

Frau RA Dr. Ulrike Bauer
als gerichtlich bestellte Masseverwalterin
im Konkurs über das Vermögen von Christian Jeschko

Elisabethstraße 26
1010 Wien

Wien, am 10.03.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der B-LNR. 155 Anteil 66/3369stel an
EZ 802 der KG 01405 Ottakring
Wohnungseigentum an **W 42** in

1160 Wien, Arnethgasse 33

„Gutachten für Handelsgericht Wien zu GZ 5 S 110/22v
als Konkursache Schuldner Christian Jeschko“



4-fach Ausfertigung / digital

_____. Ausfertigung

o/e

GA 1160 Arnethg. 33

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung W 42 in 1160 Wien, Arnethgasse 33, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme für Zwecke von Überlegungen in der Konkursache.

1.2. Auftraggeber

RA Dr. Ulrike Bauer als gerichtlich bestellte Masseverwalterin für Christian Jeschko, HG Wien, GZ 5 S 110/22v

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 802

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Jeschko ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 27/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
930/1    GST-Fläche          *        1152
          Bauf.(10)          853
          Gärten(10)         299  Arnethgasse 35
                                   Wichtelgasse 29-31
                                   Arnethgasse 33
                                   Arnethgasse 31
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
1 a 582/1978 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
  gem Pkt 1 Bescheid 1977-02-10
2 a 582/1978 Bauplatz (auf) Gst 930/1 Bauplatz A
***** B *****
```

***** B *****

155 ANTEIL: 66/3369

Christian Jeschko

GEB: 1967-04-14 ADR: Arnethgasse 33/42, Wien 1160

a 149/1982 Wohnungseigentum an W 42

b 341/1988 Berichtigung gem § 21 GUG

c 5958/2024 Einantwortungsbeschluss 2021-12-23, Schenkungsvertrag
2022-02-18, Beschluss 2024-01-23, Beschluss 2024-01-23 Eigentumsrecht

d 27/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2022-08-03
(5 S 110/22v - HG Wien)

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.01.2025 C

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 15.01.2025 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 17.01.2025 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 19.02.2024 durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 - unter Anwesenheit und Zugänglichmachung von:
 - Christian Jeschko (Schuldner)
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- HORA-Pass
- Altlastenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Anfrage bei der Hausverwaltung Krautschneider, 1210 Wien:
 - Verschreibung per Februar 2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.06.2024
 - Vorausschau 2025
 - Tilgungsplan Stand 21.10.2024
 - Energieausweis vom 13.12.2015
 - Angabe des Rücklagenstandes per 13.02.2025
 - Informationen zu Einnahmen aus Vermietung der allgemeinen KFZ-Stellplätze sowie Vermietung Hausbesorgerwohnung
 - Angaben zur Thewosan-Sanierung
- Erhebung der relevanten Planunterlagen bei der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien der letztgültigen Pläne und Bescheide
- mündliche Auskunft (MA 37) über offene Bauaufträge (negativ für die bewertungsgegenständliche Wohnung)

- Erhebung der SV von Urkunden im Grundbuch:
 - Bescheinigung nach § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG 1975 vom 07.07.1977 (TZ 149/82)
 - Bescheid vom 14.06.1978 (TZ 149/82)
 - Entscheidung § 5 WEG 1975 vom 25.11.1979 (TZ 149/82)
- Erhebung von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft (Vergleichswerte)
- örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile
 - Baukosten
 - gebrauchte Eigentumswohnungen
- Markterhebungen
- Marktbeobachtungen
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 19.02.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

A2-Blatt:

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und der Übergabe gem. Punkt 1. Bescheid 10.02.1977 ist nicht bewertungsrelevant.

Auszug aus dem Bescheid:

1. Die Abteilung des Grundstückes .921, inneliegend in E.Z. 1122, des Grundstückes .922, inneliegend in E.Z. 1123, des Grundstückes .929, inneliegend in E.Z. 804, des Grundstückes .930, inneliegend in E.Z. 802 des Grundbuches der Kat.Gem. Ottakring, nach den Abteilungsplänen des Ing.Kons. f.Verm.Wesen Baurat h.c. Dipl.Ing. Dr. techn. Erich Meixner, vom 11. August 1975, G.Z. 8167, auf den Bauplatz

A, bestehend aus dem Grundstück schwarz 930/rot 1.

und auf eine Verkehrsfläche, Grundstück rot 930/2 wird einschließlich der im Zusammenhang mit dieser Abteilung unbedingt notwendigen Ab- und Zuschreibungen zur Schaffung der neuen Grundstücke gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO.) genehmigt. Darüber hinausgehend bedarf die Abschreibung von Bauplätzen, Bauplatzteilen, Trennstücken und Restflächen einer gesonderten Genehmigung der MA 64.

Der Bauplatz ist angemerkt.

C-Blatt:

Wird als geldlastenfrei vorausgesetzt, es enthält keine Eintragungen.

Bestandsfreiheit.

Die Übernahme des restlichen aushaftenden Förderungsdarlehens durch den Ersteher wird vorausgesetzt.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Überprüfung der Installationen wurde durch die SV nicht durchgeführt, da im Rahmen der Verkehrswertermittlung dies nicht vorgesehen ist.

