

74 E 23/24x

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Wohnung W 10 St X



Wohnung W 5 St XI

GB 01103 Kaiserebersdorf, EZ 1598

B-LNr 11	64/5402 Anteile	WE an W 10 St X
B-LNr 18	108/5402 Anteile	WE an W 5 St XI

1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208

Verkehrswert BLNR 11, W 10 St X

rd. € 155.000,-

Verkehrswert BLNR 18, W 5 St XI

rd. € 240.000,-

Auftraggeberin: Mag. Markus Riedl, Bezirksgericht Innere Stadt
1030 Wien, Marxergasse 1a

Betreibende Parteien: Can Gültekin, uam.

Verpflichteter: Lukas Ballo

Zweck: Zwangsversteigerung
Objekt: Eigentumswohnungen

Stichtag: 13.08.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme)

Datum: 21.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Stichtag	3
1.3. Prämissen der Bewertung.....	4
1.3.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	4
1.3.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.4. Grundlagen.....	9
2. BEFUND.....	11
2.1. Lage der Liegenschaft	11
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr	15
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen	16
2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise).....	17
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude	18
2.6. Wohnung W 10 St X.....	19
2.6.1. Lage im Gebäude	19
2.6.2. Größe & Konfiguration.....	19
2.6.3. Ausstattung und Erhaltung.....	20
2.7. Wohnung W 5 St XI.....	22
2.7.1. Lage im Gebäude	22
2.7.2. Größe & Konfiguration.....	23
2.7.3. Ausstattung und Erhaltung.....	24
2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage.....	26
3. METHODIK.....	28
3.1. Verkehrswert – Allgemein	28
3.2. Verfahrenswahl	28
4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN.....	29
4.1. Beurteilung.....	29
4.2. Grundkostenanteil und Anteiliger Bodenwert.....	29
4.3. Sachwertverfahren	30
4.3.1. Herstellungswert der Wohnung.....	30
4.4. Bauschäden und Reparaturrückstau	32
4.5. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer	32
4.6. Alterswertminderung	32
4.7. Zustandswertminderung (HEIDECK).....	32
4.8. Rechte und Lasten.....	33
4.8.1. Grundbücherliche Rechte und Lasten	33
4.9. Marktanpassung	36
5. GUTACHTEN	39
5.1. Verkehrswert von Wohnung W 10 Stg X bzw. BLNR 11	39
5.2. Verkehrswert von Wohnung W 5 Stg XI bzw. BLNR 18.....	40
6. ANLAGEN.....	41
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	41
6.2. Einheitswertbescheid	43
6.3. Fotos – Befundaufnahme	45
6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise).....	61
6.5. Pläne (auszugsweise)	65
6.6. WE-Vertrag (auszugsweise).....	69
6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise).....	79
6.8. Energieausweis.....	84
6.9. Betriebskostenvorschreibung	86

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der im Eigentum des Verpflichteten Lukas Ballo befindlichen 64/5402 Anteile, B-LNr. 11, verbunden mit Wohnungseigentum an W10 St X und der 108/5402 Anteile, B-LNr. 18, verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 St XI jeweils auf der Liegenschaft GB 01103 Kaiserebersdorf, EZ 1598, an der Adresse 1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208, zum Zweck der Zwangsversteigerung.

```

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf                EINLAGEZAHL 1598
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*****
*** Eingeschränkter Auszug                               ***
***   B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11, 18   ***
***   C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt   ***
*****
Letzte TZ 7176/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 7394/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1189/23   G GST-Fläche            2167
          G Gärten(10)            1715
          G Sonst(10)             452
1189/24   G Bauf.(10)             *      619  Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
1189/25   G Bauf.(10)             *      564
          G GESAMTFLÄCHE          3350

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** B *****
11 ANTEIL: 64/5402
  Lukas Ballo
  GEB: 1972-07-04 ADR: Schloßsee I/31, Oberwaltersdorf 2522
    b 2737/1974 Wohnungseigentum an W 10 St X
    d 4632/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-12-03 Eigentumsrecht
18 ANTEIL: 108/5402
  Lukas Ballo
  GEB: 1972-07-04 ADR: Schloßsee I/31, Oberwaltersdorf 2522
    b 2737/1974 Wohnungseigentum an W 5 St XI
    f 4632/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-12-03 Eigentumsrecht
      1189/24, 1189/25
*****

```

Auftraggeber ist Mag. Markus Riedl, Bezirksgericht Innere Stadt, Marxergasse 1a, 1030 Wien.

1.2. Stichtag

Stichtag ist der 13.08.2024 (Datum der 2. Befundaufnahme).

1.3. Prämissen der Bewertung

1.3.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/ Befundaufnahmen am 03.06.2024 und am 13.08.2024 sowie auf Basis der durchgeführten Recherchen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchsauszug entnommen. Angegebene Maße werden idR aus den im Bauakt aufliegenden Planunterlagen (Konsens)¹ entnommen, stichprobenartig vor Ort geprüft und nicht zur Gänze mit der Natur verglichen. Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Jahresmietwert-/ Nutzwertgutachten) zugrunde.

Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

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

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

Erhaltungszustand

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

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt.

Neubauförderung 1958

Laut Mitteilung der MA-50 der Stadt Wien wurde für das ggst. Objekt eine Neubauförderung im Rahmen der „Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958“ gewährt. Die Zinsenzuschüsse zum Bankdarlehen sind bereits vor etlichen Jahren abgelaufen.

¹ bei Wohnungseigentum idR aus dem Jahresmietwertgutachten oder dem Nutzwertgutachten

Bestandsituation/Nutzung

Die Wohnung Top 5 Stiege XI ist zum Stichtag offensichtlich bewohnt. Lt. Auskunft des Verpflichteten liegen aber keine Bestandverhältnisse für die beiden ggst. Wohnungen vor. Die Bewertungen erfolgen (daher) unter der Annahme von Bestandfreiheit.

Altlasten/Kontaminierung

Die Liegenschaft wurde nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurden jedoch der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B.: Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster/Altlastenatlas verzeichnet (Abfrage, 15.09.2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1189/23 in Kaiserebersdorf (1103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST. 1189/23

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1189/24 in Kaiserebersdorf (1103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST. 1189/24

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1189/25 in Kaiserebersdorf (1103) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

GST. 1189/25

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

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend fest-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

1.3.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Im ggst. Fall wurde für die ggst. Liegenschaft am 11.10.2022 ein Energieausweis erstellt. Zu diesem Zeitpunkt betrug der spezifische Heizwärmebedarf für das Wohngebäude 31,1 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse B).*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt frei von geldwerten Lasten.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

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

Fahrnisse, Inventar

Alle freistehenden/beweglichen Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, etc.) sind nicht Bestandteil der Liegenschaft, daher nicht bewertungsgegenständlich und im Verkehrswert nicht beinhaltet. Das Zubehör ist im Verkehrswert mitberücksichtigt.

Rundungsdifferenzen

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

ÖNORM B 1300/B 1301

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

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wur-

de vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

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

Gutachtensmängel

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

Gewährleistung

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

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Abweichend von der dreijährigen Verjährungsfrist nach §1489 ABGB wird eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vereinbart, sodass innerhalb dieser verkürzten Verjährungsfrist der Auftraggeber Ansprüche gegen den Sachverständigen geltend zu machen hat.

Die Richtigkeit dieses Gutachtens gilt als vom Auftraggeber vorbehaltlos abgenommen, wenn der Auftraggeber die Leistung nicht gegenüber dem Sachverständigen innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Übergabe schriftlich beanstandet.

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

Mathematische Exaktheit

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

Kurzfristiger Verkauf

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

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

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

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

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

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

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

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme von Verfahrensbeteiligten bzw. der Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.4. Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 03.06.2024 von 9⁰⁰ bis 9¹⁵ anwesend
 Can Gültekin, Betreibende Partei
 Mag. Nikolaus Reisner, LL.M., für Mag. Angelika Prüfling, PV
 Mag. Georg Strafella, SV
 DI Tina-Maria Klug, MA des SV
- 2. Befundaufnahme am 13.08.2024 von 12⁰⁰ bis 12⁴⁵ anwesend
 Lukas Ballo, Verpflichteter
 Nick Koppenwallner, LL.M., Mitarbeiter BV (Mag. First)
 Gerichtsvollzieher
 Schlosser
 Zeugen
 Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilienreuhand-Gesellschaft m.b.H., Märzstraße 1, 1150 Wien, Tel: 01 4860608, Email: office@wevig.at
- Verkehrswertgutachten vom 14.01.2022, erstellt von Mag. Georg Strafella

Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Kainz, LBA, Das Sachwertverfahren, 2004
- Kothbauer, Rücklinger, MRG, WEG, etc., 2006
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in Der Sachverständige, Hefte 02/2019-03/2023
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022

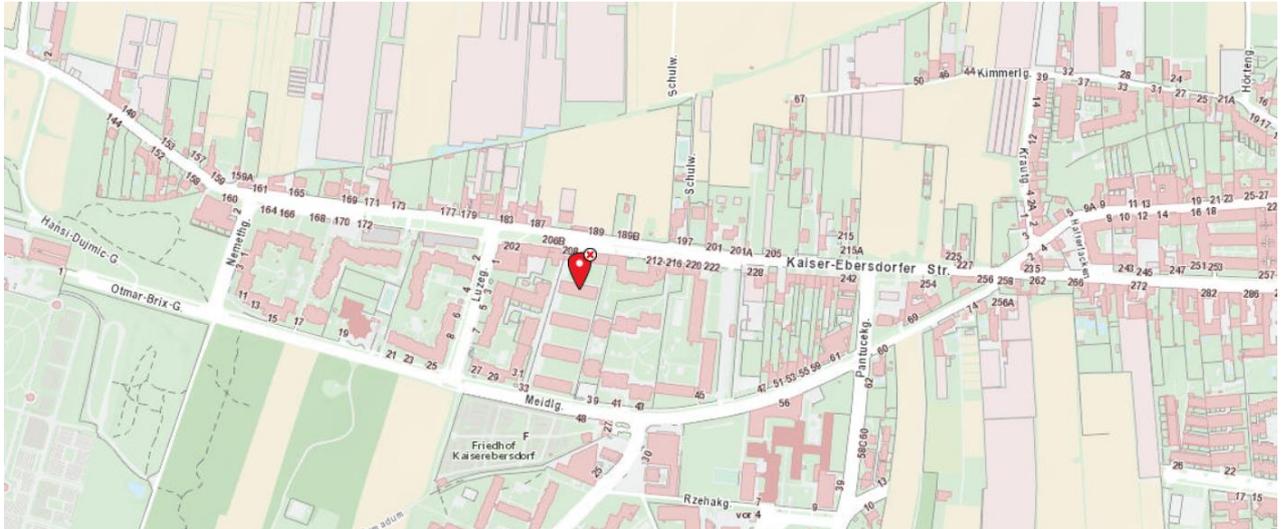
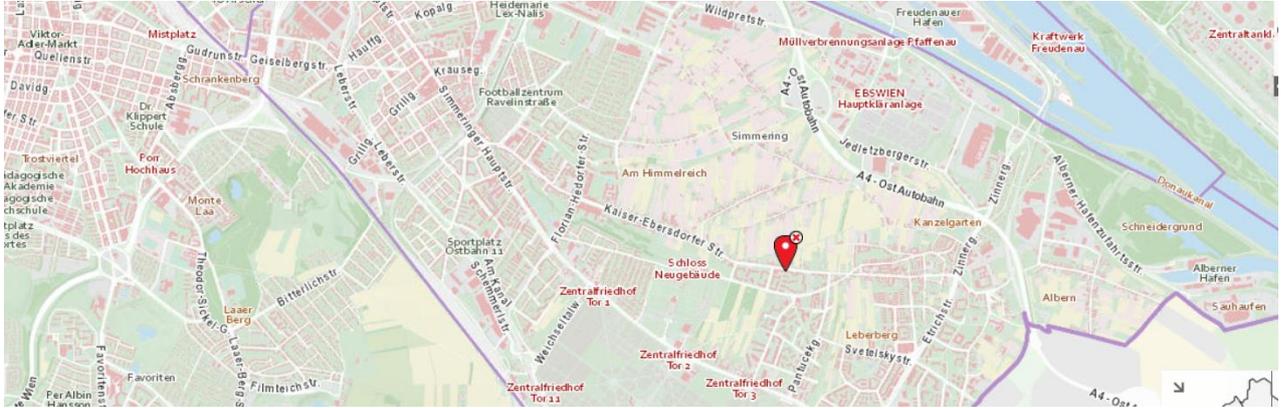
Sonstige Quellen, Marktberichte

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

2. BEFUND

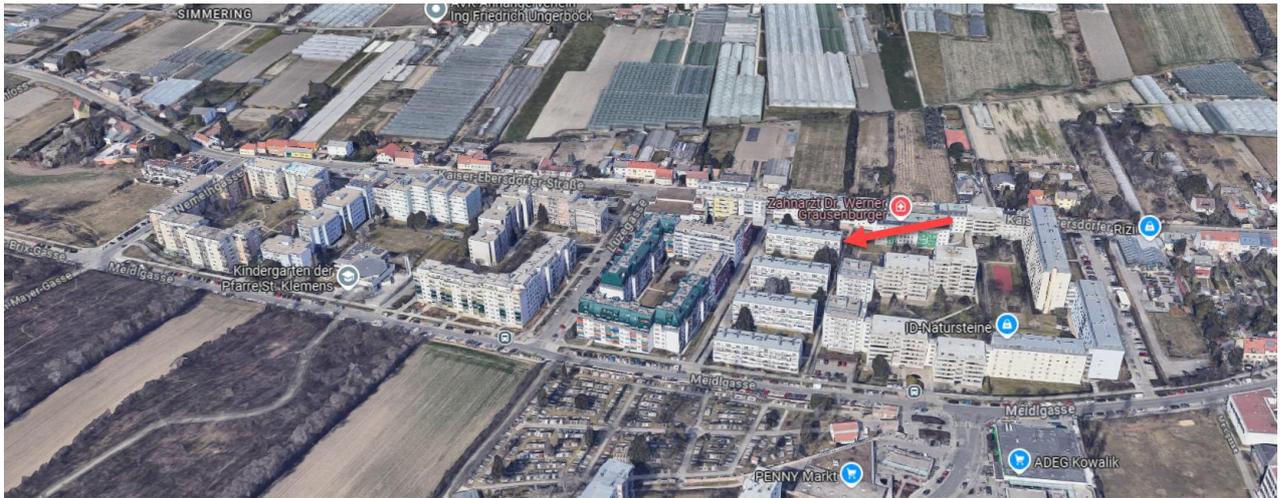
2.1. Lage der Liegenschaft

Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208.



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

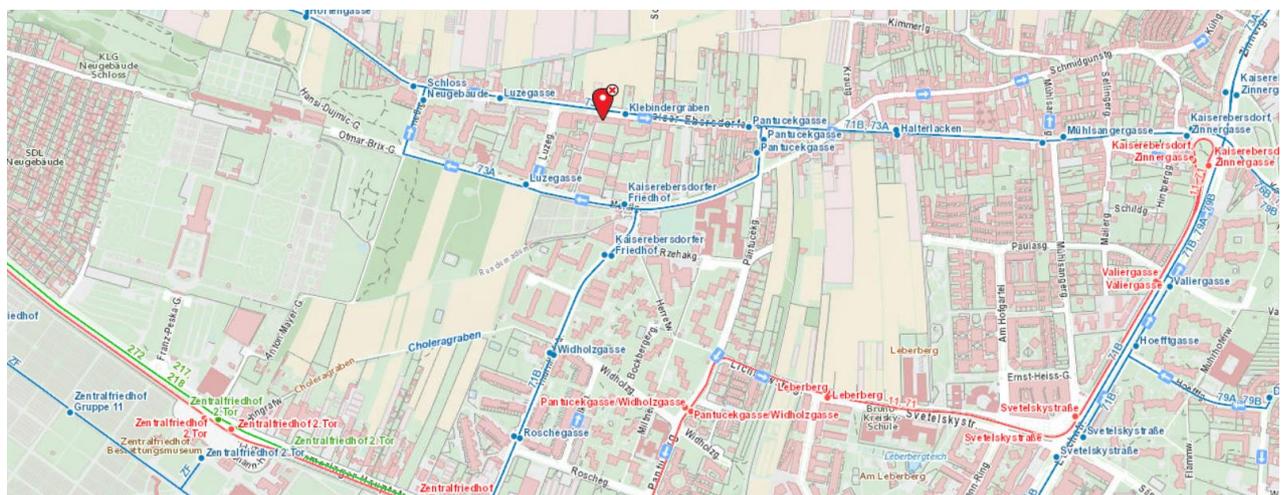


Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr	<u>Bus:</u> Linie 73A (HST „Klebindergaben“ Richtung stadtauswärts) in rd. 50 m Entfernung bzw. (HST „Luzegasse“ Richtung stadteinwärts) in rd. 250m Entfernung; <u>U-Bahn:</u> U3 (Station „Simmering“), in rd. 2,7 km Entfernung; <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 30 Min. inkl. Fußweg
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	<u>großräumig:</u> z.B. über die Simmeringer Hauptstraße und die Kaiser-Ebersdorfer Straße bzw. über die A4 Ostautobahn, die Jedletzbergerstraße, die Margetinstraße und die Zinnergasse erreichbar <u>Einbahnregelungen:</u> in der Umgebung gibt es einige Einbahnregelungen; die Kaiser Ebersdorfer Straße wird im ggst. Abschnitt von der Nemethgasse in Richtung Etrichstraße als Einbahn geführt <u>Parkplatzsituation:</u> flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, Mo-Fr 9-22 Uhr); AnrainerInnenparkplätze; durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation; <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz):</u> rd. 20 Min.



Öffentliche Verkehrsmittel, Einbahnregelungen in der Umgebung

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage	Simmering liegt im Südosten Wiens und ist mit einer Fläche von 23,22 km ² der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Der Norden und Osten sind weitgehend verbaut. Im Südwesten nimmt der Wiener Zentralfriedhof umfangreiche Flächen ein. Die Baufläche von Simmering umfasst 35,8 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche. Nur 37,0 % der Baufläche entfallen auf Wohnbauflächen, der niedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks. Dementsprechend erreichen Betriebsflächen in Simmering mit einem Anteil von 50,6 % an der Baufläche den höchsten Wert in Wien. Grünflächen nehmen in Simmering einen Gesamtanteil von 44,4 % ein. Die Einwohnerzahl Simmerings lag Anfang 2024 bei 110.559 Personen (Statistik Austria). Die durchschnittliche Bevölkerungszahl im 11. Bezirk wird von 2020 bis 2030 statistisch gesehen um 8,12% steigen. In Wien wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 8,28% geschätzt ² . Das Umfeld ist vor allem durch mehrgeschoßige Wohnbauten und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

² Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes.

Infrastrukturelle Einrichtungen

(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)

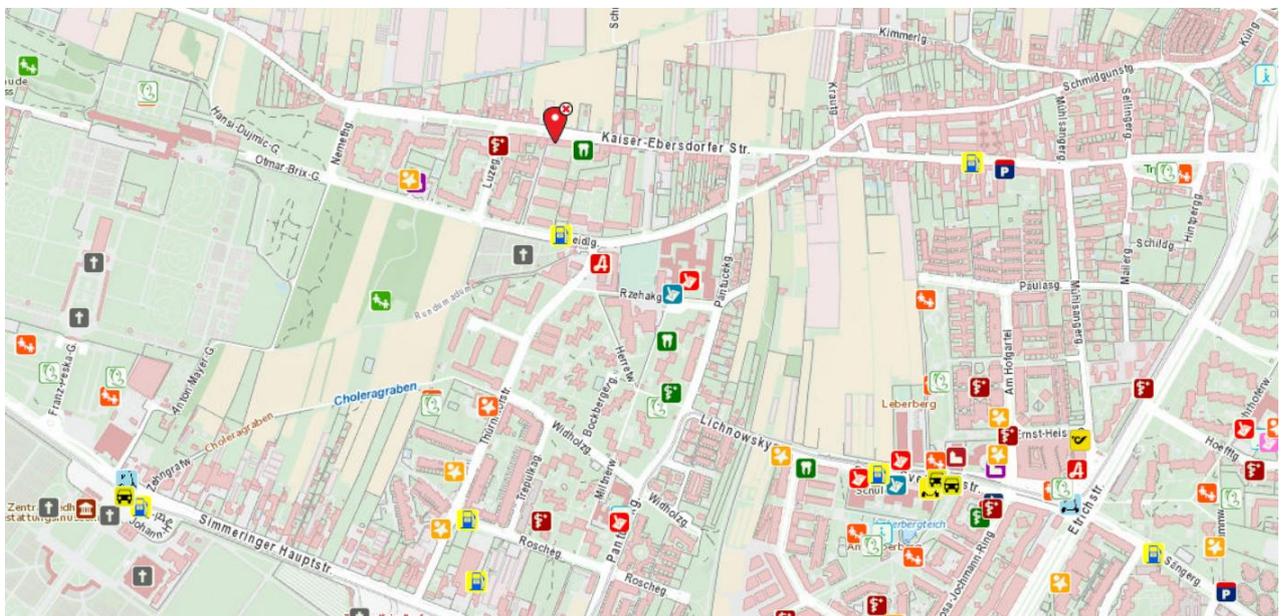
Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in mittelbarer Nähe z.B. in der Thürlhofstraße und in der Zinnergasse;

Medizin. Versorgung: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Zahnärzte befinden sich in mittelbarer Umgebung;

Kindergärten und –betreuung, Kinderspielplätze: z.B. in der Meidlgasse 19, Thürlhofstraße 9/2 sowie in der Lichnowskygasse 28; Kinderspielplätze z.B. im Waldspielplatz Meidlgasse, in der Parkanlage am Leberberg und im Themenspielplatz Schloss Neugebäude;

Schulen für unterschiedliche Altersstufen: z.B. in der Rzehakgasse 9, in der Svetelskystraße 5 (VS) und 6 (NMS), in der Rzehakgasse 7 (NMS) und in der Florian-Hedorferstraße 22 (NMS) etc.;

Sonstiges/Freizeit: In der Umgebung befinden sich zahlreiche Parkanlagen, wie z.B. die Parkanlage Schloss Neugebäude, die Parkanlage Zehngrafweg oder der Leberteich mit der Parkanlage am Leberberg.



