



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680
M: 0664/9966984

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das
Bezirksgericht Wr. Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

30 E 264/24z

Wr. Neustadt, am 30. Juli 2024

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile (schlichtes Miteigentum)

KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 20221, BLNr. 74 (Anteil 306/2172)
in 2700 Wiener Neustadt, Brodtschgasse 13/Stiege 1/ Top 4

Exekutionssache:

Betreibende Partei:
WEG Brodtschgasse 13
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch:
Dr. Martin Schober Rechtsanwalts GmbH
Hauptplatz 10, 2700 Wiener Neustadt

Verpflichtete Partei:
Luxus Projekt GmbH vorm. Bachgasse 29 Projekt GmbH
Krottenbachstraße 54/1-5, 1190 Wien

Wegen: EUR 1.132,21 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnisexekution)

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	Seite 3
2. GRUNDLAGEN	Seite 3
3. GUTSBESTAND	Seite 5
4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	Seite 7
4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur	Seite 7
4.2. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	Seite 8
4.3. Anschlüsse	Seite 10
4.4. Objektbeschreibung	Seite 10
4.4.1 Allgemeinteile Stiege 1	Seite 11
4.4.2 Wohnung 4 Stiege 1	Seite 11
4.5. Erhaltungszustand	Seite 15
4.6. Betriebskosten	Seite 15
5. GUTACHTEN	Seite 16
5.1. SACHWERT	Seite 17
5.1.1 Grundwert	Seite 17
5.1.2 Bauzeitwert	Seite 19
5.2. VERGLEICHSWERT	Seite 22
6. VERKEHRSWERT	Seite 23
7. FOTODOKUMENTATION	Seite 26
8. BEILAGEN	Seite 49

1. AUFTRAGGEBER, AUFTRAG

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien Ring 3b, 2700 Wiener Neustadt, mit Beschluss vom 16. April 2024 mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile KG 23443 Wiener Neustadt EZ 20221, BLNr. 74 (Anteil: 306/2172), beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 04. Juni 2024 wird nachstehendes Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile erstattet.

Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird in schriftlicher (1-fach) und elektronischer Form erstattet.

2. GRUNDLAGEN

- 2.1. Die Befundaufnahme durch den Sachverständigen fand am 04. Juni 2024 von 14:00 Uhr bis 14:30 Uhr statt, in deren Rahmen auch die beigelegte Fotodokumentation angefertigt wurde. In der Wohnung war niemand anwesend. Da keine Eingangstüre vorhanden war, konnte die Wohnung besichtigt werden.
- 2.2. Grundbuchsauszug KG 23443 Wiener Neustadt EZ 20221 vom 12.06.2024
- 2.3. Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (ohne Maßstab)
- 2.4. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (ohne Maßstab)
- 2.5. Auszug aus dem Bestandsplan vom Sept. 1959
vorgelegt zur kommissionellen Schlussüberprüfung am 27.10.1959 (Beilage ./A)
- 2.6. Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 30.08.2023
für baupolizeilichen Auftrag wegen konsensloser Bauarbeiten (Beilage ./B)
- 2.7. Bauanzeige über Umbaumaßnahmen im 3. OG vom 25.03.2024 (Beilage ./C)
- 2.8. Auszug aus dem Energieausweis vom 18.07.2023 (Beilage ./D)

2.9. Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978 (Beilage ./E)

2.10. Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf Informationen, die im Rahmen der Befundaufnahme augenscheinlich festgestellt werden konnten. Weitere Überprüfungen des SV wurden nicht vorgenommen.

2.11. Einsichtnahme in den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

2.12. Sonstige Grundlagen (Literatur):

- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
- Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
- H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
- Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2022 (Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude)
- Vergleichspreiserhebung aus der ggst. Wohnhausanlage
- Dem SV bekannte, zeitnahe Verkaufspreise von gebrauchten Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Wr. Neustadt
- Preiserhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern
- Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis

3. GUTSBESTAND

Grundbuchsauszug eingeschränkt auf B-LNR 74:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 20221

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 74 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3596/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4065/2024

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.181/2 GST-Fläche * 630
Bauf.(10) 490
Bauf.(20) 140 Brodtischgasse 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
***** B *****

74 ANTEIL: 306/2172

Luxus Projekt GmbH (FN 539482g)

ADR: Sparkassaplatz 4, Wien 1150

a 3452/2022 IM RANG 2316/2022 Kaufvertrag 2022-03-10 Eigentumsrecht

c 8494/2023 Namensänderung

***** C *****

2 a 5343/1979 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

24 auf Anteil B-LNR 74

a 3452/2022 Pfandurkunde 2022-03-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.250.000,--

für Raiffeisenbank Kollerschlag eGen (FN 77552y)

c 3452/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 576 KG 01101 Favoriten C-LNR 29

EZ 20221 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 24

29 auf Anteil B-LNR 74

a 897/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 65/24k)

30 auf Anteil B-LNR 74

a 2100/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 1.132,21, Zinsen und Kosten

siehe unter Feldgruppe 07 des Antrages welcher unter TZ

2100/2024 erliegt, Kosten EUR 321,-- für

Wohnungseigentumsgemeinschaft Brodtischgasse 13 (30 E

264/24z)

31 auf Anteil B-LNR 74

a 3596/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.829,78, 4 % Z seit

2024-04-10, Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2024-04-04,

EUR 355,68 für Ing. Stefan Neubauer geb 1981-06-01 (30 E

264/24z - 30 E 446/24i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

12.06.2024 10:50:55

Für die Wohnung Top 4 der Stiege 1 wurde gemäß Kaufvertrag vom März 2022 (TZ 3452/2022) noch kein Wohnungseigentum begründet, es handelt sich daher um ein schlichtes Miteigentum in einem gemischten Objekt.

Lt. Wohnungseigentumsvertrag (TZ 5343/1979) wurden die Nutzwerte mit Beschluss des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 09.11.1978, Zahl 2 Nc 208/78, rechtskräftig festgesetzt. Die Bestimmung der Nutzwerte erfolgte lt. Gutachten des SV DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978 (Beilage ./E).

Im Notariatsakt vom 19.07.1979 (Urkunde TBZ 5343/1979) wird auf Seite 6, letzter Absatz, folgendes festgehalten:

„Frau Helene Trenker, die Ehegatten Herr Dr. Gerd Trenker und Frau Maria Luise Trenker, den Ehegatten Herrn Walter und Frau Inge Kinner und die Ehegatten DI Karl-Heinz und Frau Helga Dostal sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentume von deren Miteigentumsanteilen sind berechtigt, auf ihre Kosten und unter Einhaltung der Gesetze und Verordnungen den Dachboden beider Häuser zu einer Wohnung auszubauen.“

Folgende Urkunden für die Begründung von Wohnungseigentum liegen vor:

Urkunde TBZ 5343/1979, Urkunde TBZ 3652/1980 und Urkunde TBZ 863/1982.

Wohnungseigentum an W 1 Stg 1 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an W 2 Stg 1 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an der Garage wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an W 1 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an W 2 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an W 5 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an PKW Abstellpl. 2 wurde lt. Urkunde TBZ 5343/1979 begründet.

Wohnungseigentum an W 7 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 3652/1980 begründet.

Wohnungseigentum an W 3 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 863/1982 begründet.

Wohnungseigentum an W 4 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 863/1982 begründet.

Wohnungseigentum an W 6 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 863/1982 begründet.

Wohnungseigentum an W 8 Stg 2 wurde lt. Urkunde TBZ 863/1982 begründet.

Das Wohnungseigentum an W 3 Stg 1 und W 4 Stg 1 wurde noch nicht begründet, ebenso wenig an den im Nutzwertgutachten enthaltenen PKW-Abstellplätzen 1 und 3.

Die 306/2172 Liegenschaftsanteile (BLNr. 74) KG 23443 Wiener Neustadt EZ 20221 setzen sich zusammen aus Wohnung W 4 Stiege 1 mit 151/1086 Anteilen und 1 PKW-Stellplatz mit 2/1086 Anteilen, somit gesamt 153/1086-Anteilen = 306/2172 Anteile.

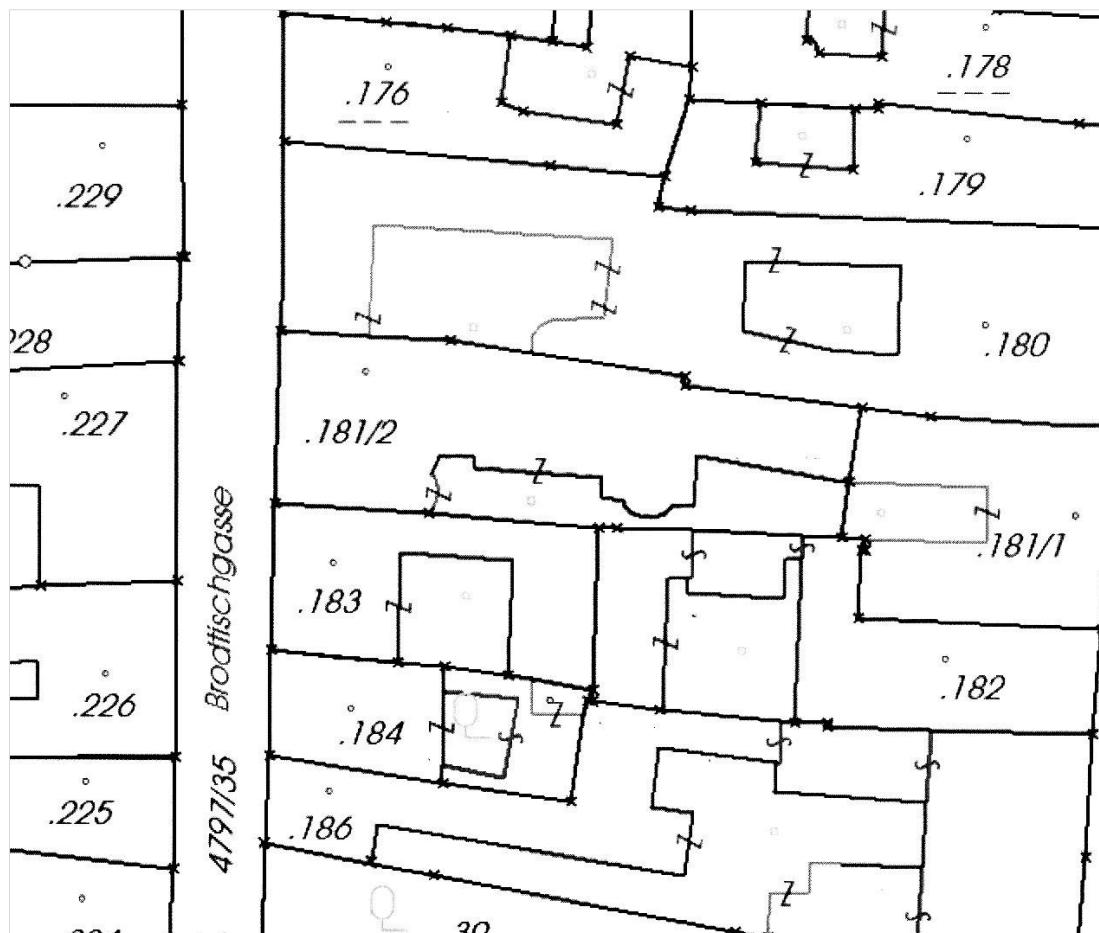
Die genaue Lage des Stellplatzes (insgesamt 3 Stellplätze) ist nicht genau zuordenbar und aufgrund der beengten Lage können defacto nicht 3 PKWs ohne Behinderung abgestellt werden.

Inwieweit auch die für mehrere Eigentümer lt. Wohnungseigentumsvertrag angeführte Berechtigung des Ausbaues des Dachbodens tatsächlich realisierbar ist, bedarf einer rechtlichen Abklärung (der Dachboden ist derzeit Allgemeinfläche) samt Zustimmung aller Miteigentümer, sowie einer Neuparifizierung.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur

Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (ohne Maßstab):



Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum von Wiener Neustadt in sehr guter, grundsätzlich ruhiger Lage, und ist über die vom Hauptplatz weg verlaufende Brodtischgasse, eine als „Begegnungszone“ umgebaute Einbahnstraße, erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Ecke Brodtischgasse /Bahngasse, der Hauptbahnhof Wr. Neustadt samt Nahversorgern ist ca. 0,7 km (ca. 10 Gehminuten) entfernt, die Auffahrt auf die A2-Südbahn (Anschlussstelle Wr. Neustadt-West) ist nach ca. 3,5 km erreichbar.

Beim gegenständlichen Grundstück Nr. .181/2 handelt es sich lt. Digitaler Katastralmappe um ein längliches unregelmäßiges Grundstück mit ca. 14 m Breite an der Straßenfront und ca. 10 m an der rückwärtigen Grundgrenze, die Tiefe beträgt ca. 45 m.

Die Sonneneinstrahlung ist als gut anzusehen. Etwaige über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Emissionsbeeinträchtigungen bzw. sonstige Gefahren waren bei der Befundaufnahme nicht erkenntlich. Die Parkplatzsituation in der Straße bzw. der Innenstadt ist beschränkt (Kurzparkzone), es besteht die Möglichkeit für Bewohner eine Bewilligung für Anrainerparken zu erwerben. Der Stellplatz im Innenhof ist aufgrund der erschwerten Zufahrt und der beengten Situation nur bedingt nutzbar.

4.2. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Die Liegenschaft ist gemäß dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen („BKN-H-4,0“) gewidmet, mit einer max. zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ von 4,0.

Weiters gelten hier folgende Bebauungsbestimmungen („SZ 4, g, II, III“): Schutzzone 4, geschlossene Bauweise, sowie Bauklasse II (5-8 m) oder III (8-11m).

