

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 43/25v

Bezirksgericht Döbling  
Obersteingasse 20-22  
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 24.11.2025, 35 E 43/25v, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: RAIFFEISENLANDESBANK  
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
FN 203160s  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

vertreten durch: ZENS Rechtsanwalts GmbH  
Esteplatz 5  
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Dr. Karl Benkhofer, Rechtsanwalt  
geb. 09.04.1958  
Biberstraße 26/3a  
1010 Wien

Wegen: € 283.225,05 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St I,**  
an der Liegenschaft **EZ 280, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 74/3, 74/8, mit der Adresse 1190 Wien, Rudolfinergasse 3A



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 24.11.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St I,**  
an der Liegenschaft **EZ 280, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 74/3, 74/8, mit der Adresse 1190 Wien, Rudolfinergasse 3A

### **1.3. Schätzstichtag:**

Ist der 05.03.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

#### 1.5.1. Befundaufnahme der

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I**

am 05.03.2026 von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herrn Marko Bilincic, Bekannter von Herrn Dr. Benkhofer – Verpflichtete Partei
2. Gerichtsvollzieher
3. Herrn Mag. Gartner für die Kanzlei Zens
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

#### 1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.07.2025

#### 1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

#### 1.5.5. Bescheid „Bauliche Herstellungen Kleinwohnungshaus“ vom 16.02.1953

1.5.6. Pläne

1.5.7. Energieausweis vom 08.03.2016

### **Bestandsverhältnis**

**BLNr. 2**, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 ST I

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Marko Bilincic, Bekannter von Herrn Dr. Benkhofer – Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und seit längeren leer steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

### **Energieausweis:**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

### **Mitteilung der Immobilienverwaltung Radunsky OHG**

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Radunsky OHG beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung gesamt € 177,39. Hinzuweisen ist, dass in der monatlichen Vorschreibung ein Darlehen von € 56,55 inkludiert ist. Laut schriftlicher Auskunft der Immobilienverwaltung Radunsky OHG wurde in Zuge der thermischen Sanierung der Liegenschaft das Darlehen aufgenommen welches eine Laufzeit bis 10.11.2035 hat. Die anteilige Aushaftung nach Fälligkeit 10.03.2026 beträgt € 5.272,20.

Der aktuelle Stand der Rücklage beläuft sich auf € 95.925,80.

DI Kurt Karhan  
Josef Feilhofer  
Feilbachgasse 3/4  
2620 Neunkirchen  
02635/68913  
feilhofer@karhan.at



# ENERGIEAUSWEIS

## Fertigstellung Mehrfamilienhaus

Rudolfnergasse 3A - Fertigstellung

Rudolfnergasse 3A  
1190 Wien-Döbling

---

08.03.2016

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	Rudolfnergasse 3A - Fertigstellung		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1952
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Rudolfnergasse 3A	Katastralgemeinde	Unterdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1512
Grundstücksnr.	74/3	Seehöhe	200 m

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



**HWB<sub>SK</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiftlicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiftlicher Hilferträge.

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

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.en</sub>) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2015), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Architekt Dipl.- Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, 2620 Neunkirchen, Feilbachg 3/4, Tel. 02635/689 13

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

Bearbeiter Josef Feilhofer

v2016\_052501 REPEA15 o15 - Wien

Projektnr. 922

08.03.2016

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.341 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,21 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.073 m <sup>2</sup>	Heiztage	206 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,0
Brutto-Volumen	4.058 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.839 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	53,3 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>Ref, RK</sub>	28,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	28,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	97,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,10	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	1,03
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	40.423 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	30,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	40.423 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	17.129 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	112.216 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	83,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,95
Haushaltsstrombedarf	22.023 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	134.239 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	100,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	173.644 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	129,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	160.422 kWh/a	PEB <sub>Prim., SK</sub>	119,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.222 kWh/a	PEB <sub>ern., SK</sub>	9,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	32.577 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	24,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,03
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export, SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Kurt Karhan Feilbachgasse 3/4 2620 Neunkirchen
Ausstellungsdatum	08.03.2016		
Gültigkeitsdatum	07.03.2026	Unterschrift	

  
Arch. Dipl.-Ing. Kurt Karhan  
Staatl. bef. u. beideter Ziviltechniker  
2620 Neunkirchen, Feilbachg. 3/4/1  
Tel. 02635/68913, Fax 02635/689134

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

Architekt Dipl.- Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beideter Ziviltechniker, 2620 Neunkirchen, Feilbachg 3/4, Tel. 02635/689 13

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016,052501 REPEA15 o15 - Wien

Projektnr. 922

08.03.2016

Bearbeiter Josef Feilhofer

Seite 2

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 6 St I

Immobilienverwaltung Karl & Gertrud Radunsky OHG  
1190 Wien, Zehenthofgasse 10/1-3  
Tel.: 01/405 62 77

FN 6416 k

office@radunsky.at

10.03.2026

**Vorschreibungs-Daten 3.2026**

Liegenschaft 0091

**Rudolfingergasse 3A**

**1190 Wien**

Bestandnehmer 001/06

**Herr Dr. Dr. Carl Benkhofer**

		Netto	USt-%	u. Betrag	Brutto	Auft. -Schlüssel
3.2026	BK	71,67	10	7,17	78,84	56 Anteile
	RL	42,00	nstb		42,00	56 Anteile
	Darlehen	56,55	nstb		56,55	
	Gesamt	*****170,22		*****7,17	*****177,39	

