

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 002/2025

31.07.2025

**20 E 48/24b
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**95/5365 Anteile an EZ 247 Grundbuch 01658 Hirschstetten
verbunden mit WE an W 4 St V (B-LNr. 82)
1220 Wien, Hausgrundweg 10**



Betreibende Partei: **RAIFFEISENLANDESBANK**
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien

vertreten durch: **BAIER Rechtsanwälte KG**
Prinz-Eugen-Straße 70/1/9, 1040 Wien

Verpflichtete Partei: **Lulezim NIKOLLBIBAJ, geb. 04.06.1977**
Hausgrundweg 10/5/4, 1220 Wien

wegen: **EUR 35.000,00 s.A. (Zwangsversteigerung)**

Auftragsgegenstand: **95/5365 Anteile an EZ 247 Grundbuch 01658 Hirschstetten,**
verbunden mit WE an W 4 St V (B-LNr. 82)
1220 Wien, Hausgrundweg 10

Auftragsgrundlage: **Beschluss des BG Donaustadt vom 09.01.2025, ON 4**

Auftrag: **Schätzung des Verkehrswertes**

Stichtag: **16.06.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)**

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 11.01.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7440 vom 15.07.2003
4. Befundaufnahmen vom 12.03. und 16.06.2025
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformationen
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. Wohnungseigentumsvertrag
11. Informationen der Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG vom 24.06.2025
12. Fotos
13. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
14. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 12.03.2025

Bei der Befundaufnahme vom 12.03.2025 war für die betreibende Partei Dr. Arno Tertschnig für die Betreibendenvertreterin anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Trotz mehrfachem Läuten an der Gegensprechanlage wurde nicht geöffnet, die Wohnung war nicht zugänglich.

Die Liegenschaft konnte nur von außen besichtigt werden, es wurden einige Fotos angefertigt.

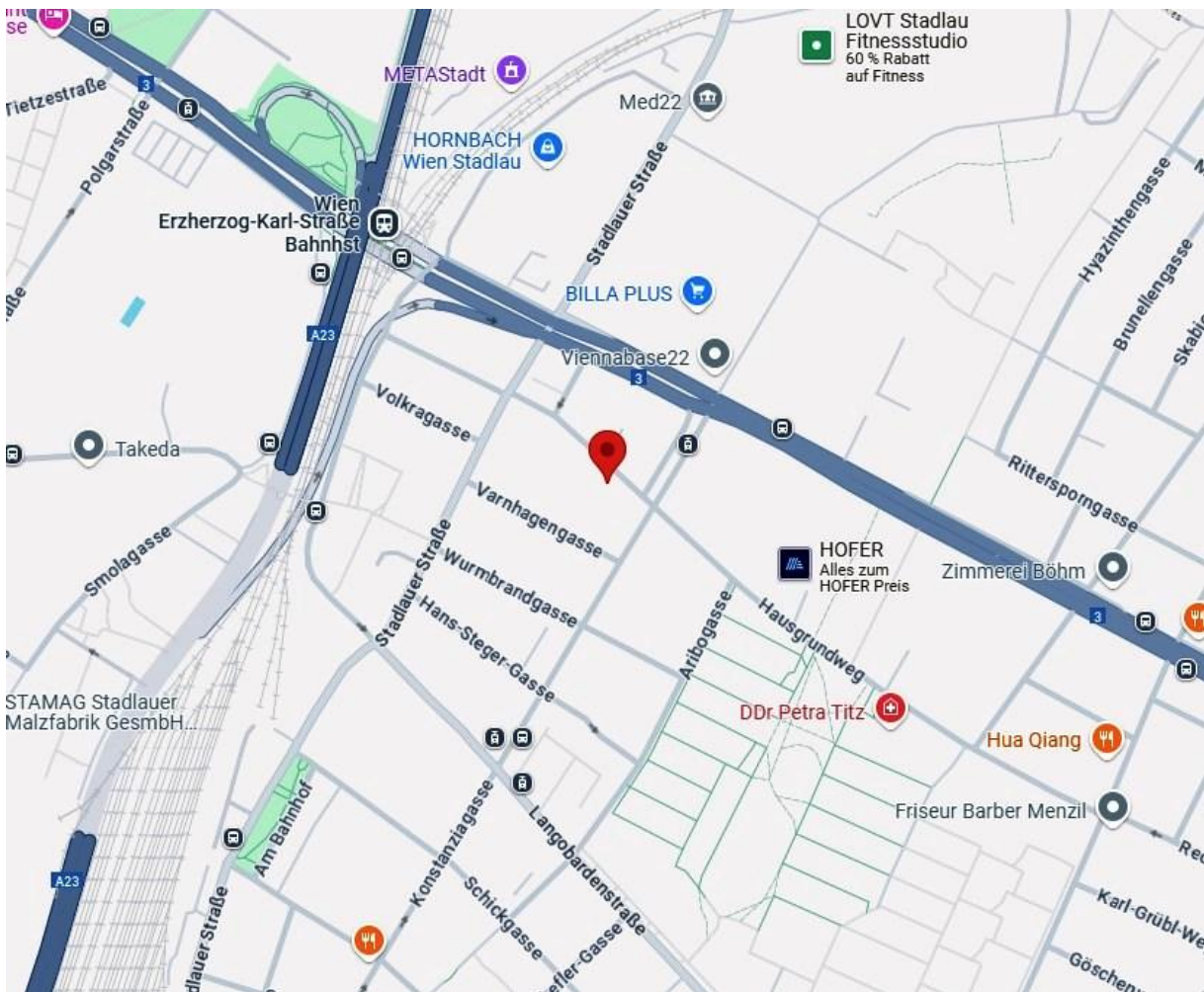
2. Befundaufnahme vom 16.06.2025

Bei der Befundaufnahme vom 16.06.2025 waren der Gerichtsvollzieher sowie der Schlosser anwesend.

Die Wohnung wurde durch die Ehefrau der verpflichteten Partei geöffnet, die Besichtigung wurde durchgeführt und einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 247 Grundbuch 01658 Hirschstetten, bestehend aus den Grundstücken NNr. 228/1 und 231/8 mit den Liegenschaftsadressen Hausgrundweg 10, Konstanziagasse 55 und Varnhagengasse 17, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 2.956 m².



Quelle: www.google.at/maps

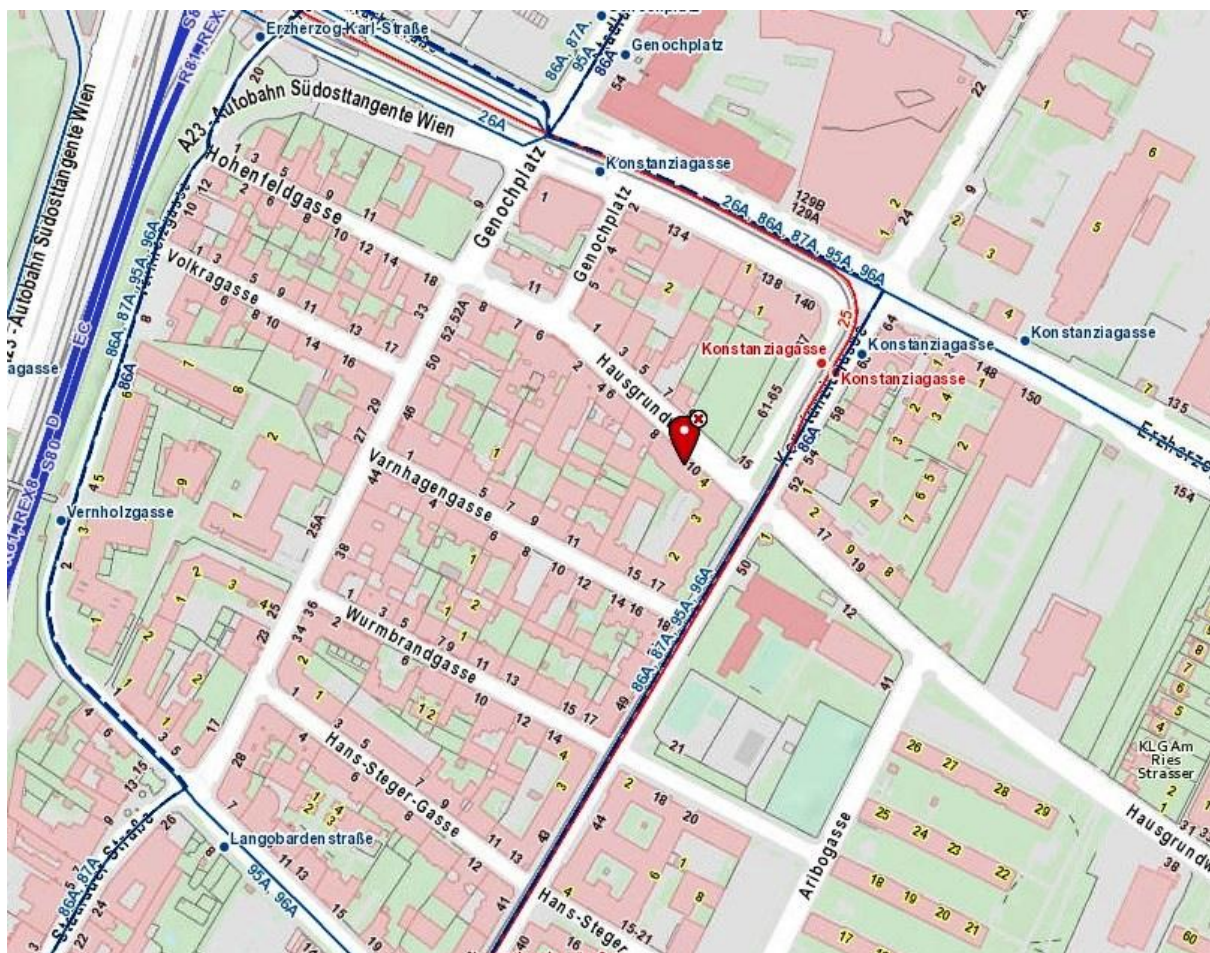
Die Infrastruktur ist gut, Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünzonen im Nahebereich der Liegenschaft.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

