

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 15.05.2026

GZ 39 E 9/26v

26044-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 12 - an der Liegenschaft**

Grundbuch: 01306 Rudolfsheim

Einlagezahl: 785 **B-LNR:** 55

Mindestanteil: 43 / 1548

Bezirksgericht: Fünfhaus

Adresse: 1150 Wien, Hütteldorfer Straße 87 / Sturzgasse 48

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM an W 12 Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 785 B-LNR: 55 Anteil: 43 / 1548 1150 Wien, Hütteldorfer Straße 87 / Sturzgasse 48		
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 9/26v des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung		
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 12 Grundbuch 01306 Rudolfsheim EZ 785 B-LNR: 55 Anteil: 43 / 1548 1150 Wien, Hütteldorfer Straße 87 / Sturzgasse 48 Bewertung erfolgt ohne Inventar		
Bewertungsstichtag	07.05.2026		
Befundaufnahme / Besichtigungstag	09.04.2026 und am 07.05.2026	(erfolglose Befundaufnahme)	
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung			
Grundbuchsauszug vom:	05.03.2026		
Besichtigung vom:	07.05.2026		

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 05.03.2026 und am 19.03.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 23.03.2026
Abfrage HV N2 Immobilien Verwaltung GmbH am 08.04.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 12.05.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 12.05.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Baukonsens aus 1906
Bescheid Bauliche Abänderungen Erdgeschoss und Keller
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2/78 vom 30.05.1978
Bescheid Benützungsbewilligung Abänderungen Erdgeschoss und Keller
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/1/79 vom 11.04.1979
Plan für den Ausbau des Dachgeschosses, Zubau Aufzugschacht vom Jänner 1983
Bescheid Bauliche Änderungen Geschäftslokal
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/1/83 vom 21.02.1983
Bescheid Benützungsbewilligung geändertes Geschäftslokal
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/11/83 vom 28.07.1983
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen und Zubau (Dachgeschossausbau, Aufzugseinbau
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2/83 vom 28.07.1983
Bescheid Baubewilligung Personenaufzug vom 26.08.1983
Plan 1. Planwechsel Bädereinbau vom August 1984
Bescheid Bewilligung 1. Planwechsel Badeinbau diverse Wohnungen
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/5/84 vom 16.08.1984
Bescheid Benützungsbewilligung Dachgeschosswohnungen
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2/85 vom 28.10.1985
Einreichplan diverse bauliche Änderungen im Erdgeschoss vom Juli 1996
Bescheid Bauliche Änderungen Zusammenlegung Geschäftslokale
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2546/96 vom 21.08.1996
Einreichplan Unterfangungen der Nachbargebäude vom 28.05.2003
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen (Unterfangungen)
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/866/2003 vom 27.06.2003
Fertigstellungsanzeige Unterfangungen vom 24.09.2003
Einreichplan Umbau eines Geschäftslokale vom 10.11.2003
Bescheid Baubewilligung Bauliche Änderungen (Lokale im EG)
MA37/15-Hütteldorfer Straße 87/2142/2003 vom 30.03.2004
Bescheid Kenntnisnahme Unwesentliche Änderungen Personenaufzug
MA 37-A/42309-1/2005 vom 11.10.2005
Fertigstellungsanzeige Bauliche Änderungen (Lokale im EG)
MA37/15-Hütteldorfer Straße 87/2142-2/2003 vom 09.01.2019
Bearbeitungsbogen Abschluss nach Kenntnisnahme - Aufzug
MA 37-A/439764-2014 vom 17.01.2020

Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums
MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/31/83 vom 08.05.1984
Entscheidung Nutzwertfestsetzung, Zentrale Schlichtungsstelle, MA 50 - Schli 1/84 v. 31.10.1985
Wohnungseigentumsvertrag
Kaufvertrag vom 15.07.2022

Schreiben HV N2 Immobilien Verwaltung GmbH vom 05.11.2025 und vom 06.11.2025
Sanierungsplan
Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2024
Vorschreibung ab 1/2026
Schuldnerabrechnung per 08.04.2026

Energieausweis vom 26.04.2023
Wohnungsgrundriss Top 12

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 785

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 766/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1031/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
554	Gärten(10)	107	
.1054	GST-Fläche	494	
	Bauf.(10)	460	
	Bauf.(20)	34	Hütteldorfer Straße 87
			Sturzgasse 48
GESAMTFLÄCHE		601	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

55 ANTEIL: 43/1548

a 1389/1988 Wohnungseigentum an W 12

b 5403/2022 Kaufvertrag 2022-07-15 Eigentumsrecht

***** C *****

31 auf Anteil B-LNR 55

a 5404/2022 Pfandurkunde 2022-09-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 780.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b 5404/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 3880 KG 01620 Brigittenau C-LNR 527

EZ 785 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 31

c 4689/2025 Hypothekarklage (HG Wien, 61 Cg 6/25z)

d 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 66

52 auf Anteil B-LNR 55

a 1573/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(BG Donaustadt, 47 C 93/25i)

56 auf Anteil B-LNR 55

a 3205/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(BG Donaustadt, 47 C 208/25a)

- 60 auf Anteil B-LNR 55
a 4778/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Donaustadt,
91 C 295/25v)
- 66 auf Anteil B-LNR 55
a 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,--
samt 11,5 % Z aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
6 % Zinsen aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
4,53 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
4,8 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
Kosten EUR 8.162,41 samt 4 % Z seit 2025-11-24
Antragskosten EUR 2.143,60
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s) (39 E 9/26v)
b 534/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 31