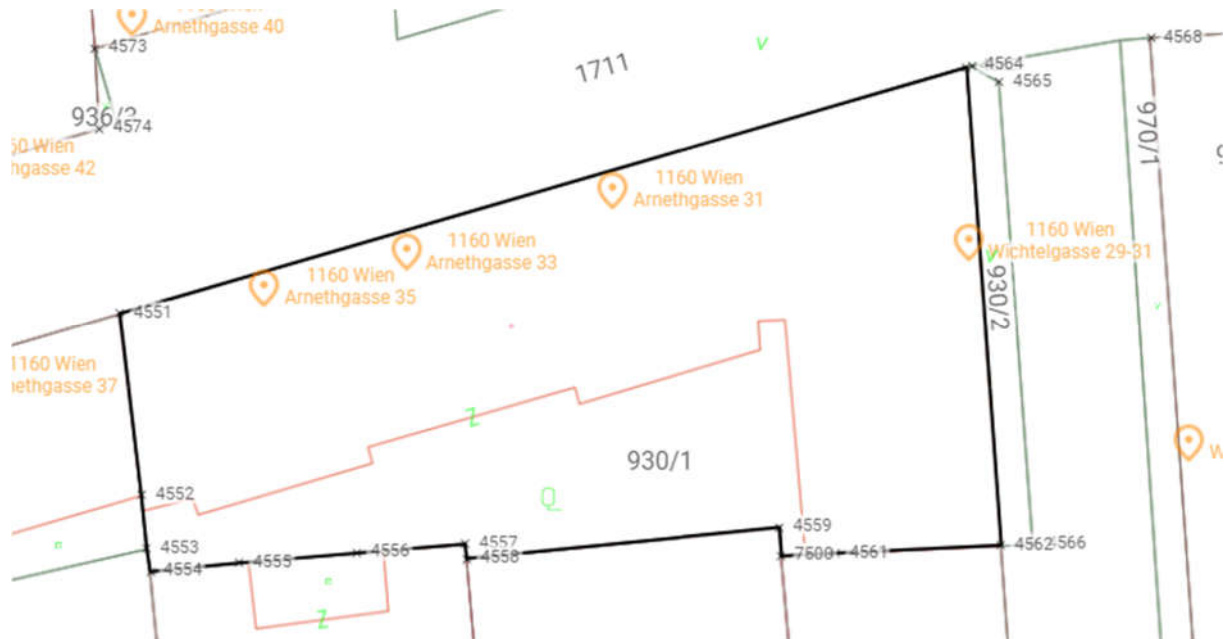
Fahrnisse bleiben für den Wert der Eigentumseinheit unberücksichtigt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 802 der KG 01405 Ottakring besteht aus
GST-NR. 930/1 mit einer Gesamtfläche von

1152 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:

Arnethgasse 31, 33, 35 / Wichtelgasse 29 – 31 (1160 Wien)

Formation:

Unregelmäßig konfiguriert, schiefwinkelig.

2 Straßenfronten:

Arnethgasse ca. 54,0 m,

Wichtelgasse ca. 21,0 m.

Terrainverlauf:

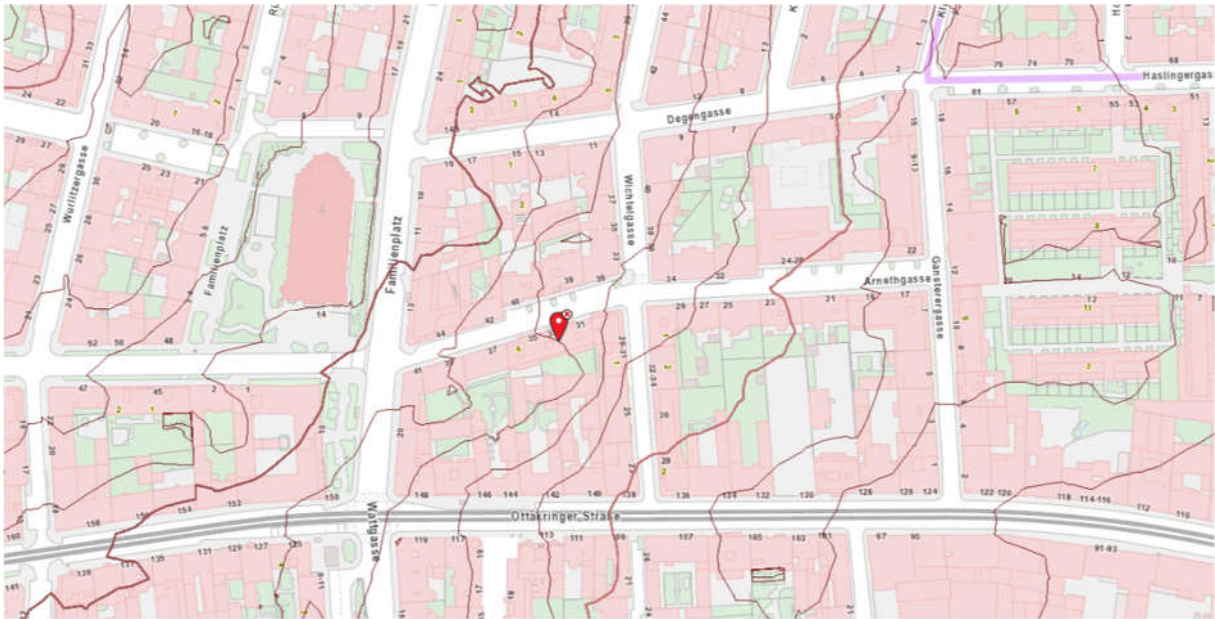
in der Arnethgasse gegen Westen leicht ansteigend.

Aufschließung:

Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Kanal.