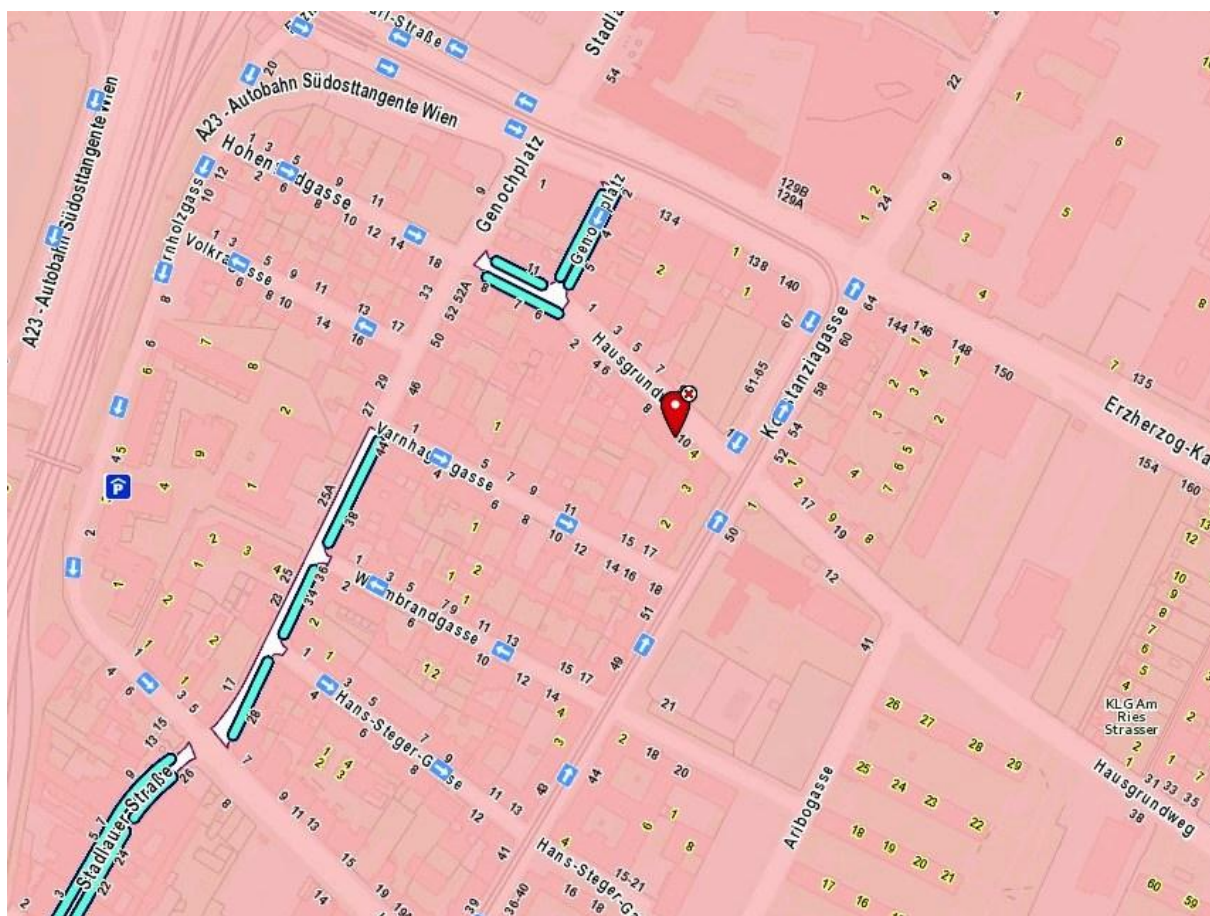
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 25 sowie Autobuslinien 26A, 86A, 87A, 95A und 96A) gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation ist aufgrund der an Werktagen zwischen 9:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa dargestellt) für städtische Verhältnisse gut.

Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

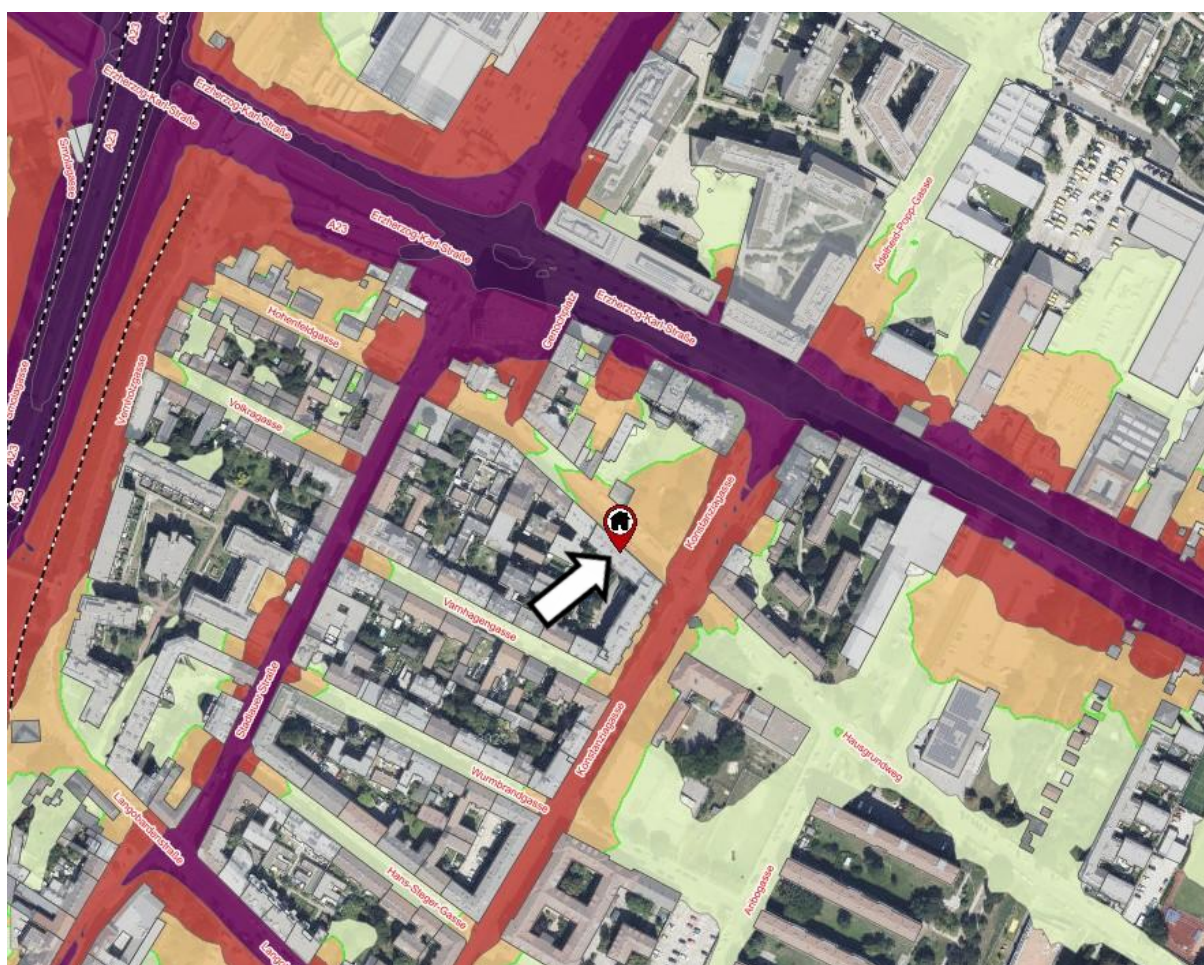
Auf der Liegenschaft selbst gibt es 10 Garagen mit insgesamt 42 Stellplätzen sowie 6 Freistellplätze im Hof.

5. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Der Hausgrundweg ist schwach befahren.