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

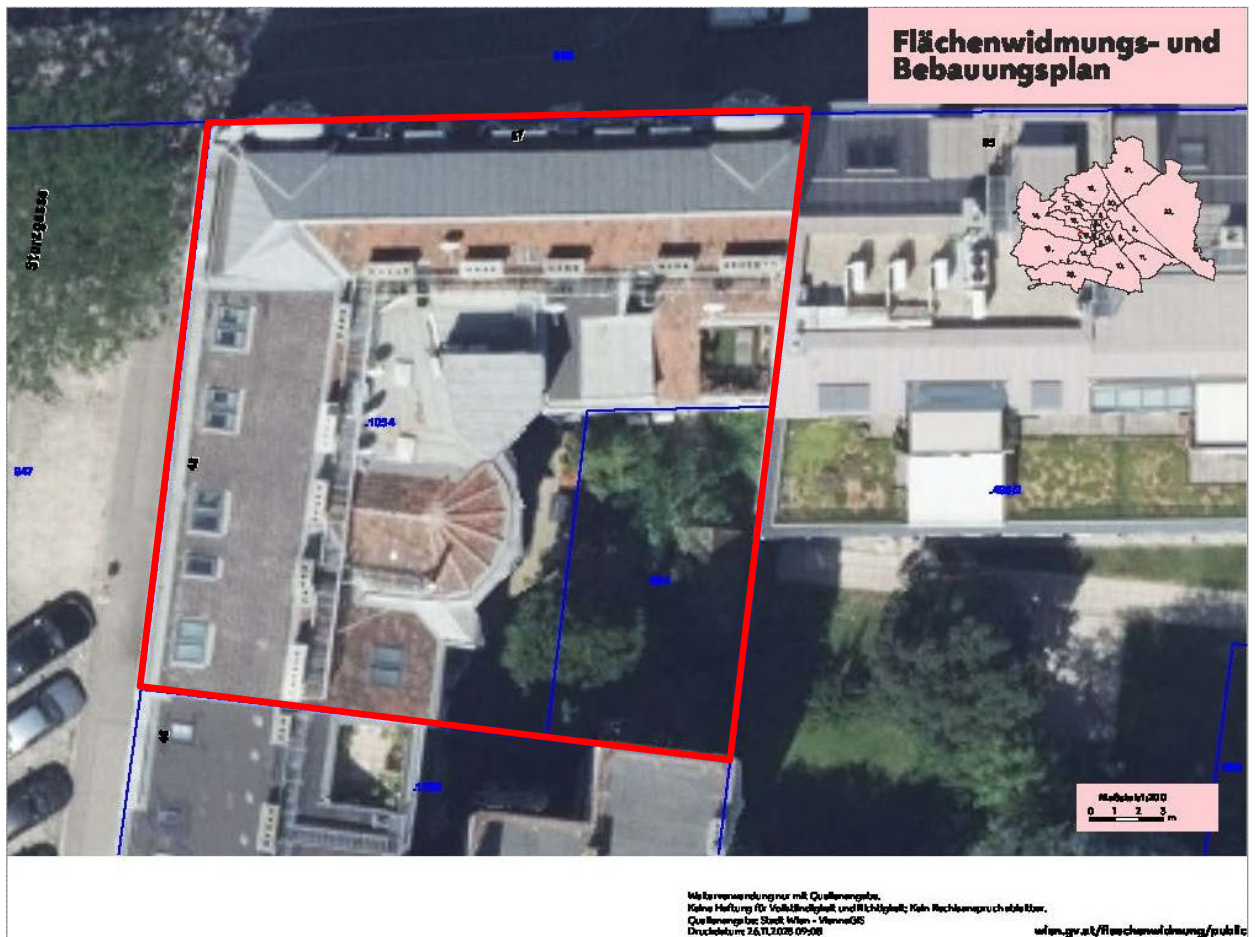
Das Wohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet, der Dachgeschossausbau erfolgte in den Jahren 1983 bis 1985. Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Top 12 befindet sich im 1. Obergeschoss.

Im Kellergeschoss sind die Kellerabteile der Wohnungen, eine Waschküche und Räumlichkeiten eines Geschäftslokals untergebracht. Im Erdgeschoss sind Geschäftslokale und Wohnungen ausgeführt, in den Obergeschossen und dem Dachgeschoss sind Wohnungen vorhanden. Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade. Das Dach ist als Satteldach ausgebildet. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen und den Geschäftslokalen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 785 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungen nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Top 12 liegt im 1.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum mit Küche, einem Bad mit WC und zwei Zimmer. Die Wohnung ist zur Hütteldorfer Straße (nordseitig) ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt in den Wohnräumen rund 3,20m.

Die Wohnung wird durch Holzkastenfenster belichtet, Heizkörper sind keine vorhanden.

Im Kellergeschoss werden laut vorliegendem Einreichplan Kellerabteile genutzt, die Kellerabteile sind der Wohnung nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Die Wohnung ist unmöbliert.