IMMOBILIENVERWALTUNG  
**KARL UND GERTRUD RADUNSKY** OHG  
1190 WIEN, ZEHENTHOFGASSE 10

An die  
Eigentümergeinschaft

Rudolfingasse 3A  
1190 Wien

SPRECHSTUNDEN NUR NACH  
TEL. VEREINBARUNG  
TEL. 01/405 62 77  
FAX. 01/402 97 64

Erste Bank der österr. Sparkassen AG  
IBAN: AT30 2011 1000 0321 1150  
BIC: GIBAATWWXXX



UNSER ZEICHEN: 91/op

IHR ZEICHEN:

WIEN, 10. November 2025

BETRIFFT: **WEG 1190 Wien, Rudolfingasse 3a**  
**Vorausschau 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf die oben bezeichnete Liegenschaft geben wir Ihnen die Vorausschau für 2026 wie folgt bekannt:

**A. Betriebskosten**

BK-Aufwand 01.01.-10.11.25	€	19.458,97
Voraussichtlicher Aufwand bis 31.12.25	€	3.393,57
	€	<u>22.852,54</u>

Monatsdurchschnitt	€	1.904,38
Laufende Vorauszahlungen 2025	€	2.090,00

Trotz allfälliger Tarifierhöhungen bleibt die monatliche Betriebskostenpauschale ab 01.01.2026 unverändert.

**B. Erhaltungsaufwand**

Derzeitiger Stand der Rücklage	€	117.845,89
Monatlicher Zugang	€	1.224,75

Im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 erlauben wir uns zur Kenntnis zu bringen, dass keine größeren Instandsetzungsarbeiten durchzuführen sind.

Mit freundlichen Grüßen  
IMMOBILIENVERWALTUNG  
**Karl und Gertrud**  
*Radunsky* OHG  
1190 Wien, Zehenthofgasse 10  
Claudia Prientner

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.07.2025

<b>JUSTIZ</b> REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01512 Unterdöbling BEZIRKSGERICHT Döbling	EINLAGEZAHL 280
*****	
*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***
*****	
Letzte TZ 2715/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Plombe 2727/2025	
Plombe 3158/2025	
Plombe 3362/2025	
Plombe 3465/2025	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
74/3 Baufl.(10)	357 Rudolfinergasse 3A
74/8 Gärten(10)	184
GESAMTFLÄCHE	541
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	

#### 2.1.1. Gutsbestand:

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I**

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 56/1633  
Dr. Karl Benkhofer  
GEB: 1958-04-09 ADR: Biberstraße 26, Wien 1010  
a 2287/1953 Wohnungseigentum an W 6 St I  
c 711/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-02-29 Eigentumsrecht  
h gelöscht

#### 2.1.2. A2 - Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

### 2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I  
Dr. Karl Benkhofer**

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

**Grundbuch 01512 Untersievering, EZ 280, BG Döbling**

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
74/3	Bauf.(10)	357	Rudolfinergasse 3A
74/8	Gärten(10)	184	
GESAMTFLÄCHE		541	