Einfahrt in die Garage aus der Arnethgasse.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

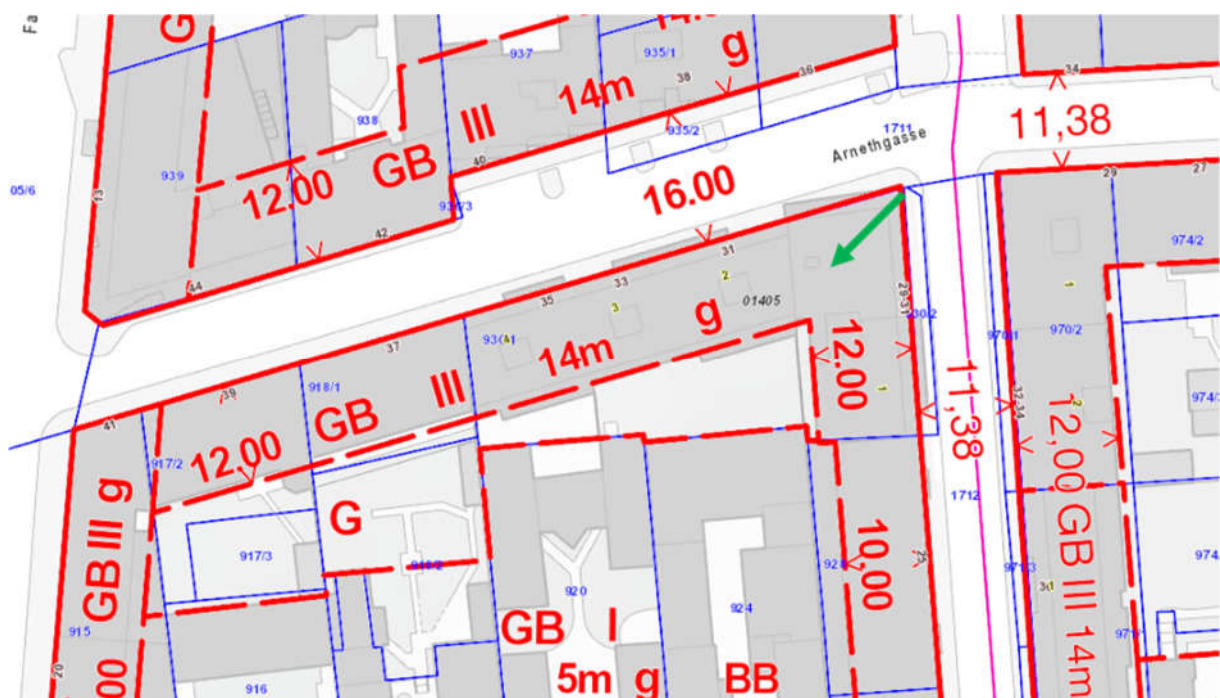
Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7573, Kundmachung 10.06.2004):

Baulinie entlang der Grundstücksgrenzen gegen die Straßenfronten,
12,0 m Trakttiefe:

„Gemischtes Baugebiet“, Bauklasse III, 14,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Der Hof weist die Widmung „G“ auf.

Erker und Balkone krängen über die Baulinie bzw. Baufluchtlinie hinaus.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

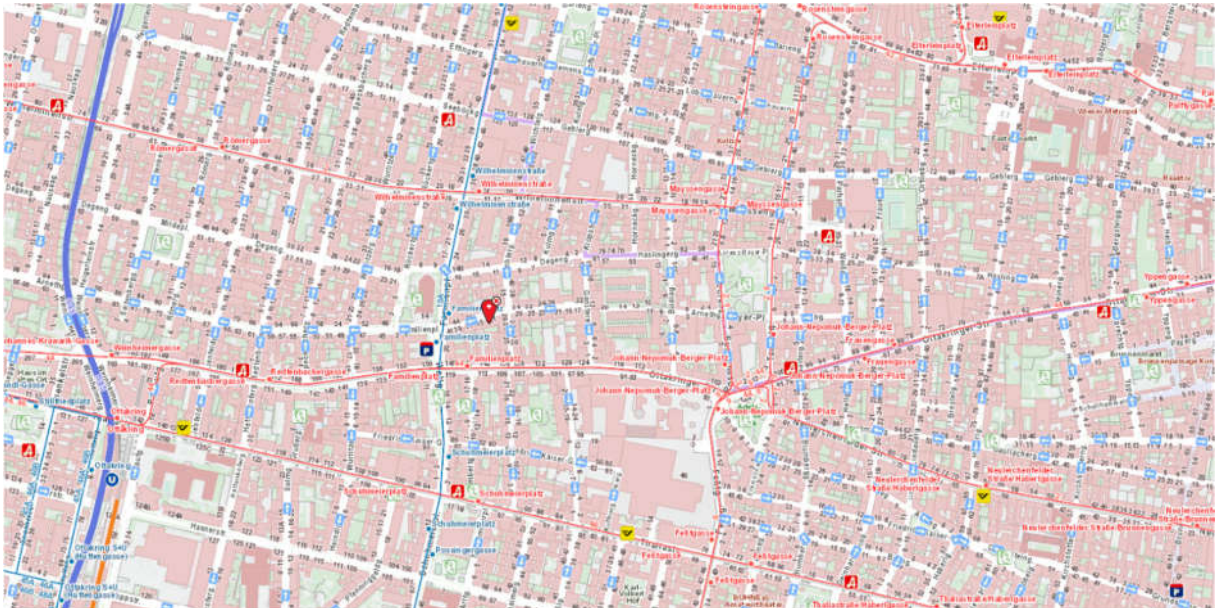
Charakteristik:

Durchschnittlich gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.
 Nahversorgungsmöglichkeit und öffentliche Verkehrsmittel in der Ottakringer Straße (nähere Umgebung).

Öffentliche Verkehrsanbindung Buslinie mit Station Familienplatz in ca. 100 m Entfernung.

Straßenbahnlinie in der Ottakringer Straße mit Station Familienplatz in ca. 180 m Entfernung.

Naherholungsflächen (z. B. Adele-Jellinek-Park bzw. Lorenz-Bayer-Platz) in deutlicher Entfernung.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2. Bebauung

Bescheid vom 09.07.1974, Baubewilligung für eine Wohnhausanlage.