Die Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Wohnungsausstattung

Vorraum/Küche:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Wohnungseingangstüre: 2-flügelige Holzfüllungstüre in Holzarge
	Gegensprechanlage
	E-Sicherungskasten unter Putz montiert
	keine Kücheneinrichtung vorhanden

Bad/WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: **Durchgang ohne Zarge (unfertiger Zustand)**
Dusche mit Armatur
kleines Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

2 Zimmer:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung bzw. Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holzkastenfenster
Heizung: **keine vorhanden**

Topografie

Nutzfläche Wohnung Top 12:

56,78 m²

Die Nutzfläche der Wohnung ist der Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/84 vom 31.10.1985 entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen bzw. der Nutzwertfestsetzung ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. der Nutzwertfestsetzung ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. 554 und der Nr. .1054 in der EZ 785. Die Liegenschaft grenzt nordseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 25m an die Hütteldorfer Straße und westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 24m and die Sturzgasse. Die Liegenschaft weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 785	601 m²
------------------------------------	--------	--------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligungen

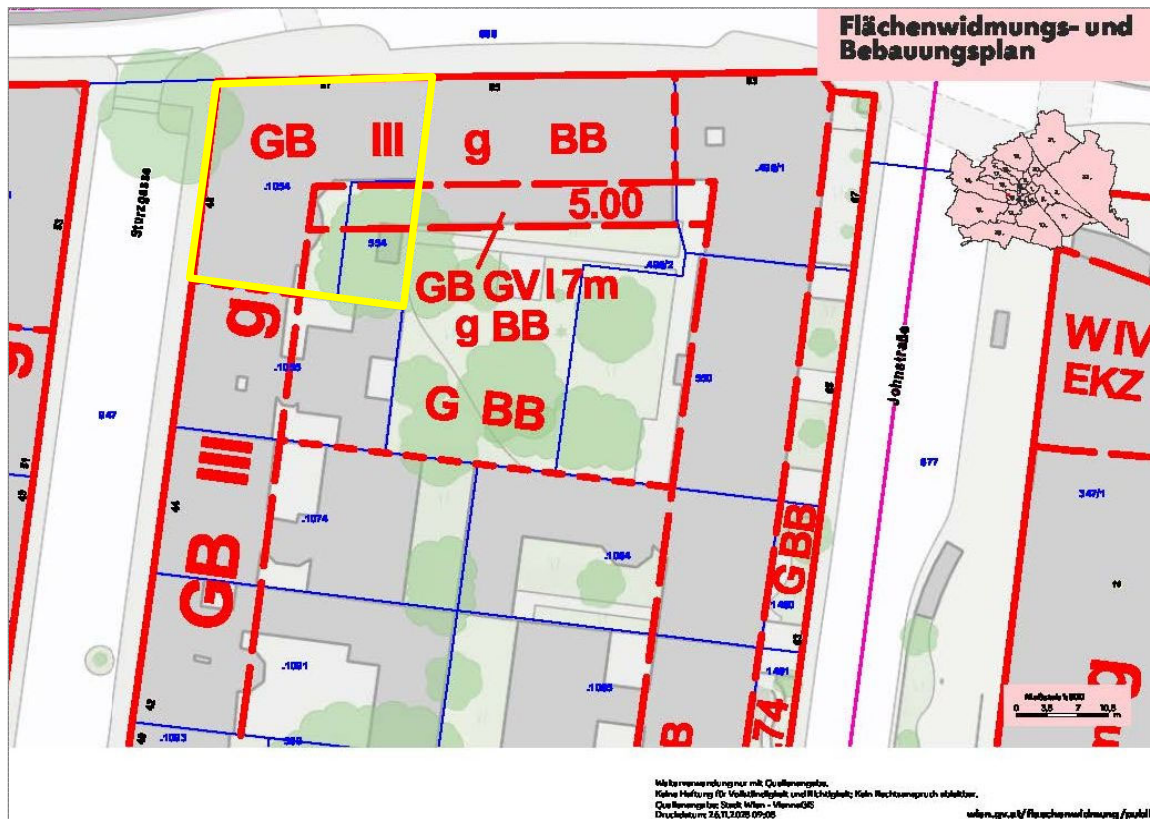
Das Wohnhaus wurde zu Beginn des 20.Jahrhunderts errichtet (Baukonsens von 1906). Der Dachgeschossausbau und der Aufzugeinbau erfolgte aufgrund der Baubewilligung MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2/83 vom 28.07.1983. Die Benützungsbewilligung dafür liegt unter der Aktenzahl MA 37/15 - Hütteldorfer Straße 87/2/85 vom 28.10.1985 auf.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 26.04.2023 **rund 131 kWh/m²a**.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7446) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Gemischtes Baugebiet - GB"** in **geschlossener Bauweise, straßenseitig** mit der **Bauklasse III**, **hofseitig** für einen 5m breiten Bereich parallel zur Hütteldorfer Straße mit dem Zusatz **"GV - Geschäftsviertel"**, der **Bauklasse I** und einer Höhenbeschränkung auf 7m, für die restlichen Hofflächen ist **"G - Gärtnerische Ausgestaltung"** widmungsmäßig festgelegt.



Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung
N2 Immobilien Verwaltung GmbH
1030 Wien, Erdbergstraße 19 verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Vorschreibung ab 1/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Betriebskosten	137,27 €
Lift-BK	27,19 €
Rep.Rücklage	69,45 €
Manip.Gebühr	1,50 €
gesamt per Monat	235,41 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

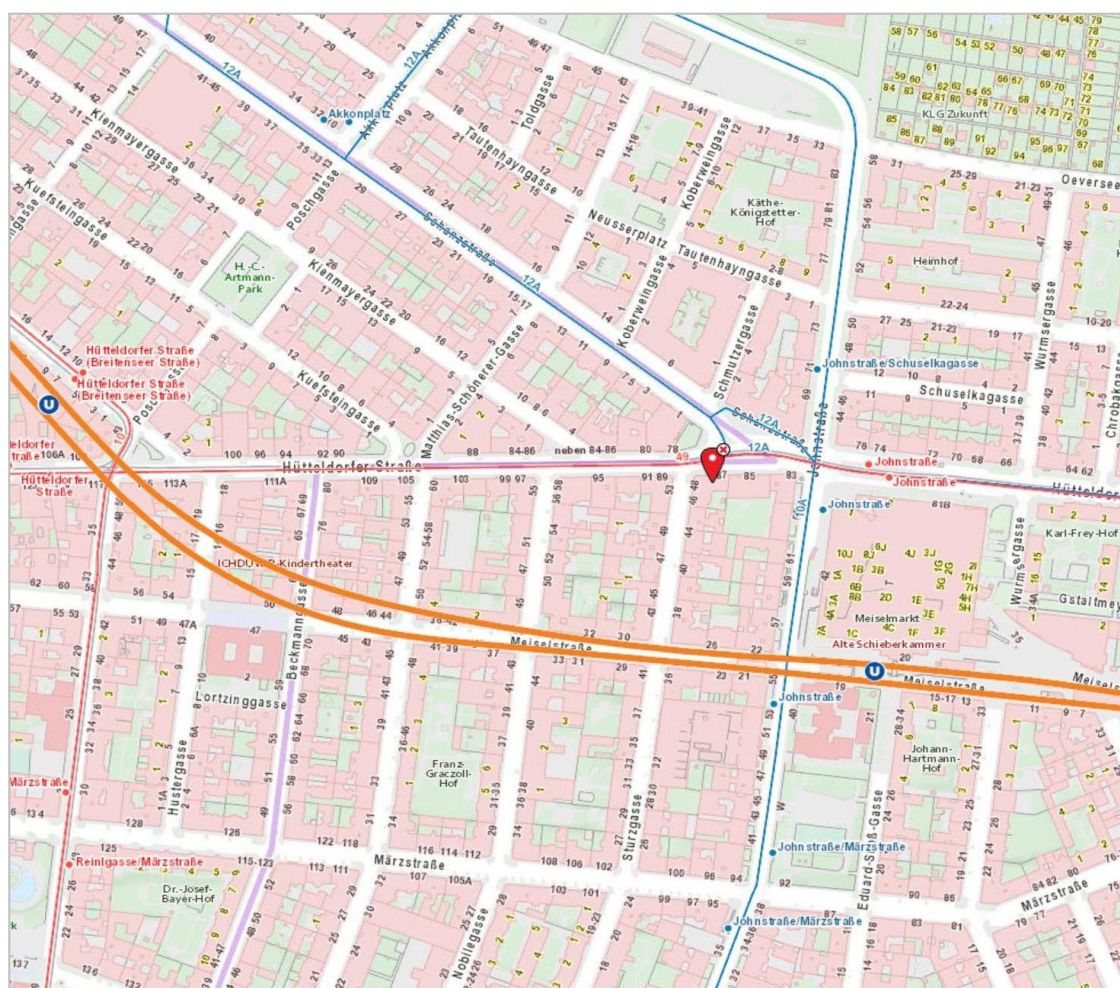
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 12.05.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in mittlerer Lage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet an der Hütteldorfer Straße zwischen der Johnstraße in östlicher Richtung und der Reingasse in westlicher Richtung. Das Wohngebiet ist teilweise mit einzelnen Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Über die Johnstraße und die Schloßallee ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar.

Der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die Autobuslinien 10A und 12A sowie die U-Bahnlinie U3 (Station Johnstraße in unmittelbarer Nähe) mit Anbindung an den Westbahnhof mit Schnellbahn, U-Bahnlinie U6 und diversen Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vor allem in der Hütteldorfer Straße und am nahen Meiselmarkt vorhanden. Die Hütteldorfer Straße ist die Hauptgeschäftsstraße des 15. Bezirks.

Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die nahe Mariahilfer Straße als Einkaufsstraße mit sehr gutem Branchenmix ist ebenfalls gut erreichbar.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

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

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

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung 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, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandsfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2026 in der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2021 bis 2026

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 3809/2021 *Hütteldorfer Straße 87*
Mindestanteil 24 / 1548 *WE-Begründung 1988*
Nutzfläche 30,00 m²
Vergleichsfläche 30,00 m²
Kaufpreis € 80.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 80.000,00

Datum Kaufvertrag 09.06.2021
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 80.000,00**

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 6002/2022 *Hütteldorfer Straße 87*
Mindestanteil 83 / 1548 *WE-Begründung 1988*
Nutzfläche 98,00 m²
Vergleichsfläche 98,00 m²
Kaufpreis € 325.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 325.000,00

Datum Kaufvertrag 27.05.2022
Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%

Kaufpreis Stand 2026 **€ 325.000,00**

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	4534/2023	<i>Hütteldorfer Straße 87</i>
Mindestanteil	29 / 1548	<i>WE-Begründung 1988</i>
Nutzfläche	48,00 m²	
Vergleichsfläche	48,00 m²	
Kaufpreis	€ 149.650,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 149.650,00

