



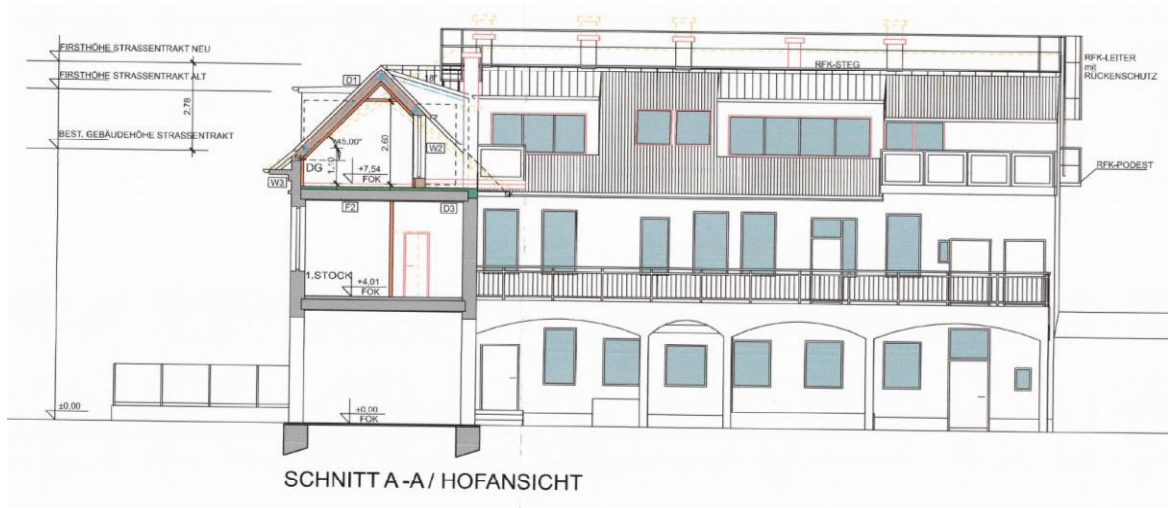
Immobilien Bewertung GmbH

Mag. iur. Barbara Preglej CIS ImmoZert REV

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

A – 1220 Wien, Rudolf Nurejew Promenade 9/21/5 b.preglej@valdi.co.at +43 676 5370506

Wien, 05.12.2024



Rechtssache:

5 S 225/23g HG Wien

als Masseverwalterin: Dr. Susanne Fruhstorfer

1010 Wien, Rotenturmstraße 11/2

Verpflichtete Partei:

Hasolli & Partner Immobilien GmbH (FN465265p)

Exekutionsobjekt:

EZ 2116; KG 16119 Mödling

BLNr. 19, 108/494 Anteil verbunden mit Wohnungseigentum an
Top 6 (Dachgeschoß)

Liegenschaftsadresse:

Friedrich Schiller-Straße 41

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes

1. Verkehrswert (fiktiv) behördenkonform hergestellten Wohnung Top 6 gemäß mitgekaufter Einreichplanung vom 06.06.2016 im Eigentum entsprechend ursprünglichem Plan.
2. Verkehrswert (im Residuum) gemäß Baubewilligung vom 04.09.2024 unter Berücksichtigung unfertiger Bauwertanteile, blockierender Gebäudeteile etc. der unvollständig hergestellten Wohnung.

Bewertungstichtag:

28.10.2024

GUTACHTEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN.....	4
1.1	Örtliche Besichtigung	4
1.2	Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 28.10.2024.	4
1.3	Informationen der Gemeinde	4
1.4	Einsichtnahme.....	4
1.5	Beobachtung des Liegenschaftsmarktes	4
1.6	Annahmen	5
1.7	Fachliteratur	5
2	BEFUND	6
2.1	Liegenschaft.....	6
2.1.1	Gutsbestand	6
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt).....	6
2.1.3	Miteigentümer verb. mit Wohnungseigentum	6
2.1.4	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	7
2.2	Mödling.....	8
2.2.1	Makrolage Mödling	8
2.2.2	Stadtzentrum Mödling	9
2.2.3	Verkehrslage.....	10
2.2.4	Nahversorger, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wirtschaftsstandort	11
2.3	Friedrich-Schiller-Straße 41	11
2.3.1	Mikrolage.....	11
2.3.2	Grundstücksparameter	13
2.3.3	Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage.....	16
2.3.4	DG Wohnung Top 6	19
2.3.5	Wohnung 6 unfertige Herstellungen Investitionsbedarf	24
2.4	Immobilienmarkt Wohnungseigentum	25
2.4.1	Preisspiegel.....	25
2.4.2	Erhobene Transaktionen.....	26
2.4.3	Aktuelle Angebote.....	27
2.5	Zubehör.....	27
3	BEWERTUNG	28
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	28
3.1.1	Vergleichswertverfahren	28
3.1.2	Residualwertverfahren.....	28

3.2	Fiktiver Veräußerungserlös	31
3.3	Verkehrswert.....	32
3.4	Schlussbemerkungen	33
4	ANHANG	35
4.1	Grundbuchauszug	35
4.2	Aktueller Baubescheid (1. Seite)	39
4.3	Baubeschreibung.....	40
4.4	Angebot Modernbau	43
4.5	Fotoanhang.....	50
4.5.1	Fotos vom 11.01.2024_ Innenausbau, Ausblick	50
4.5.2	Fotos vom 05.11.2024	53

G U T A C H T E N

Gegenstand der Bewertung: DG-Wohnung unfertig hergestellt
im Wohnungseigentum

Bewertungsstichtag: Stichtag der Liegenschaftsbewertung ist der
05.11.2024, wobei die anlässlich der Befundauf-
nahmen am 05.11.2024 festgestellten Gegeben-
heiten zugrunde gelegt wurden.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Örtliche Besichtigung
am **11.01.2024** und am **05.11.2024** in Anwesenheit von

Hr. Laszlo Heitler (am 05.11.2024)
Hr. Hasolli (am 11.01.2024)
Hr. Dr. Friedrich Frühwald (am 05.11.2024)
Hr. Brightwell (am 11.01.2024)
Fr. Mag. Barbara Preglej, SV (11.01.2024 und 05.11.2024)
Assistenz/ Hilfskraft der SV
Fr. Dr. Bienert (am 05.11.2024, Kaufinteressentin, teilweise)

Anlässlich der Befundaufnahmen wurden von der gefertigten SV die Liegen-
schaft besichtigt und Befundaufnahmeprotokolle aufgenommen, welche in
nachstehendem Befund integriert wurde. Weiters wurden Dokumentations-
fotos angefertigt, welche der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung als
Beilage angefügt wurden.

1.2 Grundbuchsauszug mit Abfragedatum 28.10.2024.

1.3 Informationen der Gemeinde

- Bauakt
- Flächenwidmung und Bebauungsplan

1.4 Einsichtnahme

- in die Urkundensammlung des BG Mödling.

1.5 Beobachtung des Liegenschaftsmarktes

1.6 Annahmen

- In der Ermittlung des Verkehrswertes wird unterstellt, dass die baulichen Maßnahmen stichtagsbezogen widmungs- und behördenkonform fertiggestellt sind.

1.7 Fachliteratur

- Bienert/ Funk, Hrsg.: „Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage 2022
- Kleiber, Wolfgang (2019, 9. Auflage): „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. Reguvis Fachmedien GmbH.
- Kranewitter, Heimo (2017, 7. Auflage): „Liegenschaftsbewertung“. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Seiser/ Kainz (2014, 2. Auflage): „Der Wert von Immobilien“. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.
- Stabentheiner (2010, 3. Auflage): „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ Wien: Manz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Austrian Standards plus: „ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) 2019-07-15“. Wien: Austrian Standard plus GmbH
- „Der Sachverständige“, Periodikum des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006“
- Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (aktuelle Ausgabe): „Immobilien-Preisspiegel“. Wien.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

2.1.1 Gutsbestand

A1 Blatt WOHNUNGSEIGENTUM

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
2116	593/1	G	GST-Fläche	1 069m²	*
			Baufläche (Gebäude)	316m ²	
			Gärten (Gärten)	753m ²	
Fläche gesamt				1 069m²	+

+ Friedrich Schiller-Straße 41

* die Grundstücksfläche ist rechnerisch ermittelt

G die Grundstücksfläche ist im Grenzkataster eingetragen

Eine Vermessung wurde durch die Sachverständige nicht geführt. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Im Grundbuch liegt eine Eintragung des Bundesamtes für Eich und Vermessungswesen zu 590/2013/04 BEV unter Bezug auf eine Änderung hins Gst 593/1 vor. Bewertungsgegenständlich wird dieser Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

2.1.3 Miteigentümer verb. mit Wohnungseigentum

BLNR. 19 108/494tel Miteigentumsanteil

verbunden mit Wohnungseigentum an

W6 mit 2 Terrassen u. Abstellraum EG

Hasoli & Partner

Immobilien GmbH

(FN 465265p)

unter der TZ 7600/2023 ist die Eröffnung des (gegenständlichen)
Insolvenzverfahrens ausgewiesen

Gemäß Kaufvertrag TZ 3441/2017 wurden 108/494 Liegenschaftsanteile als Wohnung W6 bezeichnet und faktisch als Rohdachboden mit Planung verkauft.

I.

Herr Michael Finding, geb. 09.08.1970, ist Miteigentümer der Liegenschaft **Einlagezahl 2116 Grundbuch 16119 Mödling**, Wohnungseigentum, mit der Grundstücksnummer 593/1 Baufl.(10) Gärten(10) und der Grundstücksadresse Friedrich-Schiller-Straße 41 und zwar zu 108/494-Anteilen (B-LNr. 16), mit welchen Wohnungseigentum an W 6 mit 2 Terrassen untrennbar verbunden ist.

Beim Kaufgegenstand handelt es sich um einen baubewilligten Rohdachboden dies laut einverständlichen Angaben der Vertragsparteien.

...

II.

Herr Michael Finding, geb. 09.08.1970, im folgenden stets "verkaufende Partei" genannt, verkauft und übergibt und prot. Fa. Hasolli & Partner Immobilien GmbH, FN 465265 p, im folgenden stets "kaufende Partei" genannt, kauft und übernimmt von Ersterem die im Punkt I. näher angeführten Liegenschaftsanteile, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, insbesondere untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der im genannten Haus befindlichen Wohnung W 6 mit 2 Terrassen (laut Baubewilligung) wie die verkaufende Partei diese Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat, oder zu besitzen und benützen berechtigt war, zum beiderseits vereinbarten Kaufpreis von

Anm. SV: Die Baubewilligung datiert vom 06.06.2016 zu VHB/ 044/ 2016.

Zu den Wohnungseigentumsobjekten der Gesamtanlage gibt es folgenden Auszug aus der „Erklärung über die Begründung von vorläufigem Wohnungseigentum“ zu TZ 3540/2016.

EG/P1	KFZ-Stellplatz im Freien	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	7
EG/1	Wohnung mit Gartenanteil	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	44
EG/2	Wohnung	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	47
1/3	Wohnung	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	34
1/4	Wohnung mit Terrasse, Abstellraum /1.DG	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	64
EG/5 1.DG	Wohnung mit Loggia Gartenanteil Gartenterrasse Gartenschuppen	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	190
1.DG/6	Wohnung mit 2 Terrassen Abstellraum/EG	BEWE Immobilien GmbH, FN 386175f	108

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

i. Eintragungen im C-Blatt

Im Grundbuch sind auf dem Anteil BLNR. 19 div. Pfandrechte, diverse Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002, Rückstandsausweis, die Einleitung div. Versteigerungsverfahren und Bezug habende Anmerkungen eingetragen.

ii. Außerbücherliche Lasten

Es wurden keine außerbücherliche Lasten bekannt gegeben.

2.2 Mödling

Mödling ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirks mit rd. 20.600 Einwohnern. Sie liegt im Industrieviertel von Niederösterreich, 16km südlich vom Stadtzentrum der Bundeshauptstadt Wien.

Als ehemaliger Sitz einer Babenbergerlinie hat sie den Beinamen Babenbergerstadt.

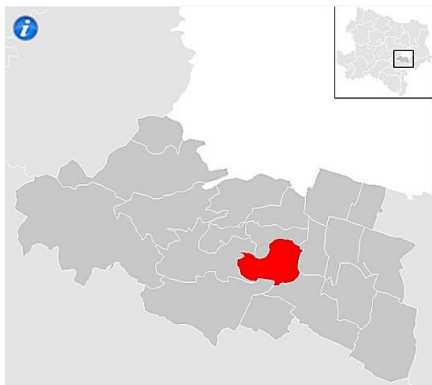


Abbildung 1; Stadt Mödling, Lage im Bezirk Mödling in Niederösterreich. Q: wikipedia

2.2.1 Makrolage Mödling

Die Gemeinde Mödling liegt einerseits mit ihren Hügeln im östlichen Wienerwald und gehört andererseits mit ihrem Weinbaugebiet zur Thermenregion im westlichen Hanggebiet des Wiener Beckens.

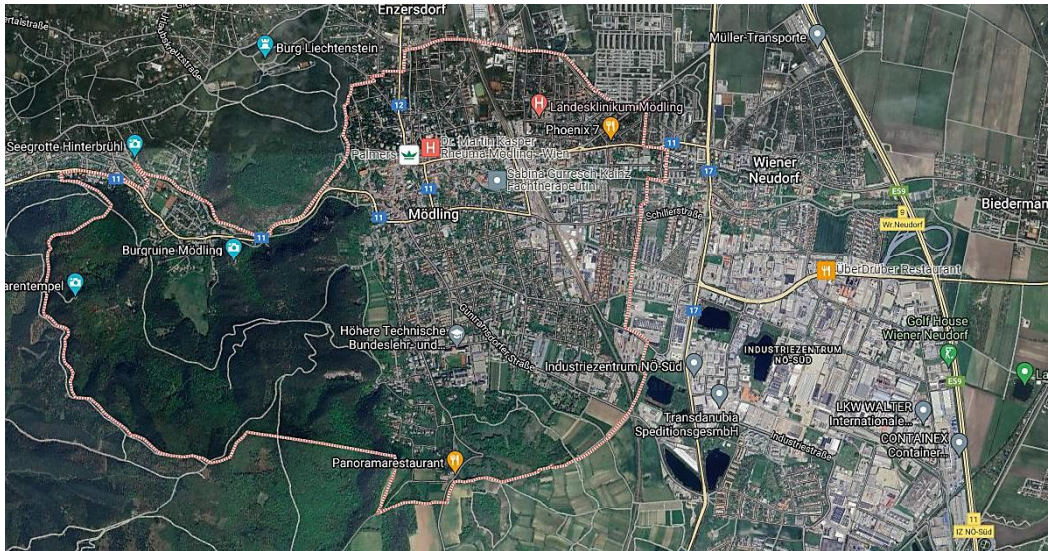


Abbildung 2; Luftbild mit Gemeindegrenzen. Q: googlemaps

Im Norden und Osten ist Mödling mit den Gemeinden Maria Enzersdorf und Wiener Neudorf zusammengewachsen.

