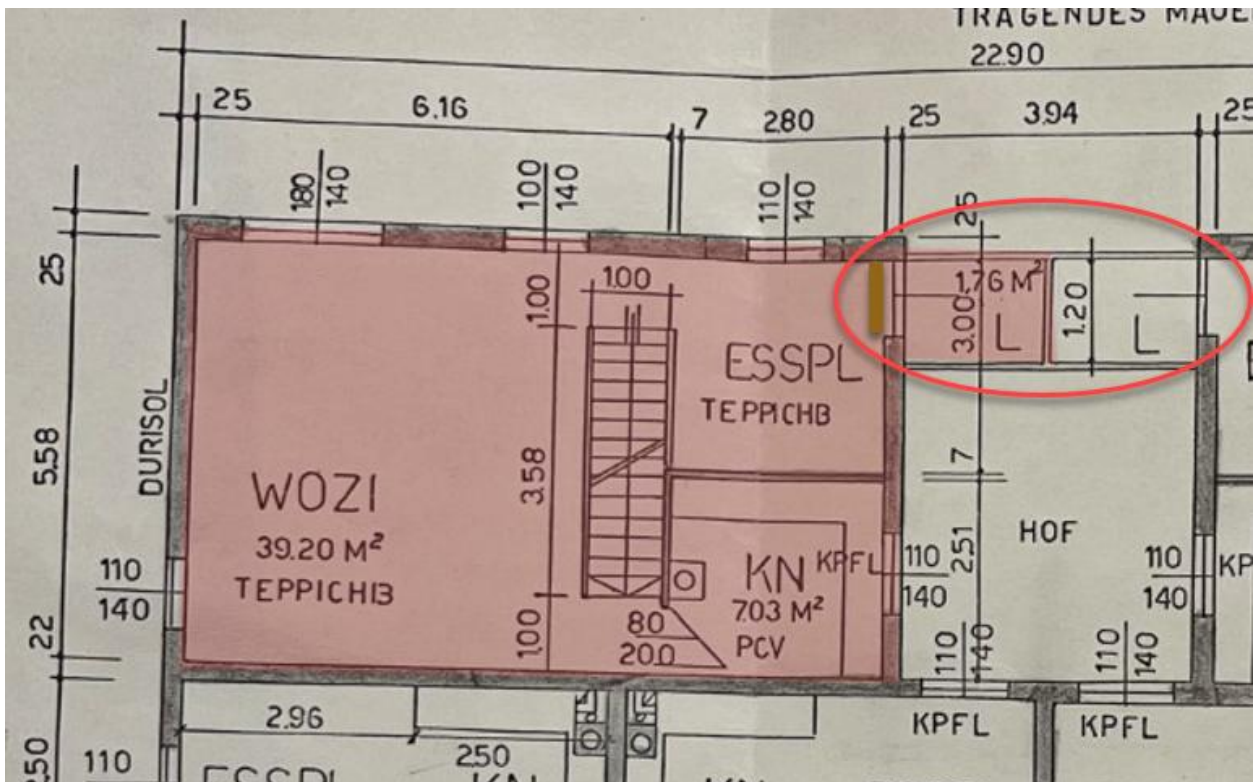
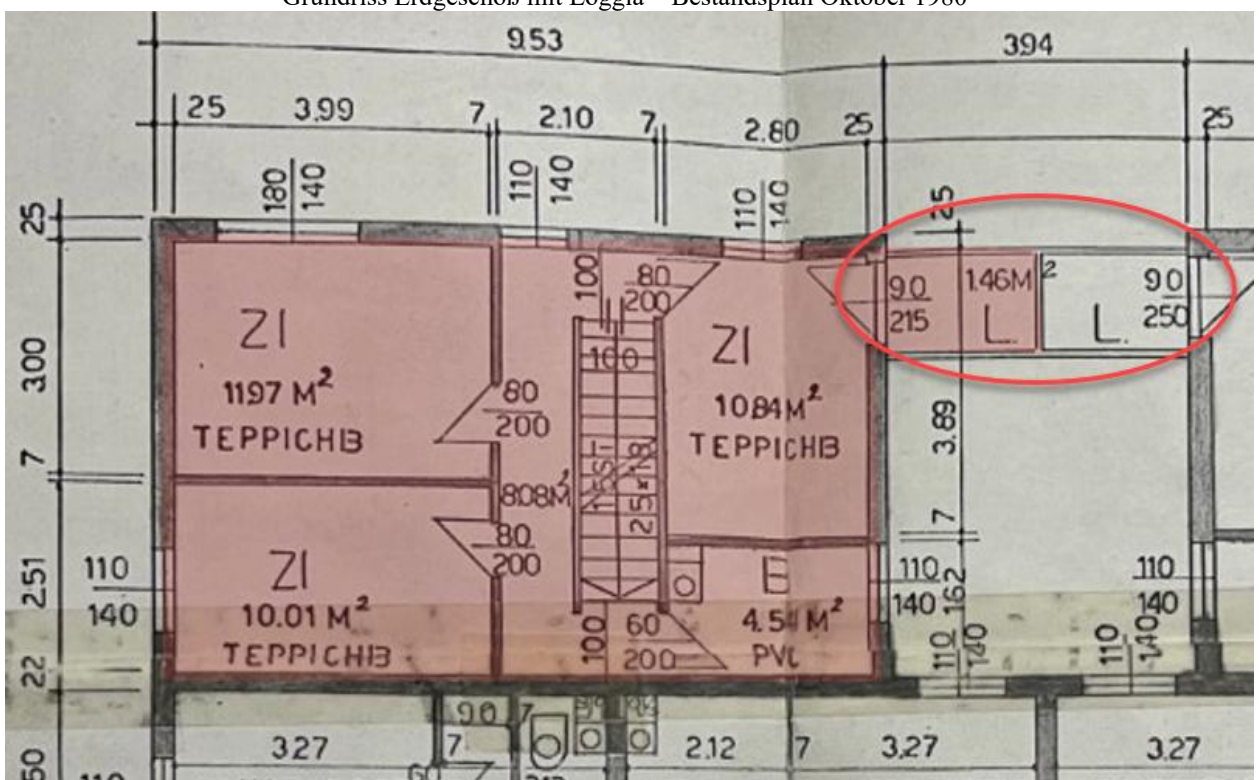
Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung ausgeführt, verfügt das ggst. Haus gem. Bestandsplan vom 28.10.1980 über eine (Wohn)nutzfläche von 123,64 m², die sich mit 31,97 m² auf das Kellergeschoß, mit rd. 46,23 m² auf das Erdgeschoß, mit 45,44 m² auf das 1. Obergeschoß aufteilt. Im EG und im 1. Stock sind zusätzlich zwei straßenseitig nachträglich/vermutlich konsenslos verschlossene Loggien (L) mit je 1,76 m² bzw. 1,46 m² vorhanden. Somit ergibt sich insgesamt eine Wohnnutzfläche von 126,86 m². Der Dachboden (lt. Bestandsplan 45,73 m²) wurde ebenfalls konsenslos ausgebaut und trägt die Fläche lt. Grobvermessung des gef. SV im Rahmen der Befundaufnahme rd. 44,26 m². Der Garten verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Fläche von 27,63 m².

Die (Wohn-)Nutzfläche teilt sich lt. Planunterlagen & Grobvermessung wie folgt auf die einzelnen Geschoße/Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Loggia	Dachboden	Garten	Faktor	gew. Fläche
Kellergeschoß	Diele	8,88 m ²				1,00	8,88 m ²
	WC	1,35 m ²				1,00	1,35 m ²
	Hobbyraum	15,62 m ²				1,00	15,62 m ²
	Abstellraum	6,12 m ²				1,00	6,12 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Kellergeschoß		31,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²		1,00	31,97 m ²
Erdgeschoß	Wohnzimmer	39,20 m ²				1,00	39,20 m ²
	Kochnische	7,03 m ²				1,00	7,03 m ²
	Loggia		1,76 m ²			1,00	1,76 m ²
(Wohn-)Nutzfläche Erdgeschoß		46,23 m ²	1,76 m ²	0,00 m ²		1,04	47,99 m ²
1. Stock	Vorraum	8,08 m ²				1,00	8,08 m ²
	Bad	4,54 m ²				1,00	4,54 m ²
	Zimmer	10,01 m ²				1,00	10,01 m ²
	Zimmer	11,97 m ²				1,00	11,97 m ²
	Zimmer	10,84 m ²				1,00	10,84 m ²
	Loggia			1,46 m ²		1,00	1,46 m ²
(Wohn-)Nutzfläche 1. Stock		45,44 m ²	1,46 m ²	0,00 m ²		1,03	46,90 m ²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundriss Erdgeschoß mit Loggia – Bestandsplan Oktober 1980⁶Grundriss 1. Stock – Bestandsplan Oktober 1980⁷

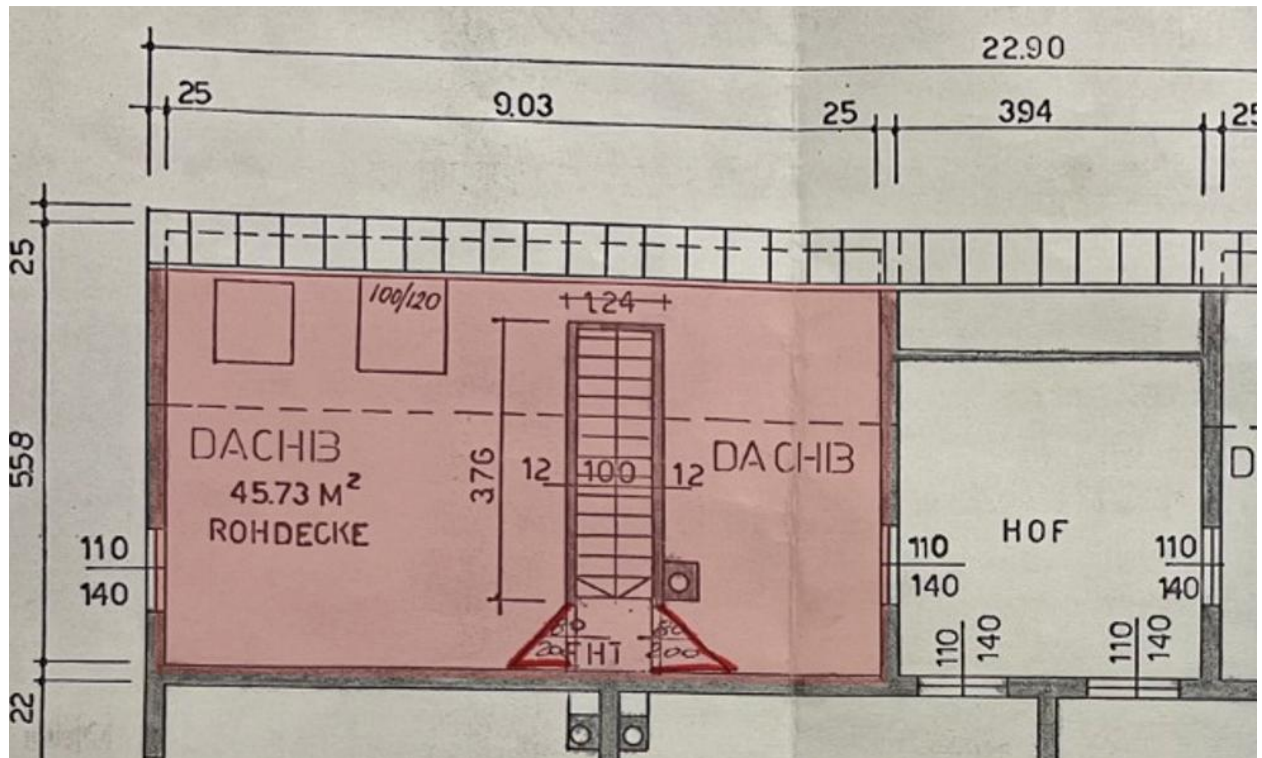
Die Loggien sind vollständig verglast (Kunststoffisoliertes bzw. Einfachverglasung/Holzrahmen).

⁶ In natura wurde die Trennwand in der Mitte entfernt und wird die gesamte Loggia dzt. vom Eigentümer Haus 2 genutzt und wurde die Balkon-/Loggiatür im ggst. Fall mit einer OSB-Platte verschlossen

⁷ In natura wurde die Trennwand in der Mitte entfernt und wäre die gesamte Loggia dzt. vom Verpflichteten/ Haus 1 zu nutzen, allerdings wurde die Balkon-/Loggiatür im ggst. Fall mit einem Kleiderschrankverbau verstellt und ist diese daher dzt. so nicht zugänglich.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss Dachboden – Bestandsplan Oktober 1980

2.6.3. Ausstattung und Erhaltung

Das ggst. Objekt verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ver-/Entsorgungseinrichtungen		
Strom	vorhanden	funktionsstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionsstüchtig
Warmwasser	vorhanden	funktionsstüchtig
Gasanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig
Kaminanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig
Heizung	Gasetagenheizung	funktionsstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionsstüchtig
Waschmaschinen-/ Geschirrspülanschlüsse	vorhanden	funktionsstüchtig
Telekommunikationsanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig

Das ggst. WE-Objekt verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

Kriterium	Kellergeschoß - Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> Aluisolierglastür in Metallzarge/Sicherheitstür (rd. 2014) <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Marmorfliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>aufsteigende Feuchtigkeit/Abplatzungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

	<p><u>Stiegenaufgang:</u> Betonstiege mit Holzbelag, einseitigem Metall-/Glasgeländer und einseitigem Holzhandlauf</p>
Hobbyraum	<p><u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung und Außen-gitter (rd. 2015) <u>Böden:</u> Laminat; <i>Feuchteschäden ersichtlich, Bodenleisten fehlen tlw.</i> <u>Wände:</u> gemalt; <i>aufsteigende Feuchtigkeit/Abplatzungen, Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Wasseranschluss, Sicherungskasten, Lichtstrom</p>
WC	<p><u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge; <i>leichte Schäden an der Zarge ersichtlich</i> <u>Fenster/Entlüftung:</u> statische Entlüftung; <i>verklebt</i> <u>Böden:</u> Marmorfliesen <u>Wände:</u> gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten</p>
Abstellraum/ Waschküche	<p><u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gastherme, Waschmaschinenanschluss, Gasanschluss/Kamin, Lichtstrom</p>
Kriterium	Erdgeschoß - Erfüllungsgrad
Küche	<p><u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasoberlichte <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> Fliesenspiegel, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Zubehör Einbauküche, Geschirrspülanschluss, Lichtstrom; Zubehör (Induktionsherdplatte, Backrohr, Geschirrspüler, Doppelspüle, Dunstabzug – Marke Miele): <i>veraltet/wertlos</i></p>
Wohnzimmer mit Essplatz	<p><u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststofffenster/-tür mit 3fach-Isolierverglasung; <i>Spanplatten außen an der Loggiatür</i> <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, offener Kamin; <i>lt. Auskunft derzeit nicht funktionstüchtig</i> <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom</p>

	<u>Stiegenaufgang:</u> Betonstiege mit Holzbelag, beidseitigem Metall-/Glasgeländer und -handlauf; <i>Stufen etwas abgenutzt</i>
Kriterium	Obergeschoß - Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung <u>Böden:</u> Stabparkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Stiegenaufgang:</u> Betonstiege mit Holzbelag, einseitigem Metall-/Glasgeländer und Holzhandlauf
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisolierglasoberlichte, statische Entlüftung <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Waschbecken, Stand-WC mit Oberputzspülkasten Badewanne, Lichtstrom
3x Zimmer	<u>Türen:</u> Holztüren in Metallzargen <u>Fenster:</u> Kunststofffenster/-tür mit 3fach-Isolierverglasung mit Innenjalousien; <i>die Loggiatür ist mit einem Kleiderschrankverbau verstell</i> <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Kriterium	Dachboden - Erfüllungsgrad
Vorraum	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Dachraum 1 („Zimmer“)	<u>Türen:</u> Metalltür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung und Innenjalousien <u>Böden:</u> Laminat, Teppich beim Eingangsbereich; <i>Bodenleisten fehlen tlw.</i> <u>Wände:</u> gemalt, Holz <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Dachraum 2 („Schlafzimmer“)	<u>Türen:</u> Metalltür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung und Innenjalousien, Dachflächenfenster <u>Böden:</u> Laminat, Teppich beim Eingangsbereich <u>Wände:</u> gemalt, Holz <u>Decke:</u> Holz <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
--	---

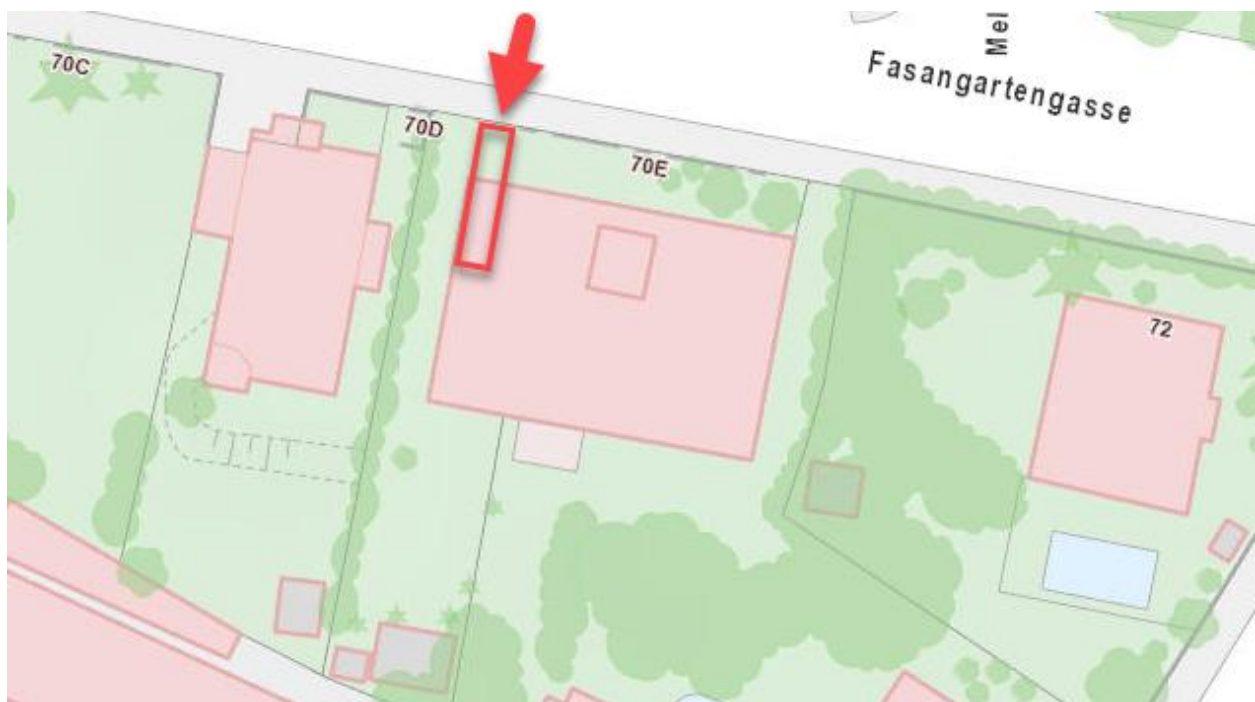
Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. WE-Objekt befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen - guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind die Oberflächen allerdings optisch etwas veraltet und abgewohnt. Im Kellergeschoß sind aufsteigende Feuchtigkeit und Feuchteschäden ersichtlich.

2.7. Garage im Haus 1

2.7.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Garage befindet sich im Kellergeschoß (leicht unter Niveau) von Haus 1. Die Zufahrt erfolgt über die Fasangartengasse und den Vorgarten.

