

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 30/25g

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 04.06.2025, 35 E 30/25g, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Benda GmbH
Mayerhofgasse 7/1-3
1040 Wien

vertreten durch: AIGNER Rechtsanwälte-GmbH
Lugeck 1-2/Stiege 2/Top 12
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Eduard Maly
geb. 04.09.1968
Schätzgasse 5/1
1190 Wien

Wegen: € 200.000 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1
samt Garten und Einlagerungsraum 1

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling**, mit der Grundstücksnummer 354, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 / Schätzgasse 5 zu erstatten.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 04.06.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

an der Liegenschaft **EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling** mit der Grundstücksnummer 354, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 / Schätzgasse 5.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 02.07.2025 (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. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

am 02.07.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Eduard Maly, Verpflichteter
2. Lebensgefährtin von Herrn Maly
3. Herr Karimina, Mitarbeiter der Benda GmbH

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 27.06.2025

1.5.4. Nutzwertgutachten vom Jahr 2016

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2016

1.5.6. Betriebskostenabrechnung 2024 Industrie & Immobilienverwaltung

1.5.7. Heizkostenabrechnung 2024 techem

1.5.8. Energieausweis vom 06.06.2024 (Elektro Grabmüller)

1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung Top 1 sowie KFZ-Stellplätze 8 und 9 – Industrie & Immobilienverwaltung

1.5.10. Vorausschau 2025 – Industrie & Immobilienverwaltung

Bestandsverhältnisse

BLNr. 12, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1**

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8**

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9**

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Eduard Maly, Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständlichen Anteile nicht vermietet sind. Die Bewertungen erfolgen daher bestandsfrei.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilungen der Hausverwaltung Obermeiner GmbH

- Reparaturrücklage Guthaben: € 29.725,65
- WEG hat kein außerbücherliches Darlehen aufgenommen

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1

Laut schriftlicher Auskunft der Industrie & Immobilienverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 gesamt € 520,43 (inkl. USt.).

Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung Top 1

industrie & immobilienverwaltung					
hausverwaltung obermeier gmbh		1210 wien, brünner straße 81 telefon 01/2924648 fax 01/2925922 office@obermeier.at www.obermeier.at fn 558148g hg wien			
Herrn Eduard Maly Schätzgasse 5/1 1190 Wien		WEG Kahlenberger Str. 14 Liegenschaft 19ka14we UID: ATU71168648 Kahlenberger Straße 14 WEG 1190 Wien Nutzung 001 Eduard Maly (Wohnzweck)			
Monatsvorschreibung ab 7/2025 für 7/2025					
Reparaturrückl	127,68	0%	112 Anteile von 1213	Rechnung 25/1901/VS00026	1.07.2025
Betriebskosten	212,80	10%	112 Anteile von 1213	Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses	
Heizungskosten	89,80	20%	112 Anteile von 1104		
Warmwasser	22,40	10%	112 Anteile von 1104		
Wasser	22,40	10%	112 Anteile von 1104		
Service-Pausch.	1,70	10%			
				Netto gesamt	476,58
				10% USt	25,93
				20% USt	17,92
				Summe	EUR 520,43
				=====	
BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG					
Weg 16ka14we	Weg 16ka14we, 1210 Wien				
AT501200010035043578	AT501200010035043578			+	
BKAUATWW	BKAUATWW			520,43	
	219010010725			+	
520,43					
219010010725	19ka14we/001			Vorschreibung 7/2025	
Zahlungsreferenz: 219010010725 (bei e-banking eingeben)					
19ka14we/001	Eduard Maly, 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 WEG				
Vorschreibung 7/2025	006				

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

Laut schriftlicher Auskunft der Industrie & Immobilienverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 8 gesamt € 37,62 (inkl. USt.).

Aktuelle monatliche Vorschreibung Stellplatz 8

industrie & immobilienverwaltung			
hausverwaltung obermeier gmbh		1210 wien, brünner straße 81 telefon 01/2924648 fax 01/2925922 office@obermeier.at www.obermeier.at fn 558148g hg wien	
Herrn Eduard Maly Schätzgasse 5/1 1190 Wien		WEG Kahlenberger Str. 14 Liegenschaft 19ka14we UID: ATU71168648 Kahlenberger Straße 14 WEG 1190 Wien Nutzung S8 Eduard Maly (regelbesteuert)	
		Monatsvorschreibung ab 7/2025 für 7/2025	
Reparaturrückl Betriebskosten	12,54 20,90	0% 20%	11 Anteile von 1213 11 Anteile von 1213
		Rechnung 25/1901/VS00030 1.07.2025 Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses Netto gesamt 33,44 20% Ust 4,18 Summe EUR 37,62	
BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG			
Weg 16ka14we	Weg 16ka14we, 1210 Wien		
AT501200010035043578	AT501200010035043578		+
BKAUATWW	BKAUATWW		37,62
	219010170725		+
	37,62		
219010170725	19ka14we/S8 Vorschreibung 7/2025		
Zahlungsreferenz: 219010170725 (bei e-banking eingeben)			
19ka14we/S8 Vorschreibung 7/2025	Eduard Maly, 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 WEG		006

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

Laut schriftlicher Auskunft der Industrie & Immobilienverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 9 gesamt € 37,62 (inkl. USt.).