Die Lärmbelastung durch die umliegenden Straßenzüge ist allerdings beträchtlich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden im Straßenbereich den Schwellenwert von 60 Dezibel um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

■ > 75 dB

■ 60 - 65 dB

/// Linienquellen Landesstraßen

• Kilometrierung

■ 70 - 75 dB

■ 55 - 60 dB

■ Gebäude

■ Ballungsraum

■ 65 - 70 dB

— Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

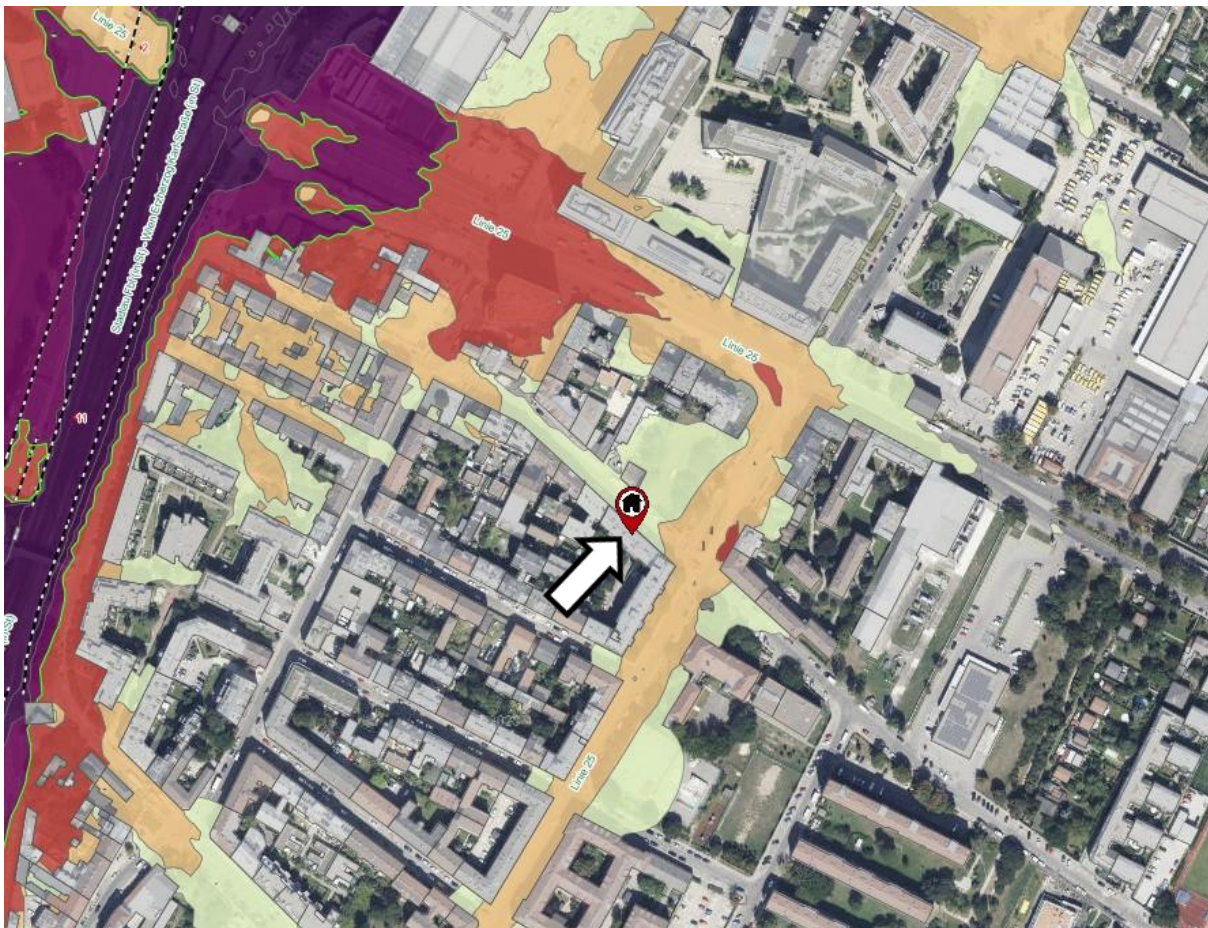
— Lärmschutzwände

□ Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Verkehrsbelastung durch die in der Konstanziagasse geführte Straßenbahnlinie 25 ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel im gegenständlichen Bereich allerdings nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen
Lärmschutzwände	Kilometrierung
Ballungsraumgrenzen	Grenzwertlinie
	Gebäude
	Ballungsraum

Quelle: www.laerminfo.at

6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist straßenseitig größtenteils als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet. Entlang dem Hausgrundweg gilt Bauklasse II geschlossen mit einer Trakttiefe von 12 Metern, entlang der Konstanziagasse gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 14 Meter.

Der Bereich der Varnhagengasse sowie der innere Teil der Liegenschaft sind als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Entlang der Varnhagengasse gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 12,5 Meter.

Im inneren Teil der Liegenschaft gilt Bauklasse I geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 4 Meter und einer Beschränkung der Bebaubarkeit auf 30 % der Bauplatzfläche. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen sind die auf den mit BB2 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad auszubilden. Dächer von Gebäuden, die eine Fläche von mehr als 100 m² aufweisen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