Datum Kaufvertrag	11.05.2023	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 149.650,00	

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl	4227/2024	<i>Nobilegasse 51</i>
Mindestanteil	78 / 1510	<i>WE-Begründung 1992</i>
Nutzfläche	79,00 m²	
Vergleichsfläche	79,00 m²	
Kaufpreis	€ 315.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 315.000,00

Datum Kaufvertrag	21.06.2024	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 315.000,00	

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl	2033/2025	<i>Matthias-Schönerer-Gasse 7</i>
Mindestanteil	29 / 2416	<i>WE-Begründung 2002</i>
Nutzfläche	34,00 m²	
Vergleichsfläche	34,00 m²	
Kaufpreis	€ 108.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 108.000,00

Datum Kaufvertrag	11.04.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	€ 108.000,00	

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl	4794/2025	<i>Nobilegasse 49</i>
Mindestanteil	48 / 1406	<i>WE-Begründung 2009</i>
Nutzfläche	38,00 m²	
Vergleichsfläche	38,00 m²	
Kaufpreis	€ 100.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 100.000,00

Datum Kaufvertrag	17.07.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2026	€ 100.000,00

Vergleichsobjekt 7

Tagebuchzahl	7519/2025	<i>Sturzgasse 48</i>
Mindestanteil	98 / 1548	<i>WE-Begründung 1988</i>
Nutzfläche	108,00 m²	
Vergleichsfläche	108,00 m²	
Kaufpreis	€ 349.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 349.000,00

Datum Kaufvertrag	12.08.2025
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2026	€ 349.000,00

Vergleichsobjekt 8

Tagebuchzahl	629/2026	<i>Sturzgasse 44</i>
Mindestanteil	59 / 1739	<i>WE-Begründung 1993</i>
Nutzfläche	57,00 m²	
Balkon	7,00 m²	
Vergleichsfläche	58,00 m²	
Kaufpreis	€ 270.000,00	

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	-10%
Harmonisierungsfaktor	-10%
harmonisierter Kaufpreis	€ 243.000,00

Datum Kaufvertrag	12.01.2026
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2026	€ 243.000,00

	Vergleichs- Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	30,00	80.000	2.666,7
Vergleichsobjekt 2	98,00	325.000	3.316,3
Vergleichsobjekt 3	48,00	149.650	3.117,7
Vergleichsobjekt 4	79,00	315.000	3.987,3
Vergleichsobjekt 5	34,00	108.000	3.176,5
Vergleichsobjekt 6	38,00	100.000	2.631,6
Vergleichsobjekt 7	108,00	349.000	3.231,5
Vergleichsobjekt 8	58,00	243.000	4.189,7
Summen	493,00	1.669.650	26.317,2
arithmetisches Mittel			3.289,7

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **3.290 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung: 56,78 m² x 3.290 x 1,00 = 186.806 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bzw. unfertige Leistungen

*Die Wohnung ist ohne Heizung vorhanden,
der Türdurchbruch zwischen Vorraum und
Bad/WC ist ohne Türzarge und ohne
Türblatt vorhanden. Aus diesem Grund wird
ein Abzug in der Höhe von rund*

10,0% angesetzt. ergibt rund -18.681 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Wert des Zubehörs keines vorhanden

0 €

Vergleichswert	168.125 €
-----------------------	------------------

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 785 B-LNR 55 mit Abfragedatum 05.03.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 31 auf Anteil B-LNR 55
 - a 5404/2022 Pfandurkunde 2022-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
 - b 5404/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3880 KG 01620 Brigittenau C-LNR 527
EZ 785 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 31
 - c 4689/2025 Hypothekarklage (HG Wien, 61 Cg 6/25z)
 - d 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 66
- 52 auf Anteil B-LNR 55
 - a 1573/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Donaustadt, 47 C 93/25i)
- 56 auf Anteil B-LNR 55
 - a 3205/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Donaustadt, 47 C 208/25a)
- 60 auf Anteil B-LNR 55
 - a 4778/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Donaustadt,
91 C 295/25v)
- 66 auf Anteil B-LNR 55
 - a 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,--
samt 11,5 % Z aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
6 % Zinsen aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
4,53 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
4,8 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
Kosten EUR 8.162,41 samt 4 % Z seit 2025-11-24
Antragskosten EUR 2.143,60
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s) (39 E 9/26v)
 - b 534/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 31

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		168.125 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		168.125 €
Rechte und Lasten		0 €
		168.125 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	168.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an W 12
mit Rechte und Lasten**

168.000 €

(in Worten Euro Einhundertachtundsechzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an W 12.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

26044-1150

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

**Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an W 12 - an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01306 Rudolfsheim		
Einlagezahl:	785	B-LNR:	55
Mindestanteil:	43 / 1548		
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Hütteldorfer Straße 87 / Sturzgasse 48		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Grundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 785

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 766/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1031/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
554	Gärten(10)	107	
.1054	GST-Fläche	494	
	Bauf.(10)	460	
	Bauf.(20)	34	Hütteldorfer Straße 87
			Sturzgasse 48
	GESAMTFLÄCHE	601	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

55 ANTEIL: 43/1548



a 1389/1988 Wohnungseigentum an W 12

b 5403/2022 Kaufvertrag 2022-07-15 Eigentumsrecht

***** C *****

31 auf Anteil B-LNR 55

a 5404/2022 Pfandurkunde 2022-09-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 780.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)

b 5404/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 3880 KG 01620 Brigittenau C-LNR 527