Aktuelle monatliche Vorschreibung Stellplatz 9

industrie & immobilienverwaltung hausverwaltung obermeier gmbh		1210 wien, brünner straße 81 telefon 01/2924648 fax 01/2925922 office@obermeier.at www.obermeier.at fn 558148g hg wien			
Herrn Eduard Maly Schätzgasse 5/1 1190 Wien		WEG Kahlenberger Str. 14 Liegenschaft 19ka14we UID: ATU71168648 Kahlenberger Straße 14 WEG 1190 Wien Nutzung S9 Eduard Maly (regelbesteuert)			
		Monatsvorschreibung ab		7/2025	
		für		7/2025	
Reparaturrückl	12,54	0%	11 Anteile	von	1213
Betriebskosten	20,90	20%	11 Anteile	von	1213
Rechnung 25/1901/VS00031 1.07.2025					
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses					
Netto gesamt				33,44	
20% USt				4,18	
Summe				EUR	37,62
=====					
BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG					
Weg 16ka14we		Weg 16ka14we, 1210 Wien			
AT501200010035043578		AT501200010035043578 +			
BKAUATWW		BKAUATWW 37,62 +			
219010180725		219010180725			
219010180725		19ka14we/S9 Vorschreibung 7/2025			
19ka14we/S9		Zahlungsreferenz: 219010180725 (bei e-banking eingeben)			
Vorschreibung 7/2025		Eduard Maly, 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 WEG			
		006			
		+ 00000003762< 30+			

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Wien Kahlenbergerstraße / Altbestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	Kahlenbergerstraße 14
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling
Grundstücksnr.	354

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	ca. 1900
Letzte Veränderung	Umbau / Sanierung 2014
Katastralgemeinde	Nußdorf
KG-Nr.	01507
Seehöhe	200 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{ges, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

B
B
B
C

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

WWB_{Ref}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

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

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

f_{ges}: 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

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

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 1970 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter 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 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	306,9 m²	Heiztage	207 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	245,5 m²	Heizgradtage	3.673 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V _B)	1.018,0 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	593,3 m²	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,58 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	1,72 m	mittlerer U-Wert	0,34 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK ₁ -Wert	27,36	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, RH} =	43,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{ref} =	99,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES, RH} =	1,07
Erneuerbarer Anteil	—	—
Heizwärmebedarf	HWB _{ref} =	43,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf für RH+WW	PEB _{ref, RH+WW} =	93,1 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, ref, SK} =	15.249 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	49,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	15.249 kWh/a	HWB _{SK} =	49,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	2.353 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h, ref, RH, SK} =	28.638 kWh/a	HEB _{SK} =	93,3 kWh/m²a
Energieaufwandzahl Warmwasser			ϕ _{AHE, WW} =	4,65
Energieaufwandzahl Raumheizung			ϕ _{AHE, RH} =	1,13
Energieaufwandzahl Heizen			ϕ _{AHE, H} =	1,63
Haushaltsstrombedarf	Q _{h, HSB} =	4.263 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{end, SK} =	32.901 kWh/a	EEB _{SK} =	107,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{prim, SK} =	39.446 kWh/a	PEB _{SK} =	128,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim, n-er, SK} =	34.662 kWh/a	PEB _{n-er, SK} =	112,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim, er, SK} =	4.784 kWh/a	PEB _{er, SK} =	15,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} =	6.391 kg/a	CO _{2eq, SK} =	20,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES, SK} =	1,06
Photovoltaik-Export	Q _{pv, EL, SK} =	— kWh/a	PVE _{Export, SK} =	— kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.06.2024
Gültigkeitsdatum	05.06.2034
Geschäftszahl	

Erstellten
Unterschrift

Ing. Helmo Grabmüller

ELEKTRO Grabmüller
Ing. Helmo Grabmüller
Kainpfers 57
1210 Wien

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Wien Kahlenbergerstraße /Schätzgasse		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	Neubau
Straße	Kahlenbergerstraße 14		Katastralgemeinde	Nußdorf
PLZ/Ort	1190	Wien-Döbling	KG-Nr.	01507
Grundstücksnr.	354		Seehöhe	200 m

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

	HWB _{ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	t _{GEE, SK}
A++				
A+				
A				
B		B	B	B
C				
D				
E				
F				
G				

HWR₀ Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erlöse aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWZL: Der Warmwasserswärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Deckungswert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmbedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stofflicher Wärmeverluste.

H450: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

HK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endernergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltszonen, stößiglich abfälliger Endernergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endernergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{EER} : Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich stillgelegter Endenergieerträge und zusätzlich 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_{neu}) und einen nicht-erneuerbaren ($PEB_{\text{nicht-erneuerbar}}$) Anteil auf.

CO₂_{eq} Gesamte dem Erdenergiebudget zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich einer für Vorheizen

SK: Das Skandinavien ist das rote Glied am Gebirgsstandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1998) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1979 bis 2037 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der DIB-Richtlinie 6 "Energieauswertung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2010/644/EU vom 30. Mai 2010 und des Energieausweises/Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte ist für Privathäuser und Kolonialzooanlagen laut § 9 Abs. 1 Nr. 1) – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo-3D® Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.134,3 m²	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	907,4 m²	Heizgradtage	3.673 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V _B)	3.383,4 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.544,0 m²	Nom-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,45 1/m	Soß-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	2,19 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK _g -Wert	23,03	RH-WB-System (primär)	Gasessel
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	34,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	90,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} =	0,91
Erneuerbarer Anteil		—
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	34,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf für RH+WW	PEB _{HEB,SK+WW,SK} =	74,4 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	44.821 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	39,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	44.821 kWh/a	HWB _{SK} =	39,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	11.592 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,Ref,SK} =	83.541 kWh/a	HEB _{SK} =	73,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	3,25
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,SK} =	1,02
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q _{Strom} =	25.835 kWh/a	HHStB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{End,SK} =	109.376 kWh/a	EEB _{SK} =	96,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim,SK} =	138.186 kWh/a	PEB _{SK} =	121,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,nicht-erne} =	111.919 kWh/a	PEB _{SK,nicht-erne} =	98,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,erne} =	26.267 kWh/a	PEB _{SK,erne} =	23,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2a,SK} =	20.766 kg/a	CO _{2a,SK} =	18,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	0,90
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum
Gültigkeitsdatum
Geschäftszahl

Erstellern
Unterschrift

Ing. Heinz Gröbmüller
ELEKTRO Gröbmüller
Ing. Heiny Gröbmüller
Kängasse 57
1210 Wien

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.