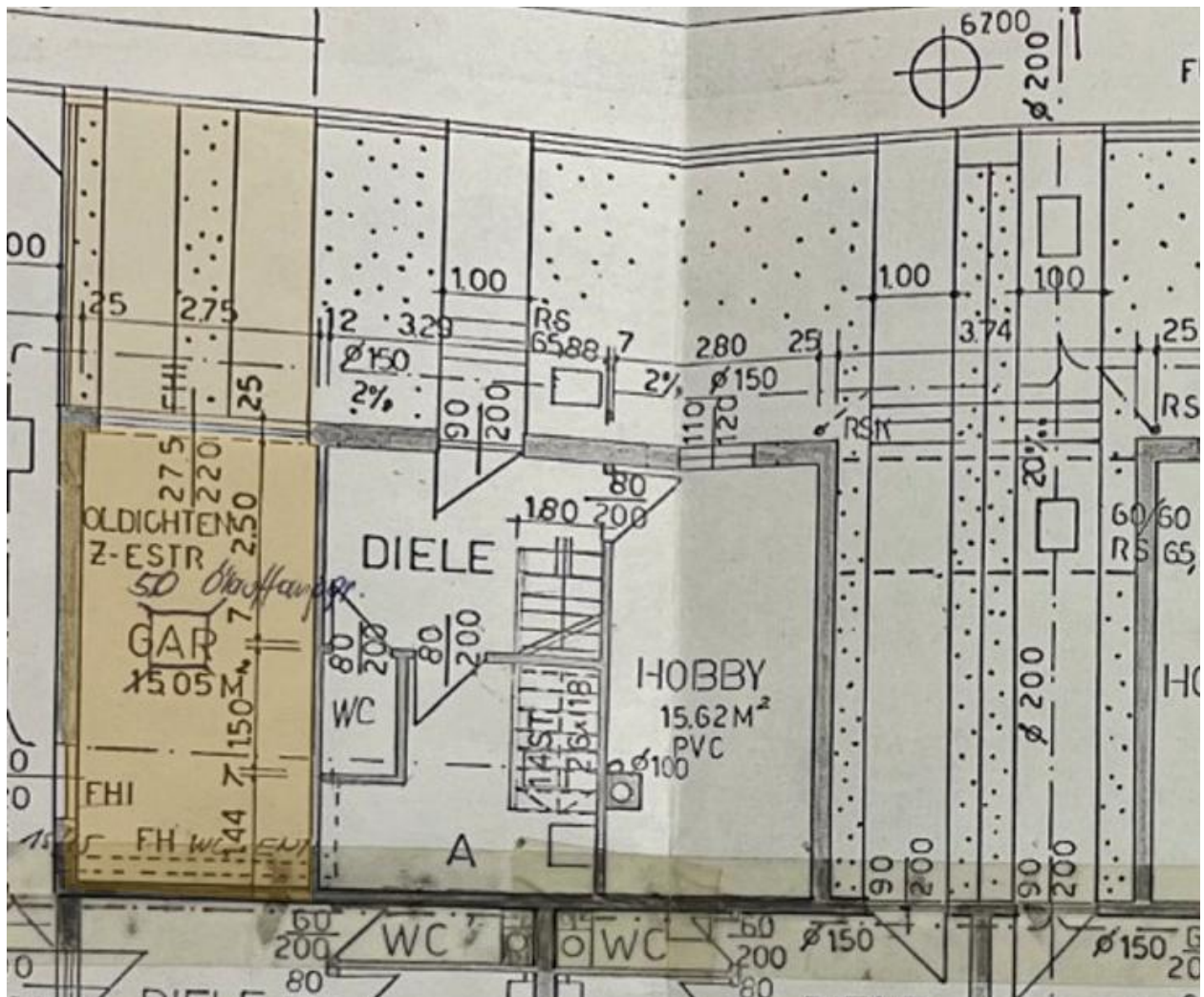


Lageskizze im Gebäude (schematisch)

2.7.2. Größe und Konfiguration

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung erwähnt, verfügt die Garage im Haus 1 gem. Bestandsplan über eine Nutzfläche von 15,05 m² und ist rechteckig ausgestaltet. Der vorgelagerte Gartenteil 1a hat lt. Nutzwertgutachten eine Fläche von 13,01 m².

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



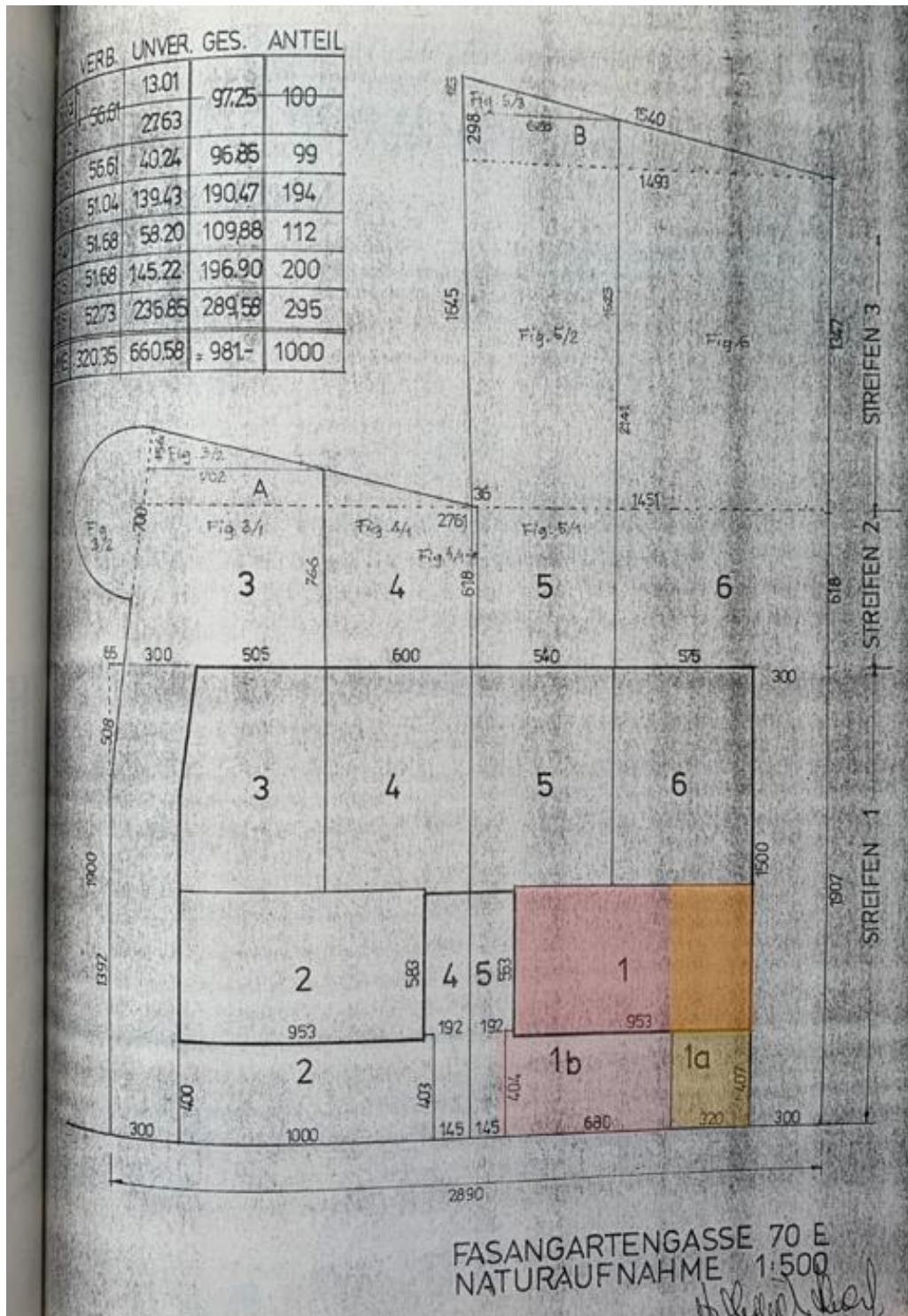
Grundriss Kellergeschoß – Bestandsplan Oktober 1980

Die ggst. Garage verfügt über folgende(n) Ausstattung und Erhaltungszustand:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Garage 5c	<u>Türen/Tore:</u> elektrisches Sektionaltor (mit Schlüssel) <u>Fenster:</u> Holzverbundfenster <u>Boden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Abfluss, Lichtstrom

Die ggst. Garage befindet sich in einem durchschnittlichen-ordentlichen Zustand.

Nachfolgend noch ein Lageplan der beiden WE-Objekte, wobei sich das Haus 1 im EG auch über den Bereich der Garage erstreckt.



Quelle: Nutzwertgutachten

2.8. Betriebskosten, Reparaturrücklage und Stand der Reparaturrücklage

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das ggst. Haus 1 und Garage im Haus 1 betragen aktuell gesamt € **183,26 p.m** bzw. € **1,12/m²** (gewichteter Fläche). Die Betriebskosten liegen sohin im unteren Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Es erfolgt keine getrennte Abrechnung zwischen Wohnung Haus 1 und Garage (USt-Thematik!) Die Einzahlung in

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

die Reparaturrücklage beträgt insgesamt € 50,- p.m. bzw. 0,31/m². Die Dotierung liegt damit unter dem gesetzlichen Mindestfordernis⁸. Lt. HV liegt allerdings ein Ausnahmetatbestand vor.

Betriebskosten 10/2025					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 166,60 p.m.	€ 1,02 /m ²	€ 16,66 p.m.	€ 183,26 p.m.	€ 1,12 /m ²
Reparaturrücklage	€ 50,00 p.m.	€ 0,31 /m ²		€ 50,00 p.m.	€ 0,31 /m ²
Gesamt	€ 216,60 p.m.	€ 1,32 /m²	€ 16,66 p.m.	€ 233,26 p.m.	€ 1,42 /m²

Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt lt. Auskunft der HV per 31.12.2024 rd. € 29.944,-.

Investitionen/Sanierungsarbeiten

Lt. Auskunft der HV wurden in den letzten 5 Jahren keine größeren Sanierungsmaßnahmen vorgenommen und sind in naher Zukunft auch keine größeren Maßnahmen bzw. Sanierungen am Gebäude geplant.

Außerbüchliche Darlehen

Es sind keine außerbüchlichen Darlehen vorhanden.

⁸ Der Gesetzgeber hat im Rahmen der WEG-Novelle 2022 eine monatliche Mindestdotierung der Rücklage vorgesehen. Diese trat, ebenso wie die neuen Konsensquoren im Rahmen der Beschlussfassung, am 01.07.2022 in Kraft.

§ 31 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WEG-Novelle 2022 (BGBl I Nr 222/2021) regelt, dass sich der in Abs 1 angeführte Betrag von EUR 0,90 ab dem 1. Jänner 2024 jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt, vermindert oder erhöht. Seit 01.01.2024 beträgt die Mindestrücklage EUR 1,06 m². Mit 01.01.2026 erhöht sich die Mindestrücklage somit auf EUR 1,13 m².

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein bestandfreies Reihenhauses und eine bestandfreie Garage im Wohnungseigentum. Die ggst. WE-Objekte sind prinzipiell bestandfrei – es besteht allerdings ein grundbücherliches Wohnungsgebrauchsrecht bzw. Gebrauchsrecht.

Bestandfreie Wohnungen/Häuser sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher für die ggst. Wohnung das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zur Ermittlung **des Bodenwertes und der Garage** wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

Vom „unbelasteten“ Verkehrswert wird in weiterer Folge das Wohnungsgebrauchsrecht als Last in Abzug gebracht und unter Berücksichtigung einer weiteren Marktanpassung II der (mit dem Wohnungsgebrauchsrecht) belastete Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.“

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichsverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichsverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. Bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens der Statistik Austria publizierten Baugrundstückspreise für Hietzing. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

Sonstige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Siehe die vorangehenden Ausführungen unter Pkt. 3.3.

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung
A = Alter des Gebäudes
GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten

werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- **Ungünstige Lageverhältnisse**
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- **Denkmalschutz**
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. GUTACHTEN – BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Lainz. Durchschnittlich-ansprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr. Die infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) sind in mittelbarer Umgebung vorhanden, div. medizinische Einrichtungen sowie Parkanlagen befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Überdurchschnittliche Beeinträchtigung des ggst. Wohngebäudes sowohl durch Straßen- als auch Schienenverkehrslärm. Die Lage der Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des 13. Bezirkes insgesamt durchschnittlich-ansprechend.
Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich eine um 1980 Jahre errichtete Wohnhausanlage mit 6 Reihenhäusern. Das ggst. Haus 1 ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ein konsenslos ausgebauter Dachboden. Das Gebäude verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Ausstattung sowie Oberflächengestaltung entsprechen dem Alter. Der Erhaltungszustand ist durchschnittlich-ordentlich
Größe und Konfiguration Haus 1	Haus 1 verfügt über eine Nutzfläche inkl. Loggien von insgesamt rd. 126,86m ² , die sich mit rd. 32 m ² auf das Kellergeschoß, mit rd. 46 m ² auf das Erdgeschoß, mit rd. 45 m ² auf das Obergeschoß aufteilen. Sowohl im EG als auch im OG befindet sich eine Loggia (siehe auch Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen). Zusätzlich gibt es noch den Dachboden mit rd. 44 m ² und den Gartenteil 1b mit rd. 28 m ² . Die gewichtete Fläche beträgt insgesamt rd. 151,75 m ² Das ggst. Reihnhaus verfügt über eine (leicht über)durchschnittliche Größe und weist eine durchschnittlich-ansprechende Konfiguration auf.
Ausstattung/ Erhaltungszustand Haus 1	Haus 1 verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Oberflächenmaterialien & die technische Ausstattung entsprechen mehr oder weniger den Anforderungen an modernes Wohnen, sind jedoch optisch tlw. veraltet bzw. etwas abgenutzt. Im Kellergeschoß sind aufsteigende Feuchtigkeit und Abplatzungen ersichtlich. Haus 1 ist insgesamt ordentlich-gut ausgestattet & befindet sie sich in einem durchschnittlichen - guten Erhaltungszustand.
Garage im Haus 1	Die Garage befindet sich im Kellergeschoß. Die Zufahrt ist direkt über die Fasangartengasse und den Vorgarten 1a gegeben. Die Garage verfügt lt. Bestandsplan über eine Fläche von 15,05 m ² . Der vorgelagerte Gartenteil 1a beträgt lt. Nutzwertgutachten 13,01 m ² . Die Garage ist durchschnittlich-ordentlich erhalten.

4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

LZ	Straße	Vergleichsobjekte/Basisdaten					Grundkostenanteil	Korrektur gesamt	Plausib. Prüf.		Resultat GKA korrigiert
		GB	EZ	Stichtag	FläWi/ Bau.kl.	Bauweise			angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	
1130	Tuersgasse	01209	267	01.08.2022	W II	10,5 m, g, G	2 633,- €/m ²	0,88%	2 656,- €/m ²	nein	2 656,- €/m ²
1130	Fasangartengasse	01207	89	08.09.2022	W II	g, G	2 565,- €/m ²	3,20%	2 647,- €/m ²	nein	2 647,- €/m ²
1130	Ghelngasse	01209	1422	17.02.2023	W II	o, 17 %, 7,5 m, G	2 750,- €/m ²	-2,55%	2 680,- €/m ²	nein	2 680,- €/m ²
1130	Kuppelwiesergasse	01215	340	09.03.2023	W III	o, 13,5 m, G, SZ, W	2 908,- €/m ²	-2,64%	2 831,- €/m ²	nein	2 831,- €/m ²
1130	Hietzinger Hauptstraße	01205	491	01.04.2023	W III	g, 14 m, SZ, G	2 654,- €/m ²	2,25%	2 714,- €/m ²	nein	2 714,- €/m ²
1130	Eitelberggasse	01215	327	17.05.2023	W II	o, G, SZ, WZ	2 908,- €/m ²	-2,96%	2 822,- €/m ²	nein	2 822,- €/m ²
1130	Auhostraße	01203	4	20.03.2024	GB II	g, 12,5 m, G	2 771,- €/m ²	-5,26%	2 625,- €/m ²	nein	2 625,- €/m ²
1130	Kremsergasse	01215	27	12.04.2024	W I	g, G	2 680,- €/m ²	-8,34%	2 456,- €/m ²	ja	
1130	Lilienberggasse	01203	21	20.11.2024	W I	g, 7,5 m, G, SZ	2 837,- €/m ²	-6,87%	2 642,- €/m ²	nein	2 642,- €/m ²
Durchschnitt							2 745,- €/m²		2 675,- €/m²		2 702,- €/m²

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten⁹ Grundkostenanteile (Durchschnitt über alle Geschoße) für vergleichbare Liegenschaften liegen nach erfolgter Ausreißerprüfung zwischen rd. € 2.625,-/m² und rd. € 2.831,-/m². Der Durchschnitt liegt bei **rd. € 2.702,-/m²**. Für das ggst. Haus I ergibt sich der anteilige Bodenwert daher wie folgt:

Anteiliger Bodenwert						
EZ	Geschoß	(gew.) Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
715	Kellergeschoß	31,97 m ²	2.702,- €/m ²	0,70	1.891,- €/m ²	60.468 €
	Erdgeschoß	47,99 m ²	2.702,- €/m ²	1,00	2.702,- €/m ²	129.669 €
	Obergeschoß	46,90 m ²	2.702,- €/m ²	1,00	2.702,- €/m ²	126.724 €
	Dachboden	22,13 m ²	2.702,- €/m ²	1,00	2.702,- €/m ²	59.795 €
	Gartenteil 1b	2,76 m ²	2.702,- €/m ²	1,00	2.702,- €/m ²	7.466 €
Gesamt		151,75 m²			2.531,- €/m²	384.122 €

4.1. Sachwertverfahren

4.1.1. Herstellungswert der Wohnung

Der Neubauwert inklusive Ust. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbauwie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 02/2019, 03/2025 u.a.“.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

⁹ Stichtagsunterschiede wurden auf Basis der Preisentwicklungen des Immobilien-Preisspiegels der WKO vorgenommen.

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Die durchschnittlichen Herstellungskosten für den Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Wie bereits ausgeführt, ist der Dachboden wohnraumähnlich ausgestattet (es liegen aber weder eine Bauanzeige, noch eine Baubewilligung hierfür vor) und kann somit auch nicht von Wohnnutzfläche (Aufenthaltsraum, Nebenraum) gesprochen werden und besteht entsprechend der Bauordnung nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit. Die trotz der vorhandenen Ausstattung nur eingeschränkte Nutzbarkeit (aus baurechtlicher/wohnungseigentumsrechtlicher Sicht) wird über einen

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

gewichteten Wertansatz (DG-Ausbau 90% der HSK für das Regelgeschoß und davon 50%) bei den Herstellungskosten berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen ergeben sich die Herstellungskosten somit wie folgt:

Herstellungskosten				
Kellergeschoß	NFl:	31,97 m ²	3.000 €/m ²	95.910 €
Erdgeschoß inkl. Loggia	NFl:	47,99 m ²	3.300 €/m ²	158.367 €
Obergeschoß inkl. Loggia	NFl:	46,90 m ²	3.300 €/m ²	154.770 €
Dachboden (wohnungsähnlich ausgestattet)		Fl: 44,26 m ²	1.485 €/m ²	65.726 €
Herstellungswert Gebäude	NFl:	126,86 m ²	3.742 €/m ²	474.773 €
Außenanlagen		Pauschal 2,50 % d. HSTW Gebäude		11.869 €
Herstellungswert	NFl:	126,86 m ²	3.836 €/m ²	486.642 €

4.1.2. Bauschäden/Reparaturrückstau

Das ggst. Reihenhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen - guten Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht durchaus den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind die Oberflächen optisch veraltet bzw. abgenutzt. Im KG sind aufsteigende Feuchtigkeit und Feuchteschäden ersichtlich. Darüberhinausgehende Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt. Im ggst. Fall ist es jedoch notwendig, die entfernte Trennwand im Bereich der beiden Loggien wieder herzustellen und den provisorischen Verschluss (OSB-Platten) des Zugangs im EG wieder zu entfernen, um auch den Anforderungen des WEG und dem baurechtlichen Konsens zu entsprechen. Nach Ansicht des gef. SV sind die hierfür notwendigen Kosten zwischen den Wohnungseigentümern von Haus 1 und Haus 2 aufzuteilen. Im ggst. Fall werden für Haus 1 anteilige Rückbaukosten von rd. € 2.000,- berücksichtigt.