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

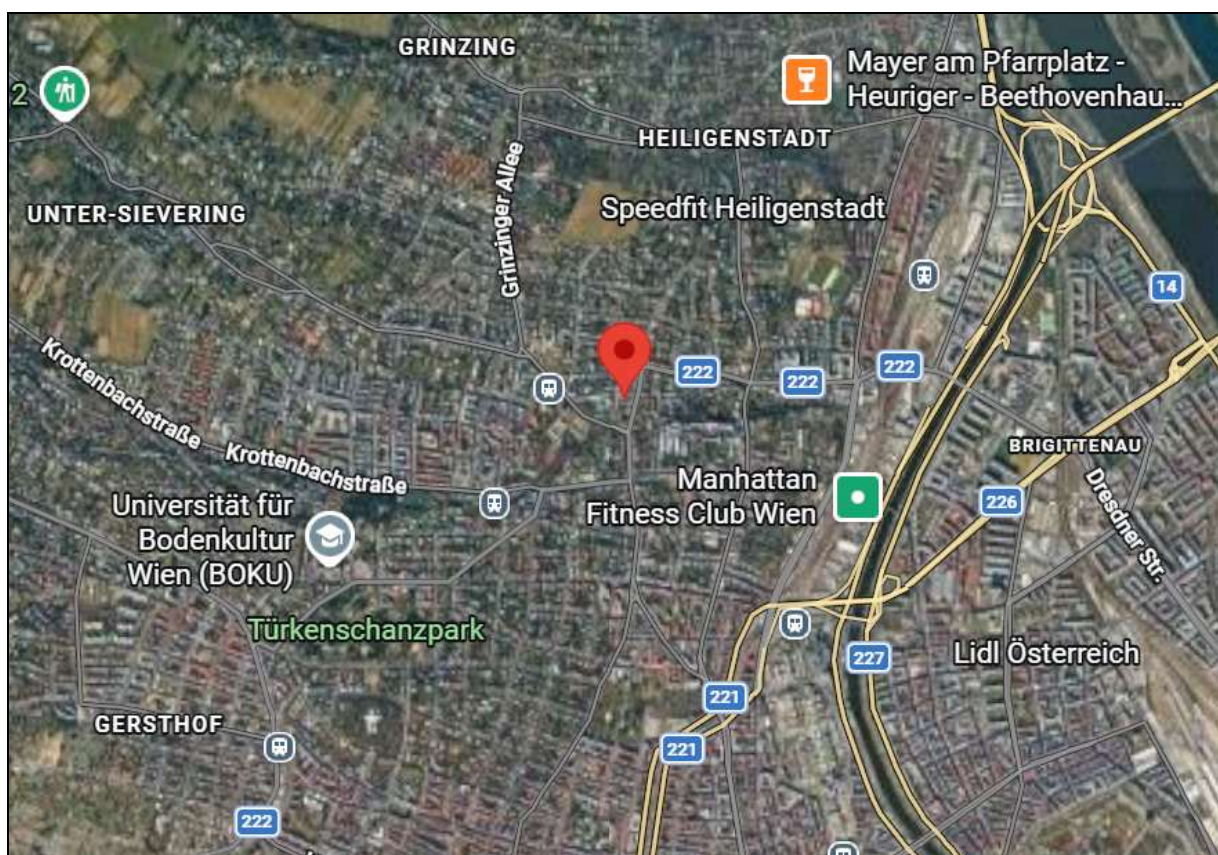


Abbildung 4:

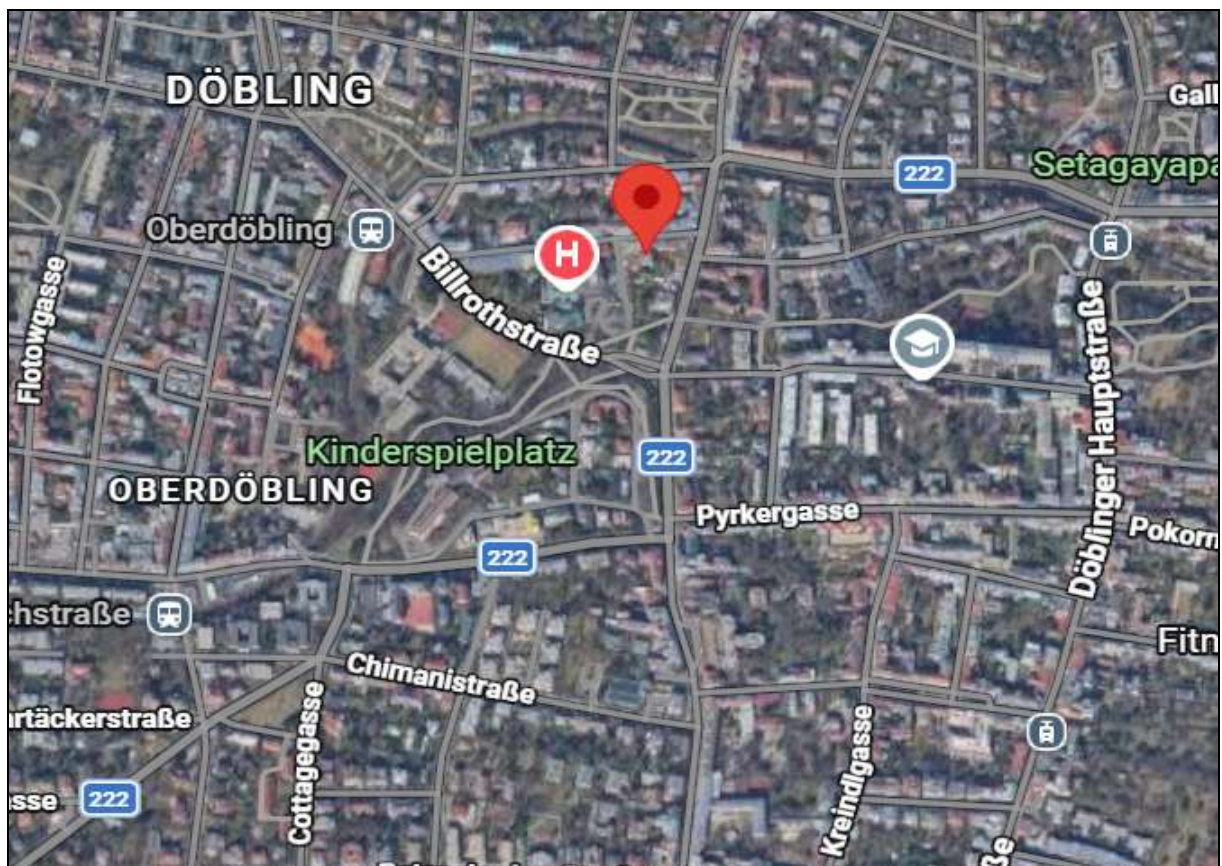


Abbildung 5:

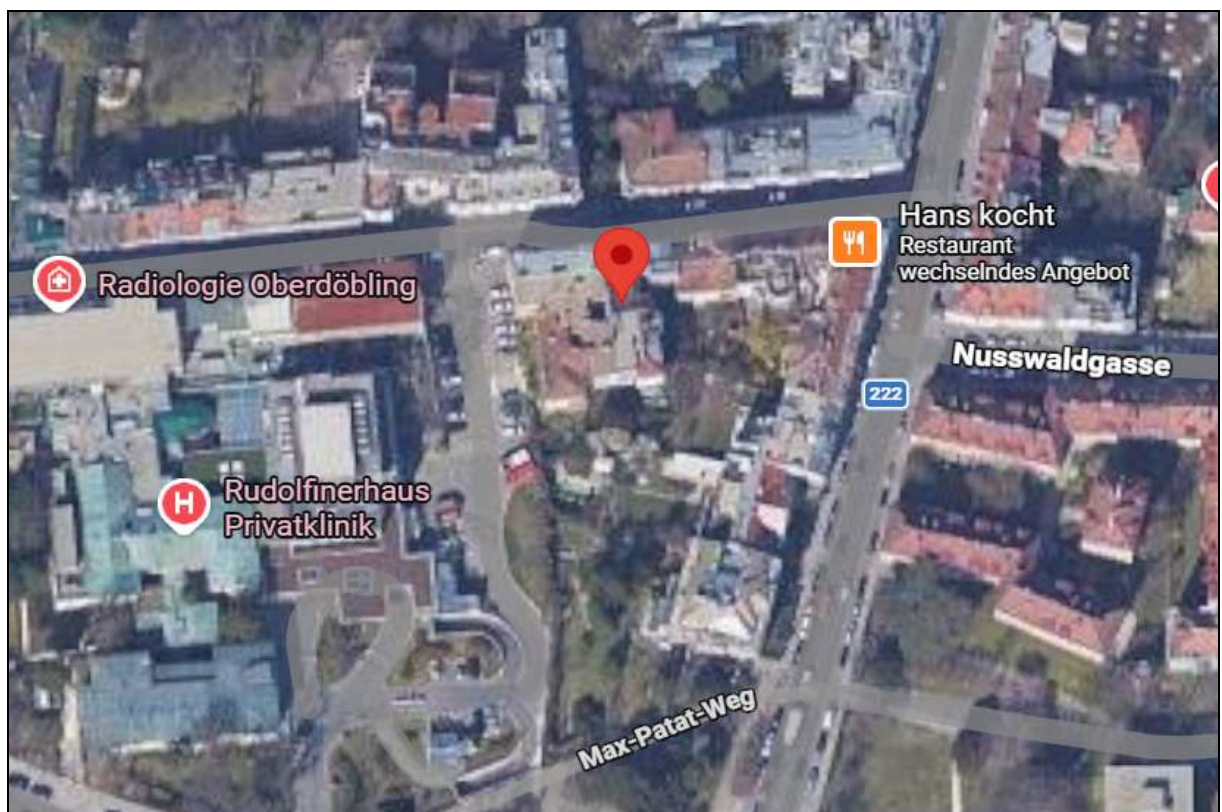


Abbildung 6:

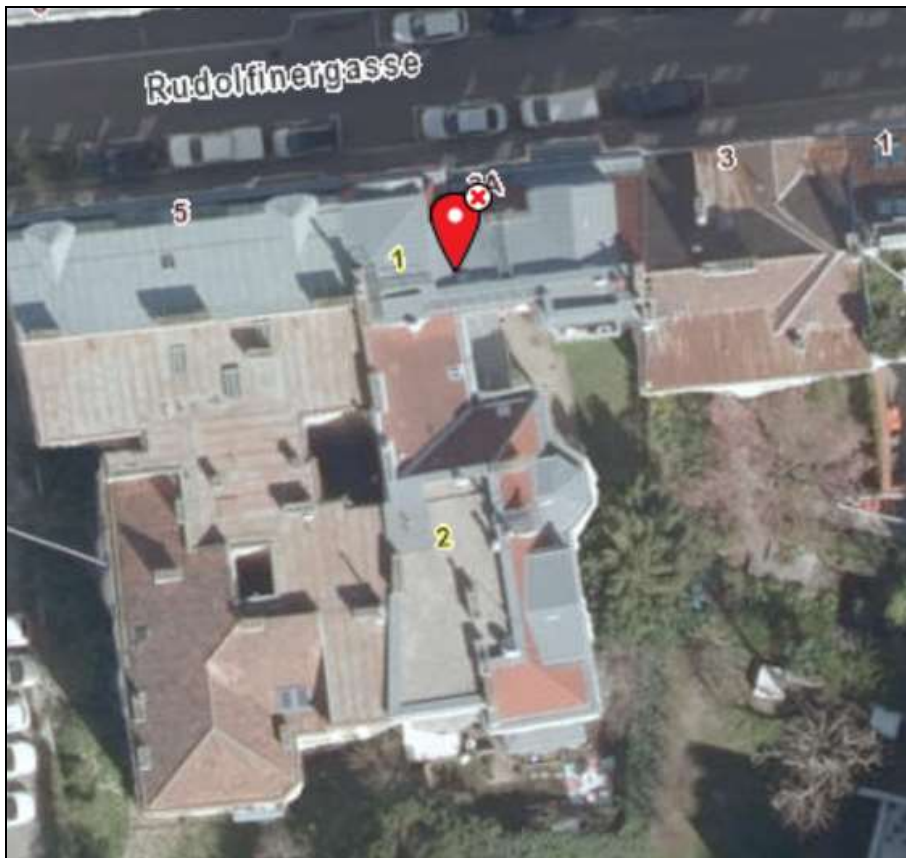
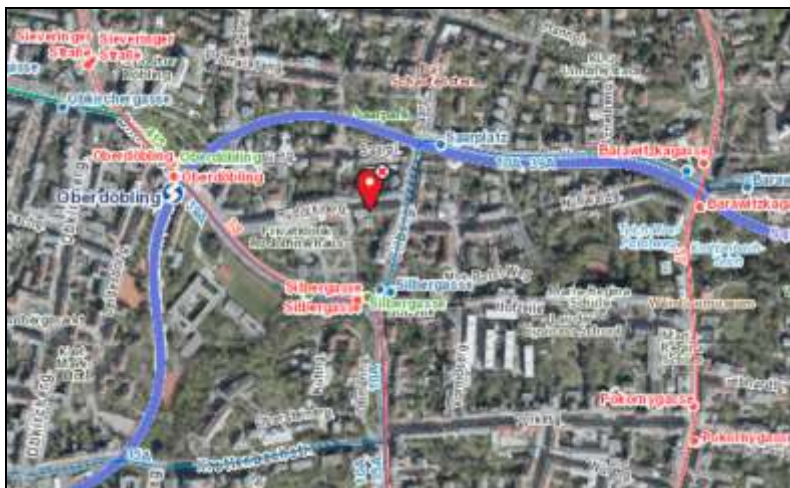