2.2.2 Stadtzentrum Mödling

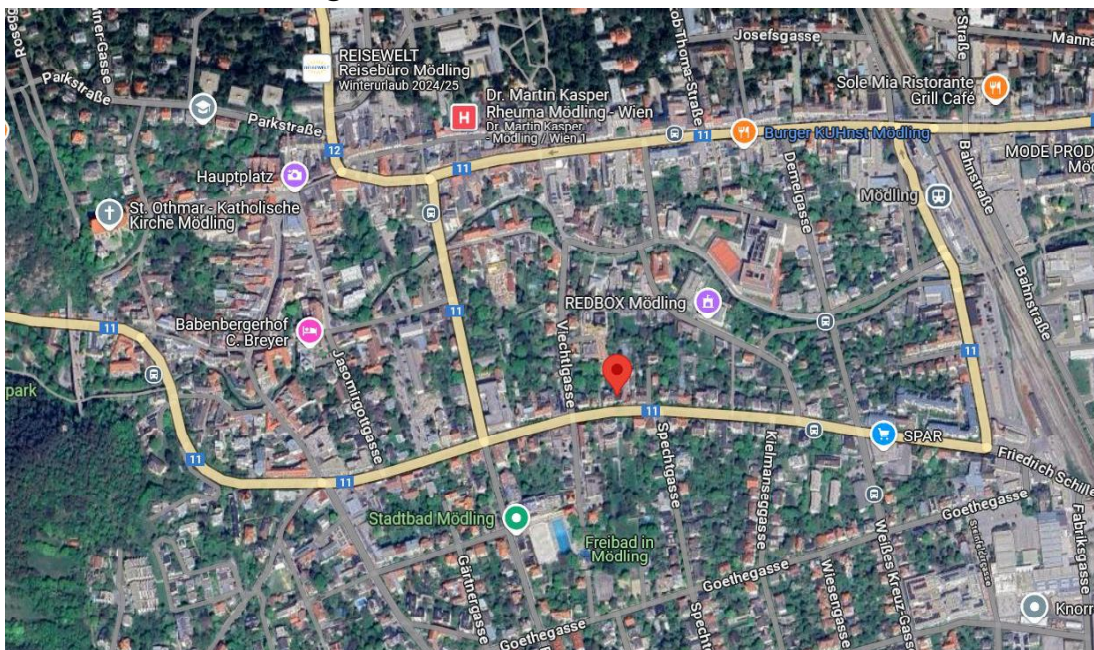


Abbildung 3; Luftbild Stadtzentrum Mödling. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft rote Nadel. Q: googlemaps

Das Stadtzentrum von Mödling erstreckt sich zwischen der Südbahn im Osten und dem Wienerwald im Westen. Im Westen erstreckt sich der älteste Teil der Altstadt mit Fußgängerzone in Nord- Süd- Richtung. Entlang dem Fluss Mödling und südlich des historischen Stadtkerns ist durchgrünte Altort- und Wohnsiedlungsumgebung mit gehobenem Charakter auszuweisen.

2.2.3 Verkehrslage

i. Individualverkehrsverbindungen

Das Zentrum der Bundeshauptstadt Wien liegt über Straßen in einer Entfernung von rd. 16 km nördlich.

Mödling weist sehr gute Anbindungen an den überregionalen Straßenverkehr (A 21, S 1, B 17) auf.

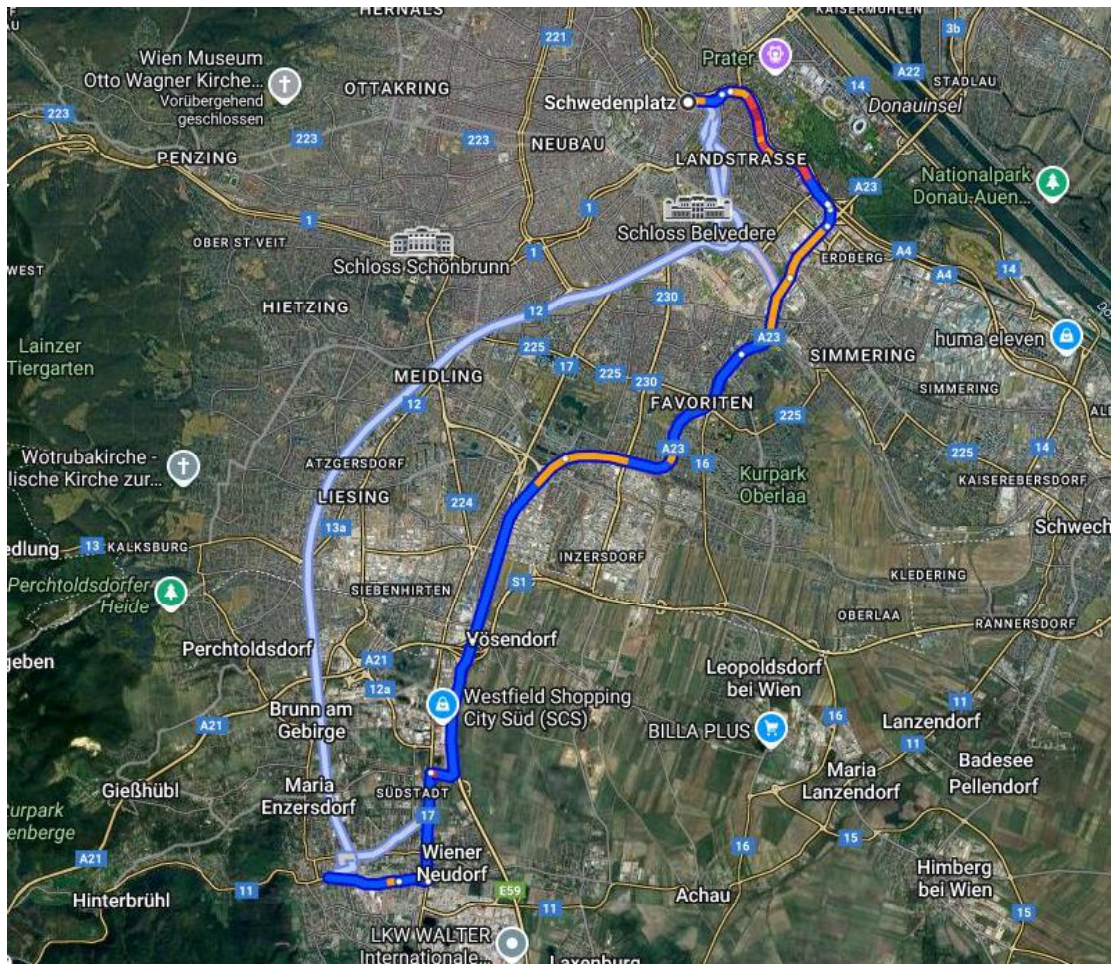


Abbildung 4; Anbindungen Stadtzentrum Wien Straßenverkehr und öffentlicher Verkehr. Q: googlemaps

ii. öffentliche Verkehrsanbindungen

Der Bahnhof Mödling ist vom gegenständlichen Standort fußläufig in rd. 10 Minuten erreichbar. Die Stadt liegt an der Südbahn, die mit Schnellbahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung nach Wien, Baden und Wiener Neustadt ermöglicht.

Die Strecke wird ab voraussichtlich 2027 viergleisig ausgebaut. Sie ist mit dem Streckenabschnitt zwischen Wien Meidling und Mödling schon heute eine der am stärksten frequentierten im gesamten ÖBB-Netz.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen neben den drei Stadtbus-Linien und Anrufsammeltaxi (AST) auch div. regionale Buslinien, die Badnerbahn, die innere Aspangbahn und die Pottendorfer Linie zur Verfügung.

2.2.4 Nahversorger, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wirtschaftsstandort

Das Angebot an Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen ist in Mödling in normaler städtischer Durchdringung ausgebildet.

Die Westfield Shopping City Süd, das größte Einkaufszentrum Österreichs mit 330 Shops auf 198.000m² am südlichen Stadtrand von Wien, befindet sich rd. 4,5km km nordöstlich des gegenständlichen Standortes bzw. Stadtzentrums von Mödling und wird durch die Buslinie 207 erschlossen.

Die Bezirkshauptstadt ist Schulstadt, der Standort HTL Mödling, der größten Schule Österreichs befindet sich am südlichen Stadtrand am Rand des Wienerwaldes.

2.3 Friedrich-Schiller-Straße 41

2.3.1 Mikrolage



Abbildung 5; Luftbild Lage am historischen Stadtkern. Q: Google Maps

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt südöstlich nahe dem historischen Stadtkern in durchgrünter Siedlungslage von Mödling, an der Schiller Straße B11. In kurzer fußläufiger Entfernung befindet sich das Freibad Mödling.

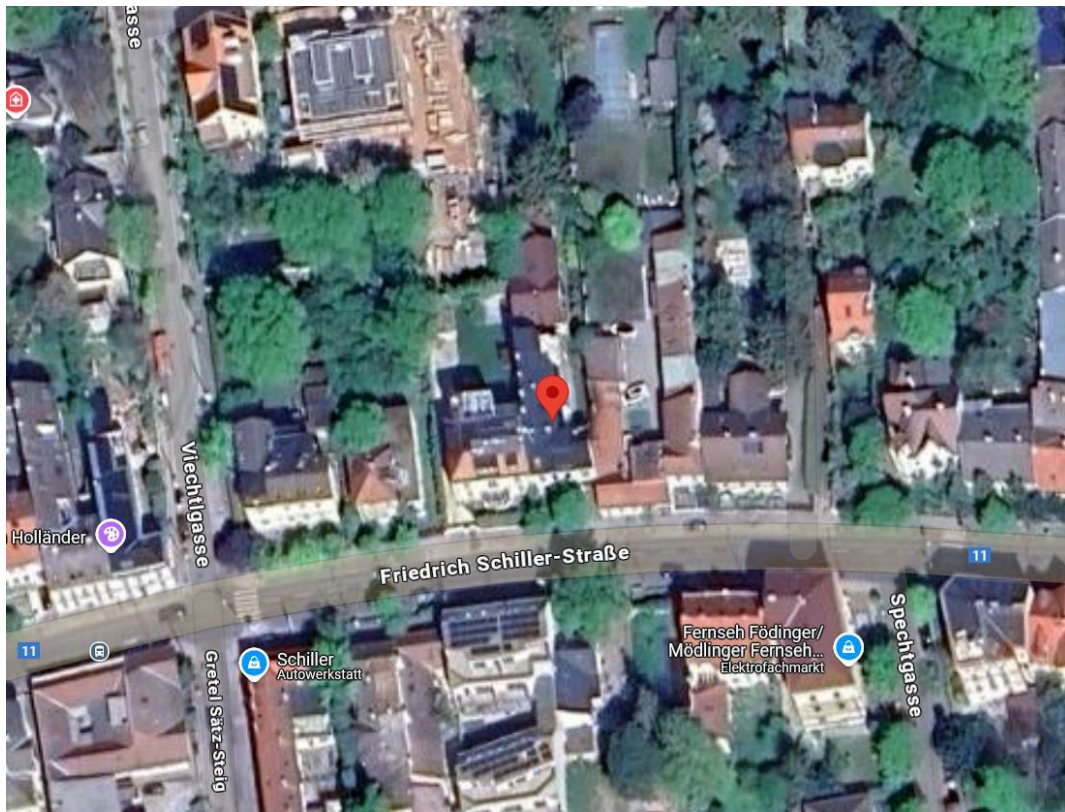


Abbildung 6; unmittelbare Liegenschaftsumgebung. Q: googlemaps

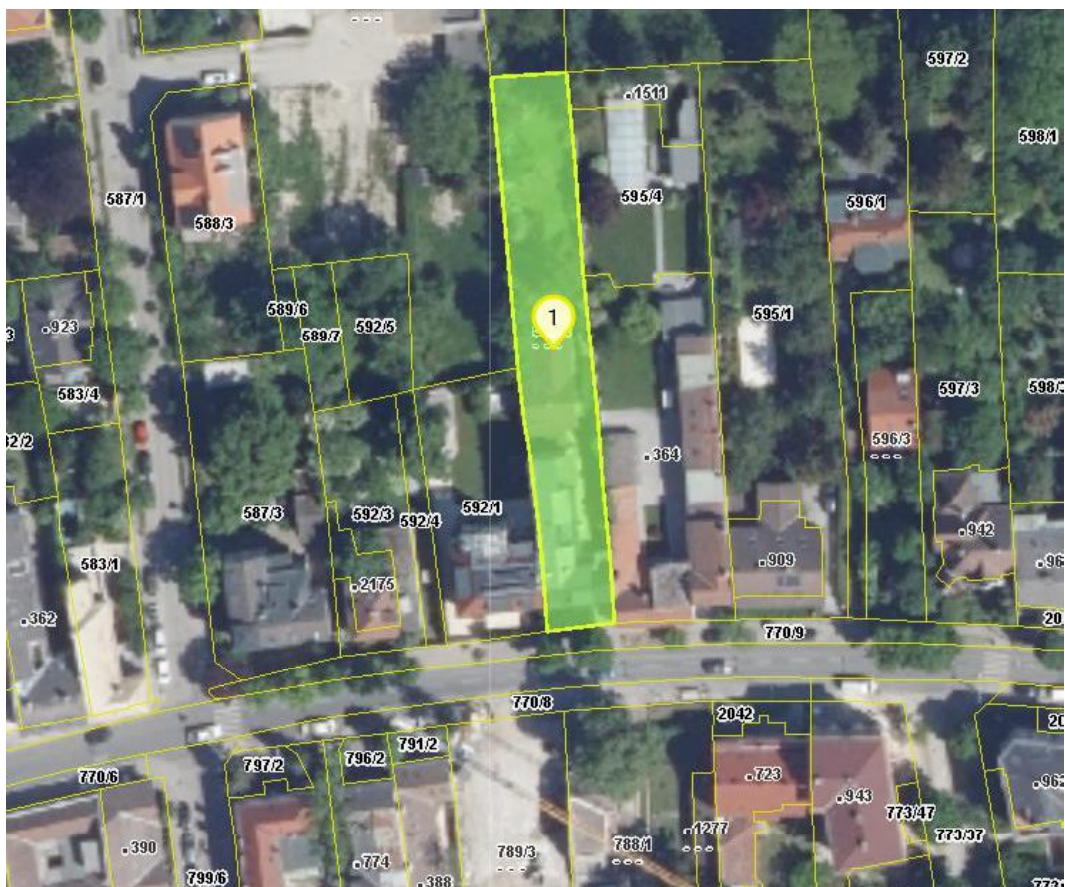


Abbildung 7; unmittelbare Liegenschaftsumgebung. Q: NÖ Atlas

Im Liegenschaftsumfeld befinden sich kleinere vermietete Wohnbauten, kleinere Wohnungseigentumsanlagen, historische Wohnhäuser und Einfamilienhäuser mit Gärten.