Infrastrukturelle Einrichtungen

Legende

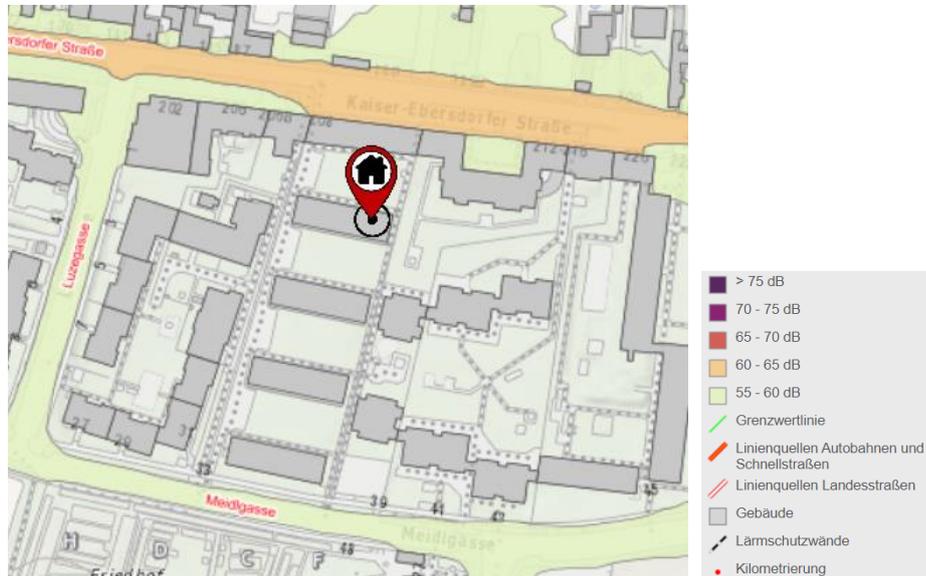
Kultur und Freizeit Parkanlage Spielplatz Waldspielplatz Hundezone	Bildung Bücherei Kinderbetreuung Öffentlich Privat Schule Volksschule Neue Mittelschule/Wiener Mittelschule Polytechnische Schule Allgemeinbildende höhere Schule Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik Berufsschule Berufsbildende mittlere und höhere Schule Universität Volkshochschule	Scooter Scooterabstellanlage Leih-E-Scooterabstellfläche Elektroladestelle Carsharing Taxistandplatz
Öffentliche Einrichtung Polizei		
Kommunikation & Wirtschaft Post-Geschäftsstelle		
Gesundheit & Soziales Apotheke Ärztin/Arzt AllgemeinmedizinerIn Fachärztin/Facharzt		

Mag. Georg Strafella

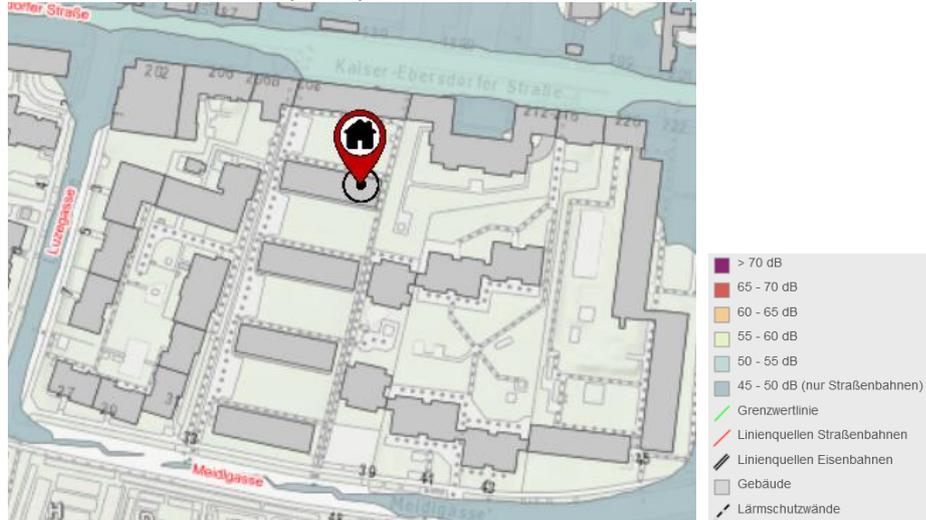
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

Der Bereich der ggst. Liegenschaft liegt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Straßenverkehr (gemessen in Dezibel) über dem jeweiligen Schwellenwert für den Straßenverkehr und somit in einer Konfliktzone. Die im Innenhofbereich gelegenen Wohnungen sind davon nicht direkt betroffen.



Straßenverkehr, 2022, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel



Straßenverkehr, 2022, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel

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

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

Grundbuch	01103 Kaiserebersdorf
BG	Innere Stadt Wien
EZ	1598
GSt. Nr./Fläche	GSt. Nr. 1189/23, 1189/24, 1189/25; 3.350m ²
Grundbücherlicher Eigentümer	B-LNr. 11, 64/5402 Anteile, WE an W 10 St X, Lukas Ballo B-LNr. 18, 108/5402 Anteile, WE an W 5 St XI; Lukas Ballo
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> <pre>***** A2 ***** 1 a 3240/1962 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 und 3 Bescheid 1962-05-23 b 3510/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 174 2 a 3240/1962 Verpflichtung zum Kostenersatz an Stelle eines Bauverbotes gem Pkt 4 Bescheid 1962-05-23 b 3510/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 174 3 a 3510/1962 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlage gem Pkt 1 Bescheid 1962-10-16 4 a 3510/1962 Bauplatz (auf) Gst 1189/23 1189/24 1189/25 5 a 2727/1986 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1189/23, 1189/24, 1189/25</pre>
	<u>C-Blatt</u> <pre>***** C ***** 185 auf Anteil B-LNR 11 b 7604/2023 IM RANG 7108/2023 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2023-08-31 PFANDRECHT EUR 72.000,-- 10 % Z, 16 % VZ, NGS EUR 36.000,-- für Can Gültekin geb 1986-01-07 c 7604/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO 191 auf Anteil B-LNR 11 a 1899/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 75.000,00 samt Z 16% aus EUR 72.000,00 seit 2024-02-03 samt Z 16% aus EUR 3.000,00 seit 2024-02-03 Antragskosten EUR 1.577,12 für Can Gültekin geb 1986-01-07 (74E 23/24x) 192 auf Anteil B-LNR 11 18 a 2259/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52C 353/24h) 195 auf Anteil B-LNR 11 18 a 4137/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.055,57 zz. Nebenforderung von EUR 20,00 4% Zinsen p.a. aus EUR 2.044,63 seit 06.11.2023 4% Zinsen p.a. aus EUR 450,83 seit 06.11.2023 4% Zinsen p.a. aus EUR 208,37 seit 06.03.2024 4% Zinsen p.a. aus EUR 351,74 seit 06.03.2024 Kosten EUR 646,83 samt 4% Zinsen seit 28.03.2024 Antragskosten EUR 363,18 für Eigentümergemeinschaft des Hauses Kaiserebersdorfer Straße 208, 1110 Wien (74 E 23/24x Beitritt: 74 E 36/24h) 196 auf Anteil B-LNR 11 18 a 5391/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 606/24X) 199 auf Anteil B-LNR 11 18 a 7176/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.496,39 samt 4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.04.2024 4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.04.2024 4% Zinsen aus EUR 139,93 seit 06.05.2024 4% Zinsen aus EUR 236,24 seit 06.05.2024 4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.06.2024 4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.06.2024 Kosten von EUR 532,37 samt 4% Zinsen seit 26.06.2024 Antragskosten EUR 321,-- für Eigentümergemeinschaft des Hauses Kaiser-Ebersdorfer Straße 208 (74 E 23/24x Beitritt: 74 E 83/24w)</pre>

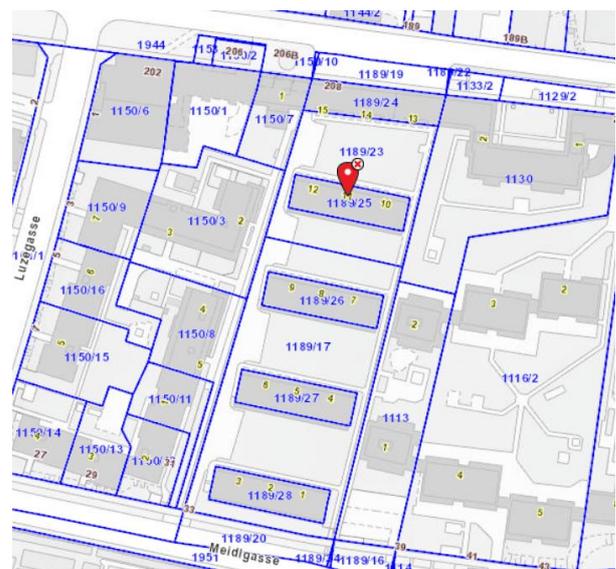
Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbücherliche Rechte und Lasten	lt. HV belaufen sich die offenen Wohnungsbeiträge per 09.09.2024 auf € 4.860,99
Außerbücherliche Rechte und Lasten	keine bekannt
Wohnungseigentum	- Entscheidung d. MA 50/Jahresmietwertgutachten, 21.09.1971 - Wohnungseigentumsvertrag, 11.03.1974
Widmung und Bebauung	Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7104 (online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen: <u>straßenseitig</u> : Bauland-Wohngebiet (W), Bauklasse III, geschlossene Bauweise (g); <u>hofseitig</u> : Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung (G)



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Katasterplan

2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise)

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
01.09.1959	Einreichplan	Neubau Wohnhausanlage (6 Wohnhäuser)
27.06.1960	Baubewilligung	Neubau Wohnhausanlage (6 Wohnhäuser)
26.08.1961	Auswechslungsplan Schnitte, Ansichten	Neubau Wohnhausanlage Häuser I-IV
29.08.1961	Auswechslungsplan EG, OG	Neubau Wohnhausanlage Häuser I-IV
09.09.1961	Auswechslungsplan DG	Neubau Wohnhausanlage Häuser I-IV
31.10.1961	Auswechslungsplan KG	Neubau Wohnhausanlage Häuser I-IV
21.12.1961	Baubewilligung Änderung	Neubau Wohnhausanlage (Änderung auf 5 Wohnhäuser anstatt 6 Wohnhäuser)
24.08.1962	Bauanzeige	Änderung Loggientrennwände
25.11.1965	Benützungsbewilligung	Haus IV
25.10.1967	Bescheid	Gehsteigkonstatierung
19.02.1969	Bescheid	Gehsteigauf- und -überfahrt Bewilligung
01.04.1969	Bescheid	Gehsteigauf- und -überfahrt Bewilligung
16.10.1972	Bescheid	Gehsteigübernahme

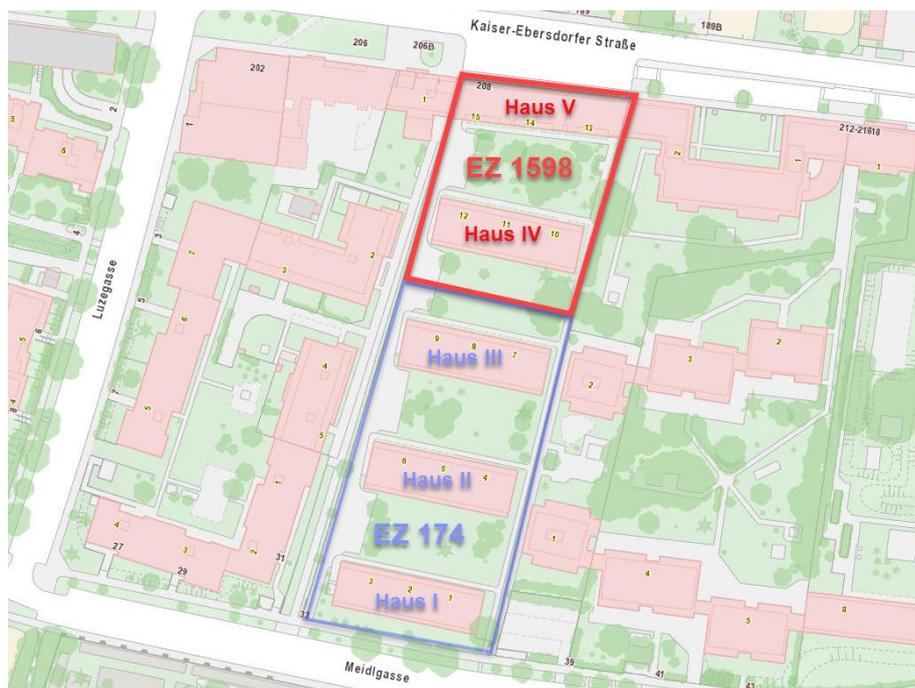
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1598 mit den GST 1189/23, 1189/24 und 1189/25 ist eben gelegen, als unregelmäßiges Viereck ausgestaltet und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von 3.350m².

Auf der ggst. Liegenschaft EZ 1598 befindet sich eine im Jahr 1965 (Benützungsbewilligung) errichtete Wohnhausanlage mit mehreren Gebäuden und Stiegen. Die ggst. Wohnungen W 10 St X und W5 St XI befinden sich im Haus IV, welches über 3 Stiegen erschlossen wird und über ein Kellergeschoß, über 3 Geschoße über Niveau (EG-2.OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß verfügt. Es ist kein Aufzug vorhanden. Die Häuser I-III befinden sich mittlerweile in einer eigenen EZ 174.



Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dachform	Mansardflachdach
Dachdeckung	Blechdeckung
Dachrinnen	Saumrinnen, Fallrohre; funktionstüchtig
Fassaden/Außenputz	Vollwärmeschutzfassade, glatter Verputz; Zustand: gut-sehr gut;
Stiegen	Betonstiege, Terrazzostufen, Metallgeländer, beidseitiger Handlauf, wandseitig Holzhandlauf; Zustand: gut
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster; Zustand: gut
Türen	<u>Hauseingang</u> : Kunststofftüren mit Glaseinsätzen; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Holzzargen; Zustand: ordentlich-gut;
Böden	Terrazzofliesen; Zustand: ordentlich
Wände	gemalt; Zustand: gut
Decken	gemalt; Zustand: gut
Anschlüsse	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden
Außenanlagen	Innenhof: Grünflächen mit befestigten (asphaltierten) Wegen, Gestaltungsgrün/Baumbestand, Betoneinfassungen; Zustand: gut

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

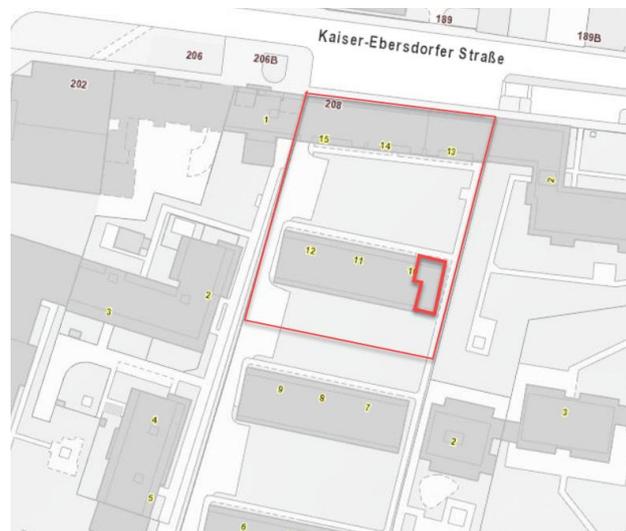
Keller	Betonstiege, Terrazzostufen, beidseitiger Handlauf, wandseitig Holzhandlauf, Metalltüren in Metallzargen, Boden Estrich/ Schutzanstrich, Wände: verputzt, patschokiert; Decke: tlw. verputzt, tlw. abgehängt; Kellerabteile: Leichtbau-Holzlattekonstruktion; Zustand: gut
---------------	--

Das ggst. Gebäude wurde 2020-2022 thermisch saniert und befindet sich insgesamt in einem guten Zustand (siehe Punkt 2.7.5).

2.6. Wohnung W 10 St X

2.6.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im DG an der Stiege X (Haus IV). Die Wohnung ist sowohl nord- als auch südseitig auf die Innenhöfe ausgerichtet und verfügt über eine südseitige Terrasse.



Lage im Gebäude (schematisch)

2.6.2. Größe & Konfiguration

Größe

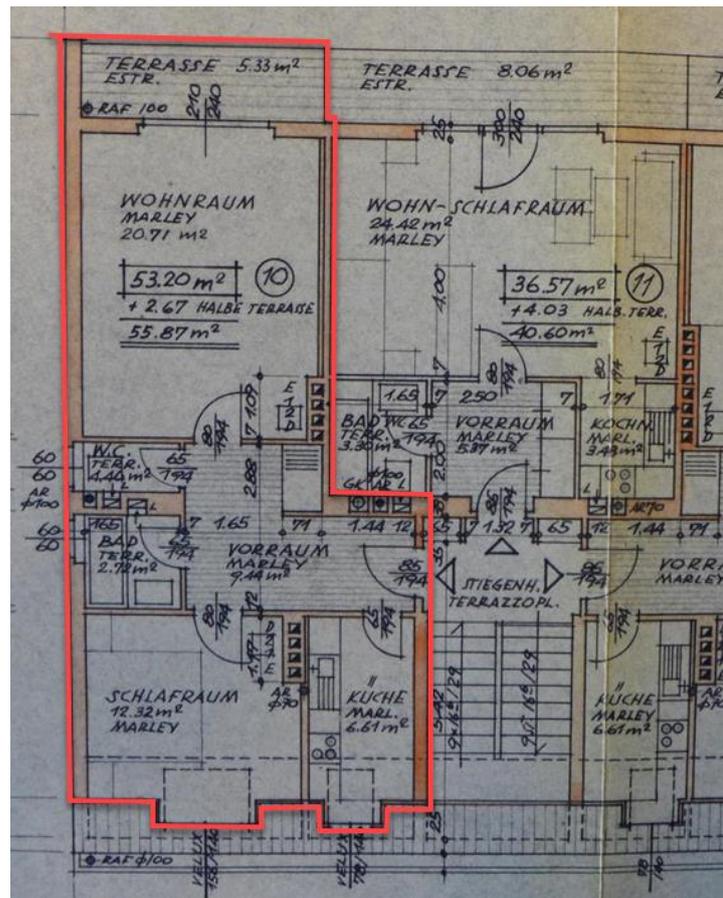
Lt. Jahresmietwertgutachten vom 21.09.1971 verfügt die ggst. Wohnung über eine gewichtete Fläche inkl. Terrasse (Faktor 0,25) von 53,98 m². Ein Kellerabteil (Nr. 10) ist zur Nutzung vorhanden³. Lt. Auswechslungsplan vom 09.09.1961 verfügt die Wohnung über eine Nutzfläche von 53,20 m² und über eine Terrasse mit einer Fläche von 5,33 m². Der Bewertung wird aus Vorsichtsgründen & weil aktueller, die gewichtete Fläche gem. Jahresmietwertgutachten (= Grundbuchstand) im Ausmaß von 53,98 m² zugrunde gelegt.

Gem. Auswechslungsplan teilen sich die Räume wie folgt auf (die nachfolgende Aufstellung dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumeinteilung):

³ Der Keller/die Kellerabteile stellen allgemeine Teile des Hauses dar und stehen daher im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer – kein Zubehör-WE!