Bescheid vom 22.03.1977, Bewilligung Be- und Entlüftungsanlage der Garage.

Bescheid vom 28.12.1977, Benützungsbewilligung 4 Personenaufzüge.

Bescheid vom 14.06.1978, Benützungsbewilligung, Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben.

Bescheid vom 28.06.2018, Baubewilligung einer Wärmedämmung.

Fertigstellungsanzeige vom 05.03.2019.

Gemäß Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Zif. 2 WEG 1975 befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft:

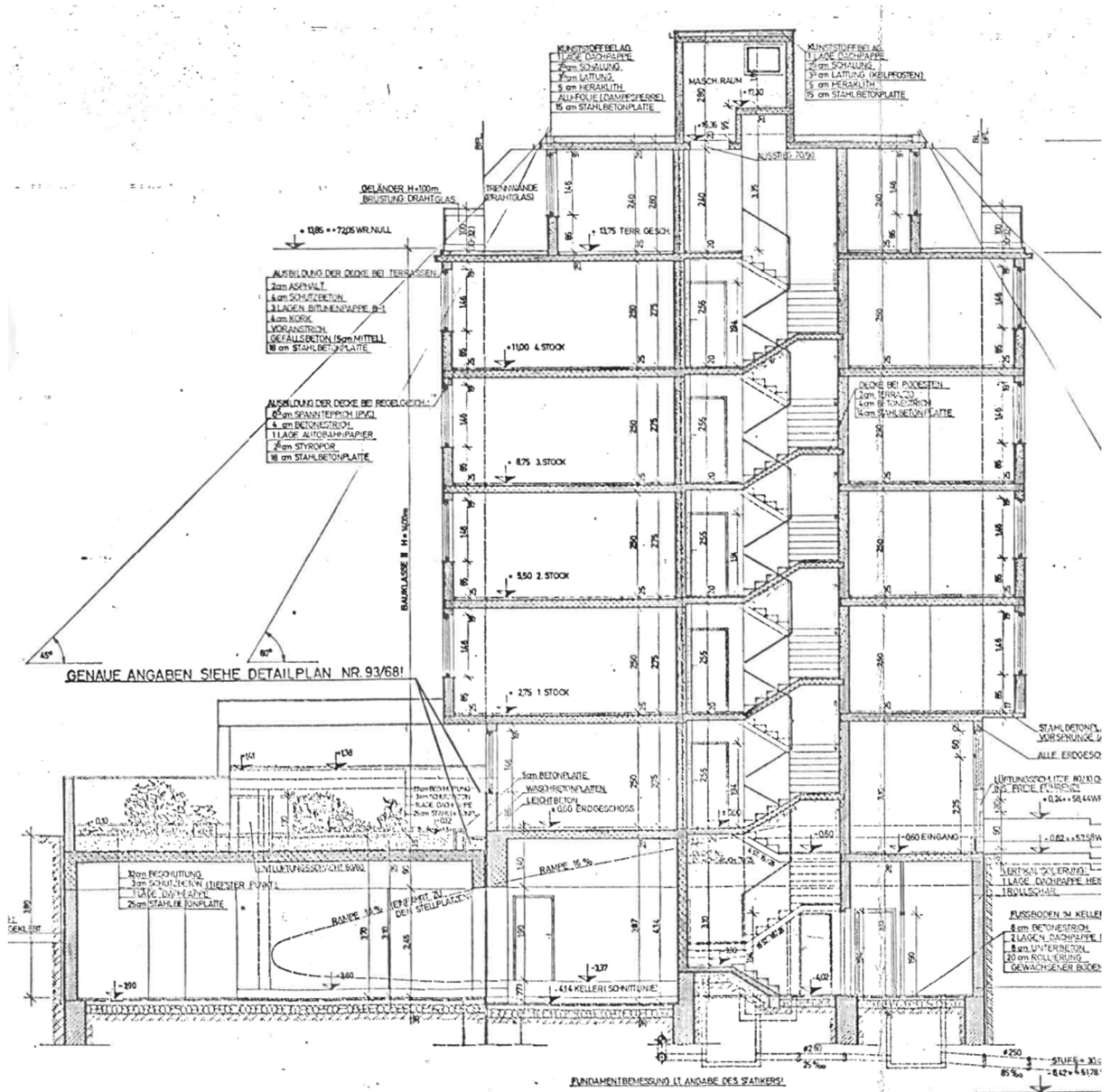
56 Wohnungen (davon eine HB-Wohnung)

1 Garage mit 30 Stellplätzen

6 Abstellräume

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich auf Stiege 3 (ON 33):

Schnitt:



Geschoßgliederung der Stiege 3:
Kellergeschoß, Erdgeschoß, 4 Stockwerke, zurückgesetztes Dachgeschoß.

Konstruktion und Bauweise:

Nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt Ende der 1970er Jahre:
Streifenfundierung, Außenwände Stahlbeton, Wärmedämmfassade,
Scheibenbauweise, Ausfachungsmauerwerk Durisol bzw. Stahlbeton.
Kellerbeton Rollierung, Unterbeton, Dachpappe, Betonestrich.
Zwischendecken Stahlbeton, Flachdachbereiche mit Dämmung, bituminöse
Abdichtung.

Garagendecke gegen Garten als Stahlbetondecke mit Beschüttung.

Terrassen:

Abdichtung und Dämmung gegen darunter liegendes Geschoß.

Fassaden:

Nachträglich aufgebracht Wärmeschutz, Verputz, Sockel gekratzt, mehrfärbig.

Fenster:

Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend einflügelig, tw. Außenbeschattung.

Lift mit Stationen K, E, 1 – 4, T (Terrassengeschoß), Baujahr 1976, Innenkabine 2009, 4 Personen, 320 kg.

