

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 043/2023

15.05.2024

**68 E 14/23d
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

113/2964 Anteile an EZ 156

Grundbücher 01665 Stadlau, 01660 Kagan

verbunden mit WE an Top 6 (B-LNr. 35)

1220 Wien, Godlewskigasse 19, Steinbrechergasse 24



- Betreibende Partei:** LAND WIEN, vertreten durch die Magistratsdirektion (als
Amt der Wiener Landesregierung) – GB Recht
Rathaus, 1082 Wien
- Verpflichtete Partei:** Michael FINK, geb. 29.09.1973
Einberger Straße 79, 96472 Rödental OT Einberg, Deutschland
- wegen:** EUR 27.774,81 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
- Auftragsgegenstand:** 113/2964 Anteile an EZ 156
Grundbücher 01665 Stadlau, 01660 Kagran
verbunden mit WE an Top 6 (B-LNr. 35)
1220 Wien, Godlewskigasse 19, Steinbrechergasse 24
- Auftrag:** Schätzung des Verkehrswertes
- Auftragsgrundlage:** Beschluss des BG Donaustadt vom 01.09.2023, ON 8
- Stichtag:** 26.03.2024 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 08.09.2023
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokumente NNr. 6817 vom 30.10.1997 und 6817E vom 02.01.2013
4. Befundaufnahmen vom 12.10.2023 und 26.03.2024
5. Einsicht in den Bauakt
6. Wohnungseigentumsvertrag vom 25.10.2000
7. Nutzwertgutachten vom 13.01.2000
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
10. Lärminformationen
11. Informationen der Ludwig Hallas Immobilienverwaltung GmbH vom 03.04.2024
12. Bekanntgabe des Einheitswertes vom 12.09.2023
13. Informationen der Bewohner des Objektes
14. Rückstandsausweis der MA 6
15. Erhebung von Vergleichspreisen
16. Fotos
17. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
18. *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 12.10.2023

Bei der Befundaufnahme vom 12.10.2023 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

Die Wohnung war nicht zugänglich.

Das allgemeine Stiegenhaus wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Befundaufnahme vom 26.03.2024

Bei der Befundaufnahme vom 26.03.2024 waren ein Bewohner des Objekts, der Gerichtsvollzieher sowie Herr Kaufmann für die Stapf Neuhauser Rechtsanwälte OG als Vertreterin für Dr. Christof Stapf als Masseverwalter im Konkurs der YLine Web Access Services AG anwesend.

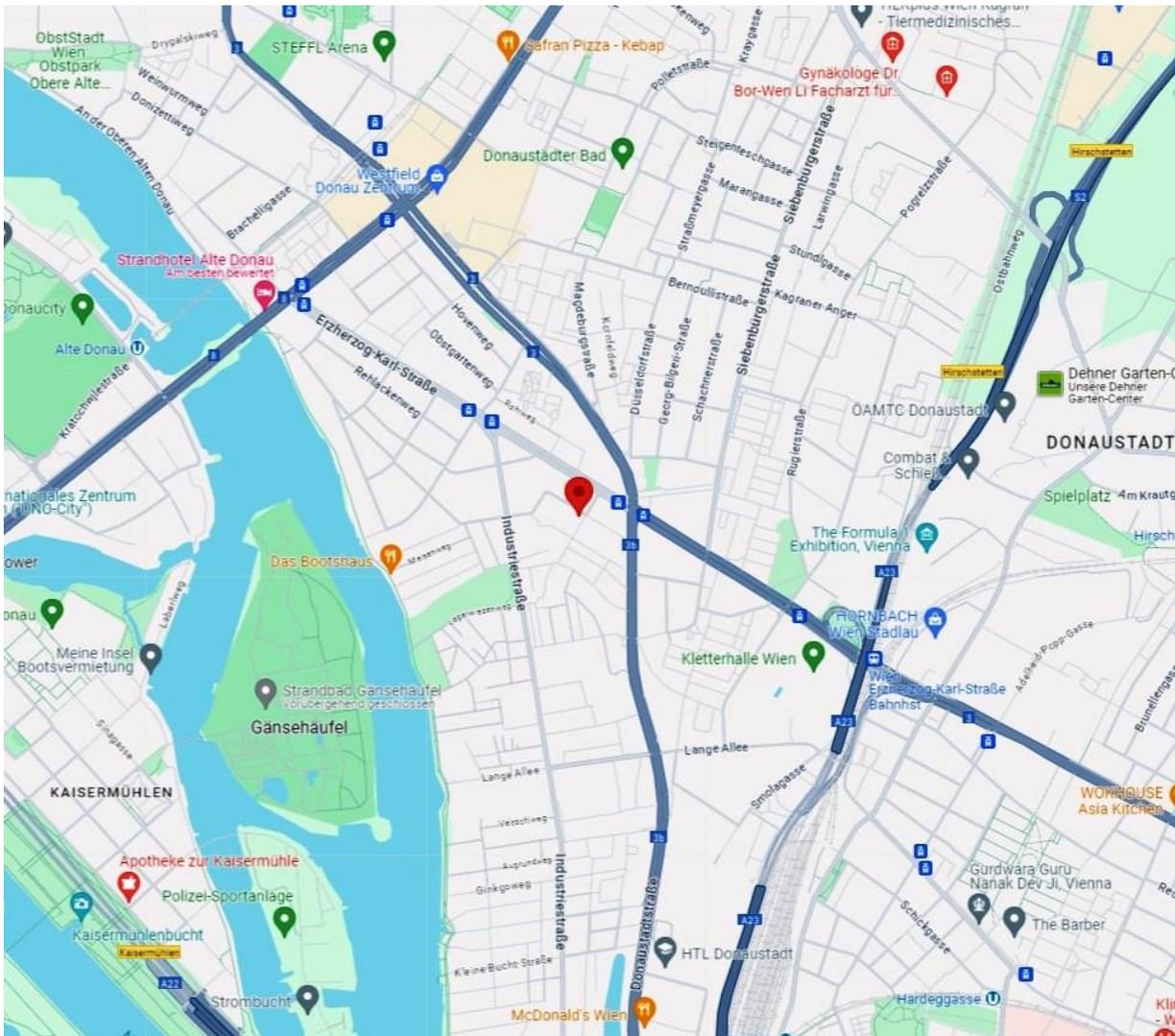
Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 156 bestehend aus den Grundstücken NNr. 1071/19 und 1071/25, Grundbuch 01660 Kagraan mit der Liegenschaftsadresse Steinbrechergasse 24 sowie aus den Grundstücken NNr. 573/2 und 574/4, Grundbuch 01665 Stadlau mit der Liegenschaftsadresse Godlewskigasse 19, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 1.105 m².