Top 10, St X			
Geschoß	Raum	Nutzfläche	Terrasse
DG	Vorraum	9,44 m ²	
	Küche	6,61 m ²	
	Bad	2,72 m ²	
	WC	1,40 m ²	
	Wohnzimmer	20,71 m ²	
	Zimmer	12,32 m ²	
Summe		53,20 m²	
	Terrasse		5,33 m ²

Konfiguration:



Auswechslungsplan vom 29.08.1961 (auszugsweise)

2.6.3. Ausstattung und Erhaltung

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

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionsstüchtig
Kaltwasser	vorhanden	funktionsstüchtig
Warmwasser	prinzipiell vorhanden	Gaszähler demontiert, daher dzt. keine Funktion
Gasanschluss	prinzipiell vorhanden	
Heizung	Gaskombitherme	
Kanalanschluss	vorhanden	funktionsstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionsstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionsstüchtig

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die ggst. Wohnung weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum	Boden	Laminat
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	keine vorhanden
	Türen	Holztüre in Holzzarge
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Gegensprechanlage
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-gut
Küche	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt/tlw. gefliest
	Decke	gemalt, mit Dachschräge
	Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster (Dachfenster), innenliegender Blendschutz
	Türen	Holzzarge, Türblatt fehlt
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Einbauküche mit Fliesenspiegel an der Rückwand, Waschmaschinenanschluss, Gaskombitherme (Gaszähler demontiert),
	Erhaltungszustand	durchschnittlich, Oberflächen veraltet
Schlafzimmer	Boden	Laminat
	Wände	tapeziert
	Decke	gemalt, mit Dachschräge, tlw. fleckig
	Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster (Dachfenster), innenliegender Blendschutz
	Türen	Holztür in Holzzarge
	Heizung	Heizkörper
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-gut, tlw. lösen sich die Tapeten ab, Leitungen auf Putz, Laminat z.T. abgenutzt; Klebespuren
Bad	Boden	PVC-Belag
	Wände	gefliest/gemalt, Fliesen übermalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster
	Türen	Holztüre in Holzzarge
	Heizung	kleiner Handtuchtrockner, Anschluss für Überkopfstrahler vorhanden
	Ausstattung	Waschbecken, Badewanne, statische Entlüftung
	Erhaltungszustand	durchschnittlich; starke Abnutzungen, Farbabplatzungen, z.T. Verfärbungen/ Wasserflecken (?) an Wand und Decke

WC	Boden	Fliesen
	Wände	gefliest/gemalt, Fliesen übermalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster
	Türen	Holztüre in Holzzarge
	Entlüftung	statisch
	Ausstattung	Stand-WC mit Spülkasten ober Putz
	Erhaltungszustand	durchschnittlich; Oberflächen optisch veraltet, abgenutzt
Wohnzimmer	Boden	Riemchenparkett, rot lackiert/übermalt
	Wände	tapeziert
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster/tür (doppelflügelig) mit 1 Oberlichte
	Türen	Holzglastüre in Holzzarge
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Telekomanschluss
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-gut, tlw. lösen sich die Tapeten ab, Parkett tlw. gebrochen
Terrasse	Boden	Beton
	Wände/Geländer	verputzt/gemalt, Metallgeländer/Paneele, Leichtbautrennwand (Metallrahmen)
	Erhaltungszustand	gut-sehr gut, Oberflächen im Zuge der thermischen Sanierung erneuert

Zusammenfassung – Zustand Wohnung

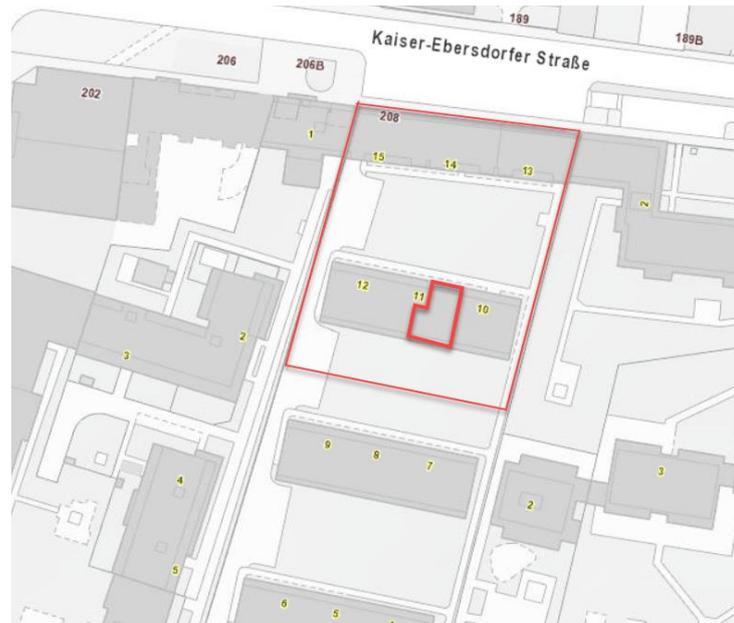
Die ggst. Wohnung (W 10 St X) befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-(tlw. sehr guten)⁴ Erhaltungszustand. Die Wohnung wurde zwar vor rd. 3 Jahren ausgemalt, die Oberflächenmaterialien und die Sanitäreinrichtungen sind tlw. trotzdem (stark) abgewohnt und (optisch) veraltet. Die Leitungen sind tlw. auf Putz verlegt. Der Gaszähler wurde demontiert. Die Ausstattung ist insgesamt nicht zeitgemäß.

2.7. Wohnung W 5 St XI

2.7.1. Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung befindet sich im 2.Stock an der Stiege XI (Haus IV). Die Wohnung ist sowohl nord- als auch südseitig auf die Innenhöfe ausgerichtet und verfügt über eine südseitige Loggia.

⁴ die Fenster wurden im Zuge der thermischen Sanierung getauscht



Lage im Gebäude (schematisch)

2.7.2. Größe & Konfiguration

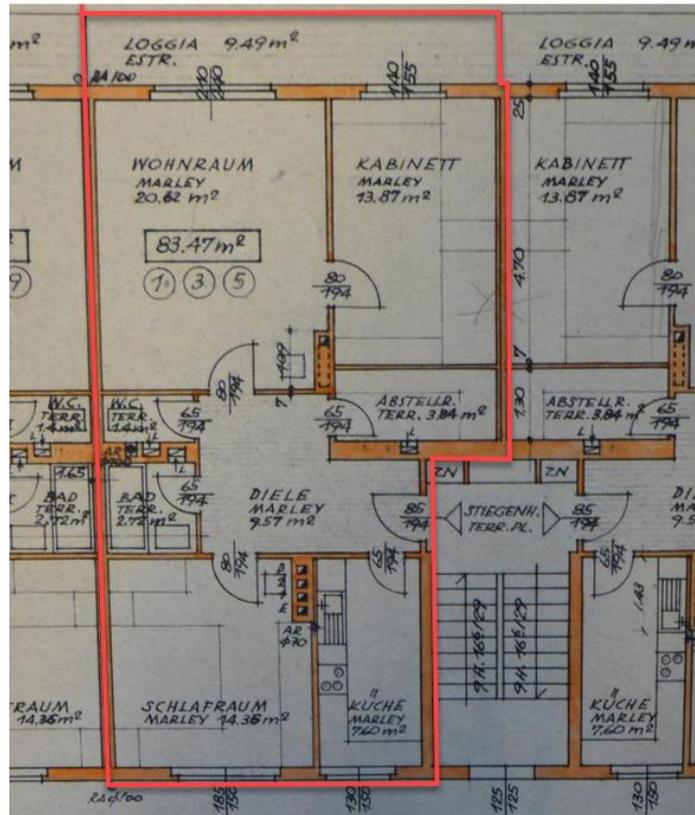
Größe

Lt. Jahresmietwertgutachten vom 21.09.1971 verfügt die ggst. Wohnung über eine Nutzfläche inkl. Loggia von 82,66 m². Ein Kellerabteil (Nr. 5) ist zur Nutzung vorhanden⁵. Lt. Auswechslungsplan vom 29.08.1961 verfügt die Wohnung über eine Nutzfläche inkl. Loggia von 83,47 m². Der Bewertung wird aus Vorsichtsgründen und weil aktueller, die Nutzfläche gem. Jahresmietwertgutachten (=Grundbuchstand) im Ausmaß von 82,66 m² zugrunde gelegt.

Gem. Auswechslungsplan teilen sich die Räume wie folgt auf (die nachfolgende Aufstellung dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumeinteilung):

Top 5, St XI		
Geschoß	Raum	Nutzfläche
2.OG	Vorraum	9,57 m ²
	Küche	7,60 m ²
	Bad	2,72 m ²
	WC	1,40 m ²
	Wohnzimmer	20,62 m ²
	Zimmer	14,36 m ²
	Zimmer	13,87 m ²
	Abstellraum	3,84 m ²
	Loggia	9,49 m ²
Summe		83,47 m²

⁵ Der Keller/die Kellerabteile stellen allgemeine Teile des Hauses dar und stehen daher im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer – kein Zubehör-WE!

Konfiguration:

Auswechslungsplan vom 29.08.1961 (auszugsweise)

2.7.3. Ausstattung und Erhaltung

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

Ausstattung / Erhaltung		
Strom	vorhanden	funktionstüchtig
Kalt-/Warmwasser	vorhanden	funktionstüchtig
Gasanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Kanalanschluss	vorhanden	funktionstüchtig
Heizung, Warmwasser	Gaskombitherme	funktionstüchtig
Gegensprechanlage	vorhanden	funktionstüchtig
Telekomanschlüsse	vorhanden	funktionstüchtig

Die ggst. Wohnung weist folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand auf:

Ausstattung / Erhaltung		
Vorraum	Boden	Fliesen
	Wände/Decke	gemalt
	Fenster	keine vorhanden
	Türen	Holztüre in Holzzarge
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Gegensprechanlage
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-ordentlich

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Küche	Boden	Fliesen
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holzlastüre in Holzargen
	Heizung	Heizkörper
	Ausstattung	Einbauküche mit PVC-Fliesenspiegel, Gaskombitherme, Waschmaschinenanschluss
	Erhaltungszustand	durchschnittlich, Oberflächen veraltet, starke Abnutzungen/Verschmutzungen
Schlafzimmer	Boden	Riemchenparkett
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztür in Holzarge
	Heizung	Heizkörper
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-ordentlich, starke Abnutzungen am Parkettboden
Bad	Boden	PVC-Belag (Kork)
	Wände	gefliest/gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	keine vorhanden
	Türen	Holztüre in Holzarge
	Heizung	Heizkörper, Überkopfstrahler
	Ausstattung	Waschbecken, Badewanne, statische Entlüftung
	Erhaltungszustand	durchschnittlich; tlw. starke Abnutzungen an den Oberflächen ersichtlich
WC	Boden	PVC-Belag
	Wände	gefliest/tapeziert
	Decke	gemalt
	Fenster	keine vorhanden
	Türen	Holztüre in Holzarge
	Entlüftung	statisch
	Ausstattung	Stand-WC mit Spülkasten auf Putz
	Erhaltungszustand	durchschnittlich; tlw, fehlen die Sesselleisten, Oberflächen veraltet, abgenutzt
Wohnzimmer	Boden	Riemchenparkett
	Wände	gemalt/tapeziert
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisolierglasfenster/tür (doppelflügelig) mit Oberlichte
	Türen	Holztüre in Holzarge

	Heizung	zwei Heizkörper
	Ausstattung	Telekomanschluss
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-ansprechend, starke Abnutzungen/Flecken am Parkettboden,
Zimmer	Boden	Riemchenparkett
	Wände	gemalt
	Decke	gemalt
	Fenster	Kunststoffisolierglasfenster
	Türen	Holztür in Holzzarge
	Heizung	Heizkörper
	Erhaltungszustand	durchschnittlich-ansprechend, Maueröffnung in Trennwand zum Abstellraum, starke Abnutzungen am Parkettboden
Abstellraum	Boden	PVC-Belag
	Wände	tapeziert
	Decke	gemalt
	Fenster	Keine(s) vorhanden
	Türen	Holztür in Holzzarge
	Erhaltungszustand	durchschnittlich, Oberflächen veraltet, Tapeten lösen sich tlw. ab
Loggia	Boden	Beton
	Wände/Decke	verputzt/gemalt, Metallgeländer/Paneele
	Erhaltungszustand	gut-sehr gut, Oberflächen erneuert im Zuge der thermischen Sanierung

Zusammenfassung – Zustand Wohnung

Die ggst. Wohnung (W 5 St XI) befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen (tlw. sehr guten)⁶ Zustand. Der Parkettboden weist mitunter starke Abnutzungen und Flecken auf. Die Leitungen sind tlw. auf Putz verlegt. Die Ausstattung ist nicht zeitgemäß.

2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage

Monatliche Vorschreibung W 10 St X

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das WE-Objekt W 10 St X betragen insgesamt € **138,47** das entspricht € **2,57 /m²**. Sie liegen damit im oberen Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt € **69,90** bzw. € **1,29 /m²**.

Betriebskosten W 10 St X					
Position	Kosten netto	Kosten pro m²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m²
Betriebskosten	€ 125,88 p.m.	€ 2,33 /m ²	€ 12,59 p.m.	€ 138,47 p.m.	€ 2,57 /m ²
Reparaturrücklage	€ 69,90 p.m.	€ 1,29 /m ²		€ 69,90 p.m.	€ 1,29 /m ²
Gesamt	€ 195,78 p.m.	€ 3,63 /m²	€ 12,59 p.m.	€ 208,37 p.m.	€ 3,86 /m²

⁶ die Fenster wurden im Zuge der thermischen Sanierung getauscht

Monatliche Vorschreibung W 5 St XI

Die monatlichen Bruttobetriebskosten (ohne Reparaturrücklage) für das WE-Objekt W 5 St XI betragen insgesamt € **233,78** das entspricht € **2,83 /m²**. Sie liegen damit im oberen Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich gesamt € **117,96 bzw. € 1,43 /m²**.

Betriebskosten W 5 St XI					
Position	Kosten netto	Kosten pro m ²	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m ²
Betriebskosten	€ 212,53 p.m.	€ 2,57 /m ²	€ 21,25 p.m.	€ 233,78 p.m.	€ 2,83 /m ²
Reparaturrücklage	€ 117,96 p.m.	€ 1,43 /m ²		€ 117,96 p.m.	€ 1,43 /m ²
Gesamt	€ 330,49 p.m.	€ 4,00 /m²	€ 21,25 p.m.	€ 351,74 p.m.	€ 4,26 /m²

Außerbüchliches Sanierungsdarlehen

Von der Hausverwaltung wurde bekannt gegeben, dass im Zuge der thermischen Sanierung von der Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen iHV. € 760.000,- aufgenommen wurde, welches in 30 halbjährlichen Pauschalraten von € 29.299 (dh. insgesamt € 878.970,-) über die Reparaturrücklage rückgeführt wird. Laufzeit bis 05.12.2036. In den aktuellen Vorschreibungen der Reparaturrücklage für die ggst. Wohnungen ist das Darlehen bereits berücksichtigt.

Stand der Reparaturrücklage

Der Stand der Reparaturrücklage betrug per 03.09.2024 rd. € 78.000,-.

durchgeführte Sanierungsarbeiten in den letzten Jahren:

- 2014-2015 Fenstertausch sämtlicher Fenster älter als 10Jahre
- 2014-2015 Dach wurde gestrichen
- 2017-2018 Erneuerung der Schließanlage
- 2017-2018 Tlw. Einbau von Brandschutztüren im Keller

Sanierungsarbeiten im Zuge der thermischen Sanierung (2020-2022):

- Anbringung einer Fassadendämmung (16cm WD)
- Dämmung der Loggien-Trennwände (5cm WD) inkl. Loggien-Untersichten
- Dämmung Kellerdecke (abgehängte Decke mit WD)
- Dämmung der Durchfahrten (14cm WD)
- Erneuerung der Fassaden-Verblechungen
- Fenstertausch sämtlicher Fenster älter als 10Jahre
- Erneuerung Blitzschutz
- Einbau einer neuen Sprechanlage
- Einbau neuer Außenleuchten
- Anbringen eines außenliegenden Sonnenschutzes
- Tlw. Anpassung der Loggien-Geländer
- Erneuerung der Hauseingangstüren und des Einfahrtstores
- Sanierung der Terrassenabläufe

Seit 2022 wurden keine weiteren Instandhaltungen durchgeführt. In naher Zukunft stehen keine weiteren Instandhaltungsmaßnahmen an und sind auch keine in der Wohnhausanlage geplant.

Rückstände bei der HV

Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass für die Wohnung W 5 St XI per 09.09.2024 ein Rückstand iHV. € 3.444,78 ausgewiesen wurde und für die Wohnung W 10 St X ein Rückstand iHV. € 1.416,21.

3. METHODIK

3.1. Verkehrswert – Allgemein

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

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

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

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

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

3.2. Verfahrenswahl

Im ggst. Fall handelt es sich um zwei bestandfreie Eigentumswohnungen, die prinzipiell sowohl Eigennutzer als auch Anleger ansprechen.

Beim Erwerb von bestandfreien Eigentumswohnungen werden von Eigennutzern in der Regel aber höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da aus Sicht eines Eigennutzers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten einer gleichwertigen Wohnung für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind, ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

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

Die Ermittlung des Bodenwertes und des Verkehrswertes der Garage erfolgt auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Durchschnittlich-gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Anbindung mit Individualverkehr; durchschnittliche infrastrukturelle Lage; insgesamt durchschnittlich attraktive Wohnlage.
Gebäude	Ordentliche Ausstattung und insgesamt guter Erhaltungszustand.
Lage von W 10 Stg X im Gebäude	Lage im DG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; (sehr) gute Lage im Gebäude, jedoch kein Personenaufzug vorhanden, nicht barrierefrei (HP, 2 OGs, DG)
Größe/Konfiguration von W 10 Stg X	Insgesamt verfügt die ggst. Wohnung lt. Mietwertgutachten über eine gewichtete Fläche von rd. 54m ² , welche sich auf einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche, zwei Zimmer & eine Terrasse mit rd. 5m ² (gewichtet berücksichtigt) aufteilt. Insgesamt gute, marktgängige Größe. Die Konfiguration ist gut.
Ausstattung/Zustand von W 10 Stg X	Unterdurchschnittliche Ausstattung, insgesamt <u>durchschnittlicher-tlw. sehr guter (Fenster) Erhaltungszustand.</u> Die Wohnung wurde vor rd. 3 Jahren ausgemalt. Die Oberflächenmaterialien sind tlw. trotzdem abgewohnt & (optisch) veraltet, die Sanitäreinrichtungen tlw. stark abgewohnt und (optisch) veraltet. Der Gaszähler wurde demontiert (→ Heizung, Warmwasser sind aktuell wohl nicht funktionstüchtig).
Lage von W 5 Stg XI im Gebäude	Lage im 2.OG, ausschließlich innenhofseitig ausgerichtet, gute Belichtung; gute Lage im Gebäude, jedoch kein Personenaufzug vorhanden, nicht barrierefrei (HP, 2 OGs)
Größe/Konfiguration von W 5 Stg XI	Insgesamt verfügt die ggst. Wohnung über eine Nutzfläche von rd. 83m ² , welche sich auf einen Vorraum, ein WC, ein Bad, eine Küche, drei Zimmer, einen Abstellraum und eine Loggia aufteilt. Insgesamt gute, marktgängige (familientaugliche) Größe. Die Konfiguration ist gut.
Ausstattung/Zustand von W 5 Stg XI	Unterdurchschnittliche Ausstattung, insgesamt <u>durchschnittlicher-tlw. sehr guter Erhaltungszustand</u> (Fenster); insgesamt etwas schlechter als W 10/Stg X. Riemchenparkettboden weist Flecken auf und ist stärker abgenutzt, Oberflächenmaterialien und Sanitäreinrichtungen (stark) abgewohnt und (optisch) veraltet,

4.2. Grundkostenanteil und Anteiliger Bodenwert

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

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Wohnungen liegen zwischen rd. € 1.100,-/m² und rd. € 1.530,-/m². Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € **1.361,-/m²** angemessen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekt.	Resultat
PLZ	Straße	GB	Quelle	Stichtag	Fläwi	Bau- klasse	Bauweise	GKA	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1110	Simmeringer Hauptstraße	01107	Gutachten	22.06.2022	GBGV	II	g, 12 m	1.478,- €/m ²	-2,37%	1.443,- €/m ²
1110	Paul-Heyse-Gasse	01103	Gutachten	23.09.2022	W	I	g, 7,5 m, G	1.421,- €/m ²	0,00%	1.421,- €/m ²
1110	Geiselbergstraße	01107	Gutachten	03.10.2022	GB	III	g	1.444,- €/m ²	0,00%	1.444,- €/m ²
1110	Kobelgasse	01107	Gutachten	18.10.2022	GB	I	g, 4,5 m, G, SZ	1.652,- €/m ²	-7,50%	1.528,- €/m ²
1110	Kobelgasse	01107	Transaktion	23.11.2022	GB	I	g, EPK	1.570,- €/m ²	-2,50%	1.530,- €/m ²
1110	Mautner-Markhof-Gasse	01107	Transaktion	12.01.2023	GB	I	g, 7,5 m	1.100,- €/m ²	0,00%	1.100,- €/m ²
1110	Kopalgasse	01107	Transaktion	04.05.2023	W	III	g	1.318,- €/m ²	-2,50%	1.285,- €/m ²
1110	Simmeringer Hauptstraße	01107	Gutachten	27.02.2024	GBGV	IV	g, 17 m	1.140,- €/m ²	0,00%	1.140,- €/m ²
Durchschnitt								1.390,- €/m²		1.361,- €/m²

anteiliger Bodenwert

Für die Wohnung **W 5 St XI** ergibt sich daher auf Basis einer Nutzfläche von 82,66 m² und einem Faktor von 1,10 für die Lage im 2. OG ein **anteiliger Bodenwert** in Höhe von **rd. € 123.783,-**. Für die Wohnung **W 10 St X** ergibt sich daher auf Basis einer gewichteten Fläche von 53,98 m² und einem Faktor von 1,20 für die Lage im DG ein **anteiliger Bodenwert** in Höhe von **rd. € 88.184,-**.