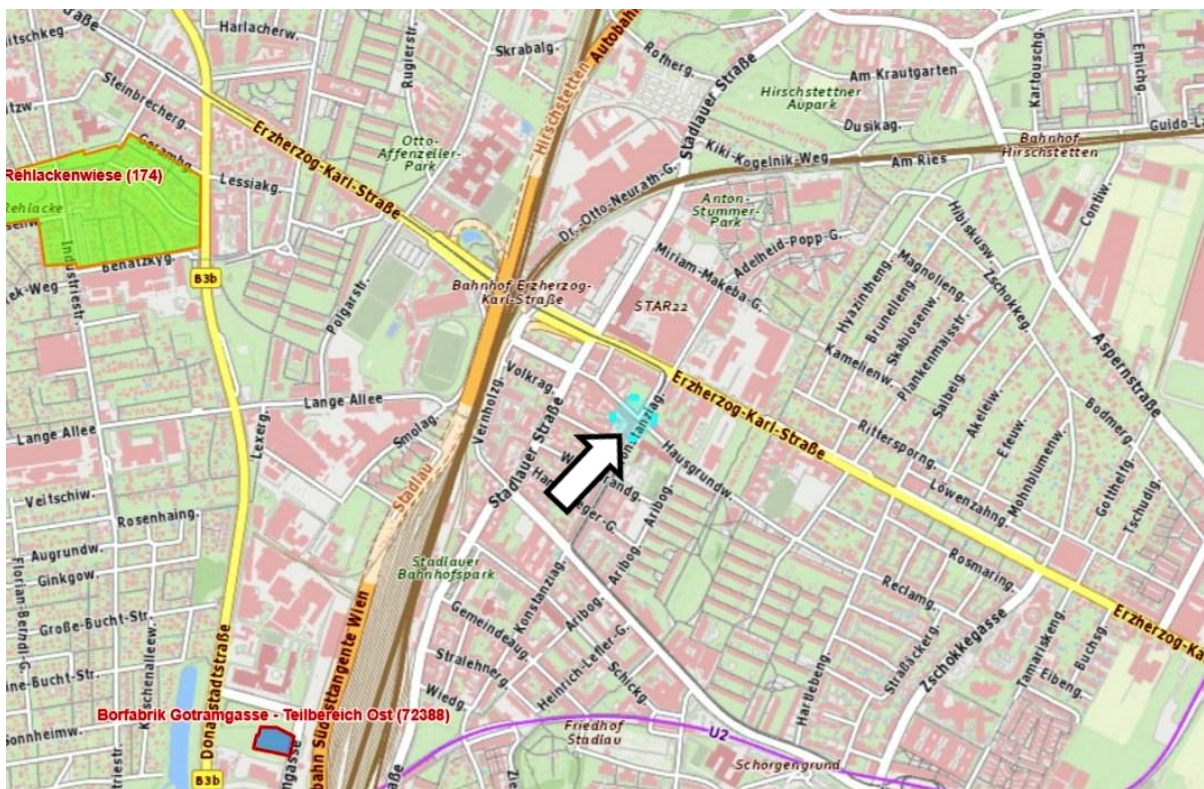


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

7. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

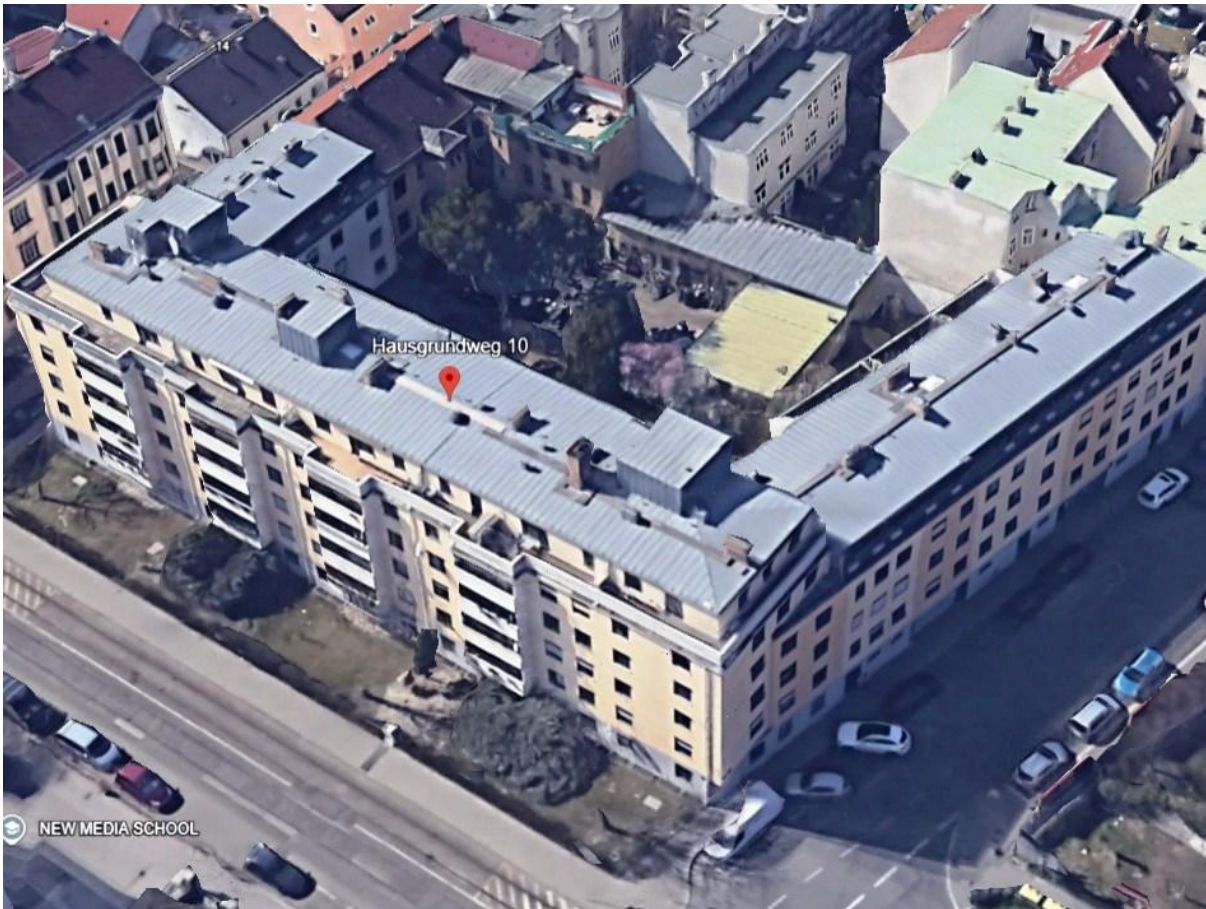
LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist eben.



Quelle: www.google.at/maps

9. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom; mit welcher Energieart das Objekt beheizt bzw. mit Warmwasser versorgt wird, wurde von der Hausverwaltung nicht bekannt gegeben.

10. Beschreibung der Wohnhausanlage

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1977 bis 1980 wurde auf der Liegenschaft eine Wohnhausanlage errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 26.05.1977 erteilt, nach einem Planwechsel erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 14.11.1980.

b) Allgemeines

Die Wohnhausanlage besteht aus sechs Stiegen mit insgesamt 71 Wohnungen, 10 Garagen mit 42 Stellplätzen sowie 6 Freistellplätzen im Hof.

Sämtliche Stiegen sind unterkellert und bestehen aus sechs Geschossen, die Stiegen II, III und IV verfügen über ein zusätzliches Dachgeschoss.

In der Anlage befinden sich drei Kinderspielräume, zwei Kinderwagenabstellräume, zwei Hobbyräume, zwei Waschküchen und Bügelräume sowie eine Sauna mit Dusche, WC und Ruheräumen. Im Keller- und Erdgeschoss der Stiege V sind die Kfz-Stellplätze situiert.

Personenaufzüge sind lediglich in den Stiegen II, III und IV vorhanden.

Die Rücklage weist gemäß Auskunft der Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG per 30.09.2023 ein Guthaben von rund EUR 90.450,00 auf.

Im Jahr 2024 waren über die laufenden Instandhaltungs- und Wartungstätigkeiten hinausgehend keine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant.

Aktuellere Daten wurden von der Hausverwaltung nicht bekannt gegeben.

Die Wohnhausanlage befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Gesamtzustand.

11. Beschreibung der Wohnung Stiege V Top 4**a) Allgemeines**

Die Wohnung im 2. Stock ist Richtung Hausgrundweg ausgerichtet und über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Sie besteht aus Vorraum, Wohnzimmer, Küche, WC, Bad, Abstellraum sowie drei weiteren Zimmern.

Die Eingangstüre ist eine Holztüre im Stahlrahmen mit Sicherungsbalken, die Innentüren bestehen aus Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas, Drehkippsverschluss sowie vorgelagerten Insektengittern in der Küche und im Wohnzimmer.

Das Objekt wird zentral beheizt, auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Die Heizung ist als Fußbodenheizung ausgeführt, ein Raumthermostat existiert nach Angaben der Ehefrau des Verpflichteten nicht.

Sowohl im Bad als auch im WC wurde die Entlüftung mit einem Handtuch verstopft und ist nicht funktionsfähig.

Die Elektrik ist funktionstüchtig, ob diese den geltenden ÖVE-Vorschriften entspricht, kann nicht beurteilt werden. Der Sicherungskasten befindet sich am Gang.

Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Holzfliesen, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage

Rechtes Zimmer:

Bodenbelag Holzfliesen, Wände tapeziert, Decke gemalt, ein Fenster

Mittleres Zimmer:

Bodenbelag Holzfliesen, Wände und Decke Raufaser tapeziert und übermalt, ein Fenster

Linkes Zimmer:

Bodenbelag Holzfliesen, Wände und Decke Kratzputz und übermalt, ein Fenster

Abstellraum:

Bodenbelag textil, Wände tapeziert, Decke gemalt

Bad:

Boden und Wände verflies, abgehängte Decke, Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie, Badewanne mit Glasduschabtrennung, Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur; Entlüftung außer Funktion

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,50 m verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten; Entlüftung außer Funktion

Küche:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Einhebelmischbatterie, Tropfbecken, Elektroherd

Wohnzimmer:

Bodenbelag Holzfliesen, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster hofseitig

12. Nutzfläche

Die Wohnung hat laut Nutzwertentscheidung vom 27.12.1982 eine Nutzfläche von 97,42 m².

13. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab Mai 2025 zusammen wie folgt:

Rücklage	EUR	103,27
Einstellplatz	EUR	9,13
Allg. Betriebskostenkonto	EUR	206,29
Heizkostenkonto	EUR	82,81
Warmwasserkonto	<u>EUR</u>	<u>11,62</u>
Netto	EUR	413,12
USt	<u>EUR</u>	<u>40,18</u>
Gesamt	EUR	453,30

14. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 30.07.2019 ist die Liegenschaft in die Energieeffizienzklasse D (HWB 105,7 kWh/m²a) eingestuft.

15. Rechtsverhältnisse**a) Allgemeines**

An der Liegenschaft wurde im Jahr 1984 Wohnungseigentum begründet.

Der Wohnung ist laut Nutzwertentscheidung das Kellerabteil 5/4 als WE-Zubehör zugeordnet. Dieses Kellerabteil konnte allerdings nicht besichtigt werden, weil die Ehefrau der verpflichteten Partei mitteilte, dass der Wohnung kein Kellerabteil zugeordnet ist.

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
1/4	Wohnung	97,42	0,96	94	
	Kellerabteil 5/4	5,12	0,25	<u>1</u>	95

b) Bestandverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet.

Aus der Monatsvorschreibung ergibt sich, dass offenbar auch ein Einstellplatz vermietet ist, dieser ist allerdings nicht Gegenstand der Bewertung.

16. Lasten

Zu A2 LNr. 1b ist die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gemäß Bescheid vom 20.12.1074 Punkt 1 samt Übergabe und zu A2 LNr. 1c gemäß Punkt 2 ersichtlich gemacht. Weiters ist zu A2 LNr. 1d die Verpflichtung zur Abtretung gem Punkt 3 und Übergabe ersichtlich gemacht.

Zu C-LNr. 12 a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG ersichtlich gemacht. Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

17. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 13.01.2025 beträgt der Einheitswert für 95/5365 Anteile EUR 16.117,72.

18. Aushaftende Abgaben

Laut Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 16.01.2025 bestehen keine Rückstände.

B - B E W E R T U N G

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG*, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um ein nicht vermietetes WE-Objekt handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden Wohnungen in der Umgebung zwischen rund EUR 3.665,00 und rund EUR 4.570,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

EZ	Adresse	Objekt	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
247	Hausgrundweg 10*	St I W 7	65,47	04.03.2022	240 000,00	3 665,80
291	Konstanziagasse 51*	3	83,11	25.03.2022	379 000,00	4 560,22
1607	Varnhagengasse 9	1	61,29	19.05.2022	280 000,00	4 568,45
247	Hausgrundweg 10*	St IV W 18	71,63	01.07.2022	280 000,00	3 908,98
120	Wurmbrandgasse 8*	St I W 1	66,21	19.12.2022	300 000,00	4 531,04
268	Hausgrundweg 8	17	24,03	29.01.2024	109 000,00	4 536,00
247	Hausgrundweg 10*	St V W 8	58,38	30.04.2024	264 000,00	4 522,10

Die mit einem Stern gekennzeichneten Vergleichsobjekte verfügen über Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise, der unterschiedlichen Abschlusszeitpunkte sowie des im Befund genauer beschriebenen Zustandes erachte ich einen Preis von EUR 4.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen, wobei mindernd zu berücksichtigen war, dass das Objekt über keine Freifläche verfügt.