"Gebäudeprofil Duo 30" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

industrie & immobilienverwaltung

Hausverwaltung Obermeier GmbH

1210 Wien, Brünner Straße 81 | Telefon 01/292 46 48 | Fax 01/292 59 22
office@obermeier.at | www.obermeier.at
FN 558148g | HG Wien | UID Nr. ATU77 136 804



An die
Parteien des Hauses
Kahlenberger Straße 14
1190 Wien

Wien, im Dezember 2024

VORAUSSCHAU 2025

Sehr geehrte Mit- bzw. Wohnungseigentümer,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, erlauben wir uns für das kommende Kalenderjahr nachstehende Aufstellung über die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, sowie über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Objekt bekanntzugeben:

A Zu erwartende Eingänge

1. Reparaturrücklage:

1.213,00 Anteile x € 1,14 /Anteil = € 1.382,82 /monatlich = € 16.593,84 /jährlich

Stand der Reparaturrücklage per November € 29.001,89

Insgesamt voraussichtlich zur Verfügung stehend	€ 45.595,73
--	--------------------

2. Betriebskosten:

1.213,00 Anteile x € 1,90 /Anteil = € 2.304,70 /monatlich = € 27.656,40 /jährlich

Die Betriebskostenpauschale bleibt unverändert.

BK – lt. Statistik

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass der von der Statistik Austria ausgegebene Durchschnittswert (Betriebskosten) für das 3. Quartal des Jahr 2024, bei € 2,50/m² liegt.

3. Liftbetriebskosten

100 % pauschal € 380,00 /monatlich = € 4.560,00 /jährlich

Die Liftpauschale erhöht sich monatlich von € 340 auf € 380. Die Pauschale wird prozentual aufgeteilt.

4. Heizungskosten

1.114,00 Anteile x € 0,85 /Anteil = € 946,90 /monatlich = € 11.362,80 /jährlich

Die Heizkostenpauschale wird auf € 0,80/Anteil reduziert.

5. Warmwasserkosten

1.104,00 Anteile x € 0,20 /Anteil = € 220,80 /monatlich = € 2.649,60 /jährlich

Die Warmwasserkostenpauschale wird im folgenden Jahr unverändert vorgeschrieben (€ 0,20/Anteile).

6. Kaltwasserkosten

1.104,00 Anteile x € 0,20 /Anteil = € 220,80 /monatlich = € 2.649,60 /jährlich

Die Kaltwasserkostenpauschale bleibt mit € 0,20/Anteile unverändert.

B Bei regelmäßigen Begehungen durch unsere Mitarbeiter wird das Gebäude auf mögliche, zukünftig anfallende Arbeiten überprüft.
Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung

Sanierung/Erneuerung

geschätzter Kostenaufwand netto

Bauträger - Mängelbeh. Terrassen Ablauf	€ 1.374,25
Top 3 u. Top 4 Thermografie	€ 3.198,00

Voraussichtliche Gesamterfordernis (Preise ohne Gewähr)	€ 4.572,25
--	-------------------

Sollten Sie Ihr Wohnungseigentumsobjekt nicht zu Wohnzwecken nutzen oder nicht zu Aufgrund des Stabilitätsgesetzes kann dies zu einer Korrektur Ihrer Umsatzsteuer führen.

Die Abrechnung für Betriebskosten und Reparaturrücklage 2023 erfolgen im Frühjahr 2024.

Bitte beachten Sie, dass sich die Vorschreibung ab Jänner ändern könnte und veranlassen Sie

Wir wünschen Ihnen ein Frohes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung Obermeier GmbH

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1 – Eduard Maly, geb. 1968-09-04

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8 - Eduard Maly, geb. 1968-09-04

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9 - Eduard Maly, geb. 1968-09-04

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01507 Nußdorf, EZ 100, BG Döbling

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)  FLÄCHE  GST-ADRESSE
354      Bauf.(10)      606     Kahlenberger Straße 14
                               Schätzgasse 5
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

2.3. Lage

Abbildung 1:

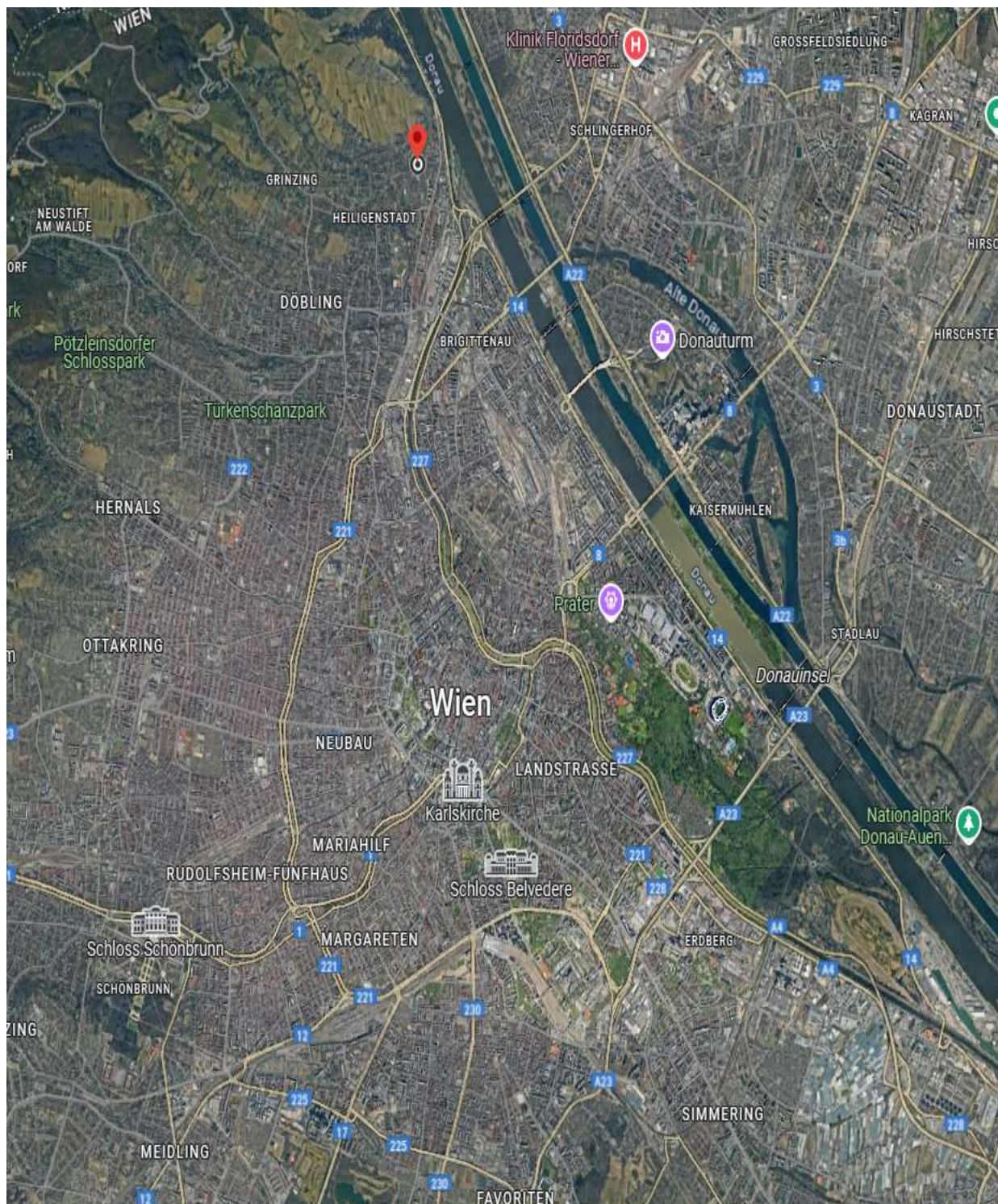


Abbildung 4:

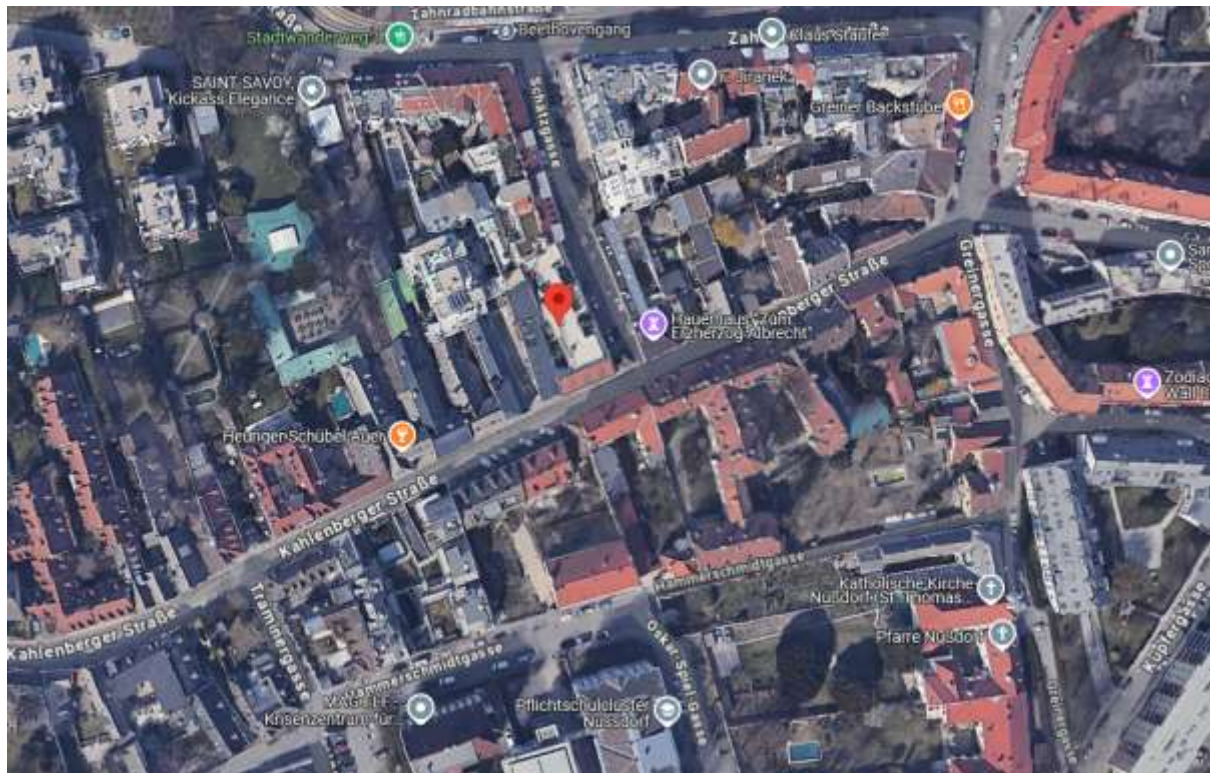


Abbildung 5:



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Kahlenberger Straße 14 / Schätzgasse 5 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

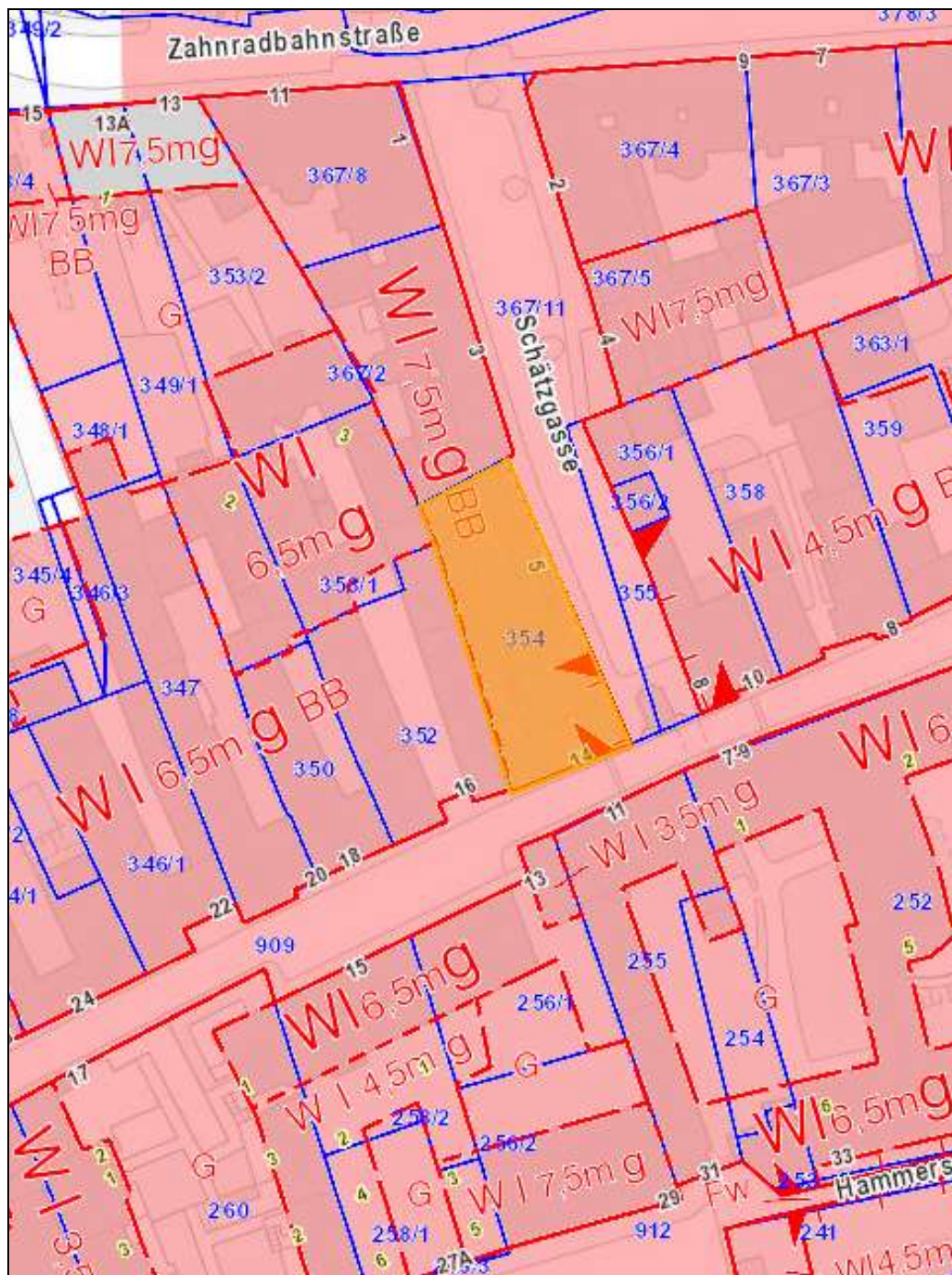
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 354



2.5. Objektbeschreibung:

BLNr. 12, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1**

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8**

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9**

an der Liegenschaft **EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling** mit der Grundstücksnummer 354, mit der Adresse 1190 Wien, Kahlenberger Straße 14 / Schätzgasse 5/1

Wohnhausanlage



Wohnhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900 Umbau/Sanierung/Zubau: ca. 2014
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1**

Lage: Erdgeschoß, Wohnung mit Garten; Sicherheitstüre

Heizung: Haus – Zentralheizung; Laut Auskunft von Herrn Eduard Maly, Verpflichtete Partei, Des Weiteren ist an zu führen, dass zum Teil Klimaanlage vorhanden sind.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist mit Kunststofffenstern ausgestattet. Zubehör der Wohnung ist ein Garten und der Einlagerungsraum 1.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Haus – Zentralheizung (Fußbodenheizung – laut Auskunft von Herrn Eduard Maly, Verpflichtete Partei). Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde. Ein Einlagerungsraum ist der bewertungsgegenständlichen Wohnung zugeordnet.

