

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6  
2340 Mödling

**GZ 5 E 22/19 f**  
Wien, am 16.02.2023

## **SCHÄTZUNGSGUTACHTEN**

Bewertung eines schlichten Miteigentumsanteiles an  
Mehrfamilienwohnhaus mit Wohnungseigentum in Vorbereitung in

**2340 Mödling, Brühler Straße 67a**

B-LNR. 1 an EZ 4213 der KG 16119 Mödling, 170/1042stel Anteile



Betreibende Partei: BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österr. Postsparkasse AG  
vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG  
Verpflichtete Partei: GEWI Immobilienverwertungs GmbH  
vertreten durch: RA Dr. Franz Markus Nestl  
wegen: € 100.000,-- s. A.

3-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline

    . Ausfertigung

o/e

GA 2340 Brühler Str. 67a

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Liegenschaftsanteiles B-LNR. 1, Anteil 170/1042 an EZ 4213 der KG 16119 Mödling. Anteil an Mehrwohnungshaus in 2340 Mödling, Brühler Straße 67a, zum Zwecke der mit Beschluss bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Mödling, GZ 5 E 22/19 f  
Beschluss vom 09.11.2022

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16119 Mödling  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 4213

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2151/2022

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2250/4	G GST-Fläche *	1902	
	Bauf.(10)	287	
	Gärten(10)	1615	Brühler Straße 67a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

1 ANTEIL: 170/1042

GEWI Immobilienverwertungs GmbH (FN 308486g)

ADR: Industriestraße B3, Brunn am Gebirge 2345

f 8727/2015 IM RANG 8746/2014 Kaufvertrag 2014-08-28 Eigentumsrecht

g 5460/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG

2002 an Wohnung Top 6 samt Balkon und Keller Top 6 für

Richard Windbichler geb 1991-04-02

- h 5460/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an PKW-Stellplatz im Freien KFZ 13 für Richard Windbichler geb 1991-04-02
- i 6142/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 9 samt Balkon 9 und Keller Top 9 für Martin Pusic geb 1987-10-24
- j 6142/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Außenstellplatz KFZ 15 für Martin Pusic geb 1987-10-24
- k 7878/2016 Übertragung von Anteilen
- l 7878/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 12 samt Balkon 12 und Keller Top 12 für Martin Pusic geb 1987-10-24
- m 7878/2016 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Außenstellplatz KFZ 14 für Martin Pusic geb 1987-10-24
- n 532/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 07 samt Balkon 7 und Keller Top 7 für Lukas Rotpuller geb 1991-03-31
- o 532/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Außenstellplatz KFZ 16 für Lukas Rotpuller geb 1991-03-31
- p 533/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 04 samt Terrasse 4 und Keller Top 4 für
  - a) Viorel Bondor geb 1973-09-21
  - b) Bogdana Florentina Bondor geb 1984-04-18
- q 533/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Tiefgaragenplatz KFZ 6 für
  - a) Viorel Bondor geb 1973-09-21
  - b) Bogdana Florentina Bondor geb 1984-04-18
- r 2257/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 11 samt Balkon 11 und Keller Top 11 für Stefan Schwab geb 1990-09-27
- s 2257/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 05 für Stefan Schwab geb 1990-09-27
- t 2959/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 3 samt Terrasse 3 und Keller Top 3 für Mag. Michael Gollowitzer geb 1969-01-11
- u 2959/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Außenstellplatz KFZ 17 für Mag. Michael Gollowitzer geb 1969-01-11
- v 3377/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 14 samt Terrasse 14 und Keller Top 14 für
  - a) Silvia Baumgartner geb 1945-01-14
  - b) Kurt Baumgartner geb 1950-02-19
- w 3377/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 03 für
  - a) Silvia Baumgartner geb 1945-01-14
  - b) Kurt Baumgartner geb 1950-02-19
- x 9456/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 05 samt Balkon 5 und Keller Top 5 für Issiaka Ouédraogo geb 1988-08-19
- y 9456/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 07 für Issiaka Ouédraogo geb 1988-08-19

- z 449/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Wohnung Top 2 samt Terrasse 2 und Keller Top 2 für  
Thomas Puljic geb 1991-12-07
- aa 449/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 09 für  
Thomas Puljic geb 1991-12-07
- ab 449/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Wohnung Top 10 samt Balkon 10 und Keller Top 10 für  
Thomas Puljic geb 1991-12-07
- ac 449/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 10 für  
Thomas Puljic geb 1991-12-07
- ad 679/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Wohnung Top 1 samt Terrasse 1 und Keller Top 1 für  
Daniel Weber geb 1990-02-27
- ae 679/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Tiefgaragenstellplatz KFZ 04 für  
Daniel Weber geb 1990-02-27
- af 6233/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Wohnung Top 8 samt Keller Top 8 für  
a) Viorel Bondor geb 1973-09-21  
b) Bogdana Florentina Bondor geb 1984-04-18
- ag 6233/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Tiefgaragenplatz KFZ 08 für  
a) Viorel Bondor geb 1973-09-21  
b) Bogdana Florentina Bondor geb 1984-04-18
- ai 4945/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG  
2002 an Wohnung Top Nr. 13 samt Stellplatz Nr. 11 und Stellplatz Nr.  
22 für Christoph Monschein geb 1992-10-22
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 12 auf Anteil B-LNR 1  
a 11067/2016 IM RANG 10208/2015 Pfandurkunde 2015-09-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)
- 13 auf Anteil B-LNR 1  
a 11067/2016 IM RANG 10214/2015 Pfandurkunde 2015-10-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.520.000,--  
für IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)
- 24 auf Anteil B-LNR 1  
a 1827/2020 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt 1,688 % Z  
pro Vierteljahr bei Kapitalisierung der Zinsen seit  
2019-10-11; Antragskosten EUR 1.595,52 für  
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)  
(5 E 8/20y bei 5 E 22/19f)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 10.11.2022 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 16.11.2022 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 13.12.2022 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.26 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 Erschienen war niemand. Die zugänglichen Bereiche im Inneren des Gebäudes wurden besichtigt (Stiegenhaus, Garage, Frestellplätze)
- Einsichtnahme in den Bauakt der Stadtgemeinde Mödling, auszugsweise Kopien der bezughabenden Pläne und Bescheide
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Übermittlung von Unterlagen der Gebäudeverwaltung Immo Zeller, 3100 St. Pölten:
  - Vorschreibung Dezember 2022
  - Entwurf Nutzwertgutachten vom 29.01.2019
  - Einheitswertbescheid
  - Protokoll der Eigentümerversammlung 2021
  - Vorausschau 2023
  - Energieausweis vom 10.12.2014
  - Schreiben des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling vom 21.11.2022 hinsichtlich öffentlich rechtlicher Abgaben
- Schreiben des Stadtbauamtes vom 06.12.2019 hinsichtlich erforderlicher Unterlagen zur Fertigstellung
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Marktbeobachtung durch die SV für
  - Bodenwertanteile
  - Baukosten
  - Wertminderungen für Herstellungskosten
- interne Aufzeichnungen der SV
- einschlägige aktuelle Fachliteratur

#### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 13.12.2022

## 1.6. Bewertungsvoraussetzung

Der hier zur Bewertung vorliegende Anteil B-LNR. 1 an der EZ 4213 der KG 16119 Mödling stellt einen schlichten Miteigentumsanteil (ca. 16 % der Gesamtliegenschaft) dar.