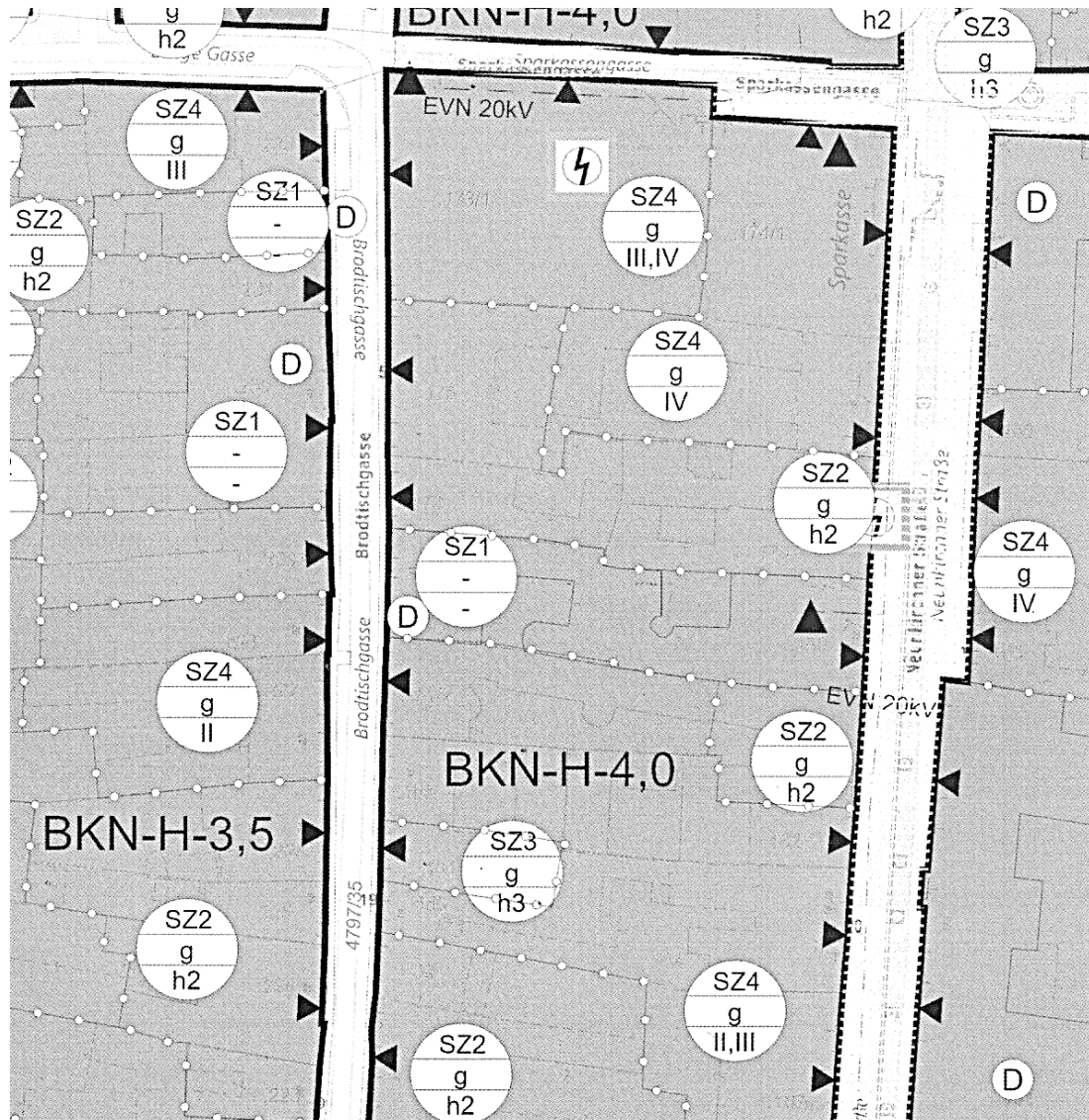
Gemäß Verordnung der Stadt Wiener Neustadt vom 28.02.2023:

Unter Pkt. 9 - Bebauungsbestimmungen für den Schutzzonenbereich, e) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 4 „Stadtbildzone“ - in der Plandarstellung mit „SZ4“ gekennzeichnet:

„Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Stadtbild einzufügen. Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen. Von den angeführten

Schutzzonenbestimmungen kann abgewichen werden, sofern eine positive Beurteilung des Bundesdenkmalamtes vorliegt.“

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (ohne Maßstab):



Das 4-geschoßige Wohnhaus besteht aus dem Straßentrakt (Stiege 1) und dem Hoftrakt (Stiege 2), wobei der Straßentrakt in geschlossener Bebauung errichtet wurde, der langgestreckte Hoftrakt entlang der nordseitigen Grundgrenze.

Bei dem Gebäude handelt es sich größtenteils um den Altbestand (Pläne teilweise datiert mit dem Jahr 1906). Während des 2. Weltkrieges wurde vor allem der vordere Trakt beschädigt. Die Pläne für den Wiederaufbau wurden der kommissionellen Verhandlung am 22.03.1950 vorgelegt. Der Bestandsplan vom Sept. 1959 wurde zur kommissionellen Schlussüberprüfung am 27.10.1959 vorgelegt (Beilage .A).

Laut Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 30.08.2023 wurde ein baupolizeilicher Auftrag erteilt, dass die konsenslosen Bauarbeiten im 3. Stock bis zur Erlangung einer rechtskräftigen Bewilligung einzustellen sind, und die Funktionstüchtigkeit des beschädigten Kaminzuges ist nachzuweisen (Beilage ./B).

Seitens der Baubehörde fand am 22. Mai 2024 eine baupolizeiliche Überprüfung wegen „konsensloser Umbauarbeiten im 3. Stock“ statt. Laut Rücksprache mit der zuständigen Juristin Frau Mag. Votapek (Baurecht) droht in Folge ein Bauauftrag zum Rückbau, wenn keine entsprechenden Bewilligungen eingeholt werden.

Die Bauanzeige „über die geringfügigen Umbaumaßnahmen im 3. OG“, datiert mit 25.03.2024 (Beilage ./C) wurde bei der Baubehörde eingebracht. Demnach soll nur eine Wohneinheit Top W04 ausgeführt werden, auch wurden die ausgeführten Durchbrüche nicht dargestellt.

Laut vorliegendem Energieausweis für das Mehrfamilienhaus Brodtischgasse 13 vom 18.07.2023, erstellt von BM DI Beisteiner (siehe Auszug aus EAW - Beilage ./D), beträgt der spezifische Referenz-Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK} = 222,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE,SK} = 6,56$.

4.3. Anschlüsse

Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekabel. Fernwärme an Grundgrenze.

4.4. Objektbeschreibung

Beim Wohnhaus handelt es sich um einen 4-geschoßigen Altbau (ca. aus 1900), welcher aus zwei Trakten besteht. Der Straßentrakt (Stiege 1) umfasst vier Wohnungen, der seitliche Hoftrakt (Stiege 2) acht Wohnungen.

Die straßenseitige verputzte Fassade und Feuermauern sind Altbestand, ebenso die Eternit-Dachdeckung und die Verblechungen. Die Fenster wurden erneuert, PVC- bzw. Holz-Isolierglasfenster (Foto 1+2). Der Eingang erfolgt über ein altes 2-flügeliges Holztor mit Oberlichte (Foto 3), daneben die Gegensprechanlage. Die Durchfahrt (Foto 4) mit Betonpflasterung, Teile der Hoffläche sind mit Betonpflaster befestigt bzw. geschottert,

die Feuermauern der angrenzenden Nachbargebäude sind teils begrünt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Blechgarage. Die Hofansicht der Stiege 2 (Foto 5) weist einen besseren Zustand der Fassade und Dachdeckung auf (Alter ca. 25 Jahre), sowie Kunststofffenster. Die Hofansicht der Stiege 1 (Foto 6+7) weist wiederum einen schlechteren Zustand der Fassade und der Verblechungen auf, Putzabplatzungen im Bereich des Gesimses. Die Stiegenhausfenster aus Holz sind Altbestand, ebenso zwei Fenster im 3. OG.

4.4.1 Allgemeinteile Stiege 1

Der Zugang zur Stiege 1 (Foto 8) erfolgt von der Durchfahrt, im Hochparterre befindet sich die Brieffachanlage, teils gebrochene Stufen und Terrazzoboden, Gasleitungen und Zähler sind auf Putz geführt. Die Wände im Bereich des Stiegenabganges in den Keller (Foto 9) mit starken Putzabplatzungen und Schimmelbefall aufgrund offensichtlicher Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit. Im Keller (Foto 10) ebenfalls abplatzender Putz und Feuchtigkeit im Bereich der Wände, der betonierte Boden ist augenscheinlich feucht, geschalte Betondecke mit diversen Leitungen auf Putz, im rückwärtigen Kellerabteil befinden sich die Hausanschlüsse für Gas und Fernwärme (Foto 11). Die Parteienkeller (Foto 12) sind durch Holzplattenwände abgeteilt, auch hier liegt starke Feuchtigkeitsbeeinträchtigung vor.

Der gedrehte Stiegenaufgang (Foto 13+14) samt Gusseisengeländer mit Holzhandlauf ist Altbestand. Es ist kein Lift vorhanden. Im 3. Stock befindet sich die Wohnung Top 4 (Foto 15), die Stiegenhauswand ist zum Teil abgebrochen, ebenso fehlt die Wohnungseingangstüre, seitlich eine Nische für E-Zähler und Gasanschluss (Foto 16).

Der Zugang auf den Dachboden erfolgt über eine alte Stahltüre, hier wurden diverse Bauabfälle (Holzreste, Innentüren, GK-Platten, usw.) abgelagert (Foto 17-19). Der Boden ist betoniert, alter Dachstuhl mit Vollschalung, diverse Putztürchen.

4.4.2 Wohnung 4 Stiege 1

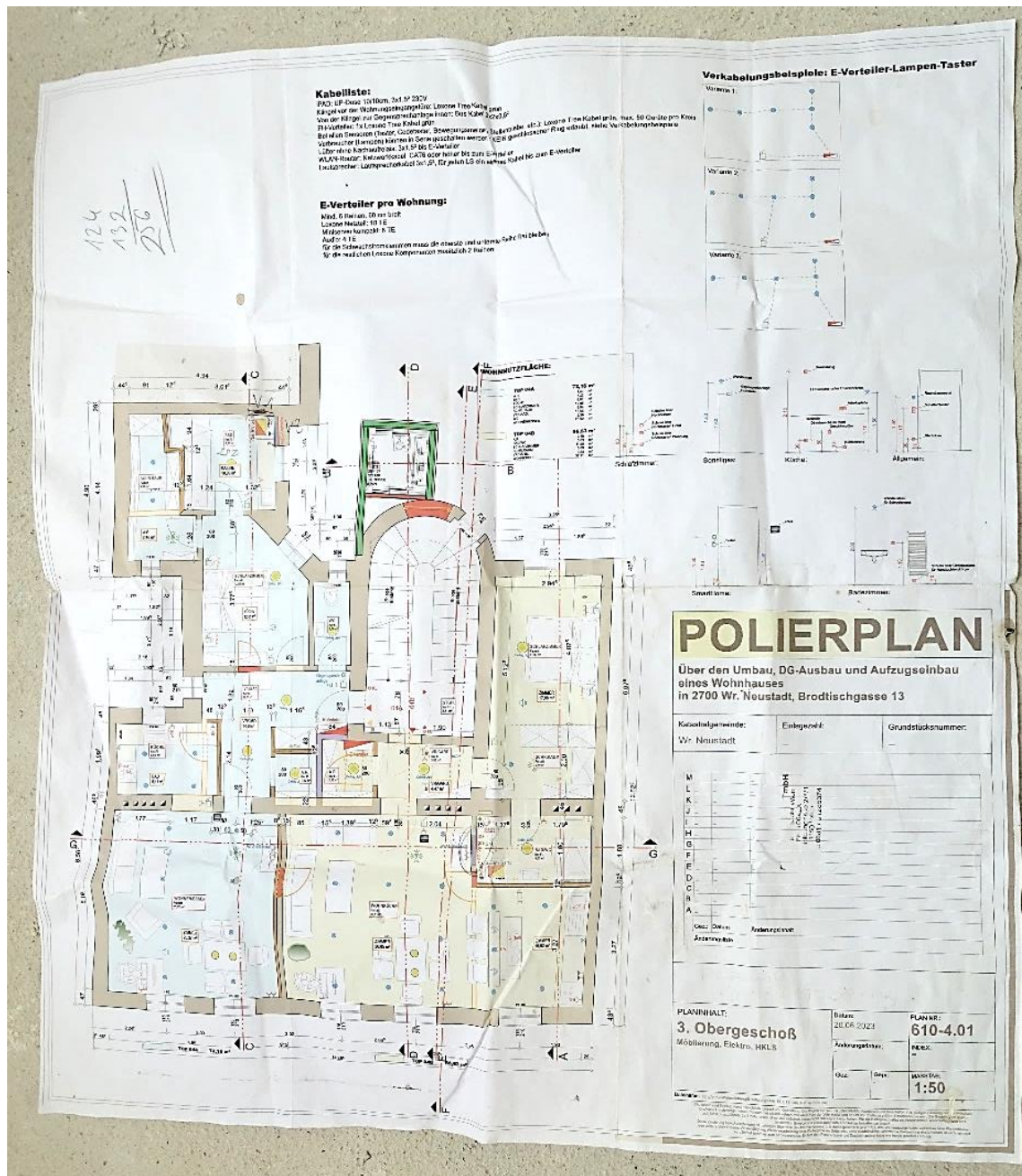
Die zu bewertende Wohnung 4 befindet sich in Stiege 1 (Straßentrakt) im 3. Stock, und ist dreiseitig orientiert (west-, ost- und südseitig). Der Durchbruch in der Stiegenhauswand ist offen (Foto 20), ebenso fehlt die Eingangstüre. In der gesamten Wohnung haben diverse Umbauarbeiten stattgefunden – teilweise unfertige

Rohinstallationen, unfertige Trockenbauarbeiten (Wände und abgehängte Decken), Herstellung diverser Durchbrüche und Abbrucharbeiten, Estrich mit Fußbodenheizung. Großteils sind ältere PVC-Fenster eingebaut, einige alte Holz-Kastenfenster sind noch vorhanden.