Die Lage gesamt wird als durch die Lage an der B11 eingeschränkt sehr gute Lage in Mödling bezeichnet.

2.3.2 Grundstücksparemeter

i. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, Wasser- und Kanalnetz angeschlossen und wird durch Gas versorgt.

ii. Bodenkontaminationen

Eine Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch die SV nicht stattgefunden. Augenscheinlich war keine Kontamination erkennbar.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist wie dargestellt im Verdahtsflächenkataster nicht verzeichnet.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Mödling 31717
Katastralgemeinde *	Mödling 16119
Grundstücksnummer *	= 593/1

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 593/1 in Mödling (16119) ist derzeit nicht im Verdahtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 8; Abfrage Verdahtsflächenkataster vom 05.11.2024. Q: Umweltministerium

iii. Lärmlage



Abbildung 9; Auszug aus der Lärmkarte. Q: laerminfo.at

Mit straßenseitig ausgewiesenem Lärm im Bereich von 70 bis 75dB ist der Standort als zur Straße hin deutlich durch Lärm beeinträchtigt anzusehen.

iv. Grundstückszuschnitt/ Kataster

Die nord-süd verlaufende, polygonal ca viereckig mit einem Verhältnis von mittlerer Breite zu mittlerer Tiefe ca 1 zu 8 langgestreckt geschnittene, bebaute Liegenschaft ist flach geneigt und eben. Sie grenzt im Süden an das öffentliche Gut Friedrich-Schiller-Straße mit der ON 41.

v. Flächenwidmung/ Bebaubarkeit

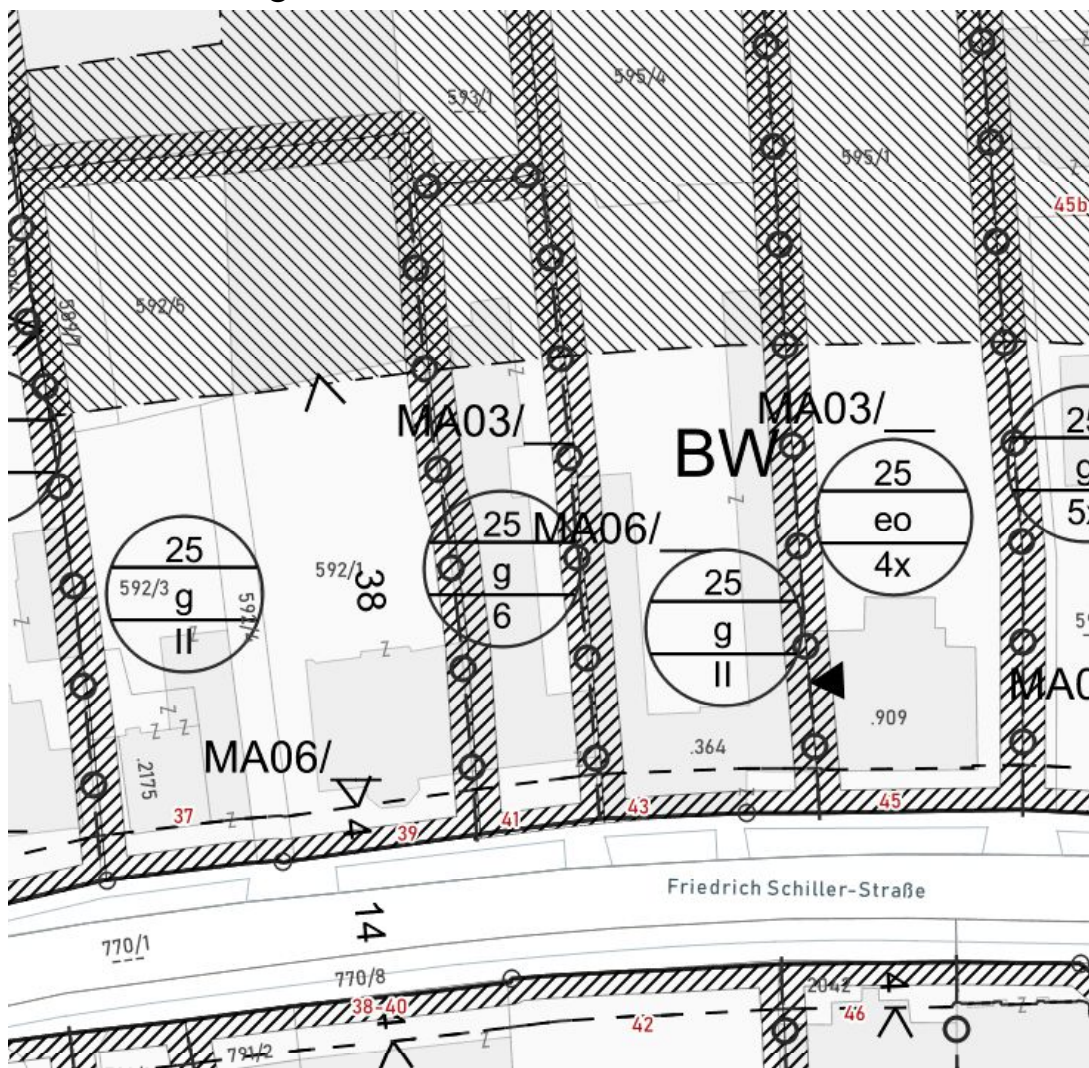


Abbildung 10; Auszug aus dem Bebauungsplan. Q: Stadt Mödling

EZ		2116		
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
593/1	BW.	25; g; 6.	1069m ²	Bauland Wohngebiete. 25% Bebaubarkeit; geschlossene Bauweise; max. Gebäudehöhe (Traufe) 6m. Vordere Baufluchtlinie 4m, hintere Baufluchtlinie 38m dahinter. Schraffierte Flächen grundsätzlich nicht bebaubar.
Flächen im Bauland			1069m ²	

Dem Flächenwidmungsplan entsprechend darf für die gegenständliche Liegenschaft eine Geschoßflächenzahl von 1 nicht überschritten werden. Die Bebaubarkeit der Liegenschaft ist ausgeschöpft.

2.3.3 Beschreibung der Wohnungseigentumsanlage

i. Behördliche Bewilligungen, Bauakt

Folgende Vorgänge sind behördlich dokumentiert.

Wohnungseigentumsanlage

Art	Datum	Zl.	Anmerkung/ Plan
Vollendung eines Gebäudes mit EG 26.10.1896/ Plan vorh.			
	08.01.1914	18955/ 1831	Genehmigung Aufstockung
	27.11.1979	V/ 1033/ 79	Dokumentationen zur Auswechslung einer baufälligen Decke/ div. Doku.
Bescheid Bewilligung	03.12.2002	V/ 0779/ 2002	Sanierung Verbindungsgang 1.OG/ Plan vorh.
Bescheid Bewilligung	12.02.2003	V/ 0776/ 2002	Erweiterung Top 5/ Plan vorh.
Bescheid Bewilligung	07.06.2013	VHB/ 0046/ 2013	Ausbau DG
Bescheid Bewilligung	29.10.2013	VHB/ 0081/ 2013	Baul. Änderungen sowie Ausbau DG. Zuordnung von Gartenanteilen zu Top 6
	03.03.2016	VH/ 0023/ 2016	"nur Info" keine Zuordnung von Gartenanteilen zu Top 6
Bescheid Bewilligung	06.06.2016	VHB/ 0044/ 2016	Ausbau DG/ dazu Plan
	14.03.2017	VHB/ 0025/ 2017	Unterfangung EG für Top 5
	20.11.2017		Bekanntgabe Baubeginn Top 6
	26.08.2021		Aufforderung Fertigstellung
	30.11.2022		Ersuchen Fristverlängerung Fertigstellung um 6 Monate
	28.06.2023		Vorlage einer Fertigstellungsanzeige bis 31.12.2023
	18.08.2023	VH/ 0091/ 23	Meldung eines nicht konsensmäßigen Zustand
	08.09.2023	VH/ 0091/ 23	behördlicher Lokalausweis
	24.11.2023	VH/ 0091/ 23	Aufforderung Behebung Baugebrechen bis 31.12.2023
Bescheid Bewilligung	04.09.2024	VHB/ 0024/ 24	Abbruch und Neu-Errichtung des Dachgeschoßes.

ii. Bebauung und Einbauten

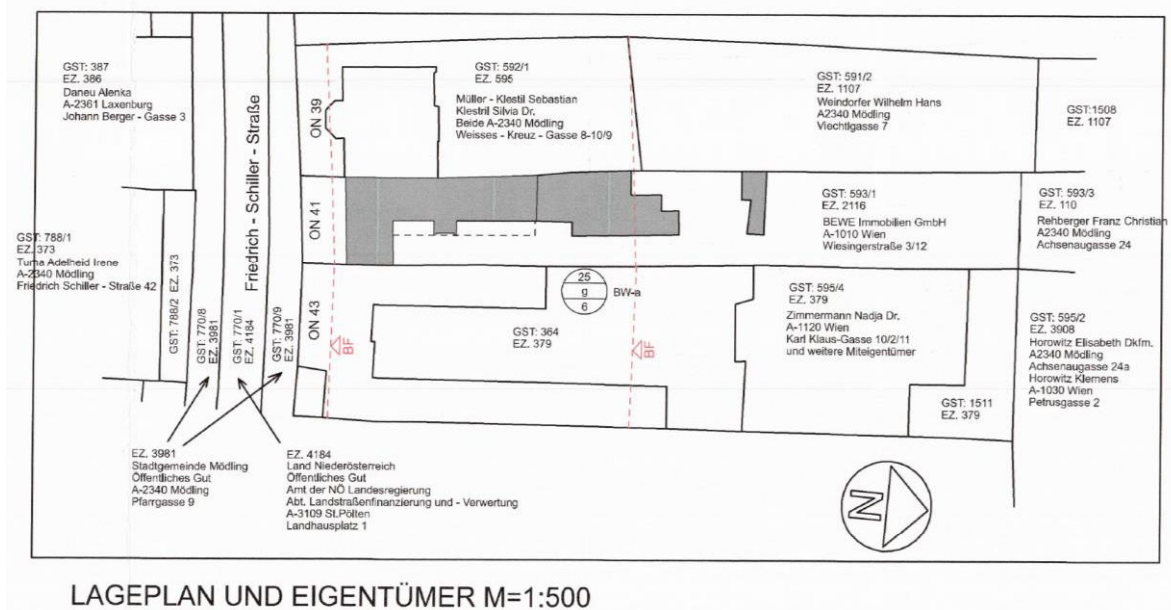


Abbildung 11; Lageplan, o.M. Wohnungseigentumsanlage aus der aktuellen Einreichung. Q: Bauakt

Die Liegenschaft ist mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 2 Gebäuden und einem Nebengebäude bebaut. Es sind 6 Wohneinheiten (Top 1 – 6) und ein PKW-Stellplatz ausgewiesen.

Das hinter einem Vorgarten errichtete *Gebäude 1* besteht aus einem L-förmigen zweigeschoßigen Baukörper (EG: Top 1 und 2, 1.OG: Top 3 und 4) mit unfertigem (in Bau befindlichem) Dachgeschoßausbau (Top 6). Der Straßentrakt in geschlossener Bebauung weist ein Durchfahrtstor auf, der Hoftrakt ist mit dem linken Nachbarn gekuppelt. Das Stiegenhaus befindet sich im hinteren Ende des Hoftraktes. Das bewertungsgegenständliche Objekt Dachgeschoßwohnung entsteht durch Ausbau und Zubau des Daches. Derzeit ist die Top 6 nicht gefahrlos über eine Stiege erschlossen. Das *Gebäude 2* mit dem Charakter eines Einfamilienhauses (Top 5) ist dahinter anschließend errichtet.

Das *Nebengebäude* ist dem Gebäude 2/ der Top 5 zugeordnet.

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche **Top 6** befindet sich im **Gebäude 1** im neu errichteten bzw. ausgebauten **Dachgeschoß**.

iii. Technische Beschreibung (Gebäude 1)



Abbildung 12; Planauszug aus der aktuellen Einreichung; Q: Bauakt

Baujahr: Altbestand 1896/ 1914. Bauliche Änderungen dokumentiert 2013, Bekanntgabe Baubeginn Top 6 2017.

Bauart: EG, 1.OG Massivbauweise, Top 6 im DG Trockenausbau. Fundamente und Mauerwerk Altbestand. Innenwände verputzt, gemalt.