Eine Wohnungseigentumsbegründung ist noch nicht erfolgt, jedoch liegt ein Entwurf des Nutzwertgutachtens der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 29.01.2019 vor. Die Eigentumswohnungen und einige der Garagenstellplätze und Frestellplätze sind außerbücherlich verkauft. Im Grundbuch besteht die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an die einzelnen Käufer.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung bezieht sich bereits auf die im Nutzwertgutachtensentwurf festgelegten Anteile.

Keine Eintragungen im A2-Blatt.

B-Blatt: Zusage zur Einräumung von Wohnungseigentum.

Das C-Blatt enthält Pfandrechte, welche bei der Bewertung unberücksichtigt sind.

Die bereits außerbücherlich verkauften Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Es wird durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungsstatus angenommen.

Es wird Eigenbenützung aller Wohnungen vorausgesetzt, da hinsichtlich möglicher Vermietungen keine Informationen erhalten werden konnten.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Konsensmäßige Ausführung des Gebäudes nach dem Änderungsplan vom 18.12.2015 und Möglichkeit der baubehördlichen Fertigstellung.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Fahrnisse (auch Zubehör) bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 4213 der KG 16119 Mödling besteht aus  
GST-NR. 2250/4 mit einer Gesamtfläche von 1902 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist im Grenzkataster erfasst, die Fläche rechnerisch ermittelt.



Quelle: Auszug DKM (siehe Anhang)

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Brühler Straße 67a (2340 Mödling)

#### Formation:

Geschlossener Grundstückskörper,  
annähernd rechteckig, leicht schiefwinkelig.  
Straßenfront zur Brühler Straße ca. 38,0 m,  
durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 50,0 m.

#### Terrainverlauf:

Von der Brühler Straße gegen Südwesten leicht ansteigend.

#### Aufschließung:

Aus dem städtischen Versorgungsnetz sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Gas, Kanal.  
Einfahrt in die Liegenschaft.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Die digitale Darstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zeigt die aktuelle Verordnung:

„Bauland Wohngebiet“.

*Anmerkung:*

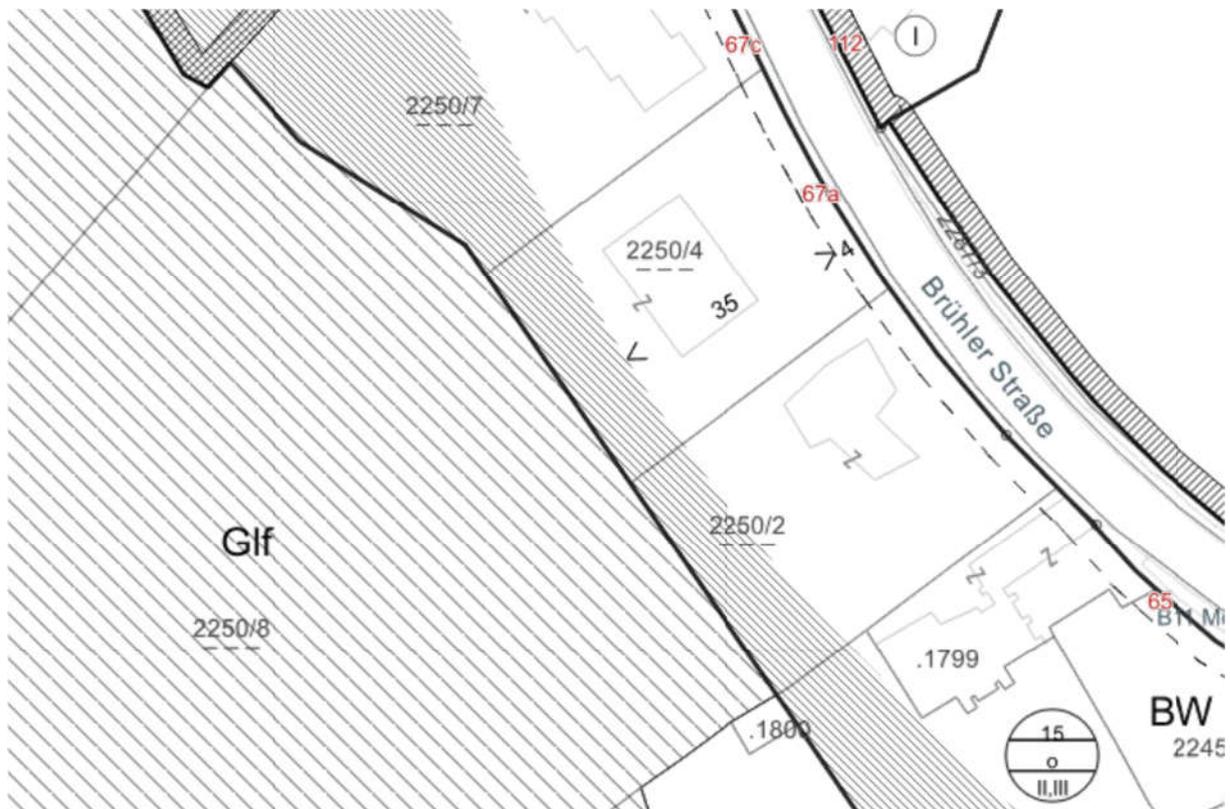
*An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist forstwirtschaftliche Grünlandfläche (Naturpark) angrenzend.*

Bebauungsbestimmungen:

4,0 m breiter Vorgartenstreifen gegen die Brühler Straße (von Bebauung frei zu halten).

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ein ca. 10,0 m breiter Streifen als durch Baufluchtlinie getrennter Planungsbereich über den grundsätzlich nicht hinaus gebaut werden darf (Ausnahme Nebengebäude).

Dazwischenliegend (lt. Plan auf 35,0 m Tiefe), Bebauungsbestimmungen: 15 % Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklasse II, III.



Quelle: Auszug Bebauungsplan (siehe Anhang)

Charakteristik:

Durchschnittliche Wohnlage am Stadtrand (Nähe Gemeindegrenze Hinterbrühl).

Etwas Verkehrseinfluss aus der Brühler Straße (B11).

Angrenzend an Waldfläche.

Trainingspark ISW Hinterbrühl gegenüber liegend.

Die nähere Umgebung ist mit ähnlichen Wohnbauten bzw. auch Einfamilienhäusern bebaut.

Entfernung zum Bahnhof Mödling ca. 3,7 km.

Regionalbus mit Station in der Husarentempelgasse.  
Nahversorgungsmöglichkeit in deutlicher Entfernung.