Im Vorraum (Foto 21+22) unfertige Elektro-Rohinstallation, Unterkonstruktion für abgehängte Gipskartondecke, altes Holzkastenfenster zum Lichthof, im WC (Foto 23) Anschlüsse für WC und Waschbecken vorbereitet, altes Holzfenster und teilweise alte Fliesen, daneben ein Schlafzimmer (Foto 24+25) mit altem Holzkastenfenster, Gipskartondecke mit Deckenauslass, von hier Zugang in den Schrankraum (Foto 26+27) mit altem Holzfenster zum Lichthof, und in das Bad (Foto 28-30) mit GK-Trennwand zum SR, Heizungsverteiler für Fußbodenheizung, diverse Wasseranschlüsse und Abflüsse für Sanitärgegenstände, E-Installationen, sowie für Gastherme sind unfertig, ein PVC-Fenster, vom Vorraum Zugang in ein straßenseitiges Zimmer (Foto 31-32) mit zwei PVC-Fenstern, GK-Decke mit diversen Auslässen, neben dem Türdurchgang ein Durchbruch (Foto 33) in den AR (Foto 34-36), hier sind noch tw. die alten Fliesen und Installationen vom ehem. Bad vorhanden, altes Holzfenster zum Lichthof, GK-Wand zum Vorraum.

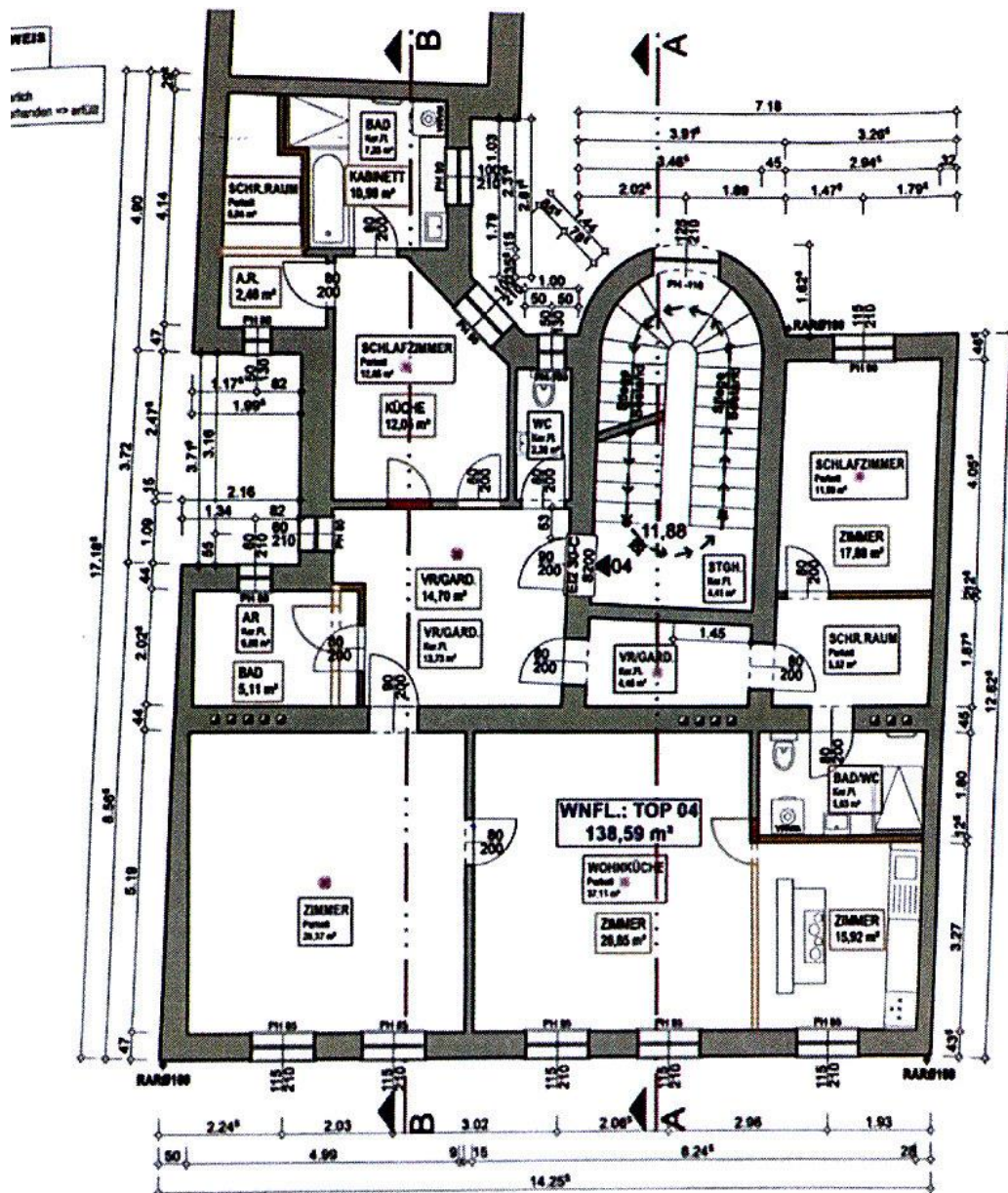
Vom Vorraum gelangt man in einen Zwischengang bzw. lt. Plan Garderobe (Foto 37+38) mit Unterkonstruktion für GK-Decke und diverse unfertige Elektro-Rohinstallationen, hier befindet sich der große Durchbruch zum Stiegenhaus, sowie ein Durchbruch (nicht in Bauanzeige enthalten) zur Wohnküche (Foto 39-41) mit drei straßenseitigen PVC-Fenstern, von hier Aussicht nach Westen (Foto 42) bis zur „Hohen Wand“, GK-Decke mit zahlreichen E-Auslässen, sonstige unfertige E-Installationen, im Bereich der geplanten Küchenzeile ist kein Abfluss bzw. Wasseranschluss vorhanden, vom Gang Zugang in ein Schlafzimmer (Foto 43+44) mit hofseitigem PVC-Fenster, GK-Decke, unfertige E-Installationen, von hier Durchgang in das Bad (Foto 45+46) mit unfertiger GK-Wand, WC-Abfluss und Verteiler für Fußbodenheizung, diverse unfertige Verrohrungen für Wasser, hier sind alte Ziegelsteine gelagert.

In der Wohnung wurde dieser Polierplan, datiert mit 20.06.2023 vorgefunden:



Laut diesem Plan waren zwei Wohneinheiten geplant, die Durchbrüche wurden offenbar entsprechend diesem Plan durchgeführt. Für dieses Vorhaben wäre eine Einreichung samt Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, sowie in Folge eine Neuparifizierung.

Grundriss lt. Bauanzeige über Umbaumaßnahmen im 3. OG (Beilage ./C)



Nutzfläche lt. Bauanzeige vom 25.03.2024 (Beilage ./C):

Wohnung 4 Stiege 1:

Vorraum/Gard.	12,84 m²
WC	2,36 m²
Schlafzimmer	12,05 m²
Bad	7,23 m²
Schrankraum	6,04 m²
AR	6,61 m²
Zimmer	26,37 m²
Vorraum/Gard.	4,47 m²

Wohnküche	37,11 m ²
Schlafzimmer	11,99 m ²
Schrankraum	5,89 m ²
<u>Bad/WC</u>	<u>5,63 m²</u>
Wohnnutzfläche	138,59 m ²

Laut Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978 (Beilage ./E) beträgt die Wohnnutzfläche 137,62 m², diese wird der Liegenschaftsbewertung zugrunde gelegt.

4.5. Erhaltungszustand

Das ca. 1900 erbaute Wohnhaus (Stiege 1) mit Altbestandsfassade und -feuermauern, Putzabplatzungen im Bereich des Gesimses, sowie alter Eternit-Dachdeckung und Verblechungen (die Fenster wurden großteils erneuert) befindet sich in einem mäßigen Erhaltungszustand mit deutlichem Instandhaltungsrückstau, v.a. im Bereich des Daches. Gemäß Pkt. 4.4.1. sind beim Zugang zur Stiege 1 teils gebrochene Stufen und Terrazzoboden, die Wände im Bereich des Stiegenabganges in den Keller mit starken Putzabplatzungen und Schimmelbefall aufgrund offensichtlicher Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit, im Keller ebenfalls abplatzender Putz und Feuchtigkeit im Bereich der Wände, der Betonboden ist augenscheinlich feucht, auch im Bereich der Parteienkeller liegt starke Feuchtigkeitsbeeinträchtigung vor.

Die Wohnung 4 ist im derzeitigen, unfertigen Zustand nicht bewohnbar. Die Wand zum Stiegenhaus wurde zum Teil abgebrochen, ebenso fehlt die Wohnungs-Eingangstüre, in der gesamten Wohnung haben diverse Umbauarbeiten stattgefunden – teilweise unfertige Rohinstallationen, unfertige Trockenbauarbeiten (Wände und abgehangte Decken), Herstellung diverser Durchbrüche und Abbrucharbeiten, Estrich mit Fußbodenheizung, großteils sind ältere PVC-Fenster sowie noch einige alte Holz-Kastenfenster vorhanden. Im Einzelnen wird bezüglich des derzeitigen, unfertigen Zustandes auf die Beschreibung in Pkt. 4.4.2. hingewiesen.

4.6. Betriebskosten

Lt. Hausverwaltung Dr. Schober Immobilienverwaltung GmbH, 2700 Wr. Neustadt, beträgt die Vorschreibung per Juni 2024:

Top 4 Stiege 1 (Luxus Projekt GmbH):

BK	305,43	10,0%
I-Fonds	145,90	0,0%
Netto	451,33	€
Ust	30,54	€
Gesamtbetrag	481,87	€

Der Stand der Instandhaltungsrücklage per Ende 2023 beträgt ca. € 20.500,00.

In nächster Zeit sind lt. HVW keine größeren Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten geplant.

5. GUTACHTEN

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Sachwert, und unter Berücksichtigung erhobener Vergleichswerte, sowie unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Zu berücksichtigen waren die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wurde ein für diese Lage, Größe und bestehende Bebauung üblicher, angemessener Verkaufserlös zugrunde gelegt.

Altlasten, Bodenkontaminierungen wurden seitens des SV augenscheinlich nicht festgestellt, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Das Grundstück Nr. .181/2 ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Dem SV sind keine Hinweise über etwaige bestehende Miet- oder Pachtrechte an Wohnung 4 Stiege 1 bekannt, und erfolgt daher eine bestandsfreie Bewertung.

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte bleiben unberücksichtigt.

Allfällige außerbücherliche Rechte und Lasten konnten vom SV nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

5.1. SACHWERT

Der Sachwert setzt sich aus dem Grund- und Bauzeitwert zusammen.

5.1.1 Grundwert

Der Grundwert wird unter Berücksichtigung der Lage, Größe und bestehenden Bebauung nach dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ermittelt. 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. Werterhöhende bzw. wertvermindernde Umstände sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Aus der bürointernen Kaufpreissammlung konnten vom SV im Stadtgebiet von Wr. Neustadt folgende glaubhafte Kaufverträge (Vergleichspreise) von aufgeschlossenen Freigrundstücken im Bauland-Wohngebiet erhoben werden:

TZ 711/2021, Kaufvertrag 2020-10-27, KG 23443 Wiener Neustadt EZ 11413:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2567/2		GST-Fläche *	851	
		Bauf. (Gebäude)	16	
		Gärten (Gärten)	835	Mandlinggasse

Unbebautes, rechteckiges Grundstück im Stadtteil „Zehnerviertel“ in sehr guter Lage (ca. 1,1 km süd-westlich der Bewertungsliegenschaft), Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (ohne Bebauungsplan)

Kaufpreis: € 374.000.- (rd. € 440.-/m²).

Unter Berücksichtigung der geschätzten Preissteigerung im Zeitraum 2021-2023 von rd. + 65% (in Anlehnung an den Immobilien-Preisspiegel für Baugrundstücke mit 600-800 m² in sehr guter Wohnlage) ergibt sich ein korrigierter Preis von rd. € 727.-/m².

TZ 1801/2020, Kaufvertrag 2019-12-18, KG 23443 Wiener Neustadt EZ 2846:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2815/46		Gärten (Gärten) *	1930	Schulgartengasse 20

Unbebautes, rechteckiges Grundstück im Stadtteil „Zehnerviertel“ in sehr guter Lage (ca. 1,6 km süd-westlich der Bewertungsliegenschaft), Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (60% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, II).

Kaufpreis: € 772.000.- (€ 400.-/m²).

Unter Berücksichtigung der geschätzten Preissteigerung im Zeitraum 2020-2023 von rd. + 74% (in Anlehnung an den Immobilien-Preisspiegel für Baugrundstücke mit 600-800 m² in sehr gute Wohnlage) ergibt sich ein korrigierter Preis von rd. € 696.-/m².

TZ 7171/2019, Kaufvertrag 2019-05-17, KG 23443 Wiener Neustadt EZ 4279:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
371/22	G	Gärten (Gärten) *	763	Schreyergasse 23

Legende: G: Grundstück im Grenzkataster

* : Fläche rechnerisch ermittelt

Dieses zentrumsnahe Grundstück (Mittelparzelle) ist annähernd quadratisch, und befindet sich in ruhiger Wohnlage (keine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm). Es handelt sich um ein derzeit unbebautes Grundstück.

Bebauungsbestimmungen: 50% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklassen II, III.

Kaufpreis: € 460.000.- (€ 602.-/m²).

Unter Berücksichtigung der geschätzten Preissteigerung im Zeitraum 2020-2023 von rd. + 74% (in Anlehnung an den Immobilien-Preisspiegel für Baugrundstücke mit 600-800 m² in sehr gute Wohnlage) ergibt sich ein korrigierter Preis von rd. € 1.048.-/m².