4.1.3. Alterswertminderung

Im ggst. Fall kommt die Alterswertminderung nach ROSS zur Anwendung.

4.1.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left(ZN - 1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **2,50** angesetzt.

4.1.5. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Grundsätzlich ist im mehrgeschoßigen Wohnbau für Miet- und Eigentumswohnungen von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Ausgehend vom Errichtungszeitpunkt, der Bauweise & der Nutzung des Gebäudes, sowie der erfolgten Sanierung und einer laufenden Instandhaltung des Gebäudes bzw. der erfolgten Sanierung der Wohnung, wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren** in Ansatz gebracht.

4.2. Vergleichswertverfahren Garage

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von Kfz-Abstellplätzen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft sowie im 13. Bezirk (als Stellplätze in Tiefgaragen gelegen) wurden herangezogen:

KG	EZ	Adresse	Art	TZ	Stichtag	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
01203	215	Auhofstraße 213B Top G1	TG	1683/2023	16.05.2023	13,46 m ²	21.000 €	€ 1.560,- /m ²
01209	9	Schweizertalstraße 8-10 Stg 3 Top G6	TG	1066/2023	31.05.2023	16,75 m ²	20.000 €	€ 1.194,- /m ²
01209	9	Schweizertalstraße 8-10 Stg 3 Top G4	TG	1066/2023	31.05.2023	17,90 m ²	20.000 €	€ 1.117,- /m ²
01215	23	Auhofstraße 25 Top 37	TG	2281/2023	24.11.2023	11,04 m ²	25.000 €	€ 2.264,- /m ²
01213	1328	Preyergasse 4 Top 17	TG	873/2025	19.02.2024	12,50 m ²	27.000 €	€ 2.160,- /m ²
01207	420	Lainzer Straße 172 Top 06	TG	572/2025	04.03.2024	12,50 m ²	30.000 €	€ 2.400,- /m ²
01209	2996	Trazerberggasse 61 Top 11	TG	796/2024	04.04.2024	12,35 m ²	20.000 €	€ 1.619,- /m ²
01205	807	Weidlichgasse 19 Top 1.1	TG	1342/2024	21.06.2024	23,63 m ²	20.000 €	€ 846,- /m ²
01213	1328	Preyergasse 4 Top 9	TG	869/2025	27.06.2024	12,50 m ²	30.000 €	€ 2.400,- /m ²
01209	1280	Winzerstraße 15 Top 9	TG	1739/2024	07.08.2024	13,46 m ²	17.500 €	€ 1.300,- /m ²
01213	1240	Anton-Langer-Gasse 49 Top 7+8	TG	2222/2024	28.08.2024	22,08 m ²	50.000 €	€ 2.264,- /m ²
01209	2996	Trazerberggasse 59a Top 8	TG	173/2025	23.12.2024	12,35 m ²	20.000 €	€ 1.619,- /m ²
01209	3396	Veitingergasse 100A Top 5	TG	1537/2025	13.02.2025	13,92 m ²	15.000 €	€ 1.078,- /m ²
01209	3396	Veitingergasse 100A Top 6	TG	1537/2025	13.02.2025	13,92 m ²	15.000 €	€ 1.078,- /m ²
01212	8	Fasangarten Siedlung 14 Top 1	TG	931/2025	04.04.2025	12,50 m ²	15.000 €	€ 1.200,- /m ²
01209	645	Ghelengasse 25 Top 5	TG	1475/2025	05.06.2025	13,75 m ²	20.000 €	€ 1.455,- /m ²
							Mittelwert	€ 1.597,- /m ²

Für die ggst. Garage ergibt sich daher zum Stichtag ein durchschnittlicher Vergleichswert von **rd. € 1.597,-/ m²**.

4.3. Rechte und Lasten

A2-Blatt:

```
***** A2 *****
3 a 3477/1997 Bescheid 1996-04-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 274/95 aus
EZ 1299, Einbeziehung in Gst 274/93
5 a 3477/1997 Bauplatz (auf) Gst 274/83 (Bauplatz 1)
```

A2-LNR 3: Zuschreibung Teilfläche von GST 274/95 aus EZ 1299

Die Zuschreibung wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die ggst. Eintragung ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

A2-LNR 5: Bauplatz auf GST 273/84

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Bauplatzeigenschaft wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die ggst. Eintragung ist daher nicht (mehr) bewertungsrelevant.

C-Blatt:

```
***** C *****
14   auf Anteil B-LNR 24
     a 541/2005
       WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für
       Fatma Güral Pekuysal, geb 1942-06-27

15   auf Anteil B-LNR 25
     a 541/2005
       GEBRAUCHSRECHT für
       Fatma Güral Pekuysal, geb 1942-06-27

21   auf Anteil B-LNR 24 25
     a 844/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 2.478.176,84 samt Kosten
       und Zinsen gem Exekutionsbewilligung 2025-04-11 für
       Ayse Rengin Pekuysal geb 1967-06-16 (4 E 11/25a)
```

C-LNR 14: Wohnungsgebrauchsrecht

Gem. Einantwortungsurkunde vom 23.02.2004 besteht für Fatma Güral Pekuysal, das Wohnungsgebrauchsrecht am Haus 1 → siehe Pkt. 4.3.1 Last des (Wohnungs)gebrauchsrechtes

C-LNR 15: Gebrauchsrecht

Gem. Einantwortungsurkunde vom 23.02.2004 besteht für Fatma Güral Pekuysal, das Gebrauchsrecht an Garage im Haus 1 → siehe Pkt. 4.3.1 Last des (Wohnungs)gebrauchsrecht

C-LNR 21: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht vorhanden; es wurden keine Abgabenrückstände seitens der Stadt Wien bekanntgegeben

4.3.1. Last des (Wohnungs)gebrauchsrechtes

Allgemeines

Ein Wohnungsgebrauchsrecht bzw. Gebrauchsrecht stellt eine persönliche Dienstbarkeit mit dem Recht dar, eine Liegenschaft oder einen Teil einer Liegenschaft zu nutzen. Es endet in der Regel mit dem Tod des/der Berechtigten, kann aber auch auf Zeit abgeschlossen werden. Die Bewertung eines Wohnungsgebrauchsrechtes bzw. Gebrauchsrechtes erfolgt idR. durch Ermittlung und Kapitalisierung des Entganges eines fiktiven Jahresmietertrages.

Parameter des ggst. Wohnungsgebrauchsrechtes

Berechtigte	Fatma Güral Pekuysal, geb. 27.06.1942
Umfang des Wohnrechtes	Das Wohn- bzw. Gebrauchsrecht umfasst das Haus 1 sowie die Garage im Haus 1.
Laufende Kosten/BK und Instandhaltung	Keine Anmerkung diesbezüglich im Einantwortungsbeschluss. Annahme, dass die laufenden Kosten bzw. Betriebskosten und Instandhaltungskosten von der Berechtigten getragen werden.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Anmerkung: Lt. Auskunft des Vertreters der Verpflichtenden Partei wird mitgeteilt, dass Frau Fatma Gülal Pekuyal zwar derzeit ihren Wohnsitz in Istanbul innehat, jedoch über einen unbefristeten Aufenthaltstitel für Österreich verfügt und fallweise in das Bundesgebiet einreist. Da zudem die Möglichkeit besteht, dass sie sich künftig für einen längeren Zeitraum in Österreich aufhalten und von ihrem bestehenden Wohnrecht Gebrauch machen wird, ist das ggst. (Wohnungs)gebrauchsrecht bewertungsrelevant .

Gemäß Sterbetafel 2022/2024 besteht für die Berechtigte, Frau Fatma Gülal Pekuyal, zum Stichtag 12.09.2025 (Alter: 83,21 Jahre) eine fernere Lebenserwartung von rd. **7,74 Jahren** (erwartetes Alter von rd. 90,95 Jahren).

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2022/2024 geglättet	
Geburtsdatum:	27.06.1942
Stichtag:	12.09.2025
Geschlecht:	Weiblich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	7.74 Jahre
Erwartetes Alter:	90.95 Jahre

Quelle: <https://www.statistik.at/Lebenserwartung/>

In Analogie zum § 16 BewG erfolgt die Ermittlung des Barwertes nach versicherungsmathematischen Methoden. In der Versicherungsmathematik geschieht die Altersbestimmung nicht mit der Vollendung eines Lebensjahres, sondern es ist der Geburtstag entscheidend, der dem Bewertungsstichtag näher liegt (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz § 16, 112f). Aus versicherungsmathematischer Sicht ist für die Berechtigte daher ein Alter von 83 Jahren anzunehmen.

Bei einem versicherungsmathematischen Alter von 83 Jahren und einem Zinssatz von 3,50 % ergibt sich für den Stichtag ein Leistungsbarwert (Vervielfältiger) von 7,125.

Wohnungsrecht - Nettomietzins/Jahresrohertrag der Liegenschaft

Auf Basis der nachfolgenden Vergleichsobjekte erscheint für die ggst. Liegenschaft bzw. das ggst. Wohnhaus ein Mietzins iHv. rd. € 13,50/m² gewichteter Fläche als angemessen. *Anmerkung: Die Garage ist in diesem Mietansatz bereits inkludiert.*

Lage/Nähe	gew. Fläche	Anmerkungen	Miete	Miete €/m ² p.m. gew. Fl.
1130., Hörndlwald	230,30 m ²	EFH, Bj. 1975, renoviert, 7 Zimmer, Garage	€ 2 431,82 p.m.	€ 10,56 /m ²
1130., Lainzer Platz	166,59 m ²	RH, Bj. 2004, guter Zustand, 5 Zimmer	€ 2 335,08 p.m.	€ 14,02 /m ²
1130., Sankt Veit-Gasse	129,88 m ²	Wohnung, EG, Bj. 2025, 4 Zimmer, Garage	€ 2 104,80 p.m.	€ 16,21 /m ²
1130., Hörndlwald	83,60 m ²	Wohnung, EG, Bj. 2003, 3 Zimmer	€ 1 252,80 p.m.	€ 14,99 /m ²
1130., Veitlissengasse	109,58 m ²	Wohnung, EG, Bj. 2000, 3 Zimmer, Garage	€ 1 500,00 p.m.	€ 13,69 /m ²
1130., Veitlissengasse	142,10 m ²	Wohnung, EG/KG, Bj. 2000, 4 Zimmer, Garage	€ 1 900,00 p.m.	€ 13,37 /m ²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Im ggst. Fall ist beim Haus 1 daher die anteilige Miete für das WE-Objekt „Garage im Haus 1“ herauszurechnen bzw. ein Nettohauptmietzins iHv. € 85,-/p.m. in Abzug zu bringen. Die Garagenmiete wird zur Ermittlung der Last des Gebrauchsrechts an der Garage in Ansatz gebracht.

Betriebskosten, uam.

Wie bereits erwähnt, wird davon ausgegangen, dass die Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Liegenschaft im ggst. Fall von der Wohnungsberechtigten zu tragen sind.

Kapitalisierungszinssatz

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt, folgende Kapitalisierungszinssätze anzusetzen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Der Sachverständige Heft 2/2025

Im ggst. Fall wird für die Wohnnutzung ein Zinssatz von **3,50 %** in Ansatz gebracht.

Rentenbarwertfaktor

Der Rentenbarwertfaktor einer vorschüssigen Rente errechnet sich nach folgender Formel:

$$RBF^V = \frac{q \times (q^n - 1)}{q^n \times (q - 1)} \qquad q = 1 + p$$

RBF^V Vervielfältiger
 p Kapitalisierungszinssatz
 n Laufzeit in Jahren

4.4. Anpassung an den Markt

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

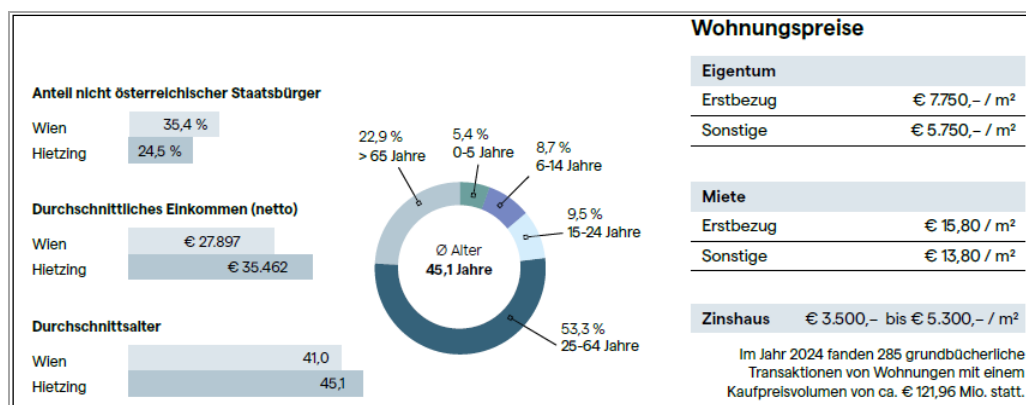
Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt

erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogenen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktsituation – Marktberichte

(Eigentums-)Wohnungen waren bis 2022 in Wien stark nachgefragt. Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 (EHL) bewegen sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 13. Bezirkes, demnach auch zwischen rd. € 5.750,- /m² und € 7.750,- /m².



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2025, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnungsatlas 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-)Preise für Wohnungen im 13. Bezirk bei € 6.309,- /m² für Bestandsimmobilien sowie bei € 9.341,- /m² bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise lagen/liegen diese gem. Marktbericht zwischen € 4.731,- /m² bis € 9.255,- /m².

Transaktionen in der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. im Bezirk Hietzing

Folgende Kauftransaktionen von Reihenhäusern konnten in der Umgebung der ggst. Liegenschaft sowie im Bezirk seit 2022 recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
		1,00		0,50		0,30		0,10		
GB	EZ	Adresse	Stichtag	Nutzfläche	Keller	Freifläche Balkon/ Terrasse	Garten	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m ²
01209	3277	Jagdschloßgasse 73 Top 1	25.04.2022	140,00 m ²			120,00 m ²	152,00 m ²	770 000 €	5 066,- €/m ²
01207	113	Lainzer Straße 131	20.07.2022	143,48 m ²	79,15 m ²	94,31 m ²		211,35 m ²	790 000 €	3 738,- €/m ²
01213	1177	Fehlingergasse 4 Top B	09.08.2022	114,96 m ²	56,14 m ²	9,00 m ²	106,72 m ²	156,40 m ²	550 000 €	3 517,- €/m ²
01207	292	Jagdschloßgasse 41 Top 3	12.07.2023	130,78 m ²	23,00 m ²	34,20 m ²		152,54 m ²	825 000 €	5 408,- €/m ²
01209	2753	Gusindegasse 4 Stg 1 Top 6	20.09.2023	125,00 m ²		14,25 m ²		129,28 m ²	650 000 €	5 028,- €/m ²
01215	628	Fleschgasse 9B Top 3	28.11.2023	150,00 m ²	43,00 m ²	30,00 m ²	115,00 m ²	192,00 m ²	1 100 000 €	5 729,- €/m ²
01213	1173	Hochmaisgasse 8-10 Top 15	19.07.2024	91,21 m ²	45,90 m ²	3,97 m ²		115,35 m ²	550 000 €	4 768,- €/m ²
01213	1237	Laverangasse 68 Top 4	27.11.2024	131,67 m ²	48,35 m ²	55,86 m ²	73,46 m ²	179,95 m ²	715 000 €	3 973,- €/m ²
01213	1237	Björnsongasse 29 Top 6	13.02.2025	131,67 m ²	48,35 m ²	20,23 m ²	119,18 m ²	173,83 m ²	750 000 €	4 315,- €/m ²
Durchschnitt										4 616,- €/m²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Abweichungen vom Konsens (Baurecht, Wohnungseigentum)

Der Grundbuchstand weicht vom baurechtlichen Konsens ab und stimmt auch die IST-Situation vor Ort nicht ganz mit dem baurechtlichen bzw. wohnungseigentumsrechtlichen Konsens überein. Nach Ansicht des gef. SV ist dies mit einem Marktanpassungsabschlag iHv. 5,00% zu berücksichtigen.

Es sind alle marktrelevanten Daten in die Ermittlung des Sachwerts (u.a. Bodenwert, Herstellungskosten, Nutzungsdauer etc.) eingeflossen, nach Ansicht des gef. SV ist keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

4.4.1. Marktanpassung II (nach Wohnungsgebrauchsrecht)

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belasteter Verkehrswert

Die Berechnung der Last des Wohnungsgebrauchsrechtes basiert hinsichtlich der Dauer dieser Last auf statistischen Durchschnittswerten. Mit diesen gibt sich ein potentieller Erwerber am Markt aufgrund der Ungewissheit der tatsächlichen Lebenserwartung des/der Wohnungsberechtigten im Normalfall allerdings nicht zufrieden. Ein Käufer möchte das Risiko, dass der/die Wohnungsberechtigte(n) länger als die statistisch berechnete Lebenserwartung leben könnte(n) und ihm dadurch die (wirtschaftliche) Nutzung der gesamten Liegenschaft länger als berechnet versagt bleiben könnte, minimieren, indem er einen Abschlag als Risikoausgleich vornimmt. Nach Ansicht des gef. SV ist daher im ggst. Fall ein weiterer **Marktanpassungsabschlag II iHv. 5,00 %** in Ansatz zu bringen.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert der BLNR 24 (Haus 1) - unbelastet

Sachwertverfahren				
Kellergeschoß	NFl:	31,97 m ²	3.000 €/m ²	95.910 €
Erdgeschoß inkl. Loggia	NFl:	47,99 m ²	3.300 €/m ²	158.367 €
Obergeschoß inkl. Loggia	NFl:	46,90 m ²	3.300 €/m ²	154.770 €
Dachboden (wohnungsähnlich ausgestattet)	Fl:	44,26 m ²	1.485 €/m ²	65.726 €
Herstellungswert Gebäude	NFl:	126,86 m ²	3.742 €/m ²	474.773 €
Außenanlagen	Pauschal 2,50 % d. HSTW Gebäude			11.869 €
Herstellungswert	NFl:	126,86 m ²	3.836 €/m ²	486.642 €
- Baumängel und -schäden, Rückbaukosten (Loggia-Trennwand), anteilig			-	2.000 €
= gekürzter Herstellungswert				484.642 €
- Alterswertminderung	ROSS		RestND 40 J. -	182.491 €
= Zwischenwert				302.151 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,50		0,0809 -	24.450 €
= Gebäudesachwert				277.701 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
= Bauwert				277.701 €
+ Bodenwert	gew. Fl:	151,75 m ²	2.531 €/m ²	384.122 €
= Sachwert				661.823 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				661.823 €
+/- Marktanpassung (Könsensthematik)			-5,00% -	33.091 €
= Verkehrswert Haus 1 (unbelastet)				628.732 €
= Verkehrswert Haus 1 (unbelastet) - gerundet				629.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche				4.958 €/m ²
Verkehrswert im Verhältnis zur gewichteten Fläche				4.145 €/m ²

Der unbelastete Verkehrswert der BLNR 24, 132/904 Anteile, verbunden mit WE an Haus 1, auf der Liegenschaft GB 01207 Lainz, EZ 715, an der Adresse 1130 Wien, Fasangartengasse 70E, beträgt zum Stichtag

rd. € 629.000,-.