## 2.2. Bebauung

Wohnhausanlage mit Tiefgarage und Frestellplätzen.

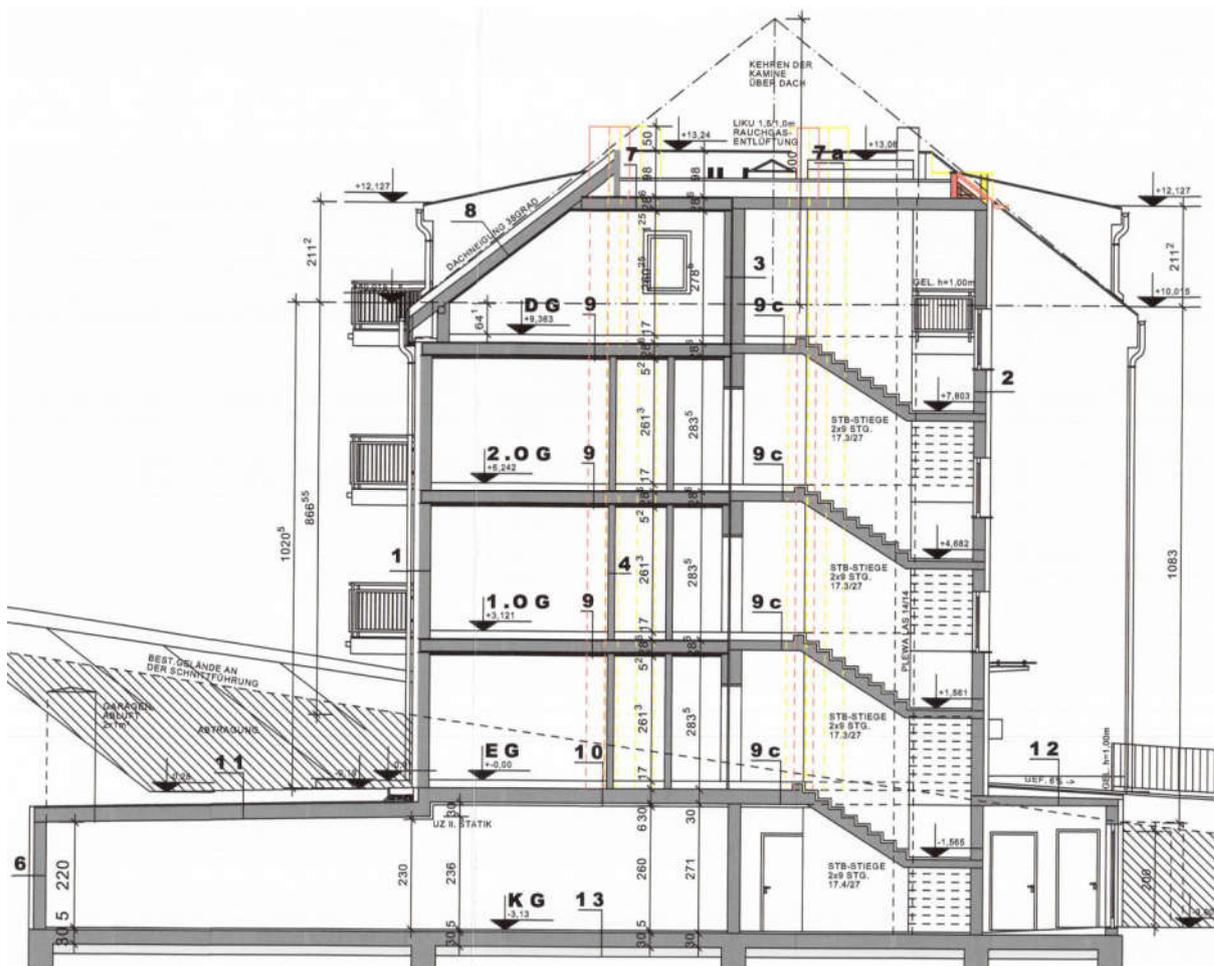
Bescheid vom 09.06.2015: Baubewilligung - Errichtung einer Wohnhausanlage mit 14 Wohnungen und Tiefgarage sowie eines Müllplatzes und einer Einfriedung.

Bescheid vom 29.12.2015: Baubewilligung - Abänderung der mit Bescheid vom 09.06.2015 genehmigten Errichtung einer Wohnanlage mit 14 Wohnungen und Tiefgarage sowie eines Müllplatzes und einer Einfriedung.

Bescheid vom 29.08.2016: Baubewilligung - Errichtung eines Personenaufzuges.

Die Fertigstellungsanzeige ist offen, somit besteht keine Benützungsbewilligung. Das Schreiben des Stadtbauamtes vom 06.12.2019 hinsichtlich erforderlicher Unterlagen zur Fertigstellung ist im Anhang enthalten.

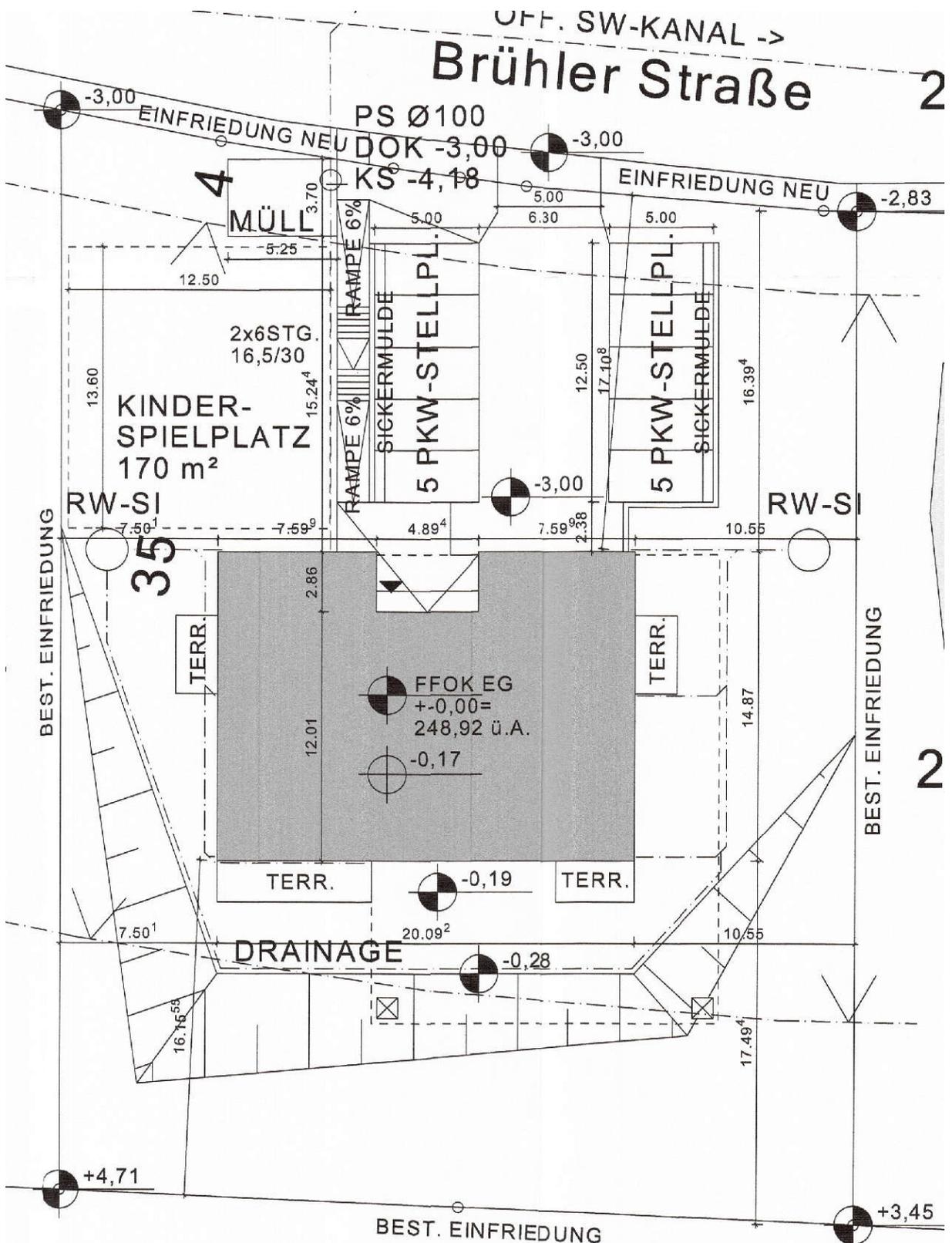
Schnitt Änderungsplan vom 18.12.2015:



Geschoßgliederung:

Kellergeschoß, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße, Dachgeschoß.

Lageplan:



## Ausführung: Aus Änderungsplan entnommen:

<b>1</b> Außenwand III/1.1.80 U=0,15 W/m <sup>2</sup> K 2mm Edelputz 3mm Klebspachtel mit Textilglasgewebe 100mm Fassadendämmplatte EPS-F 22mm Holzwerkstoffplatte P5 E1 180mm Holzrahmenfachwerk mit 180mm WD Steinwolle 0,15mm PAE-Folie (Dampfbremse) 24mm Sparschalung 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>7</b> Flachdach U=0,08 W/m <sup>2</sup> K 50mm Kiesschüttung Polyesterschutzfließ 1,3mm Foliendeckung 140-340mm EPS Gefälledämmung Gefälle 2% Bitumenvoranstrich mit Dampfsperre Elastomerbitumenbahn selbstklebend 22mm Holzwerkstoffplatte P5 E1 Deckenträme 70/240 S10/C24 mit 240mm WD Steinwolle 0,15mm Feuchteadaptive Dampfbremse - verklebt 24mm Sparschalung 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>9 b</b> Decke zu Terrasse DG 32mm Lärchenbohlenbelag 40mm Aluminium-Formrohr auf Gummipuffer 5mm Gummimatte 1,3mm Foliendeckung 140-220mm EPS Gefälledämmung Gefälle 2% Dampfsperre Elastomerbitumenbahn selbstklebend 22mm Holzwerkstoffplatte P5 Deckenträme 70/240 S10/C24 mit 24mm Sparschalung 30mm Fassadendämmplatte EPS-F 3mm Klebspachtel mit Textilglasgewebe 2mm Edelputz
<b>2</b> Außenwand Stiegenhaus 2mm Edelputz 3mm Klebspachtel mit Textilglasgewebe 100mm Fassadendämmplatte EPS-F 250mm Schalbeton B1 C25/30 XC1 Kalk-Zement-Mörtel Putz	<b>7 a</b> Flachdach U=0,08 W/m <sup>2</sup> K 50mm Kiesschüttung Polyesterschutzfließ 1,3mm Foliendeckung 140-340mm EPS Gefälledämmung Gefälle 2% Bitumenvoranstrich mit Dampfsperre 200mm Stahlbetondecke lt. Statik B1 C25/30 XC1	<b>9 c</b> warme Zwischendecke III/3.4.80 Fußbodenbelag 80mm Betonestrich 0,05mm PAE-Folie (Trennschicht) Trittschalldämmplatte TDP 25/20 80mm WD EPS 200mm bzw. 300mm Stahlbetondecke B1 C25/30 XC1
<b>3</b> Innenwand Stiegenhaus U=0,38 W/m <sup>2</sup> K 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 100mm Holzrahmenfachwerk mit 100mm WD Steinwolle 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 30mm Luftraum 250mm Schalbeton B1 C25/30 XC1 Kalk-Zement-Mörtel Putz	<b>8</b> Pultdach III/4.3.30 U=0,18 W/m <sup>2</sup> K Blecheindeckung 24mm Dachschalung 80/50mm Konterlatung Dachschalungsbahn diffusionsoffen 18mm Holzwerkstoffplatte P5 E1 Dachsparren 70/240 S10/C24 mit 240mm WD Steinwolle 0,15mm PAE-Folie (Dampfbremse) 24mm Sparschalung 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>10</b> Kellerdecke U=0,18 W/m <sup>2</sup> K Fußbodenbelag 80mm Betonestrich 0,05mm PAE-Folie (Trennschicht) Trittschalldämmplatte TDP 25/20 90mm WD EPS Feuchtheitsisolierung 300mm STB-Decke lt. Statik B1 C25/30 XC1 80mm Kellerdeckendämmplatte KDP
<b>4</b> Innenwand III/2.1.60 U=0,58 W/m <sup>2</sup> K 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 100mm Holzrahmenfachwerk mit 60mm WD Steinwolle 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>9</b> warme Zwischendecke III/3.4.80 Fußbodenbelag 80mm Betonestrich 0,05mm PAE-Folie (Trennschicht) Trittschalldämmplatte TDP 25/20 80mm WD EPS 22mm Holzwerkstoffplatte P4 E1 Deckenträme 70/240 S10/C24 mit 100mm WD Steinwolle 24mm Sparschalung 27mm Federschiene 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>11</b> Kellerdecke gegen Außenluft 1 250mm Humusschicht Drainageschicht 30mm WD XPS Feuchtheitsisolierung 300mm STB-Decke lt. Statik B1 C25/30 XC1 im Gefälle 2%
<b>5</b> Wohnungstrennwand III/1.4.60/90 U=0,40 W/m <sup>2</sup> K 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 100mm Holzrahmenfachwerk mit 100mm WD Steinwolle 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 20mm Luftraum 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 100mm Holzrahmenfachwerk mit 100mm WD Steinwolle 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte 18mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>9 a</b> Decke zu Terrasse DG 32mm Lärchenbohlenbelag 40mm Aluminium-Formrohr auf Gummipuffer 5mm Gummimatte 1,3mm Foliendeckung 140-220mm EPS Gefälledämmung Gefälle 2% Dampfsperre Elastomerbitumenbahn selbstklebend 22mm Holzwerkstoffplatte P5 Deckenträme 70/240 S10/C24 mit 240mm WD Steinwolle 0,15mm Feuchteadaptive Dampfbremse - verklebt 27mm Federschiene 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte 12,5mm Gipskartonfeuerschutzplatte	<b>12</b> Kellerdecke gegen Außenluft 2 Betonplatten Splittschicht Ausgleichbeton, OK im Gefälle 30mm XPS Feuchtheitsisolierung 140-200mm Kellerdecke lt. Statik B1 C25/30 XC1 Oberkante im Gefälle 2%
<b>6</b> Kelleraußenwand U=0,32 W/m <sup>2</sup> K 100mm Perimeterdämmung Vertikalabdichtung 2-lagig Voranstrich 250mm Schalbeton B1 C25/30 XC1 Kalk-Zement-Mörtel Putz		<b>13</b> Kellerfußboden 50mm Asphalttschicht Feuchtheitsisolierung 300mm Fundamentplatte lt. Statik B1 C25/30 XC1 Sauberkeilschicht Trennfolie