Die Infrastruktur ist ausreichend, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünanlagen der Umgebung und an der Alten Donau.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

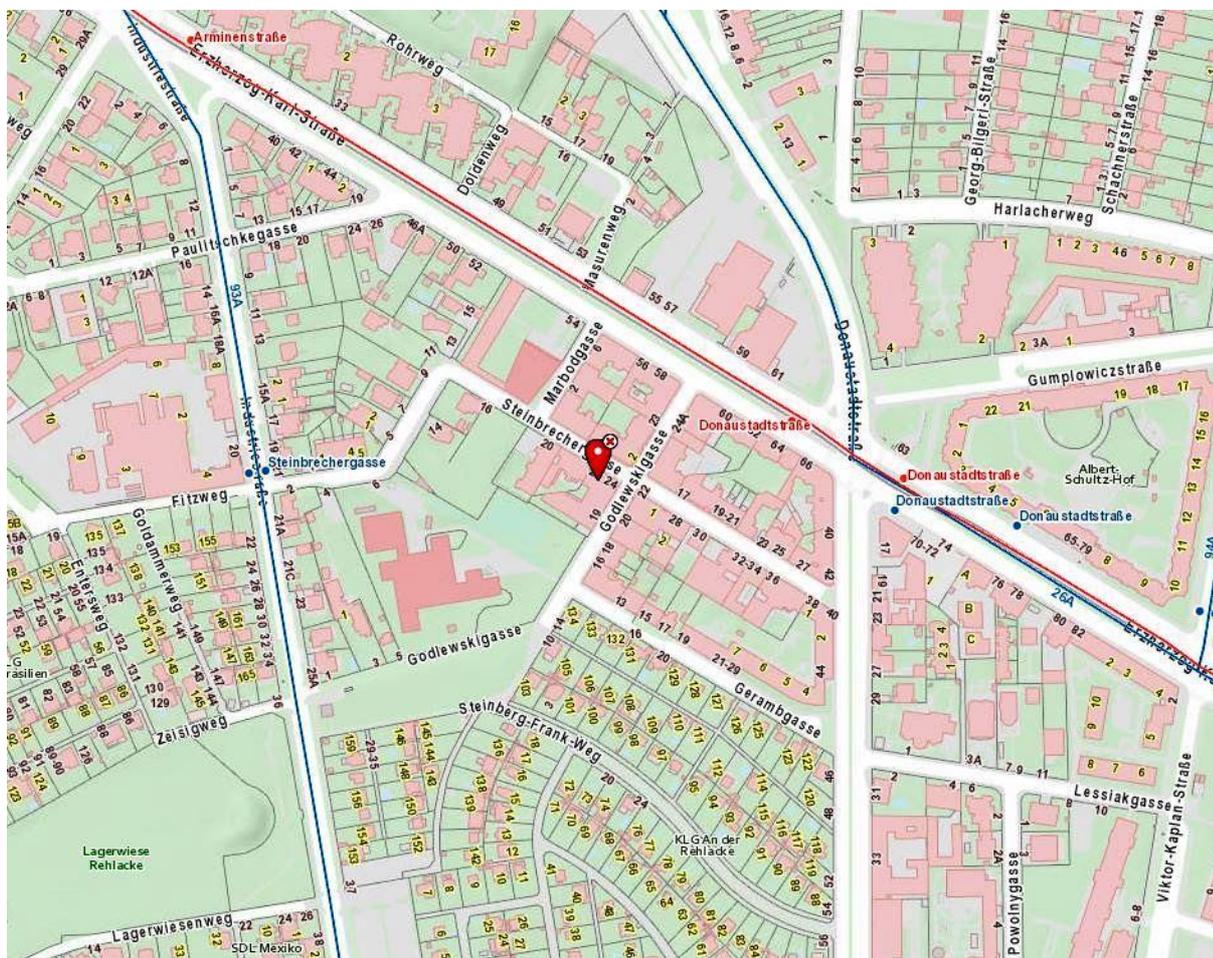


Quelle: www.google.at/maps

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

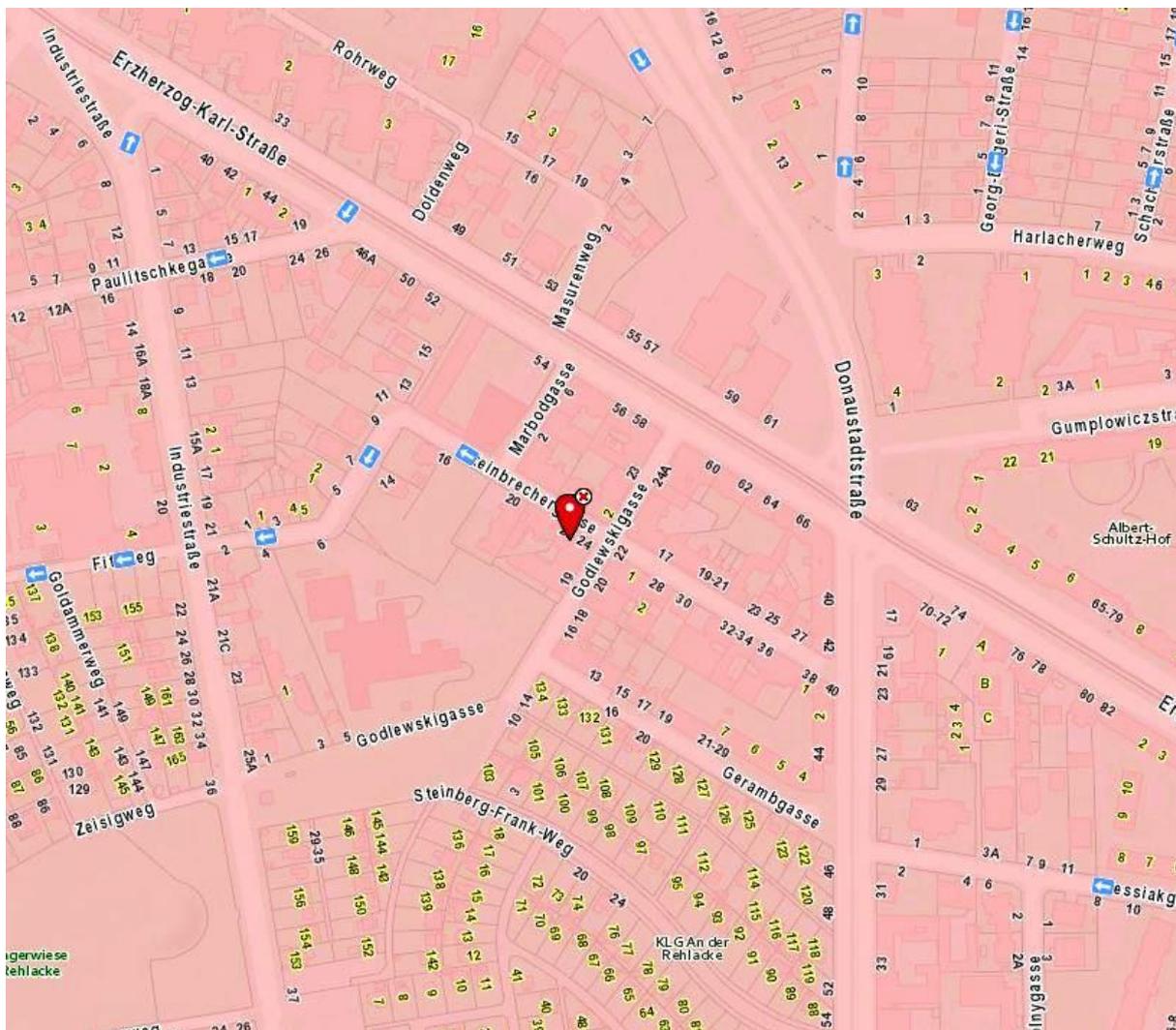
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 25 sowie Autobuslinien 26A und 93A) gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse gut.