Zugangstüren Metall, einflügelig, Glasfüllung.

Glasvordach.

Innenbereich:

Terrazzoplattenbelag, Ausgleichsstufe aus Eingangsbereich gegen Gangfläche, Stiegenhaus Terrazzoplatten, Stiege 3-läufig mit Zwischenpodest, massive Laufplatte, Terrazzobelag.

Gangflächen und Decken verputzt, Anstrich.

Wohnungszugangstüren Stahlzargen, glatte Holztürblätter.

Allgemeinräumlichkeiten:

Waschküche auf ON 35:

Betonboden beschichtet, Sockel, Waschmaschinenanschlüsse.

Wand- und Deckenflächen glatt.

Hoch liegendes Kunststofffenster.

Trockenraum:

Ausführung wie Waschküche.

WC:

Einfache Ausstattung.

Kinderwagenabstellraum.

Kellergeschoß:

Metalltüre gegen Garage, Schleuse.

Garage:

Betonboden, Wand- und Deckenflächen Sichtoberfläche.

Decke tw. gedämmt.

Fahrbahnrampe nachträglich verbreitert, Rampenstiege, verschmälert.

Fahrradabstellraum:

Betonboden, Beleuchtung, Decke gedämmt.

Garage mit CO-Warnanlage und Feuerlöscher.

Im Erdgeschoß Heizzentrale (nicht zugänglich).

Müllraum auf ON 31:

Asphaltbelag, Metalltüren.

Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, dem Baualter entsprechend.

Abnützungen der Oberflächen in frequentierten Bereichen.

Im Kellergeschoß augenscheinlich keine festgestellten Schäden.
 Der Hausverwaltung sind keine Schäden bekannt.
 Auf die unterdurchschnittlichen schalltechnischen Eigenschaften für derartige Bauten wird hingewiesen.
 Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Erdöl) erforderlich.

Außenanlagen:

Hof nicht zugänglich.

Lt. Auskunft von Herrn Jeschko unbrauchbar.

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist die Wohnung W 42, B-LNR. 155 Anteil 66/3369stel.

Gemäß Entscheidung der Schlichtungsstelle umfasst die gegenständliche Einheit auf Stiege 3:

Nutzfläche aus Nutzwertgutachten		Nutzfläche lt. Bestandsplan ca. m ²	
W 42 (Stiege 3)	m ²	Vorraum	6,87
Wohnung 3. Stock	69,68	Schlafrum	14,22
Anteile	66 / 3369	Schlafrum	14,76
		AR	2,13
		Bad	3,05
		WC	1,08
		Küche+Essplatz	10,41
		Wohnraum	17,16
			69,68

Zur Grundrissgestaltung:

Lage im 3. Stock, Erschließung über Stiegenhaus bzw. Lift.

Vom zentralen L-förmigen Vorraum sind alle Räumlichkeiten erschlossen.

Eine Verbindung zwischen Küche / Essplatz und Wohnraum besteht.

Die Schlafräumlichkeiten sind straßenseitig ausgerichtet (gegen Norden), Wohnraum und Küche hofseitig (gegen Süden).

WC, Bad und Abstellraum sind innenliegend und klein dimensioniert.

Bad und WC sind unbelichtet, jedoch entlüftet.

Die durchschnittliche Raumhöhe der Wohnung beträgt lt. Plan ca. 2,50 m.

Ausstattung der Wohnung:

Installationen:

Zentralheizung (Öl), Radiatoren,
Warmwasser über Zentrale.

Sprechanlage, Fi- und Leitungsschutzschalter in Verteiler (ältere, einfache Ausführung).

Küchen- und Badinstallation.

Vorraum:

Zugangstüre Holz, Zusatzschloss.

Kunststoffboden, Wand und Deckenflächen tapeziert, tw. Anstrich.

Stahlzargen, Zwischentüren Holz, glatte Türblätter, tw. Glasfüllungen,
Messingbeschläge,

Sprechanlage.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Straßenseitiges Zimmer:

Laminatboden (Fugenbildung bzw. Ausbesserungen),

Wandflächen tapeziert, Decke glatt, Anstrich.

Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, einflügelig, Dreh/Kipp-Beschlag (ältere Ausführung).

Radiator.

2. straßenseitiges Zimmer:

Ausstattung wie vor.

Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, 2-teilig, Dreh/Kipp-Beschlag (ältere Ausführung).

Radiator.

Abstellraum:

Kunststoffboden, Wandflächen tapeziert.

Bad:

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis 2,0 m, darüber glatt, Anstrich, Decke glatt, Anstrich.

Duschtasse Viertelkreis-Ausführung, verflies, Glastrennwand Schiebetüren.

Einhebel-Armatur, Handbrause und Überkopfbrause.

Waschbecken, Einhebel-Armatur, Unterbauschränk.

Ablüftung mechanisch.

WC:

Durchgehender Kunststoffboden aus Vorraum.

Wandverfliesung bis ca. 1,50 m, darüber Wandtapezierung, Decke Raufaser.

Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten.

Raumablüftung mechanisch.

Küche:

Kunststoffboden, Wandflächen beschichtet, Decke glatt.

Einflügeliges Fenster, Außenbeschattung Rollo mit Riemenbetätigung.

2-zeilige Küche mit -kunststoffbeschichteter Holz-Arbeitsplatte. Im Arbeitsbereich Verkleidungen.

Ober- und Unterschränke, Hochschrank (Apothekerschrank).

Lt. Angabe ca. 10 Jahre alt.

Geräte: Backrohr, Ceranfeld, 4-flammig, Dunstabsaugung (Umluft), Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlkasten, Aufsatz-Waschbecken Niro, Einhebel-Armatur.