Dach: Satteldachstuhl (Stahl- Holzkonstruktion) mit Ziegel- und Blecheindeckung, tw. Flachdachaufbau begrünt dokumentiert.

Fassade: verputzt.

Fenster: Kunststofffenster, Außenjalousien.

Haustechnik: Gas befeuerte Zentralheizung je Wohnung, Luft-Wasser-Wärmepumpe Top 6, Wärmeübertragung Top 6 über den Fußboden.

Elektroinstallation Top 6 zeitgemäß hergestellt.

iv. Baulicher Zustand

Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in den allgemeinen Teilen in einem mäßig gepflegten und mäßig erhaltenen Gebäudezustand mit Instandhaltungsrückstau (z.T. Reparaturbedarf).

v. Energieausweis

Der SV liegt kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) vor. Bei der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

2.3.4 DG Wohnung Top 6

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt.

i. Begehung vom 11.01.2024

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG

Die Beschreibung folgt dem Augenschein und dem vorliegenden Plan.

Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in unfertigem Zustand.

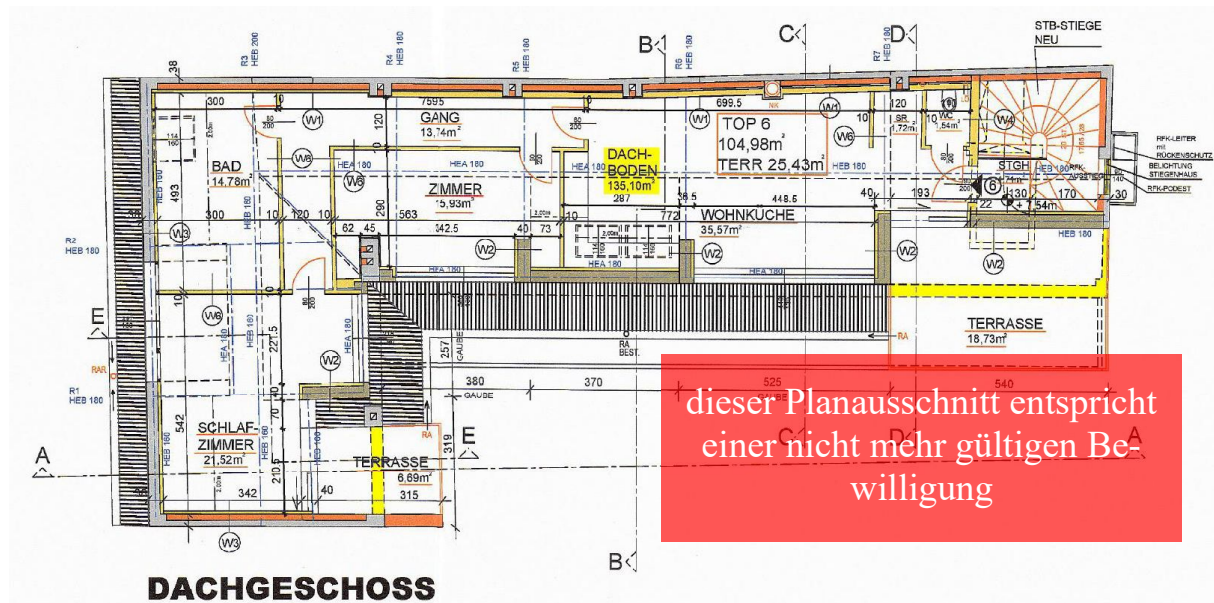


Abbildung 13; Grundriss Top 6 aus dem Einreichplan Baubewilligung 06.06.2016. Geringfügig abgeändert.

Q: Bauakt

Anmerkung SV: dieser Planausschnitt entspricht einer nicht mehr gültigen Bewilligung

Die Anordnung der Räumlichkeiten im Bestand entspricht ca. dem Plan. Rohinstallationen sind entsprechend ersichtlich.

Das bestehende Stiegenhaus (ein (1) gewendelter Stiegenlauf vom EG in den 1. Stock) endet im 1. Stock. Der Zugang zum Dachgeschoß erfolgt provisorisch über eine steile Altbestandsstiege und eine Pfostenlage. Die Herstellung einer behördlich zulässigen und gefahrlos nutzbaren Stiege in das Dachgeschoß ist derzeit nicht möglich. Es ist im 1. Stock ein konsensloser Raum (Angeblich Bad zu Top 3) derart ausgeführt, dass er in den Luftraum über dem Lauf der Bestandsstiege auskragt.

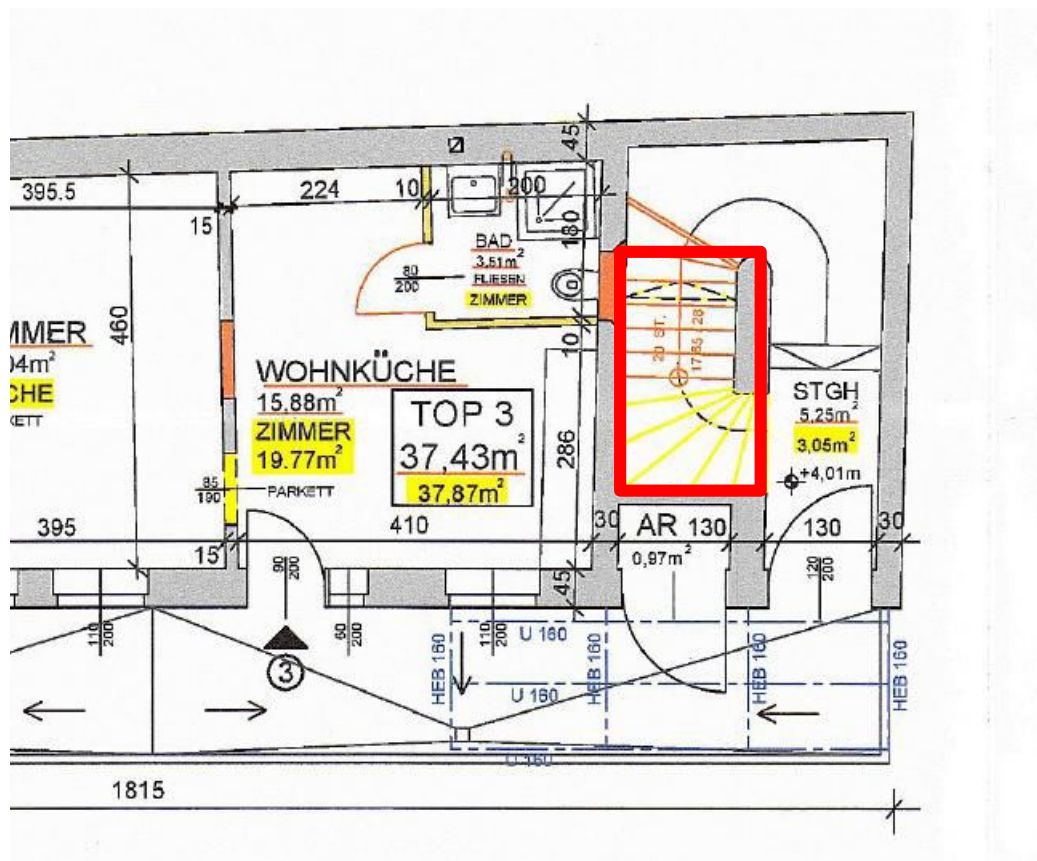


Abbildung 14; 1. Stock, Bereich Stiegenhaus. Lage konsensloses Bad ca im roten Rechteck. Skizze SV.

BAULICHE HERSTELLUNGEN

Abgesehen von der nicht hergestellten Stiegenerschließung und den zuvor erforderlichen Aufwänden zum Rückbau des konsenslosen Stiegenhauseinbaus ist das Wohnungseigentumsobjekt in folgenden Teilen als hergestellt anzusehen.

- Konstruktive Herstellungen („Rohbau“)

Es sind Wände und Dächer einschließlich Wärmedämmung (Annahme entsprechend Einreichung) und Dachdeckung hergestellt. Es ist eine Kaminverlängerung im Bereich der kleinen Terrasse erforderlich.

- Ausbauten
 - Böden

Der Fußbodenaufbau (Annahme Aufbau entsprechend Einreichung) ist mit Heizestrich ohne Bodenbeläge ausgeführt.

- Wände

Es ist Trockenausbau mit Vorsatzschalen (für Wandbegradigungen, Verrohrungen und Verkabelungen) *prima facie* winkelrecht ausgeführt, mit geringfügigen Herstellungsdefiziten, vielfach verspachtelt und malerfertig hergestellt.

- Fenster

Es sind Dachflächenfenster, Fenster und Fenstertüren ohne Außenverschattung versetzt.

- Türen

Für Türen gibt es Aussparungen. Es sind keine Türstöcke versetzt.

- Schlosserarbeiten

Es sind keine Absturzsicherungen (Balkongeländer) ausgeführt.

- Haustechnik

- Sanitärinstallationen

Es sind Verrohrungen für Bad, WC und Küche ersichtlich.

- Heizung/ Kühlung

Es ist Wärmebereitung über Luftwärmepumpe vorgesehen. Wärmeübertragung über den Fußboden ist möglich, die entsprechenden Verrohrungen und Verteiler (Rohinstallationen) sind gesetzt.

Für Kühlung sind Klima-Split-Geräte vorgesehen (Innenwandgerät in der Wohnküche montiert).

- Elektroinstallationen

Es sind Verrohrungen ausgeführt und es ist Verdrahtung ersichtlich. Der Standort des Verteilerschranks ist fixiert.

BAULICHER ZUSTAND

Die Wohnung ist derart hergestellt, dass Komplettierungsarbeiten erfolgen können. Boden, Wände und Decken sind derart ausgeführt, dass im Wesentlichen das Verlegen von Belägen und Aufbringen von Beschichtungen ausgeführt werden kann.

Sanitärgegenstände, Ausstattungen, Türen und Türblätter fehlen.

Es gibt keine Wohnungseingangstür und es fehlt die Stiegenerschließung. Am Dach ist kein Rauchfangkehrersteg hergestellt.

Die Terrassen weisen keine Beläge und keine Geländer auf.

Die Allgemeinbereiche (Hauseingang, Innenhof bis Eingangstür Erschließung Wohnungen im 1. Stock und Dachgeschoß, Stiegenhaus) benötigen Gestaltung und Erneuerung. Die Fassade zur Friedrich-Schiller-Straße wurde Angaben gemäß erneuert.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Die folgenden Aufstellungen folgen den Maßen aus der am 06.06.2016 bewilligten Planung.

Dachgeschoßobjekt				
Pos.	Raumbezeichnung		bew.	
1	WC	1,54m ²		1,54m ²
2	SR	1,72m ²		1,72m ²
3	Wohnküche	35,57m ²		35,57m ²
4	Gang	13,74m ²		13,74m ²
5	Zimmer	15,93m ²		15,93m ²
6	Bad	14,78m ²		14,78m ²
7	Schlafzimmer	21,52m ²		21,52m ²
		104,80m²	100%	104,80m²
T1	Terrasse	18,73m ²	25%	4,68m ²
T2	Terrasse	6,69m ²	25%	1,67m ²
bewertete Nutzfläche				111,16m²

Die zusammenfassende Fläche der Top 6 ist im Plan mit 104,98m² geringfügig größer als in der Einzelraumaufstellung ausgewiesen. In der Bewertung wird eine bewertete Nutzfläche von 111,16m² für die Berechnung herangezogen.

ii. Begehung vom 05.11.2024

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG

Die Beschreibung folgt dem Augenschein und dem vorliegenden Plan.
Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in unfertigem Zustand.

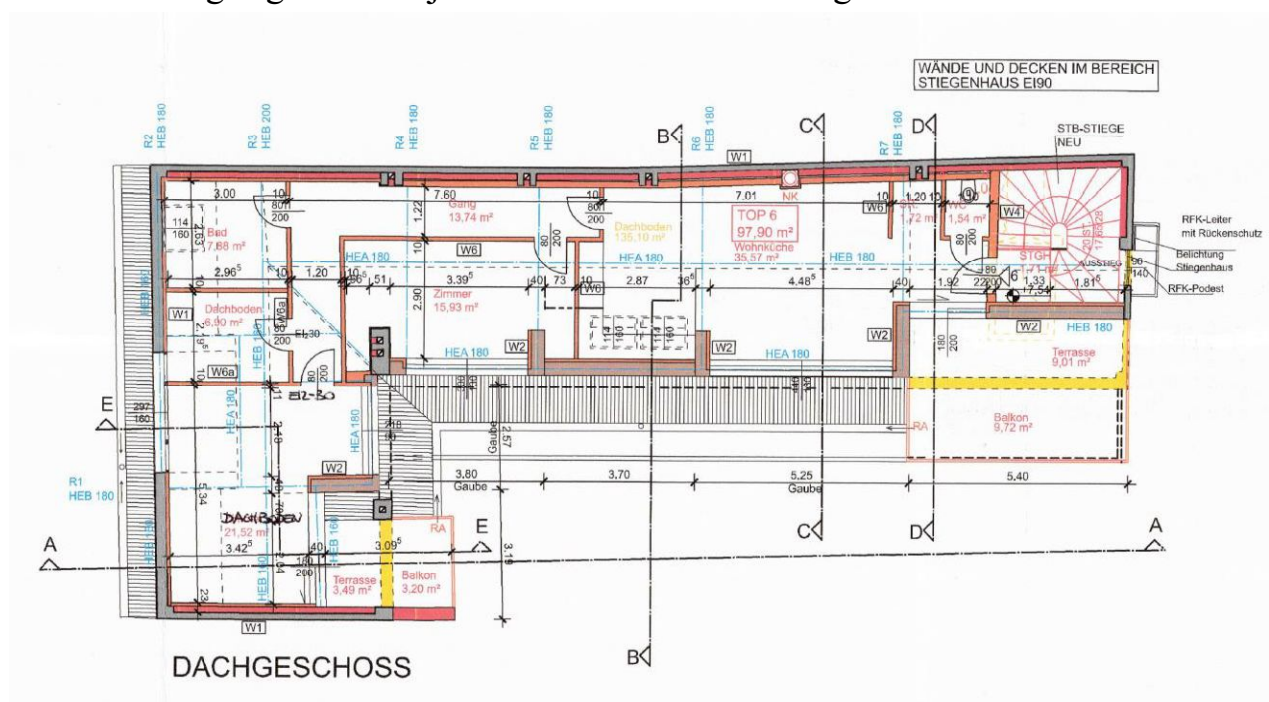


Abbildung 15; Grundriss, o.M. aus der Einreichung mit Bewilligung vom 04.09.2024; Q: Bauakt

Die Anordnung der Räumlichkeiten entspricht ca. dem Plan. Sanitärrohinstallationen sind entsprechend ersichtlich.