Auf der Liegenschaft selbst gibt es eine Garage mit 27 Kfz-Stellplätzen.

5. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Steinbrechergasse ist im gegenständlichen Bereich in beiden Richtungen befahrbar, die Godlewskigasse ist eine Sackgasse, beide Straßen sind schwach frequentiert.

Die Lärmbelastung ist dennoch bemerkbar, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die in der Erzherzog-Karl-Straße verlaufende Straßenbahnlinie 25 reicht nicht bis zu gegenständlichen Liegenschaft.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

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

Quelle: www.laerminfo.at

6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland - Wohngebiet gewidmet, es gilt Bauklasse II geschlossen. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen, ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

7. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, die Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1071/19 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1071/25 in Kagran (1660) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 573/2 in Stadlau (1665) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

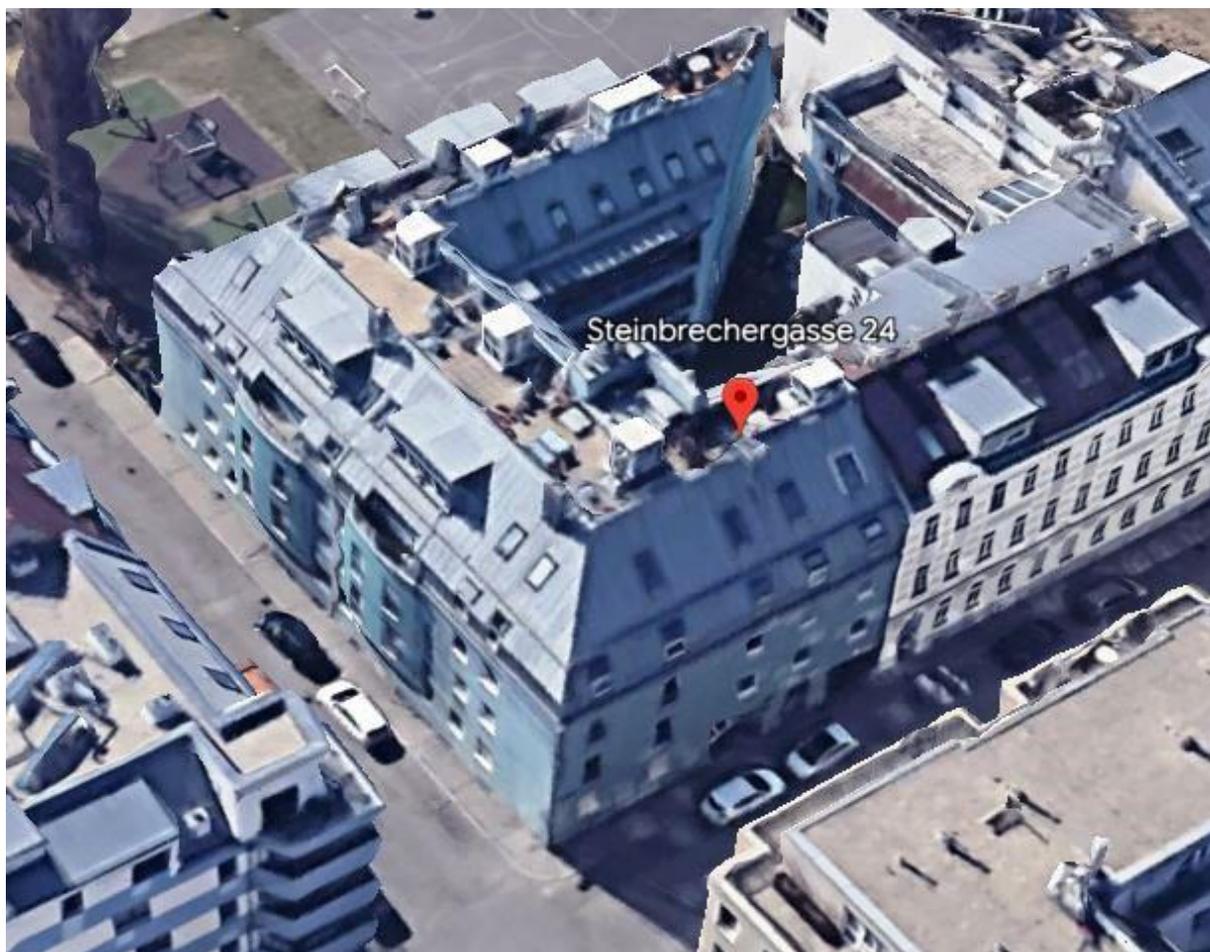
Ergebnis

Information: Das Grundstück 574/4 in Stadlau (1665) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.altlasten.gv.at/atlas

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt und ist eben.



Quelle: <https://earth.google.com/web/>

9. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

10. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 22.01.2019 ist das Wohnhaus in die Energieeffizienzklasse B (HWB 45,52 kWh/m²a) eingestuft.