TZ 4453/2020, Kaufvertrag 2020-05-27, KG 23443 Wiener Neustadt EZ 4844:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
371/25		GST-Fläche (*)	386)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
		Bauf. (Gebäude)	93	
		Gärten (Gärten)	293	Schilfgasse 4
				Schreyergasse 27

Legende: * : Fläche rechnerisch ermittelt

Dieses zentrumsnahe Eckgrundstück ist annähernd rechteckig, und befindet sich in ruhiger Wohnlage (keine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm). Auf der Liegenschaft befindet sich ein Abbruchobjekt.

Bebauungsbestimmungen: 50% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklassen II, III.

Kaufpreis: € 174.000.- (€ 450.-/m²).

Unter Berücksichtigung der geschätzten Preissteigerung im Zeitraum 2021-2023 von rd. + 65% (in Anlehnung an den Immobilien-Preisspiegel für Baugrundstücke mit 600-800 m² in sehr gute Wohnlage) ergibt sich ein korrigierter Preis von rd. € 742.-/m².

Durchschnittswert der Vergleichsgrundstücke: € 3.213.-/m² : 4 = rd. € 803.-/m².

Grundwert:

Die Gesamtfläche der Liegenschaft KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 20221, beträgt 630 m². Die Liegenschaft ist gemäß dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen („BKN-H-4,0“) gewidmet, mit einer max. zulässigen Geschoßflächenzahl GFZ von 4,0.

Weiters gelten hier folgende Bebauungsbestimmungen („SZ 4, g, II, III“): Schutzzone 4, geschlossene Bauweise, sowie Bauklasse II (5-8 m) oder III (8-11m).

Aufgrund der obigen Erhebungen wird unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Flächenwidmung und bestehenden Bebauung ein Grundwert von ca. € 800.-/m² als ortsüblich angemessen erachtet.

630 m² * € 800.-/m² rd. € 504.000.-

+ Aufschließungsabgabe lt. NÖ Bauordnung:

$\sqrt{630 \text{ m}^2 (25,10)} * 1,50 * € 575.-$ ca. € 21.500.-

Grundwert € 525.500.-

Hievon entfallen auf Anteil B-LNr 74: Anteil 306/2172 rd. 14,1% € 74.035.-

Grundwertanteil Wohnung 4 Stiege 1 rd. € 74.000.-

5.1.2 Bauzeitwerta) Wohnung 4 Stiege 1:

Der Neubauwert von Wohnungen wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung ermittelt. Hierbei orientiert sich der Sachverständige an den Empfehlungen für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude 2022 pro m² Wohnnutzfläche (inkl. Ust.), normale Ausstattung, NÖ, städtischer Bereich, übliche Raumhöhe, inkl. Planungs- und Projektnebenleistungen (in „Der Sachverständige“, Heft 3/2022):

Bei Wohnungseigentum kommt zur Berücksichtigung von allgemeinen Verkehrsflächen, Gängen, Kellern und Gemeinschaftsbereichen, usw. je nach Umfang ein Zuschlag von +10% bis +25% in Betracht.

Basispreis (normale Ausstattungsqualität):	€ 2.700.-/m ²
Preissteigerung lt. Baupreisindex Hochbau (Wohnhaus- u. Siedlungsbau) 4/22 - 1/24: + 5%	€ 135.-/m ²
	€ 2.835.-/m ²
ca. 13% Zuschlag für Allgemeinteile und Außenanlagen:	€ 365.-/m ²
Herstellungskosten:	rd. € 3.200.-/m ²

Wohnfläche Wohnung 4 Stiege 1: 137,62 m²

<u>137,62 m² Wohnfläche x € 3.200.-/m²</u>	rd. € 440.384.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.	rd. € 440.000.-

Ausstehende Fertigstellungsarbeiten:

Für die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten, wie z.B. Trockenbau, Sanitärinstallation, Sanitärgeräte, Gasleitung, Gas-Kombitherme, Anschluss Fußbodenheizung, E-Sicherungskasten, Elektroverrohrung bzw. –verdrahtung, E-Komplettierung, Altfenstertausch bzw. –sanierung, Wohnungseingangstür samt Stiegenhauswand, Verputz- und Fliesenlegerarbeiten, Innentüren + Türstöcke, Bodenbeläge, Malerarbeiten, etc., erfolgt ein geschätzter Abschlag von ca. 31%:

<u>ca. 31% von € 440.000.-</u>	- € 136.000.-
Zwischenwert:	€ 304.000.-

Wertminderung wegen Alters (in %-en der Lebensdauer):

Über den Wiederaufbau des während des 2. Weltkriegs beschädigten Wohnhauses Stiege 1 erfolgte die kommissionelle Schlussüberprüfung am 27.10.1959, sodass das bisherige Alter ca. 65 Jahre beträgt.

Lt. einschlägiger Literatur beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer von mehrgeschoßigen Mehrfamilienhäusern in massiver Bauart, Satteldach mit Ziegel oder Zementfalzziegel eingedeckt, Massivdecken und -treppen, Ansichten: Edelputz, ca. 80-100 Jahre.

Es ist jedoch vom vorgefundenen Gebäudezustand auszugehen und ist dieser für die Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Aufgrund dessen wird die voraussichtliche Restnutzungsdauer mit ca. 50 Jahren

eingeschätzt (fiktives Gebäudealter ca. 50 Jahre), eine mittelfristige Instandsetzung des Daches und der Verblechungen vorausgesetzt.

Ein-, Um- und Aufbauten, wie z.B. der ggst. Wohnungsumbau, teilen das Schicksal des Hauptgebäudes.

Bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von ca. 100 Jahren ergibt sich nach der Wertminderungstabelle von F. W. Ross bei einem bisherigen fiktiven Alter von ca. 50 Jahren eine Entwertung von rd. 38 % wie folgt:

$$W = [\frac{1}{2} \times (A^2/D^2 + A/D)] \times 100 = [\frac{1}{2} \times (50^2/100^2 + 50/100)] =$$

$$[\frac{1}{2} \times (0,25 + 0,50)] \times 100 = 37,5\%$$

W = Wertminderung

A = Alter des Gebäudes

D = Lebensdauer des Gebäudes

<u>38 % von € 304.000.-</u>	-	€ 115.500.-
-----------------------------	---	-------------

Sachwert Wohnung 4 Stiege 1:		€ 188.500.-
------------------------------	--	-------------

Die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ist in den obigen
Preisansätzen bereits inkludiert.

Bauzeitwert Wohnung 4 Stiege 1:		€ 188.500.-
---------------------------------	--	-------------

b) PKW-Abstellplatz im Hof::

Der Wert der in B-LNr 74 enthaltenen 4/2172 Anteile, welche lt. Nutzwertgutachten auf einen 12,00 m² großen PKW-Abstellplatz im Hof entfallen, mit schmaler Zufahrt und engem Hof, wird geschätzt mit:

<u>12,00 m² Fläche à € 450.-</u>	rd.	€ 5.500.-
---	-----	-----------

Summe Bauzeitwert		€ 194.000.-
-------------------	--	-------------

<u>+ Grundwertanteil</u>		€ 74.000.-
--------------------------	--	------------

Sachwert der Liegenschaftsanteile B-LNr 74 (Anteil: 306/2172)		€ 268.000.-
--	--	--------------------

5.2. VERGLEICHSWERT

Aus der gegenständlichen Wohnhausanlage konnte folgende, zeitnahe und glaubhafte Kaufpreise von Eigentumswohnungen (samt dem lt. Kaufvertrag zur TZ 6812/2023 ausschließlichen Benützungsrecht an Pkw-Abstellplatz 1 im Hof West, an welchem noch kein Wohnungseigentum begründet wurde), erhoben werden, welche der Orientierung (Richtwert) dienen, bzw. soll daraus die Plausibilität der getroffenen Ansätze dokumentiert werden.

Ausstattung und Zustand dieser Vergleichsobjekte sind dem SV bekannt. Bei W 6 Stiege 2 handelt sich um eine brauchbare Wohnung mit innenliegendem WC und Wasserentnahmestelle (Bassena), jedoch ohne Bad/Dusche und ohne zeitgemäße Heizung (Holz-Einzelofen). Bei W 2 Stiege 2 handelt sich um eine großteils sanierte Wohnung mit innenliegendem WC, zeitgemäßem Bad/Dusche und Gas-Etagenheizung.

TZ / Kaufvertrag	B-LNR / Anteil	Wohnung / Stiege Nutzfläche m² lt. Nutzwert-Gutachten (Lage im Objekt)	Kaufpreis €	€/m² WFL
6812/2023 KV 2023-07-27	76 Anteil: 144/2172 77 Anteil: 4/2172	W 6 Stiege 2 WFL 68,33 m² (2. Stock) Pkw-Abstellplatz 1 Nfl. 12,00 m²	140.000	2.049
3859/2022 KV 2022-04-08	68 Anteil: 120/2172	W 2 Stiege 2 WFL 66,31 m² (Hochparterre)	200.000	3.016
Bewertungs- anteile (siehe Pkt. 6)	74 Anteil: 306/2172	W 4 Stiege 1 WFL 137,62 m² (3. Stock) PKW-Abstellplatz	Verkehrswert im unfertigen Zustand: 265.000	1.926

6. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben dabei außer Ansatz zu bleiben.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der vorhandenen Bebauung und dem Erhaltungszustand des Gebäudes, der Größe, Lage und Beschaffenheit (unfertiger Zustand) der Wohnung 4 Stiege 1, sowie unter Beachtung aller im Befundteil getroffenen Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Da die Wohnung 4 Stiege 1 im derzeitigen, unfertigen Zustand nicht bewohnbar ist, und dem Sachverständigen auch keine Hinweise über etwaige bestehende Miet- oder Pachtrechte bekannt sind, erfolgte eine bestandsfreie Bewertung auf Basis des Sachwertes, woraus – unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte – der Verkehrswert abgeleitet wird.

Sachwert der Liegenschaftsanteile B-LNr 74 (Anteil: 306/2172)	€ 268.000.-
---	-------------

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert:

Für die noch nicht erfolgte Wohnungseigentumsbegründung der W 4 Stiege 1 (schlichtes Miteigentum), für erforderliche behördliche Abklärungen, merkantile Minderwert (Unsicherheit bezüglich allfälliger versteckter Mängel der bisher erbrachten Sanierungsleistungen), dem Nicht-Vorhandensein eines Aufzuges, sowie dem am Dachboden lagernden Sperrmüll aus der Wohnungssanierung, wird ein Abschlag in Höhe von ca.	- € 25.000.-
<u>als angemessen erachtet.</u>	

Zwischenwert:	€ 243.000.-
---------------	-------------

Im Hinblick auf die Marktlage und die erhobenen Vergleichswerte kommt zur Anpassung an den Verkehrswert ein Zuschlag von ca. 9%

<u>in Betracht:</u>	+ € 22.000.-
---------------------	--------------

Verkehrswert rd.:	€ 265.000.-
-------------------	-------------

Der bestands- und lastenfreie Verkehrswert der 306/2172 schlichten Miteigentumsanteile (B-LNr. 74) an der Liegenschaft KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 20221, welche sich auf das ausschließliche Benützungsrecht an Wohnung 4 Stiege 1 im derzeitigen unfertigen Zustand, und an einem PKW-Abstellplatz im Hof beziehen, wird – ohne Berücksichtigung allfälliger Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung – bewertet mit rd.:

€ 265.000.-

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

Pfandrechte:

Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Zubehör:

Keines:

Offene Abgaben:

Bezüglich der Abgabenrückstände wird an die Hausverwaltung verwiesen.

Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitär, Strom) wurde vom SV bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

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

Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Energieausweis:

Laut dem vorliegendem Auszug aus dem Energieausweis für das Mehrfamilienhaus Brodtischgasse 13 vom 18.07.2023 (Beilage .D), beträgt der spezifische Referenz-Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,SK} = 222,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE,SK} = 6,56$.

Allgemein:

Die ggst. Liegenschaftsbewertung, bei welcher es sich um kein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen sowie dem damit verbundenen Informationsstand.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass über die Qualität und Ordnungsgemäßheit der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Bewertungsgutachten keine Aussagen erfolgen kann, da diesbezüglich im Rahmen der Liegenschaftsbewertung keine näheren Prüfungen stattfanden, und dies auch den Umfang des Bewertungsgutachtens überschreiten würde. Zwecks näherer Beurteilung müssten die einzelnen Gewerke, v.a. auch die Haustechnik, von Fachfirmen überprüft werden. Im Bewertungsgutachten wurde als Annahme grundsätzlich von einer fachgerechten Ausführung ausgegangen.