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Eine Vermessung durch die Sachverständige hat nicht stattgefunden.

Die folgenden Aufstellungen folgen den Maßen aus dem Plan vom 04.09.2024.

Die zusammenfassende Fläche der Top 6 ist im Plan mit 97,90m² ausgewiesen. In diesem Flächenausweis wurde die wegen der Geschoßflächenzahl 1 notwendige Widmungsänderung eines Zimmers zu einem Dachbodenraum und damit einhergehende Flächenänderung (händische Eintragung im bewilligten Plan) rechnerisch nicht berücksichtigt.

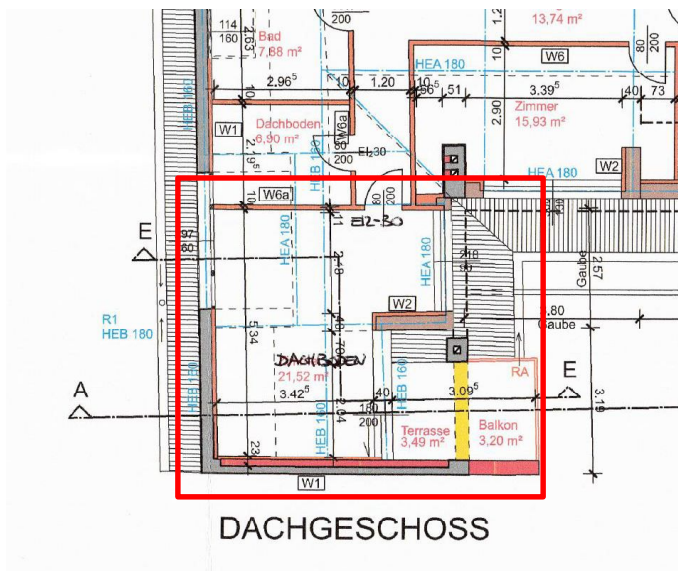


Abbildung 16; Zimmer wird zu Dachboden, o.M. Auszug aus der aktuellen Einreichung; Q: Bauakt

In der Bewertung werden die nicht als Wohnräume zulässig nutzbaren Räume „Dachboden“ mit 50% der Nutzfläche (eingeschränkt nutzbare Räume/ „Zubehörräume“) als bewertete Nutzfläche berücksichtigt.

Dementsprechend werden folgende Nutzflächen in der Bewertung herangezogen.

Dachgeschoßobjekt				
Pos.	Raumbezeichnung			bew.
1	WC	1,54m ²		1,54m ²
2	SR	1,72m ²		1,72m ²
3	Wohnküche	35,57m ²		35,57m ²
4	Gang	13,74m ²		13,74m ²
5	Zimmer	15,93m ²		15,93m ²
6	Bad	7,68m ²		7,68m ²
		76,18m²	100%	76,18m²
D1	Dachboden	6,90m ²	50%	3,45m ²
D2	Dachboden	21,52m ²	50%	10,76m ²
T1	Terrasse	9,01m ²	25%	2,25m ²
B1	Balkon	9,72m ²	10%	,97m ²
T2	Terrasse	3,49m ²	25%	,87m ²
T2	Balkon	3,20m ²	10%	,32m ²
bewertete Nutzfläche				94,81m²

VERÄNDERUNGEN GEGENÜBER JÄNNER 2024

Im Bad erfolgte im Bereich Dusche ein Dichtanstrich. Es wurden in geringem Ausmaß weitere Arbeiten im Trockenbau geführt, insbesondere Leitungsdurchführungen geschlossen. Es wurden im Schlafzimmer Innenfensterbänke in

Mineralguss ausgeführt. Es wurden weitere Abdichtungsarbeiten bei Terrasse Schlafzimmer (Anm.: Dachboden!) geführt.

BAULICHER ZUSTAND

Die seit Jänner 2024 geführten Arbeiten sind als nicht relevant Wert erhöhend anzusehen.

HERSTELLUNGSGRAD

Für die unfertigen Bauwertanteile werden ca. folgende Herstellungsdefizite in Ansatz gebracht. Die Verfasserin orientiert sich dabei an publizierten Werten. Eine bausachverständige Einschätzung wurde nicht geführt.

Kranewitter 2017 adaptiert						
Bauwertanteil (BWA)		Gewerk	hergestellt	Defizit	Defizit * BWA	Anmerkung
45,0%		Rohbau				
	11,0%	Dach				
		6,0% Zimmerer/ Schlosser	70%	30%	1,80%	Schlosserkonstruktion Rauchfangehersteg
		1,0% Spengler	100%	0%	0,00%	
		4,0% Dachdecker	50%	50%	2,00%	Notwendige Herstellungen Gründach
55,0%		Ausbau				
		4,0% Decken- und Innenputz	70%	30%	1,20%	hier: Teil der Trockenbauarbeiten
	4,0%	Türen				
		1,0% Türstöcke	0%	100%	1,00%	Türen fehlen zur Gänze
		3,0% Türblätter, Komplettierung	0%	100%	3,00%	Türen fehlen zur Gänze
	2,0%	Schlosserarbeiten	0%	100%	2,00%	Balkongeländer fehlen
	3,0%	Bodenbeläge	0%	100%	3,00%	Beläge fehlen zur Gänze
	3,0%	Verfliesung	0%	100%	3,00%	Beläge fehlen zur Gänze
	2,0%	Maler und Anstreicher	0%	100%	2,00%	Malerarbeiten/ Beschichtungen fehlen zur Gänze
	8,0%	Heizung				
		4,0% Heizkessel	0%	100%	4,00%	Wärmepumpe nicht vorhanden
	5,0%	Sanitär- und Lüftungsinstallation				
		3,0% Sanitärgeräte montiert	0%	100%	3,00%	keine Sanitärgeräte montiert
	6,0%	Elektroinstallation				
		2,0% Komplettierung	0%	100%	2,00%	keine Komplettierungen erfolgt
100,0%					28,00%	

Quellen Bauwertanteile: Kranewitter 17, S.160

Es werden Herstellungsdefizite von ca. 28% der typischen Herstellungsleistungen ausgewiesen.

2.3.5 Wohnung 6 unfertige Herstellungen Investitionsbedarf

Für Herstellungen in der unfertig hergestellten Wohnung und Nebenarbeiten gibt es ein Angebot der Modernbau und Immobilien s.r.o.

iHv € **142.573,20**

inkl. USt. (brutto) vom 12.11.2024.

Dieses umfasst

- die Durchführung Abbruch und Abmauerung im Bereich des konsenslosen Bades im Stiegenhaus
- Abbruch und Neuherstellung einer Stiege in das Dachgeschoß (Beläge bauseits beigelegt)
- Verputz- und Malerarbeiten im Stiegenhaus (Reparaturbedarf und im Bereich der Dachgeschoßstiege)
- die Herstellung eines plangemäßen Rauchfangkehrersteges
- einreichplangemäße Dachbegrünung
- das Liefern und Verlegen von Parkett und Fliesen
- Liefern und Montieren von zwei Brandschutztüren
- Fertigstellungen eines Bades
- Fertigstellung von Heizung (Wärmepumpe)
- Fertigstellung von Elektroinstallation

Nicht beinhaltet sind Malerarbeiten, Innentüren (Türen und Zargen), Ausbesserungsarbeiten und Ergänzung von Gipskartonwänden und -decken sowie Balkongeländer.

2.4 Immobilienmarkt Wohnungseigentum

2.4.1 Preisspiegel

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer 2024 (Markt 2023) weist für Eigentumswohnungen Erstbezug in sehr guter Wohnlage im sehr guten Wohnwert¹ im Bezirk Mödling für Größen bis 100m² einen mittleren erzielten Preis von € 5.348,89/m² aus.

Die aktuelle Preisentwicklung für Eigentumswohnungen wird als seitwärts angesehen werden.

¹ die Lagekriterien „sehr gute Wohnlage“, „gute Wohnlage“ und „normale Wohnlage“ sowie die Bezeichnung „Wohnwert“ sind den Bezeichnungen im Immobilienpreisspiegel der WKÖ entlehnt

2.4.2 Erhobene Transaktionen



Abbildung 17; Lage erhobener Vergleichstransaktionen 1 bis 9. Q: Datenmaske immounted

1	14.10.2020	Friedrich Schiller-Straße 11/15, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 516, GStNr. 559	€ 325.000,00	61,24 m ²	€ 5.306,99/m ²
2	20.12.2021	Friedrich Schiller-Straße 11/16, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 516, GStNr. 559	€ 1.014.604,00	133 m ²	€ 7.628,60/m ²
3	29.04.2024	Viechtlgasse 7/01-05, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 3609, GStNr. 589/2	€ 379.380,00	67,97 m ²	€ 5.581,58/m ²
4	12.06.2024	Viechtlgasse 7/02/06, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 3609, GStNr. 589/2	€ 542.000,00	76,86 m ²	€ 7.051,78/m ²
5	10.07.2024	Viechtlgasse 7a/02/12, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 3609, GStNr. 589/2	€ 411.435,10	63,39 m ²	€ 6.490,54/m ²
6	18.07.2024	Achsenaugasse 8-10/6, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 272, GStNr. 577/2	€ 558.000,00	84,62 m ²	€ 6.594,19/m ²
7	12.08.2024	Friedrich Schiller-Straße 38-40/13, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 386, GStNr. 789/3	€ 616.000,00	75,47 m ²	€ 8.162,18/m ²
8	11.09.2024	Viechtlgasse 7/02/13, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 3609, GStNr. 589/2	€ 1.059.000,00	137,84 m ²	€ 7.682,82/m ²
9	14.10.2024	Friedrich Schiller-Straße 38-40/9, 2340 Mödling KG Mödling, KGNr. 16119, EZ 386, GStNr. 789/3	€ 638.000,00	76,41 m ²	€ 8.349,69/m ²

Die Sachverständige erhob im Umreis von rd. 250m zur bewertungsgegenständlichen Immobilie zwischen Oktober 2020 bis Oktober 2024 verzeichnete Transaktionspreise von Dachgeschoßwohnungen. Die Objekte 2020 und 2021 (Transaktionen 1 und 2) werden für die aktuelle Marktbetrachtung ausgeschieden, die Transaktion 5 ist nach Einsicht in den Kaufvertrag zu TZ 5479/2024 in der Preisbildung (Teil eines Wohnungspaketes) als nicht nachvollziehbar auszuschneiden. Die Objekte 2024 befinden sich durchwegs in Neubauten. PKW-Stellplätze werden gesondert veräußert. Die Bandbreite der Preise von € 5.581,58/m² bis € 8.349,69/m² ist sehr groß, es werden diese beiden Extremwerte ausgeschieden.

Für die verbleibenden Werte wird der Preis für die bewertete Nutzfläche unter Berücksichtigung eines Flächenansatzes von 50% für einen den Wohnflächen zugeordneten Dachbodenraum, 25% für Terrassen und 10% für Balkone gemittelt wie folgt ausgewiesen.

TZ	KV-Datum	Objekttyp	Preis (EUR)	Fläche (m²)	50% Dachboden	25% Terrassen	10% Balkon	bew. NF (EUR/m²)		
6569/2024	8	11.09.2024	Wohnung	1059000	137,84		33,54	44,92	150,72	7026,41
6156/2024	7	12.08.2024	Wohnung	616000	75,47	29,55	33,09		98,52	6252,70
5295/2024	6	18.07.2024	Wohnung	558000	84,62			15,25	86,15	6477,45
4684/2024	4	12.06.2024	Wohnung	542000	76,86			47,55	81,62	6640,94
									Mittelwert	6599,37
									Vergleichspreis bewertete NF gerundet	6600

Der durchschnittliche Vergleichspreis iHv **rd € 6.600/m²** bewerteter Nutzfläche ist als am Markt üblicher mittlerer erzielbarer Preis 2024 für neuwertige Dachgeschoßwohnungen in der Liegenschaftsumgebung im Zentrum von Mödling anzusehen.

2.4.3 Aktuelle Angebote

Derzeit wird eine Dachgeschoßwohnung in Bau (verfügbar Anfang 2025) in der Nähe (Viechtlgasse, obiger Standort der Transaktionen 3, 4, 5 und 8) mit einer bewerteten Nutzfläche von (145,47m² + 23,26m² Terrasse (25%) =) 151,29m² um € 1.286.000 = € 8.500/m² angeboten.

Anm. SV: Angebote entsprechen üblicherweise nicht 1:1 dem Kaufpreis.

2.5 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alles eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

3 BEWERTUNG

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich zwei Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.1 Wertermittlungsverfahren

3.1.1 Vergleichswertverfahren

Die bewertungsgegenständliche fiktiv fertiggestellte Eigentumswohnung wurde als am Immobilienmarkt positionierbar entwickelt. Als Wertermittlungsverfahren wird das **Vergleichswertverfahren** herangezogen.

Der Vergleichswertverfahren wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

§ 4. (1) 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.

Der oben erhobene mittlere Vergleichswert für 2024 kann für ein fiktiv fertiggestelltes Wohnungseigentumsobjekt am Standort herangezogen werden. Die eingeschränkt nutzbaren Flächen „Dachboden“ wurden bereits im Ansatz der bewerteten Nutzfläche berücksichtigt.

3.1.2 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung des tragbaren Preises (hier = unfertige Wohnung) für Liegenschaften, welcher im Falle einer Verwertung unter Abzug der Bau- und sonstigen Entwicklungskosten als „Residuum“ verbleibt. Das Verfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und basiert auf baulichen Herstellungen sowie der dafür notwendigen Investitionen einschließlich eines angemessenen Unternehmergewinnes.