11. Beschreibung des Wohnhauses

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1995 bis 1997 wurde auf der Liegenschaft unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel nach dem WWFSG 1989 ein Wohnhaus errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 14.06.1995 erteilt, nach einer Planänderung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 17.04.1997.

b) Allgemeines

Das Wohnhaus mit 41 Wohnungen besteht aus Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie einem zweistöckig ausgebauten Dachgeschoss. Im Kellergeschoss der Liegenschaft befindet sich eine Garage mit 27 Kfz-Abstellplätzen. Der Hauseingang sowie die Einfahrt zur Tiefgarage befinden sich in der Steinbrechergasse.

Das Haus verfügt über Gegensprechanlage, Lift, Kinderwagen- und Fahrradraum sowie Waschküche und Trockenraum.

Gemäß Information der Hausverwaltung Hallas vom 03.04.2024 beträgt die Rücklage derzeit EUR 96.000,00.

Im Jahr 2024 ist die Sanierung des Estrichs in Top 10 sowie die Erneuerung der Bodenbeläge auf den Balkonen geplant.

Das Wohnhaus befindet sich in gutem Gesamtzustand.

12. Beschreibung der Wohnung Top 6

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, zwei Zimmern (eines mit Kochnische), zwei Kabinetten sowie einer Terrasse mit anschließendem Garten.

Die Eingangstüre besteht aus Stahlzarge sowie aus einem Stahltürblatt, die Innentüren bestehen aus Stahlzargen und Holzwabentürblättern, die Fenster sowie die doppelflügelige Türe zur Terrasse aus Kunststoff mit Drehkippsverschluss.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, der Sicherungskasten befindet sich im Vorraum.

In den einzelnen Räumen wurde Teppich über den ursprünglichen Bodenbelag gelegt, allerdings nicht geklebt. Der Zustand des darunter befindlichen Fertigparketts ist nicht feststellbar.

Die Wohnung weist Gebrauchsspuren auf und befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, E-Sicherungskasten, ein Heizkörper

Bad:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Duschstange, Brausegarnitur sowie Duschvorhang, elektrische Entlüftung, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein Heizkörper
Waschmaschinenanschluss

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,40 Meter verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, elektrische Entlüftung

Wohnzimmer mit Kochnische:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, Kochnische mit E-Herd, Abwasch mit Einhebelmischbatterie, über eine Stufe zugänglich

Gartenterrasse:

mit Waschbetonsteinen belegt, daneben Rasenfläche

Zimmer 2:

versperrt

Kabinett 1:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Kabinett 2:

Bodenbelag Teppich, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Abstellraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt

13. Beschreibung des PKW-Abstellplatzes 4

Der PKW-Abstellplatz 4 befindet sich in der Tiefgarage, die genaue Situierung ist dem angeschlossenen Plan zu entnehmen.

14. (Nutz-)flächen

Die Wohnung hat laut Nutzwertgutachten vom 13.01.2000 eine Nutzfläche von 92,02 m², zwei Terrassen mit jeweils 3,90 m² und einen anschließenden Garten im Ausmaß von 36,74 m².

Die Terrassenflächen wurden offenbar nachträglich verändert.

Aus dem Nutzwertgutachten ergibt sich, dass der Wohnung der Einlagerungsraum Nr. 6 mit einer Fläche von 4,31 m² sowie der Kfz-Stellplatz 4 mit einer Fläche von 11,04 m² als Zubehör zugeordnet ist.

15. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 12.09.2023 beträgt der letztgültige Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 514.400,00.

16. Rechtsverhältnisse

a) Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

An der Liegenschaft wurde im Jahr 2000 Wohnungseigentum begründet.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum als WE-Zubehör zugeordnet. Die 27 Stellplätze stehen ebenfalls im WE-Zubehör.

b) Zubehör zur Wohnung Top 6

Der Wohnung sind der Einlagerungsraum 6 im Kellergeschoss sowie der Kfz-Parkplatz 4 in der Garage als WE-Zubehör zugeordnet.

17. Bestandverhältnisse

Die Wohnung wird derzeit von Flüchtlingen genutzt, nähere Informationen über die Bestandverhältnisse, insbesondere darüber, auf welcher vertraglichen Grundlage die Nutzung erfolgt, gibt es nicht.

Trotz Aufforderung hat der Verpflichtete keine weiteren Informationen erteilt.

Es liegen lediglich Bestätigungen über zwei Nutzungsverhältnisse vor, weiters wurde von einem Bewohner bekannt gegeben, dass monatlich insgesamt ein Betrag von EUR 1.100,00 für die Nutzung des gesamten Objektes bezahlt wird.

18. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung ab 01.01.2024 setzt sich zusammen wie folgt:

a) Wohnung Top 6

Instandhaltung	EUR	108,75
Betriebskosten	EUR	194,69
Heizung	EUR	135,59
Warmwasser	EUR	102,23
Aufzugskosten	<u>EUR</u>	<u>12,28</u>
Netto	EUR	553,54
USt.	<u>EUR</u>	<u>58,04</u>
Gesamt	EUR	611,58

b) Kfz-Stellplatz 4

Instandhaltung	EUR	9,42
Betriebskosten	EUR	16,87
Aufzugskosten	<u>EUR</u>	<u>1,06</u>
Netto	EUR	27,35
USt	<u>EUR</u>	<u>3,59</u>
Gesamt	EUR	30,94

19. Lasten

Zu C-LNr. 44 a ist das Veräußerungsverbot gemäß § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für das Land Wien einverleibt.

20. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 14.09.2023 haftet aufgrund der Rückforderung der Wohnbauförderung ein Betrag von insgesamt EUR 29.073,67 unberichtigt aus.

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 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 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 bestandfreier Eigentumswohnungen erfolgt üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren, unbefristet vermietete Objekte werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Im Hinblick darauf, dass keine verlässlichen Informationen über das Bestandverhältnis vorliegen, die die Anwendung des Ertragswertverfahrens ermöglichen würden, erfolgt die Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren, wobei die ungewisse Vertragssituation sowie der ungewisse Zustand nach Rückstellung durch einen Risikoabschlag berücksichtigt wird.

4. Rundungsdifferenzen

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

5. Ermittlung der Vergleichswerte

a) Wohnung Top 6

Als Vergleichsobjekte wurden nur Wohnungen in unmittelbarer Umgebung herangezogen.

In den Jahren 2021 bis 2023 wurden Wohnungen in der Umgebung zwischen rund EUR 4.080,00 und rund EUR 5.050,00 verkauft.