5. Verkehrswertberechnung

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

97,42 m² x EUR 4.000,00	EUR	389.680,00
Verkehrswert gerundet	EUR	389.700,00

C - G U T A C H T E N

Das im Befund genauer beschriebene Objekt hat unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehenden Verkehrswert:

EUR 389.700,00

(in Worten: Euro

dreihundertneunundachtzigtausendsiebenhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug
2. Energieausweis
3. Abweichender Verteilungsschlüssel
4. Lageplan
5. Geschosspläne
6. Wohnungsgrundriss
7. Ansichten/Schnitte
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 247
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 82 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 6224/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
228/1		Sonst(10)	*	6	
231/8	G	GST-Fläche	*	2950	
		Bauf.(10)		1555	
		Gärten(10)		1395	Hausgrundweg 10
					Konstanziagasse 55
					Varnhagengasse 17
GESAMTFLÄCHE				2956	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 1 a 1930/1975 Bauplatz (auf) Gst 231/8
 b 1930/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
 Bescheid 1974-12-20 und Übergabe
 c 1930/1975 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
 Bescheid 1974-12-20
 d 1930/1975 Verpflichtung zur Abtretung gem Pkt 3 Bescheid 1974-12-20 und
 Übergabe
 ***** B *****
 82 ANTEIL: 95/5365
 Lulezim Nikollbibaj
 GEB: 1977-06-04 ADR: Hausgrundweg 10/5/4, Wien 1220
 f 7342/1984 Wohnungseigentum an W 4 St V
 k 9548/2000 IM RANG 5717/2000 Kaufvertrag 2000-06-30 Eigentumsrecht
 l 3577/2010 Berichtigung des Vornamens
 m 3640/2010 Adressenänderung
 ***** C *****
 12 a 7342/1984 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG
 86 auf Anteil B-LNR 82
 a 819/2004 Pfandurkunde 2004-02-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 136.500,--
 für Bank Austria Creditanstalt AG
 120 auf Anteil B-LNR 82
 a 3577/2010 Pfandurkunde 2010-07-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 42.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
 (FN 203160s)
 b 5889/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 149
 129 auf Anteil B-LNR 82
 a 1016/2013 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 854/2013)
 Pfandurkunde 2012-12-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
 (FN 203160s)
 b 1016/2013 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 854/2013)
 Simultanhaftung mit EZ 1189 KG 01010 Neubau
 c gelöscht

131 auf Anteil B-LNR 82
a 5219/2013 Antrag 2013-12-09
PFANDRECHT EUR 600.000,--
für Zollamt Wien, Zl. 100000/90.379/2013-AFB
V O R G E M E R K T
b 5219/2013 Simultanhaftung mit
EZ 247 GB 01658 Hirschstetten (BG Donaustadt)
EZ 1189 GB 01010 Neubau (BG Josefstadt)

143 auf Anteil B-LNR 82
a 7713/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3995/2022)
Zwangsstrafverfügung 2022-03-10, Zwangsstrafverfügung
2022-05-16, Zwangsstrafverfügung 2022-08-22
PFANDRECHT vollstr. gesamt EUR 1.050,--
Kosten EUR 76,90, Kosten EUR 104,40 für Republik
Österreich, Einbringungsstelle, Str 103517/22-Y (12 E
3514/22z)
b 7713/2022 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 3995/2022)
Simultanhaftung mit GB 01010 Neubau EZ 1189 CLNr 137

149 auf Anteil B-LNR 82
a 5889/2024 IM RANG 3577/2010 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
35.000,-- samt 14,89 % Z aus EUR 95.480,-- seit 25.5.2024,
Kosten EUR 4.058,08 samt 4 % Z seit 18.6.2024,
Antragskosten EUR 1.416,40
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG,
FN 203160s (20 E 48/24b)
b 5889/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 120

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

Grundbuch 11.01.2025 13:23:39

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG 1220 Wien, Varnhagengasse 17

Gebäude(-teil) Kellergeschoss - Dachgeschoss

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Straße Varnhagengasse 17

PLZ/Ort 1220 Wien

Grundstücksnr. 228/1; 231/8

Baujahr 1978

Letzte Veränderung 2006

Katastralgemeinde Hirschstetten

KG-Nr. 01658

Seehöhe 160 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D	D	C		C
E			E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ 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 zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

HHStB: 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 Energieerträge und zusätzlich 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 (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden 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 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6900,6 m²	charakteristische Länge	2,32 m	mittlerer U-Wert	1,04 W/m²K
Bezugsfläche	5520,5 m²	Heiztage	261 d/a	LEK _f -WERT	72,26
Brutto-Volumen	18976,6 m³	Heizgradtage	3449 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	8167,56 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,43	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	103,0	kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	103,0	kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	160,8	kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f_{GEE}	1,72	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	729.641 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	105,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	729.641 kWh/a	HWB _{SK}	105,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	88.155 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	1.017.947 kWh/a	HEB _{SK}	147,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,24
Haushaltsstrombedarf	113.342 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	1.131.289 kWh/a	EEB _{SK}	163,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	1.480.340 kWh/a	PEB _{SK}	214,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.403.245 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	203,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	77.094 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	11,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	347.257 kg/a	CO2 _{SK}	50,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,72
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export,SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	994300093	ErstellerIn	ifs Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	30.Juli 2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	30.Juli 2029		

Abweichender Verteilungsschlüssel

XI.

Da das Haus nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, werden die Annuitäten und sämtliche Aufwendungen (Betriebs- und Instandhaltungskosten) an der Liegenschaft im Verhältnis der Nutzflächen, Punkt XXII., jeweils Spalte 3 aufgeteilt.

Die Verwaltungskosten werden linear pro Wohneinheit verrechnet; diese Vereinbarung ist zugleich mit der Eigentumseinverleibung anzumerken.

Die Hausbesorger-Dienstwohnung Stiege IV/top 2 im Ausmaß von 80,75 m², die Hobbyräume sowie die Garagen mit Stellplätzen verbleiben im gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer.

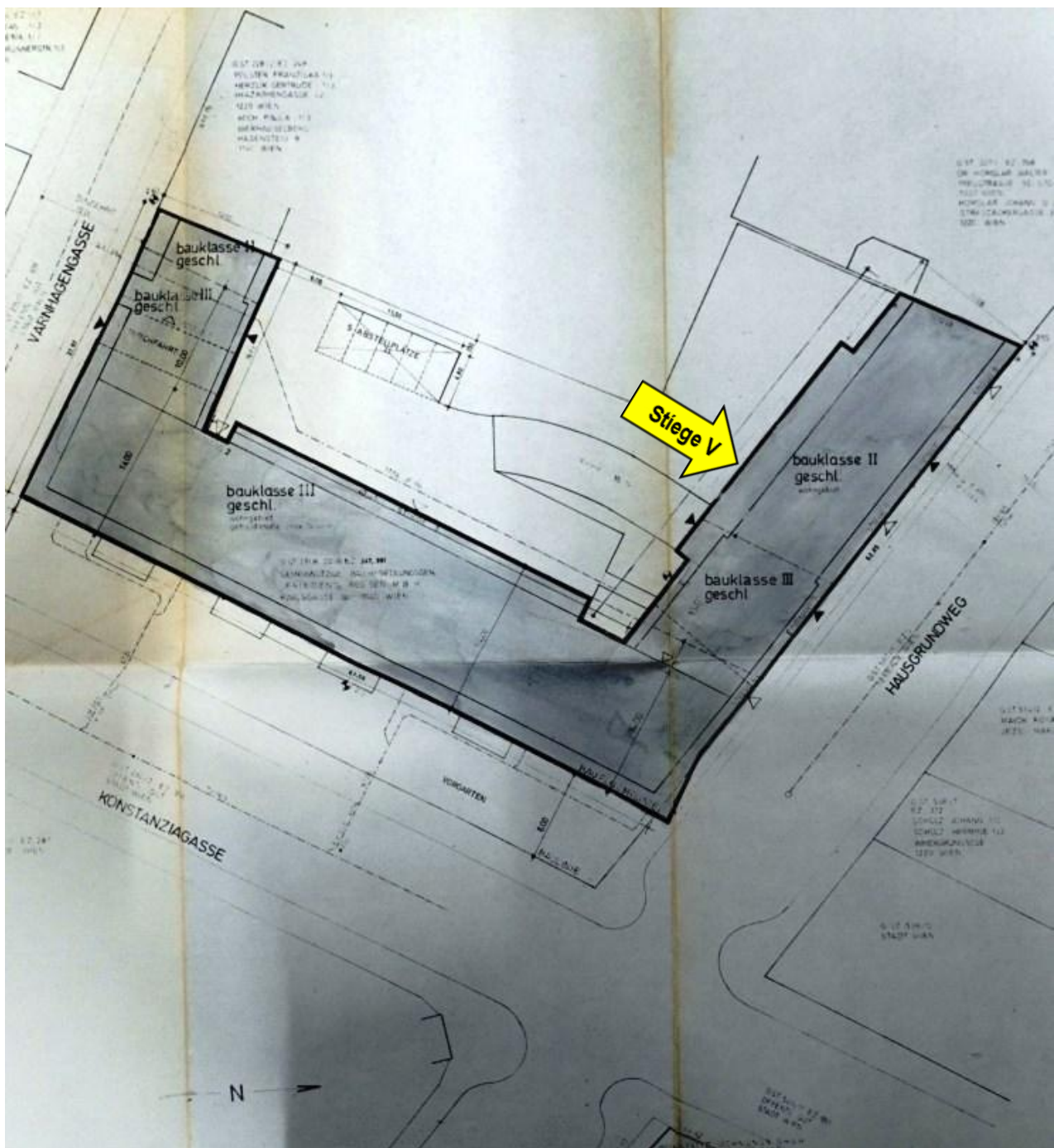
XVII.