EZ 785 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 31

c 4689/2025 Hypothekarklage (HG Wien, 61 Cg 6/25z)

d 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 66

52 auf Anteil B-LNR 55

a 1573/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Donaustadt, 47 C 93/25i)

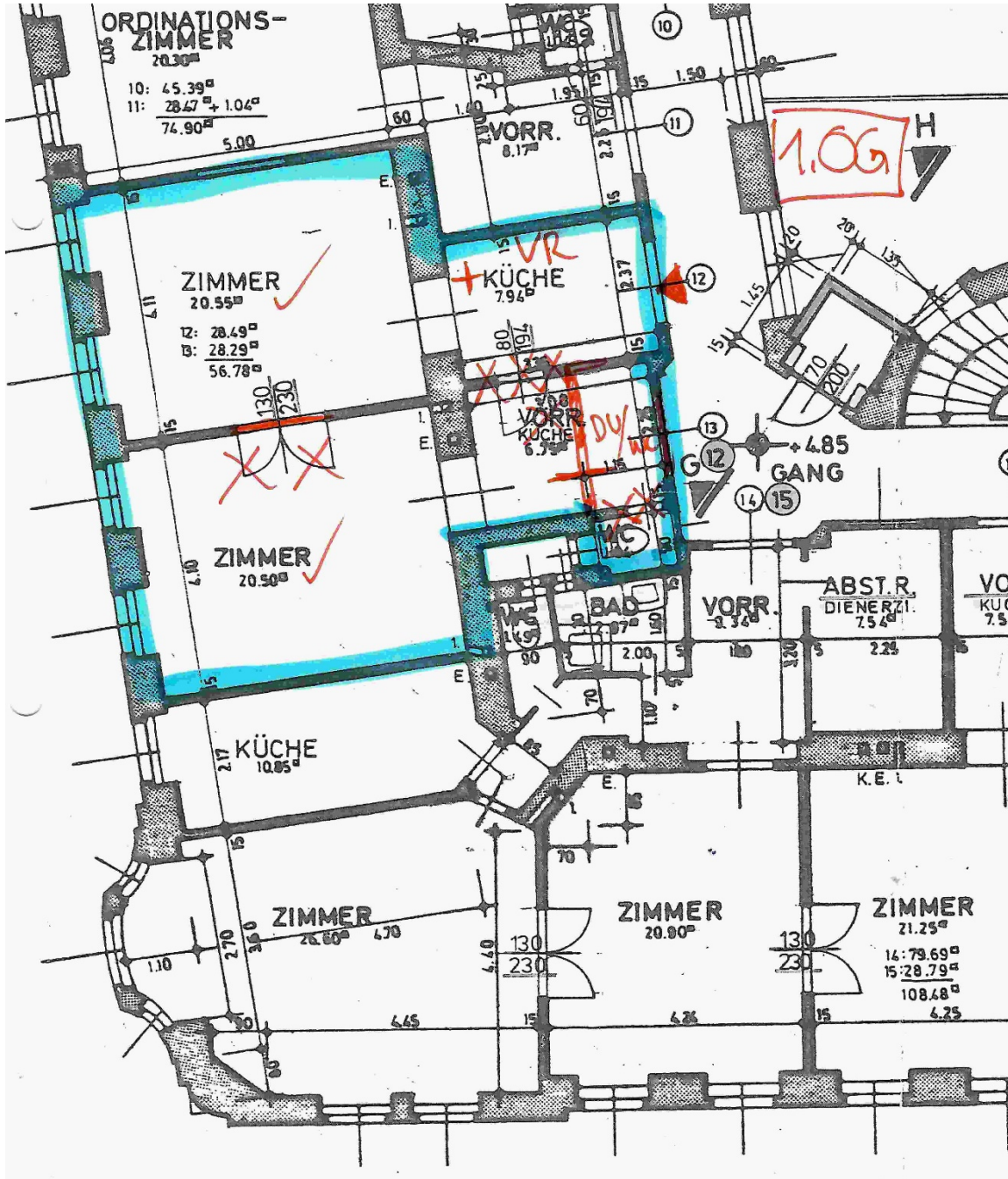
56 auf Anteil B-LNR 55

a 3205/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Donaustadt, 47 C 208/25a)

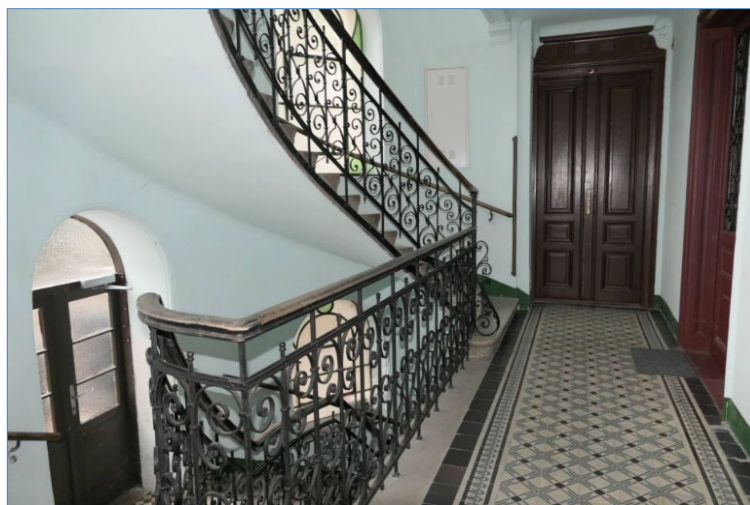
- 60 auf Anteil B-LNR 55
a 4778/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Donaustadt,
91 C 295/25v)
- 66 auf Anteil B-LNR 55
a 534/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,--
samt 11,5 % Z aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
6 % Zinsen aus EUR 39.520,87 seit 2025-09-10
4,53 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
4,8 % Zinsen aus EUR 100.479,13 seit 2025-09-10
Kosten EUR 8.162,41 samt 4 % Z seit 2025-11-24
Antragskosten EUR 2.143,60
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
(FN 203160s) (39 E 9/26v)
b 534/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 31