Tabelle

TZ	Adresse	Top	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
4248/2021	Steinbrechergasse 19-21	3	85,53	28.06.2021	425 000,00	5 034,95
5958/2021	Steinbrechergasse 20	1	124,23	06.09.2021	626 500,00	5 043,07
5150/2022	Steinbrechergasse 22	20	30,63	07.07.2022	143 000,00	4 668,63
4047/2023	Steinbrechergasse 22	15	22,26	21.06.2023	95 000,00	4 267,74
4699/2023	Steinbrechergasse 24*	41	140,70	10.08.2023	710 000,00	5 046,20
5082/2023	Steinbrechergasse 24	25	57,11	06.09.2023	233 000,00	4 079,85

Loggien wurden – falls aus den Urkunden ersichtlich – mit der Hälfte des Quadratmeterpreises bewertet.

Mit einem Stern gekennzeichnete Objekte wurden inklusive Kfz-Stellplatz verkauft.

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Abschlusszeitpunkte sowie der Lage und Qualität des Objektes erachte ich einen Preis von EUR 4.500,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

b) Kfz-Stellplatz 4

In den Jahren 2021 bis 2024 wurden Garagenstellplätze zwischen EUR 10.000,00 und EUR 25.000,00 verkauft, wobei bei den meisten günstigen Stellplätzen lediglich eine Benutzungsberechtigung besteht.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich für den im Zubehör-Wohnungseigentum stehenden Kfz-Stellplatz einen Preis von EUR 20.000,00 als angemessen.

6. Risikoabschlag

Für die unklare Vertragssituation sowie den ungewissen Zustand bei Rückstellung wird ein Risikoabschlag von 20 % vorgenommen.

7. Ermittlung des Verkehrswertes

Daraus ergeben sich folgende Berechnungen:

Wohnung Top 6 (92,02 m ² x EUR 4.500,00)	EUR	414.090,00
Kfz-Stellplatz 4	<u>EUR</u>	<u>20.000,00</u>
Gesamt	EUR	434.090,00
Abzüglich Risikoabschlag 20%	- <u>EUR</u>	<u>86.818,00</u>
Verkehrswert	EUR	347.272,00
Verkehrswert gerundet	EUR	347.300,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag

EUR 347.300,00

(in Worten: Euro

dreihundertsiebenundvierzigtausenddreihundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO vom Ersteher zu übernehmenden Abgaben betragen gemäß Schreiben der MA 6 vom 14.09.2023 insgesamt EUR 29.073,67.

Auf das Risiko des Erstehers aufgrund der unklaren Vermietungs- bzw. Benützungssituation wird ausdrücklich hingewiesen.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 03.05.2024
2. Energieausweis vom 22.01.2019
3. Lageplan
4. Geschossgrundrisse
5. Wohnungsgrundriss
6. Ansichten
7. Schnitte
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01665 Stadlau EINLAGEZAHL 156
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 1681/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 01660 Kagran			
1071/19	GST-Fläche	132	
	Bauf.(10)	121	
	Bauf.(20)	11	
1071/25	Bauf.(10)	61	Steinbrechergasse 24
KATASTRALGEMEINDE: 01665 Stadlau			
573/2	G GST-Fläche *	162	
	Bauf.(10)	150	
	Gärten(10)	12	
574/4	G GST-Fläche *	750	
	Bauf.(10)	468	
	Gärten(10)	282	Godlewskigasse 19
GESAMTFLÄCHE		1105	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 9 a 3395/1997 Bauplatz (auf) Gst 573/2 574/4 und 1071/19 1071/25 GB 01660
 Kagran
 12 a 2125/2019 Verwalter der Liegenschaft :
 Ludwig Hallas, Immobilienverwaltung Gesellschaft m.b.H. (FN 92132p),
 Museumstraße 5, 1070 Wien
 ***** B *****
 35 ANTEIL: 113/2964
 Michael Fink
 GEB: 1973-09-29 ADR: Heinrich Leflerg. 22/1/9 1220
 q 7419/1999 IM RANG 28/1999 Kaufvertrag 1999-09-03 Eigentumsrecht
 s 10755/2000 IM RANG 7419/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 t 10755/2000 Wohnungseigentum an Top 6
 u 5650/2001 Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 43 auf Anteil B-LNR 35
 a 5650/2001 Urkunde 2001-10-01
 PFANDRECHT 552.120,--
 für Land Wien
 b 4434/2022 Hypothekarklage wegen EUR 27.774,81 s.A
 (LG für ZRS Wien - 13 CG 41/22b)
 c 3587/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
 162
 44 auf Anteil B-LNR 35
 a 5650/2001
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für Land Wien
 46 auf Anteil B-LNR 35
 a 388/2002 Pfandurkunde 2002-01-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 179.530,--
 für Bank Austria Aktiengesellschaft

- 79 auf Anteil B-LNR 35
a 2336/2003 Urkunde 2003-03-27
PFANDRECHT vollstr 5.068,18 14 % Z laut Beschluss, Kosten
EUR 999,41 samt 4 % Z seit 2003-03-27, Kosten EUR 399,74
für Dr. Christof Stapf als Masseverwalter im Konkurs der
YLine Web Access Services AG
(12 E 2893/03w)
- 93 auf Anteil B-LNR 35
a 5138/2006 Urkunde 2004-06-21, Urkunde 2005-02-09, Urkunde
2005-09-06, Urkunde 2005-12-28, Urkunde 2006-09-07
PFANDRECHT vollstr EUR 314,50
Kosten EUR 32,--, Kosten EUR 61,--
für Republik Österreich (Einbringungsstelle - 12 E
4757/06t)
- 94 auf Anteil B-LNR 35
a 5618/2006 gleichzeitig mit 5619/2006 Urkunde 2002-02-15
PFANDRECHT vollstr EUR 3.478,08
8,750 % Z ab 2000-07-09, Kosten EUR 217,01,
EUR 2,20, EUR 10,40, EUR 28,85, EUR 50,--, EUR 326,12
für Telekom Austria AG (12 E 5135/06f)
- 95 auf Anteil B-LNR 35
a 5619/2006 gleichzeitig mit 5618/2006 Urkunde 2003-10-23
PFANDRECHT vollstr EUR 855,46
12 % Z aus EUR 610,30 ab 2003-07-03,
12 % Z aus EUR 245,16 ab 2003-09-29,
Kosten EUR 142,98 samt 4 % Z, Kosten EUR 138,14, EUR 20,02,
EUR 25,--, EUR 185,14
für T-Mobile Austria GmbH (12 E 5136/06b)
- 132 auf Anteil B-LNR 35
a 2389/2016 Beschluss 2002-07-18
PFANDRECHT vollstr EUR 6.737,07
Kosten EUR 348,-- für Republik Österreich, EST,
D 11227/16-1 (15 E 2262/16t)
- 160 auf Anteil B-LNR 35
a 838/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 98/23k)
- 162 auf Anteil B-LNR 35
a 3587/2023 IM RANG 5650/2001 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 27.774,81 samt 6 % Z seit 2022-04-08
Kosten EUR 3.298,86
Antragskosten EUR 220,--
für Land Wien (68 E 14/23d)
- 163 auf Anteil B-LNR 35
a 3774/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 590/23p)
- 164 auf Anteil B-LNR 35
a 116/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 14/24h)

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

Grundbuch 03.05.2024 15:40:53

Energieausweis für Wohngebäude

Seite 1 von 29


 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1220 Wien, Steinbrechergasse 24		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1996
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Steinbrechergasse 24	Katastralgemeinde	Stadlau
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01665
Grundstücksnr.	1071/25	Seehöhe	160 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B	B			
C				
D		D	D	D
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 Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-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-ren}) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der 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.