5.2. Last des Wohnungsgebrauchsrechtes

Wohnungsgebrauchsrecht				
Haus 1 inkl. Garage	gew. Fläche m ²	erzielbarer Nettohauptmietzins pro m ² /p.m. /p.m.		
angemessener Nettohauptmietzins in € p.m. inkl. Garage	151,75 m ²	13,50	€	2.048,67
- abzgl. Nettohauptmietzins für Garage			-€	85,00
	Nettoniete/p.m.	Monate	Jahresrohertrag	
Jahresrohertrag/Mietertrag in € p.a.	€ 1.963,67	12	€	23.563,99
= Jahresrohertrag/Mietertrag in € p.a.			€	23.563,99
+/- Instandhaltungskosten	151,75 m ²	0		0,00
+/- Betriebskosten	151,75 m ²	0		0,00
= Mietertragsentgang in € p.a.				23.563,99
verbundenes Wohnungsgebrauchsrecht	tatsächl. Alter	fin.math. Alter in Jahren	Überlebensw.	Leistungsbarwert Vervielfältiger
Zinssatz				3,50%
Leistungsbarwert Fatma Güral Pekuyisal	83,21	83,00	7,74	7,125
Wert der Last des Wohnungsgebrauchsrechts				€ 167.893
Wert der Last des Wohnungsgebrauchsrechts - gerundet				€ 168.000

5.3. Verkehrswert der BLNR 24 (Haus 1) – mit Wohnrecht belastet

Verkehrswert BLNR 24 - mit Wohnungsgebrauchsrecht belastet				
Verkehrswert BLNR 24 - unbelastet				628.732 €
- Wohnungsgebrauchsrecht Fatma Güral Pekuyisal			-	167.893 €
= Zwischenwert				460.839 €
*/- Marktanpassung II			-5,00%	23.042 €
Verkehrswert Haus 1 mit Wohnrecht belastet				437.797 €
Verkehrswert Hasu 1 mit Wohnrecht belastet - gerundet				438.000 €

Der mit dem Wohnrecht belastete Verkehrswert der BLNR 24, 132/904 Anteile, verbunden mit WE an Haus 1, auf der Liegenschaft GB 01207 Lainz, EZ 715, an der Adresse 1130 Wien, Fasangartengasse 70E, beträgt zum Stichtag

rd. € 438.000,-.

5.4. Verkehrswert der BLNR 25 (Garage im Haus 1) - unbelastet

Vergleichswertverfahren			
Objekt	Nutzfläche	Vergleichswert	
Garage im Haus 1	15,05 m ²	1 597,- €/m ²	24 038 €
Summe			24 038 €
+/- Rechte und Lasten			- €
= Verkehrswert			24 038 €
= Verkehrswert gerundet			24 000 €

Der **unbelastete Verkehrswert** der BLNR 25, 26/1808 Anteile, verbunden mit WE an Garage im Haus 1, auf der Liegenschaft GB 01207 Lainz, EZ 715, an der Adresse 1130 Wien, Fasangartengasse 70E, beträgt zum Stichtag

rd. € 24.000,-.

5.5. Wert der Last des Gebrauchsrechtes

Wohnungsgebrauchsrecht bzw. Gebrauchsrecht				
Haus 1 inkl. Garage	gew. Fläche m ²	erzielbarer Nettohauptmietzins pro m ² /p.m. /p.m.		
angemessener Nettohauptmietzins in € p.m. inkl. Garage	15,05 m ²	pauschal	€	85,00
	Nettoniete/p.m.	Monate	Jahresrohertrag	
Jahresrohertrag/Mietertrag in € p.a.	€ 85,00	12	€	1 020,00
= Jahresrohertrag/Mietertrag in € p.a.			€	1 020,00
+/- Instandhaltungskosten	15,05 m ²	0		0,00
+/- Betriebskosten	15,05 m ²	0		0,00
= Mietertragsentgang in € p.a.				1 020,00
verbundenes Wohnungsgebrauchsrecht	tatsächl. Alter	fin.math. Alter in Jahren	Überlebensw.	Leistungsbarwert Vervielfältiger
Zinssatz				3,50%
Leistungsbarwert Fatma Güral Pekuyisal	83,21	83,00	7,74	7,125
Wert der Last des Gebrauchsrechtes (2025)				€ 7 268
Wert der Last des Gebrauchsrechtes (2025) - gerundet				€ 7 300

5.6. Verkehrswert der BLNR 25 (Garage) – mit Gebrauchsrecht belastet

Verkehrswert BLNR 25 - mit Gebrauchsrecht belastet			
Verkehrswert BLNR 25 - unbelastet			24 038 €
- Gebrauchsrecht Fatma Güral Pekuyisal		-	7 268 €
= Zwischenwert			16 771 €
*/- Marktanpassung II		-5,00%	839 €
Verkehrswert Garage mit Gebrauchsrecht belastet			15 932 €
Verkehrswert Garage mit Gebrauchsrecht belastet - gerundet			15 900 €

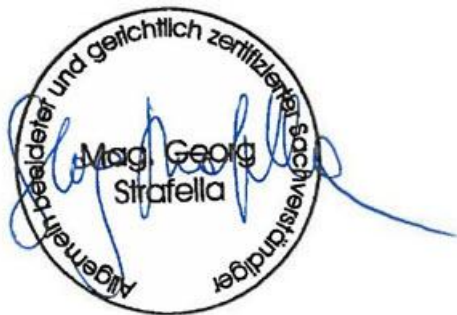
Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Der mit dem Gebrauchsrecht belastete Verkehrswert der BLNR 25, 26/1808 Anteile, WE an Garage im Haus 1, auf der Liegenschaft GB 01207 Lainz, EZ 715, an der Adresse 1130 Wien, Fasangartengasse 70E, beträgt zum Stichtag, gemeinsam

rd. € 15.900,-.

Wien, am 20.03.2026



Mag. Georg Strafella
Immobilien Sachverständiger,
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01207 Lainz EINLAGEZAHL 715
BEZIRKSGERICHT Hietzing

Letzte TZ 844/2025
WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
274/83	G	GST-Fläche	* 991	
		Bauf.(10)	345	
		Gärten(10)	646	Fasangartengasse 70E

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 3477/1997 Bescheid 1996-04-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 274/95 aus
EZ 1299, Einbeziehung in Gst 274/93

5 a 3477/1997 Bauplatz (auf) Gst 274/83 (Bauplatz 1)

***** B *****

24 ANTEIL: 132/904

Ahmet Enis Pekuyal

GEB: 1965-06-21 ADR: Fasangartenstraße 70-E-1, Wien 1130

a 64/1987 Wohnungseigentum an Haus 1

b 541/2005 Einantwortungsurkunde 2004-02-23 Eigentumsrecht

c 1309/2017 Kaufvertrag 2017-06-06, Nachtrag 2017-06-16 Eigentumsrecht

d 1309/2017 Zusammenziehung der Anteile

25 ANTEIL: 26/1808

Ahmet Enis Pekuyal

GEB: 1965-06-21 ADR: Fasangartenstraße 70-E-1, Wien 1130

a 64/1987 Wohnungseigentum an Garage im Haus 1

b 541/2005 Einantwortungsurkunde 2004-02-23 Eigentumsrecht

c 1309/2017 Kaufvertrag 2017-06-06, Nachtrag 2017-06-16 Eigentumsrecht

d 1309/2017 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

14 auf Anteil B-LNR 24

a 541/2005

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für

Fatma Güral Pekuyal, geb 1942-06-27

15 auf Anteil B-LNR 25

a 541/2005

GEBRAUCHSRECHT für

Fatma Güral Pekuyal, geb 1942-06-27

21 auf Anteil B-LNR 24 25

a 844/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 2.478.176,84 samt Kosten

und Zinsen gem Exekutionsbewilligung 2025-04-11 für

Ayşe Rengin Pekuyal geb 1967-06-16 (4 E 11/25a)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Grundbuch

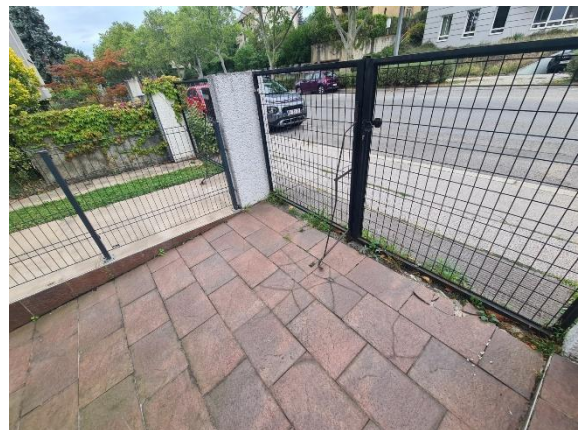
29.07.2025 11:53:56

6.2. Einheitswertbescheid

EW-AZ 08 042-2-0120/5
Letztgültiger EW der gesamten Liegenschaft € 138.659,77
GMB € 271,87
Bodenwert € 43,6037 /m²

6.3. Fotos – Befundaufnahmen vom 12.09.2025 (auszugsweise)

Außenansichten und Garage



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

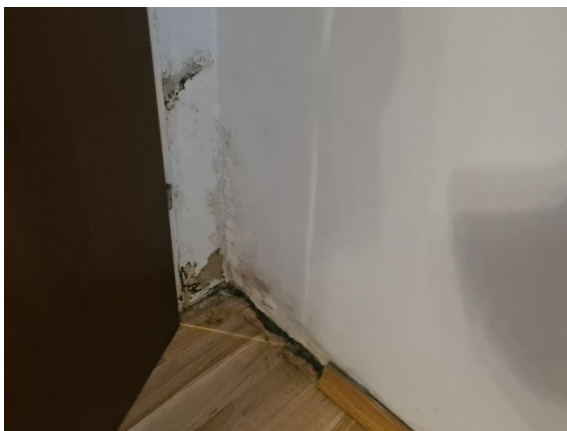


Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Innenansichten Kellergeschoß

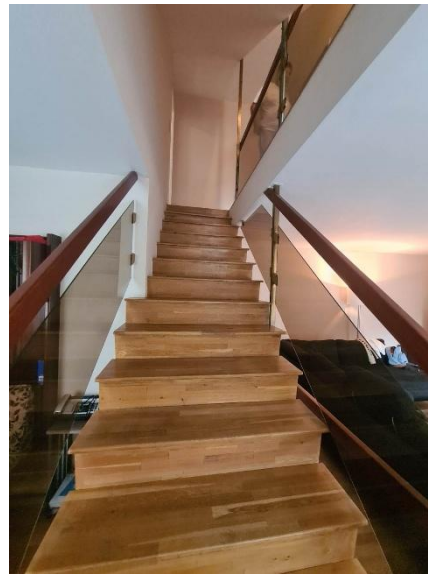






Innenansichten Erdgeschoß





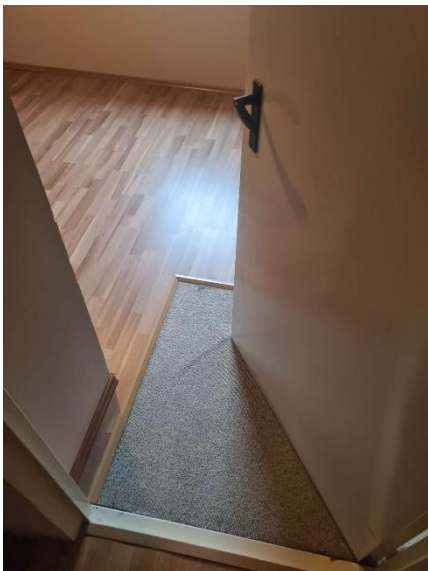
Innensichten Obergeschoß







Innenansichten Dachboden






6.4. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung eines Wohnhauses, 28.10.1976

O. Wh. Bauantrag

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

Planmäßig ausgeführt
Bedingungen erfüllt
Einlegen EZ. 715/Korn 2
Wien 1985-09-24
Ref.: Für den Abteilungsleiter:


MA 37/13-Fasangartengasse 70D/2/76 **70 E**

13. Bez., Fasangartengasse ONr. 70E
Gst. Nr. 274/82 in EZ. 715, Gst. Nr.
274/83 in EZ. ~~716~~ und Gst. Nr. 274/95
in EZ. ~~1299~~ des Grundbuches der Kat.-
Gem. Lainz

Wien, 1976 10 28

Baubewilligung für ein Wohnhaus

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes wird nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt auf den Liegenschaften, Grundstück 274/82 in EZ. 715, Grundstück 274/83 in EZ. 716 und Gst. 274/95 in EZ. 1299 des Grundbuches der Kat.-Gem. Lainz, 13. Bez., Fasangartengasse ONr. 70D nach den vorgelegten Plänen unter Einhaltung der mit Bescheid der MA 37 vom 20. Mai 1976, Zl. MA 37-2539/76 bekannt gegebenen Fluchtlinien in der endgültigen Höhenlage ein Wohnhaus bestehend aus sechs Reihenhäusern mit je einer Mittelwohnung errichten zu lassen. Die Häuser 1 und 2 enthalten im Kellergeschoß eine Garage, eine Diele, eine Garderobe, ein WC, einen Hobbyraum und einen Heizraum für die Gasetagenheizung. Die Häuser 3, 4, 5 und 6 enthalten im Kellergeschoß eine Diele, ein WC, eine Garderobe, einen Hobbyraum und einen Heizraum für die Gasetagenheizung. Die Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt mittels Steinzeugrohrleitungen in den städt. Straßenkanal. Im rechten und im linken Seitenabstand soll ein KFZ-Einstellplatz geschaffen werden.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1 Wr. Garagengesetz wird durch die Schaffung von 4 Einstellplätzen entsprochen.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und die damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

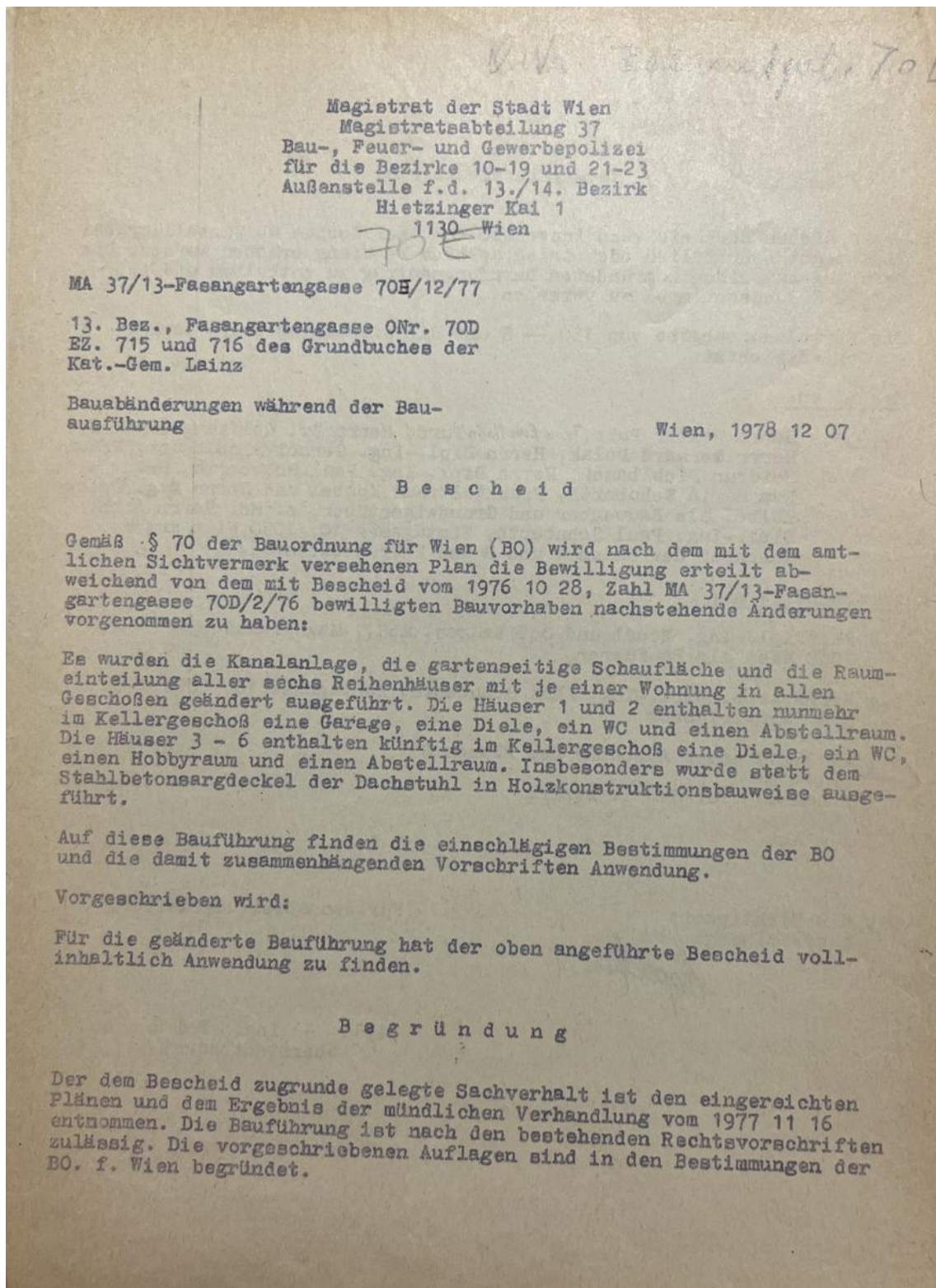
Vorgeschrieben wird:

1.) Vor Baubeginn ist gemäß §§ 65 und 124 BO der Baubehörde der Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat die genehmigten Baupläne und die statischen Berechnungen zu unterfertigen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung, 07.12.1978



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Planwechsel und Teilbenutzungsbewilligung, 28.10.1980

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
für die Bezirke 10-19 und 21-23
Außenstelle f.d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

MA 37/13 - Fasangartengasse 70 E/9/78

13. Bez., Fasangartengasse ONr. 70 E
Gste 274/83 und 274/82 in EZ 715
der Kat. Gem. Lainz

I.) Abweichungen vom bewilligten
Bauvorhaben

II.) Teilbenutzungsbewilligung Wien, 1980 10-28

B e s c h e i d

I.) Der Magistrat erteilt gem. § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan nachträglich die Bewilligung für folgende Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben:

Es wurden im Kellergeschoß im Haus 5 und Haus 6 an der gartenseitigen Außenmauer an Stelle der Türöffnungen, Fensteröffnungen und an Stelle der Fensteröffnungen, Türöffnungen hergestellt.

II.) Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, diese Reihenhäuser 1, 3, 4, 5 und 6 des zufolge der Baubewilligung vom 1976 10 28, MA 37/13 - Fasangartengasse 70 D/2/76 und der Bewilligung zur Abweichung von dieser Baubewilligung vom 1978 12 07, MA 37/13 - Fasangartengasse 70 D/12/77 auf der Liegenschaft 13. Bez., Fasangartengasse ONr. 70 E, Gste 274/83 und 274/82 in EZ 715 der Kat. Gem. Lainz geschaffenen Wohnhauses, wie im den zu diesem Bescheid gehörigen Plan dargestellt, benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 21. Februar 1979 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Restbenützungsbewilligung Wohnhaus, 22.03.1985

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Außenstelle f. d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

MA 37/13 - Fasangartengasse 70e/1/85

Wien, 1985 03 22

13. Bez., Fasangartengasse ONr. 70e
in EZ 715 der Kat. Gem. Lainz

Restbenützungsbewilligung

BESCHIED

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO), im Nachtrage zur Benützungsbewilligung vom 28. Okt. 1980, Zl.: MA 37/13 - Fasangartengasse 70e/9/78 die Bewilligung, nunmehr auch das Haus 2 des zufolge der Baubewilligung vom 28. Okt. 1976, Zl.: MA 37/13 - Fasangartengasse 70 D/2/76 und der Bewilligung zur Abweichung von dieser Baubewilligung vom 7. Dez. 1978, Zl.: MA 37/13 - Fasangartengasse 70 D/12/77 auf der Liegenschaft 13. Bezirk, Fasangartengasse ONr. 70e, EZ 715 Kat.-Gem. Lainz geschaffenen Wohnhauses (Reihenhaus) benützen zu lassen.