Abbildung 9 – GST – Öffentliche Verkehrsanbindungen:

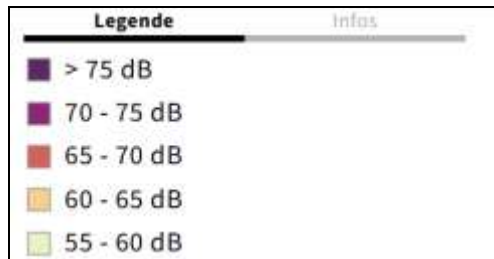


■ Öffentlicher Verkehr ▼

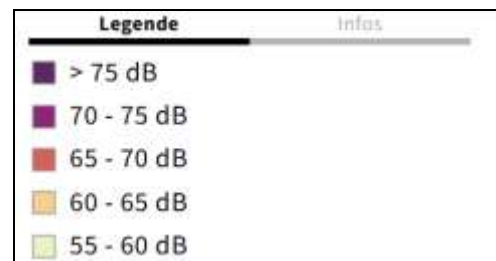
- U U-Bahn
- S Schnellbahn
- L Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Bus
- Regionalbus
- Rufbus

Abbildung 10 – Lärmkarten:

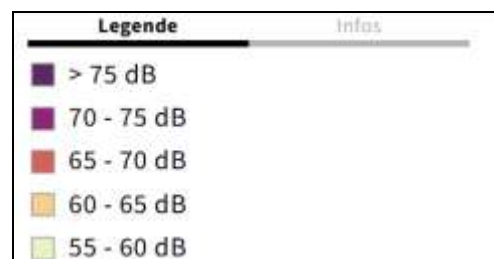
Straßenverkehr



Schienerverkehr








Flugverkehr



## Industrieanlagen



Legende	Infos
	> 75 dB
	70 - 75 dB
	65 - 70 dB
	60 - 65 dB
	55 - 60 dB

Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Rudolfinergasse 3A befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

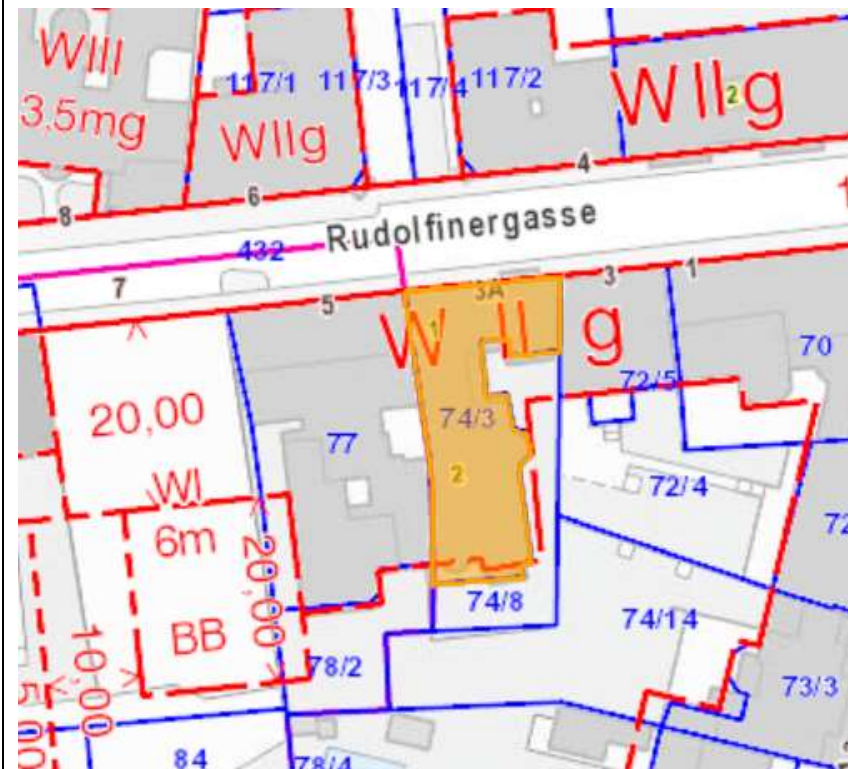
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