## Gebäudekennndaten:

In nachfolgender Tabelle sind die Auswertungen in Verbindung mit dem vorläufigen Nutzwertgutachten dargestellt:

Lage	l m	b m	BGF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	h ca. m	BRI m <sup>3</sup>	BRI m <sup>3</sup>	Nfl ca. m <sup>2</sup>	% d. BGF
<b>Keller</b>	16,73	22,58	377,68		3,10	1.171			
	7,28	14,60	106,30	484	3,10	330	1.500	141,11	29%
<b>EG</b>	20,09	14,87	298,77		2,84	847			
	-4,89	2,86	-14,00	285	2,84	-40	807	222,15	78%
<b>1. Stock</b>			wie EG	285	2,84	807		222,15	78%
<b>2. Stock</b>			wie EG	285	2,84	807	807	222,15	78%
<b>DG</b>	20,09	14,87	298,77		3,00	896			
	-4,89	2,86	-14,00		3,00	-42			
	-7,20	2,86	-20,61	264	3,00	-62	792	185,29	70%
<b>gesamt</b>				1.602			4.715	992,85	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Das geplante Wohnungseigentum ist lt. Nutzwertgutachten Arch. Dipl.-Ing. Koeck mit vom 29.01.2019 dargestellt:

Top	Lage	Terrasse			Kellerabteil Nr. m <sup>2</sup>
		Nfl Whg	Balkon	Garten	
1	EG	50,21	7,50	82,67	3,53
2	EG	61,02	14,83	351,84	3,53
3	EG	48,33	7,50	403,26	3,53
4	EG	50,11	7,50	198,31	3,49
5	1. Stock	50,11	4,87		3,51
6	1. Stock	48,33	4,87		3,51
7	1. Stock	61,02	4,87		3,53
8	1. Stock	50,21	4,87		3,53
9	2. Stock	50,11	4,87		3,53
10	2. Stock	48,33	4,87		3,53
11	2. Stock	61,02	4,87		3,51
12	2. Stock	50,21	4,87		3,51
13	DG	80,88	16,49		3,49
14	DG	91,93	16,49		3,53
Stellplatz					
1	KG	14,60			
2	KG	14,60			
3	KG	12,50			
4	KG	12,50			
5	KG	14,25			
6	KG	14,25			
7	KG	12,50			
8	KG	12,50			
9	KG	14,60			
10	KG	14,60			
11	KG	12,50			
12	KG	12,50			
13	im Freien	12,50			
14	im Freien	12,50			
15	im Freien	12,50			
16	im Freien	12,50			
17	im Freien	12,50			
18	im Freien	12,50			
19	im Freien	12,50			
20	im Freien	12,50			
21	im Freien	12,50			
22	im Freien	12,50			

Technische Beschreibung:

Entnommen aus dem Änderungsplan (siehe oben):

Installationen:

Strom: Elektro-Installation nach Stand der Technik des Erbauungszeitpunktes.

Wasser: Warm- und Kaltwasserversorgung aus Gaszentrale. Sprechanlage.

Aufzug mit Stationen über allen Geschoßen, 8 Personen, 630 kg.

Innenbereich:

Eingangstüre Kunststoff mit Glasfüllung.

Stiegenhaus und Gangflächen:

Steinplattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt.

Stiegenaufgang geradläufig, Metallhandlauf.

Lift in Stiegenspindel.

Wohnungszugangstüren Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Steinstaffel.

Keller:

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

Kellergang:

Beschichteter Boden, Holzlattentrennwände. Außenwände Sichtbeton.

Frei geführte Kanalleitungen.

Hoch liegendes Kunststoff-Fenster gegen Lichtschacht.

Beleuchtung.

Schleuse gegen Garage und Haustechnikraum.

Heizraum:

Gas-Kessel Marke De Dietrich (mit Kaminanschluss), Warmwasserspeicher, Expansionsgefäß. Wasseranschluss.

Garage:

Betonboden, Wandflächen Sichtbeton, Decke isoliert.

Stellplatzmarkierungen jedoch ohne Nummerierung.

E-Ladestation.

Frei geführte Leitungen.

Hebetor.

Verdunstungsrinne entlang der Außenwände.

Entlüftungsschächte gegen hintere Gärten.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Die allgemeinen Flächen weisen Abnützungen der Oberflächen durch laufenden Gebrauch auf.

Lt. Angabe der Gebäudeverwaltung ist eine Sockelsanierung erforderlich (Baumangel).

Sanierungsbedürftig ist ebenfalls der Außenaufgang (Frostschäden).

Außenanlagen:

Zufahrtsbereich Asphalt, Betonsteinabgrenzungen der Frestellplätze, gegen Nachbarn Einfriedung Maschendrahtzaun auf Metallstehern bzw. tw. Betonmauer.

Gemauerter Müllplatz.

Aufgangsstiegen massiv, Betonplattenbelag, Metallgeländer (Frostschäden im Bereich des Zuganges).

Im Zugangsbereich allgemeiner Garten mit einfacher Begrünung.

Restliche Gartenflächen den Wohnungen zugeordnet und abgegrenzt.

2.3. Grundbuch

Bewertungsgegenständlich sind gemäß Grundbuch die schlichten Miteigentumsanteile. Im B-Blatt sind Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 angemerkt.