Der Gesamtzustand der Wohnung 1 ist als neuwertig zu bezeichnen. Die Ausstattung ist gehoben.



Zugang zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 – Sicherheitstüre laut Auskunft von Herrn Eduard Maly, Verpflichtete Partei.

Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung Top 1

Vorraum:

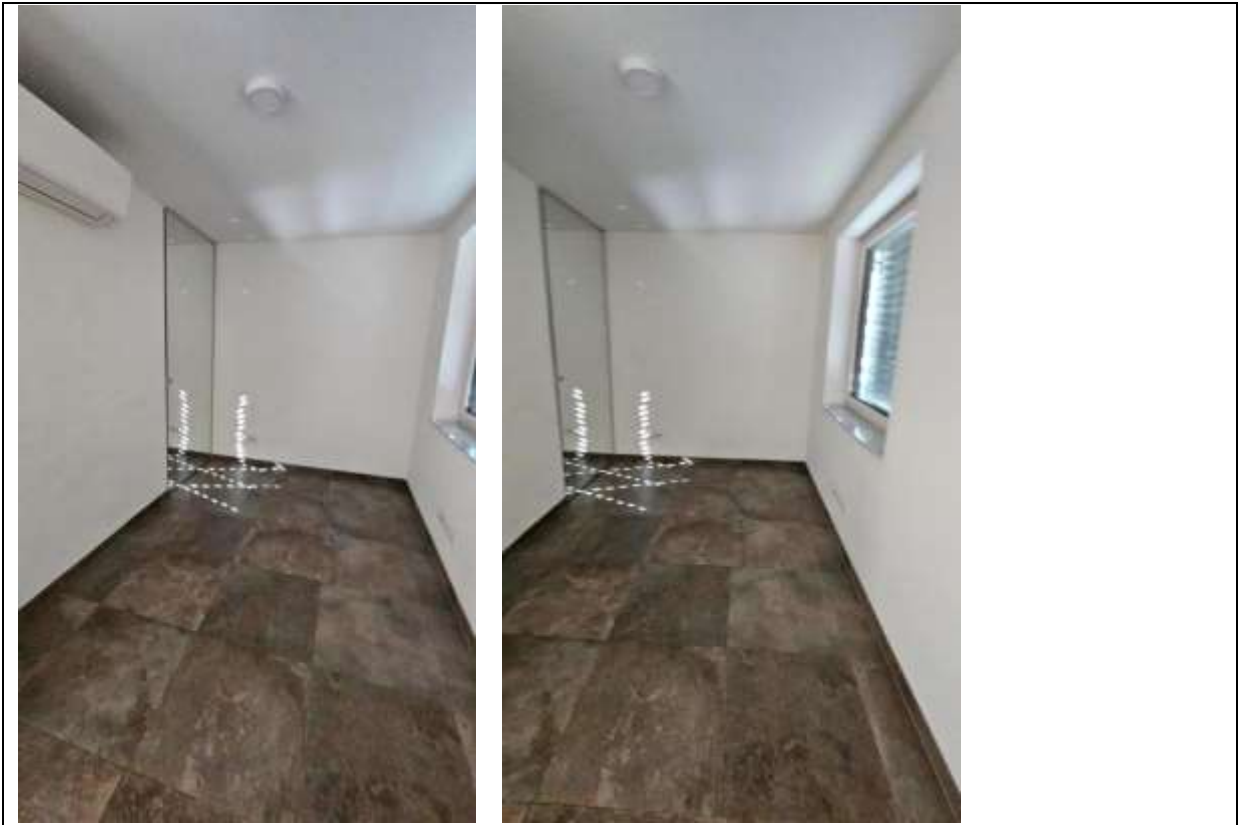
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Tresor





WC: Bodenbelag, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge - WC



Badezimmer:

Bodenbelag, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,
Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Kamin



Zimmer/Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



Abstellraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Garten:

Pflasterung, Atrium





BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8



BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9



Garage



2.6. Objektgröße:

BLNr. 12, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 1 gesamt 124,72 m².

Garten: 22,76 m²

Einlagerungsraum: 4,92 m²

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 8 gesamt 12,50 m².

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 9 gesamt 12,50 m².

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Erdgeschoß/Top 1

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m ²	NF	ENW
Wohnung	1,00	A1	A3	A4	A6	Z1	0,875	124,72	109,13
Einzelnutzwert gerundet									109
Garten	0,10						0,100	22,76	2
Einlagerungsraum 1	0,20						0,200	4,92	1
GNW :									112

Erdgeschoß/Stellplatz 8

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m ²	NF	ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,90						0,900	12,50	11,25
GNW :									11

Erdgeschoß/Stellplatz 9

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge					NW/m ²	NF	ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,90						0,900	12,50	11,25
GNW :									11

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.7. Gesamtzustand:

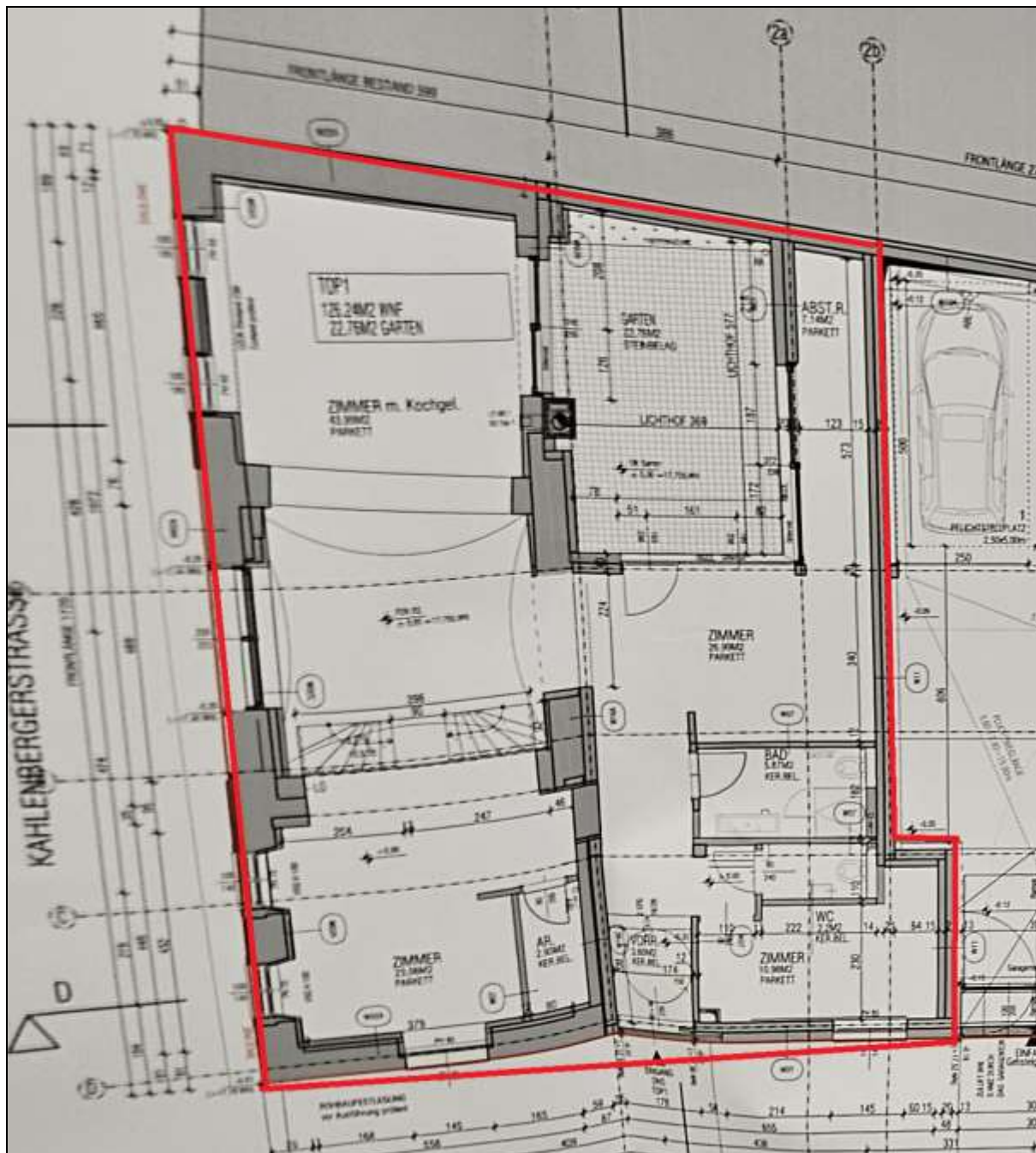
Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als neuwertig zu bezeichnen.

Der Gesamtzustand der Wohnung Top 1 sowie der KFZ-Stellplätze 8 und 9 sind als neuwertig zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

BESTANDSPLAN		A	D
		B	E
		C	F
KAHLENBERGERSTR. 14 1190 WIEN			
GRUNDSTÜCK:		GEMEINDE: WIEN	
GSTNR.: 354		KATGEM.: 01507 NUSSDORF	
EZ.: 100			
GRUNDRISSSE			
GRÜNDERGENTÖMER:		BAUWERBER:	
NILU Bauträger-Immobilien GmbH Perfektastraße 88/19 1230 Wien NILU Bauträger-Immobilien GmbH Sofie-Lazarfeld-Straße 8 A-1110 Wien Tel.: 01 / 86 55 155 Fax: 017 86 55 155 89		NILU Bauträger-Immobilien GmbH Perfektastraße 88/19 1230 Wien NILU Bauträger-Immobilien GmbH Sofie-Lazarfeld-Straße 8 A-1110 Wien Tel.: 01 / 86 55 155 Fax: 017 86 55 155 89	
PLANVERFASSER:		BAUFÜHRER:	
 Büro Architekt DI Joachim Thaler Staatlich befugter u. beideter Ziviltechniker A - 1070 Wien, Neugasse 28 +43 676 512 4732 jo.thalerprinz.at		 Jägerbau Gesellschaft mbH A - 3105 St. Pölten, Thaler Straße 2 +43 2742 308	
BEHÖRDE:			
Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Baupolizei ZL: MA37/438314-2014-06 Dieser Plan lag der Fertigmeldung vor. Der grau dargestellte Bestand bildet die Grundlage.			
PLANNUMMER:		DATUM:	
1201.11.07		18.12.2017	
ANDERUNGEN:		1:100	

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8



BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9



2.8. Baubehörde

19. Bezirk, Kahlenberger Straße ONr. 14
Gst.Nr. 354 in
EZ 100 der Kat. Gem. Nußdorf

RK 21.4.2017

MA37
BAUPOLIZEI
Kommunikations- und
Sicherheitsabteilung
SICHER BAUEN

StadtWien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Kleinwinklauer Bauvorhaben 2
Spielerecke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37890
Telefax: (+43 1) 4000-09-37890
E-Mail: antrag@ma37.wien.gv.at
www.mabau.at

KONSENS

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/438314-2014-110	DI Palla	01/4000-37892	Wien, 21. März 2017

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 14. Juli 2014, Zl.: MA37/32994/2013/0001 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 12. Jänner 2015, Zl.: MA37/438314-2014-77 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In sämtlichen Geschossen werden Raumgrößen geändert. Weiters wird die Lage von Fenstern, Fenstertüren oder deren Größe geändert.