Das Residualwertverfahren ist sehr anfällig gegen Schwankungen in den Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten. Die in der Projektrechnung herangezogenen Werte entsprechen den von der Sachverständigen erhobenen, wie auch den Erfahrungswerten im entsprechenden Marktumfeld.

Festgehalten wird, dass die nachfolgenden Werte inkl. USt. zu verstehen sind.

i. Vermarktung Preisansatz

Als Preisbasis wird aus dem Markt 2024 in Mödling ein mittlerer Preis iHv
rd € 6.600/m²
für neuwertige Dachgeschoßwohnungen in der Liegenschaftsumgebung im
Zentrum von Mödling herangezogen.

ii. Gesamtinvestitionskosten

Bau- und Baunebenkosten (=Herstellungskosten) wurden auf Basis von eigenen
Erhebungen und Vergleichen mit Baukostenkennzahlen erhoben.

REINE BAUKOSTEN/ BAUWERKSKOSTEN

Für die Wohnung wird ein Preisniveau von € 3.820/m² NF Bauwerkskosten an-
gesetzt.

Als Abzüge werden hergestellte Bauwertanteile berücksichtigt.

Als Investitionen zur Herstellung eines baulichen Zustandes

- für den eine Fertigstellungsmeldung erbracht werden und
- die Positionierung auf dem Markt erfolgreich erfolgen

kann, werden ein Angebot und ergänzende Kosteneinschätzungen durch die SV
berücksichtigt.

Es wird ein Prozentsatz von 10% für „Sonstige Baukosten“ und 3% für „Unvor-
hergesehenes“ in Ansatz gebracht.

BAUNE BENKOSTEN

Sonstige Baunebenkosten werden mit 5% der reinen Baukosten angenommen
und beinhalten Durchführung und Koordination der noch zu erbringenden bauli-
chen Maßnahmen.

VERMARKTUNGSKOSTEN

Für Vermarktungskosten, Marketing und Maklergebühren samt Nebenkosten
werden 3,6% der angenommen Verkaufserlöse angesetzt.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten der Baukosten werden mit 3,5% über eine Bauzeit
(Baustelle) von 0,67 Jahren (= 8 Monate) angesetzt, wobei eine lineare Inan-
spruchnahme angenommen wird. Die Finanzierungskosten beziehen sich auf die
Baukosten, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes.

ENTWICKLERGEWINN

Die Vergütungsbestandteile des Projektentwicklers (der Entwicklergewinn) wer-
den mit 12% der erzielbaren Erlöse berücksichtigt.

iii. Residualwertberechnung

Dem Veräußerungserlös werden die Gesamtinvestitionskosten gegenübergestellt und unter Berücksichtigung des Projektzeitraums und Erwerbsnebenkosten ein tragfähiger Liegenschaftswert ermittelt.

Residualwertberechnung (statisch)							ÖNORM B 1802-3
Bewertungsstichtag							28.10.2024
Fiktiver Veräußerungserlös aktuelle baurechtliche Bewilligung							
Nutzungskategorie	WNF	m²	verkaufb. Fläche m² bewertete Nutzfläche	Stellplätze Stk.	Erlös /m² bew. NF	Erlös Stpl.	Erlöse Flächen Erlöse Stpl. Summe Erlöse
Wohnen							
Wohnung Top 6			94,81		6600		625 746
Summe			94,81				625 746
Sonstige Zu- und Abschläge als Barwert							
Fiktiver Veräußerungserlös aktuelle baurechtliche Bewilligung							625 746
Projektplan / Zeitplan							
	Jahre		Start (Monate)	Ende (Monate)		bewertet zum	Jahre bis Ende 28.10.2024 der Phase
Vorlaufzeit							0,00
Planungsphase							0,00
Bauzeit inkl. Vermarktung	0,67		28.10.2024	30.06.2025	Fertigstellung/Vermarktung: Mitte 2025		0,67
Gesamtinvestitionskosten							
vorbereitende Arbeiten							
Baukosten (bitto)							
			bew. NF	/m²	Stück	/Stk.	
(reine) Bauwerkskosten Wohnen	100%		94,81	3 820		362 174	
hergest. Bauwertanteile gem. SV	72%					-260 765	
statistische Bauwerkskennziffern unfertige Herstellungen (nach Bauwertanteilen)							101 409
herzustellende Leistungen auszugsweise gem. Angebot v. 12.11.2024							POS
(gegenüber statistischer Betrachtung) Zusatzkosten in der Herstellung Top 6:							
neue Stiege in das DG gem. Angebot vom 12.11.2024						27 200	POS 8 - 11
alte Stiege wäre in Verwendung geblieben, Adaptierungsnotwendigkeit						4 920	POS 12,13,14
2 von 3 x Schuttcontainer						1 300	POS 7
Beistellung von Belagsmaterial für Stiegen (2 x rd 15m² Material Tritt- und Setzstufen für Stiege alt und neu) 50%						3 000	POS 14
Rauchfangkehrersteg						9 820 (in Bauwerkskosten oben enthalten)	POS 16
erhöhter Kostenaufwand unfertige Herstellungen Top 6							43 704 brutto
notwendige Investitionen zur Projektrealisierung (bei Kauf gem. Baubewilligung nicht zu erwarten)							
					net		
Herstellung einer Be- Entlüftung im Gaszählerraum Top 5					1 480		POS 1
Abbruch Badezimmer Top 3					3 260		POS 2
Brandschutztüren wegen Dachboden Widmung Top 6					1 240		POS 3
neuerliches Anfahren der Baustelle / Baustelleneinrichtung u Gehsteigabspernung					2 230		POS 5 + 6
1 von 3 x Schuttcontainer					650		POS 7
zusätzlich Dachbegrünung (Auflage neue Baubewilligung)					14 970		POS 22
					23 830		28 596 brutto
Adaptierungen an Allgemeinflächen um Vermarktung zu sichern							
					net		
Stiegenhaus EG in den 1.Stock					4 430		POS 4
Altterre mit Feinsteinzeug verlegen					1 700		POS 15
Beistellung von Belagsmaterial für Stiegen (2 x rd 15m² Material Tritt- und Setzstufen für Stiege alt und neu) 50%					3 000		POS 14
					9 130		10 956 brutto
verbleibende Bauwerkskosten							184 665
Kosten für Unvorhergesehenes							5 540
3% der verbleibenden Bauwerkskosten							5 540
							190 205
Baunebenkosten							
Sonstige Baunebenkosten							18 109
5,00% der (reinen) Bauwerkskosten							18 109
							208 313
Vermarktungskosten							
Verkaufsprovision							22 527
3,6% der Verkaufserlöse							22 527
							230 840
Finanzierungskosten auf Baukosten							
Zinssatz Finanzierung							3,50%
Zeitraum Finanzierung der Baukosten							0,67 Jahre
Finanzierung auf Baukostenanteil							50,00% (linear verteilt)
							2 429
							2 429
							233 269
Entwicklungsgewinn							
							12% in Bezug auf den fiktiven Verkaufserlös
							75 090
alternativ							0% i. Bez. auf die Gesamtinvestitionskosten (o. Finanz.)
							0
							75 090
Gesamtinvestitionskosten							308 358

Residualwert des Wohnungseigentumsobjektes in Bau			
Ermittlung des Residuums			
Fiktiver Veräußerungserlös		625 746	
Gesamtinvestitionskosten		308 358	
	Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung		317 388
Abzinsung			
Finanzierungskosten	3,50%		
Projektentwicklungszeitraum (Zeitraum Abzinsung)	0,67	7 232	
	Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten		310 156
Erwerbsnebenkosten			
Notar/ Rechtsanwalt/ Sonstige	1,50%		
Grunderwerbssteuer	3,50%		
Grundbucheintragungsgebühr	1,10%		
	6,10%		17 832
	Tragfähiger Liegenschaftswert		292 324
vorl. Verkehrswert Top 6 DG Wohnung in baulicher Herstellung im Residuum			292 324
Marktanpassung	Einhergehend mit dem für den Käufer vorliegenden unfertigen Zustand ist von einem kleineren Interessentenkreis auszugehen. Die Verkäuflichkeit wird als schwierig bis schlecht gesehen.		-35% -102 313
			190 011
Verkehrswert Top 6 DG Wohnung in baulicher Herstellung im Residuum Stichtag Nov. 2024			rd. 190 000

3.2 Fiktiver Veräußerungserlös

Fiktiver Veräußerungserlös basierend auf Flächen gem. urspr. baurechtlicher Bewilligung Datum 2016							
Nutzungskategorie	WNF m²	verkaufb. Fläche m² bewertete Nutzfläche	Stellplätze Stk.	Erlös /m² bew. NF	Erlös Stpl.	Erlöse Flächen	Erlöse Stpl.
Wohnen							Summe Erlöse
Wohnung Top 6		111,16		6600			0
							733 656
Summe		0,00					733 656
Sonstige Zu- und Abschläge als Barwert							
Fiktiver Veräußerungserlös gem. urspr. baurechtlicher Bewilligung							733 656
Fiktiver Veräußerungserlös gem. urspr. baurechtlicher Bewilligung							rd. 734 000

Die zeichnende Sachverständige verweist darauf, dass obiger fiktiver Veräußerungserlös unter Berücksichtigung der Planung gemäß Kaufvertrag zum Stichtag 2024 ausgewiesen ist. Sollte die Verzögerung des Bauvorhabens (marktübliche Projektdauer) Berücksichtigung finden, wäre ein früherer Bewertungsstichtag im Hinblick auf übliche Herstellungszeiträume heranzuziehen und der Wert etwaig auf 2024 zu indexieren.

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** des 108/494 Liegenschaftsanteils, lastenfrei,
zu BLNr 19 an
EZ 2116, Grundbuch GB 16119 Mödling
verbunden mit Wohnungseigentum an Top 6
(unfertig hergestellte Wohnung im Dachgeschoß)
wird zum Stichtag
28.10.2024
gerundet festgesetzt mit

€ 190 000

(in Worten: Euro einhundertneunzigtausend)



Wien, am 05.12.2024

Valid Immobilien Bewertung GmbH

Mag. Barbara Preglej

3.4 Schlussbemerkungen

Die gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihr gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich die gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung ihrer Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürften direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen des Gutachtens wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

4 ANHANG

4.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16119 Mödling
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 2116

Letzte TZ 6722/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
593/1 G GST-Fläche * 1069
Bauf.(10) 316
Gärten(10) 753 Friedrich Schiller-Straße 41

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
4 a 7151/2013 BEV 590/2013/04 Änderung hins Gst 593/1
***** B *****
11 ANTEIL: 7/494
Michael Finding
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr. 3, Ringelsdorf-Niederabsdorf 2272
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an Pl KFZ-Stellplatz im Freien
c 4943/2016 Kaufvertrag 2016-04-20 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 44/494
Michael Finding
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr. 3, Ringelsdorf-Niederabsdorf 2272
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 1 mit Gartenanteil
c 4943/2016 Kaufvertrag 2016-04-20 Eigentumsrecht
13 ANTEIL: 47/494
Michael Finding
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr. 3, Ringelsdorf-Niederabsdorf 2272
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 2
c 4943/2016 Kaufvertrag 2016-04-20 Eigentumsrecht
14 ANTEIL: 34/494
Michael Finding
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr. 3, Ringelsdorf-Niederabsdorf 2272
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 3
c 4943/2016 Kaufvertrag 2016-04-20 Eigentumsrecht
15 ANTEIL: 64/494
Michael Finding
GEB: 1970-08-09 ADR: Untere Hauptstr. 3, Ringelsdorf-Niederabsdorf 2272
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 4 mit Terrasse, Abstellraum
1.DG
c 4943/2016 Kaufvertrag 2016-04-20 Eigentumsrecht
17 ANTEIL: 95/494
Michael Heidenkummer
GEB: 1981-08-06 ADR: Bennogasse 19/23, Wien 1080
b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 5 mit Loggia, Gartenanteil

Gartenterrasse Gartenschuppen
 c 7880/2016 Kaufvertrag 2016-07-28 Eigentumsrecht
 d 7880/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

18 ANTEIL: 95/494
 Sybille Heidenkummer
 GEB: 1982-04-22 ADR: Bennogasse 19/23, Wien 1080
 b 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 5 mit Loggia, Gartenanteil
 Gartenterrasse Gartenschuppen
 c 7880/2016 Kaufvertrag 2016-07-28 Eigentumsrecht
 d 7880/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

19 ANTEIL: 108/494
 Hasolli & Partner Immobilien GmbH (FN 465265p)
 ADR: Annagasse 5 5, Wien 1010
 a 3540/2016 4943/2016 Wohnungseigentum an W 6 mit 2 Terrassen,
 Abstellraum/EG
 c 3440/2017 IM RANG 1238/2017 Kaufvertrag 2017-02-01, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2017-05-08 Eigentumsrecht
 d 7600/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-12-01
 (HG Wien - 5 S 225/23g-1)

***** C *****

8 auf Anteil B-LNR 12 bis 15
 a 4943/2016 Pfandurkunde 2016-04-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--
 für HYPO NOE Landesbank AG FN 286087t
 c 4943/2016 7862/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten -
 4528/2023) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2116 KG 16119 Mödling
 EZZ 1608 2542 je KG 01101 Favoriten
 e gelöscht

9 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 7880/2016 Schuld- und Pfandurkunde 2016-08-17
 PFANDRECHT EUR 321.300,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 32.100,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)

10 auf Anteil B-LNR 17 18
 a 7880/2016 Pfandurkunde 2016-08-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.900,--
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
 IM RANGE NACH CLNR 9
 b gelöscht

11 auf Anteil B-LNR 19
 b 4157/2018 IM RANG 5519/2017 Pfandurkunde 2017-08-02
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
 c 6020/2023 Klage (Handelsgericht Wien 21 Cg 59/23x)
 d 8046/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 27

14 auf Anteil B-LNR 19
 a 6459/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 466/19s)

17 auf Anteil B-LNR 19
 a 5965/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 829/20v)