Eine freistehende Mikrowelle mit Sonderfunktionen (nicht bewertet).

Radiator.

Offener Durchgang gegen Wohnraum:

Aus Küche übergehend in Laminatboden,

Wandflächen Tapezierung.

Einflügeliges Fenster, Außenbeschattung Rollo mit Riemenbetätigung.

Schiebetüre gegen Vorraum, Glasfüllung.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Ausstattungssteile sind überwiegend aus dem Erbauungszeitpunkt.

Getätigte Investitionen (Fenstertausch, tw. Verfliesungen und Armaturen) bereits länger zurückliegend.

Um die Wohnung auf dem heutigen Stand der Technik und Ausstattungsstandard zu bringen wäre eine Sanierung (überwiegend in die Oberflächen, Türen sowie im Sanitärbereich) erforderlich.

Anzumerken ist, dass die Wohnung über keinen Waschmaschinenanschluss verfügt.

2.4. Zubehör

Gemäß Schlichtungsstellenentscheidung sind Kellerabteile im Allgemeingut, somit nur mittels Benützungsvereinbarung genutzt.

Es wird angegeben, dass ein Kellerraum mit 2 weiteren Miteigentümern benützt wird.

2.5. Bestandsrechte

Die Wohnung ist eigenbenützt.

Somit wird bestandsfreier Zustand für die Bewertung vorausgesetzt.

2.6. Gebäudeverwaltung

Über Ersuchen der SV gibt die Hausverwaltung Krautschneider, 1210 Wien, die aktuelle monatliche Vorschreibung bekannt:

13.02.2025

Vorschreibungs-Daten 2.2025

Liegenschaft 1629
Wichtelg. 29-31/*Arnethg*. 31-35
1160 Wien
 Bestandnehmer 003/42 W 42
Frau Christian JESCHKO

		Netto	USt-% u.	Betrag	Brutto	Auft. -Schlüssel
2.2025	BK	147,60	10	14,76	162,36	69,68 m2
	HK	64,07	20	12,81	76,88	69,68 m2
	WW	27,35	10	2,74	30,09	69,68 m2
	RL	19,50	nstb		19,50	69,68 m2
	VH	20,35	10	2,04	22,39	69,68 m2
	Darlehen	95,12	nstb		95,12	69,68 m2
	Gesamt	*****373,99		*****32,35	*****406,34	

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.06.2024 sowie die Vorschau 2025 sind der Beilage zu entnehmen.

Die Rücklage beträgt zum 13.02.2025 rd. € 91.300,--.

Das außerbücherliche Darlehen wurde für die Thewosan-Sanierung im Jahr 2019 aufgenommen.

Die letzte Tilgung ist am 15.05.2030. Tilgungsplan siehe Beilage.

Die Mieteinnahmen aus den allgemeinen KFZ-Stellplätzen und der Vermietung der Hausbesorgerwohnung werden der allgemeinen Rücklage gutgeschrieben.

Gemäß Vorausschau ist mittel- bzw. langfristig die Einregulierung der Heizanlage vorgesehen.

Ansonsten sind keine größeren Erhaltungsarbeiten geplant.

2.7. Grundbuch

A2-Blatt:

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und der Übergabe gem. Punkt 1. Bescheid 10.02.1977 ist nicht bewertungsrelevant.

Bescheid siehe Pkt 1.6.

Der Bauplatz ist angemerkt.

C-Blatt:

Wird als geldlastenfrei vorausgesetzt, es enthält keine Eintragungen.

2.8. Außerbücherliche Lasten

Darlehen für eine Thewosan-Sanierung.

Die Restschuld auf den Anteil beträgt ca. € 6.000,--.

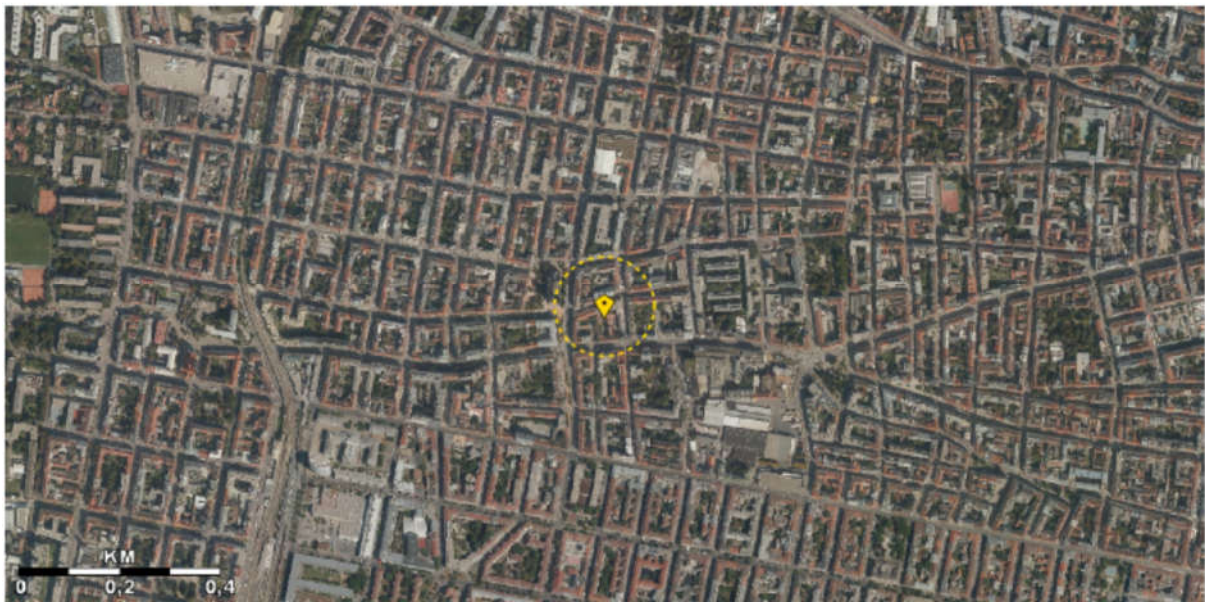
Es wird vorausgesetzt, dass diese Restschuld vom Ersteher übernommen wird.