Energieausweis für Wohngebäude

Seite 2 von 29


 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.509,14 m ²	charakteristische Länge	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,595 W/m ² K
Bezugsfläche	2.807,31 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	35,55
Brutto-Volumen	10.348,32 m ³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.429,10 m ²	Heizgradtage	3449 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

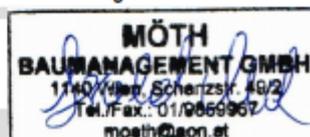
Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	44,02 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	44,02 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	201,24 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,147
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	159.736 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	45,52 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	88.971 kWh/a	HWB _{SK}	25,35 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	44.829 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	662.678 kWh/a	HEB _{SK}	188,84 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	4,95
Haushaltsstrombedarf	57.638 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	720.316 kWh/a	EEB _{SK}	205,27 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	886.655 kWh/a	PEB _{SK}	252,67 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	851.665 kWh/a	PEB _{n.ern,SK}	242,70 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	34.990 kWh/a	PEB _{ern,SK}	9,97 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	172.367 kg/a	CO ₂ _{SK}	49,12 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,153
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

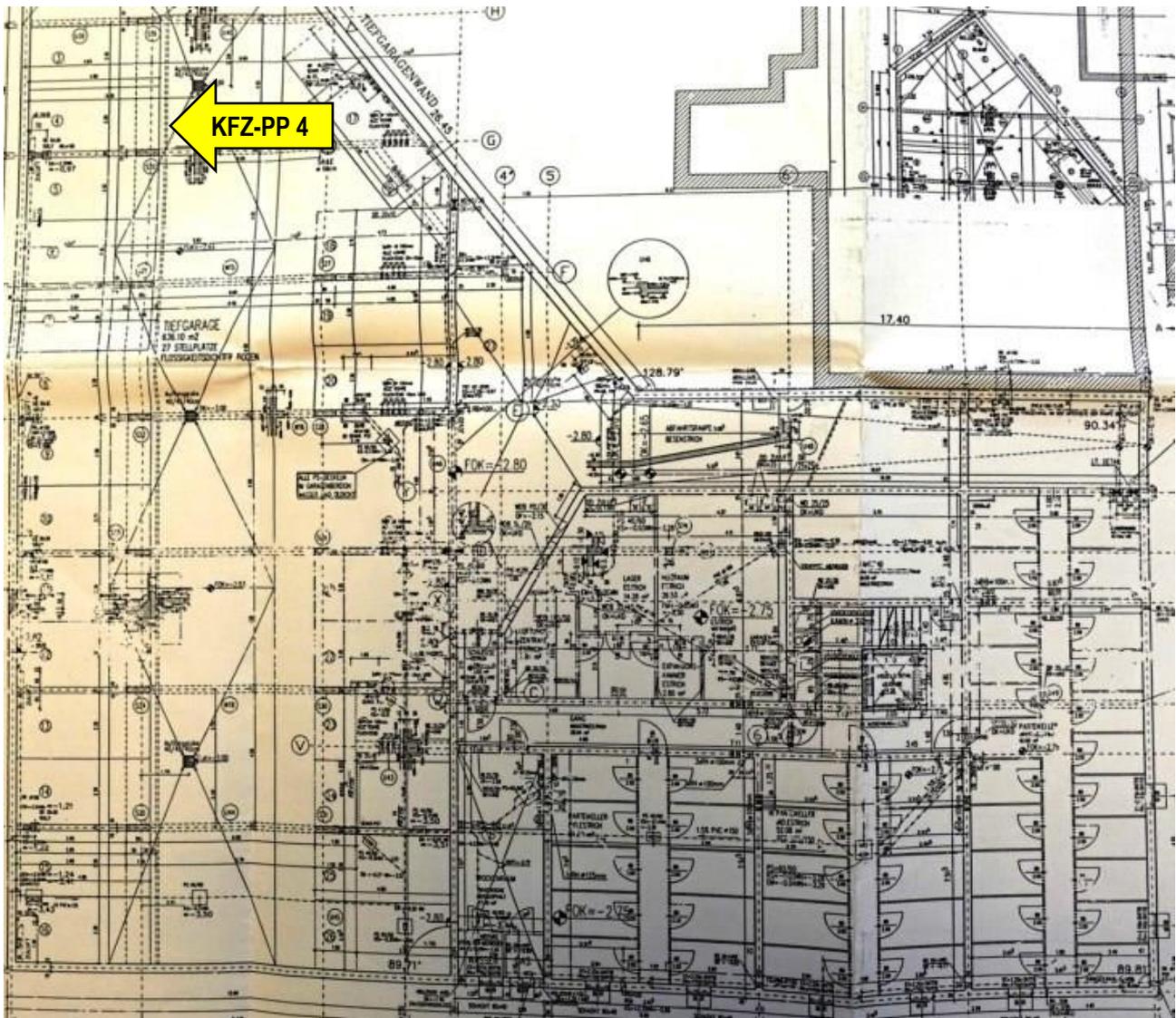
ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	Möth Baumanagement GmbH
Ausstellungsdatum	22.01.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	21.01.2029		