Somit willigen sämtliche Vertragsteile ein, daß aufgrund dieser Urkunde für die Liegenschaft EZ. 247 des Grundbuches der Katastralgemeinde Hirschstetten, bestehend aus den Grundstücken Nr. 231/8 Baufläche, Haus KNr. 163, Bauplatz A und Nr. 228/1 Acker im Eigentumsblatt das Eigentumsrecht für die im Punkt XXII., jeweils Spalte 5 genannten Käufer, zu den in Spalte 4 ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen - bei Ehegatten je zur Hälfte - verbundene Wohnungseigentum an den in Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einverleibt wird, wobei Ehegatten gemeinsames Wohnungseigentum begründen und ihre Miteigentumsanteile zum Mindestanteil verbunden werden (gem. § 9 WEG. 1975) und die Vereinbarung, daß die Aufwendungen, an der Liegenschaft gemäß Punkt XI. des Vertrages aufgeteilt werden, angemerkt wird und daß weiters Punkt

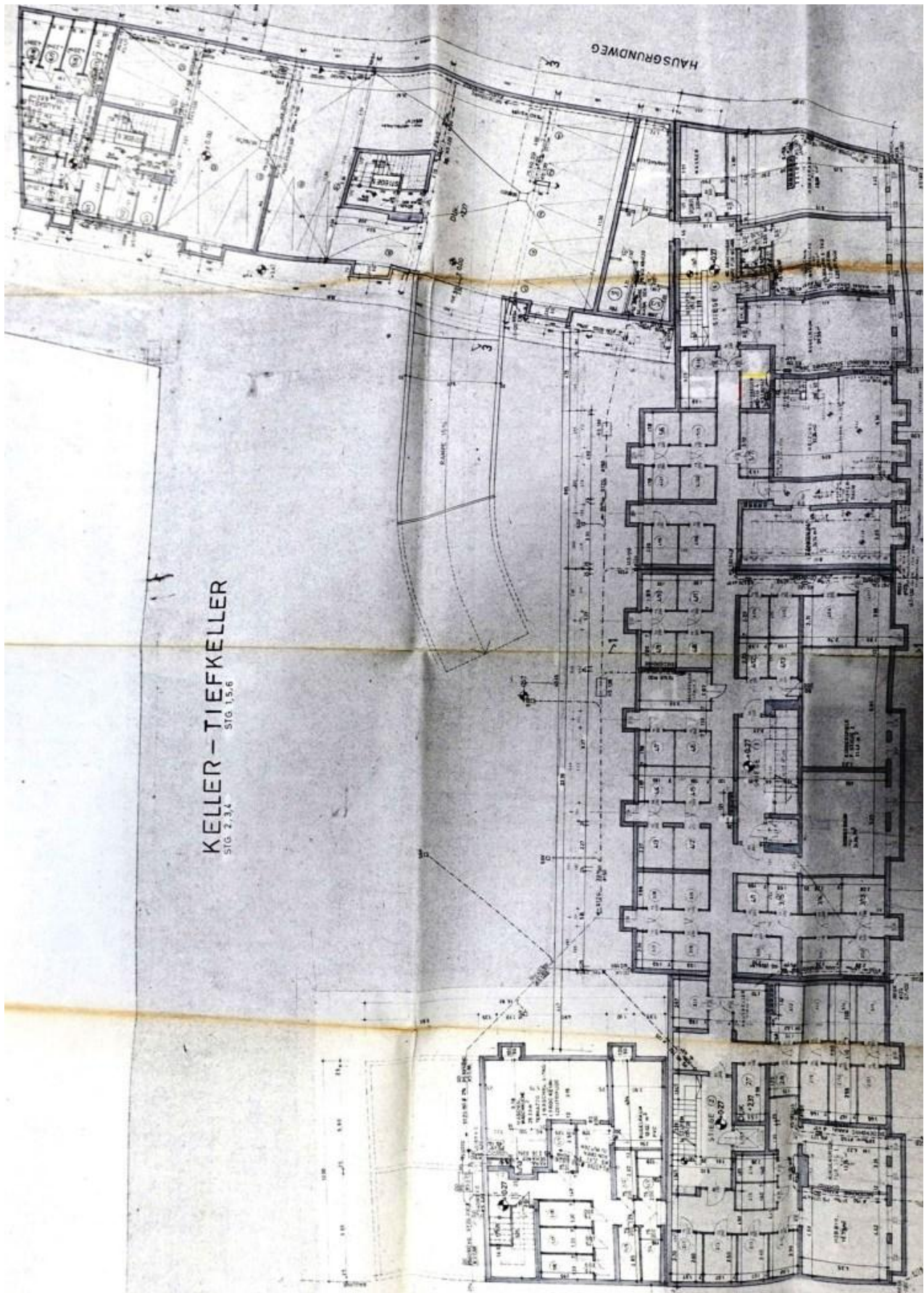
XVIII. - XXI.

entfällt.

Lageplan



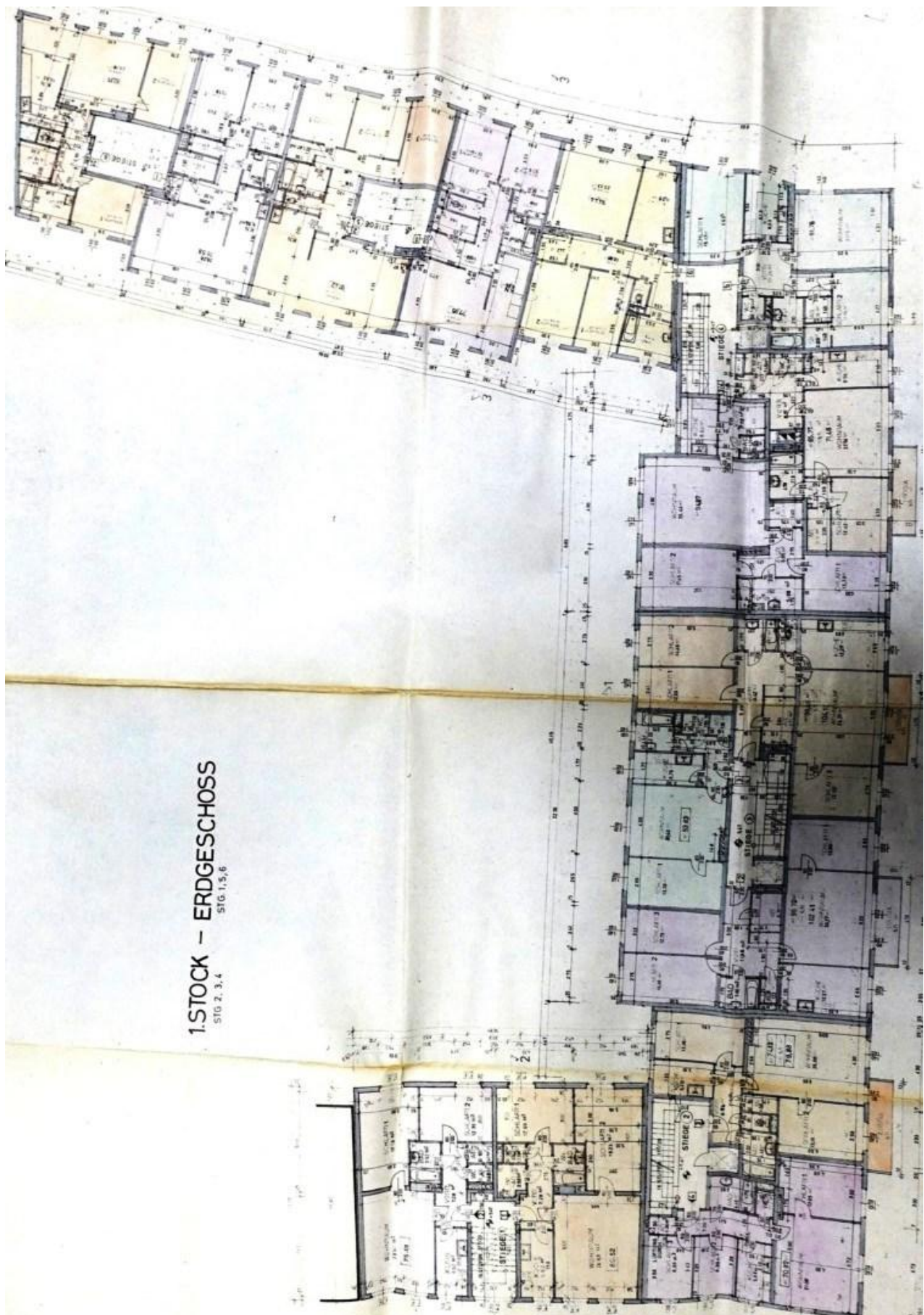
Keller Stiege II, III, IV - Tiefkeller Stiege I, V, VI