Anteiliger Bodenwert						
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert
1598	B-LNr 11; 64/5402; WE an 10	53,98 m ²	1.361,- €/m ²	1,20	1.634,- €/m ²	88.184 €
	B-LNr 18; 108/5402; WE an 5	82,66 m ²	1.361,- €/m ²	1,10	1.497,- €/m ²	123.783 €
Gesamt		136,64 m²			1.551,- €/m²	211.967 €

4.3. Sachwertverfahren

4.3.1. Herstellungswert der Wohnung

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

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

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

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

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

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

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten ermitteln sich u.a. durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien bzw. im ggst. Fall durch Indexierung der Herstellungskosten gem. Verkehrswertgutachten 2022 auf den aktuellen Stichtag, unter Heranziehung des Baupreisindex (BPI) 2020 für Wohn- und Siedlungsbau (Q1/2022: 116,60; Q2/2024: 135,10).

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Somit ermitteln sich durchschnittliche Herstellungskosten (brutto) iHv. rd. € 3.244,-/m² Nutzfläche für die Regelgeschoßwohnung (unter Berücksichtigung der Loggia und der anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen. Für die im DG befindliche Wohnung ermitteln sich durchschnittliche Herstellungskosten iHv. rd. € 3.013,-/m² brutto auf die gewichtete Fläche. Im Rahmen der Bewertung werden diese Werte gerundet → auf € 3.250,-/m² bzw. € 3.000,-/m². Somit ergibt sich für die Wohnung W5 St XI ein Herstellungswert iHv. € 268.645,- und für die Wohnung W10 St X ein Herstellungswert iHv. € 161.940,-.

4.4. Bauschäden und Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnungen befinden sich in einem insgesamt durchschnittlichen-tlw. sehr guten (Fenster) Zustand. Die Wohnungen weisen keine offensichtlichen Baumängel und Bauschäden auf. Die Oberflächenmaterialien und die (techn.) Ausstattung sind jedoch nicht mehr ganz zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an modernes Wohnen. In der Wohnung W 10 St X ist aktuell mangels Gaszähler kein Gasanschluss gegeben. All diese Umstände werden im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt.

4.5. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Nutzungsdauer beträgt rd. 80 Jahre. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, den zwischenzeitlich erfolgten Verbesserungsmaßnahmen, einer laufenden Instandhaltung und dem Erhaltungszustand ergibt sich im ggst. Fall, unter Berücksichtigung des Verkehrswertgutachtens 2022 für das Wohngebäude und die Außenanlagen die weitere Restnutzungsdauer wie folgt:

Stichtag Gutachten 2022 → **rd. 50 Jahre** Stichtag Aktuell 2024 → **rd. 48 Jahre**

4.6. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird die Abschreibung nach ROSS zugrunde gelegt. Die Alterswertminderung ist vom ungekürzten Herstellungswert vorzunehmen. Die Formel dafür lautet:

$$WM (in\%) = 0,5 * \left[\frac{(\text{AlterderbaulichenAnlage})^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{AlterderbaulichenAnlage}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right] * 100$$

4.7. Zustandswertminderung (HEIDECK)

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

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

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

A2-LNR 2a: Verpflichtung zum Kostenersatz anstelle Bauverbotes

4.) Die Eigentümer des Bauplatzes sind gemäss § 17, Abs.7 der Bauordnung für Wien im Sinne der verbindlichen Erklärung vom 23.11.1961 verpflichtet, in dem Zeitpunkt, in dem die Stadt Wien die dem Bauplatz A fehlenden Verkehrsflächen erwirbt, die Kosten der Erwerbung und der Herstellung der festgesetzten Höhenlage zu ersetzen.

→ (vermutlich) nicht mehr bewertungsrelevant

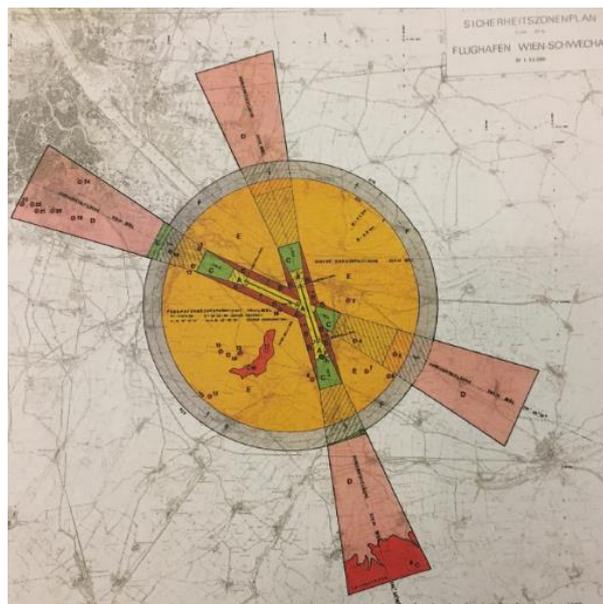
A2-LNr 3a: Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlage

Die Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlage bezieht sich auf die Erhaltung und Benützung der mit der angrenzenden EZ 174 gemeinsamen Kanal- und Wasserleitungsanlagen. → für die Bewertung der ggst. Eigentumswohnungen nicht bewertungsrelevant

A2-LNr 4a: Bauplatz (auf) GST 1189/23, 1189/24, 1189/25

Grundlage für eine mögliche Bebauung → im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt

A2-LNr. 5a – Sicherheitszone des Flughafens: Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

C-Blatt

```

***** C *****
185   auf Anteil B-LNR 11
      b 7604/2023 IM RANG 7108/2023 Schuld- und
        Pfandbestellungsurkunde 2023-08-31
        PFANDRECHT EUR 72.000,--
        10 % Z, 16 % VZ, NGS EUR 36.000,--
        für Can Gültekin geb 1986-01-07
      c 7604/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
191   auf Anteil B-LNR 11
      a 1899/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 75.000,00
        samt Z 16% aus EUR 72.000,00 seit 2024-02-03
        samt Z 16% aus EUR 3.000,00 seit 2024-02-03
        Antragskosten EUR 1.577,12
        für Can Gültekin geb 1986-01-07(74E 23/24x)
192   auf Anteil B-LNR 11 18
      a 2259/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52C 353/24h)
195   auf Anteil B-LNR 11 18
      a 4137/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 3.055,57
        zz. Nebenforderung von EUR 20,00
        4% Zinsen p.a. aus EUR 2.044,63 seit 06.11.2023
        4% Zinsen p.a. aus EUR 450,83 seit 06.11.2023
        4% Zinsen p.a. aus EUR 208,37 seit 06.03.2024
        4% Zinsen p.a. aus EUR 351,74 seit 06.03.2024
        Kosten EUR 646,83 samt 4% Zinsen seit 28.03.2024
        Antragskosten EUR 363,18
        für Eigentümergemeinschaft des Hauses Kaiserebersdorfer
        Straße 208, 1110 Wien
        (74 E 23/24x Beitritt: 74 E 36/24h)

196   auf Anteil B-LNR 11 18
      a 5391/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 606/24X)
199   auf Anteil B-LNR 11 18
      a 7176/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 1.496,39 samt
        4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.04.2024
        4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.04.2024
        4% Zinsen aus EUR 139,93 seit 06.05.2024
        4% Zinsen aus EUR 236,24 seit 06.05.2024
        4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.06.2024
        4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.06.2024
        Kosten von EUR 532,37 samt 4% Zinsen seit 26.06.2024
        Antragskosten EUR 321,--
        für Eigentümergemeinschaft des Hauses Kaiser-Ebersdorfer
        Straße 208
        (74 E 23/24x Beitritt: 74 E 83/24w)

```

C-LNr. 185 - Pfandrecht: Pfandrechte stellen geldwerte Lasten dar. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten. Die ggst. Pfandrechte werden daher im ggst. Fall nicht in Ansatz gebracht.

C-LNr. 191, 192, 195, 196 und 199 – Klagen und Einleitungen des Versteigerungsverfahrens: Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen sowie der Einleitungen der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

Es besteht ein außerbücherliches gemeinschaftliches Sanierungsdarlehen für die thermisch-energetische Wohnhaussanierung. Die anteiligen Ratenzahlungen werden mit der Rücklage vorgeschrieben (nicht gesondert ausgewiesen). Das Darlehen läuft bis 01.06.2036. Ein Ersterer muss die anteiligen Kosten übernehmen. Da diese seitens der HV nicht getrennt ausgewiesen werden, wurden sie auf Basis der Gesamtkosten, der bereits erfolgten Tilgungen bzw. der anteiligen Nutzwerte näherungsweise berechnet.

- W 10 St X rd. € 7.984,-
- W 5 St XI rd. € 13.472,-

4.9. Marktanpassung

Angebot & Nachfrage

Der 11. Bezirk ist bei den Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich-sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit über 450 Eigentumswohnungen angeboten (davon rd. 180 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 40 und 60 m² und rd. 120 mit einer Größe zwischen 70 und 90 m²).

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über die auf der ggst. Liegenschaft seit 2020 durchgeführten Kauftransaktionen:

Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft							
WE-Objekt	TZ	Stichtag	Geschoß	Anmerkungen	Nutzfläche/ gew. Fl.	Kaufpreis	
Top 9, St XIV	6691/2024	17.06.2024	DG	ohne Freifläche	71,84 m ²	€	199.000 rd. € 2.770,- /m ²
Top 4, St XIV	6391/2024	16.05.2024	1.OG	Loggia	77,79 m ²	€	235.000 rd. € 3.021,- /m ²
Top 5, St XIII	692/2024	05.12.2023	1.OG	Loggia, Lage über Durchfahrt	61,17 m ²	€	210.000 rd. € 3.433,- /m ²
Top 9, St XII	10113/2022	18.07.2022	2.OG	Loggia	60,63 m ²	€	185.000 rd. € 3.051,- /m ²
Top 7, St XIII	6852/2022	14.06.2022	2.OG	saniert	42,10 m ²	€	180.000 rd. € 4.276,- /m ²
Top 12, St XIII	4628/2022	15.04.2022	DG	Verkauf innerhalb Familie	64,00 m ²	€	90.000 rd. € 1.406,- /m ²
Top 3, St X	3461/2022	31.03.2022	EG	ggst. Stiege, Loggia, saniert	60,63 m ²	€	230.000 rd. € 3.794,- /m ²
Top 11, St X	557/2022	16.12.2021	DG	wie ggst.W10, etwas kleiner, Terr.,unsaniert (Info HV)	37,92 m ²	€	115.000 rd. € 3.033,- /m ²
Top 3, St X	262/2022	20.10.2021	EG	ggst. Stiege, Loggia	60,63 m ²	€	172.000 rd. € 2.837,- /m ²
Top 7, St XV	3487/2021	09.03.2021	2.OG	ohne Freifläche, tlw. straßenseitige Ausrichtung	43,00 m ²	€	130.000 rd. € 3.023,- /m ²
Top 6, St XI	10710/2020	09.10.2020	2.OG	wie ggst. W5, Loggia, tlw. renoviert	83,00 m ²	€	267.000 rd. € 3.217,- /m ²

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft konnten u.a. folgende Angebote von Wohnungen recherchiert werden (z.T. in besseren Zustand).

Lage/Nähe	NFI	Geschoß	Anmerkungen	(Angebots-)Preis Gesamt	(Angebots-)Preis €/m ² NFI
1110 Wien, Kaiser Ebersdorfer Straße 208	53,98 m ²	DG	ggst.Whg 10, St X	€ 173.000,00	€ 3.205,- /m ²
1111 Wien	54,00 m ²		Whg unsaniert, BJ 1959	€ 165.000,00	€ 3.056,- /m ²
1112 Wien, Nähe Geiselbergstraße	60,45 m ²	1.OG	Whg saniert, Pelletsheiz., Terrasse, BJ 196	€ 199.000,00	€ 3.292,- /m ²
1111 Wien, Braunhubergasse	58,44 m ²	2. OG	Whg, unsaniert, Altbau	€ 179.000,00	€ 3.063,- /m ²
1112 Wien, Hauffgasse	56,00 m ²	2. OG	Whg, unsaniert, BJ nach 1945	€ 169.000,00	€ 3.018,- /m ²

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁸

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilien-

⁸ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

finanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabep Praxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁹

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabep Praxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

⁹ Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und mittlerweile noch zweimal per 12.09.2024 und 17.10.2024 auf nunmehr 3,40%.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer (trotzdem) eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Das Transaktionsvolumen scheint in der zweiten Jahreshälfte zurück gegangen zu sein. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

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

Nach Ansicht des gef. SV ist keine Marktanpassung vorzunehmen.

5. GUTACHTEN

5.1. Verkehrswert von Wohnung W 10 Stg X bzw. BLNR 11

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFl:	53,98 m ²	3.000 €/m ²	161.940 €
= ungekürzter Herstellungswert				161.940 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				161.940 €
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 48 J.	-	45.343 €
= Zwischenwert				116.597 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,75	0,1253	-	14.610 €
= Gebäudesachwert				101.987 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-10,00%	- 10.199 €
=Bauwert				91.788 €
+ Bodenwert		53,98 m ²	1.634 €/m ²	88.184 €
= Sachwert				179.972 €
+/- Rechte und Lasten			-	7.984 €
= Zwischenwert				171.988 €
+/- Marktanpassung			-10,00%	- 17.199 €
= Verkehrswert				154.789 €
= Verkehrswert gerundet				155.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur gew. Fläche		53,98 m ²		2.871 €/m ²

Der **Verkehrswert** der B-LNR 11, 64/5402 Anteile, auf der Liegenschaft
GB 01103 Kaiserebersdorf, EZ 1598, in 1110 Wien, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208,
mit welchen WE an W 10 St X begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 155.000,-.

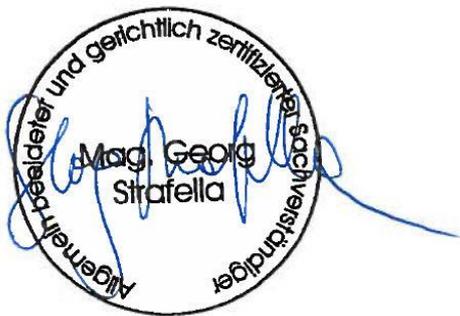
5.2. Verkehrswert von Wohnung W 5 Stg XI bzw. BLNR 18

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFl:	82,66 m ²	3.250 €/m ²	268.645 €
= ungekürzter Herstellungswert				268.645 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				268.645 €
- Alterswertminderung	ROSS	RestND 48 J.	-	75.221 €
= Zwischenwert				193.424 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,75	0,1253	-	24.237 €
= Gebäudesachwert				169.187 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-7,50%	- 12.689 €
= Bauwert				156.498 €
+ Bodenwert		82,66 m ²	1.497 €/m ²	123.783 €
= Sachwert				280.281 €
+/- Rechte und Lasten			-	13.472 €
= Zwischenwert				266.808 €
+/- Marktanpassung			-10,00%	- 26.681 €
= Verkehrswert				240.127 €
= Verkehrswert gerundet				240.000 €
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		82,66 m ²		2.903 €/m ²

Der **Verkehrswert** der B-LNR 18, 108/5402 Anteile, auf der Liegenschaft GB 01103 Kaiserebersdorf, EZ 1598, in 1110 Wien, Kaiserebersdorfer Straße 208, mit welchen WE an W 5 St XI begründet ist, beträgt zum Stichtag

rd. € 240.000,-.

Wien, am 21.10.2024



Mag. Georg Strafella
 Immobiliensachverständiger
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01103 Kaiserebersdorf EINLAGEZAHL 1598
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11, 18 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7176/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 7394/2024
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1189/23	GST-Fläche	2167	
	Gärten(10)	1715	
	Sonst(10)	452	
1189/24	Bauf.(10)	* 619	Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
1189/25	Bauf.(10)	* 564	
GESAMTFLÄCHE		3350	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 3240/1962 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 und 3 Bescheid 1962-05-23
- b 3510/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 174
- 2 a 3240/1962 Verpflichtung zum Kostenersatz an Stelle eines Bauverbotes gem Pkt 4 Bescheid 1962-05-23
- b 3510/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 174
- 3 a 3510/1962 Verpflichtung zur Duldung der gemeinsamen Anlage gem Pkt 1 Bescheid 1962-10-16
- 4 a 3510/1962 Bauplatz (auf) Gst 1189/23 1189/24 1189/25
- 5 a 2727/1986 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1189/23, 1189/24, 1189/25

***** B *****

11 ANTEIL: 64/5402
 Lukas Ballo
 GEB: 1972-07-04 ADR: Schloßsee I/31, Oberwaltersdorf 2522
 b 2737/1974 Wohnungseigentum an W 10 St X
 d 4632/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-12-03 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 108/5402
 Lukas Ballo
 GEB: 1972-07-04 ADR: Schloßsee I/31, Oberwaltersdorf 2522
 b 2737/1974 Wohnungseigentum an W 5 St XI
 f 4632/2010 Einantwortungsbeschluss 2009-12-03 Eigentumsrecht

***** C *****

185 auf Anteil B-LNR 11

b 7604/2023 IM RANG 7108/2023 Schuld- und
Pfandbestellungsurkunde 2023-08-31
PFANDRECHT EUR 72.000,--
10 % Z, 16 % VZ, NGS EUR 36.000,--
für Can Gültekin geb 1986-01-07

c 7604/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
191 auf Anteil B-LNR 11
a 1899/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 75.000,00
samt Z 16% aus EUR 72.000,00 seit 2024-02-03
samt Z 16% aus EUR 3.000,00 seit 2024-02-03
Antragskosten EUR 1.577,12
für Can Gültekin geb 1986-01-07(74E 23/24x)

192 auf Anteil B-LNR 11 18
a 2259/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52C 353/24h)

195 auf Anteil B-LNR 11 18
a 4137/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.055,57
zz. Nebenforderung von EUR 20,00
4% Zinsen p.a. aus EUR 2.044,63 seit 06.11.2023
4% Zinsen p.a. aus EUR 450,83 seit 06.11.2023
4% Zinsen p.a. aus EUR 208,37 seit 06.03.2024
4% Zinsen p.a. aus EUR 351,74 seit 06.03.2024
Kosten EUR 646,83 samt 4% Zinsen seit 28.03.2024
Antragskosten EUR 363,18
für Eigentümergeinschaft des Hauses Kaiserebersdorfer
Straße 208, 1110 Wien
(74 E 23/24x Beitritt: 74 E 36/24h)

196 auf Anteil B-LNR 11 18
a 5391/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (36 C 606/24X)

199 auf Anteil B-LNR 11 18
a 7176/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.496,39 samt
4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.04.2024
4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.04.2024
4% Zinsen aus EUR 139,93 seit 06.05.2024
4% Zinsen aus EUR 236,24 seit 06.05.2024
4% Zinsen aus EUR 208,37 seit 06.06.2024
4% Zinsen aus EUR 351,74 seit 06.06.2024
Kosten von EUR 532,37 samt 4% Zinsen seit 26.06.2024
Antragskosten EUR 321,--
für Eigentümergeinschaft des Hauses Kaiser-Ebersdorfer
Straße 208
(74 E 23/24x Beitritt: 74 E 83/24w)

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

Grundbuch

04.09.2024 14:30:39

6.2. Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

07. Mai 2021

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

Einheitswertaktenzeichen

03 038-2-0745/6

██████████ und Miteigentümer
z.H. WEVIG Wohnungseigen-u ImmoBtrhd GmbH
Märzstr 1, 2.Stock
1150 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2018 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1103 Kaiserebersdorf
Lageadresse: Kaiser Ebersdorferstr 208/Stg 10-15, 1110 Wien

GB 01103 Kaiserebersdorf, EZ 1598

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
01103 Kaiserebersdorf	1189/23	2.167
01103 Kaiserebersdorf	1189/24	619
01103 Kaiserebersdorf	1189/25	564

festgestellt:

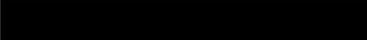
1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