## Karte - Döbling mit Bezirksteilen

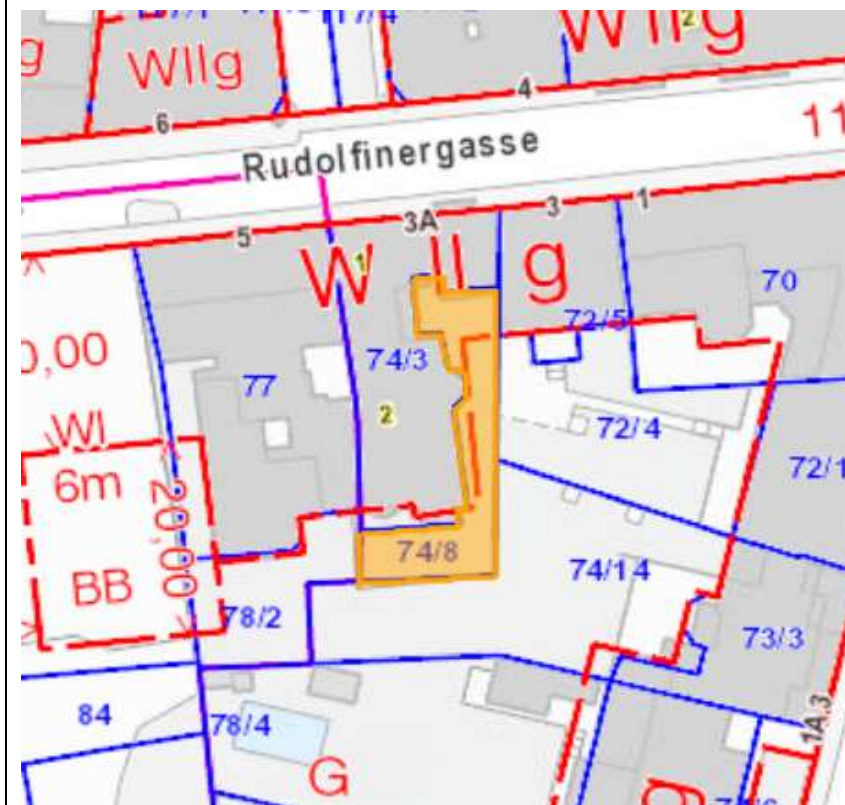


## 2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 74/3



GST – Nr. 74/8



## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 280, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 74/3, 74/8, mit der Adresse 1190 Wien, Rudolfinergasse 3A**

### Mehrparteienwohnhaus

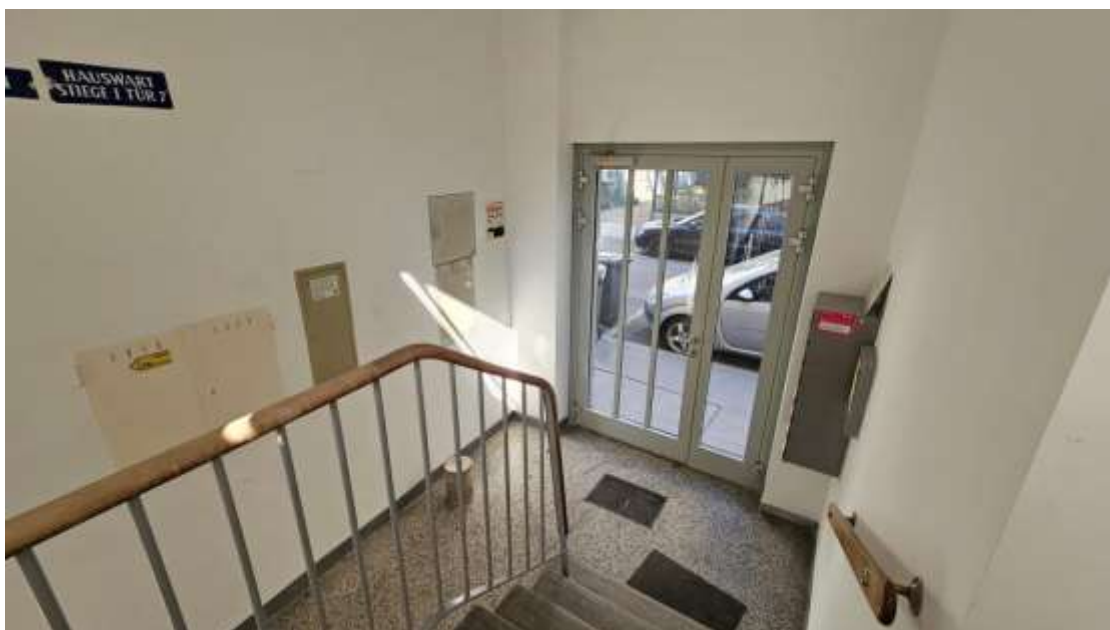
*Ansicht – Rudolfinergasse 3A*



Ansicht – Innenhof



Wohnhaus – Eingangsbereich



### Stiegenhaus



## ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE



<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Mehrparteienwohnhaus mit 2 Stiegen
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Baubehörde:</u></b>	Bescheid „Bauliche Herstellungen Kleinwohnungshaus“ vom 16.02.1953
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Sonstige Merkmale:</u></b>	Gegensprechanlage
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	nicht vorhanden

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I**



Lage: Stiege 1 – Dachboden – Hinzuweisen ist, dass kein Personenaufzug vorhanden ist.