Die Zusagen betreffen die in der Liste angeführten Einheiten:

Top	Lage	Nfl Whg	Terrasse Balkon	Garten	Kellerabteil Nr.	Nutzwert m <sup>2</sup>	Zusage zur Einräumung an WE lt. Grundbuch
1	EG	50,21	7,50	82,67	3,53	58	Daniel Weber
2	EG	61,02	14,83	351,84	3,53	90	Thomas Puljic
3	EG	48,33	7,50	403,26	3,53	78	Mag. Michael Gollowitzer
4	EG	50,11	7,50	198,31	3,49	65	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor
5	1. Stock	50,11	4,87		3,51	52	Issiaka Ouédraogo
6	1. Stock	48,33	4,87		3,51	53	Richard Windbichler
7	1. Stock	61,02	4,87		3,53	66	Lukas Rotpuller
8	1. Stock	50,21	4,87		3,53	52	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor
9	2. Stock	50,11	4,87		3,53	53	Martin Pusic
10	2. Stock	48,33	4,87		3,53	54	Thomas Puljic
11	2. Stock	61,02	4,87		3,51	68	Stefan Schwab
12	2. Stock	50,21	4,87		3,51	53	Martin Pusic
13	DG	80,88	16,49		3,49	92	Christoph Monschein
14	DG	91,93	16,49		3,53	104	Silvia Baumgartner, Kurt Baumgartner
Stellplatz							
1	KG	14,60				9	
2	KG	14,60				9	
3	KG	12,50				8	Silvia Baumgartner, Kurt Baumgartner
4	KG	12,50				8	Daniel Weber
5	KG	14,25				9	Stefan Schwab
6	KG	14,25				9	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor
7	KG	12,50				8	Issiaka Ouédraogo
8	KG	12,50				8	Viorel Bondor, Bogdana Florentina Bondor
9	KG	14,60				9	Thomas Puljic
10	KG	14,60				9	Thomas Puljic
11	KG	12,50				8	Christoph Monschein
12	KG	12,50				8	
13	im Freien	12,50				5	Richard Windbichler
14	im Freien	12,50				5	Martin Pusic
15	im Freien	12,50				5	Martin Pusic
16	im Freien	12,50				5	Lukas Rotpuller
17	im Freien	12,50				5	Mag. Michael Gollowitzer
18	im Freien	12,50				5	
19	im Freien	12,50				5	
20	im Freien	12,50				5	
21	im Freien	12,50				5	
22	im Freien	12,50				5	Christoph Monschein
<b>1090</b>							
verbleibende Einheiten:					Anteile		
<b>Stellplätze 1, 2, 8, 18-21</b>					<b>46 /</b>	<b>1090</b>	somit neu <b>4,22%</b> an der gesamten Liegenschaft
Grundbücherlicher Anteil					<b>170 /</b>	<b>1042</b>	lt. Grundbuch <b>16,31%</b> an der gesamten Liegenschaft

Die rot dargestellten Einheiten an den Stellplätzen 1, 2 und 12 in der Garage sowie die Freistellplätze 18 bis 21 verblieben im Eigentum der verpflichteten Partei.

Der grundbücherliche Anteil würde sich von 16,31% auf 4,22% an der gesamten Liegenschaft reduzieren.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt. Somit gilt Geldlastenfreiheit.

#### 2.4. Bestandsrechte

Die SV konnte keine Angaben über Bestandsrechte erhalten, somit wird Bestandsfreiheit für die Wohnungen und die Stellplätze vorausgesetzt.

#### 2.5. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Immo Zeller, 3100 St. Pölten, teilt mit:  
Die Vorschreibungen werden nach dem vorläufigen Nutzwertgutachten verrechnet:

#### VORSCHREIBUNG für 12/2022

**Nutzungsobjekt:** Objekt 1002, 2340 Mödling , Brühler Straße 67a / div. Tops

**Rechnungsaussteller:** EG Brühler Straße 67a

**Zahlungsreferenz:** 000000015107

**Kundennummer:** 1014

**Rechnungsnummer:** 16

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Top	Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto
TG1	Betriebskosten	14,92	20,00 %	2,98	17,90
	Liftbetriebskosten	1,75	20,00 %	0,35	2,10
	Instandhaltungsfond	4,55	0,00 %	0,00	4,55
TG2	Betriebskosten	14,92	20,00 %	2,98	17,90
	Liftbetriebskosten	1,75	20,00 %	0,35	2,10
	Instandhaltungsfond	4,55	0,00 %	0,00	4,55
TG12	Betriebskosten	13,05	20,00 %	2,61	15,66
	Liftbetriebskosten	1,54	20,00 %	0,31	1,85
	Instandhaltungsfond	3,98	0,00 %	0,00	3,98
AP18	Betriebskosten	9,32	20,00 %	1,86	11,18
	Liftbetriebskosten	1,10	20,00 %	0,22	1,32
	Instandhaltungsfond	2,84	0,00 %	0,00	2,84

AP19	Betriebskosten	9,32	20,00 %	1,86	11,18
	Liftbetriebskosten	1,10	20,00 %	0,22	1,32
	Instandhaltungsfond	2,84	0,00 %	0,00	2,84
AP20	Betriebskosten	9,32	20,00 %	1,86	11,18
	Liftbetriebskosten	1,10	20,00 %	0,22	1,32
	Instandhaltungsfond	2,84	0,00 %	0,00	2,84
AP21	Betriebskosten	9,32	20,00 %	1,86	11,18
	Liftbetriebskosten	1,10	20,00 %	0,22	1,32
	Instandhaltungsfond	2,84	0,00 %	0,00	2,84
<b>Gesamtsumme</b>		€ 114,05		€ 17,90	€ 131,95

Die Vorausschau 2023 ist der Beilage zu entnehmen.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum Zeitpunkt der Eigentü-  
merversammlung 01.12.2021 rd. € 8.700,--.

Das Protokoll der Eigentümersammlung ist der Beilage zu entnehmen.  
Vorgesehene Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen lt. telefonischer  
Information durch die Gebäudeverwaltung:

- Sockelsanierung
- Sanierung des Zugangsbereiches (Frostschäden).

Bemühungen zur Erlangung der Fertigstellungsanzeige sind am Laufen.

## 2.6. Baubehörde

Die Fertigstellungsanzeige ist offen, somit besteht keine Benützungsbewil-  
ligung. Das Schreiben des Stadtbauamtes vom 06.12.2019 hinsichtlich er-  
forderlicher Unterlagen zur Fertigstellung ist im Anhang enthalten.

## 2.7. Eigentumsanteile

Vorgesehen ist die Begründung von Wohnungseigentum, wobei das vor-  
läufige Nutzwertgutachten bereits für die interne Aufteilung zwischen den  
anderen außerbücherlichen Eigentümern durchgeführt wird.

Zukünftig sind vorgesehen, dass die Stellplätze in der Garage 1, 2 und 12  
sowie die Freistellplätze 18, 19, 20 und 21 der verpflichteten Partei ver-  
bleiben. Somit sind zukünftig vorgesehen 46/1090stel Anteile, dies ent-  
spricht etwa einen Anteil von 4,22 % gegenüber dem derzeit bestehenden  
grundbücherlichen Anteil von 16,31 % (170/1042stel Anteile).

Somit würden nur 25,87% des grundbücherlichen Anteiles verbleiben.