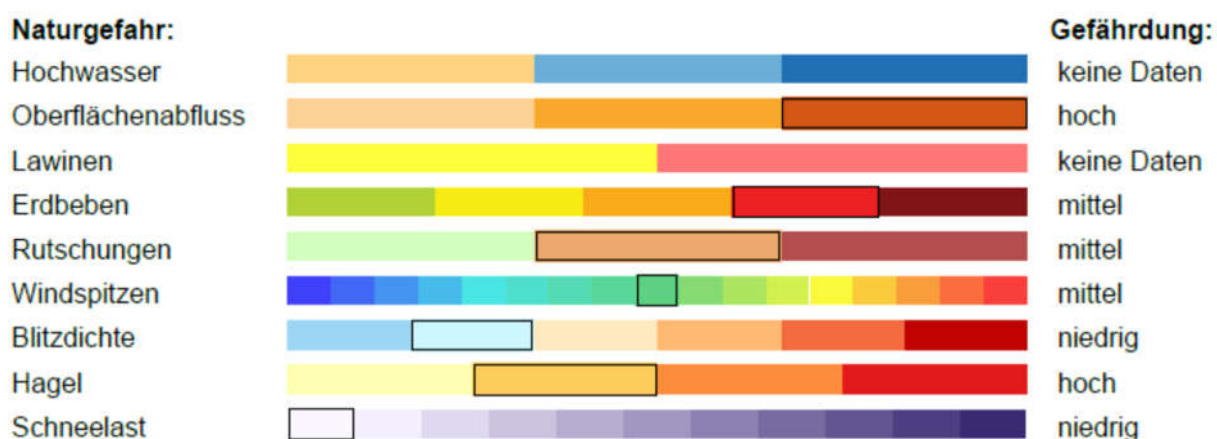
Somit wird der Betrag in der Verkehrswertermittlung zum Abzug gebracht.

2.9. HORA-Pass

Adresse: Amethgasse 33 Stiege 3, 1160 Wien
 Seehöhe: 215 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,21420° N | 16,31997° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



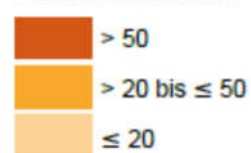


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.10. Lärminfokarte



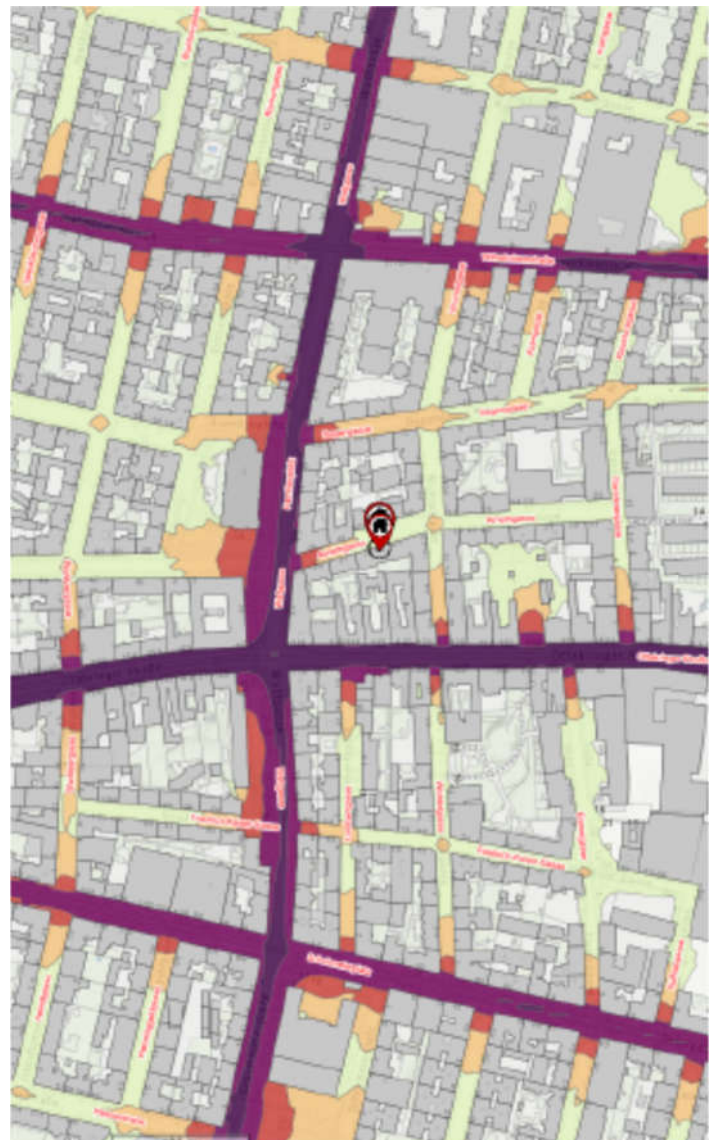
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude				
oib		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011		
BEZEICHNUNG	Wichtelgasse 29-31, 1160 Wie, 2016-12-12			
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung		
Straße	Wichtelgasse 29-31	Katastralgemeinde	Ottakring	
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	01405	
Grundstücksnr.	921, 922, 929, 930	Seehöhe	203 m	

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.590,07 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,388 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	3.672,05 m ²	Heiztage	218 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	12.891,65 m ³	Heizgradtage	3494 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.385,64 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	24
charakteristische Länge	2,94 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	30,38 kWh/m ² a	146.626 kWh/a	31,94 kWh/m ² a		
WWWB		58.638 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		162.117 kWh/a	35,32 kWh/m ² a		
HTEB WW		95.791 kWh/a	20,87 kWh/m ² a		
HTEB		258.587 kWh/a	56,34 kWh/m ² a		
HEB		453.846 kWh/a	101,05 kWh/m ² a		
HHSB		75.392 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		539.238 kWh/a	117,48 kWh/m ² a		
PEB		741.212 kWh/a	161,50 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		705.458 kWh/a	153,70 kWh/m ² a		
PEB ern.		35.754 kWh/a	7,80 kWh/m ² a		
CO ₂		141.029 kg/a	30,70 kg/m ² a		
f GEE	1,27 -		1,26 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	K2 Bauphysik GmbH
Ausstellungsdatum	13.12.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.12.2025		

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

2.12. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die allgemeinen Anlagen sowie für die Wohnung wurden der SV nicht vorgelegt.