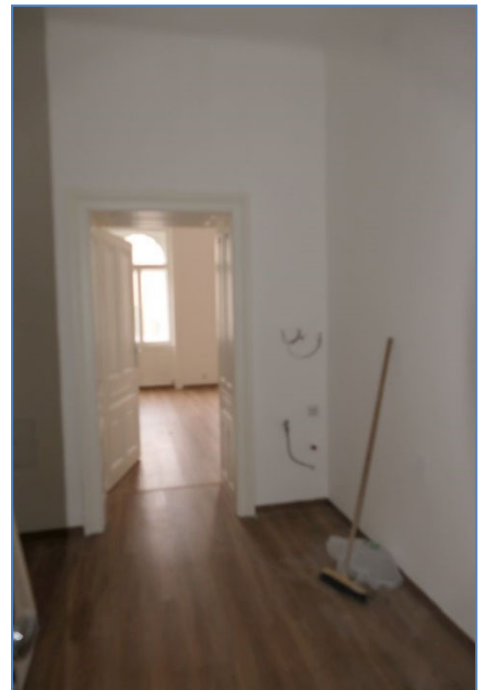
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

WOHNUNGSGRUNDRISS



FOTODOKUMENTATION







BEZEICHNUNG Hütteldorfer Straße 87

Umsetzungsstand

Gebäude(-teil)

Baujahr

1900

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße Hütteldorfer Straße 87

Katastralgemeinde

Rudolfsheim

PLZ/Ort 1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus

KG-Nr.