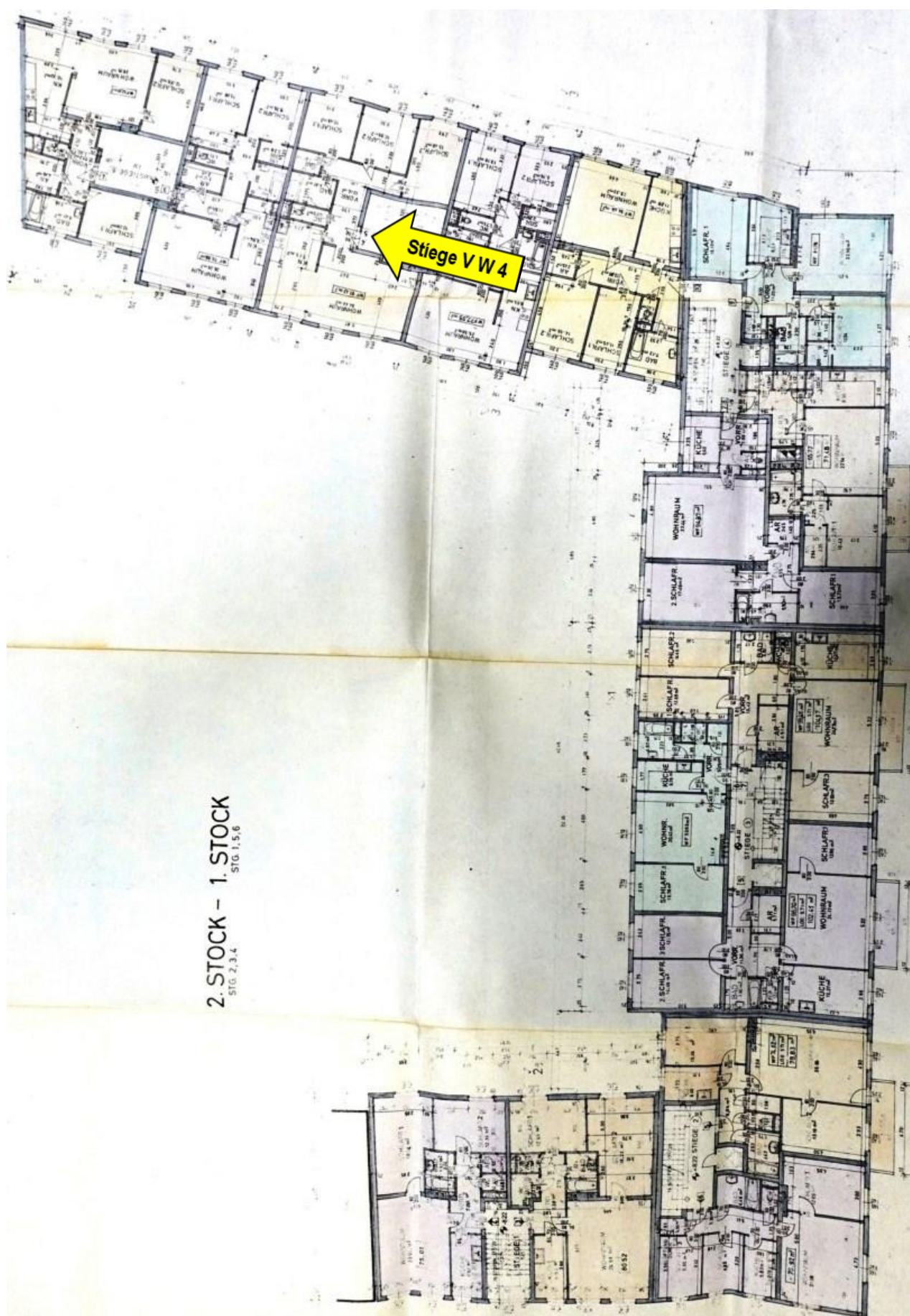
Erdgeschoss Stiege II, III, IV - Keller Stiege I, V, VI



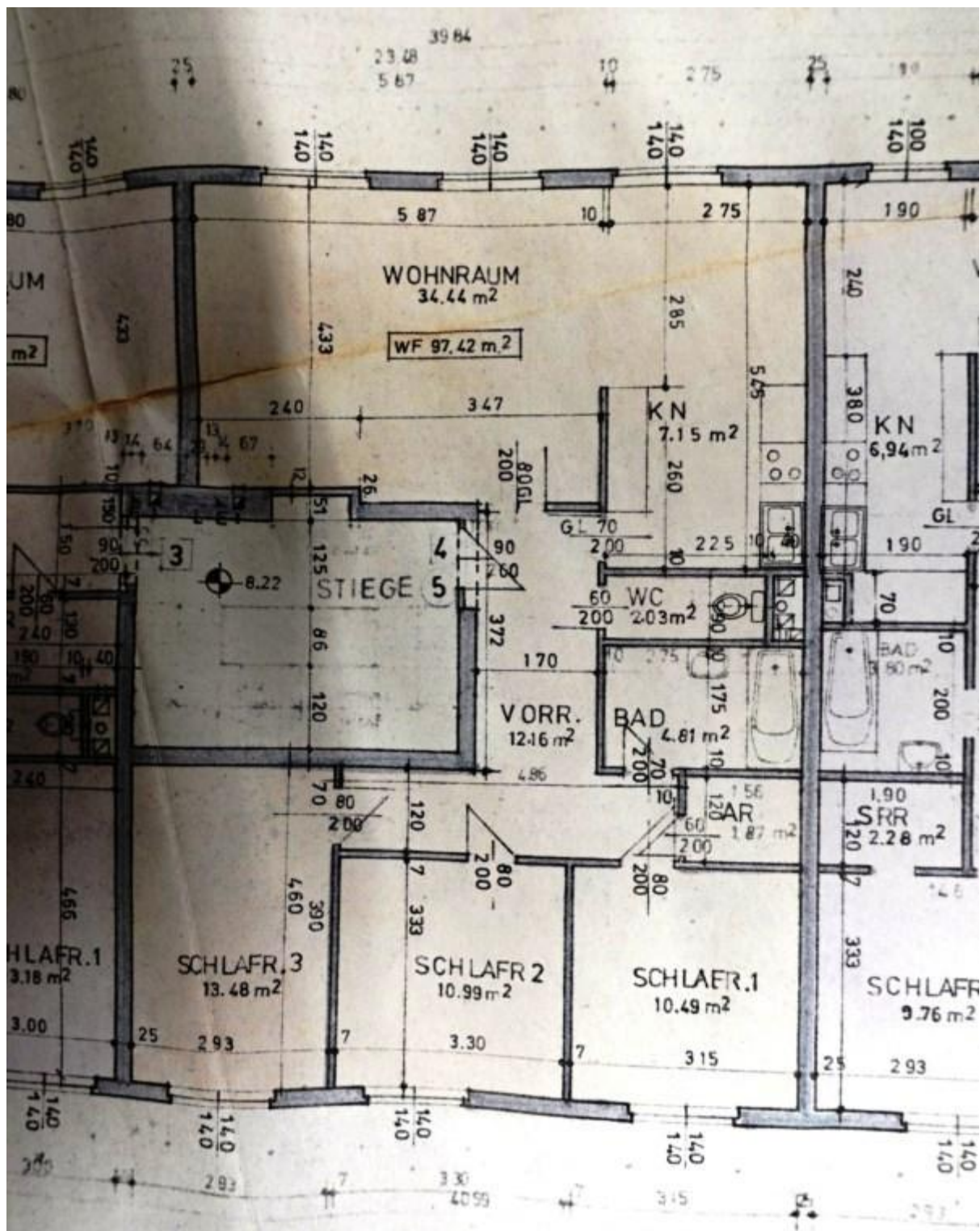
1. Stock Stiege II, III, IV - Erdgeschoss Stiege I, V, VI