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Marko Bilincic, Bekannter von Herrn Dr. Benkhofer – Verpflichtete Partei, ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig ist. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Heizung: Anzumerken ist, dass eine Gas – Etagenheizung in der Wohnung vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

**Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung W 6 St I**

Vorraum: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



**WC:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge -WC,  
Gastherme, Holzfenster



**Zimmer:**

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen – Ausgang Balkon, Kunststofffenster





**Küche:**

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Kunststofffenster



**Badezimmer:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,  
Handwaschbecken, Dusche, Kunststofffenster



**Balkon:**





### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

### **2.6. Objektgröße:**

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I**

Laut Plan für den Wiederaufbau des Hauses beträgt die die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung **29,65 m<sup>2</sup>**.

Hinzuweisen ist, dass in dem Plan keine Angaben betreffend der Nutzfläche des Balkons angeführt wurden. Der Balkon wurde durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von ca. 2,5 m<sup>2</sup> ermittelt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt (Seitens des Sachverständigen wird betreffend der Objektgröße keine Haftung übernommen)

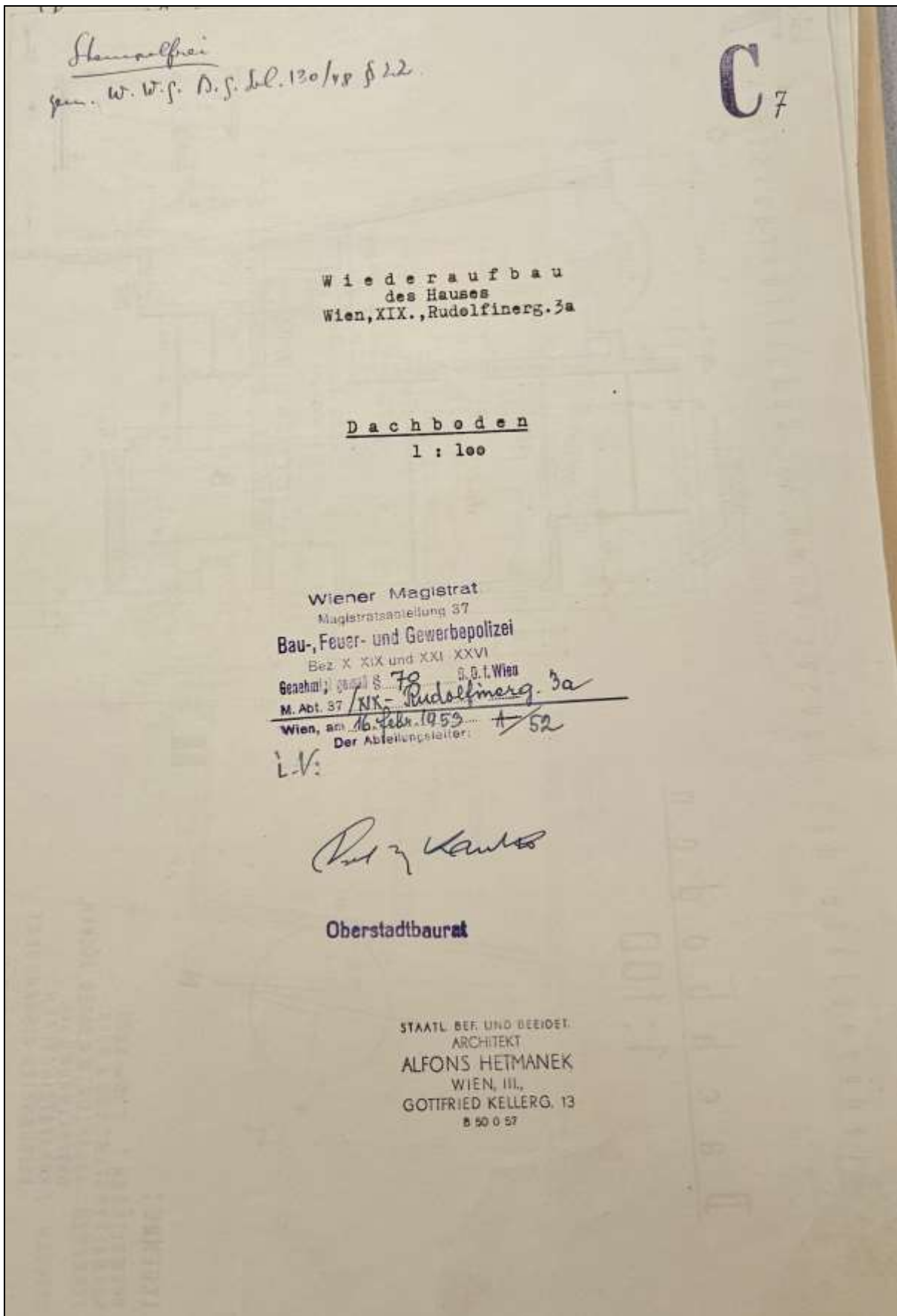
### **2.7. Gesamtzustand:**

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an 6 St I**

Der Gesamtzustand der Wohnung W 6 St I ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