Wr. Neustadt, am 30. Juli 2024

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Allgemein beedeter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

7. FOTODOKUMENTATION



Foto 1 – Straßenansicht (N-W)



Foto 2 – Brodtischgasse Blickrichtung Süden



Foto 3 – Straßenansicht (S-W)



Foto 4 – Eingang bzw. Durchfahrt in Hof



Foto 5 – Hofansicht Stiege 2



Foto 6 – Hofansicht Stiege 1 (Ostansicht)



Foto 7 – Hofansicht Stiege 1



Foto 8 – Zugang Stiege 1



Foto 9 – Kellerstiege (Stiege 1)



Foto 10 - Keller



Foto 11 – Kellerabteil mit Hausanschluss für Gas und Fernwärme



Foto 12 - Parteienkeller



Foto 13 – Stiegenaufgang



Foto 14 - Stiegenspindel

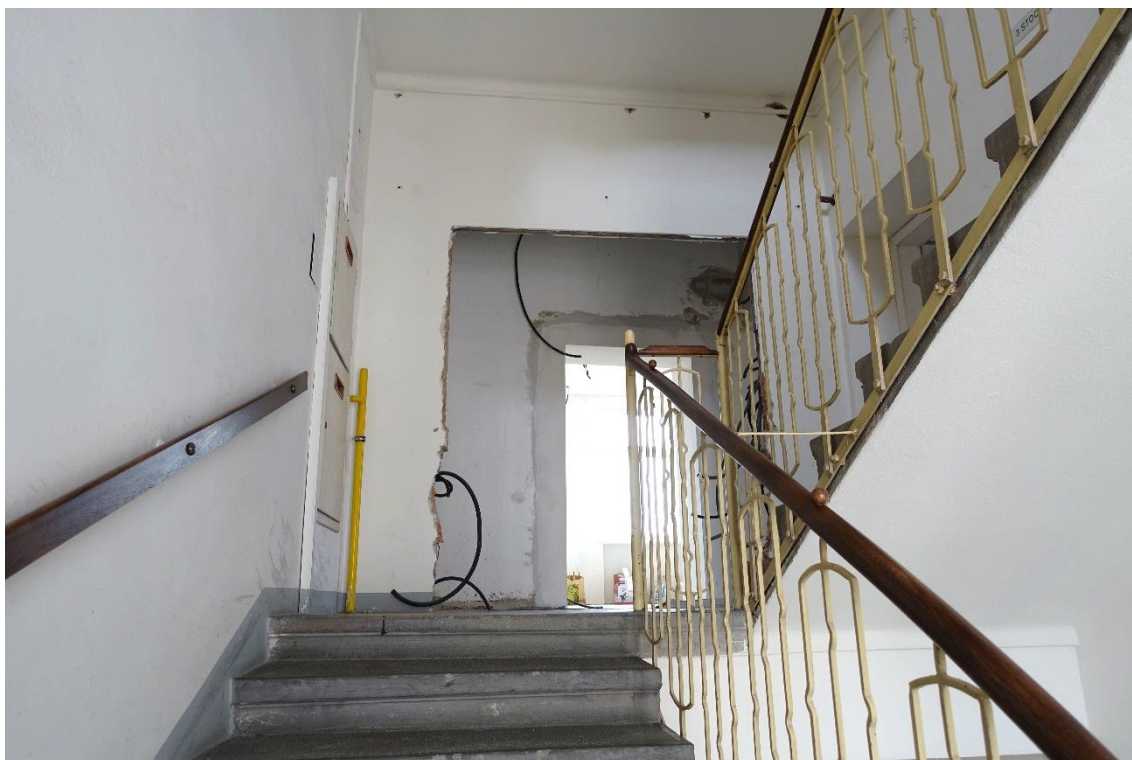


Foto 15 – 3. Stock (Wohnung top 4)

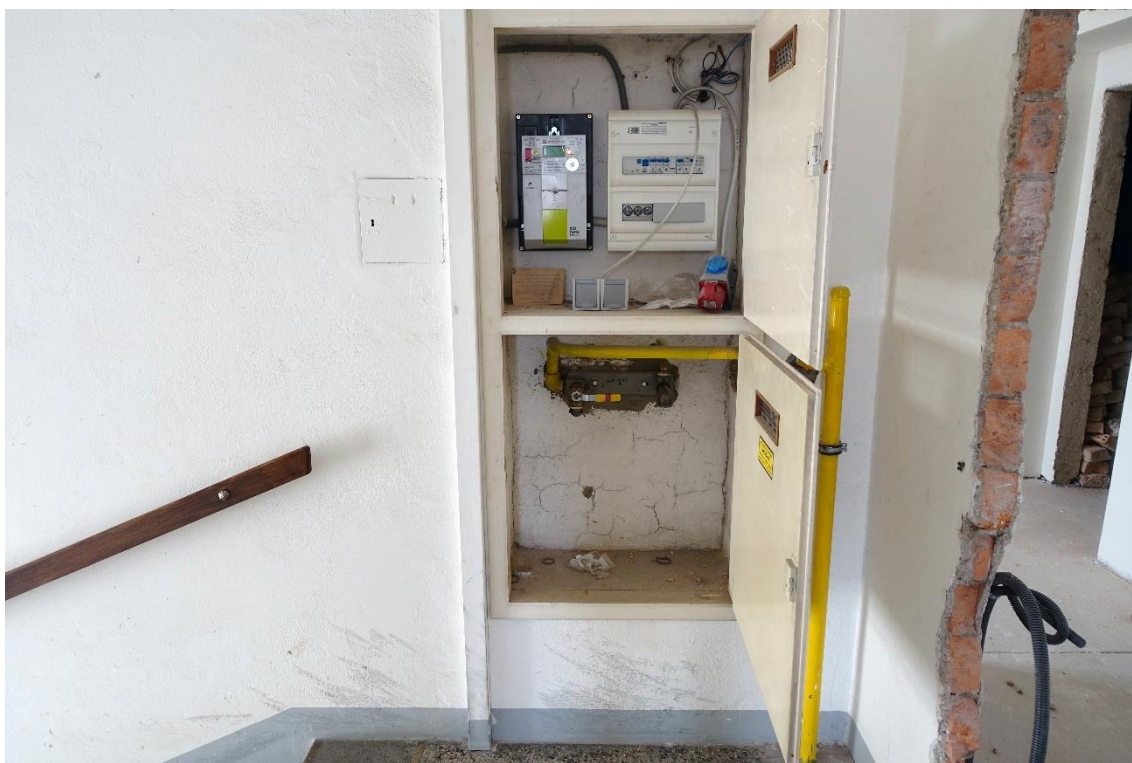


Foto 16 – Nische für E-Zähler und Gasanschluss



Foto 17 – Dachboden mit diversen Ablagerungen



Foto 18 – Dachboden



Foto 19 – Dachboden



Foto 20 – Durchbruch in Stiegenhauswand



Foto 21 – Vorraum



Foto 22 – Vorraum

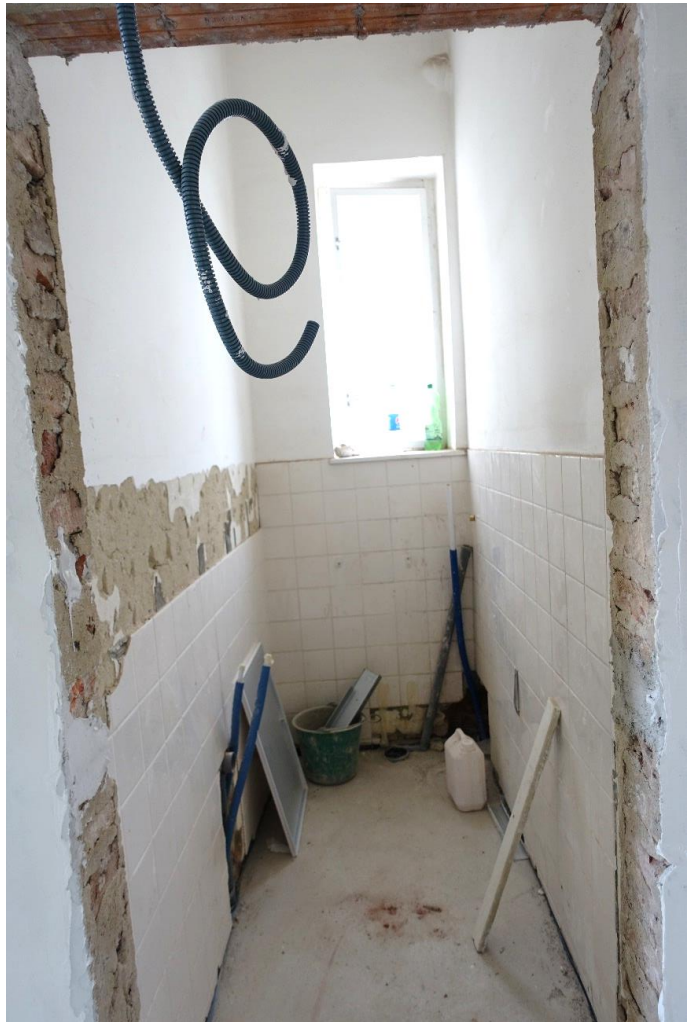


Foto 23 - WC



Foto 24 – Schlafzimmer



Foto 25 – Schlafzimmer



Foto 26 – Schrankraum

Foto 27 – Schrankraum

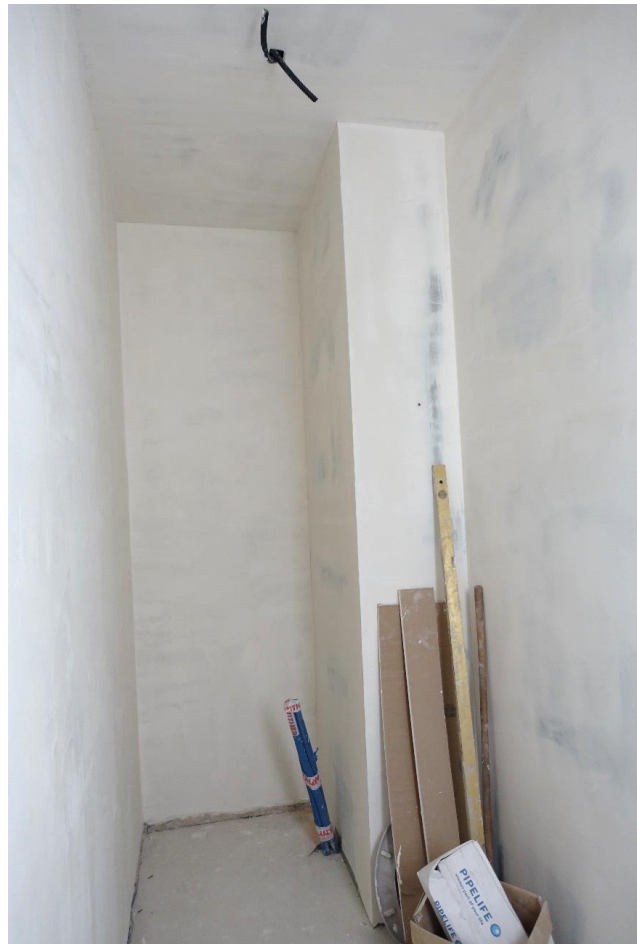


Foto 28 – Bad





Foto 29 – Bad

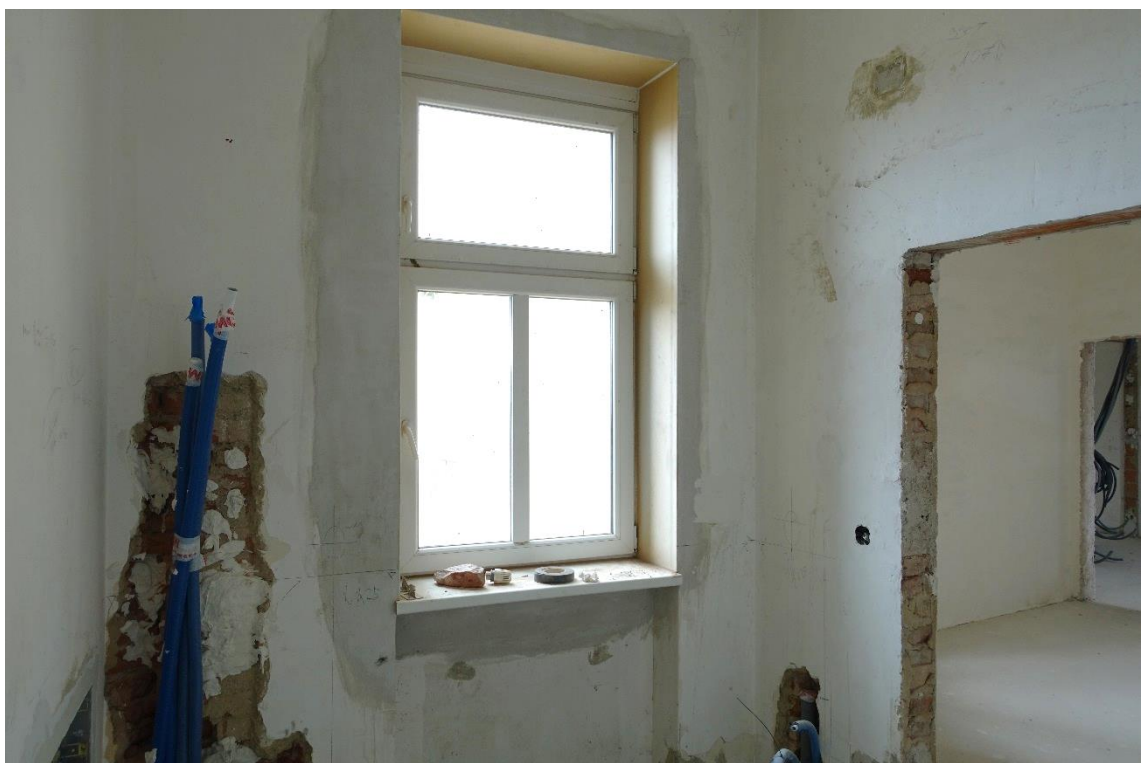


Foto 30 – Bad



Foto 31 – Zimmer



Foto 32 – Zimmer



Foto 33 – Durchbruch AR



Foto 34 – AR



Foto 35 – AR



Foto 36 - AR



Foto 37 – Vorraum mit Zwischengang („Gard.“)



Foto 38 – Zwischengang („Gard.“)