Begründung

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 15. März 1985 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen.

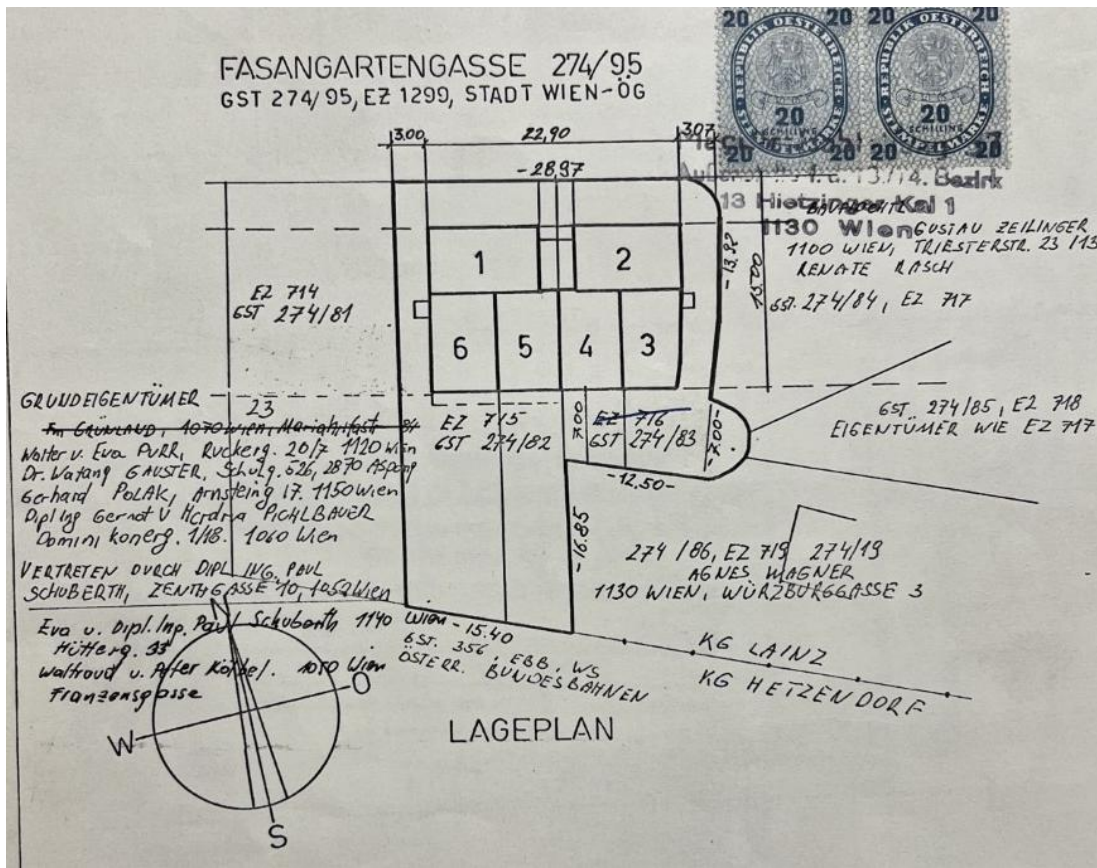
Ergeht als Bescheid an:

- 1) Herrn Walter Purr, Fasangartengasse 70e, 1130 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer
- 2) Frau Eva Maria Purr, Fasangartengasse 70e, 1130 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer
- 3) Herrn Dr. Wolfgang Gauster, Fasangartengasse 70e, 1130 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer
- 4) Herrn Gerhard Polak, Fasangartengasse 70e, 1130 Wien als Bauwerber und Grundeigentümer

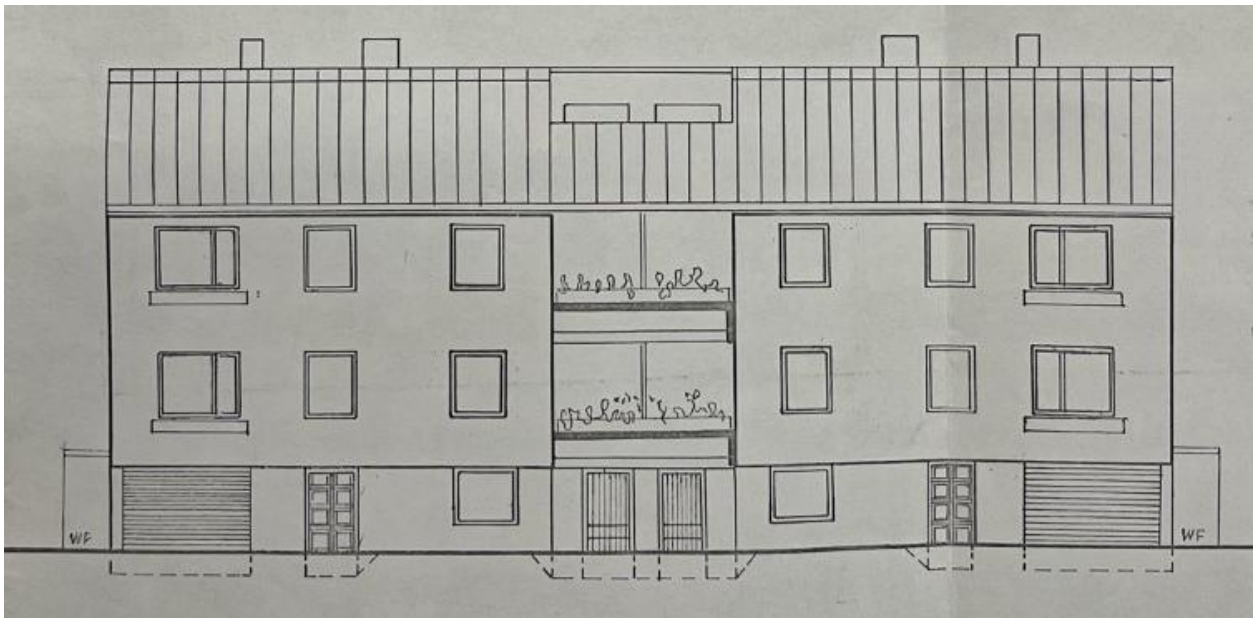
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Pläne – Bestandsplan Oktober 1980 (auszugsweise)