██████████
Anteil: 79/5402

in Höhe von

6.363,99 Euro

 Anteil: 61/5402	in Höhe von	4.913,93 Euro
 Anteil: 79/5402	in Höhe von	6.363,94 Euro
 Anteil: 81/5402	in Höhe von	6.525,06 Euro
 Anteil: 63/5402	in Höhe von	5.075,04 Euro
 Anteil: 81/5402	in Höhe von	6.525,06 Euro
 Anteil: 79/5402	in Höhe von	6.363,94 Euro
 Anteil: 61/5402	in Höhe von	4.913,93 Euro
 Anteil: 79/5402	in Höhe von	6.363,94 Euro
Ballo Lukas Gyula, geb. 04. Juli 1972 Anteil: 64/5402	in Höhe von	5.155,60 Euro
 Anteil: 46/5402	in Höhe von	3.705,59 Euro
 Anteil: 186/10804	in Höhe von	7.491,73 Euro
Ballo Lukas Gyula, geb. 04. Juli 1972 Anteil: 108/5402	in Höhe von	8.700,08 Euro
		

6.3. Fotos – Befundaufnahme

Außenanlagen/Allgemeinteile



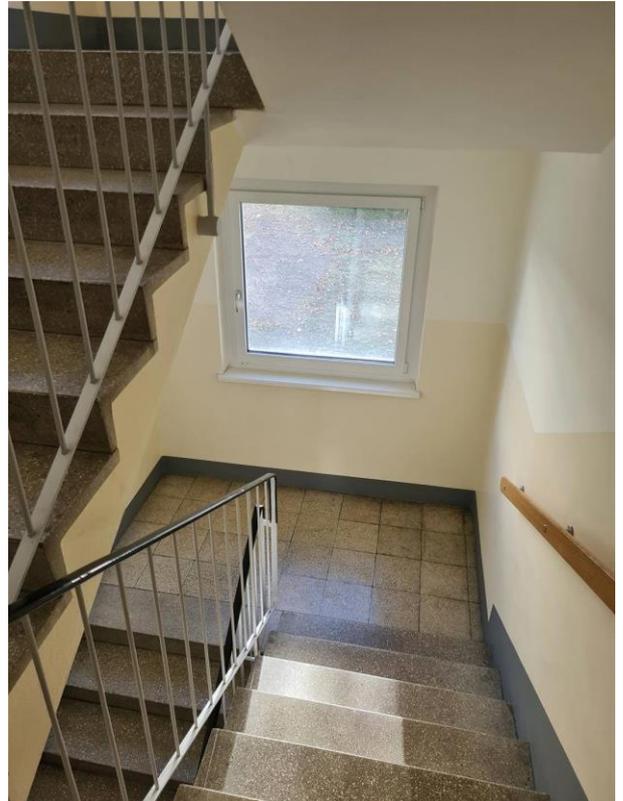
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



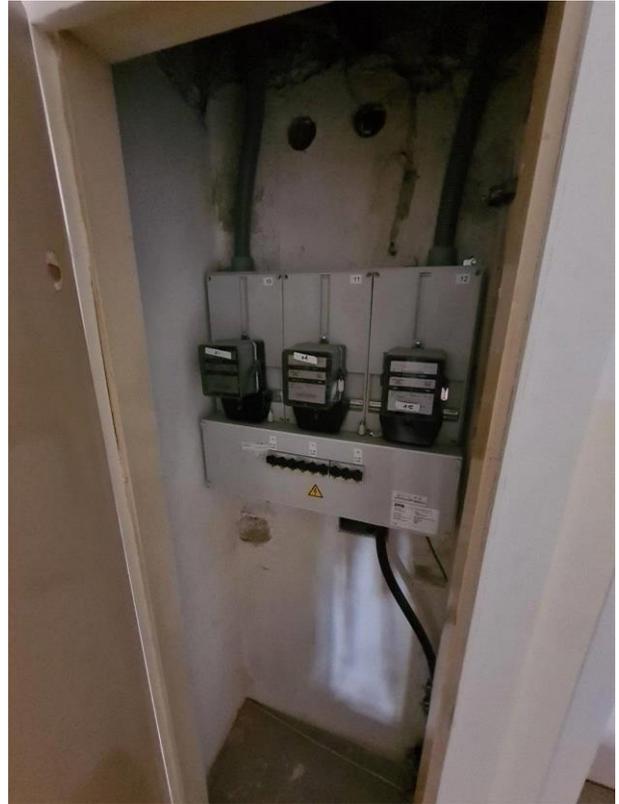
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnung W10 St X







Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

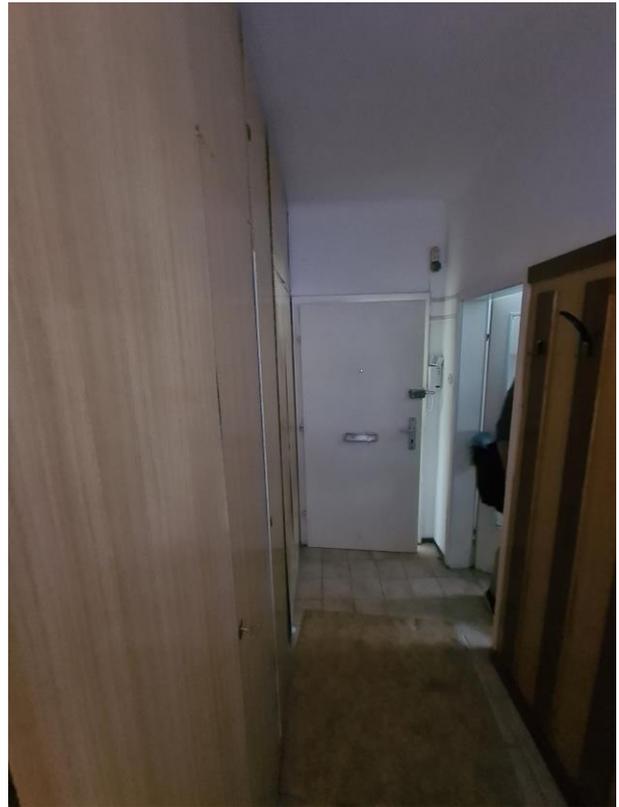




Mag. Georg Strafella

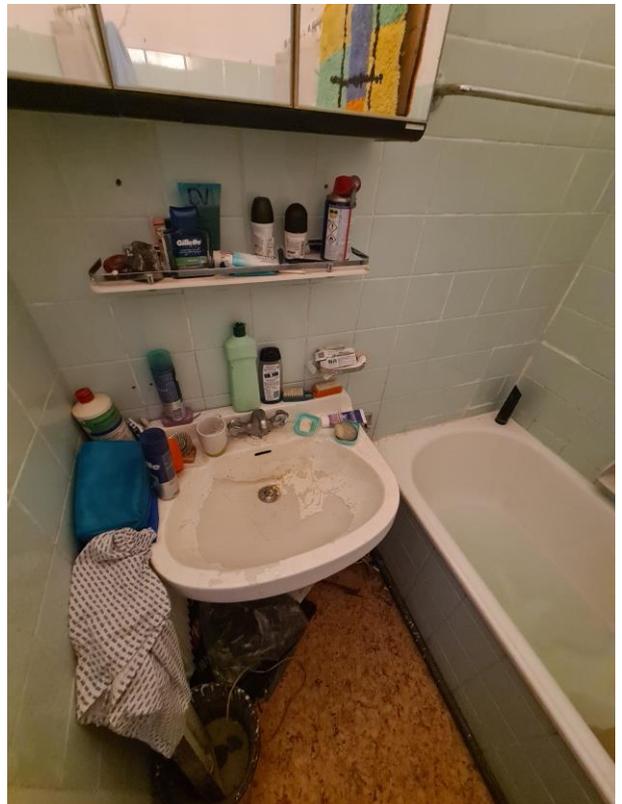
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnung W 5 St XI



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



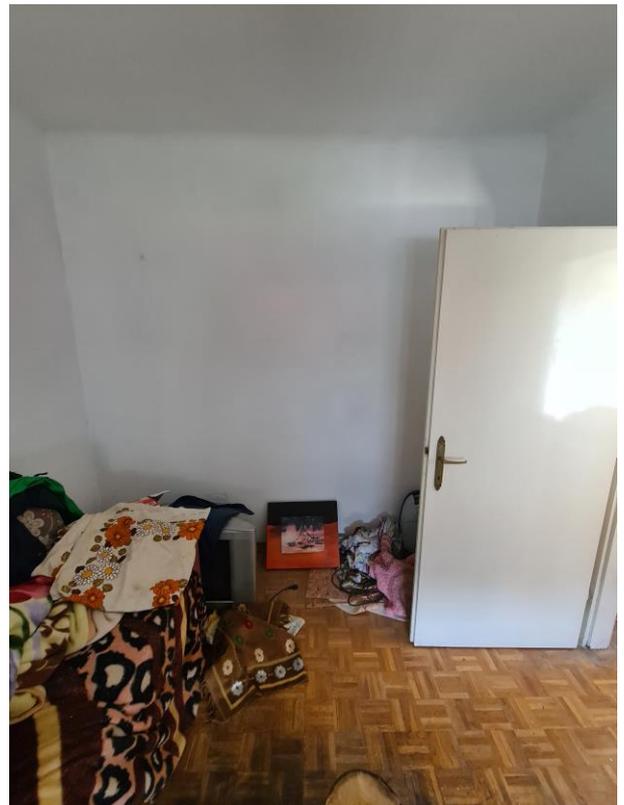
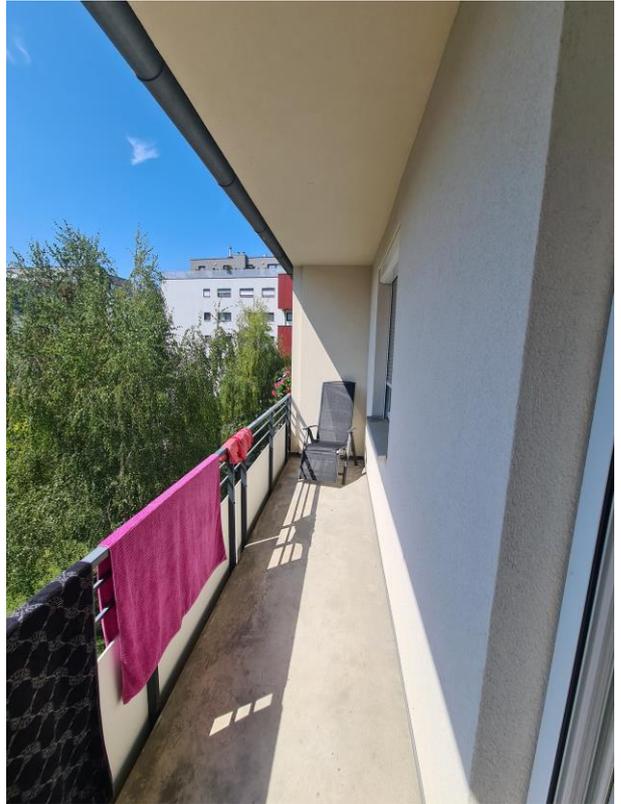
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

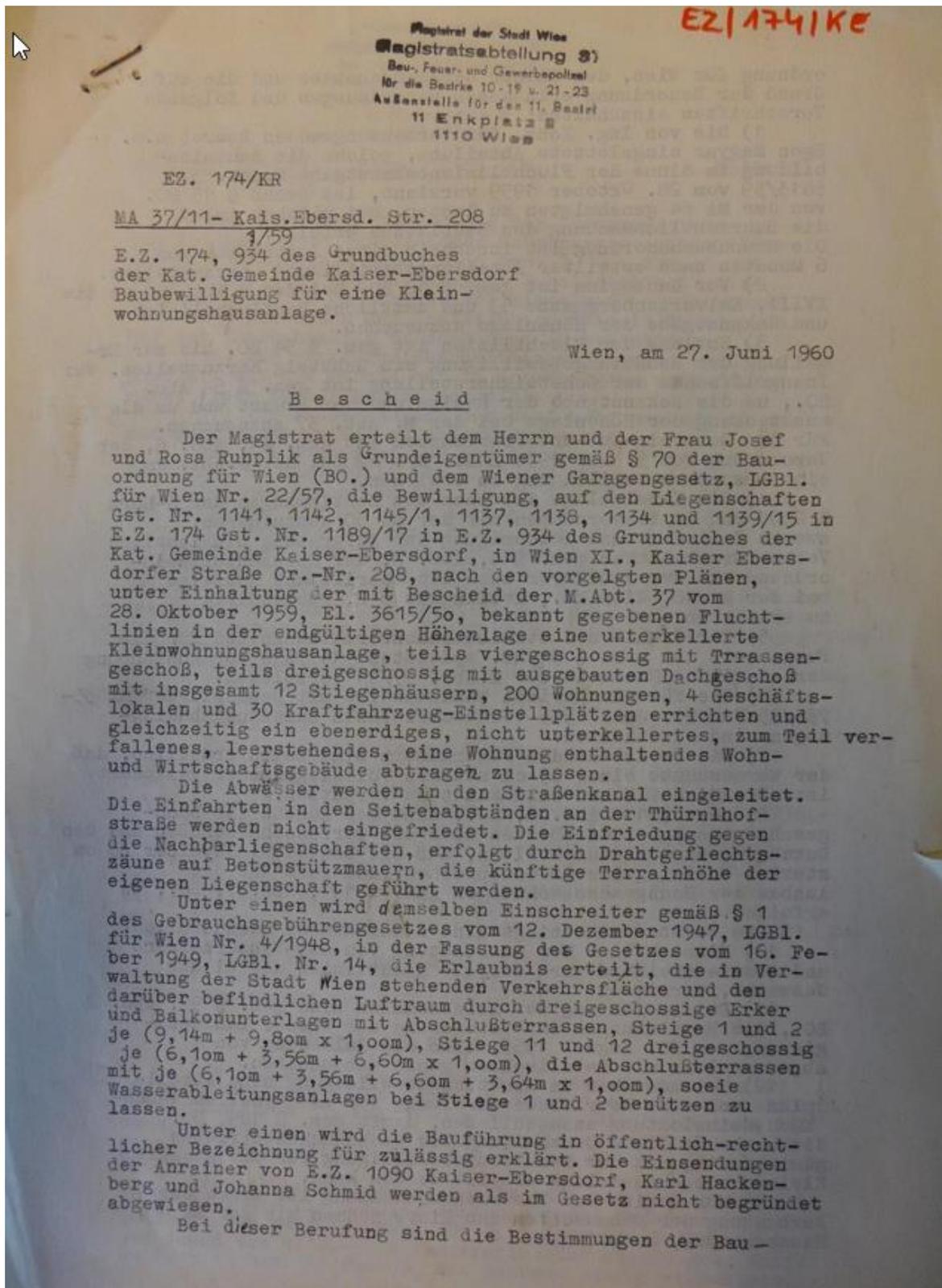
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise)

Bescheid Baubewilligung



ordnung für Wien, dem Wiener Garagengesetzes und die auf Grund der Bauordnung erlassenen Verordnungen und folgende Vorschriften einzuhalten:

- 1) Die von Ing. Kons. für Vermessungswesen Baurat h.c. Egon Magyar eingeleitete Abteilung, welche die Baupalnsbildung im Sinne der Fluchtlinienbekanntgabe M.Abt. 37-5613/59 vom 28. Oktober 1959 vorsieht, ist gemäß § 15 BO. von der MA 64 genehmigten zu lassen, bei welchem Anlaß die Baurechtlichmachung des Bauplatzes erfolgt. Die Grundbuchanordnung ist innerhalb eines Zeitraumes von 6 Monaten nach erteilter Abteilungsbewilligung herzustellen.
- 2) Vor Baubeginn ist gem. § 18 BO. bei der M.Abt. 57 um die XVIIII., Kalvarienberggasse 53 und sämtliche Baufluchtlinien und Bekanntgabe der Höhenlage anzusuchen.
- 3) Entlang der Fluchtlinien ist gem. § 54 BO. bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung ein Gehsteig herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gem. § 54 Abs. 7 BO., um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der M. Abt. 37 anzusuchen. Für die Gehsteig-Auf- und Überfahrten ist gem. § 1, Abs. 6, der Verordnung vom 5. Mai 1930 LGBl. Nr. 42 bei der M.Abt. 26 eine besondere Bewilligung zu erwirken.
- 4) Die Kanalanlage ist nach den Bestimmungen der Ö-Norm E 2501 und im Einvernehmen mit der MA 30 auszuführen, zwecks Zeitpunkt und Genehmigung der Aufgrabung hinsichtlich Verkehrsrücksichten gem. § 46, Abs. 8, der Straßenpolizeisordnung hat der Bauführer auch die schriftliche Anezeige bei der MA 46, Wien XV., Kellinggasse 2, rechtzeitig zu erstatten.
- 5) Für Stahl- und Stahlbetonkonstruktionen und für die Fundamente ist gem. § 54, BO. spätestens 14 Tage vor Ausführung der statische Nachweis der M.Abt. 37/11 vorzulegen.
- 6) Die für die Durisol Wandbauweise mit Bescheid der MA 35-751/55 vom 23. Juli 1955 vorgeschriebenen Zulassungsbedingungen sind einzuhalten.
- 7) Die freistehenden Feuermauern sind so zu erstellen, daß der Wärmeschutz einer 33 cm starken Vollziegelmauer gesichert ist. Die Sichtflächen sind glatt zu verputzen.
- 8) Gem. § 108 Abs. 8, BO., sind der Ausbau der Dachgeschoßwohnungen, die Decken über den Terrassengeschoßen und den Durchgängen so auszugestalten, daß sie bautechnisch einer 33 cm starken Vollziegelmauer entsprechen. Außerdem hat der Ausbau der Dachgeschoßwohnungen gem. § 101, Abs. 7, BO., zu erfolgen.
- 9) Die Dachbodenausstiege sind feuerhemmend herzustellen.
- 10) Hinsichtlich der Ausstattung von Gas-Wasserheizern und Gas-Raumheizern wird auf die Richtlinien der Wiener Gaswerke, verwiesen.
- 11) Bei Ausführung der Abfassammler sind gem. § 97, Abs. 2 BO., die Bestimmungen der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 26. August 1957, über die Zulassung von Abfassammlern mit Metallröhren genau einzuhalten.
- 12) Bei Ansuchen um Benützungsbewilligung sind Abteilpläne und eine Betriebsbeschreibung der maschinellen Wasch-Kücheneinrichtung anzuschließen, damit gem. § 109, BO., die baubehördliche Genehmigung des Waschküchenbetriebes gleichzeitig mit der Benützungsbewilligung für die gesamte Kleinwohnungsanlage erteilt werden kann.
- 13) Vor Beginn der Fassadenherstellung ist wegen der Farbgebung der Schaufseiten das Einvernehmen mit der MA 19, Hausberatung, zu pflegen.

Bescheid Bewilligung Bauliche AbänderungenM.Abt. 37/XI-Kais. Ebersd.Str. 208

5/61

E.Z. 174 und 934 des Grundbuches
der Kat. Gemeinde Kaiser Ebersdorf
Bauabänderungen vor der
Bauausführung.

Wien, am 21. Dezember 1961

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt der allgemeinen Heimstätten-
genossenschaft, Gemeinnütz. Gen.m.b.H., Graz, gem. § 70
und § 73 der Bauordnung für Wien (BO.), LGBl. für Wien
Nr. 11 aus 1930, die Bewilligung, bei dem mit Bescheid

M.Ab.t37/Kt.-Kais.Ebersd.Str. 208

L/59

vom 27. Juni 1960 bewilligten Bauvorhaben nachstehende
Änderungen vorzunehmen:

An Stelle der sechs parallel zu den beiden Straßen-
zügen gelegenen Kleinwohnungshäusern sollen nur fünf solche
Objekte mit je 3 Stiegenhäusern errichtet werden, von welchen
das in der Baulinie Kaiser-Ebersdorfer Straße gelegene Vor-
dergebäude vier Hauptgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
und die restlichen vier Objekte drei Hauptgeschosse mit aus-
gebautem Drehgeschoß umfassen. Vor dem Vordergebäude an der
Friedhofsgasse wird ein 4,30 m breiter Vorgarten geschaffen,
der in der Baulinie mit einer 30 cm hohen Bruchsteinmauer
eingefriedet wird.

Das Vordergebäude an der Kaiser-Ebersdorfer Straße
enthält 36 Wohnungen und einen Verkaufskiosk, die restlichen
vier Objekte je 32 Wohnungen, insgesamt somit 164 Wohnungen
und einen Verkaufskiosk.

Zwischen den Objekten werden insgesamt 28 Kraftfahr-
zeug-Einstellplätze errichtet.

Unter einen wird denselben Einschreiter gem. § 1 des
Gebrauchsgebührengesetzes vom 12. Dezember 1947, LGBl. für
Wien Nr. 4/1948 in der Fassung des Gesetzes vom 18. Feber 1949,
LGBl. Nr. 14, die Erlaubnis erteilt, die in Verwaltung der
Stadt Wien stehende Verkehrsfläche durch sechs Lichtschächte
mit je 1,00 m x 0,80 m benützen zu dürfen.