## 2.8. Zubehör

Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

## 2.9. Einheitswertbescheid

Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2018 beträgt der Anteil für die verpflichtete Partei (GEWI Immobilienverwertungs GmbH mit einem Anteil von 230/1042stel € 36.155,48.  
*Anzumerken ist, dass der Anteil lt. Grundbuch zum Bewertungszeitpunkt 170/1042stel ist.*

## 2.10. Sonstige Lasten

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling besteht bis 21.11.2022 ein Abgaberrückstand von € 2.206,93 für die gesamte Liegenschaft (Schreiben vom 21.11.2022 siehe Anhang).

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Kosten auch auf spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Gemeindeverbandes auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbstichtag die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

Aufgrund der geringen Summe des anteiligen Betrages wird dieser in der Bewertung vernachlässigt.

## 2.11. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

## 2.12. Umsatzsteuer

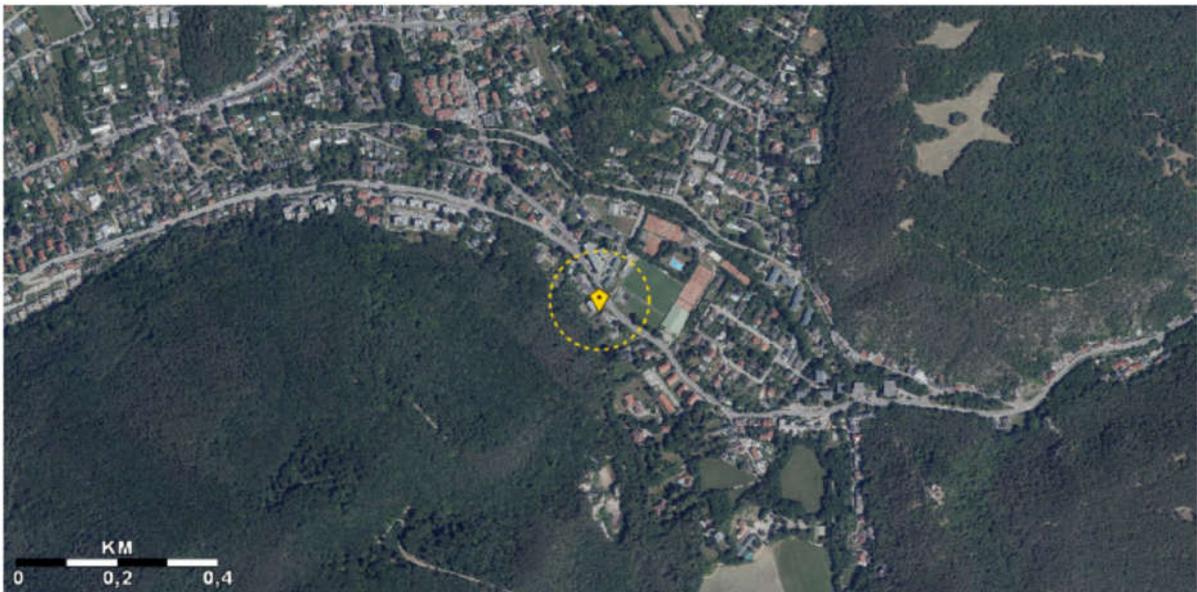
Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

## 2.13. HORA-Pass

Adresse: Brühler Straße 67a, 2340 Mödling  
 Seehöhe: 247 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,08315° N | 16,25846° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung
Hochwasser		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

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

## 2.14. Lärminfokarte



Lärmkarte  
Straßenverkehr

Bundesministerium  
Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie



### 2022 Straßenverkehr 24h-Durchschnitt 4m

Koordinaten:  
48.08315° N  
16.25846° E

Maßstab:  
1 : 6.100



#### Überblendung

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

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

#### LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m		
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

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

2.15. Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	GEWI Brühlerstraße		
Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Brühlerstraße	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB<sub>SK</sub>

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

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

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

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

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

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

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

## Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.006 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,25 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	805 m <sup>2</sup>	Heiztage	203 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	3.228 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3533 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.602 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	18,4
charakteristische Länge	2,01 m				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	
HWB	31,2 kWh/m <sup>2</sup> a	33.306	33,1	39,8 kWh/m <sup>2</sup> a <b>erfüllt</b>
WWWB		12.856	12,8	
HTEB <sub>RH</sub>		-1.885	-1,9	
HTEB <sub>ww</sub>		10.440	10,4	
HTEB		9.174	9,1	
HEB		55.336	55,0	
HHSB		16.529	16,4	
EEB		71.865	71,4	89,4 kWh/m <sup>2</sup> a <b>erfüllt</b>
PEB		108.947	108,3	
PEB <sub>n.ern.</sub>		100.887	100,3	
PEB <sub>ern.</sub>		8.060	8,0	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>			0,65	

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Vario Bau Fertighaus GmbH Ackergasse 21 2700 Wiener Neustadt
Ausstellungsdatum	10.12.2014		
Gültigkeitsdatum	09.12.2024		
Geschäftszahl	mi/6157		



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

## 2.16. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund des Gebäudes liegt nicht vor.

## 2.17. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mödling
Gemeinde	Mödling
Katastralgemeinde	Mödling (16119)
Grundstück	2250/4

Information:

Das Grundstück 2250/4 in Mödling (16119) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

### 3. **BEWERTUNG**

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

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

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Der Sachwert setzt sich zusammen aus:

- gebundener Bodenwert
- Bauwert - Zeitwert
- sonstige bauliche Anlagen (falls vorhanden)

Der gebundene Bodenwert leitet sich ab aus vergleichbaren bekannten Verkaufspreisen von ähnlichen Bestandsflächen, welche jedoch um die Baukosten und Baunebenkosten reduziert werden und somit nur mehr den Bodenwertanteil (Qualität des Standortes in diesem Gebäude an diesem Ort) enthalten. Eine Aufgliederung nach der Qualifikation der Bestandsflächen (stockwerksweise) wird nach Notwendigkeit modifiziert und den Gegebenheiten angepasst. Hinzurechnung des Wertes für den erweiterten Garten, welcher in den Ansätzen der Bestandsflächen nicht enthalten ist. Daraus entsteht der gebundene Bodenwert.

Dieser ist bei der Ermittlung nur aus dem (diesem Grund und Boden längere Zeit hindurch prägenden) Baukörper vorzunehmen, somit unabhängig von einer Grundstücksfläche die im Grundbuchkataster aufscheint (letzterer Wert ist im dicht verbauten Stadtgebiet nicht plausibilisierbar).

Der Bauwert basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt wahrzunehmenden Herstellkosten für die Art der Ausführung des Objektes. Die Ermittlung erfolgt aus

- dem Bruttorauminhalt, nach Stockwerken aufgliedert und
- den (Miet-) Nutzflächen, ebenfalls auf Stockwerke bezogen.

Das doppelte Verfahren soll die Plausibilität der Ansätze sowohl für den Bruttorauminhalt als auch für die Nutzflächen berücksichtigen.