Foto 39 – Wohnküche



Foto 40 – Wohnküche



Foto 41 - Wohnküche

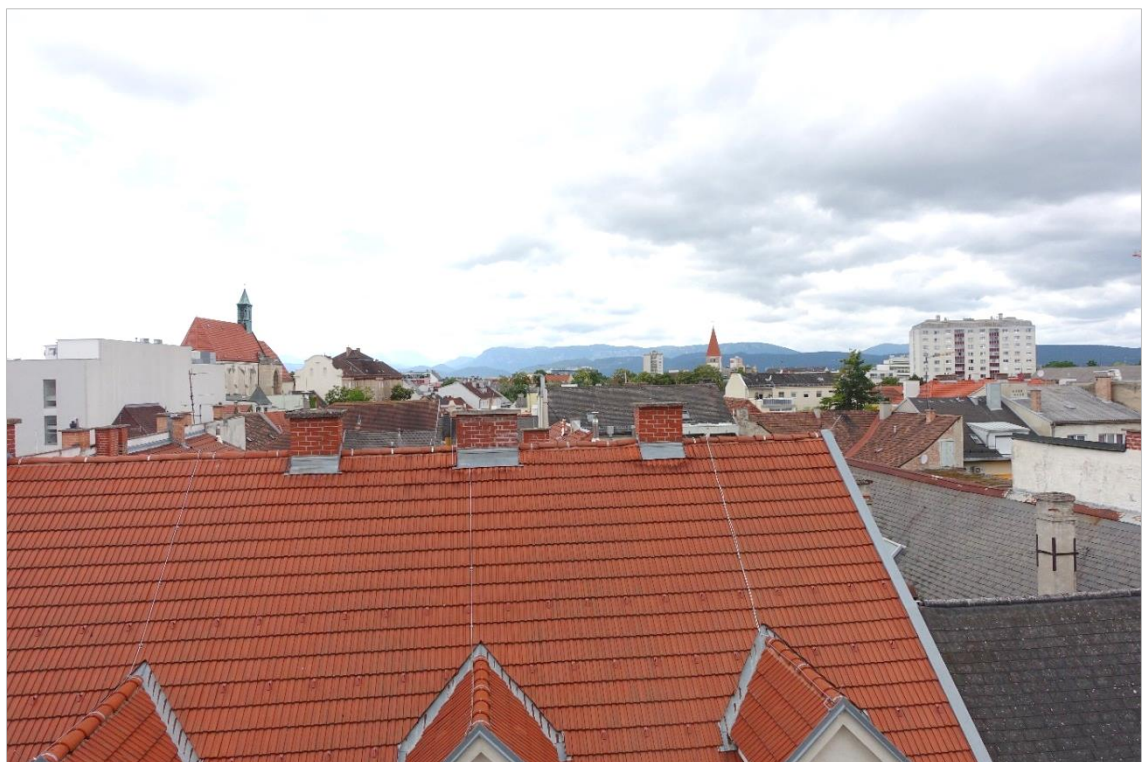


Foto 42 – Aussicht nach Westen



Foto 43 – Schlafzimmer



Foto 44 – Schlafzimmer



Foto 45 – Bad



Foto 46 – Bad

8. BEILAGEN

Beilage .IA - Auszug aus dem Bestandsplan vom Sept. 1959

CHr. 191a-St

Magistrat Wiener Neustadt, Abteilung 4
Stadtbaupamt

Amtsexemplar

Magistrat Wiener Neustadt, Abteilung 4
Stadtbaupamt

Auswechslungsplan

B E S T A N D S P L A N

BAU WR. NEUSTADT, BRODTISCHGASSE NR.
FÜR HERRN SIMON VALESKIN

B A D F I S C H A U N -

MASSTAB 1:100

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

46-17/58

Der kommissionellen Schlußüberprüfung
vorgelegen am 27. Okt. 1959

Hierauf bezieht sich die
h. a. Erledigung vom 12. Nov. 1959

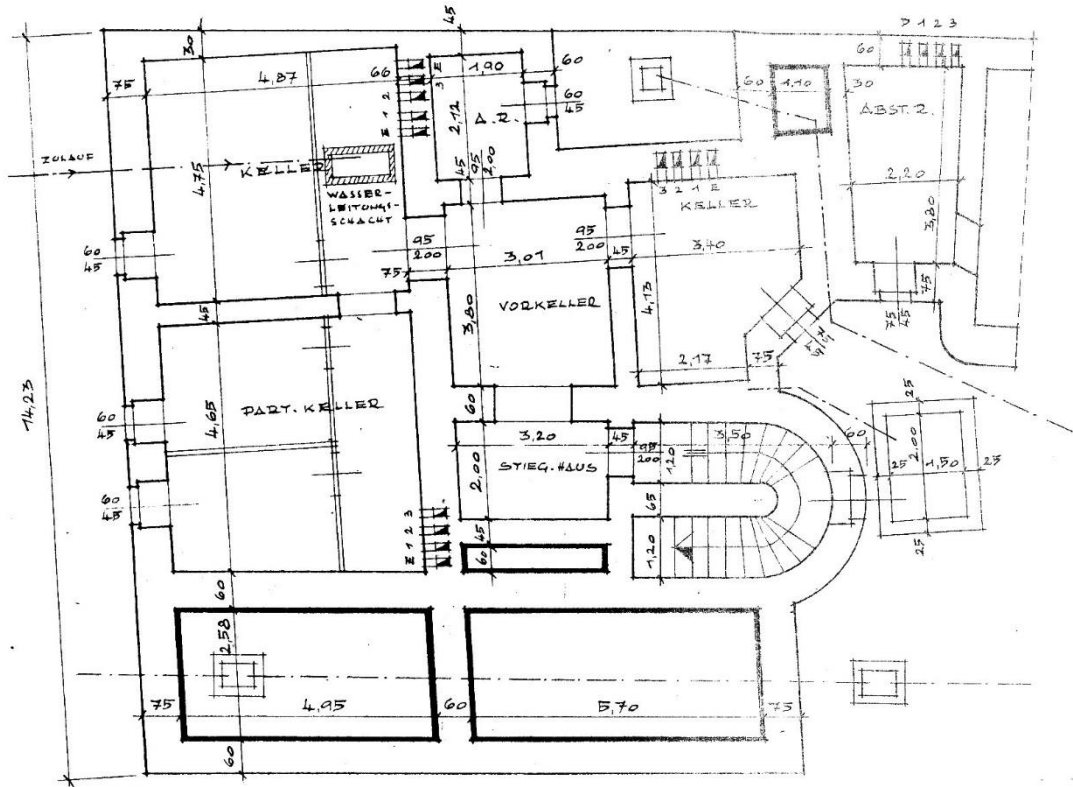
Wr. Neustadt, 21. Jan. 1960

Der Stadtbaudirektor:

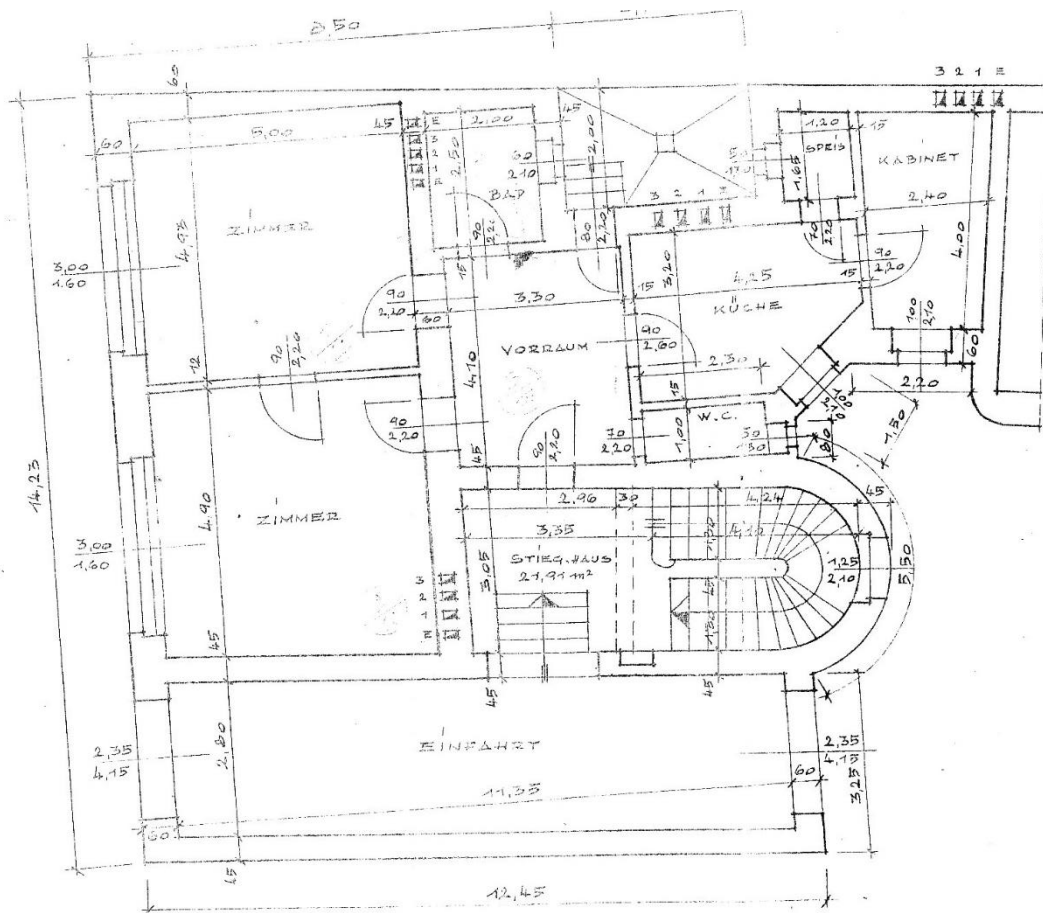
Dr. J. amann

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4

Beilage .IA - Auszug aus dem Bestandsplan vom Sept. 1959

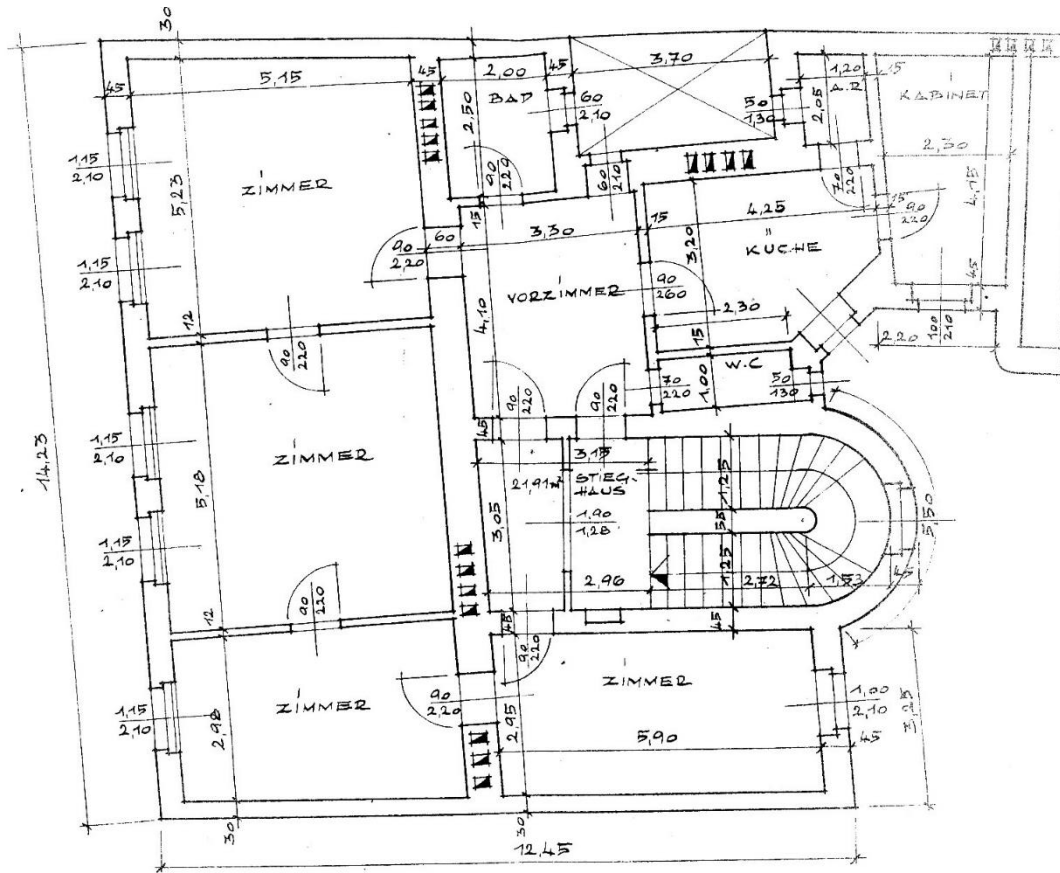


KELLERGESCHOSS

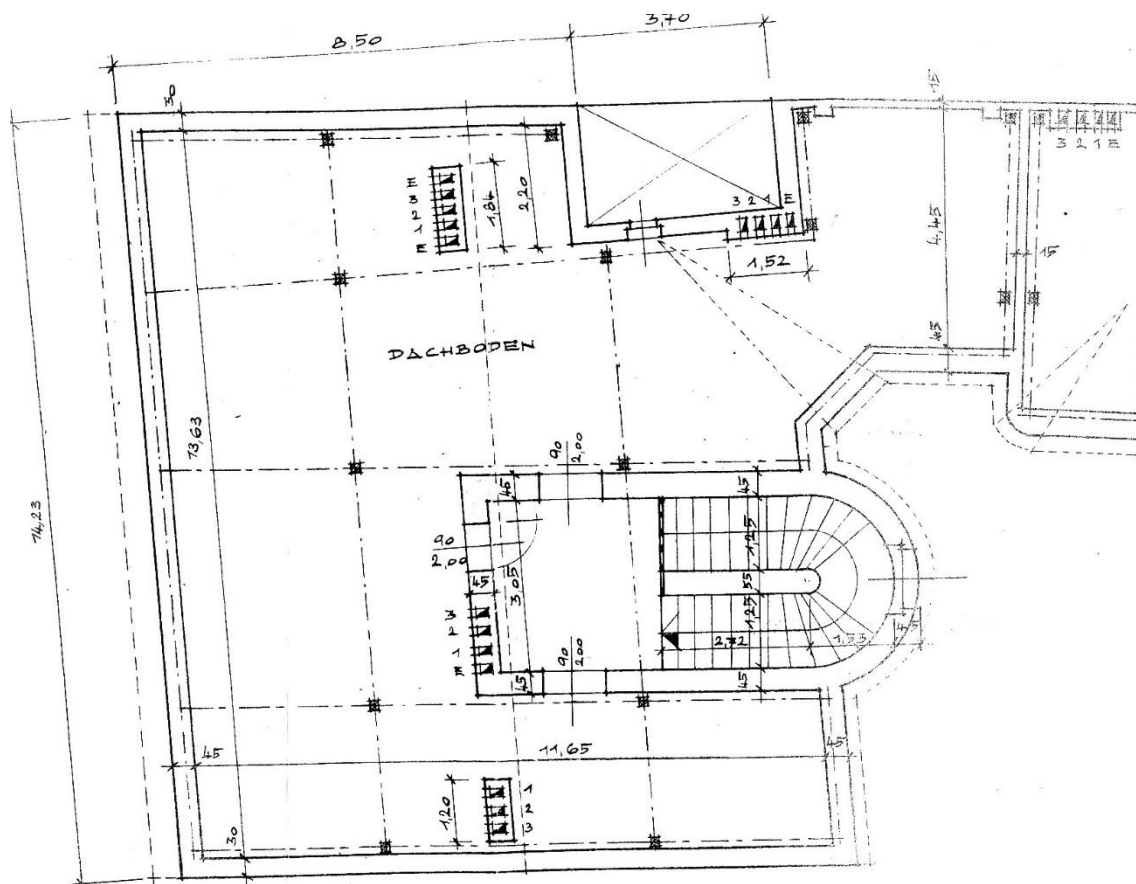


ERDGESCHOSS

Beilage ./A - Auszug aus dem Bestandsplan vom Sept. 1959

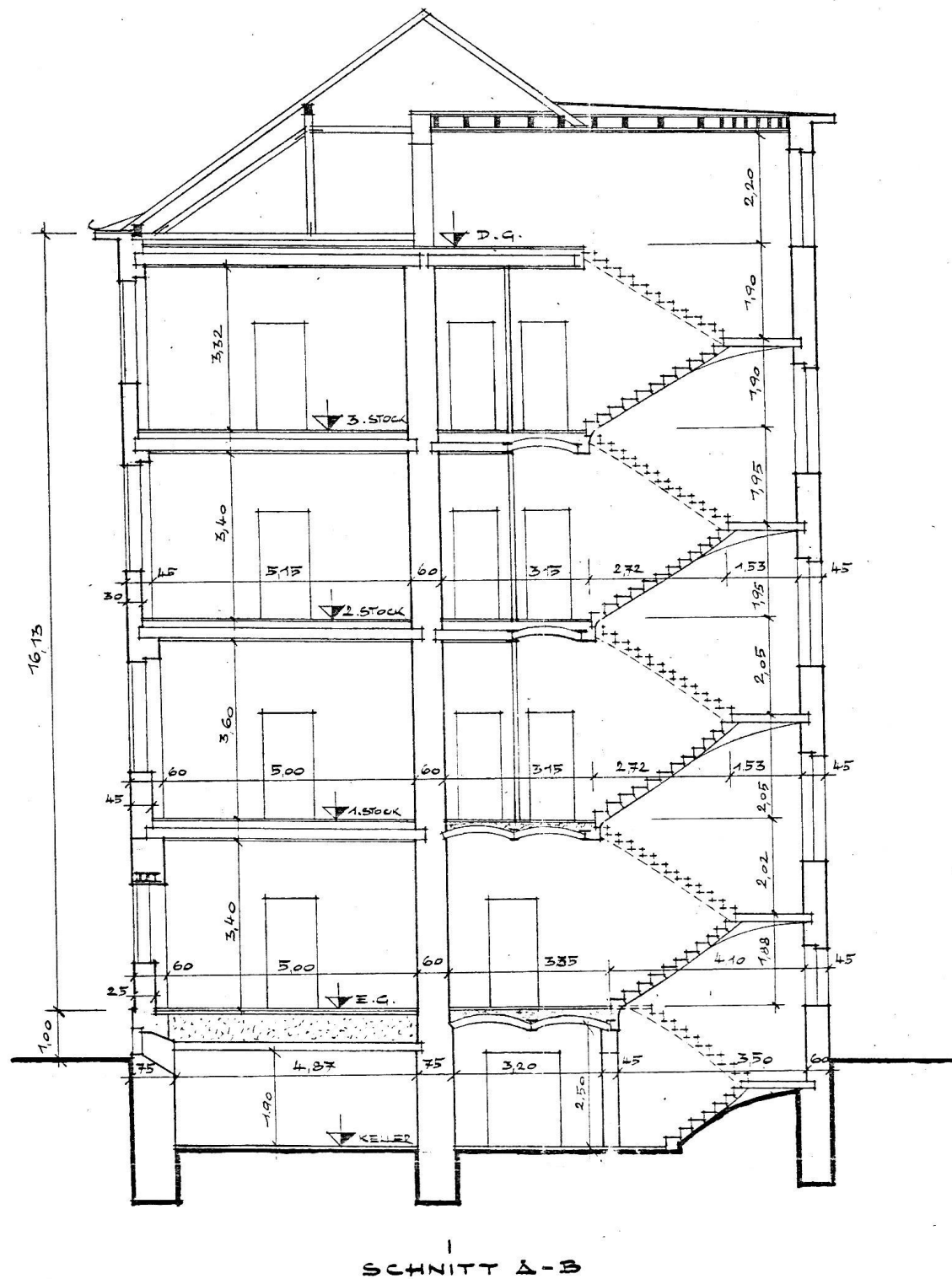


3. STOCK



DG

Beilage .IA - Auszug aus dem Bestandsplan vom Sept. 1959



Beilage ./ B - Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 30.08.2023

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/5 – Baurecht und Amtssachverständige

KONZEPT
wiener
neustadt

Datum: 30.08.2023

Zahl: WN/41448/BW-BV-BP/1
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter/in: Mag. Votapek/Kraushofer
DW 152 Fax 149
E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at

Bezug: Konsenslose Bautätigkeiten im 3. Obergeschoss
Betreff: Brodtischgasse 13, Luxus Projekt GmbH

B e s c h e i d

Auf Grund der am 29.08.2023 durchgeführten baupolizeilichen Überprüfung auf der Liegenschaft Brodtischgasse 13, Gst.Nr. 181/2, EZ 20221, KG 23443 Wiener Neustadt, wird der Luxus Projekt GmbH, mit Sitz in 1030 Wien, Eslarnngasse 19/GII, als Miteigentümer nachstehender

baupolizeilicher Auftrag

erzellt:

1. Die konsenslosen Bautätigkeiten im 3. Obergeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 181/2, EZ 20221, 2700 Wiener Neustadt, Brodtischgasse 13, sind bis zur Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung und anschließender Bekanntgabe des Baubeginns bei gleichzeitiger Nennung eines befugten Bauführers einzustellen.
2. Über die Funktionstüchtigkeit des im Zuge der Baumaßnahmen beschädigten, in der tragenden Wand zwischen dem nordwestlichen Zimmer und Bad befindlichen Kaminzuges, ist innerhalb von 1 Monat eine Bestätigung des zuständigen Rauchfangkehrers an die Behörde zu übermitteln.

Rechtsgrundlagen:

Zu 1. § 29 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idGF.
Zu 2. § 34 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idGF.

Begründung

Im Zuge der baupolizeilichen Überprüfung am 29.08.2023 wurde u.a. festgestellt, dass in der Wohnung im 3. OG auf der spruchgegenständlichen Liegenschaft außer den bereits bei der Überprüfung vom 30.06.2023 festgestellten Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten folgende Baumaßnahmen durchgeführt wurden:

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 1, Telefon und Telefax: 0 26 22 / 373
www.wiener-neustadt.gv.at
E-Mail:

Beilage ./ B - Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 30.08.2023

- Seite 2 von 2
- Es wurde ein Durchbruch in der tragenden Wand zwischen dem nordwestlichen Zimmer und Bad, in der sich die Kaminzüge befinden, ausgeführt. Laut Angaben des anwesenden Poliers wurde im Zuge des Durchbruchs ein bestehender Kaminzug beschädigt.
 - Weiters wurde ein Durchbruch in der tragenden Wand zwischen dem mittleren Zimmer und dem davorliegenden Raum ausgeführt.
 - Es wurde ein Durchbruch in der im genehmigten Plan vom 12.11.1959 als nicht tragend dargestellten Wand zum Stiegenhaus ausgeführt. An dieser Stelle soll ein neuer Zugang zur der Wohneinheit errichtet werden. Laut aufliegendem Polierprotokoll sollen zwei Wohneinheiten entstehen.

Seitens der Behörde wird ausgeführt:

Gemäß § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014 ist die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte baubewilligungspflichtig.

Die durchgeführten Durchbrüche in tragenden Wänden stellen eine bewilligungspflichtige Maßnahme dar, da die Standsicherheit des Bauwerks beeinträchtigt werden könnte.

Gemäß § 29 Abs. 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn die hierfür notwendige Baubewilligung nicht vorliegt.

Für das oben angeführte Bauvorhaben liegt keine Baubewilligung vor.

Gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 hat der Eigentümer eines Bauwerks Baugebrechen zu beheben. Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde nach Überprüfung des Bauwerks die Behebung des Baugebrechens gemäß § 34 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zu verfügen. Die Baubehörde darf in diesem die Vorlage von Gutachten anordnen.

Da der Kaminzug im Zuge des Durchbruchs beschädigt wurde, ist die Vorlage einer Bestätigung über seine Funktionstüchtigkeit von einem Befugten zu übermitteln.

Aus angeführten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Beilage / B - Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt vom 30.08.2023

Seite 1 von 1

Hinweis: Anbringen, die mit Telefax im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Eingereicht an:
1. LUXUS Projekt GmbH, Eslamgasse 19/GII, 1030 Wien
vorab per email: younisyouniszard@gmail.com

Zur Kenntnisnahme:
2. EVIS Holding GmbH, Bachgasse 29/9, 1160 Wien
vorab per email: evisholding@gmx.at

Die Geschäftsbereichsleiterin:
JA

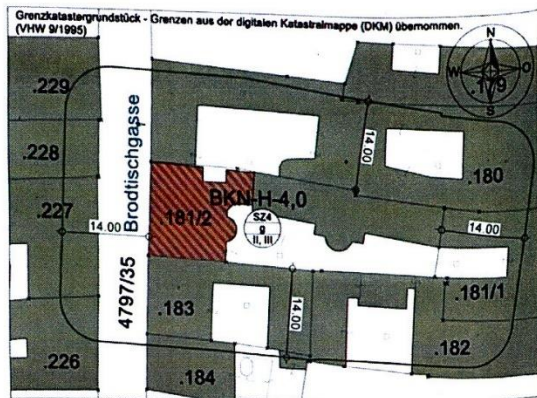
Mag. Barbora Votapek



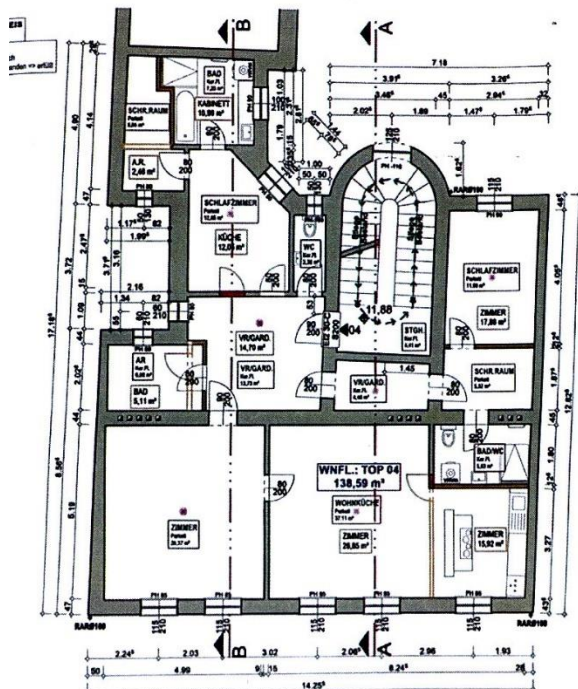
Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wiener-neustadt.at/de/service/amtssignatur>

BGEFERTIGT
31. Aug. 2023

Beilage ./C - Bauanzeige über Umbaumaßnahmen im 3. OG vom 25.03.2024



Lageplan 1:500



3. Obergeschoß

Vorhandenes Bezugsniveau ist das bestehende Gelände und wird nicht abgeändert
 Sämtliche Strangentlüftungen werden über Dach geführt!
 Alle innenliegenden Räume be- und entlüftet!
 Die bestehende Regenwasserentwässerung bleibt unverändert.

LEGENDE

LAGEPLAN	HÖHENMITTLUNG	MATERIALIEN
Bestand	281,58 v Bezugsniveau	Bestand
Neubau	--- Bezugsniveau	Abbruch
Umbaubereich	Gebäudehöhe	Beton
Abbruch	--- max. Gebäudeumriss	Ziegelmauerwerk
Einzugsbereich	BRANDSCHUTZ / FLW	Leichtwände / MW-W
Grundgrenze	--- Brandabschnitt	Holz
Baufuchtlinie	→ Fluchtweg	EPS
	15 Personenzahl b. Fluchtweg	XPS
	EN179 Fluchtwegbeschilderung	Wärmedämmung
	Brandschutzanforderung	
	RAUM- Rauchmelder, unvernetzt	

27. Mai 2024

BAUANZEIGE

 PARIE:
 A B C
 D E F
 G H

Über die geringfügigen Umbaumaßnahmen im 3.OG eines Wohnhauses für die Medusa Group GmbH in 2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/1

Katastralgemeinde: 23443
 Wiener Neustadt

Einlagezahl:
 20221

Grundstücksnummer:
 .181/2

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

BAUWERBER:

Medusa Group GmbH
 Brodtischgasse 20/1/4
 1220 Wien

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:

spx zt gmbh
 Ziviltechniker für Architektur
 STAATLICH REIFLUTET U. BEZUGSSTÄNDIG
 Tel. 0225/6256204 E-MAIL: OFFICE@SPX-ZT.GR AT-2024 TRIBUNATEN, INHABERSCHL. 17/01/21

BEHÖRDE:

BEMERKUNGEN:



spx zt gmbh Ziviltechniker für Architektur

STAATLICH REIFLUTET U. BEZUGSSTÄNDIG

Tel. 0225/6256204 E-MAIL: OFFICE@SPX-ZT.GR AT-2024 TRIBUNATEN, INHABERSCHL. 17/01/21

PLANINHALT:

Datum:

PLAN NR.:

Lageplan
 Grundrisse
 Ansichten, Schnitt

25.03.2024

617-2.00

Änderungsdatum:

Index:

Gez.:

Gepr.:

MASSTAB:

1:100

Dateiname: stgplanungsbewertungbrodtischgasse 13_317-012_EF_D03 170P_buitemat.dwg

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Planverfassers und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung des Planverfassers, auch wenn sie in der Öffentlichkeit, in der Presse oder in der Werbung veröffentlicht wird, ohne schriftliche Zustimmung des Planverfassers, veröffentlicht werden. Es ist dem Planverfasser bei Zuwiderhandlung keine weitere Haftung zuzurechnen.