Vorgeschrieben wird:

Für die geänderte Bauführung hat der oben angeführte
Bescheid mit Ausnahme der Auflagen Pkt. 6, 13, 14, 17 und 18
sinngemäß Anwendung zu finden.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Bei Ausführung der Thermophorschornsteine sind gem.
§ 113, Abs. 10, BO. die Bestimmungen der Verordnung der Wiener
Landesregierung vom 20. Sept. 1932 über die Zulassung der
Thermophorschornsteine, Bauweise Ing. Motuko, LGBl. Nr. 30,
genau einzuhalten.

Es wird empfohlen, für jede Wohnung mindestens einen
Reserverauchfang einzubauen.

2.) Das Grundstück ist gem. § 88, Abs. 1 und 2, BO.,
an der Baulinie Friedhofsgasse und an den seitlichen Grenzen
auf die Tiefe des Vorgartens derart abzufrieden, daß der
freie Durchblick nicht behindert wird.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bescheid Benützungsbewilligung ggst. Haus IV

Wien, am 1. Mai 1967
Zusatz

Magistrat der Stadt Wien
Bau-, Feuer- und Gewerbe, Polizei
Aussenstelle für den 11. Bezirk
Wien 11., Ankplatz 2, 11. Stock
im selbständigen Wirkungsbereich

M. Abt. 37/XI - Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
5/65

XI. Bezirk, Kaiser-Ebersdorfer Straße Or. Nr. 208
EK. 174 und 934 des Grundbuches der
Kat. Gemeinde Kaiser Ebersdorf ;

Teil Benützungsbewilligung Wien, am 25. 11. 1965

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien die
Bewilligung, den zufolge dem Bescheid vom 27. 6. 1960,
G.Z. : M. Abt. 37/XI - Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
1/59
und dem Planwechsel vom 21. 12. 1961,
G.Z. : M. Abt. 37/XI - Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
5/61
bewilligten Neubau auf der Liegenschaft XI. Bezirk, Kaiser-
Ebersdorfer Straße Or. Nr. 208, EK. 174 u. 934 des Grundbuches
der Kat. Gemeinde Kaiser Ebersdorf, und die damit geschaffenen
32 Kleinwohnungen im Haus IV, Stiegen 10, 11 u. 12, benützen
zu lassen.

Bedungen wird :

- 1.) Die gemäß Punkt 1 der Baubewilligung vom 27. 6. 1960,
Zahl : M. Abt. 37/XI - Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
1/59
vorgeschriebene Bauplatzschaffung ist innerhalb eines Zeit-
raumes von 3 Monaten ab Rechtskraft des Bescheides bei der
M. Abt. 64 einzureichen und nach deren Genehmigung sofort
grundbücherlich durchführen zu lassen.
- 2.) Die tatsächliche nummermäßige Bezeichnung der Kellerabteile
ist in den Ausführungsplänen darzustellen.
- 3.) Die Bezeichnung der Stockwerke ist innerhalb von 2 Wochen
ab Rechtskraft des Bescheides anzubringen.
- 4.) Die im Keller an der Decke hängenden Gasleitungen sind bei
den Durchgängen durch Warnfarbe sichtbar zu machen.

B e g r ü n d u n g :

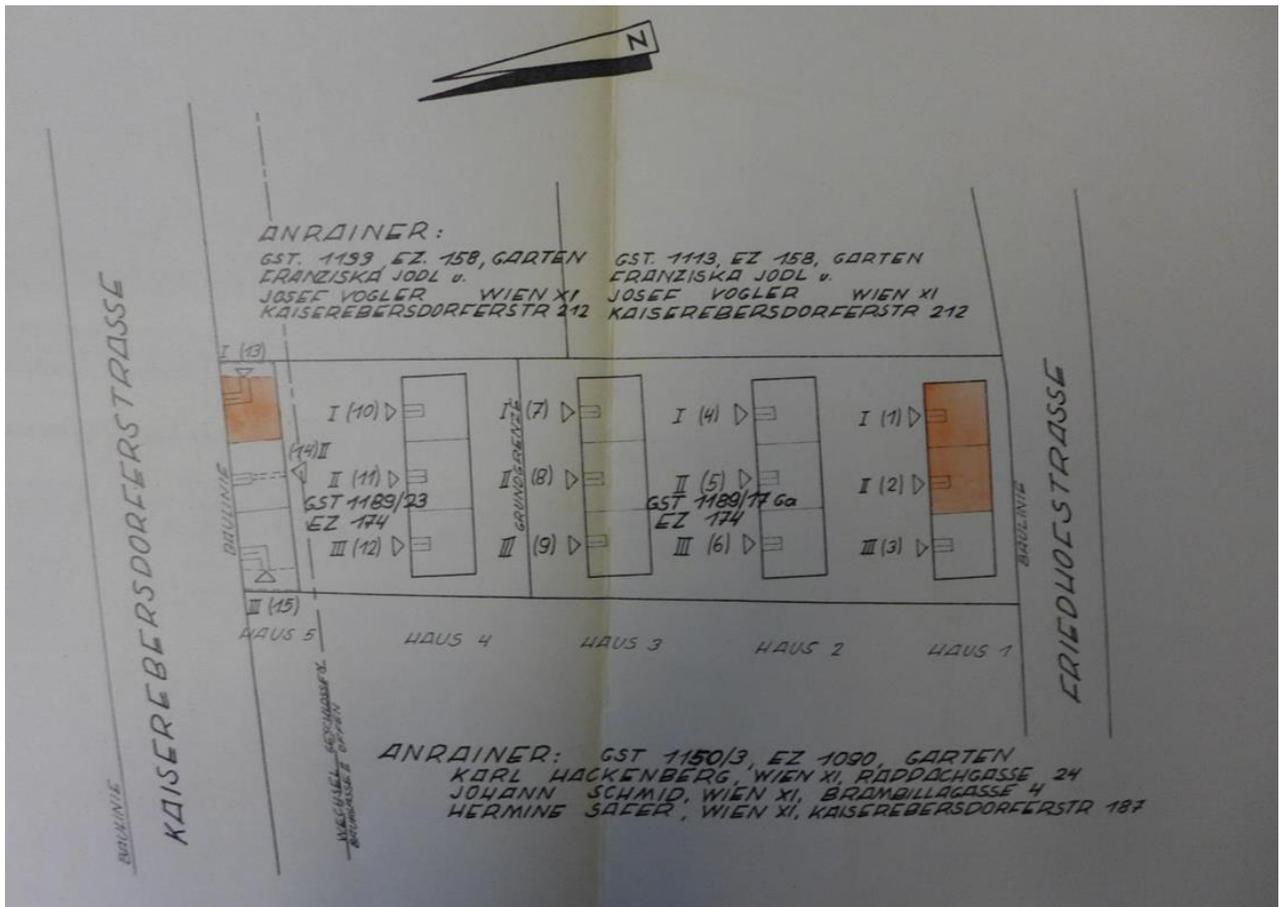
Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 17. 11.
1965 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Be-
nützungsbewilligung erteilt werden. Die vorgeschriebenen Be-
dingungen sind im § 128 der Bauordnung für Wien begründet.

./.

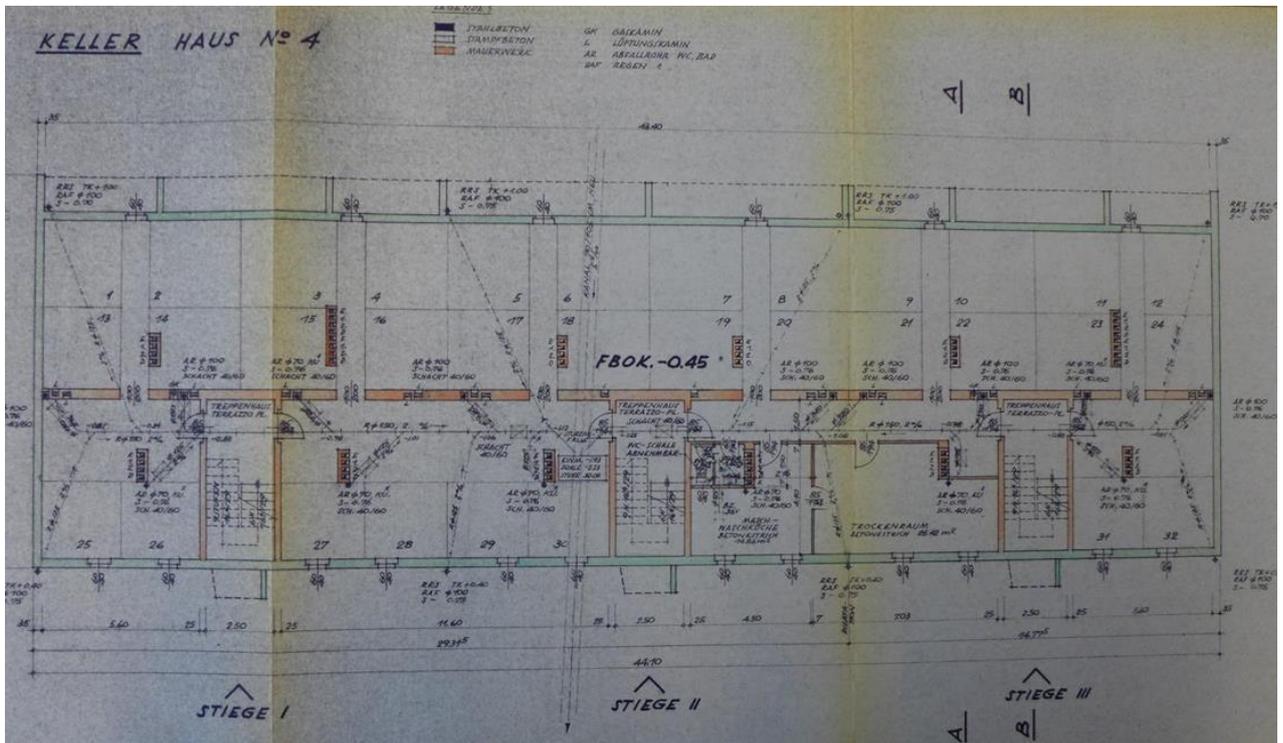
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.5. Pläne (auszugsweise)



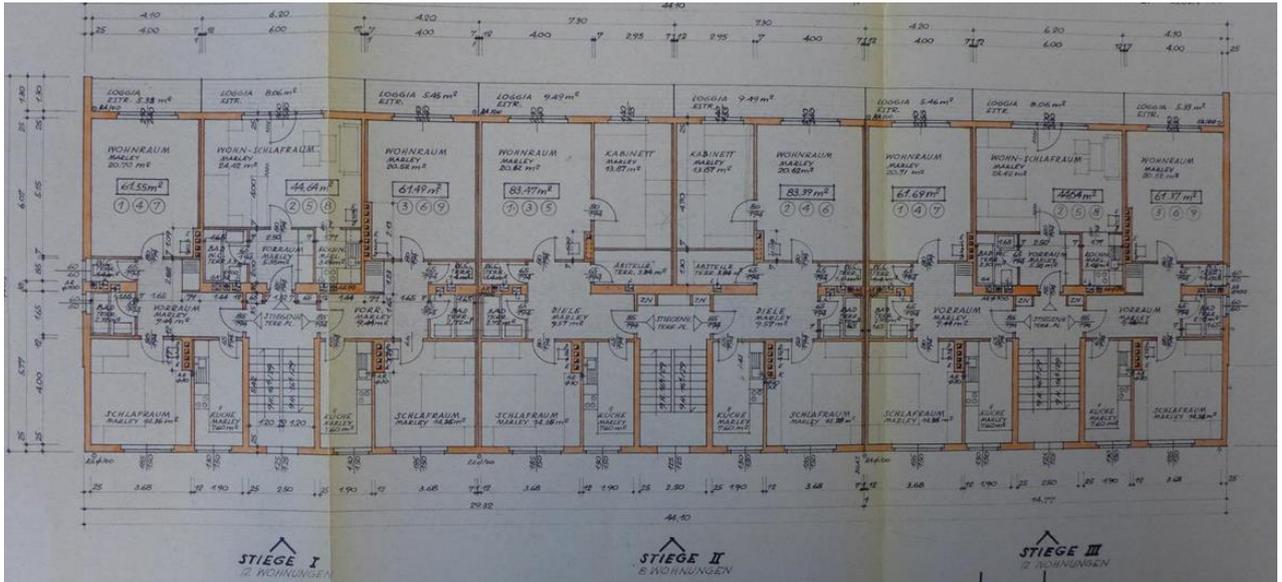
Lageplan



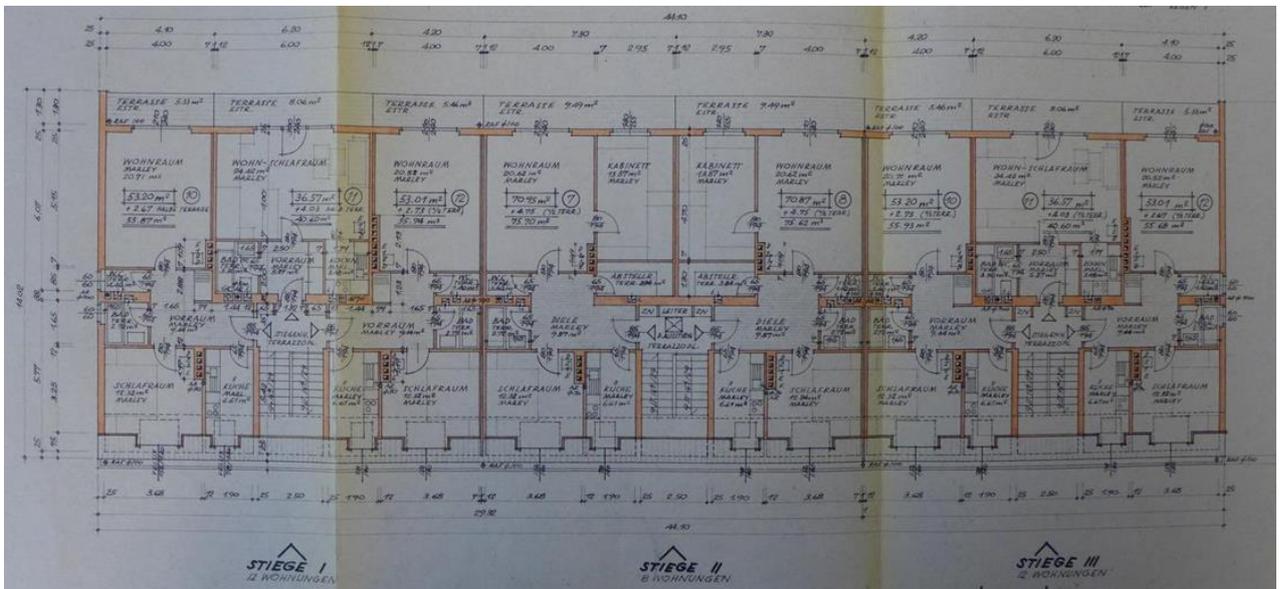
Grundriss Keller Haus IV (Auswechslungsplan 10/1961)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



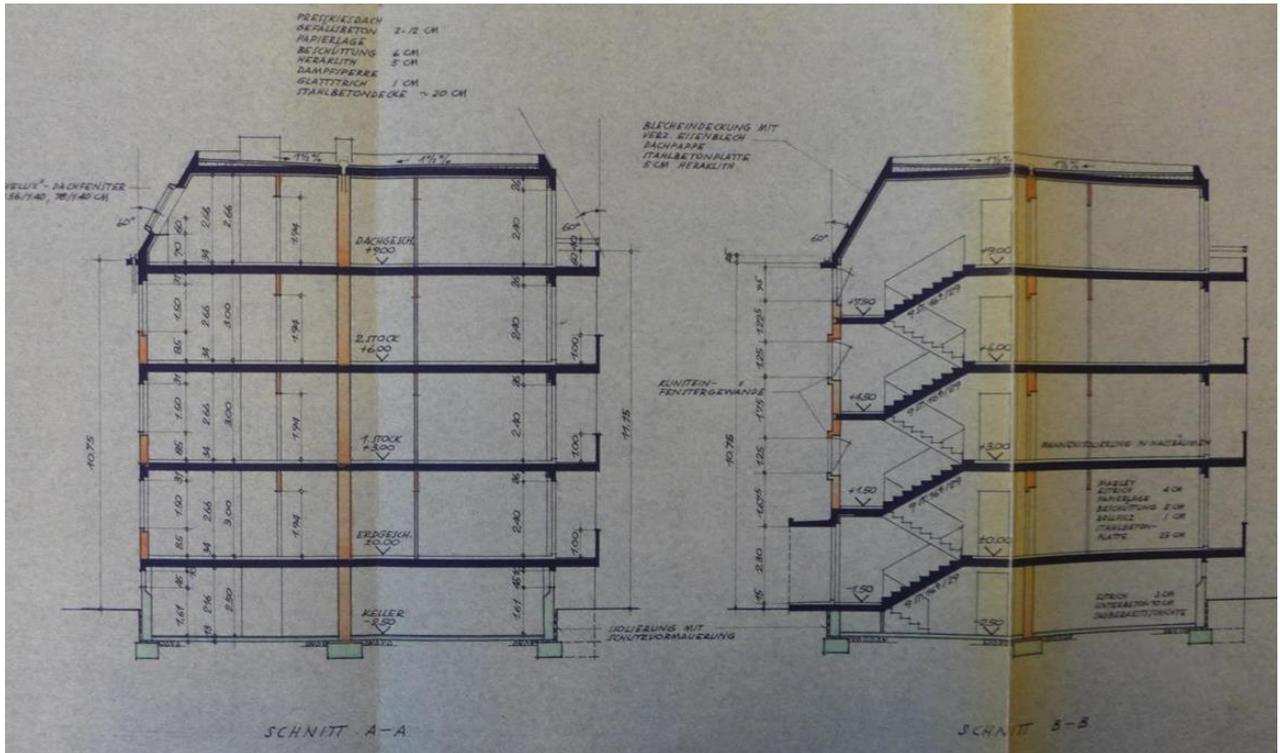
Grundriss EG,1.OG,2.OG Haus I-IV (Auswechslungsplan 08/1961)



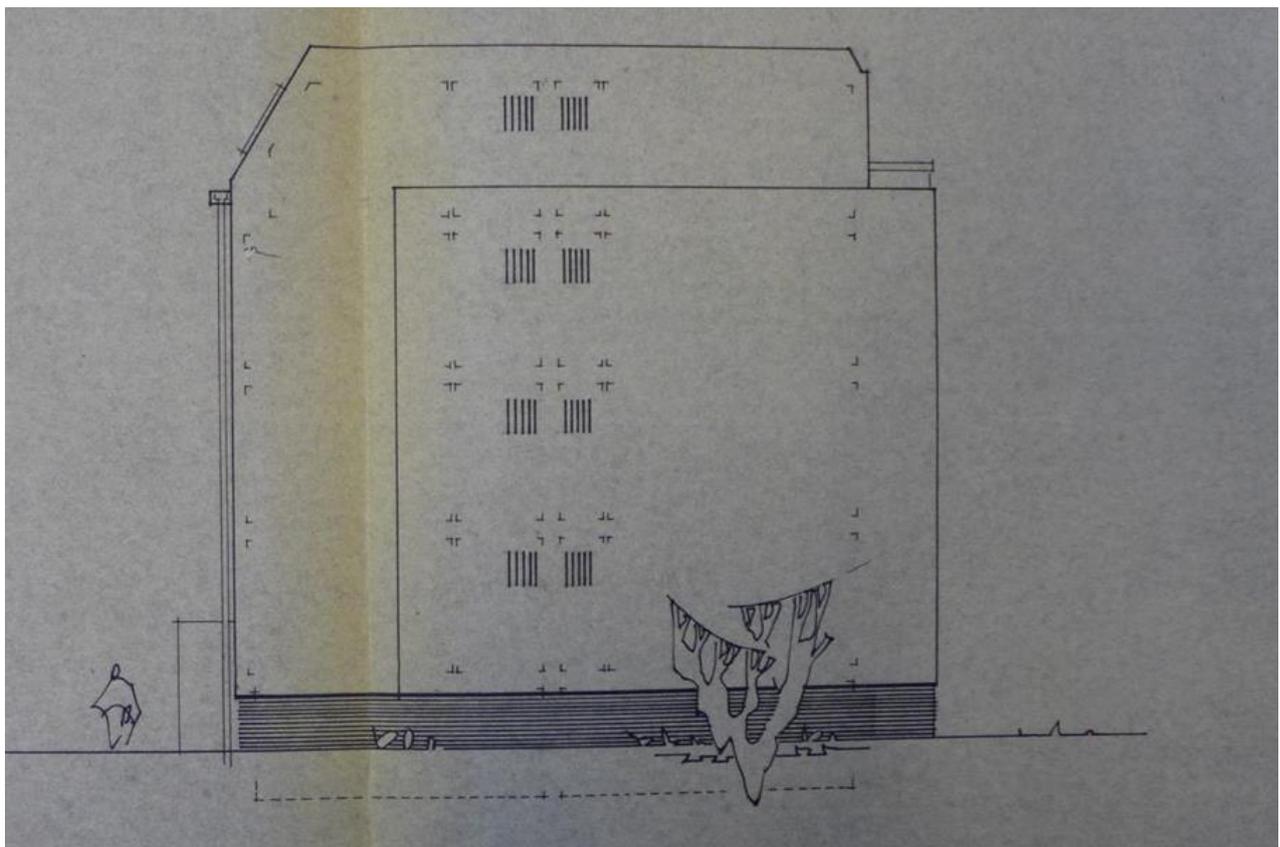
Grundriss DG Haus I-IV (Auswechslungsplan 09/1961)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