II.) Zubau
Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf das Dach wird ein Schacht für einen Kleingüteraufzug (Speiselift) hergestellt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

Verkehrsabteilung: Linie U3, Station Kundentische oder Örtlichkeit / Schnellbahn S45, Station Örtlichkeit / Linie 10 und 45A, Station Gürtelring
Parkraumverehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planverkehrszeiten: Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, DNR: 0000101, UID: ATU3001502

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.
- 2.) Der Bauwerber hat bei Baubeginn des Zubaus eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.
 Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenz die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Als Nachweis der Entrichtung der Gebühr ist der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt. Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) NILU Bauträger Immobilien GmbH, Sofie-Lazarsfeld-Straße 8, 1110 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2

In Abschrift an:

- 2.) Jägerbau Ges.m.b.H., Tiroler Straße 2, 3105 St. Pölten, als Bauführerin, unter Anschluss des Formulars Baubeginnsanzeige
- 3.) DI Joachim Thaler, Neustiftgasse 28, 1070 Wien, als Planverfasser
- 4.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss der Planparie C1-C2
- 5.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 6.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DIⁱⁿ Gsandtner
Oberstadtbaurätin



Dieses Dokument wurde antsigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

EZ: 100

Einlegen in :

☒ EZ☐ REG-EZ☐ Gehsteigreferat

KG: Nußdorf

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 19- Kahlenberger Str. 14/438314-2014-84

Bewilligungszahl : MA 37/ 32994/2013/0001

Bewilligungszahl : MA 37/ 438314-2014-77

Bewilligungszahl : MA 37/ 438314-2014-93

Bewilligungszahl : MA 37/ 438314-2014-110

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :

	vorgelegt	nachgereicht am :
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☒	☐
- Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐
- Ausführungsplan/pläne ☒ grau ☐ mit Änderungen	☒	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüferingenieurs/in	☒	☐
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☒	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☒	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:

	nicht erford.	erforderlich
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☒	☐ Mitt. an MA 64
- Gehsteigerstellung	☒	☐ Mitt. an Gehsteigref
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☒	☐ Ja ☐ Nein

Fertigstellungsanzeige

- ☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____
- ☒ vollständig belegt am : **20.12.2017** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) ☒ JA ☐ NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben ☒ NEIN ☐ JA → A.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes ☒ NEIN ☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

- ☒ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☐ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter:
OWKMST Walla

Datum :

22.12.2017

Für den Abteilungsleiter:

Ing. Oberhauser

1. JAN. 2018

Formularversion 11/2012

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.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.



Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

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.

BLNr. 12, 112/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1
--

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	124,72 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 500,00		
		€	311 800,00
anteiliger Bodenwert		€	311 800,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche ca	124,72 m ²	€	374 160,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	8 Jahre		
Wertminderung in %	8%	€	29 932,80
		€	344 227,20
Bauzeitwert		€	344 227,20
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	311 800,00
Bauzeitwert		€	344 227,20
		€	656 027,20
Garten pauschal bewertet		€	20 000,00
		€	676 027,20
Verkehrswert		€	676 027,20

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie der Einlagerungsraum berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

BLNr. 13, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	12,5 m ²		
	à	€ 1 200,00	
		€	15 000,00
		€	15 000,00
anteiliger Bodenwert		€	15 000,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten pro m ²		€	1 400,00
Nutzfläche ca.	12,5 m ²	€	17 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	8 Jahre		
Wertminderung in	8%	€	1 400,00
		€	16 100,00
Bauzeitwert gesamt		€	16 100,00
<u>Sachwert</u>			
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	15 000,00
Bauzeitwert		€	16 100,00
		€	31 100,00
VERKEHRSWERT		€	31 100,00

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

BLNr. 14, 11/1213 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	12,5 m ²		
	à € 1 200,00	€	15 000,00
		€	15 000,00
anteiliger Bodenwert		€	15 000,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten pro m ²		€	1 400,00
Nutzfläche ca.	12,5 m ²	€	17 500,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	8 Jahre		
Wertminderung in	8%	€	1 400,00
		€	16 100,00
Bauzeitwert gesamt		€	16 100,00
<u>Sachwert</u>			
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	15 000,00
Bauzeitwert		€	16 100,00
		€	31 100,00
VERKEHRSWERT		€	31 100,00

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 112/1213 Anteile, EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BLNr. 12, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 samt Garten und Einlagerungsraum 1, zum Bewertungsstichtag 02.07.2025 beträgt gerundet:

EUR 676.000,-
(Euro Sechshundertsechundsiebzigttausend)

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 11/1213 Anteile, EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BLNr. 13, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 8, zum Bewertungsstichtag 02.07.2025 beträgt gerundet:

EUR 31.000,-
(Euro Einunddreißigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch 11/1213 Anteile, EZ 100, Grundbuch 01507 Nußdorf, BLNr. 14, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 9, zum Bewertungsstichtag 02.07.2025 beträgt gerundet:

EUR 31.000,-
(Euro Einunddreißigtausend)

Wien, am 25.08.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.