Abminderungen zufolge bisherigen Gebrauchs und Alter:

Eine Aufspaltung der wahrgenommenen Abminderungen (insbesondere Erhaltungszustand) erfolgt getrennt nach

- Anteil an Gebäudesubstanz

- Anteil an Technik / Installationen
- Anteil an Ausstattung

Daraus wird der Gebäudezeitwert entwickelt.

Sonstige Baulichkeiten, insbesondere Außenanlagen, werden mit einem Prozentsatz des Gebäudezeitwertes (Erfahrungswert) zugerechnet.

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert.

#### Rechnerischer Sachwert für 1/1-Anteil):

Summe aus gebundenem Bodenwert und Bauwert.

Abzug eines Wagnisses (auch Marktanpassung) für den fehlenden baubehördlichen Konsens (Fertigstellung) und die fehlende grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum sowie bauliche Mängel.

#### Vergleichswerte:

Die allgemeine Marktbeobachtung sowie der Vergleich mit dem Immobilienpreisspiegel zeigen, dass der ermittelte Schätzwert in die Wirtschaftslage zum Bewertungszeitpunkt einordenbar ist. Damit wird keine Notwendigkeit einer weiteren Marktanpassung erkannt.

Eine Ertragswertberechnung bleibt außer Ansatz, da hierfür keine Grundlage (Mietverträge) vorhanden sind.

#### Wert des schlichten Miteigentumsanteiles:

Unter Beachtung der Vorschriften des Liegenschaftsbewertungsgesetzes muss ausgegangen werden vom Wert der gesamten Liegenschaft. Zur Ermittlung des schlichten Miteigentumsanteiles ist vorweg die aliquote Berechnung erfolgt. Danach erfolgt der Abschlag für den voraussichtlich verbleibenden Anteil nach der Wohnungseigentumsbegründung.

Nachfolgende Empfehlungen wurden in Übereinstimmung mit der Literatur als Richtwerte veröffentlicht:

Kleiner 1/4 Anteil: mind. 20 % Abschlag

Sohin ergibt sich der Schätzwert des Anteiles als der um den Miteigentumsanteil reduzierte Quotenanteilswert, welcher gerundet ausgewiesen ist.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert:

Bezugsrechnung auf die Nutzfläche bzw. BGF

ca.	141	m <sup>2</sup> Nfl Keller		
		a	0 €	0 €
	12	Stellplätze in Garage		
		a	2.000 €	24.000 €
ca.	222	m <sup>2</sup> Nfl Erdgeschoß		
		a	500 €	111.075 €
ca.	444	m <sup>2</sup> Nfl 1. + 2. Stock		
		a	500 €	222.150 €
ca.	145	m <sup>2</sup> Nfl Dachgeschoß		
		a	750 €	108.965 €
	10	Stellplätze im Freien		
		a	1.000 €	10.000 €
ca.	109	m <sup>2</sup> Terrassen und Balkone		
		a	188 €	20.488 €
ca.	1.036	m <sup>2</sup> Gartenfläche		
		a	100 €	103.608 €
				<u>600.286 €</u>

Rückrechnung auf die Grundstückfläche

ca.	1.902	m <sup>2</sup> gesamte Grundstückfläche lt. GB	
		a	316 € ( )

Somit gebundener Bodenwert

**600.286 €**

#### 3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

Straßenrakt

ca.	1.500	m <sup>3</sup> BRI Keller		
		a	250 €	375.086 €
ca.	807	m <sup>3</sup> BRI Erdgeschoß		
		a	625 €	504.579 €
ca.	1.615	m <sup>3</sup> BRI 1. - 2. Stock		
		a	625 €	1.009.158 €
ca.	792	m <sup>3</sup> BRI Dachgeschoß		
		a	425 €	336.801 €
		Herstellkosten aus BRI		<u>2.225.624 €</u>

Herstellkosten aus BRI		2.225.624 €
<i>Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen bzw. Bruttogrundfläche (lt Plan):</i>		
ca.	141,11 m <sup>2</sup> Nfl Keller	
	a 900 €	126.999 €
	12 Stellplätze in Garage	
	a 20.000 €	240.000 €
ca.	222,15 m <sup>2</sup> Nfl. Erdgeschoß	
	a 2.300 €	510.945 €
ca.	444,30 m <sup>2</sup> Nfl. 1. - 2. Stock	
	a 2.281 € ( )	1.013.521 €
ca.	145,29 m <sup>2</sup> Nfl. Dachgeschoß	
	a 2.300 €	334.159 €
	<u>Herstellkosten aus Nutzflächen bzw. BGF</u>	<u>2.225.624 €</u>
	-15,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Substanzanteil	-133.537 €
	-20,0% techn. Wertminderung	
v 20%	Technik/Installationen	-89.025 €
	-20,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Ausstattungsanteil	-178.050 €
entspr.	-18% Ø Wertminderung	
	v 100% Bauwerk gesamt	<u>-400.612 €</u>
	Gebäudezeitwert	<u>1.825.012 €</u>
Pauschaler Zeitwert für Terrassen, Balkone, Freistellplätze, Müllplatz, sonstige Befestigungen, Stützmauern, Aufgang etc.		
	7,5% v. Gebäudezeitwert	<u>136.876 €</u>
	Bauwert -Zeitwert (mängelfrei)	<u>1.961.888 €</u>
3.1.3	<u>Sachwert:</u>	
	Bodenwert	23,43% 600.286 €
	Bauwert	76,57% <u>1.961.888 €</u>
	rechnerischer Sachwert	<u>2.562.174 €</u>
	-15% Wagnisabschlag und Marktanpassung	
	Rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich fehlende baubehördliche Fertigstellung, grundbücherliche Begründung von Wohnungseigentum und bauliche Mängel	<u>-384.326 €</u>
	angepasster Sachwert	<u><b>2.177.848 €</b></u>

**3.2    Schätzwert    1/1-Anteil**

<b>der gerundete, angepasste Sachwert</b>	<b>2.180.000 €</b>
---	--------------------

**3.3    Wert 170/1042-Anteil**

Schätzwert 1/1-Anteil	2.177.848 €
aliquoter 170/1042-Anteil	355.311 €

dv.    25,87% verbleibender Anteil nach WE-Begründung	91.909 €
--	----------

-20% für eingeschränkte Veräußerbarkeit	
	-18.382 €
	<hr/>
	73.527 €

<b>Wert 170/1042-Anteil, gerundet</b>	<b>74.000 €</b>
---------------------------------------	-----------------

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Wert der B-LNR. 1, Anteil 170/1042 an EZ 4213 der KG 16119 Mödling, schlichtes Miteigentum an Mehrfamilienwohnhaus in 2340 Mödling, Brühler Straße 67a, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und lastenfreiem Zustand zum Dezember 2022 geschätzt:

**rd. € 74.000,--**

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / DKM
- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Schreiben des Stadtbauamtes vom 06.12.2019
- / Schreiben Gemeindeverband vom 21.11.2022
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.12.2021
- / Vorausschau 2023
- / Nutzwertgutachten Arch DI Koeck vom 29.01.2019
- / Fotos der Befundaufnahme