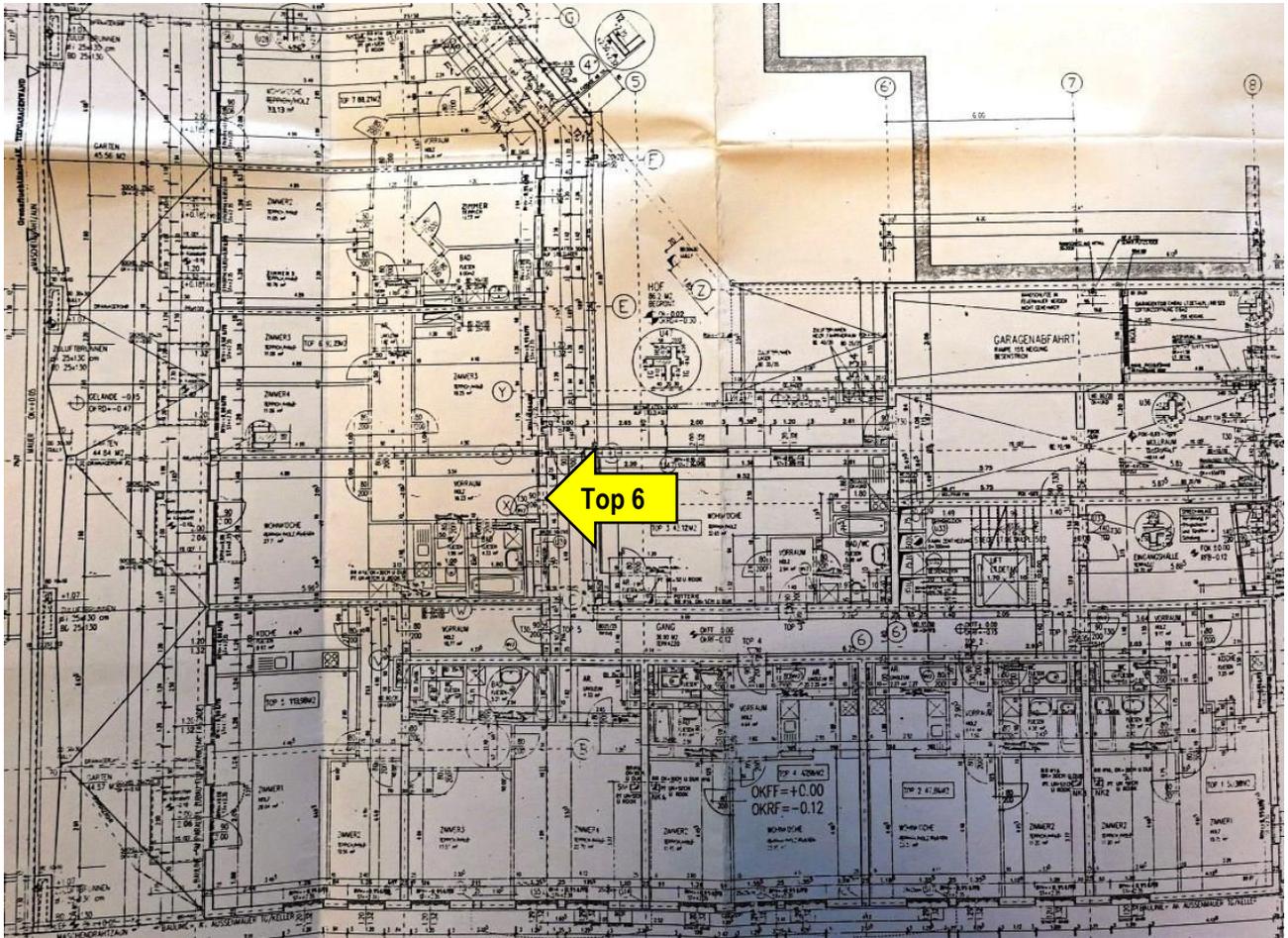


Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich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