19 auf Anteil B-LNR 19
 a 11183/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 47/21w)

21 auf Anteil B-LNR 19
 a 5125/2022 Zahlungsbefehl 2022-03-24
 PFANDRECHT vollstr. EUR 5.300,--
 8,580 % Z aus EUR 5.120,20 seit 17.12.2021, Kosten EUR
 577,86 samt 4 % Z seit 11.05.2022; Antragskosten EUR 482,36
 für FETTER Baumarkt Gesellschaft m.b.H. (FN 66274m)

Seite 2 von 4

- (12 E 2654/22w)
- 22 auf Anteil B-LNR 19
a 5556/2022 6162/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(3 C 631/22y)
b 6035/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 25
- 23 auf Anteil B-LNR 19
a 4923/2023 Rückstandsausweis 2023-08-01
PFANDRECHT vollstr EUR 75.464,08
Antragskosten EUR 2.110,87 für Republik Österreich,
vertreten durch die Finanzprokuratur (12 E 3462/23w)
- 24 auf Anteil B-LNR 19
a 5961/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 993/23t)
- 25 auf Anteil B-LNR 19
a 6035/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 18.190,72 samt 8 % Z über
dem Basiszinssatz aus EUR 16.658,40 von 15.7.2022 bis
16.3.2023; EUR 18.108,00 von 17.3.2023 bis 7.4.2023, EUR
18.402,40 von 8.4.2023 bis 31.5.2023, EUR 18.190,72 von
1.6.2023 bis 30.6.2023 und EUR 18.190,72 ab 1.7.2023;
Kosten EUR 5.360,94 zzgl. 4 % Z seit 22.8.2023;
Antragskosten EUR 906,48 für
EG 2340, Friedrich Schiller Str. 41
(5 E 50/23d)
IM RANG C-LNR 22
b 6035/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung
Kostenmehrbegehren EUR 906,88 für
EG 2340, Friedrich Schiller Str. 41
(5 E 50/23d)
IM RANG C-LNR 22
- 26 auf Anteil B-LNR 19
a 6303/2023 Zahlungsbefehl 2023-08-01
PFANDRECHT vollstr. EUR 11.071,74
11 08 % Z aus EUR 8.151,80 von 01.05.2023 bis 30.06.2023,
12,58 % Z aus EUR 8.151,80 von 01.07.2023 bis B,
11,08 % Z aus EUR 2.879,94 von 14.05.2023 bis 30.06.2023,
12,58 % Z aus EUR 2.879,94 von 01.07.2023 bis B;
Kosten EUR 1.258,08 samt 4 % Z seit 01.08.2023;
Antragskosten EUR 840,64 für
INKU Jordan GmbH & Co KG (FN 323068a)
(12 E 4310/23a)
b 5939/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 29
- 27 auf Anteil B-LNR 19
a 8046/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 1,850 % Z
(vierteljährlich kapitalisiert) seit 1.7.2023 aus EUR
70.000,--; Kosten EUR 4.598,30 zzgl. 4 % Z seit 22.9.2023;
Antragskosten EUR 1.556,72 für
VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
(5 E 71/23t bei 5 E 50/23d)
IM RANG C-LNR 11
- 28 auf Anteil B-LNR 19
a 2603/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 477/24m)
- 29 auf Anteil B-LNR 19
a 5939/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1.) vollstr. EUR 11.071,74 samt 9,2 % Zinsen über den
Basiszinssatz seit 1.5.2023 aus EUR 8.151,80; samt 9,2 %
Zinsen über den Basiszinssatz seit 14.5.2023 aus EUR
2.879,94; Kosten EUR 1.258,08 zzgl. 4 % Z seit 1.8.2023,

2.) vollstr. EUR 840,64,
3.) vollstr. 0,72;
4.) vollstr. 666,08;
Antragskosten EUR 686,08 für
INKU Jordan GmbH & Co KG (FN 323068a)
(5 E 53/24x bei 5 E 50/23d)
b 5939/2024 Abweisung Kostenmehrbegehren EUR 73,86 für
INKU Jordan GmbH & Co KG (FN 323068a)
(5 E 53/24x bei 5 E 50/23d)
c 5939/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren zu lit. a) 1.)
und 2.) sowie Abweisung Kostenmehrbegehren lit.b) IM RANG
C-LNR 26a (5 E 53/24x bei 5 E 50/23d)
30 auf Anteil B-LNR 19
a 6722/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1274/24t)

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

Grundbuch

28.10.2024 08:43:49

4.2 Aktueller Baubescheid (1. Seite)

EINGANG

9 SEP. 2024



STADTBAUAMT

KONTAKT

Pfarrgasse 9, A-2340 Mödling

☎ +43 2236 400

☎ +43 2236 233 73

✉ office@moedling.at

BEARBEITER / IN

Ing. Günter Seifert / Ho

☎ +43 2236 400 500

✉ bauamt@moedling.at

PARTEIENVERKEHR

DI und DO 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

AKTENEINSICHT

MO bis FR 8-12 Uhr, DO zusätzlich 16-18 Uhr

Mödling, 04.09.2024

Zahl: VHB/0024/24

Betreff: Mödling, Friedrich Schiller-Straße 41

Parz.Nr. 593/1, EZ 2116, KG Mödling

Bezug: Abbruch und Neu-Errichtung des Dachgeschosses

BESCHIED

Hasolli & Partner Immobilien GmbH
vertreten durch
Dr. Susanne Fruhstorfer
als IV im Konkurs über das Vermögen
Schwarzenbergplatz 7
1030 Wien

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mödling als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag von Hasolli & Partner Immobilien GmbH, vertreten durch Frau Dr. Susanne Fruhstorfer, als IV im Konkurs über das Vermögen, vom 22.02.2024 wie folgt:

SPRUCH

- I: Gemäß § 14 Z 1 u. 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 in der maßgeblichen Fassung wird Hasolli & Partner Immobilien GmbH, vertreten durch Dr. Susanne Fruhstorfer, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien die nachträgliche Baubewilligung für den **Abbruch und die Neu-Errichtung des Dachgeschosses** auf der Liegenschaft Mödling, Fiedrich Schiller-Straße 41, Parz.Nr. 593/1, EZ 2116, KG Mödling erteilt.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 3 (Bauführerbestätigung) vorgelegt wird.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel versehenen Antragsunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, usw.) zu erfolgen. Die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung 2014 inkl. Anlagen i.d.m.F. sind unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflage(n) einzuhalten:

UID: ATU16230709

Seite 1/4

BANKVERBINDUNGEN

Unicredit Bank Austria AG: IBAN AT22 1200 0006 3002 6805, BIC BKAUATWW

Hypo NOE Landesbank: IBAN AT77 5300 0035 5500 0927, BIC HYPNATWWXXX

Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen.m.b.H.: IBAN AT60 3225 0000 0070 2555, BIC RLNWATWWGTD

www.moedling.at

4.3 Baubeschreibung

FÜR DEN BAUFÜHRER

BM³ BM³
Planung und
Projektmanagement GmbH
Schanzstraße 49/2
A-1140 Wien UID ATU 67257309
+43 (0) 660 - 105 27 90 FN 379010v

Stadtgemeinde Mödling
Bauamt
22. Feb. 2024
Zl.

BAUBESCHREIBUNG

FÜR EINEN DACHGESCHOSSAUSBAU IM HAUSE

2340 MÖDLING , FRIEDRICH SCHILLER STRASSE 41

EZ 2116 KAT. GEM. 16119 MÖDLING

Genehmigt im Sinne des Bescheides
Zl. VH.3/0024/24 vom 9.9. 2024

Stadtgemeinde Mödling
Der Bürgermeister



STADTGEMEINDE MÖDLING
Gebühr in der Höhe von 3,90 Euro
gemäß Gebührengesetz entrichtet.

1. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Das gegenständliche L-förmige Gebäude besteht aus einem relativ kurzen Straßen- trakt mit einem angeschlossenen langgezogenen , schmalen Seitentrakt an der linken Grundstücksgrenze.

Es besteht derzeit aus Erdgeschoß , 1. Stock und einem unausgebauten Dachge- schoß.

Die derzeitige Dachkonstruktion besteht aus einem Satteldach über dem Straßen trakt und einem Pultdach über dem Seitentrakt.

Aufgrund des Verschnittes der Dachflächen ist der First der beiden Trakte verschie- den hoch.

2. BAUBESCHREIBUNG

Um das derzeitige Dachgeschoß besser nutzbar zu machen soll das Dach über dem Straßen trakt unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe auf 45° aufgestellt werden.

Das Pultdach über dem Seitentrakt wird ebenfalls unter Beibehaltung der bestehen- den Gebäudehöhe auf 45° aufgestellt und geknickt , um die gleiche Firsthöhe des Straßen traktes zu erhalten.

Das bestehende Stiegenhaus wird bis in das Dachgeschoß verlängert wobei die der- zeit bestehende schmale Stiege abgebrochen wird.

Straßenseitig wird unter Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungsbeirates eine Gaube in der Länge eines Drittels der Gebäudefrontlänge sowie ein Dachflächen- fenster mit einem Abstand von 1 m zur Grundgrenze errichtet.

Hofseitig werden unter Berücksichtigung der zulässigen Ausmaße Gaupen und Terrassen bzw. Balkone sowie groß dimensionierte Fenster bzw. Fenstertüren hergestellt.

3. KONSTRUKTION

Der bestehende Holzdachstuhl wird abgebrochen und durch einen neuen , bestehend aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit dazwischen liegenden Holzsparren ersetzt. Die neue Dachdeckung besteht in den Steilbereichen aus Dachziegeln und in den Flachbereichen aus Blech.

Die Konstruktion der neuen Innen- und Außenwände im Dachgeschoß ist ein soge- nannter „Ausbau leicht“ , d. h. aus Holzriegelwänden oder Metallständnerwerk und Gipskarton-Platten in der jeweils erforderlichen Qualifikation.

Lediglich die derzeit bestehenden Außenwände und Feuermauern aus Ziegelmauer- werk bleiben als solche bestehen.

Das Bauvorhaben entspricht bezüglich Wärme- und Schallschutz den Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich und den damit zusammenhängenden Vorschriften.

4. BESCHREIBUNG DER STRASSESEITIGEN GAUBE

Der konstruktive Aufbau der Gaube (Seitenwände und Decke) entspricht den Aufbauten W2 und D1 , weist also die gleiche Qualifikation wie die Holzriegelwände und das Schrägdach auf.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit brauner ALU-Vorsatzschale , angepasst an die Farbe der darunterliegenden Bestandsfenster.

Die Dachdeckung der Gaube besteht aus farbbeschichtetem Blech in der Farbe der restlichen Ziegeldeckung , ebenso wie die zugehörige Traufen- und Rinnenverblechung.

Die seitlichen Wandflächen wie auch die vordere , das Fenster umrahmende Fläche werden verputzt und in der Fassadenfarbe gemalt.



4.4 Angebot Modernbau



Raaber-Bahn-Gasse 12/2/17
1100 WIEN
Projektleitung: Ing. A. Goldinger
Tel.: +43 676 5226411
E-Mail: modern.immo.ing.ag@gmail.com

ANGEBOT

An den

Dachbodeneigentümer

Friedrich-Schillerstraße 41

2340 Mödling

Wien, 12.11.2024

BETREFF:

Sanierung Dachgeschoss; Friedrich Schillerstraße 41, 2340 Mödling

ALLGEMEIN:

Basis für das Angebot ist:

- eine Begehung vor Ort
- der vorgelegte Einreichplan
- und die Normen 2050 und 2110

ZENTRALE: Stefanikova 7, 81106 Bratislava 1, Slowakei, ICO 50422286 SK 2120318585B
Bankverbindung: VUB Banka SK79 0200 0000 0038 5619 0554



POSITIONEN:

Pos. 1 Herstellen einer Be-u. Entlüftung im Gaszählerraum

(zugehörig Top 5)

1 P.	Pausch.	1.480 €
------	---------	---------

Pos. 2 Abbruch Badezimmer (illegal im Stiegenhaus errichtet)

Nach Abbruch des kompletten Bades, Schutt in Container

Verbleibende Öffnung Verschließen, d.h. Ausmauern,

Grob u. Feinverputzen, Ausmalen.

1 P.	Pausch.	3.260 €
------	---------	---------

Pos. 3 2 Stk. Zargen u. Türblätter demontieren, 2 Stk neue

Brandschutztüren F90, 80/200 liefern u. Montieren.

1 P.	Pausch.	1.240 €
------	---------	---------

Pos. 4 Stiegenhaus vom EG in den 1. Stock, schadhaften Putz

auf 2m Höhe abschlagen, Fugen auskratzen, Schutt in Container

Vorbehandlung mit Sulfat-Bindemittel, Sanova Vorspritz,

Sanova Grobputz, Sanova Feinputz, Malervoranstrich,

deckend (weiß) Malen, inks. Abdeckarbeiten

1 P.	Pausch.	4.430 €
------	---------	---------

Pos. 5 Gesteigabspernung samt Behördlicher Bewilligung
auf Baudauer.

1 P.	Pausch.	480 €
------	---------	-------

Pos. 6 Baustelleneinrichtung: d.h. An u. Abtransport sämtlicher
Geräte u. Maschinen u. deren Vorhalten auf Baudauer.

1 P.	Pausch.	1.750 €
------	---------	---------

Pos.7 3x Schuttcontainer

1 P.	Pausch.	1.950 €
------	---------	---------

Pos. 8 Stiegenhaus vom 1. Stock in das DG Abbrechen,
Schutt in Container transportieren.

1 P.	Pausch.	1.800 €
------	---------	---------

Pos. 9 Gewendelte Treppe Aufreissen, Schalen, Betoneisen lt. Statik,
mit B30 Betonieren, fein zureiben.

1 P.	Pausch.	24.000 €
------	---------	----------

Pos. 10 Ausmauern der Restfläche mit NF-Ziegel

1 P.	Pausch.	1.400 €
------	---------	---------

Pos. 11 Bestehende Stahlträger: Rostschutzanstrich,
Brandschutztechnisches Verkleiden.