Lageplan



Straßenfassade

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



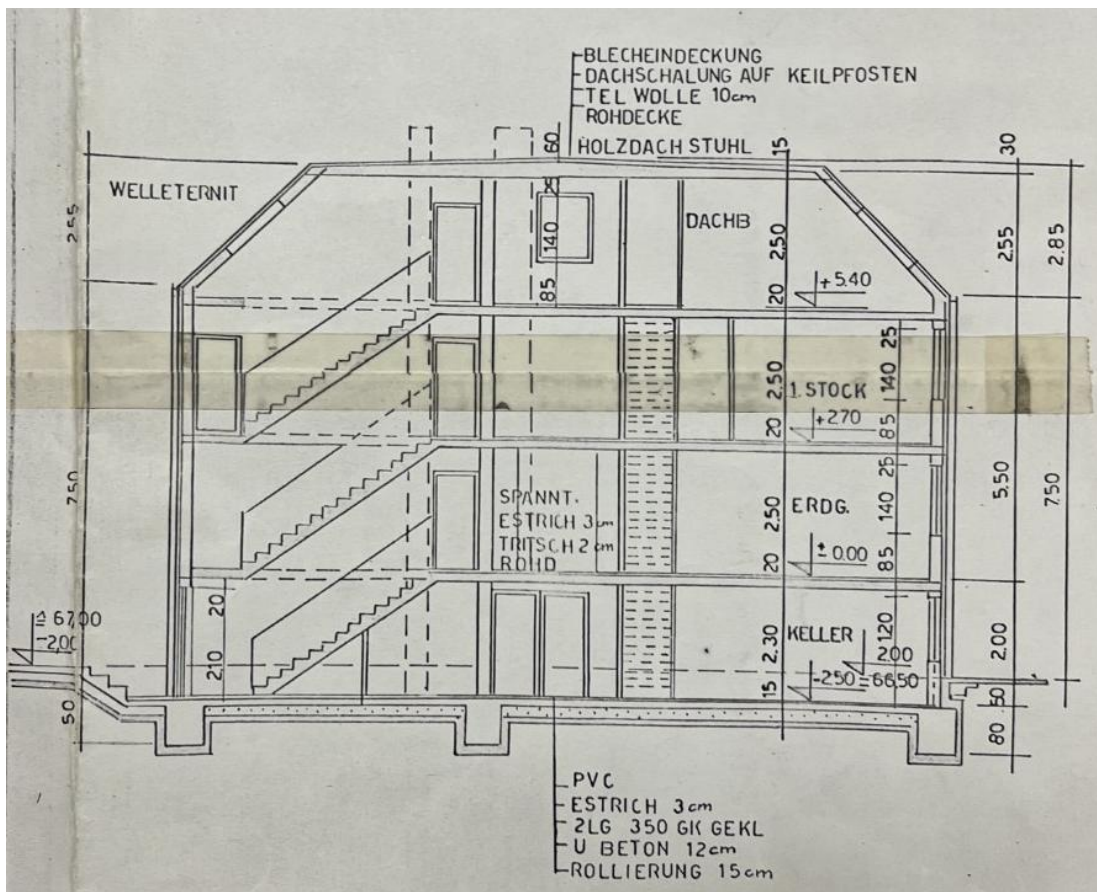
Gartenfassade



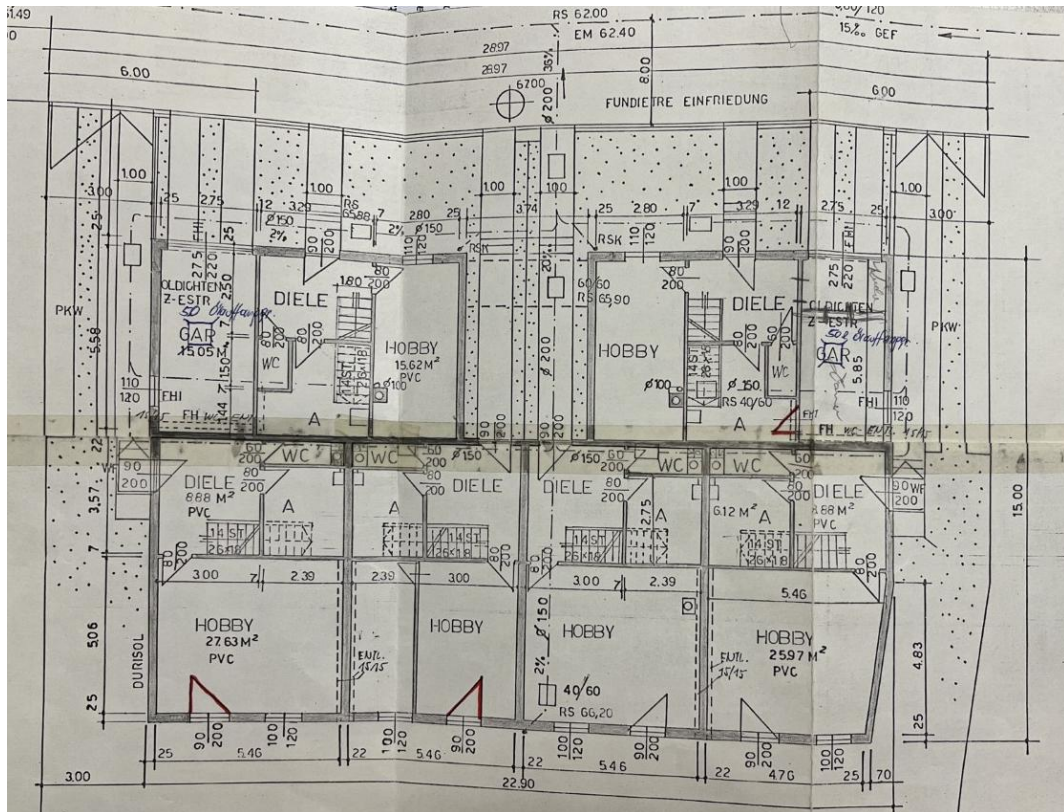
Westfassade



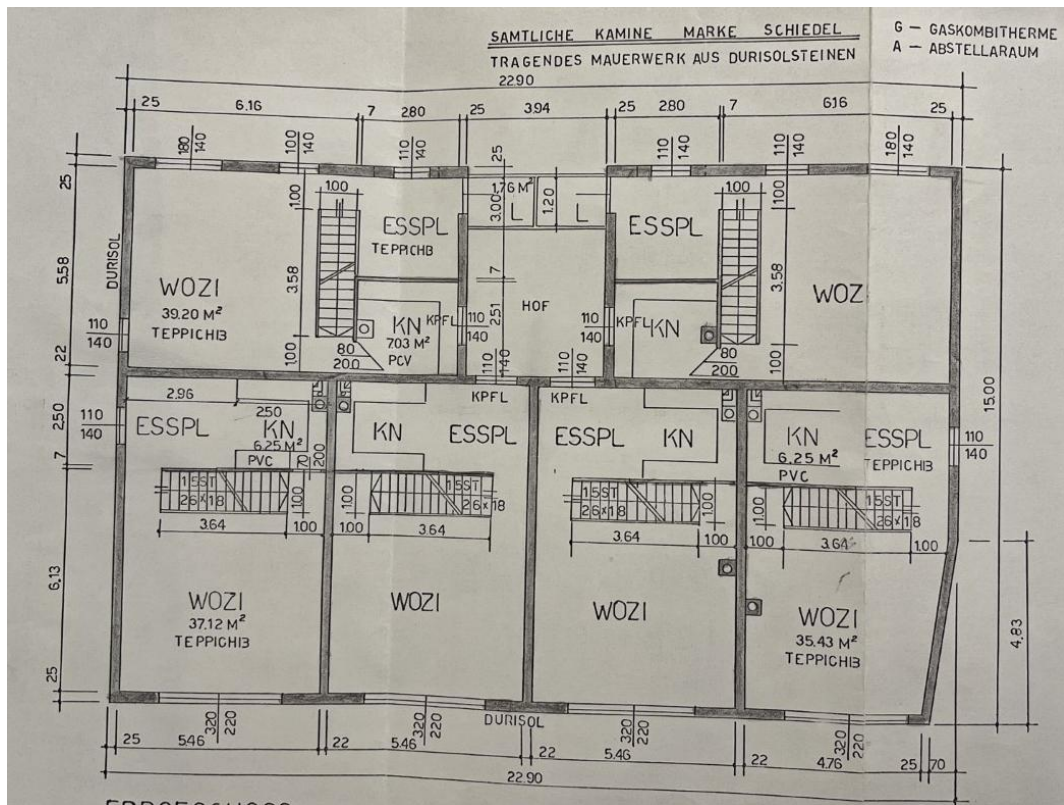
Ostfassade



Schnitt



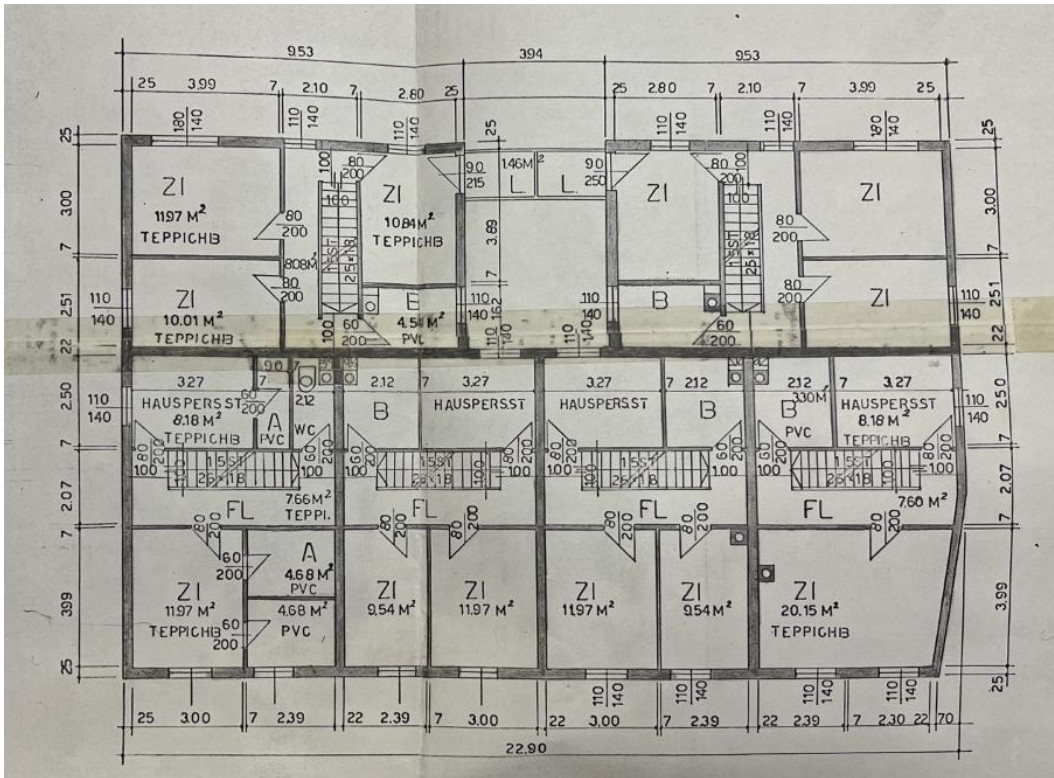
Grundriss Kellergeschoß



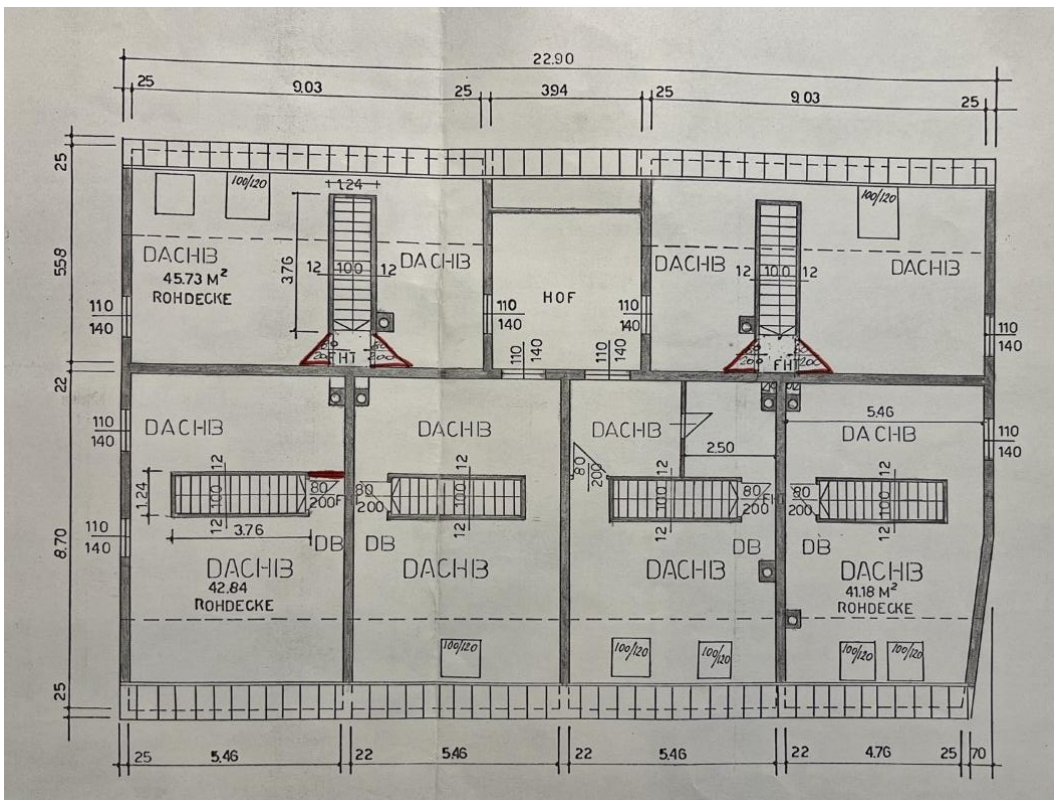
Grundriss Erdgeschoß

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Grundriss 1. Stock

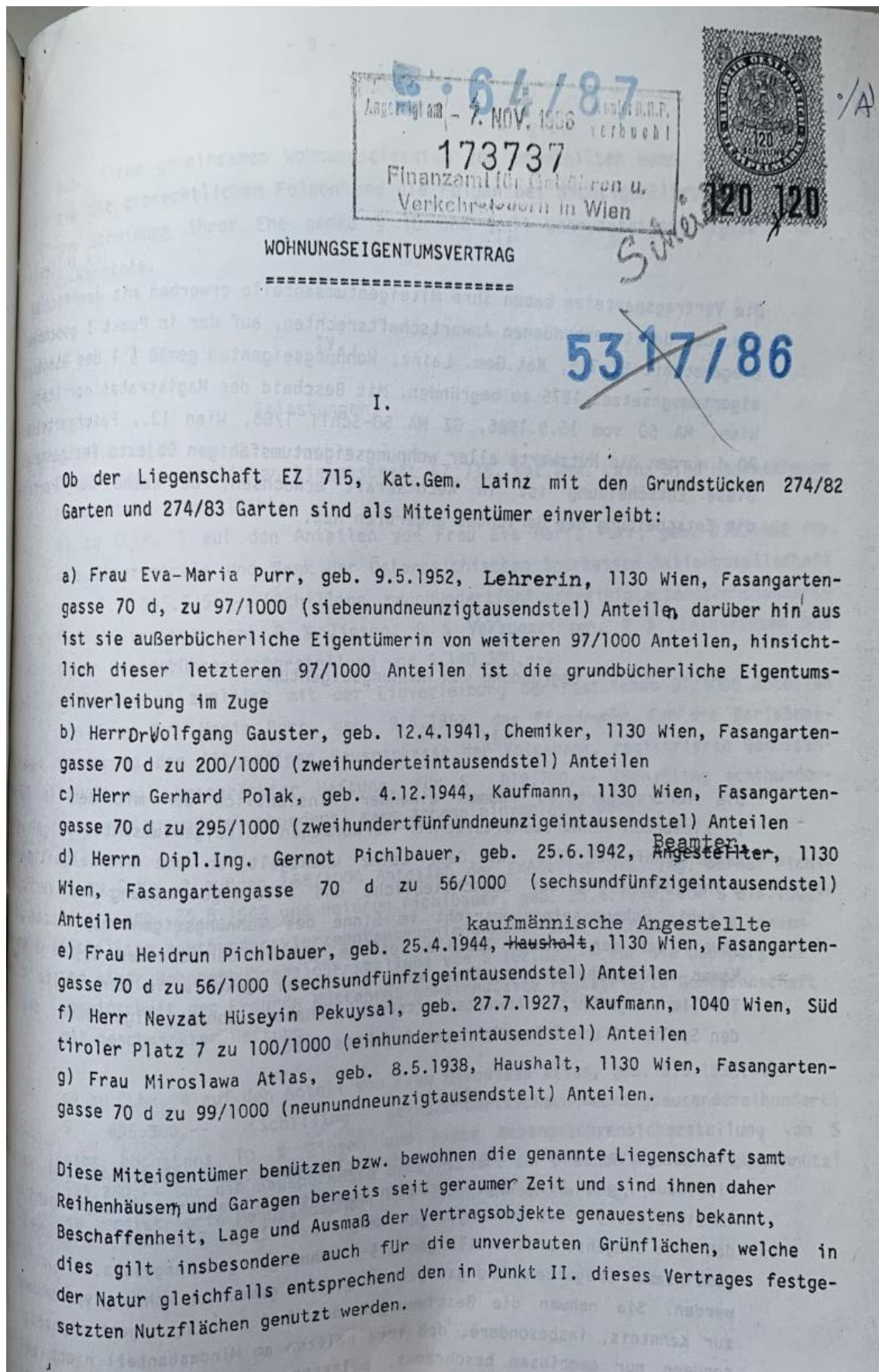


Grundriss Dachboden

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6. Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

II.

Die Vertragsparteien haben ihre Miteigentumsanteile erworben mit der Absicht bzw. den damit verbundenen Anwartschaftsrechten, auf der in Punkt I genannten Liegenschaft EZ 715, Kat.Gem. Lainz, Wohnungseigentum gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu begründen. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, MA 50 vom 15.9.1986, GZ MA 50-Schli 1/85, Wien 13., Fasangartengasse 70 d wurden die Nutzwerte aller wohnungseigentumsfähigen Objekte festgestellt. Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen, da keine der Parteien die Entscheidung des Gerichtes angeufen hat.

III.

Begründung von Wohnungseigentum

1/

Die Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich der mit den in Punkt I zitierten Anwartschaftsrechten erworbenen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 715, Kat.Gem. Lainz unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche und alleinige Nutzung und Verfügung - sohin Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - jeweils an den in der Tabelle Beilage ./A in den Spalten 2 und 3 ihrer Namen nebenstehenden Objekten ein, sodaß der jeweils in der Spalte 1 der Tabelle angeführte Anwartschaftsrechtsinhaber Wohnungseigentümer des in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Objektes wird.

2/

Die Ehegatten Dipl. Ing. Gernot Pichlbauer, geb. 25.6.1942 und Heidemarie Pichlbauer, geb. 25.4.1944 begründen gemeinsames Ehegattenwohnungseigentum im Sinne des § 9 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975. Sie vereinbaren daher, daß ihre Liegenschaftsanteile gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975 zufolge gemeinsamen Ehegattenwohnungseigentums mit der genannten Wohnung verbunden werden. Sie nehmen die Bestimmungen des § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975 zur Kenntnis, insbesondere, daß ihre Hälften am Mindestanteil nicht getrennt sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können, ebenso die Haftung aus Verbindlichkeiten

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Ebenso nehmen sie die erbrechtlichen Folgen und die Folgen bei Nichtigerklärung, Aufhebung und Scheidung ihrer Ehe gemäß § 10 und § 11 Wohnungseigentumsgesetz 1975 zu Kenntnis.

IV.

Belastungen:

Ob der gegenständlichen Liegenschaft EZ 715, Kat.Gem. Lainz sind nachstehende Pfandrechte einverleibt:

a) zu CLNr. 1 auf den Anteilen von Frau Eva Maria Purr, geb. 9.5.1952 für die Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft von S 935.645,-- (Schilling neunhundertfünfunddreißigtausendsechshundertfünfundvierzig) samt 8 % Zinsen, 9 % Verzugszinsen, 9 % Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 140.300,--.

weitere wird zugleich mit der Einverleibung der restlichen 97/1000 Anteilen von Frau Eva Maria Purr, geb. 9.5.1952, das Pfandrecht für die Darlehensförderung der Allgemeinen Bausparkasse der Volksbank, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, für S 819.700,-- (Schilling achthundertneunzehntausendsiebenhundert) samt Anhang einverleibt werden,

b) zu CLNr. 2 auf den 56/1000 Anteilen der Ehegatten Dipl.Ing. Gernot Pichlbauer, geb. 25.6.1942 und Heidrun Pichlbauer, geb. 25.4.1944, von S 814.100,-- (Schilling achthundertvierzehntausendeinhundert) samt höchstens 10 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 162.820,-- für die Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,

c) zu CLNr. 4 auf den Anteil von Frau Mirosława Atlas, geb. 8.5.1938, von S 696.300,-- (Schilling sechshundertsechsendneunzigtausenddreihundert) samt höchstens 10 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 139.260,-- für die Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,

- 4 -

d) zu CLNr. 6 und 7 auf den Anteilen des Herrn Gerhard Polak, geb. 4.12.1944 von S 96.900,-- (Schilling sechshundneunzigtausendneuhundert) samt 9 % Zinsen, 10 % Verzugszinsen, 10 % Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 14.500,-- und von S 89.700,-- (neunundachtzigtausendneuhundert) samt 9 % Zinsen, 10 % Verzugszinsen, 10 % Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 13.400,-- je für die Girozentrale der Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft,

e) zu CLNr. 8, 9, 10 und 11 auf den Anteilen des Herrn Dr. Wolfgang Gausterer geb. 12.4.1941 von S 241.000,-- (Schilling zweihunderteinundvierzigtausend) samt höchstens 7 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 48.200,--, von S 240.300,-- (Schilling zweihundertvierzigtausenddreihundert) samt höchstens 7 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 48.000,-- von S 239.000,-- (Schilling zweihundertneununddreißigtausend) samt höchstens 7 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 47.800,-- und von S 171.000,-- (Schilling einhunderteinundsiebzigtausend) samt höchstens 7 % Zinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 34.200,-- je für die Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, daneben sind zu den Pfandrechten CLNr. 8, 9 und 10 die Lösungsverpflichtungen zugunsten der Pfandgläubiger angemerkt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß abgesehen von den im vorigen Absätzen genannten Lasten und Belastungen die Liegenschaft CLNr. 715, Kat.Gem. Lainz frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Belastungen und Lasten ist.

v.

Verwaltung der Wohnhausanlage

Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft den Auftrag zu Verwaltung dieser Liegenschaft nach freier Vereinbarung. Die Aufschlüsselung der anteiligen

- 5 -



Betriebskosten der Wohnhausanlage (wie Versicherungsprämien, Kosten des Betriebes und der Erhaltung einer etwaigen Zentralheizungs- und Wasseraufbereitungsanlage und Ähnlichem), sowie der Anteil an den öffentlichen Abgaben für die gegenständliche Liegenschaft samt Wohnhausanlage einschließlich an einem etwaigen Hausinstandhaltungsfonds wird zwischen den Vertragsparteien ebenso frei vereinbart. Ebenso erfolgt eine etwaige Haftpflichtversicherung zwischen den Vertragsparteien unmittelbar frei.

VI.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten werden im Sinne der bereits getroffenen Vereinbarung von den Vertragsparteien getragen. Die weiteren Gebühren und Abgaben aller Art anlässlich Nutzwertfestsetzung, der Vertragserrichtung und Durchführung aller Art, tragen die Vertragsparteien im Innenverhältnis aliquot ihrer parifizierten Miteigentumsanteile, im Außenverhältnis jedoch solidarisch

VII.

Sohin erteilen sämtliche im Vertragspunkt I genannten Parteien hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 715, Kat. Gem. Lainz, mit den Grundstücken Nr. 274/82 und 274/83 je Garten folgende grundbücherliche Eintragungen durchgeführt werden können:

1/ Im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist und in der Aufschrift dieser Einlage die Anmerkung "Wohnungseigentum",

2/ im Eigentumsblatt die Einverleibung der Eigentumsrechte für die jeweils in Spalte 1 der Tabelle Beilage ./A genannten Miteigentümer zu jeweils den in der Spalte 4 dieser Tabelle ersichtlichen Liegenschaftanteilen sowie die Einverleibung des mit jedem dieser Anteile verbundenen Wohnungseigentumes an den in den Spalten 2 und 3 der genannten Tabelle genannten Objekten,

- 6 -

Die Ehegatten Dipl.Ing. Gernot Pichlbauer, geb. 25.6.1942 und Heidrun Pichlbauer, geb. 25.4.1944 erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, ihre in der Spalte 4 der genannten Tabelle Beilage ./A ersichtlichen Anteile gleichzeitig gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975 infolge Begründung von gemeinsamen Wohnungseigentum Ehegatten verbunden werden.

VIII.

S 120,-- BuSt
entw.

Die Vertragsparteien Eva Maria Purr, geb. 9.5.1952, Dr. Wolfgang Gauster, geb. 12.4.1941, Gerhard Polak, geb. 4.12.1944, Dipl.Ing. Gernot Pichlbauer, geb. 25.6.1942, Heidrun Pichlbauer, geb. 25.4.1944 und Mirosława Atlas, geb. 8.5.1938, die eine Wohnungseigentums- und sohin eine Rechtsgemeinschaft gemäß § 7 des Gebührengesetzes bilden, bevollmächtigen hiemit neuerlich Herrn Rechtsanwalt Dr. Herbert Stegmüller, 1010 Wien, Riemergasse 11/3, zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages in ihrem Namen zur Fertigung aller etwa zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung noch erforderlichen Urkunden und Eingaben, desgleichen zur Empfangnahme diesbezüglicher Zustellungen.

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, dem genannten Rechtsanwalt alle hiezu weiters erforderlichen Erklärungen und Unterlagen, insbesondere Ihren Staatsbürgerschaftsnachweis, sowie bei Begründung von Ehegattenwohnungseigentum auch ihre Heiratsurkunden über Aufforderung jeweils unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

- 7 -

IX.

Herr Nevzat Hüseyin Pekuysal, geb. 27.7.1927, ist türkischer Staatsbürger und Deviseninländer. Die übrigen Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein.

X.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches dem Vertragsverfasser, Rechtsanwalt Dr. Herbert Stegmüller, gebührt. Jeder Vertragspartner erhält eine einfache Abschrift oder über sein ausdrückliches Verlangen und auf seine Kosten eine beglaubigte Abschrift.

XI.

Der Vertrag ist in seiner Wirksamkeit zur Gänze davon aufschiebend bedingt, daß vor Einbringung des Gesuches zur Einverleibung des Wohnungseigentums im Sinne dieses Vertrages das Eigentumsrecht der Frau Eva Maria Purr, geb. 9.5.1952, hinsichtlich ihrer bisherigen außerbücherlichen 97/1000 Anteile ob dieser Liegenschaft EZ 715, Kat.Gem. Lainz einverleibt ist, bzw. Frau Eva-Maria Purr, geb. 9.5.1952, als Eigentümerin von 194/1000 Anteilen ob der genannten Liegenschaft einverleibt ist, sowie davon, daß ebenso das Pfandrecht für die Darlehensforderung in Höhe von S 819.700,-- samt Anhang zugunsten Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung ob den 194/1000 Anteilen der Frau Eva-Maria Purr, geb. 9.5.1952 im bedungenen Satzrang nach CLNr. 1 a mit Lösungsverpflichtung zu CLNr. 1 a einverleibt ist.

Wien, am

Lo. 10. 86

Herbert Stegmüller
geb. 4. 12. 1904

Eva-Maria Purr
geb. 9.5.1952

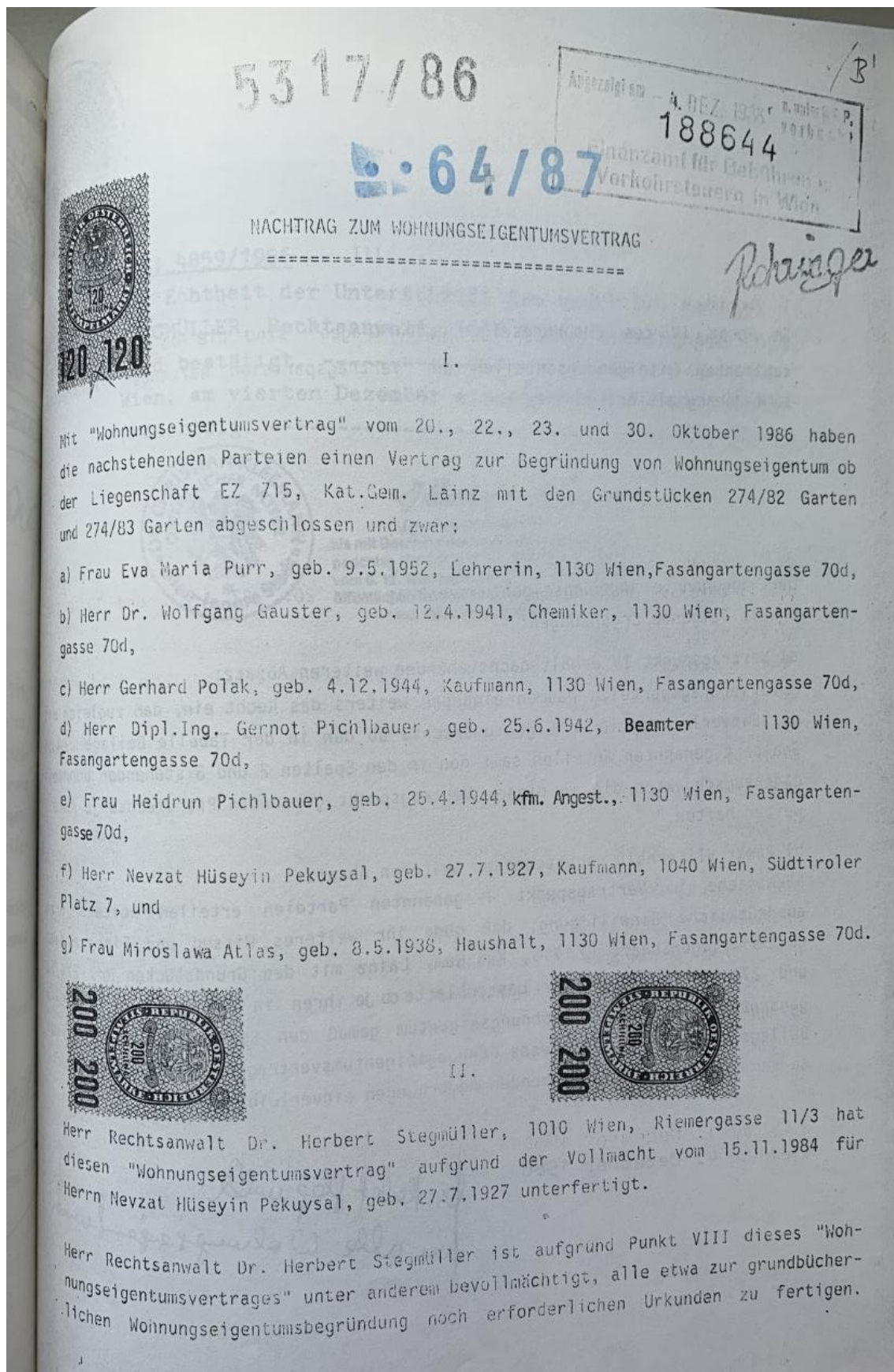
Dr. Wolfgang Fauster
geb. 12.4.1941

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1/Name	2/Haus Nr. top Nr.	3/Objekt	4/Nutzwert in 904-Teil
Nevzat Hüseyin Pekuysal, geb. 27.7.1927 Kaufmann, 1040 Wien, Südtiroler Platz 7	1 top Nr. 1 1 top Nr. 2	Garage, Gartenteil 1 a Keller (Diele, WC., A.R., Stiege) Hobbyraum Erdgeschoß (Wz., Esspl., Kochn., Stiege) 1. Stock (Vorr., Zi., Zi., Zi., Bad, Stiege) Dachboden (Podest, Bodenr.) Balkon, Gartenteil 1 b	145
Mirosława Atlas, geb. 8.5.1938, Haushalt, 1130 Wien, Fasangartengasse 70 d	2	Keller (Diele, A.R., WC, Stiege) Erdgeschoß (Wz, Esspl., Kochn., Stiege) Hobbyraum 1. Stock (Vorr., Zi., Zi., Zi., Bad, Stiege) Dachboden (Podest, Bodenr.) Garage Gartenteil 2	145
Eva-Maria Purr, geb. 9.5.1952, Lehrerin 1130 Wien, Fasangartengasse 70 d	3	Keller (Diele, A.R., WC, Stiege) Hobbyraum Erdgeschoß (WZ, Esspl., Kochn., Stiege) 1. Stock (Vorr., Zi., Zi., Zi., Bad, Stiege) Dachboden (Podest, Bodenr.) Gartenteil 3	147

6.7. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)



III.