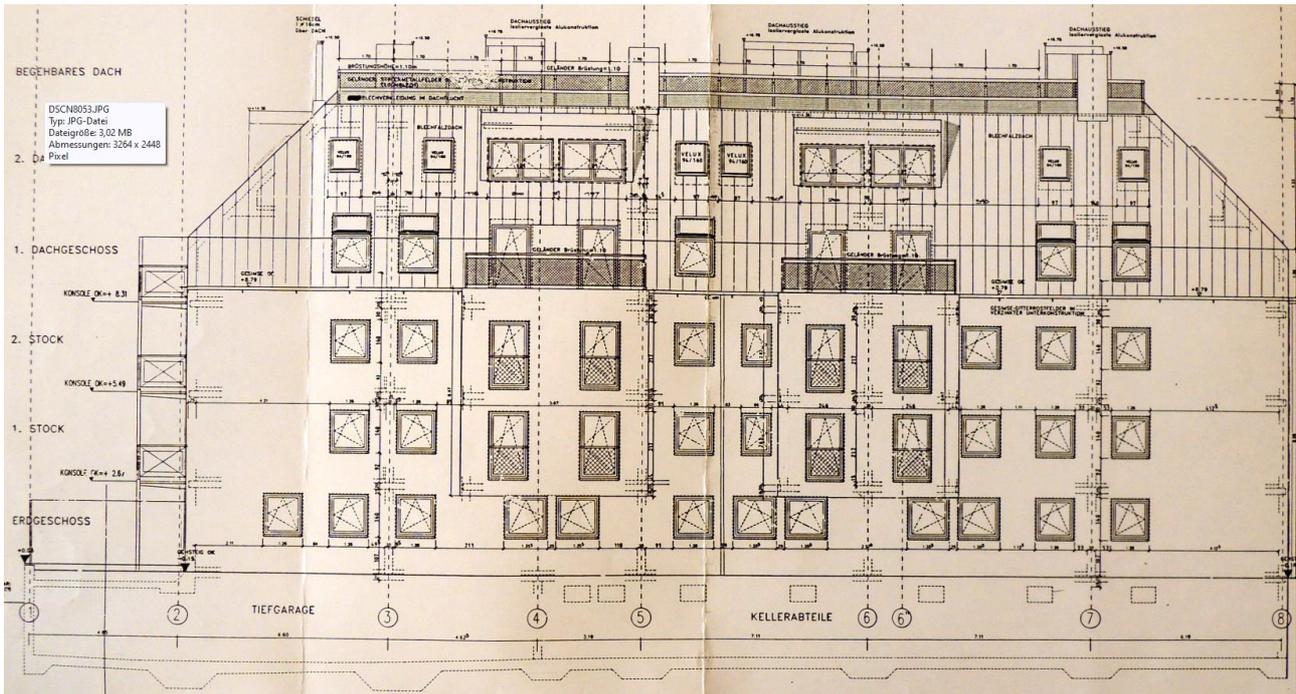
Grundriss Kellergeschoss



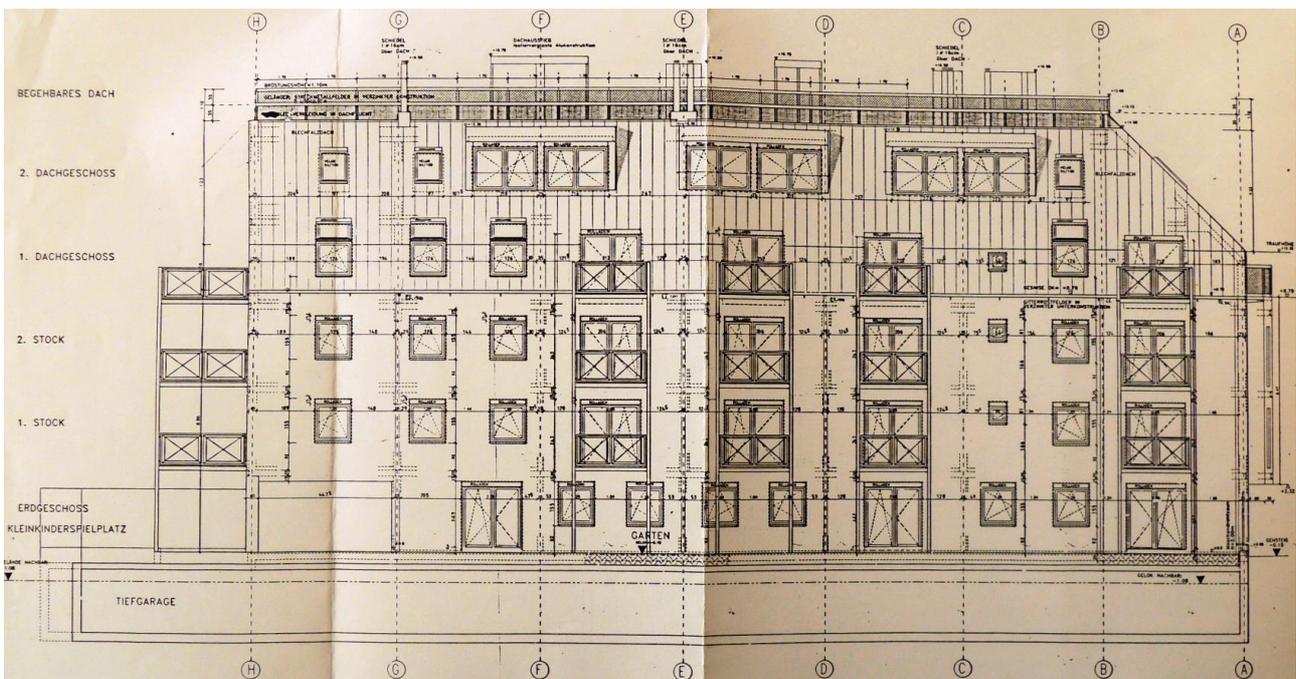
Grundriss Erdgeschoss



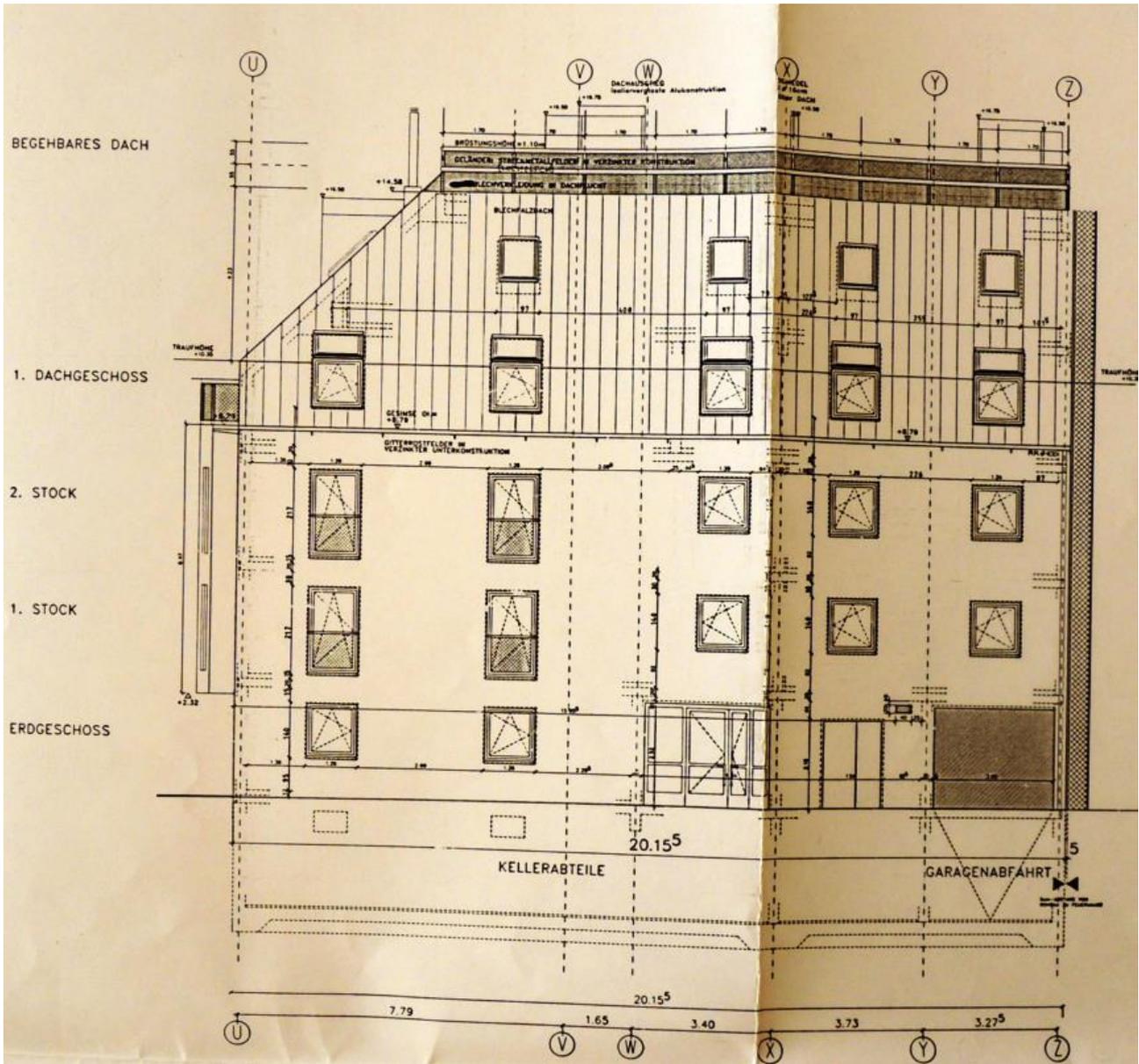
Süd-Ost Ansicht (Godlewskigasse)



Süd-West Ansicht



Nord-Ost Ansicht (Steinbrechergasse)



Schnitt B-B