Beilage .ID - Auszug aus Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB DEUTSCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Mehrfamilienhaus Brodtischgasse

Gebäude(-teil) Wohnen

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Straße Brodtischgasse 13

PLZ/Ort 2700 Wiener Neustadt

Grundstücksnr. .181/2

Umsetzungsstand Bestand

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Wiener Neustadt

KG-Nr. 23443

Seehöhe 265 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 20.0.17 - lizenziert für BM DI Alexander Beisteiner
18.07.2023

Beilage .ID - Auszug aus Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.509,5 m ²	Heiztage	365 d
Bezugsfläche (BF)	1.207,6 m ²	Heizgradtage	3682 Kd
Brutto-Volumen (V _B)	6.083,4 m ³	Klimaregion	N/SO
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.986,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,04 m	mittlerer U-Wert	1,150 W/m ² K
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	85,38
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere
Teil-V _B	- m ³		

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	197,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	197,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	613,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	6,00
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	335.208 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	222,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	330.098 kWh/a	HWB _{SK} =	218,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	15.427 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	1.059.059 kWh/a	HEB _{SK} =	701,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	7,29
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	2,82
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	3,02
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	34.379 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	1.093.438 kWh/a	EEB _{SK} =	724,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	1.221.623 kWh/a	PEB _{SK} =	809,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{neu},SK} =	1.199.938 kWh/a	PEB _{neu,SK} =	794,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	21.685 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	14,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	269.368 kg/a	CO _{2eq,SK} =	178,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	6,56
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM DI Alexander Beisteiner
Ausstellungsdatum	18.07.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	17.07.2033		
Geschäftszahl			

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.

Archiphysik 20.0.17 - lizenziert für BM DI Alexander Beisteiner
18.07.2023

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978

S. Nr. - 208 / 78

G u t a c h t e n

über die Nutzwerte gemäss WNG 1975

auf der Liegenschaft

Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13

Kat.-Gm. Wr. Neustadt-Stadt NZ. 221

Up.
fl.

Vop. am. 9.11.1978, 11.30 77

SPF 27 auf ^{A. Meuler} 1. St. im GA u. GS 2 Gebuchte m. 004 u. 10
 u. 1000 : können nur erforderlich, wenn für GA Bedenken
 bestehen.

W.N. 27. 10. 78

Dipl.-Ing. Erwin Hanakamp
 Senatsrat, Baudirektor d. Stadt Wr. Neustadt i. P.
 gerichtl. beed. Sachverständiger
 2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 46

She

Ad 1, 9. Nov. 1978

Nachand erfahren
 Fustelby q

She

Abfertigungsstelle
 30. Okt. 1978
 ausgearbeitet
 verglichen
 abgefertigt

2. Nov. 1978

Wr. Neustadt, am 22. Okt. 1978

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978**G u t a c h t e n**

verfasst im Auftrag des Bezirksgerichtes Wr.Neustadt gemäß Beschluss von 8.9.1978 über die Nutzwerte der Bestandsobjekte im Sinne der §§ 3 und 5 WEG 1975 auf der Liegenschaft Wr.Neustadt Brodtischgasse 13, Kat.Gen. Wr.Neustadt-Stadt MZ. 221, umfassend allein das Grundstück Nr. 181/2, Baufläche, Eigentum von

Trenker Helene	zu	1/4
Dr.Trenker Gerd	zu	1/4
Kinner Inge	zu	1/4
Dostal Helga	zu	1/4

Gutachtensgrundlagen :

Antrag des öffentl.Notars Dr.Robert Lasnausky, Wr.Neustadt
Erhebung im Grundbuch des Bezirksgerichtes Wr.Neustadt
Bestandspläne der Liegenschaft
Lokalaugenschein

B e s c h r e i b u n g

Die Realität liegt im Stadtkern von Wr.Neustadt als Mittelbau-
stelle an der Brodtischgasse, einer zweitrangigen Geschäfts-
straße mit gepflasterter Fahrbahn, betonierten Gehsteigen und
öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität,
Fernsprecher und einem Unratkanal. Die gegen Westen ge-
richtete Vorderfront ist geschlossen verbaut, ein Hoftrakt
erstreckt sich längs der nördlichen Nachbargrenze. Die durch
zwei Stiegen aufgeschlossene, durchwegs viergeschoßige Baulich-
keit ist ganz unterkellert, aus Vollziegel errichtet und hat
einen hart gedeckten, hölzernen Dachstuhl. Im Gassentrakt be-
stehen in jedem Stockwerk eine Großwohnung, im Hintertrakt
hat jedes Geschoß zwei Kleinwohnungen. Im Erdgeschoß des Gas-
sentraktes gewährt eine 2,80 m breite, beiderseits durch Tore
abgeschlossene Durchfahrt die Verbindung zum Hof, in dessen
vorderem Teil 3 PKW-Abstellplätze und rückwärts eine Garage
bestehen. Die Geschoße haben heute nicht mehr übliche, große
lichte Höhen : Keller 2,50 m, Hochparterre 3,40 m, 1.Stock
3,60 m, 2.Stock 3,40 m und 3.Stock 3,30 m. Alle Wohnungen
haben Elektro-, Gas- und Wasserinstallation, hölzerne Doppel-
fenster und Füllungstüren. In dem nach schwerem Kriegsschaden

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978

- 2 -

12

wieder aufgebauten Gassentrakt sind in den Wohnräumen Weichholzschiffböden verlegt und hat jede Wohnung ein Bad und ein WC im Wohnungsverband. Die Wohnungsfenster sind gegen Westen und Osten gerichtet, die Nebenräume von einem Lichthof her beleuchtet. Der Hoftrakt ist einhüftig und bestehen daher ausschließlich südseitige Fenster. Nur die Küchen- und Speisfenster münden in einen Lichthof. In den Wohnräumen bestehen Hartholz-Brettelböden. jede Wohnung hat ein WC im Wohnungsverband, Bäder bestehen im Hoftrakt nicht. Zu jeder Wohnung des Hauses gehört ein Keller- und ein Dachbodenabteil. Sonstiges Wohnungszubehör besteht nicht.

B e w e r t u n g

S t i e g e I : Gassentrakt

1.) Wohnung Nr. 1 Hochparterre

Wertmerkmale : Viel Straßenlärm, wenig Sonne

Zimmer	24,65 m ²
Zimmer	25,00
Kabinett	10,00
Küche	9,76
Speis	1,98
Bad	5,00
WC	2,30
Vorraum	13,70

$$92,39 \text{ m}^2 \times 1,00 = 92,39 = 92$$

2.) Wohnung Nr. 2 1.Stock

Wertmerkmale : Straßenlärm

Zimmer	25,25 m ²
Zimmer	25,90
Zimmer	14,70
Zimmer	16,10
Kabinett	10,00
Küche	11,89
Speis	2,46
Bad	5,00
WC	2,30
Diele	13,70
Vorraum	4,27

$$131,57 \text{ m}^2 \times 1,20 = 157,88 = 158$$

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978**3.) Wohnung Nr. 3 2.Stock**

Wertmerkmale : wie Pos. 2, jedoch etwas schwächer

Zimmer	26,16 m ²
Zimmer	26,68
Zimmer	15,91
Zimmer	17,41
Kabinett	10,00
Küche	9,76
Speis	2,46
Bad	5,00
WC	2,30
Diele	13,70
Vorraum	4,27

$$133,65 \text{ m}^2 \times 1,15 = 153,70 = 154$$

4.) Wohnung Nr. 4 3.Stock

Wertmerkmale : Wenig Lärm, gute Sonneneinstrahlung, viel Stufen

Zimmer	26,16 m ²
Zimmer	26,68
Zimmer	15,91
Zimmer	17,85
Kabinett	10,38
Küche	11,89
Speis	2,46
Bad	5,00
WC	2,30
Diele	14,32
Vorraum	4,67

$$137,62 \text{ m}^2 \times 1,10 = 151,38 = 151$$

S t i e g e II , Hoftrakt

5.) Wohnung Nr. 1 Hochparterre - WestWertmerkmale : Zugang durch die Einfahrt und über den Hof, wenig Lärm, fast keine Sonne, kein Bad ?

Zimmer	15,03 m ²
Zimmer	24,25

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978

	-	4	-
Küche	12,00		
Speis	1,96		
WC	1,50		
Vorraum	6,80		
	<u>61,54 m²</u>	$\times 0,90 = 55,39$	$= 55$

6.) Wohnung Nr. 2 Hochparterre - Ost

Wertmerkmale wie Pos. 5

Zimmer	21,15 m ²		
Zimmer	23,50		
Küche	11,00		
Speis	1,96		
WC	1,50		
Vorraum	7,20		
	<u>66,31 m²</u>	$\times 0,90 = 59,68$	$= 60$

7.) Wohnung Nr. 3 1.Stock - West

Wertmerkmale : Zugang wie Pos. 5. wenig Sonne, wenig Lärm, kein Bad.

Nutzfläche wie Pos.5	61,54 m ²	$\times 1,05 = 64,62$	$= 65$
----------------------	----------------------	-----------------------	--------

8.) Wohnung Nr. 4 1.Stock - Ost

Wertmerkmale wie Pos. 7

Nutzfläche wie Pos.6	66,31 m ²	$\times 1,05 = 69,63$	$= 70$
----------------------	----------------------	-----------------------	--------

9.) Wohnung Nr. 5 2.Stock - West

Wertmerkmale : Zugang wie Pos.5. Wenig Lärm, gute Besonnung, kein Bad

Zimmer	15,50 m ²		
Zimmer	25,00		
Küche	12,00		
Speis	1,96		
WC	1,50		
Vorraum	7,40		
	<u>63,36 m²</u>	$\times 1,05 = 66,53$	$= 67$

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978

10.) Wohnung Nr. 6 3.Stock - Ost				
Wertmerkmale wie Pos. 9				
Fürnen	21,82 m ²			
Zimmer	24,05			
Küche	11,00			
Speis	1,00			
WC	1,50			
Vorraum	7,80			
	68,17 m ²	x 1,05	= 71,75	= 72
11.) Wohnung Nr. 7 3.Stock - West				
Wertmerkmale : Wie Pos. 9, viel Stufen				
Nutzfläche wie Pos. 9	63,36 m ²	x 1,00	= 63,36	= 62
12.) Wohnung Nr. 8 3.Stock - Ost				
Nutzfläche wie Pos. 9 Wertmerkmale wie Pos. 9, viel Stufen				
Nutzfläche wie Pos. 10	62,35 m ²	x 1,00	= 62,35	= 60
13.) Garage				
Wertmerkmale : Münde und Dach aus Block, unge Einfahrt				
Nutzfläche	10,00 m ²	x 0,40	= 4,00	= 5
14.) PKW-Abstellplatz Nr. 1 im Hof West				
Wertmerkmal : Enge Einfahrt				
Nutzfläche	12,00 m ²	x 0,15	= 1,80	= 2
15.) PKW-Abstellplatz Nr. 2 im Hof neben Platz 1				
Wertmerkmal wie Pos. 14				
Nutzfläche wie Pos. 14	12,00 m ²	x 0,15	= 1,80	= 2
16.) PKW-Abstellplatz Nr. 3 im Hof neben Platz 2				
Wertmerkmal wie Pos. 14				
Nutzfläche wie Pos. 14	12,00 m ²	x 0,15	= 1,80	= 2

Beilage ./E - Nutzwertgutachten von DI Erwin Hanakamp vom 22.10.1978

Zusammenstellung und Auswertung:
 der Liegenschaftsbewertung

Pos. Nr.	Bestandsobjekt	Lage	Anteil nach Nutzwert	in %
Stiege I, Gasentrakt				
1	Wohnung Nr. 1	Hochpart.	92	8,5
2	Wohnung Nr. 2	1.Stock	158	14,5
3	Wohnung Nr. 3	2.Stock	154	14,2
4	Wohnung Nr. 4	3.Stock	151	13,9
Stiege II, Hoftrakt				
5	Wohnung Nr. 1	Hochpart.West	55	5,1
6	Wohnung Nr. 2	" Ost	60	5,5
7	Wohnung Nr. 3	1.Stock-West	65	6,0
8	Wohnung Nr. 4	" Ost	70	6,4
9	Wohnung Nr. 5	2.Stock-West	67	6,2
10	Wohnung Nr. 6	" Ost	72	6,6
11	Wohnung Nr. 7	3.Stock-West	63	5,8
12	Wohnung Nr. 8	" Ost	68	6,2
Im Hof				
13	Garage		5	0,5
14	PKW-Abstellplatz 1		2	0,2
15	PKW-Abstellplatz 2		2	0,2
16	PKW-Abstellplatz 3		2	0,2
			1086	100,0

Wr.Neustadt, am 22. Oktober 1978

Erwin Hanakamp

Dipl.-Ing. Erwin Hanakamp
 Senatsrat, Baudirektor d. Stadt Wr. Neustadt i. P.
 gerichtl. beid. Sachverständiger
 2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 40