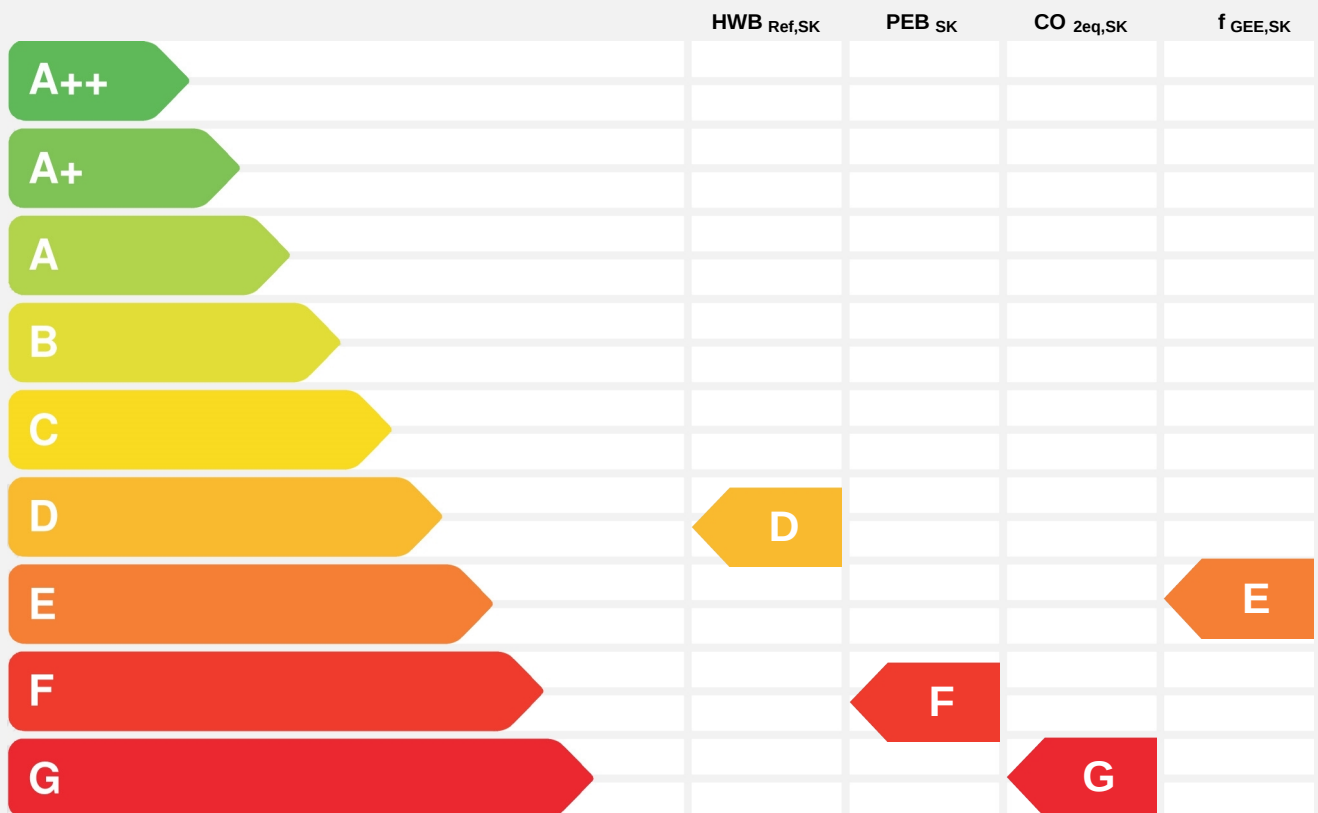
1306

Grundstücksnr. 554, .1054

Seehöhe

200 m

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



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 936,6 m ²	Heiztage	309 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 549,2 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4 303,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 118,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,03 m	mittlerer U-Wert	1,23 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	91,69	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 116,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 116,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 307,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,82
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 253 050 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 130,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 253 050 kWh/a	HWB _{SK} = 130,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 19 792 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 601 030 kWh/a	HEB _{SK} = 310,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 2,20
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,20
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 44 107 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 645 136 kWh/a	EEB _{SK} = 333,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 733 675 kWh/a	PEB _{SK} = 378,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 706 024 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 364,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 27 651 kWh/a	PEBern.,SK = 14,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 158 442 kg/a	CO _{2eq,SK} = 81,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,83
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Econom GmbH
Ausstellungsdatum	26.04.2023		Custozzagasse 11, 1030 Wien
Gültigkeitsdatum	25.04.2023	Unterschrift	
Geschäftszahl	HS87		

Econom
Bauorganisation & Planung Ges.m.b.H.
1070 Wien, Custozzagasse 11/24
Telefon +43 1 93 666 Fax +43 1 93 333
E-Mail: econom@econom.at
Homepage: www.econom.at

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

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 131 **f_{GEE,SK} 2,83**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1 937 m ²	charakteristische Länge l _c	2,03 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	4 303 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,49 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2 118 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Unterlagen
Bauphysikalische Daten:	Unterlagen
Haustechnik Daten:	Unterlagen

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

- 2 -

schaft 20 Wohnungen, 2 Gassenladen und Nebenräume, 1 Gassenladen und Nebenräume und Kellerräume, 1 Magazin, 1 Ordination, 1 Gartenhaus und 1 Abstellraum mit Heizraum errichtet.

II.

Nunmehr begründen alle Miteigentümer an der Liegenschaft EZ 785 Grundbuch 01306 Rudolfsheim Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen.

Insoweit es sich bei den Wohnungseigentumswerbenden um Ehegatten handelt, begründen diese an den in Betracht kommenden Hälften ihren Mindestanteile gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten gemäß § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975, wobei gemäß § 12 (1) Wohnungseigentumsgesetz 1975, die Anteile der Ehegatten am Mindestanteil zu verbinden sind.

III.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages ob der Liegenschaft EZ 785 Grundbuch 01306 Rudolfsheim, mit den Grundstücken 554 Garten, 1054 Baufläche und der Grundstückadresse Sturzgasse 48, Hütteldorfer Straße 87, bei den in Spalte 6 genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in den Spalten 1, 3 und 4 bezeichneten Wohnungen für die in Spalte 2 genannten Wohnungseigentumswerber einverleibt werde.

16/10 102 11:28 FAX

IMOSAN

2004

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 30
Zentrale Schlichtungsstelle
8, Buchfeldgasse 6, 1082 Wien
Tel.: 43 89 61/KL 22 und 23

21. NOV. 1985

1580/88

50 - Schli 1/84

Wien, 31.10.1985

Jan 15 , Bütteldorfer Str. 87 1d. m. Sturzgasse 48

Die

des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Entscheidung
Spruch:

gemäß § 26 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl.Nr. 417/75, zuletzt geändert durch § 56 des Mietrechtsgesetzes (MRG) BGBl.Nr. 520/1981, entscheidet die Gemeinde im Zusammen-
halte mit § 39 des Mietrechtsgesetzes über Antrag der Miteigentümer
August Enzelberger, Minna Enzelberger und Christine Ebert, alle
vertreten durch den erstgenannten Antragsteller,

Wörterverzeichnis

bezüglich der Liegenschaft in Wien 15, Hütteldorfer Str. 87,
n. n. Sturzgasse 48, EZ. 785, Kat. Gem.
Hudolfshain, wie folgt:

Der Gesamtnutzwert der Liegenschaft wird gemäß §§ 3 (1) und 5 WEG 1975, wie sich aus der folgenden detaillierten Nutzwertfestsetzung (Blatt 2 u. 3) für die einzelnen, selbstständigen Objekte unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche ergibt, mit -1.548- festgesetzt.

44 50 - 20 46

00000000000000000000000000000000

16.10.2002 10:27

16/10 02 11:28 FAX

INMOSAN

005

4 -

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller begehrt mit Schreiben vom 14.8.1984 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

Alle Angelegenheiten werden dem Nachbarn beigegeben.

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 18.9.1985 Zl.MA 40 - M - 1119/84, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehöerteile nicht bewertet, sofernne diesbezügliche Anträge vorliegen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 5 - 8 ersichtlichen Regel-
nutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raum-
typen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im
Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschafts-
teile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allge-
meinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens
ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw.
Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert
(1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwurtermittlung wurden von den Parteien anlässlich des
Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. 3
AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 31.10.1985 keine
Einwendungen ~~gegen~~ vorgebracht.

50 - SD 46

0-000000000019866666