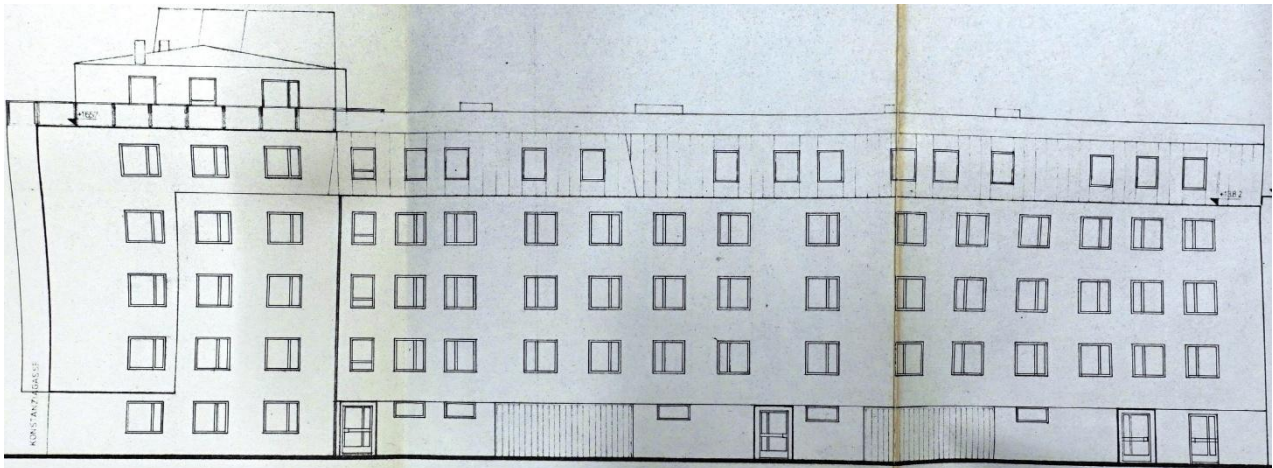
2. Stock Stiege II, III, IV – 1. Stock Stiege I, V, VI



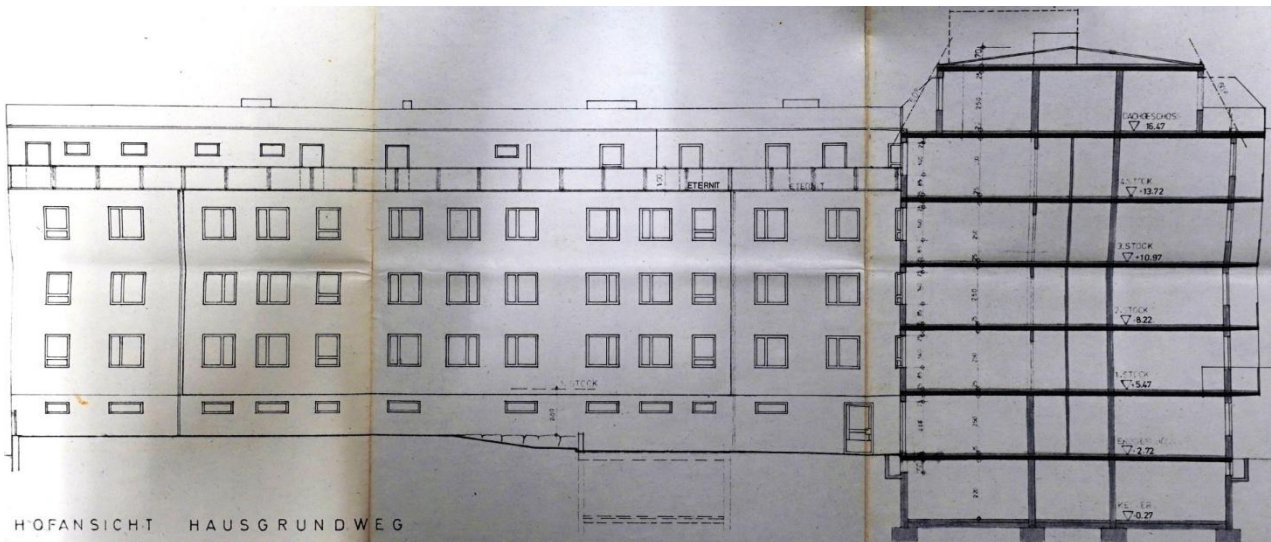
Wohnung 4 Stiege V



Straßenansicht Hausgrundweg



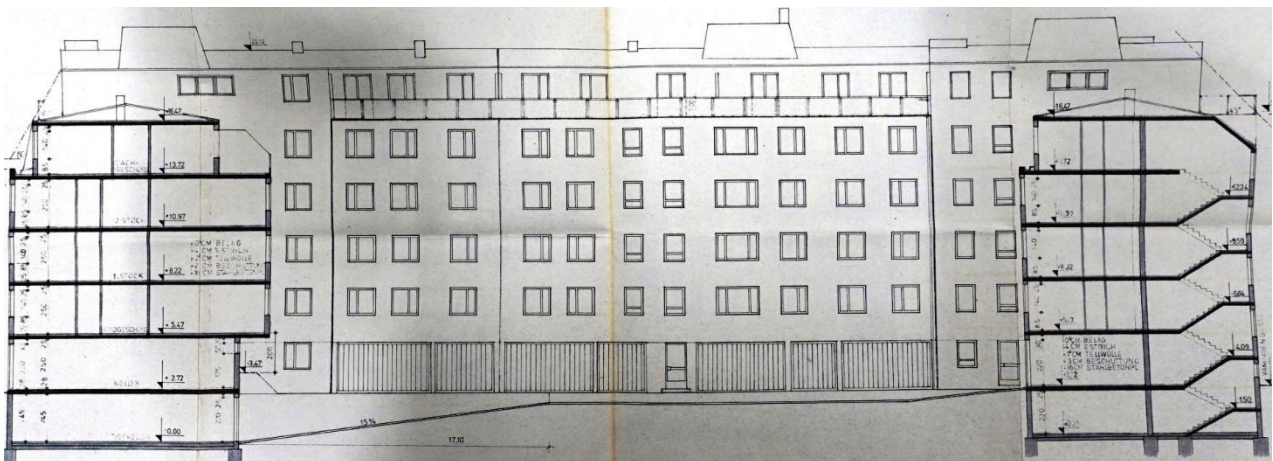
Hofansicht/Schnitt Hausgrundweg



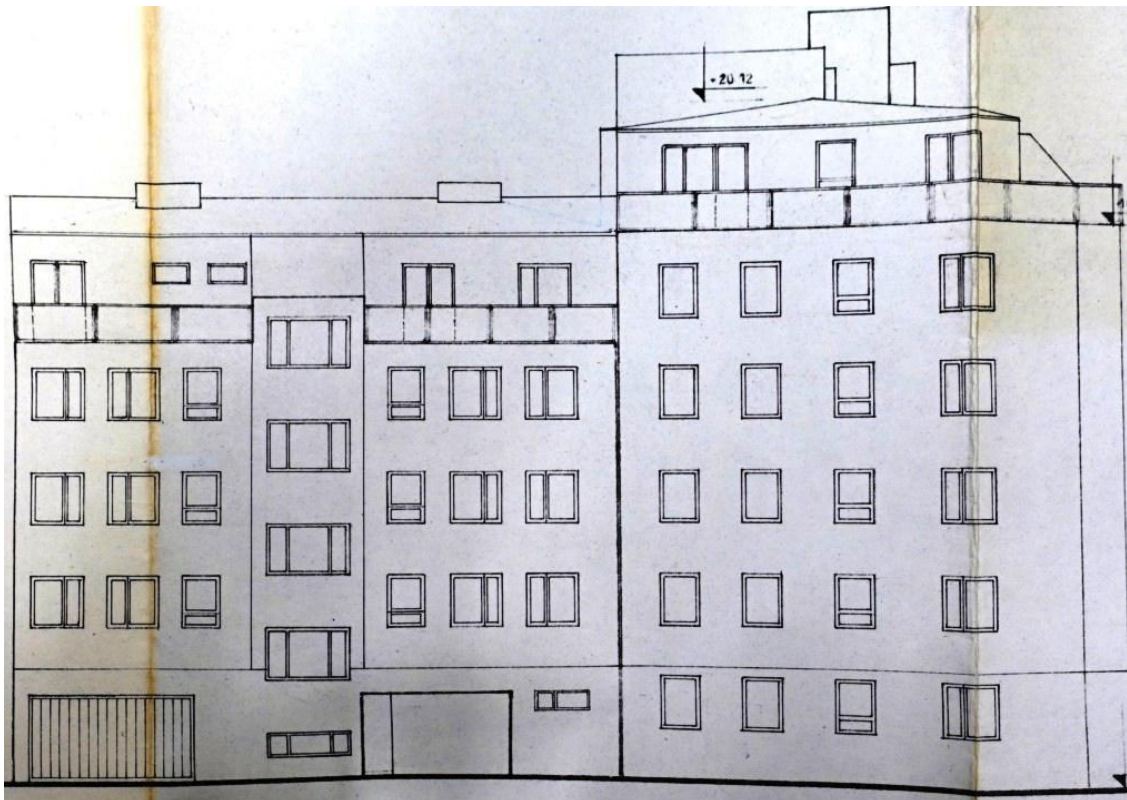
Straßenansicht Konstanziagasse



Hofansicht/Schnitt Konstanziagasse



Straßenansicht Varnhagengasse



Hofansicht Varnhagengasse