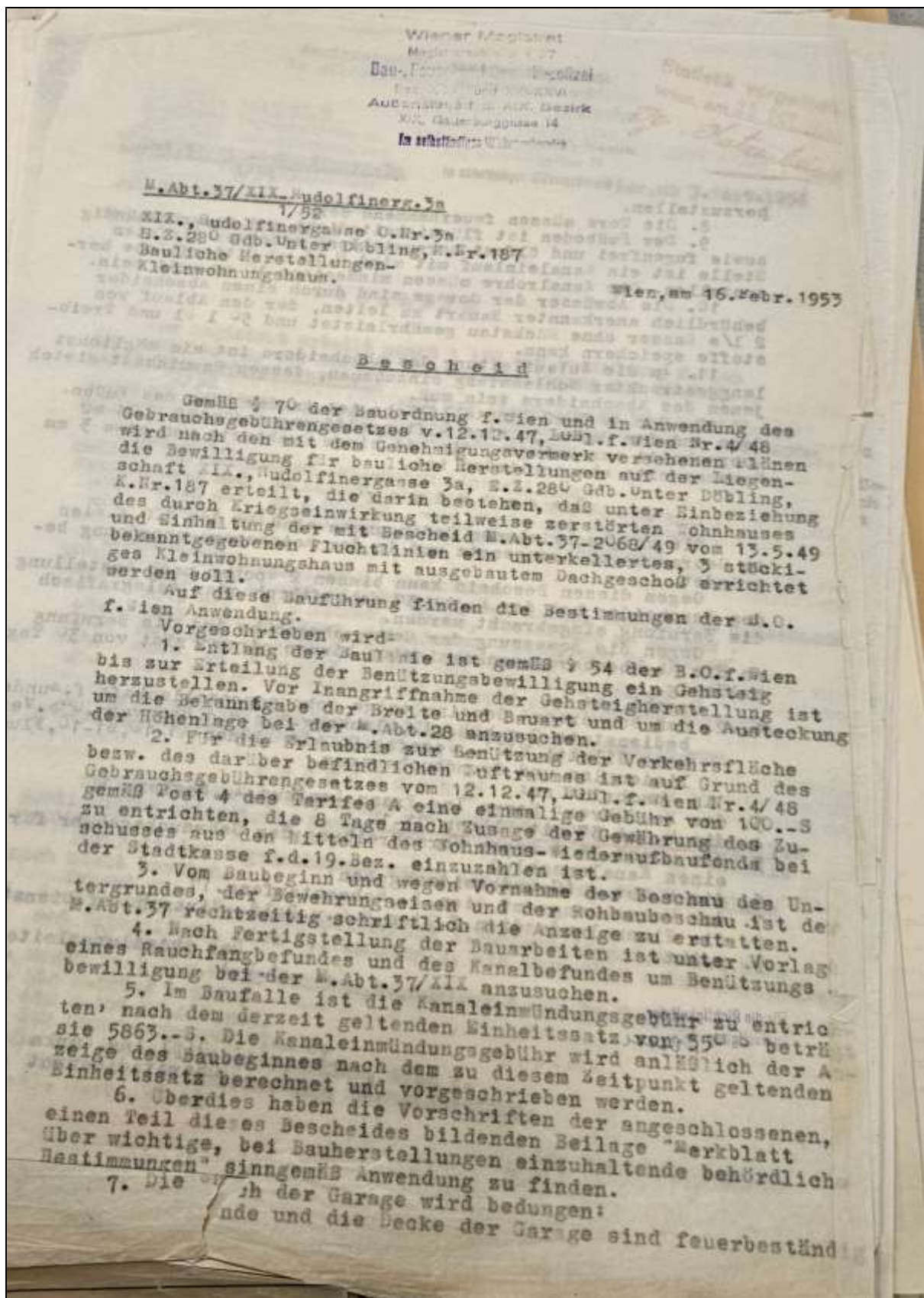
2.7. Pläne:





## 2.8. Baubehörde

### Bescheid „Bauliche Herstellungen Kleinwohnungshaus“ vom 16.02.1953



## 2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.10. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

## 2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St I,**

an der Liegenschaft **EZ 280, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 74/3, 74/8, mit der Adresse 1190 Wien, Rudolfinergasse 3A

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### 3.1.1. **Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

**BLNr. 2, 56/1633 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6 St I,**

an der Liegenschaft **EZ 280, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit  
den Grundstücksnummern 74/3, 74/8, mit der Adresse  
1190 Wien, Rudolfinergasse 3A

**Bodenwert**

Wohnnutzfläche	29,65 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 700,00		
		€	80 055,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>80 055,00</b>

**Bauzeitwert**

Baukosten		€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca	29,65 m <sup>2</sup>	€	83 020,00

lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	160 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Wertminderung in %	38%	€	31 547,60

<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>51 472,40</b>
--------------------	--	---	------------------

**Sachwert**

gebundener Bodenwert		€	80 055,00
Bauzeitwert		€	51 472,40

		€	131 527,40
Balkon (ca. 2,5 m <sup>2</sup> ) pauschal bewertet mit € 3.000,- pro m <sup>2</sup>		€	7 500,00
		€	139 027,40

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktzuschlag von 25% aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in dieser Lage		€	34 756,85
--	--	---	-----------

<b>Verkehrswert</b>		€	<b>173 784,25</b>
---------------------	--	---	-------------------



notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.