In Punkt IV des "Wohnungseigentumsvertrages" sind die ob den zunächst noch schlichten Miteigentumsanteilen der Vertragsparteien haftenden Pfandrechte samt Anhang zitiert.

IV.

Der obgenannte Wohnungseigentumsvertrag vom 20., 22., 23. und 30.10.1986 erhält folgende Ergänzungen:

a) Vertragspunkt IV erhält nachstehenden weiteren Absatz:

"Die Vertragsparteien räumen einander weiters das Recht ein, daß zugleich mit der Einverleibung ihrer Eigentumsrechte ob den in der Tabelle Beilage ./A in Spalte 4 genannten Anteilen samt den in den Spalten 2 und 3 stehenden Wohnungseigentumsobjekten die in diesem Vertragspunkt genannten Pfandrechte je Anteil weiter haften."

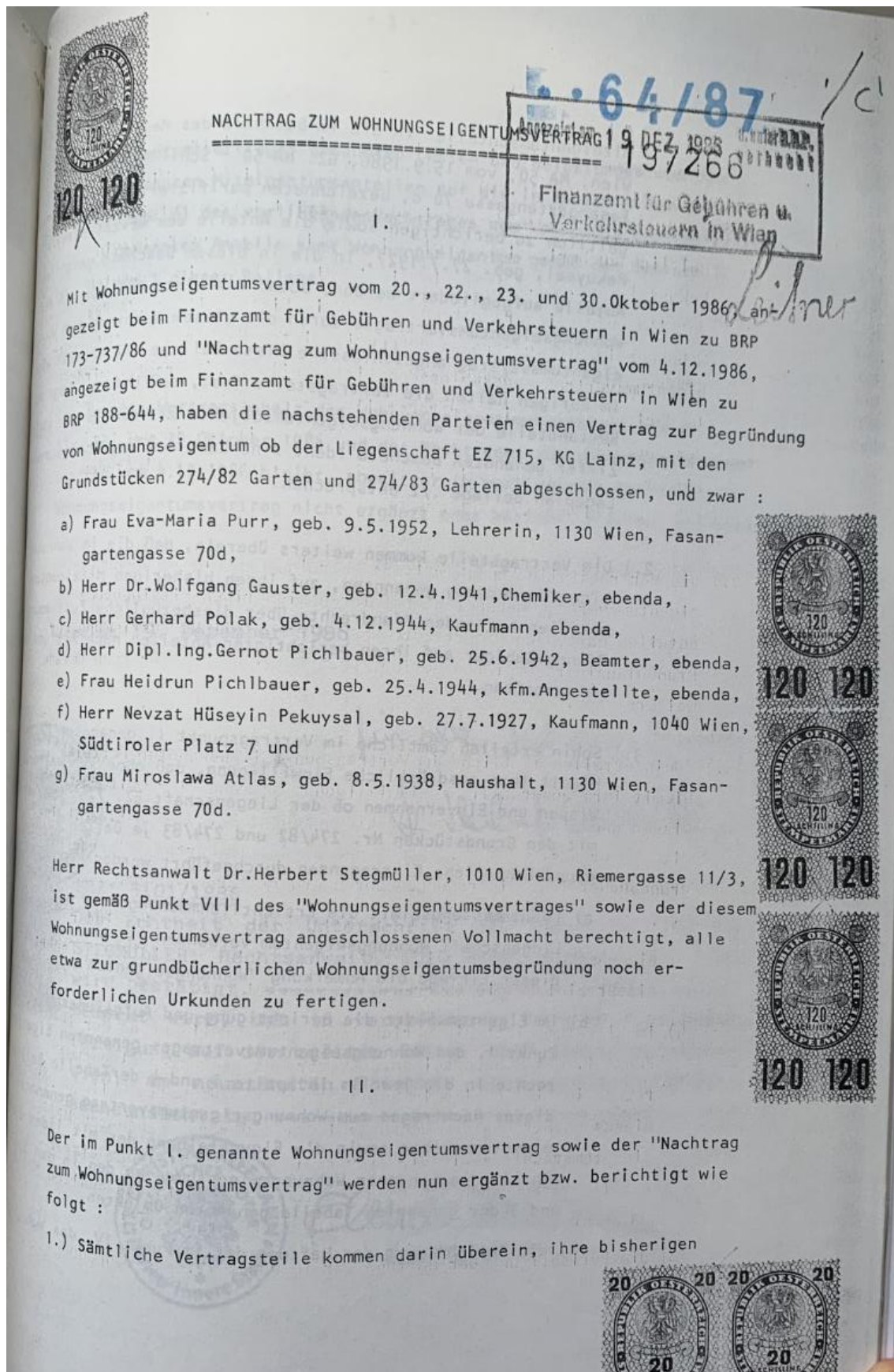
b) Punkt VII erhält nachstehenden weiteren Absatz:

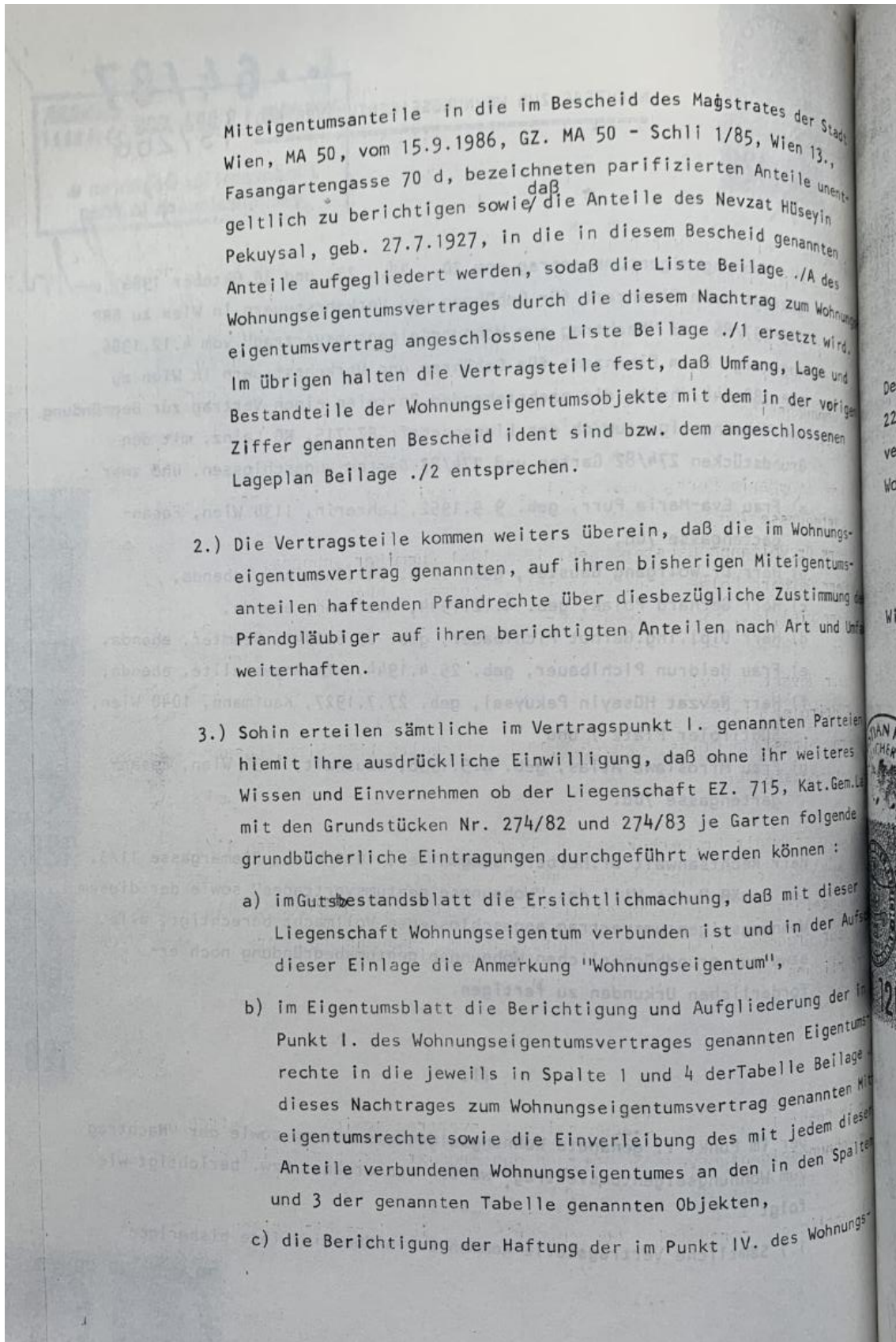
"Sämtliche im Vertragspunkt I genannten Parteien erteilen weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 715, Kat.Gem. Lainz mit den Grundstücken Nr. 274/82 und 274/83 je Garten im Lastenblatte ob je ihren in Beilage ./A, Spalte 4 genannten Anteilsamt Wohnungseigentum gemäß den Spalten 2 und 3 dieser Beilage die in Punkt VI dieses Wohnungseigentumsvertrages genannten Pfandrechte samt Anhang und bezughabenden Anmerkungen einverleibt werden."

Wien, am 4. Dezember 1986

Dr. Robert Straß
für alle Wohnungseigentümer

6.8. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag (auszugsweise)





eigentumsvertrages genannten Lasten und Belastungen von den genannten Miteigentumsanteilen auf die in Spalte 4 der Beilage ./1 des vorliegenden Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag genannten Anteile samt Wohnungseigentum gemäß den Spalten 2 und 3 dieser Beilage.

III.

Der gesamte Vertragsinhalt des Wohnungseigentumsvertrages vom 20., 22., 23. und 30. Oktober 1986 und des Nachtrages zum Wohnungseigentumsvertrag vom 4.12.1986 bleibt, soweit er im vorliegenden Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag nicht ergänzt oder berichtigt wurde, aufrecht.

Wien, am 19. Dezember 1986

*für alle Miteigentümer:
Dr. Herbert Stegmüller*




BRZ: 5101/1986

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Herbert STEGMÜLLER, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Riemergasse 11/3, wird bestätigt.
Bemerkte wird, daß in vorstehender Urkunde vor Unterfertigung auf der zweiten Seite "daß" eingefügt wurde.
Wien, am neunzehnten Dezember eintausendneuhundertsechundsundachtzig.

120



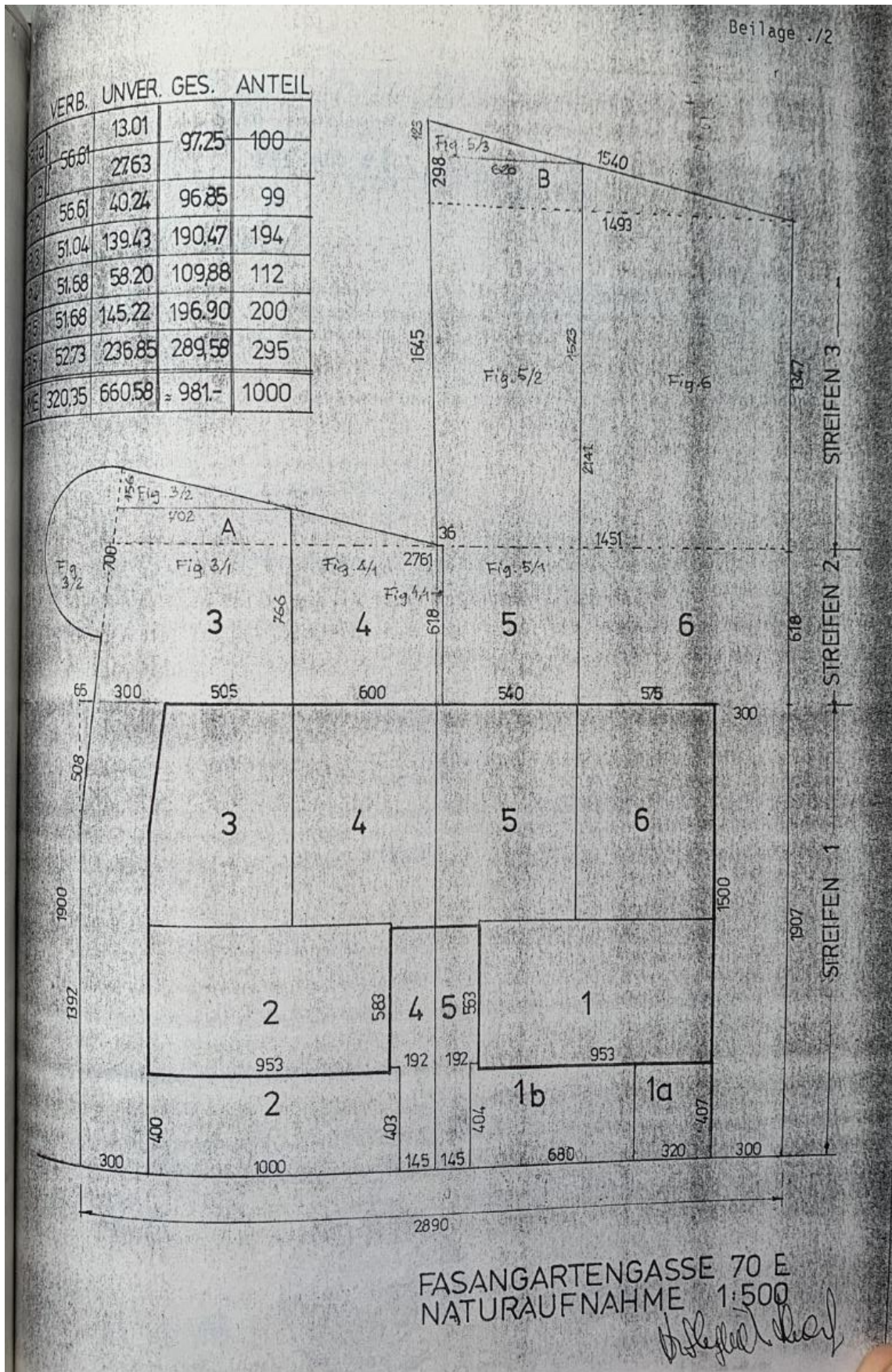
Christian Kleemann
ÖFFENTL. NOTAR

 120/120

Beilage ./1	1/Name	2/Haus Nr. top. Nr.	3/Objekt	4/Nutzwert in 904-Teil
	Nevzat Hüseyin Pekuysal, geb. 27.7.1927 Kaufmann 1040 Wien, Südtiroler Platz 7	1 top Nr. 1	Garage Gartenteil 1 a	13
	Nevzat Hüseyin Pekuysal, geb. 27.7.1927 Kaufmann 1040 Wien, Südtiroler Platz 7	1 top Nr. 2	Anteil KG Hobbyraum Anteil EG Anteil 1.St. Dachboden Balkon Gartenteil 1 b	132
	Mirosława Atlas, geb. 8.5.1938 Haushalt 1130 Wien, Fasangarten- gasse 70 d	2	Anteil KG Hobbyraum Anteil EG Anteil 1.St. Dachboden Balkon Gartenteil 2 Garage	145
	Eva-Maria Purr, geb. 9.5.1952 Lehrerin 1130 Wien, Fasangarten- gasse 70 d	3	Anteil KG Hobbyraum Anteil EG Anteil 1.St. Dachboden Gartenteil 3	147

Mag. Georg Strafella

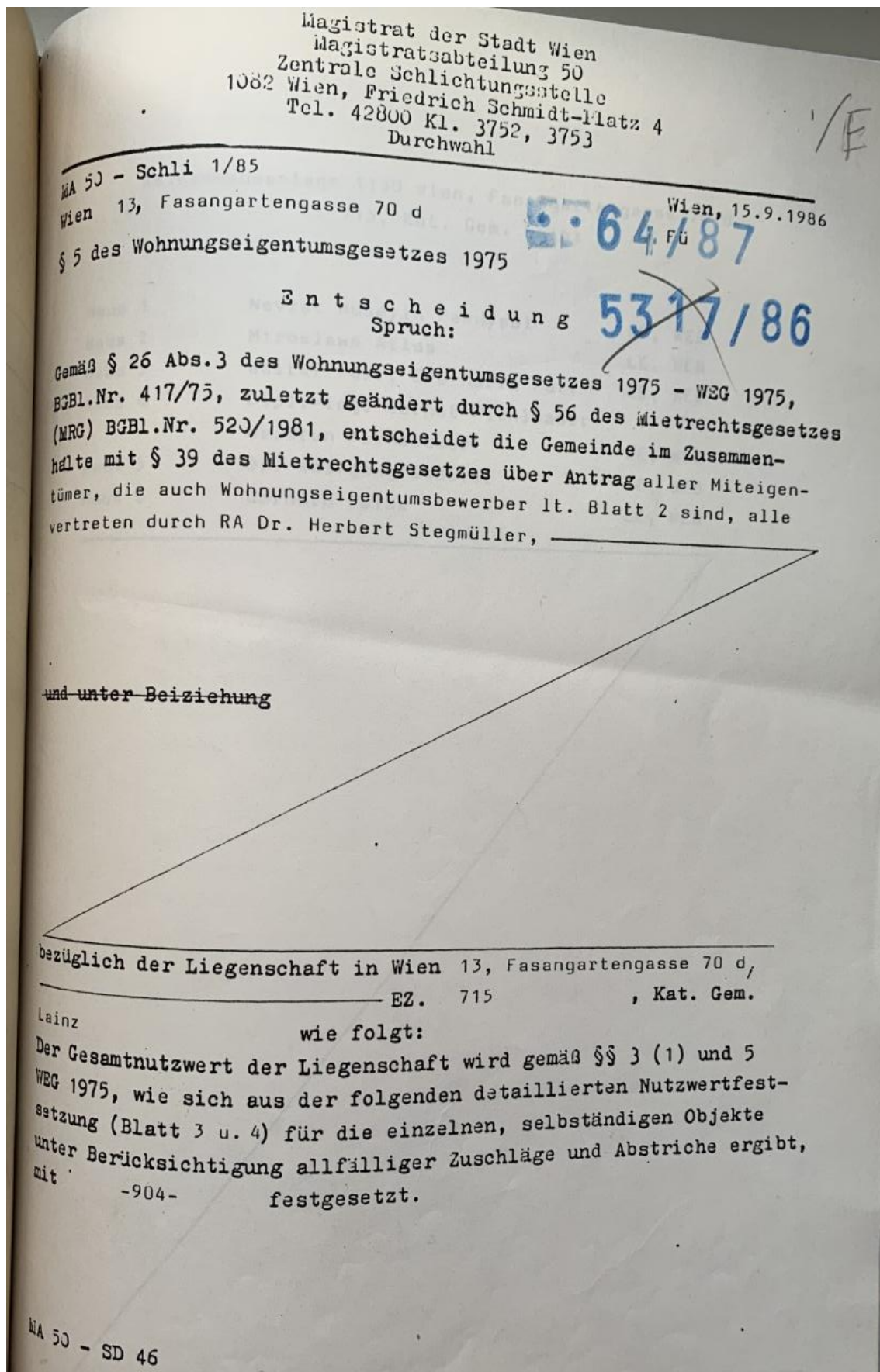
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.9. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Reihenhausanlage 1130 Wien, Fasangartengasse 70 d
EZ 715, Kat. Gem. Lainz

Haus 1	Nevzat Hüseyin Pekuysal	LE, WEB
Haus 2	Mirosława Atlas	LE, WEB
Haus 3	Walter Purr, Eva Maria Purr	LE, WEB
Haus 4	Dipl.-Ing. Gernot Pichlbauer Heidrun Pichlbauer	LE, WEB
Haus 5	Dr. Wolfgang Gauster	LE, WEB
Haus 6	Gerhard Polak	LE, WEB

Anteil EG	16,72
Hobbyraum	15,48
Anteil EG	46,07
Anteil 1. St.	45,31
	123,58
Dachboden	49,34
Balkon	2,34
Gartenteil 2	40,2
Garage	15,55

Anteil EG	16,72
Hobbyraum	15,48
Anteil EG	46,07
Anteil 1. St.	45,31
	123,58
Dachboden	49,34
Gartenteil 3	129,83

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
<u>Haus 1:</u>					
	Anteil KG	16,72	0,80	13,38	
	Hobbyraum	15,48	0,67	10,37	
	Anteil EG	46,07	0,90	41,46	
	Anteil 1.St.	45,31	0,88	39,87	
		123,58	(0,85)	105	
	Dachboden	45,34	0,50	23	
	Balkon	2,34	0,22	1	
	Gartenteil 1b	27,63	0,10	3	132
Garage:	Garage	15,35	0,80	12	
	Gartenteil 1a	13,01	0,10	1	13
<u>Haus 2:</u>					
	Anteil KG	16,72	0,80	13,38	
	Hobbyraum	15,48	0,67	10,37	
	Anteil EG	46,07	0,90	41,46	
	Anteil 1. St.	45,31	0,88	39,87	
		123,58	(0,85)	105	
	Dachboden	45,34	0,50	23	
	Balkon	2,34	0,22	1	
	Gartenteil 2	40,24	0,10	4	
	Garage	15,35	0,80	12	145
<u>Haus 3:</u>					
	Anteil KG	16,99	0,90	15,29	
	Hobbyraum	25,79	0,68	17,54	
	Anteil EG	41,33	0,98	40,50	
	Anteil 1.St.	40,79	0,95	38,75	
		124,90	(0,90)	112	
	Dachboden	41,01	0,50	21	
	Gartenteil 3	139,43	0,10	14	147

MA 40 M - SD 4a

./.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 5 -

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller beehrten mit Schreiben vom 28.6.1985 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

~~Alle übrigen Verfahrensgegenstände wurden dem Verfahren beigegeben.~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 4.7.1986, Zl.MA 40 - M - 13/45/85, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 6) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 7 u. 8 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) ein/s pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 15.9.1986 keine ~~folgende~~ Einwendungen (~~BlattXXXXXXXXXX~~) vorgebracht.