2.13. Altlastenkataster

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

Flächen

Flächentyp



Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

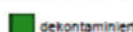


Beobachtung abgeschlossen



Alttablagerung

beurteilt "keine Altlast"

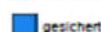


dekontaminiert



Altstandort

Altlast vorgeschlagen



gesichert



Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Katastralgemeindenamen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt
"Wien, Arnethgasse 33 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.14. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten.
Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Plausibilisierung)

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Einheit. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Flächen unter Terrain (z.B. Kellerabteile) verbleiben aufgrund der Herstellungskosten zum möglichen Verkaufswert ohne Bodenwert.

Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufsplittung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Ein zusätzlicher, nützlicher Zeitwert für die Küche wird als pauschaler Zeitwert angesetzt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, KFZ-Stellplätze, Keller, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Die Summe aus Bodenwert und Bauwert ergibt den rechnerischen „Sachwert“.

Die Restschuld des Förderungsdarlehens wird bei der Bewertung in Abzug gebracht.

Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich, da diese bereits im Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt ist.

Schätzwert:

Der gerundete, angepasste Sachwert.

Zubehör:

Üblicherweise als Pauschale Werteinschätzung nach Nutzen in Verbindung mit der Hauptsache. Alle Einbauten sind amortisiert und sind lt. Meinung der SV wertlos.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnten aus der gegenständlichen Wohnanlage zeitlich nahe liegende Verkäufe für den ermittelten Stichtag erhoben werden.

Diese werden ausgewertet und auf Preis/m² Nutzfläche rückgerechnet. (Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg)

top	Stg	Stock	Anteile	Jahr	Kaufpreis	Nfl. lt. NW-GA (m ²)		€ / m ²
			3369		€	Whg	Balk/Terr	Whg
48	4	1	72	2024	230.000 €	76,20		3.018 €
11	1	2	55	2024	210.000 €	57,88		3.628 €
16	1	3	55	2024	217.500 €	57,88		3.758 €
35	2	TG	54	2024	294.000 €	50,09	32,05	5.869 €
56	4	TG	57	2024	335.000 €	53,18	32,06	6.299 €
42	3	3	66	2025	229.000 €	69,68		3.286 €

Ausstattungs- und Erhaltungszustand sowie allfällige Vermietungen der Vergleichswohnungen sind nicht bekannt.

3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert**

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Bestandsplan

ca.	69,68 m ² Wohnung 3. Stock	
	á	2.000 €
		<u>139.360 €</u>

gebundener Bodenwert

139.360 €**3.1.2 Bauwert**

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	69,68 m ² Wohnung 3. Stock	
	á	3.100 €
		<u>216.008 €</u>

-50,0% techn. Wertminderung

v 40%	Substanzanteil	-43.202 €
-------	----------------	-----------

-70,0% techn. Wertminderung

v 20%	Technik/Installationen	-30.241 €
-------	------------------------	-----------

-70,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40%	Ausstattungsanteil	-60.482 €
-------	--------------------	-----------

entspr. -62% Ø Wertminderung

v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-133.925 €</u>
--------	----------------	-------------------

Gebäude-Zeitwert	<u>82.083 €</u>
------------------	-----------------

zusätzlicher nützlicher Zeitwert

als Pauschale Grobschätzung für Küche	500 €
---------------------------------------	-------

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen

und gemeinamen Flächen (z.B. Garage, Keller,

HW-Wohnung) Zeitwert

66	./	3369	Anteile lt. GB
----	----	------	----------------

v.	650.000 €	<u>12.734 €</u>
----	-----------	-----------------

Bauwert -Zeitwert

95.317 €**3.1.3 Sachwert**

Bodenwert	139.360 €
-----------	-----------

Bauwert	<u>95.317 €</u>
---------	-----------------

rechnerischer Sachwert	<u>234.677 €</u>
------------------------	------------------

Abzug für Übernahme des Darlehens	<u>-6.000 €</u>
-----------------------------------	-----------------

der angepasste Sachwert**228.677 €****3.2 Schätzwert**

der gerundete, angepasste Sachwert	229.000 €
------------------------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung W 42 in 1160 Wien, Arnethgasse 33, B-LNR. 155 Anteil 66/3369stel an EZ 802 der KG 01405 Ottakring, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen mit Übernahme des außerbücherlichen Darlehens in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 19.02.2025 geschätzt:

rd. € 229.000,--

Das Mobiliar ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.06.2024
- / Vorausschau 2025
- / Tilgungsplan vom 21.10.2024
- / Fotos der Befundaufnahme