1 P.	Pausch.	1.620 €
------	---------	---------

Pos. 12	Stiegenhaus Grob u. Feinputz		
	1 P.	Pausch.	2.400 €
Pos. 13	Stiegenhaus Malen (weis)		
	1 P.	Pausch.	820 €
Pos. 14	Stiegentreppen-neu, mit Platten verkleiden (Travertin)		
	Material bauseits beige stellt.		
	1 P.	Pausch.	1.700 €
Pos. 15	Alttreppe mit Feinsteinzeug verlegen		
	Material bauseits beige stellt.		
	1 P.	Pausch.	1.700 €
Pos. 16	Rauchfangkehrersteg		
	lt. Plan		
	1 P.	Pausch.	9.820 €
Pos. 17	Parkett; liefern und verlegen	ca. 84,9 m ²	
	lt. Plan		
	Arbeit	14 €/m ²	
	<u>Material</u>	<u>35 €/m²</u>	
	SUMME	49 €/m ²	4.160,1 €

ALTERNATIVE zu Pos. 17

Pos. 18	Laminat; liefern und verlegen	ca.84,9 m ²
	lt. Plan	
	Arbeit	12 €/m ²
	<u>Material</u>	<u>20 €/m²</u>
	SUMME	32 €/m ² 2.716,9 €

ALTERNATIVE zu Pos. 17

Pos. 19	Vinylboden; liefern und verlegen	ca.84,9 m ²
	lt. Plan	
	Arbeit	14 €/m ²
	<u>Material</u>	<u>35 €/m²</u>
	SUMME	49 €/m ² 4.160,1 €

Pos. 20	Boden und Wandfliesen	ca. 54,00 m ²
	lt. Plan	
	Arbeit	12 €/m ²
	<u>Material</u>	<u>20 €/m²</u>
	SUMME	32 €/m ² 1.730,9 €

Pos. 21 Terrasse laut Plan und vorliegender Statik erstellen

Terrasse und Balkon 18,73 m²

1 P. Pausch. 4.500 €

Pos. 22	Dachbegrünung;	A= ca. 53m ²	
	Aufbau und Ausführung laut vorliegender Einreichplanung.		
	1 P.	Pausch.	14.970 €
Pos. 23	Badezimmer fertigstellen;		
	Ausführung laut vorliegender Einreichplanung.		
	1 P.	Pausch.	10.500 €
Pos. 24	Fertigstellung der Heizung im Dachgeschoss;		
	Ausführung mit Wärmepumpe.		
	1 P.	Pausch.	13.890 €
Pos. 25	Fertigstellung der Elektroinstallation; komplettieren der vorhandenen Verkabelung mit Schalter, Steckdosen, etc. ; Ausführung Standard.		
	1 P.	Pausch.	9.210

KOSTEN:

NETTOSUMME (PAUSCHAL)		€	118.811,00
SUMME	20% UST	€	23.762,20
SUMME	BRUTTO	€	142.573,20

Wir danken für die Einladung zur Angebotslegung und sichern Ihnen bei Auftragserteilung eine rasche und gewissenhafte Durchführung unserer Arbeit zu.

BEMERKUNG:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht erkennbare Fakten im Anbot nicht berücksichtigt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Bm. Ing. A. Goldinger

4.5 Fotoanhang

4.5.1 Fotos vom 11.01.2024_ Innenausbau, Ausblick



Foto 1



Foto 2

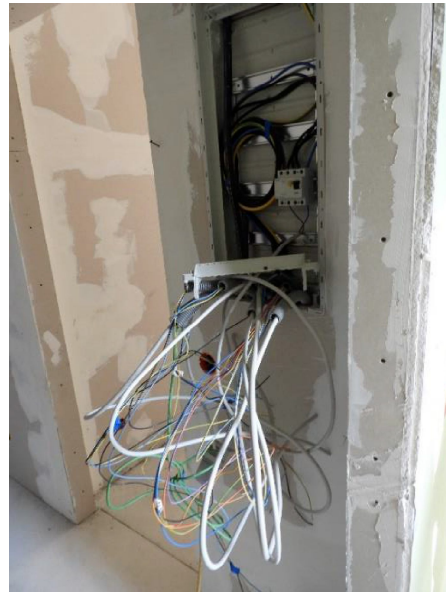


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 9

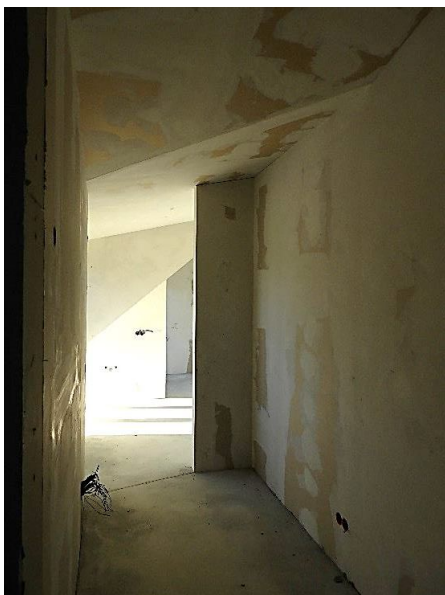


Foto 7

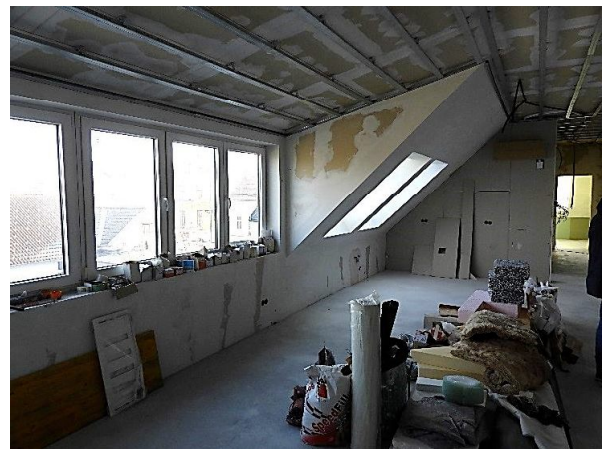


Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 12

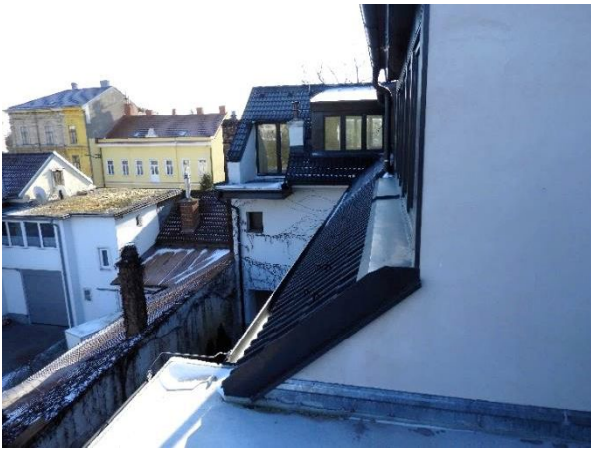


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

4.5.2 Fotos vom 05.11.2024



Foto_241105 1



Foto_241105 2



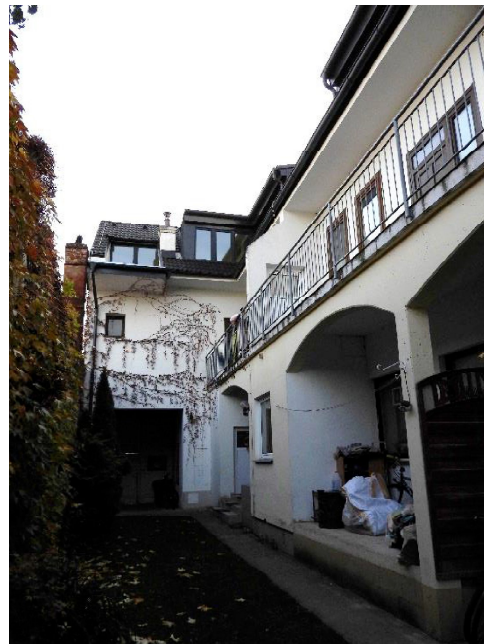
Foto_241105 3



Foto_241105 5



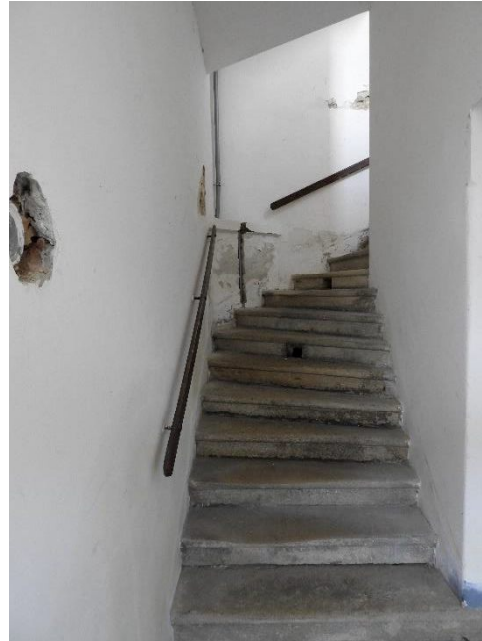
Foto_241105 4



Foto_241105 6



Foto_241105 7



Foto_241105 9



Foto_241105 8



Foto_241105 10



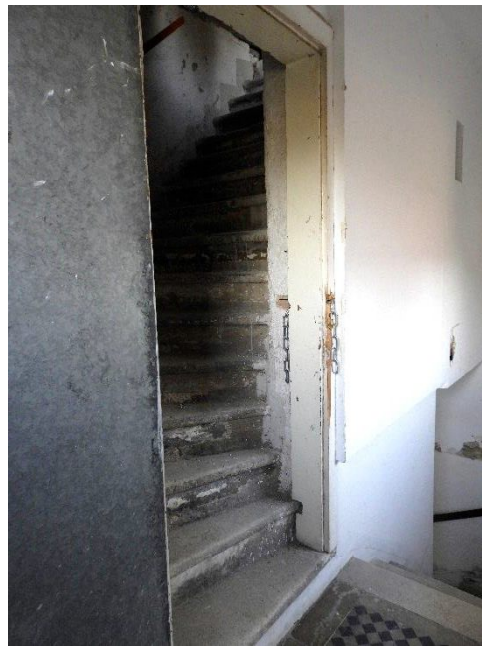
Foto_241105 11



Foto_241105 13



Foto_241105 12



Foto_241105 14



Foto_241105 15



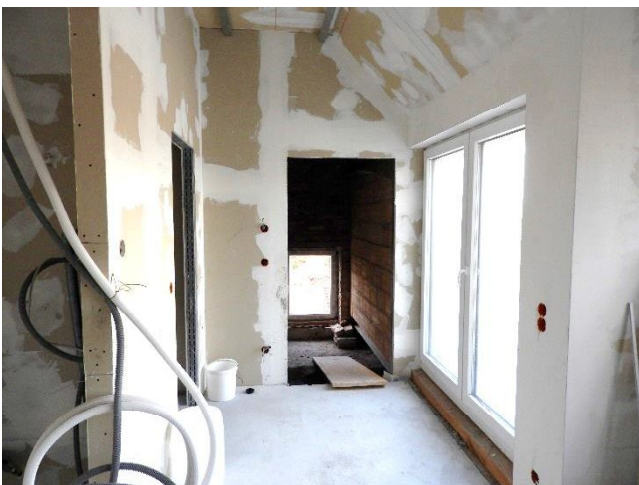
Foto_241105 18



Foto_241105 16



Foto_241105 19



Foto_241105 17



Foto_241105 20



Foto_241105 21



Foto_241105 23



Foto_241105 22



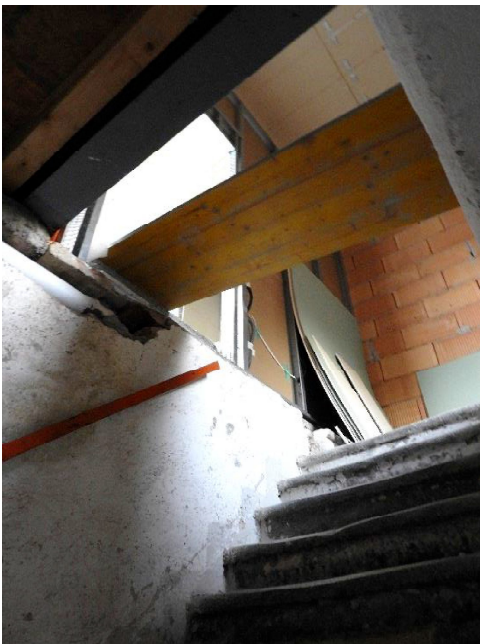
Foto_241105 24



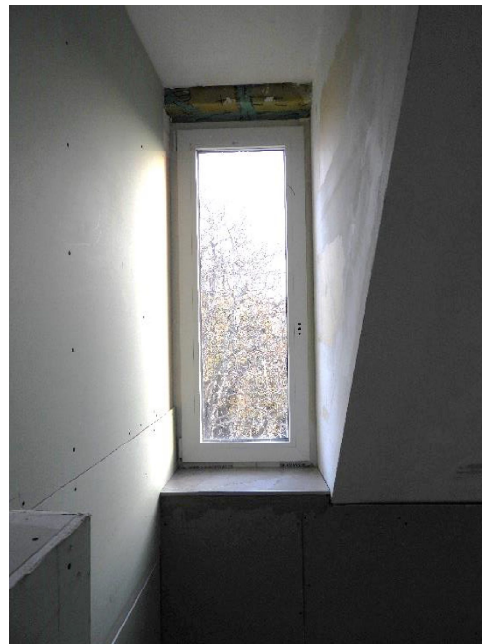
Foto_241105 25



Foto_241105 28



Foto_241105 26



Foto_241105 29



Foto_241105 27



Foto_241105 30



Foto_241105 32



Foto_241105 31



Foto_241105 33



Foto_241105 34



Foto_241105 35



Foto_241105 37



Foto_241105 36



Foto_241105 38



Foto_241105 39



Foto_241105 40



Foto_241105 42



Foto_241105 41



Foto_241105 43