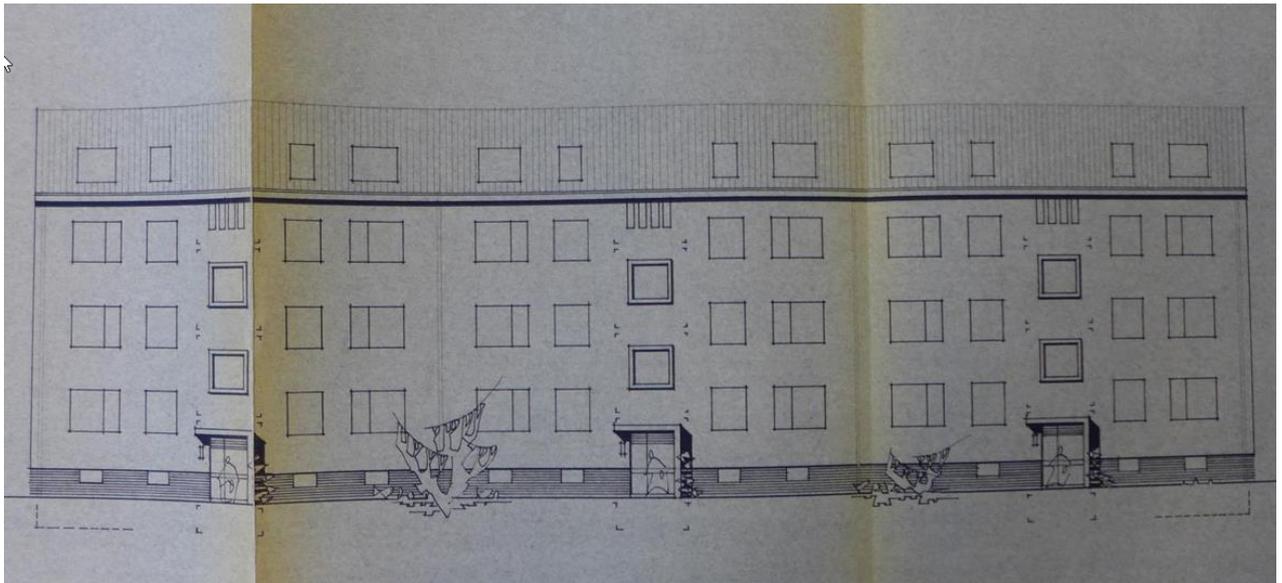
Schnitt A-A, Schnitt B-B Haus I-IV (Auswechslungsplan 08/1961)



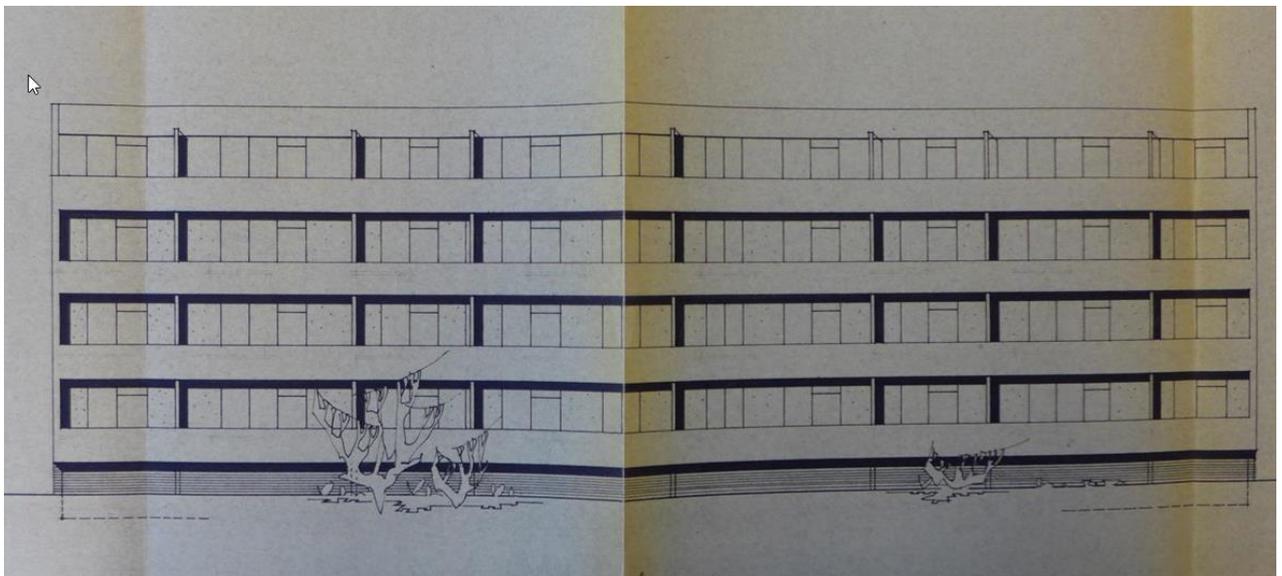
Ansicht Ost und Ansicht West Haus I-IV (Auswechslungsplan 08/1961)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Ansicht Nord Haus I-IV (Auswechslungsplan 08/1961)



Ansicht Süd Haus I-IV (Auswechslungsplan 08/1961)

6.6. WE-Vertrag (auszugsweise)

-1-

2737 74
Logo A


KAUFVERTRAG
und
WOHNUNGSEIGENTUMSÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen der

Allgemeinden Heimstättengenossenschaft
gemeinnützige registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

Klosterwiesgasse 32
8010 G r a z

als Verkäuferin einerseits und den

in der beigeschlossenen Liste in Spalte A
unter 1 - 68 angeführten Personen, alle
wohnhaft in
Kaiser- Ebersdorferstraße 208
1110 W i e n

als Käufer und künftige Wohnungseigentümer andererseits:

I.

Die Allgemeine Heimstättengenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 1598 Kat. Gemeinde Kaiser- Ebersdorf, Haus Nr. 208, Kaiser- Ebersdorferstraße 208 mit den Parzellen 1189/23 Garten, Bauplatz B, 1189/24 und 1189/25 je Baufläche.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an jede der in der beige-

-2-

angeschlossenen Liste in Spalte A unter 1 - 68 angeführten Personen, im folgenden kurz Käufer genannt und diese kaufen und übernehmen, die in dieser Liste unter Spalte E angeführten Anteile der im Absatz 1 dieses Vertragspunktes näher bezeichneten Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör zu nachstehenden Bedingungen:

II.

Als Kaufpreis werden die in der angeschlossenen Liste unter Spalte F jeweils angeführten Beträge vereinbart.

Diese vereinbarten Kaufpreise wurden bereits bezahlt und es hat die Verkäuferin den Empfang dieser Kaufpreise rechtsverbindlich quittiert.

III.

Die Käufer haben die vertragsgegenständlichen Wohnungen bereits bezogen und die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes hat daher bereits stattgefunden und zwar spätestens am 15.6.1966.

Als Stichtag für den Übergang der für das Kaufobjekt zu entrichtenden Steuern und Abgaben gilt daher jener Tag, an dem den Käufern durch Übergabe der Wohnungsschlüssel das Kaufobjekt übergeben wurde.

IV.

Festgestellt wird, daß entsprechend den Bestimmungen der "Neuen Wiener Wohnbauaktion", die den Käufern ausdrücklich bekanntgemacht wurden, auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Wohnhausanlage, gelegen in 1110 Wien, Kaiser-Ebersdorferstraße 208, die aus 2 Wohnblocks mit insgesamt 6 Stiegen besteht, errichtet wurde und die Mittel für den Bau dieser Wohnhausanlage zum Teil aus einem Darlehen der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien und zum Teil aus von den Bewohnern dieser Wohnhausanlage entrichteten Baukostenzuschüssen aufgebracht wurden.

-3-

aus diesem Grunde sind im Lastenblatt der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nachstehende Pfandrechte einverleibt:

- a) auf Grund des Schuldscheines vom 3. Juli 1964 und der Promesse vom 2. Juli 1964 das Pfandrecht für die Darlehensforderung im Betrag von S 4,240.000.-- samt höchstens 10.5 % Zinsen, höchstens 13.5 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 848.000.-- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien;
- b) auf Grund des Schuldscheines vom 3. Juli 1964 und der Promesse vom 2. Juli 1964 das Pfandrecht für die Darlehensforderung im Betrag von S 3,376.700.-- samt höchstens 10.5 % Zinsen, höchstens 13.5 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 675.400.-- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien;
- c) auf Grund des Schuldscheines vom 3. Juli 1964 und der Promesse vom 2. Juli 1964 das Pfandrecht für die Darlehensforderung im Betrag von S 25.300.-- samt höchstens 11 % Zinsen, 13.5 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution vom S 6.400.-- für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien.

Diese 3 Darlehen, von denen die in a) und b) genannten Darlehen im Falle der Tilgung der Schuld vorbehaltlos zu löschen sind, wurden auf die Dauer von 25 Jahren gewährt und haften derzeit mit Stichtag 11.7.1973 mit einem Betrag von insgesamt S 5,901.258.46 aus. Die Darlehen sind in Halbjahresraten von insgesamt S 292.150.54 zurückzuzahlen, wozu von der Gemeinde Wien im Rahmen der "Neuen Wiener Wohnbauaktion" ein Annuitätenzuschuß von S 146.824.54 geleistet wird. Den Käufern sind die Bedingungen, unter denen die vorgenannten Darlehen gewährt und zugezahlt wurden, bekannt und jeder der Käufer (Käuferinnen) tritt an Stelle der Verkäuferin unter Übernahme der persönlichen Haftung gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern dieser Liegenschaft als Mitschuldner zur ungeteilten Hand in die vorgenannten Schuldverhältnisse gegenüber der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien ein, und verpflichtet sich, die Verkäuferin hinsichtlich dieser Schuldverhältnisse zur ungeteilten Hand mit den übrigen Miteigentümern schad- und klaglos zu halten.

Die Käufer verpflichten sich daher, die Tilgungsraten zu bezahlen

-4-

bei auf jeden der in Spalte A der angeschlossenen Liste genannten Käufer jener Teilbetrag der Tilgungsquoten entfällt, der der Lage und Größe ihrer in Spalte C der angeschlossenen Liste angeführten Wohnungen entspricht.

Die Käufer nehmen dabei zur Kenntnis, daß bei der Berechnung der Rückzahlungsquoten der Umstand zu berücksichtigen ist, daß für die einzelnen Häuser der Wohnhausanlage verschieden hohe Baukosten erforderlich waren und daher die einzelnen Wohnungen in den verschiedenen Häusern mit jenen Rückzahlungsraten belastet werden, die sich unter Berücksichtigung der für die einzelnen Häuser aufgewendeten Baukosten ergeben.

Festgestellt wird, daß die Absätze 4 und 5 dieses Vertragspunktes für die in der angeschlossenen Liste in Spalte A unter 13.), 31.), 33.), 60.) und 22.) angeführten Käufer Ella Stressler- Buchwein (Stiege XI, Tür 1), Johann Ruhm (Stiege XII, Tür 11), Gerda Pohl (Stiege XIII, Kiosk), Lucie Schmidt (Stiege XV, Tür 5) und Adelheid Dworzak (Stiege XII, Tür 2), insoweit keine Anwendung finden, als bezüglich dieser Personen folgende Sonderbestimmungen für die Finanzierung gelten:

- a) Die Wohnungen der in Spalte A der angeschlossenen Liste unter 13.), 31.) 60.) und 22.) angeführten Käufer werden nur mehr mit der Bürgschaft der Gemeinde Wien gefördert, also ohne Annuitätenzuschuß und werden auf Einzelkonten geführt; für diese Wohnungen wurden von der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien den Käufern nachstehende Einzeldarlehen gewährt, welche in den in Absatz 3 dieses Vertragspunktes genannten Beträgen nicht enthalten sind und welche derzeit mit Stichtag 11.7.1973 wie folgt aushaften:
- | | | | |
|---|--------------|---------------------|--------------------------|
| 13.) Ella Stressler- Buchwein, Stiege XI, Tür 1 | | | |
| ursprüngliches Darlehen: | derzeit: | Halbjahresannuität: | |
| S 151.500.-- | S 126.450.49 | S 6.598.97 | |
| 31.) Johann Ruhm, Stiege XII, Tür 11 | | | |
| ursprüngliches Darlehen: | derzeit: | Halbjahresannuität: | |
| S 70.600.-- | S 58.386.35 | S 2.955.65 | |
| 60.) Lucie Schmidt, Stiege XV, Tür 5 | | | |
| ursprüngliches Darlehen: | | | |
| S 128.300.-- | | | (am 1.1.1973 ausbezahlt) |

-11-

Alle Miteigentümer unterwerfen sich der bekannten Hausordnung.

XV.

Die Vertragspartner verpflichten sich, die mit der Bestellung des Hausbesorgers im Zusammenhang stehenden Kosten aliquot nach jeweiliger Vorschreibung zu bezahlen und die jeweils auflaufenden Betriebskosten, die mit dem Eigentum am Haus verbundenen Steuern und öffentlichen Abgaben und die Verwaltungskosten ebenfalls verhältnismäßig nach Vorschreibung gemeinsam mit den zur Vorschreibung gelangenden Tilgungsraten des Darlehens der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien zu berichtigen.

Zur Abdeckung der laufenden und künftigen Reparaturkosten wird für jede der 6 Stiegen der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage ein eigenes Konto als Reparaturkostenfonds errichtet, das von der Allgemeinen Heimstättengenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin verwaltet wird.

Die Miteigentümer verpflichten sich hiemit, mit jeder an sie zur Vorschreibung gelangenden Tilgungsrate einen ihrem Miteigentumsanteil entsprechenden Betrag in der vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau- Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen jeweils genehmigten Höhe in diesen Reparaturkostenfonds einzubezahlen.

Die Miteigentümer können auch mit 2/3 Mehrheit über die Art der Anlegung des Reparaturkostenfonds Beschlüsse fassen.

Die Stimmen der einzelnen Miteigentümer werden nicht nach Köpfen, sondern nach Anteilen gezählt.

In allen Fällen sind die Miteigentümer verpflichtet, dann entsprechend ihren Miteigentumsanteilen die Kosten der erforderlichen Reparaturen zu tragen, wenn der vorhandene Reparaturkostenfonds zur vollständigen Bezahlung dieser Kosten nicht ausreichen sollte oder durch die Art der Anlegung des Reparaturkostenfonds über die erforderlichen Mittel nicht termingerecht verfügt werden kann.

-12-

ite einer der Miteigentümer mit den Tilgungsraten oder mit den
 diesem Vertragspunkt festgesetzten Leistungen in Verzug geraten,
 so steht jenen Personen, die die Leistungen an Stelle des säumigen
 Miteigentümers erbracht haben, gegen diesen das volle Regreßrecht
 zu.

XVI.

für den Fall einer Veräußerung ihrer Miteigentumsanteile verpflichten sich die einzelnen Miteigentümer bei sonstiger Schadenersatzpflicht gegenüber den anderen Miteigentümern, alle in diesem Vertrag übernommenen Verbindlichkeiten und Rechte auf ihren Rechts- und Besitznachfolger zu übertragen.

XVII.

Sämtliche Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XVIII.

Die mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben sind von den Käufern zu tragen. In diesem Zusammenhang wird die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes geltend gemacht. Zur Abdeckung der der Verkäuferin im Zusammenhang mit den für die Eigentumsübertragung nötigen Vorarbeiten entstandenen Unkosten ist von den Käufern anlässlich der Vertragsunterfertigung, gemäß des in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und Aufsichtsrates der Allgemeinen Heimstättengenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung vom 2.10.1970 unter Punkt 9 der Tagesordnung gefaßten Beschlusses, ein pauschaler Unkostenbeitrag von je S 2.000.-- zu bezahlen.

XIX.

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen hiemit Herrn Dr. Ludwig Jira, Rechtsanwalt, 2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 50, mit der grundbü-



...lichen Durchführung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen.

XX.

Sämtliche Käufer erklären hiemit an Eides Statt, Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes BGBl 162/46 zu sein. festgestellt wird weiters, daß sämtliche Käufer österreichische staatsbürger sind.

Graz, am 11. März 1974

[Handwritten signature]
... ANZANGSASSE 26
... 91 A

B.R.Zl. 782/1974:

Die Richtigkeit der Firmzeichnung: " Allgemeine Heimstätten- genossenschaft gemeinn. reg. Genossenschaft m.b.H. ", Klosterwiesgasse 32, 8010 Graz, durch die Herren: Doktor Albert Hoffmann, Obermagistratsrat, als Obmann und - Doktor Hans Zeissenberger, Direktor, als Vorstandsmitglied, beide ebendort, wird bestätigt. Graz, am elften März eintausendneuhundertvierundsiebzig, -----

Dr. Dietrich Baur

Dr. Dietrich Baur

als mit Einverständnis der ...
100 Graz ...
Sachverständiger des ...
Hauptstadt ...



Dr. L. ...
Stadtpl. ...
2133 ...
N. O.

-14-

Liste

der Wohnungseigentümer
der Liegenschaftsanteile und
der Wohnungen

Spalte A: Name der Miteigentümer
Spalte B: Stockwerk
Spalte C: Top Nr. der Wohnungen
Spalte D: Bestandteile der Wohnungen
Spalte E: Liegenschaftsanteile in/5.402-igstel
Spalte F: Kaufpreis in ö S
Spalte G: Mietwerte in Kronen

A	B	C	D		
Haus 4					
1.) Gert Ailec, Uhrmachermeister	E	1	Stiege X 2 Zi, Kü, V, Bd, WC, Logg	79	91.668.---
2.) Reinhard Fischer, Angestellter	E	2	Wohnschlafzr, Kochni, V, Bd+WC, Logg	61	65.037.---
3.) Hannelore Schindlacker, Angest.	E	3	wie 1	79	91.658.---
4.) Josef Kroisz, Molkearbeiter	I	4	wie 1	81	96.572.---
5.) Peter Dank, Autolackiermeister	I	5	wie 2	63	69.560.---
6.) Johann Volkheim, Kfz.-Schlosser	I	6	wie 1	81	96.562.---
7.) Maria Miksch, Angestellte	II	7	wie 1	79	96.572.---
8.) Herbert Sigmund, Angestellter	II	8	wie 2	61	69.560.---
9.) Ernst Pleyer, Pensionist	IV	9	wie 1	79	91.668.---
10.) Lukas Ballo, Angestellter	III	10	2 Zi, Kü, V, Bd, WC, Terr.	64	88.479.---
11.) Walter Traxler, Bewachungsbed.	III	11	Zi, Kochni, V, Bd+WC	46	63.428.---
12.) Franz Presseller, Kraftfahrer	III	12	wie 10	64	87.868.---
Stiege XI					
13.) Ella Stressier-Buchweinschneiderin	B	1	2 Zi, Kab, Kü, V, AR, Bd, WC, Logg	108	125.432.---
14.) Elfriede Unger, Hausfrau	E	2	wie 1	108	124.532.---
15.) Günter Hofstädter, Ingenieur	I	3	wie 1	111	131.890.---
16.) Michael Blieberger, Pensionist	I	4	wie 1	111	131.890.---
17.) Ingrid Ballo, Hausfrau	II	5	wie 1	108	131.890.---
18.) Ernst Fetschick, Ingenieur	II	6	wie 1	108	132.790.---
19.) Anton Böswarth, Postbeamter	III	7	2 Zi, Kab, Kü, V, AR, Bd, WC, Terr.	81	120.914.---
20.) Johann Wölfer, Kaufmann	III	8	wie 7	81	120.901.---

17.	Dr. Jinn Linding für August Balle D	-19-
18.	Ernst Tutschak	
19.	Anton Anton	
20.	Philipp	
21.	Augusta Kopyan?	
22.	Elisabeth Kopyan	
23.	Kolman Kopyan	
24.	Trina Kopyan	
25.	Dr. Jinn Linding für August Tjunnestad	
26.	Elisabeth Kopyan	
27.	Josef Pernoy	
28.	Gertrud Kopyan	
29.	Erni Kopyan	
30.	Carl Kopyan	
31.	Dr. Jinn Linding für Johann Kopyan D	
32.	Philipp Kopyan	

6.7. Jahresmietwertgutachten (auszugsweise)

Magistratsabteilung 50
 Zentrale Schlichtungsstelle
 1 Rathausstraße 2, 1082 Wien