MA 50 - SD 46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 6 -

auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/13 - Fasangartengasse 70D/1/82 vom 30.12.1982 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
6 Wohnungen	6	
Gassendach		
Floors		
Lagerräume		
1 Garage mit 1 Stellplatz	1	
Garagen mit 2 Stellplätzen		
Garagen mit 2 Stellplätzen		

auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mitigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
Kellerarbeiten		
6 Dachbodenräume	6	
2 Balkone	2	
Terrassen		
Loggien		
Garagenstellplätze		
222 Stellplätze im Freien		
7 Gartenteile	7	
6 Hobbyräume	6	
1 Garage	1	

MA 40 M - SD 2b

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 7 -

Nutzwertberechnung

für die Liegenschaft 13., Fasangartengasse 70 D
EE 715 /207

Ermittlung der Regelnutzwerte:

Vorbemerkung: Die in der Klammer () ausgewiesenen RNW sind errechnete Mittelwerte (auf 2 Dezimalstellen), die entsprechend auf- oder abgerundet wurden. Dies bedeutet, daß das Produkt aus der Nutzfläche und dem errechneten Mittel-Regelnutzwert gegenüber dem ausgewiesenen aus mehreren Posten zusammengesetzten Nutzwert für das jeweilige selbständige, bzw. nicht selbständige Objekt, nicht unbedingt übereinstimmen muß. Eine allenfalls auftretende Differenz ist durch die Auf- oder Abrundung entstanden.

GNW = Geschoßnutzwerte

RNW = Regelnutzwerte

Abstriche:

- A) = 5 % f. Überwiegende Straßenlage
- B) = 5 % f. Überwiegende Nordlage
- C) = 10 % f. EG-ähnliche Lage
- D) = 2,5 % f. schiefwinkelige Grundrißgestaltung
- E) = 2,5 % f. höhere ~tockwerkslage

Zuschlag:

- F) = 5 % f. zusätzliches WC

KA 40 I - SD 3a

- 8 -

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnungen: (Reihenhäuser)				
			<u>RNW = 1,00</u>	
	KG Anteil des Hauses	1	0,80	RNW -A) -B) -C)
	KG Anteil des Hauses	2	0,80	RNW -A) -B) -C)
	KG Anteil des Hauses	3	0,90	RNW -C)
	KG Anteil des Hauses	4	0,80	RNW -A) -B) -C)
	KG Anteil des Hauses	5	0,80	RNW -A) -B) -C)
	KG Anteil des Hauses	6	0,95	RNW -C) +F)
	EG Anteil des Hauses	1,2	0,90	RNW -A) -B)
	EG Anteil des Hauses	3	0,98	RNW -D)
	EG Anteil des Hauses	4,5	1,0	
	EG Anteil des Hauses	6	1,05	RNW +F)
	1.St. Anteil des Hauses	1,2	0,88	RNW -A) -B) -E)
	1.St. Anteil des Hauses	3	0,95	RNW -D) -E)
	1.St. Anteil des Hauses	4,5	0,98	RNW -E) -
	1.St. Anteil des Hauses	6	1,03	RNW -E) +F)
Hobbyräume				
			<u>NW = 0,70</u>	
		3	0,68	RNW -D)
		4,5,6	0,70	
		1,2	0,67	RNW -A)
Dachböden				
			<u>NW = 0,50</u>	
Gartenteile				
			<u>NW = 0,10</u>	
Balkone				
			<u>NW = 25</u>	des dazugeh. Wohnnutzwertes
Garagen				
			<u>NW = 0,80</u>	

- 9 -

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entscheiden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

1) RA Dr. Herbert Stegmüller

Riemergasse 11/3

1010 Wien

(2-fach)

2) ~~sämtliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungseigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellgesetz als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Handwritten signature

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Heindl
Obermagistratsrat

Ref.: Krell, VO
Tel.: 42800/3754 DW



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.10. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums

Außensteile f.d. 13./14. Bezirk
Hietzinger Kai 1
1130 Wien

5317/86
MA 37/13 - Fasanaugartenpassage 70E/1/82
Wien, 12.12.30.

Bescheinigung

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 140,
des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28/1951 (die §§ 2 u.
gemäß § 29 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/
angeführten Fällen weiter)

gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wob-
nungseigentumsgesetz 1975 — WEG 1975),

bescheinigt, daß in dem den auf der Liegenschaft
Wien 13. Bez., Fasanaugartenpassage ONr. 70E.
EZ 415 des Grundbuches der Kat. Gem. Lainz
und Feil-

zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung Planwechselfbewilligung Benützungsbewilligung
von 1980/028, MA 37/13 - Fasanaugartenpassage 70E/19/78

geplanten bestehenden Gebäuden

- 6 Wohnungen
- ~~Gassenladen~~
- ~~Büros~~
- ~~Werkstätten~~
- ~~Lagerräume~~
- ~~Ateliers~~
- 1 Garage mit Stellplätzen
- ~~Garage mit Stellplätzen~~

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

~~Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom~~
~~Zl. MA~~

Ergeht an: Hrn. RA Dr. Herbert STEHMÜLLER
1) Foto Wien, Rennweggasse 11/3 unter Ausschluss
des Grundbuchauszugs
In Abschrift an:
2) MA 37/13

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Ressel
Stadtbaurat

13. Jan. 1983
AD 1518 — 5000 Garn. à 2 Blatt — 772 — 17200 — 183 EN
FIKI Arch. Schmidt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.11. Informationen Hausverwaltung (auszugsweise)

6.11.1. Betriebskostenvorschreibung 2025

Hausinhabung des Hauses 1130 Wien Fasangarteng.70e
vertreten durch
Schwarz & Schuppich
Gebäudeverwaltung
1190 Wien, Billrothstraße 31
Tel: 0043-1-3684558 Fax DW 75

UID-Nummer: ATU69716408

Herrn
Pekuysal Enis

Für Liegenschaft:
1130 Fasangarteng.70e
Tür: 1
Hkz. 15/15

Fasangartengasse 70e/1
1130 Wien

Wien, am 24-09-2025

Rechnung Vorschreibung für Oktober 2025

Rechnungsnr: 20250015WE00150010

Gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Betriebskosten 166,60

Reparaturrücklage 50,00

Vorschreibung Ust-frei 50,00

Vorschreibung zu 10% Ust 166,60
Umsatzsteuer 10% 16,66

Vorschreibung zu 10% Ust 166,60
Umsatzsteuer 10% 16,66

Vorschreibung Ust-frei 50,00

Bruttovorschreibung 233,26

Bei Daueraufträgen beachten Sie bitte die Lesezone dieses
Zahlscheins, bei Telebanking-Einzahlungen geben Sie bitte
im Feld Kundendaten folgende Zahl ein:
000000150015

Schwarz & Schuppich

6.12. Protokoll der Eigentümerversammlung, 29.11.2023



Wien, 05.12.2023

Sehr geehrte Wohnungseigentümerinnen,
sehr geehrte Wohnungseigentümer
des Hauses
Fasangartengasse 70e
1130 Wien

Betrifft: Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.11.2023

Sehr geehrte Eigentümerinnen,
sehr geehrte Eigentümer!

Wir erlauben uns Ihnen nachstehend das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29. November 2023, welche im Restaurant Split, Hetzendorfer Straße 165-167, stattgefunden hat, zu übermitteln.

Beginn der Eigentümerversammlung um 18:05 Uhr.

Begrüßung:

Die Hausverwaltung vertreten durch Herrn Mag. Emanuel Berger und Herrn Andreas Berger begrüßt die Eigentümergemeinschaft.

Die mit der Einladung zur Eigentümerversammlung verschickte Tagesordnung wird verlesen.

Anwesenheit und Beschlussfähigkeit:

Beiliegend finden Sie die unterschriebene Anwesenheitsliste samt Anteilen.

Die Beschlussfähigkeit konnte somit mit 50 % der Anteile nicht festgestellt werden.

Billrothstraße 31 • 1190 Wien • Tel + 43 (1) 368 45 58 – 91 • Fax + 43 (1) 368 45 58-75
www.schwarz-schuppich.at • office@schwarz-schuppich.at
FNR. 4853M, Handelsgericht Wien/DVR 0359751, UID-Nr. ATU42668001

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Tagesordnungspunkt 1: Betriebs- und Rücklagenabrechnung 2022

Die Hausverwaltung erklärt die Betriebskostenentwicklung des letzten Jahres:

Betriebskosten 2022 Euro 11.663,51

Jährlich werden gesamt Euro 13.079,76 an Betriebskosten eingezahlt.

Nach längerer Diskussion erklärt Hr. Mag. Berger, dass eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlung pro Monat um insgesamt ungefähr Euro 90, - für das nächste Jahr möglich ist, ohne dass es voraussichtlich zu einer Nachzahlung kommen wird. Das wird von den anwesenden Eigentümern als guter Vorschlag begrüßt. Die Betriebskostenvorauszahlung wird daher per 1.1.2024 pro Wohneinheit und Monat um ca. Euro 15, - gesenkt.

Rücklage:

Die Entwicklung der Rücklage stellt sich wie folgt dar:

Rücklage Stand per 31.12.2022 Euro 22.432,09

Jährlich werden aktuell gesamt Euro 3.600, - in die Rücklage eingezahlt

Der ungefähre Stand der Rücklage per November 2023 beträgt ca. Euro 25.732, -.

Nach längerer Diskussion und Klärung der Frage, dass eine teilweise Ausschüttung der Rücklage gesetzlich nicht mehr möglich ist, bleibt die Höhe der Rücklageneinzahlungen unverändert. In diesem Zusammenhang werden auch die Zahlungsrückstände besprochen.

Zum Thema Rücklage wird zudem die seit dem Vorjahr gesetzlich verankerte Bildung einer angemessenen Rücklage von Hrn. Mag. Berger erklärt:

Ab dem 1. Juli 2022 sieht das Gesetz eine zwingende Mindestdotierung der Reparaturrücklage in der Höhe von Euro 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor. Ein niedrigerer Betrag darf im Einzelfall nur dann vorgeschrieben werden, wenn die Bildung einer angemessenen Rücklage in dieser Höhe nicht erforderlich ist – entweder, weil das Gebäude erst kürzlich neu errichtet oder tiefgreifend saniert wurde, bereits eine besonders hohe Reparaturrücklage angespart wurde oder weil es sich um eine Reihenhauses- oder Einzelhausanlage handelt, bei der die Erhaltungspflichten laut Wohnungseigentumsvertrag weitgehend auf die einzelnen Eigentümer übertragen wurde.

Der Ausnahmetatbestand liegt vor und es wird keine Mindestrücklage vorgeschrieben.

Tagesordnungspunkt 2: Erklärung neue Hausverwaltungsvollmacht

Die bereits im Vorfeld an die Eigentümer ausgesandte neue Hausverwaltungsvollmacht wird Punkt für Punkt durchbesprochen und - wo gesetzlich möglich - den Wünschen der anwesenden Eigentümer angepasst.

Billrothstraße 31 • 1190 Wien • Tel + 43 (1) 368 45 58 – 91 • Fax + 43 (1) 368 45 58-75

www.schwarz-schuppich.at • office@schwarz-schuppich.at

FNR. 4853M, Handelsgericht Wien/DVR 0359751, UID-Nr. ATU42668001

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die abgeänderte Hausverwaltungsvollmacht wird mit diesem Protokoll zugestellt mit der Bitte um Unterfertigung und Retournierung an die Hausverwaltung.

Tagesordnungspunkt 3: Allfälliges

Schwierige Paketzustellungen

Ein leidiges Thema stellt seit Jahren die Hausnummerierung dar. Es gibt Schwierigkeiten mit der Post, Paketzustellern und Lieferanten, weil diese die einzelnen Hauseingänge oft nicht finden oder finden wollen. Als Lösung wird beschlossen, nach Muster des von Fr. MMag. Riebl-Fritsch an ihrem Haus privat angebrachten Schildes, bei jedem Hauszugang ein eigenes Schild anbringen zu lassen. Die Hausverwaltung wird daher für die Häuser 1,2, 4, 5 und 6 möglichst gleiche Schilder anfertigen lassen.

Diese Schilder werden von der Rücklage bezahlt. Fr. MMag. Riebl-Fritsch, für deren Haus 3 keines mehr benötigt wird, werden die Kosten anteilig aus der Rücklage refundiert.

Hr. Mag. Pichlbauer hat sich dankenswerterweise bereit dem Professionisten bei Anlieferung zu zeigen wo diese jeweils angebracht werden sollen.

Ende der Eigentümerversammlung um 19:15 Uhr.

Wir bedanken uns für Ihr zahlreiches Erscheinen und Ihre aktive Unterstützung.

Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen,

Mag. Emanuel Berger, MSc

Beilage erwähnt:

Anwesenheitsliste Eigentümerversammlung 29.11.2023

Billrothstraße 31 • 1190 Wien • Tel + 43 (1) 368 45 58 – 91 • Fax + 43 (1) 368 45 58-75
www.schwarz-schuppich.at • office@schwarz-schuppich.at
FNR. 4853M, Handelsgericht Wien/DVR 0359751, UID-Nr. ATU42668001

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.13. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

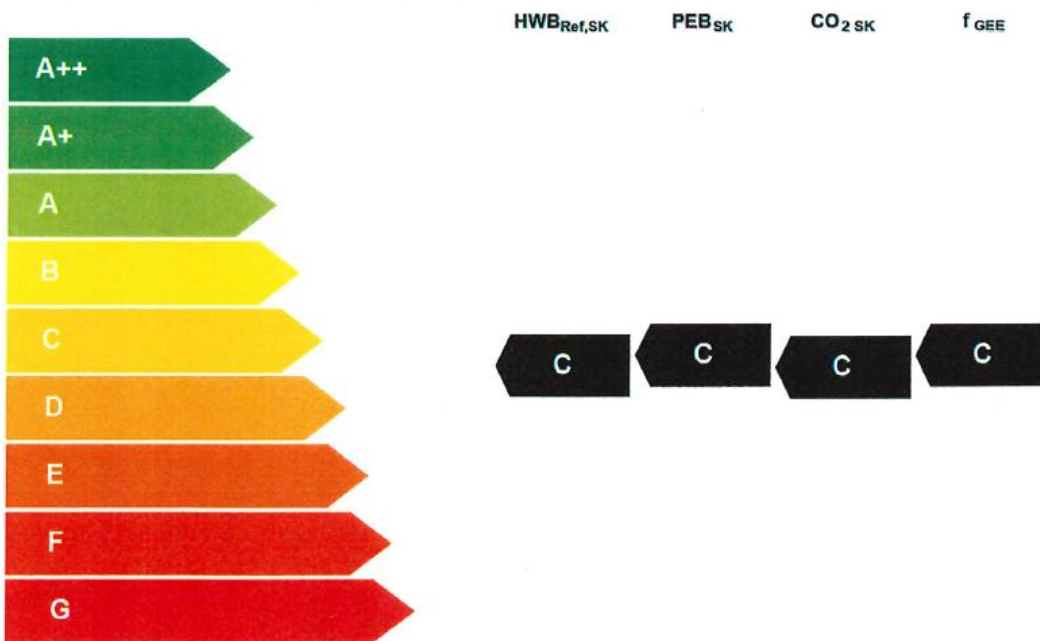
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG 1130 Wien, Fasangartengasse 70

Gebäude (-teil)	N	Baujahr	1984
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	WD Westfassade 2009
Straße	Fasangartengasse 70E/E	Katastralgemeinde	Lainz
PLZ, Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nummer	1207
Grundstücksnummer	274/83	Seehöhe	219,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche zum Heiz und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1409. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20121119XXXA300

Seite 1 / 2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015
ecotech
Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.243,80 m ²	Charakteristische Länge	2,12 m	Mittlerer U-Wert	0,88 W/(m ² K)
Bezugsfläche	995,04 m ²	Heiztage	258 d	LEK _T -Wert	64,11
Brutto-Volumen	3.218,00 m ³	Heizgradtage	3.511 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.519,40 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,47 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref,sk}	89,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{sk}	89,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{sk}	157,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{EE}	1,56
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	118.293 kWh/a	HWB _{ref,sk}	95,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	118.293 kWh/a	HWB _{sk}	95,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	15.890 kWh/a	WWWB _{sk}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	182.858 kWh/a	HEB _{sk}	147,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ _{ANZ,H}	1,36
Haushaltsstrombedarf	20.429 kWh/a	HHSB _{sk}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	203.288 kWh/a	EEB _{sk}	163,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	253.525 kWh/a	PEB _{sk}	203,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	241.025 kWh/a	PEB _{non,sk}	193,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.500 kWh/a	PEB _{ren,sk}	10,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	48.823 kg/a	CO ₂ _{sk}	39,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,sk}	1,56
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,sk}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekt Dipl.-Ing. Werner Ball
Ausstellungsdatum	24.03.2019		
Gültigkeitsdatum	24.03.2029		

Unterschrift


 ARCHITEKT
 DIPL. ING. WERNER BALL
 A-1190 WIEN
 BILLROTHSTRASSE 31

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