2737 74

MA 50 - Schli 1/71

Wien, 21. September 1971

Wien 11, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208
 E.Z. 1598 Kat. Gem. Kaiser-Ebersdorf

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

E n t s c h e i d u n g

Spruch:

/B

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag der Allgemeinen Heimstättengenossenschaft, gen. reg. Gen. m. b. H., als Liegenschaftseigentümer und unter Beiziehung der Wohnungseigentums- werber

Stiege 10: T.Nr. 1 Gerd Ailec, T.Nr. 2 Reinhard Fischer, T.Nr. 3 Robert Purkyt, T.Nr. 4 Josef Krois, T.Nr. 5 Peter Dank, T.Nr. 6 Johann Volkheim, T.Nr. 7 Maria Miksch, T.Nr. 8 Herbert Sigmund, T.Nr. 9 Ernst Pleyer, T.Nr. 10 Karl Palensky, T.Nr. 11 Walter Traxler, T.Nr. 12 Franz Presseller,

Stiege 11: T.Nr. 1 Ella Stressler-Buchwein, T.Nr. 2 Elfriede Wopelka, T.Nr. 3 Ing. Günther Hofstädter, T.Nr. 4 Ludmilla Blieberger, T.Nr. 5 Dipl. Ing. Manfred Hogl, T.Nr. 6 Ing. Ernst Tutschek, T.Nr. 7 Elisabeth Abbas, T.Nr. 8 Johann Wölfer,

Stiege 12: T.Nr. 2 Katharina Fürst, T.Nr. 3 Vilma Schlapfer, T.Nr. 4 Anna Klaus, T.Nr. 5 Margit Traunmüller, T.Nr. 6 Helmut Rudolf Schlögl, T.Nr. 7 Josef Panner, T.Nr. 8 Gertraud Hölzl, T.Nr. 9 Erwin Seethaler, T.Nr. 10 Angela Riel, T.Nr. 11 Richard Pehart, T.Nr. 12 Rudolf Handler,

Stiege 13: T.Nr. 1 Peter Kuras, T.Nr. 2 Johann Mayer, T.Nr. 3 Gertrude Rettig, T.Nr. 5 Inge Lettner, T.Nr. 6 Bert Fragner, T.Nr. 7 Auguste Eigner, T.Nr. 8 Rosa Krieger, T.Nr. 9 Dagmar Pirochta, T.Nr. 10 Manfred Wodiczka, T.Nr. 11 Josef Suchy, T.Nr. 12 Gerhard Paleczek,

Stiege 14: T.Nr. 1 Ulrich Trinkl, T.Nr. 2 Theresia Bücking, T.Nr. 3 Paul Koller, T.Nr. 5 Richard Hufschmied, T.Nr. 6 Franz Bauer, T.Nr. 8 Otto Ladits, T.Nr. 9 Eva Chwosta, T.Nr. 10 Brigitte Stachel,

Stiege 15: T.Nr. 2 Dipl. Ing. Hans Kuhl, T.Nr. 3 Josef Jank, T.Nr. 4 Ferdinand Riedl, T.Nr. 5 Lucie Schmidt, T.Nr. 6 Anton Faltin, T.Nr. 7 Maria Stern, T.Nr. 8 Leopoldine Buttulla, T.Nr. 9 Margarete Kurth, T.Nr. 10 Elisabeth Voigt, T.Nr. 11 Wolfgang Sute, T.Nr. 12 Franziska Uthoff, alle - auch der Liegenschaftseigentümer - vertreten durch Herrn Franz Habisohn und unter weiterer Beiziehung der Wohnungseigentums-

Mag. Georg Strafella

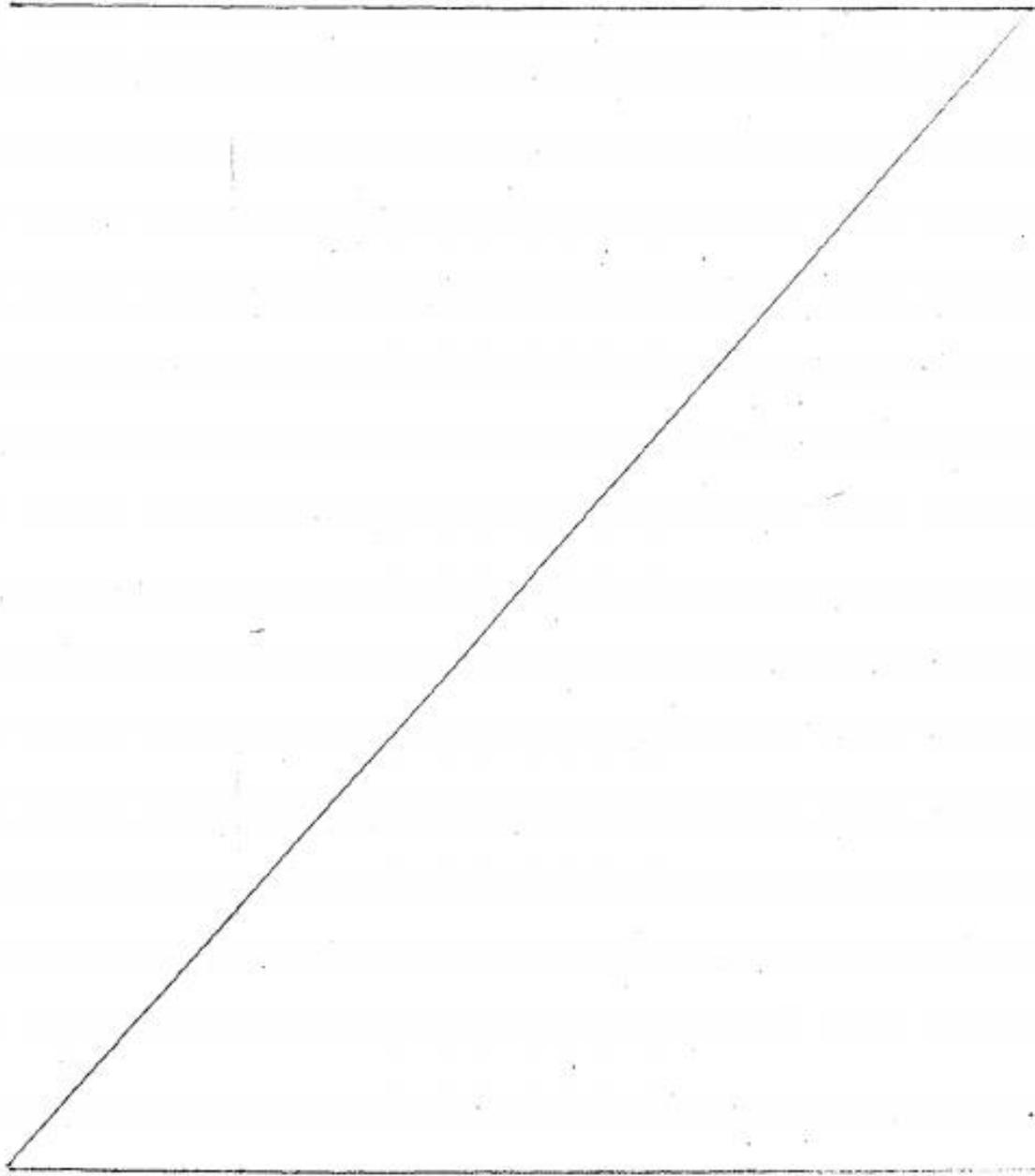
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -



werber Stiege 12: T.Nr. 1 Wilhelm Gewohn, Stiege 13: T.Nr. 4 Ingeborg Jellinger, T.Nr. 13 Margarete Knor, Kiosk Gerda Pohl, Stiege 14: T.Nr. 4 Anton Brunthaler, T.Nr. 7 Hans Salomon, Stiege 15:^{T.Nr. 13} Erich Dobes bezüglich der Liegenschaft in Wien 11, Kaiser-Ebersdorfer Straße 208. EZ 1598, Kat.Gem.Kaiser-Ebersdorf wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl.Nr.149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Bestandobjekte festgesetzt:



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3 -

Stoek	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheitsmietwert		Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen	
Übertrag :							
<u>HAUS 4</u>							
Stiege X							
E	1	Wohnraum, Schlafrum, Kü, V, Bad, WC, Logg.,	60,81	13,07	795	rd.	790,-
E	2	Wohnraum/Schlafrum, Kochni, V, Bad+WC, Logg.,	42,58	13,07	570		
		+ 7,5 % f. kl. Fläche			+43	"	610,-
E	3	wie 1	60,63	MW wie 1		"	790,-
I	4	wie 1	60,81	13,39	814	"	810,-
I	5	wie 2	43,58	13,39	584		
		+ 7,5 % f. kl. Fläche			+44	"	630,-
I	6	wie 1	60,63	MW wie 4		"	810,-
II	7	wie 1	60,81	13,07	795	"	790,-
II	8	wie 2	43,58	13,07	570		
		+ 7,5 % f. kl. Fläche			+43	"	610,-
II	9	wie 1	60,63	MW wie 7		"	790,-
DG	10	Wohnraum, Schlafrum, Kü, V, Bad, WC, Terr.,	53,98	12,75	688		
		+ 12,5% f. Dg. Lage, Schrägen, Verlouxf. + 5 % f. kl. Fläche			-52	"	640,-
DG	11	Wohnraum, Kochni, V, Bad+WC	37,80	12,75	482		
		+ 12,5 % f. Dg. Lage, Schrägen, Verlouxf. + 7,5 % f. kl. Fläche			-24	"	460,-
DG	12	wie 10	53,79	MW wie 10		"	640,-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 4 -

Stoek	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Einheitl. Mietwert		Mietwert K	
				K/m ²	einzel	zusammen	
Übertrag :							
Stiege XI							
E	1	Wohnraum, Schlafräum, Kab, Kü, V, AR, Bad, WC, Logg.	82.66	13.07	1080.	rd.	1080
E	2	wie 1	82.45	MW wie 1	"		1080
I	3	wie 1	82.66	13.39	1107	"	1110
I	4	wie 1	82.45	MW wie 3	"		1110
II	5	wie 1	82.66	13.07	1.080	"	1080
II	6	wie 1	82.45	MW wie 5	"		1080
DG	7	Wohnraum, Schlafräum, 2 Kab, Kü, V, An, Bad, WC, Logg., - 12,5 % f. Dg. Lage, Schrägen, Velouxf.	72.79	12.75	928		
					-116	"	810
DG	8	wie 7	72.71	MW wie 7	"		810
Stiege XII							
E	1	wie Stiege X/E/1	60.68	MW wie Stiege X/E/1	"		790
E	2	wie Stiege X/E/2	43.58	MW wie Stiege X/E/2	"		610
E	3	wie Stiege X/E/1	60.63	MW wie Stiege X/E/1	"		790
I	4	wie Stiege X/E/1	60.68	MW wie Stiege X/I/4	"		810
I	5	wie Stiege X/E/2	43.58	MW wie Stiege X/I/5	"		630
I	6	wie Stiege X/E/1	60.63	MW wie Stiege X/I/4	"		810

- 13 -

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1) Herrn Franz Habisohn, p.A.
 Allgemeine Heimstättengenossenschaft, reg. Gen. m. b. H.,
 Mohsgasse 15, 1030 Wien (2-fach),
- 2) Herrn Wilhelm Gewohn,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/12/1, 1110 Wien,
- 3) Frau Ingeborg Jellinger,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/13/4, 1110 Wien,
- 4) Frau Margarete Knor,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/13/13, 1110 Wien,
- 5) Frau Gerda Pohl,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/13/Kiosk, 1110 Wien,
- 6) Herrn Anton Brunthaler,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/14/4, 1110 Wien,
- 7) Herrn Hans Salomon,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/14/7, 1110 Wien,
- 8) Herrn Erich Dobes,
 Kaiser-Ebersdorfer-Str. 208/15/13, 1110 Wien,
- 9) zum Akt.



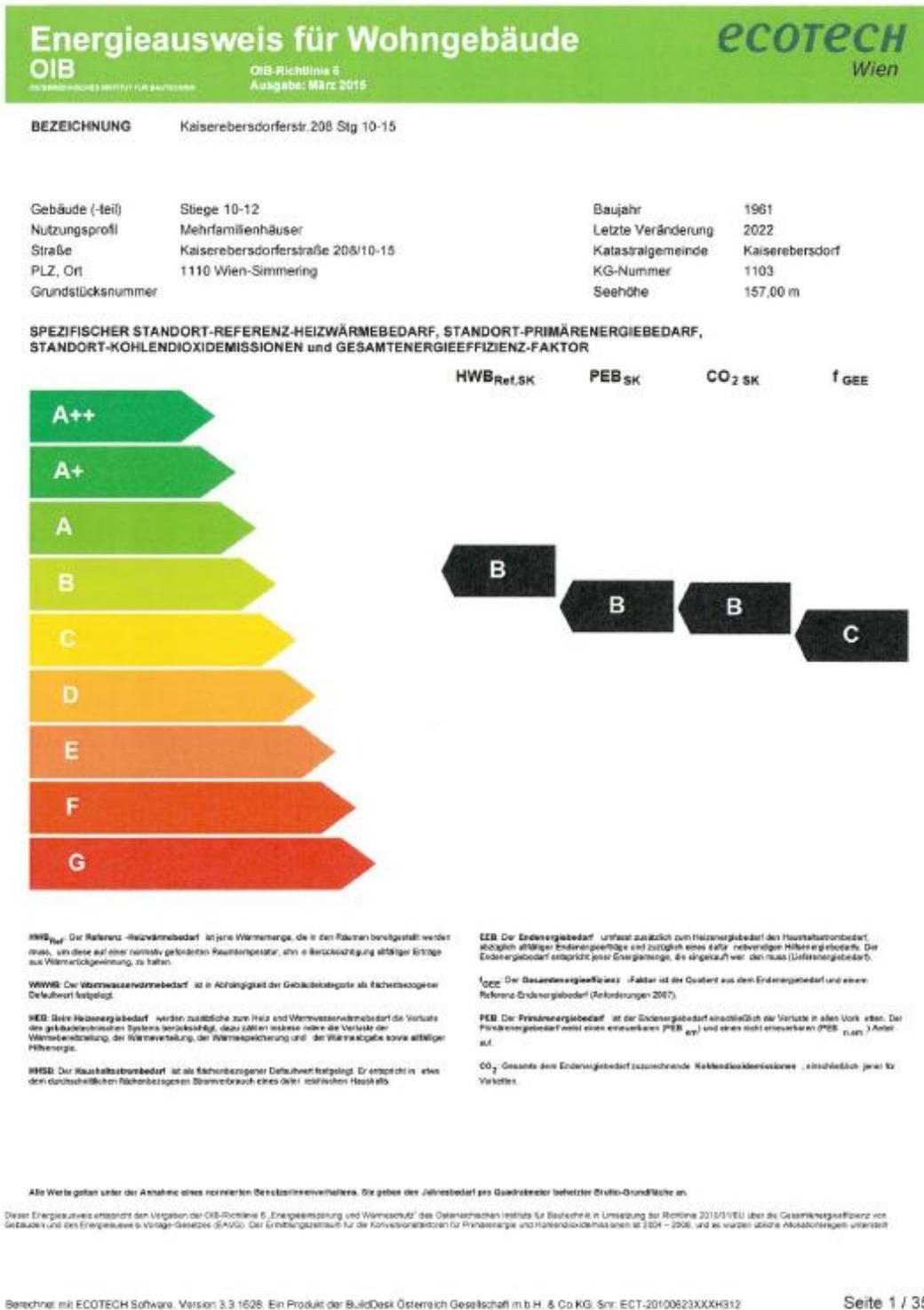
Für den Abteilungsleiter:

Nagl
 Nagl
 Amtsrat

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.8. Energieausweis



Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichischer Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2016

ecOTECH
Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.243,81 m ²	Charakteristische Länge	2,76 m	Mittlerer U-Wert	0,37 W/(m ² K)
Bezugsfläche	1.795,05 m ²	Heiztage	198 d	LEK _T -Wert	23,32
Brutto-Volumen	6.822,90 m ³	Heizgradlage	3.445 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.472,16 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,36 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB _{ref}	29,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{ex}	29,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{ex}	118,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f _{ges}	1,31
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	69.788 kWh/a	HWB _{ref}	31,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	69.788 kWh/a	HWB _{ex}	31,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	28.665 kWh/a	WWWB _{ex}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	235.026 kWh/a	HEB _{ex}	104,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{Heiz}	2,39
Haushaltsstrombedarf	36.855 kWh/a	HHSB _{ex}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	271.880 kWh/a	EEB _{ex}	121,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	345.423 kWh/a	PEB _{ex}	153,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	323.638 kWh/a	PEB _{ex-nr}	144,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	21.784 kWh/a	PEB _{ex-er}	9,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	65.641 kg/a	CO ₂ _{ex}	29,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,ex}	1,31
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{ex}	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

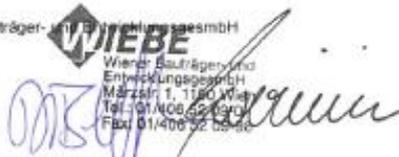
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	11.10.2022
Gültigkeitsdatum	11.10.2032

Erstellerin

Wiebe Wiener Baufrüher- und Baubauhandlungs-gesmbH
ing. Hohenwarter

Unterschrift

WIEBE
Wiener Baufrüher- und
Baubauhandlungs-gesmbH
Märzstr. 1, 1180 Wien
Tel: +43 676 452490
Fax: +43 676 452490



Die Energieanzahl dieser Energieausweise dient ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsänderungen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

6.9. Betriebskostenvorschreibung

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND GESMBH

Zentrale:MÄRZSTRASSE 1,1150 WIEN, Telefon 01/486 06 08 DW
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p, DVR-Nr. 0060747

VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND GESMBH
Zentrale:MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN

Herr
Lukas Ballo
Schloßsee I Haus 31
2522 Oberwaltersdorf

Ihre BN-NR: 01110-10100-3
Best.art: WHG/10/10
Benützungsbew. 20.12.1967
Rechn.Nr. 01110-10100-2024-0003
UID-Nr. ATU58880599
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2024 die
bisherige Rechnung 2024-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 4210,47 / 53,98
Parifizierung 5402 / 64
BK-Schlüssel 100.000 / 1.171

Objekt: Kaiserebersdorferstr.208*1110 Wien
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien 16.04.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	69,90	0,00
70 BK Akonto	125,88	10,00
Netto	195,78	
+ 10,00% USt von 125,88	12,59	
Vorschreibung monatlich	208,37	

Sehr geehrter Herr Ballo!

Bitte beachten Sie das Fälligkeitsdatum. Um eine korrekte Zuordnung zu gewährleisten, verwenden Sie den vorgedruckten Zahlschein.

DIESE RECHNUNG GILT BIS ZUR ÜBERMITTLUNG EINER NEUEN VORSCHREIBUNG BZW. BIS ZUM ENDE DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES.

Bestandsart (Abkürzungen)

Wohnung (WHG) Lokal, Garage (GA) Abstellplatz (ABSTP), Sonstige gewerbl. Nutzungen z.B. Büro, Lager, Werkstätte, Ordination (SO). Sollte die angegebene Nutzung nicht dem tatsächlichen Sachverhalt entsprechen ersuchen wir Sie uns dies schriftlich mitzuteilen.

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND GESMBH

Zentrale:MÄRZSTRASSE 1,1150 WIEN, Telefon 01/486 06 08 DW
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p, DVR-Nr. 0060747

VORSCHREIBUNG AB 01.05.2024

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND GESMBH
Zentrale:MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN

Herr
Lukas Ballo
Schloßsee I Haus 31
2522 Oberwaltersdorf

Ihre BN-NR: 01110-11050-5
Best.art: WHG/11/5
Benützungsbew. 20.12.1967
Rechn.Nr. 01110-11050-2024-0003
UID-Nr. ATU58880599
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2024 die
bisherige Rechnung 2024-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 4210,47 / 82,66
Parifizierung 5402 / 108
BK-Schlüssel 100.000 / 1.977

Objekt: Kaiserebersdorferstr.208*1110 Wien
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien 16.04.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	117,96	0,00
70 BK Akonto	212,53	10,00
Netto	330,49	
+ 10,00% USt von 212,53	21,25	
Vorschreibung monatlich	351,74	

Sehr geehrter Herr Ballo!

Bitte beachten Sie das Fälligkeitsdatum. Um eine korrekte Zuordnung zu gewährleisten, verwenden Sie den vorgedruckten Zahlschein.

DIESE RECHNUNG GILT BIS ZUR ÜBERMITTLUNG EINER NEUEN VORSCHREIBUNG BZW. BIS ZUM ENDE DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES.

Bestandsart (Abkürzungen)

Wohnung (WHG) Lokal, Garage (GA) Abstellplatz (ABSTP), Sonstige gewerbl. Nutzungen z.B. Büro, Lager, Werkstätte, Ordination (SO). Sollte die angegebene Nutzung nicht dem tatsächlichen Sachverhalt entsprechen ersuchen wir Sie uns dies schriftlich mitzuteilen.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger