

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 091/2024

31.03.2025

**13 E 2683/24p
BG Hernals**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**insgesamt 202/49440 Anteile an EZ 373 Grundbuch 01405 Ottakring
verbunden mit Partner-WE an W 2 St 1 E (B-LNNr. 370 und 371)
1160 Wien, Sandleitengasse 1-7, Ottakringer Straße 242**



Betreibende Partei: Sabine NAIMER
Helmut Wobisch Weg 8, 9551 Bodensdorf

vertreten durch: Mag. Patrick MAYDELL, LL.M
Neustiftgasse 17/1/9, 1070 Wien

Verpflichtete Partei: Mag. (FH) Bettina CHRISTAMENTL, geb. 15.11.1969
Am Saatzen 4a, 2721 Bad Fischau

wegen: EUR 19.000,00 s.A. (Versteigerung einer gemeinschaftlichen
Liegenschaft)

Auftragsgegenstand: insgesamt 202/49440 Anteile an EZ 373 Grundbuch 01405
Ottakring, verbunden mit Partner-WE an W 2 St 1 E
(B-LNNr. 370 und 371)
1160 Wien, Sandleitengasse 1-7, Ottakringer Straße 242

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Hernals vom 16.12.2024, ON 6

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Stichtag: 12.02.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 17.12.2024
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7612 vom 03.02.2004
4. Befundaufnahme vom 12.02.2025
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformationen
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung von Vergleichspreisen
10. Wohnungseigentumsvertrag
11. Jahresmietwertentscheidung
12. Informationen der Josef ROHR Gebäudeverwaltung GmbH vom 17.02.2025
13. Fotos
14. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
15. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

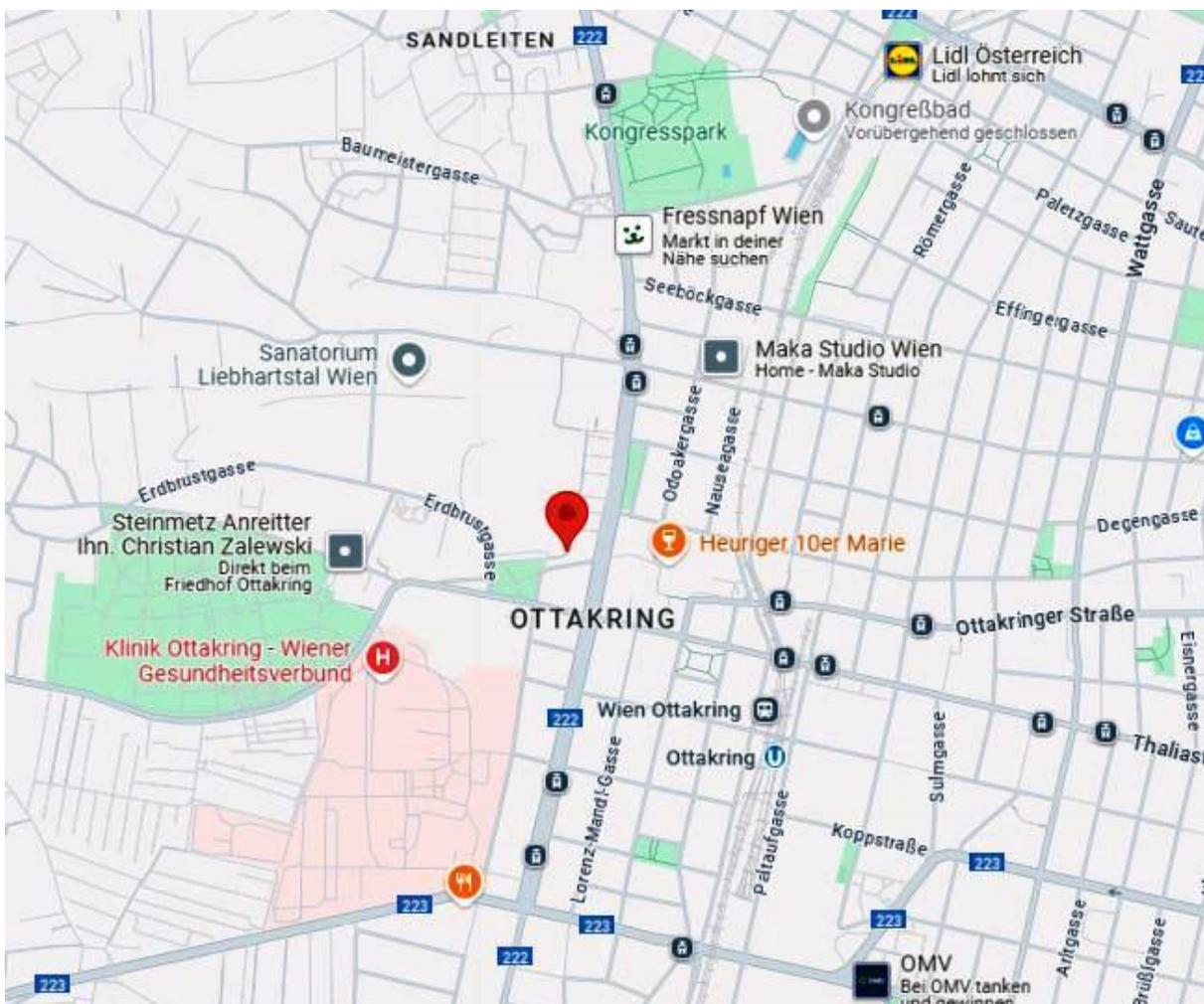
A - BEFUND

1. Befundaufnahme vom 12.02.2025

Bei der Befundaufnahme vom 12.02.2025 waren der Vertreter der betreibenden Partei sowie der Sohn der verpflichteten Partei anwesend.

Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage



Quelle: www.google.at/maps

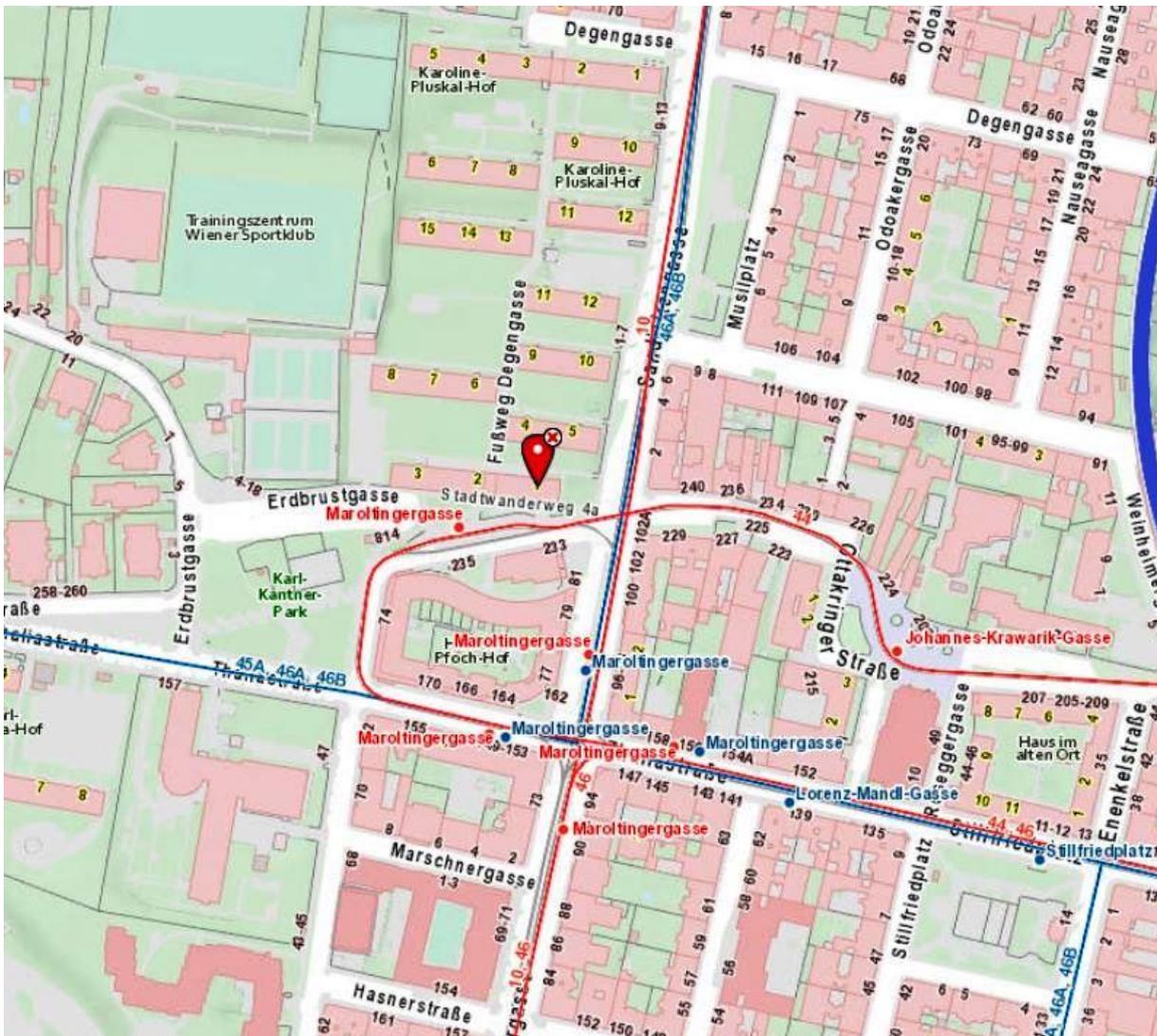
Die Liegenschaft EZ 373 Grundbuch 01405 Ottakring, bestehend aus den Grundstücken NNr. 809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15 und 809/16 mit den Liegenschaftsadressen Sandleitengasse 1-7, Ottakringer Straße 242 ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 16.121 m².

Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es direkt auf der Liegenschaft sowie in den Grünräumen der Umgebung.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen.

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

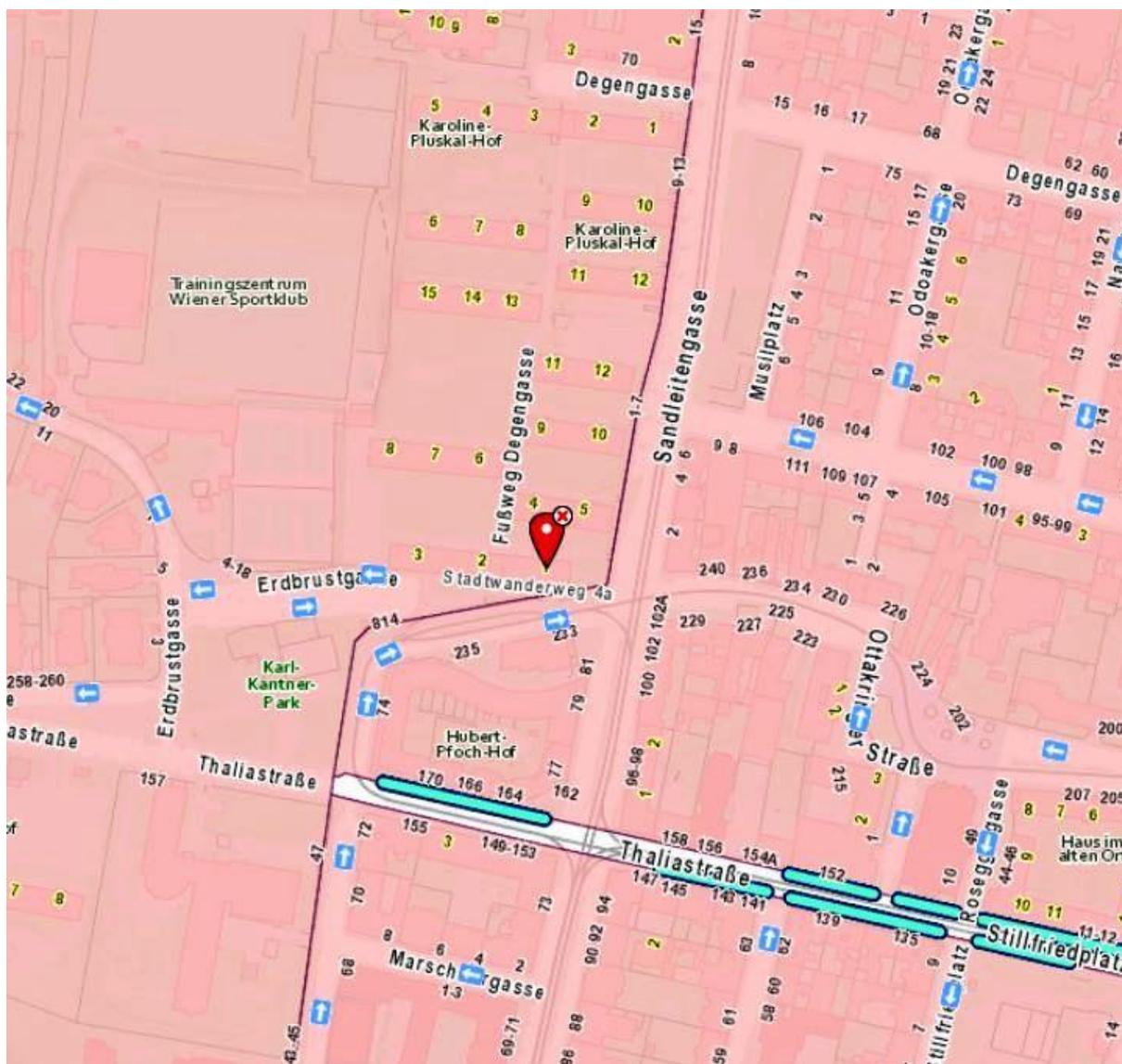


Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 10, 44 und 46, Autobuslinien 45A, 46A und 46B) sehr gut erreichbar.

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation ist trotz der an Werktagen zwischen 9:00 und 22:00 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa dargestellt) für städtische Verhältnisse beengt.

In der Thaliastraße selbst gibt es besonders geregelte Kurzparkzonen (im Plan hellblau dargestellt).

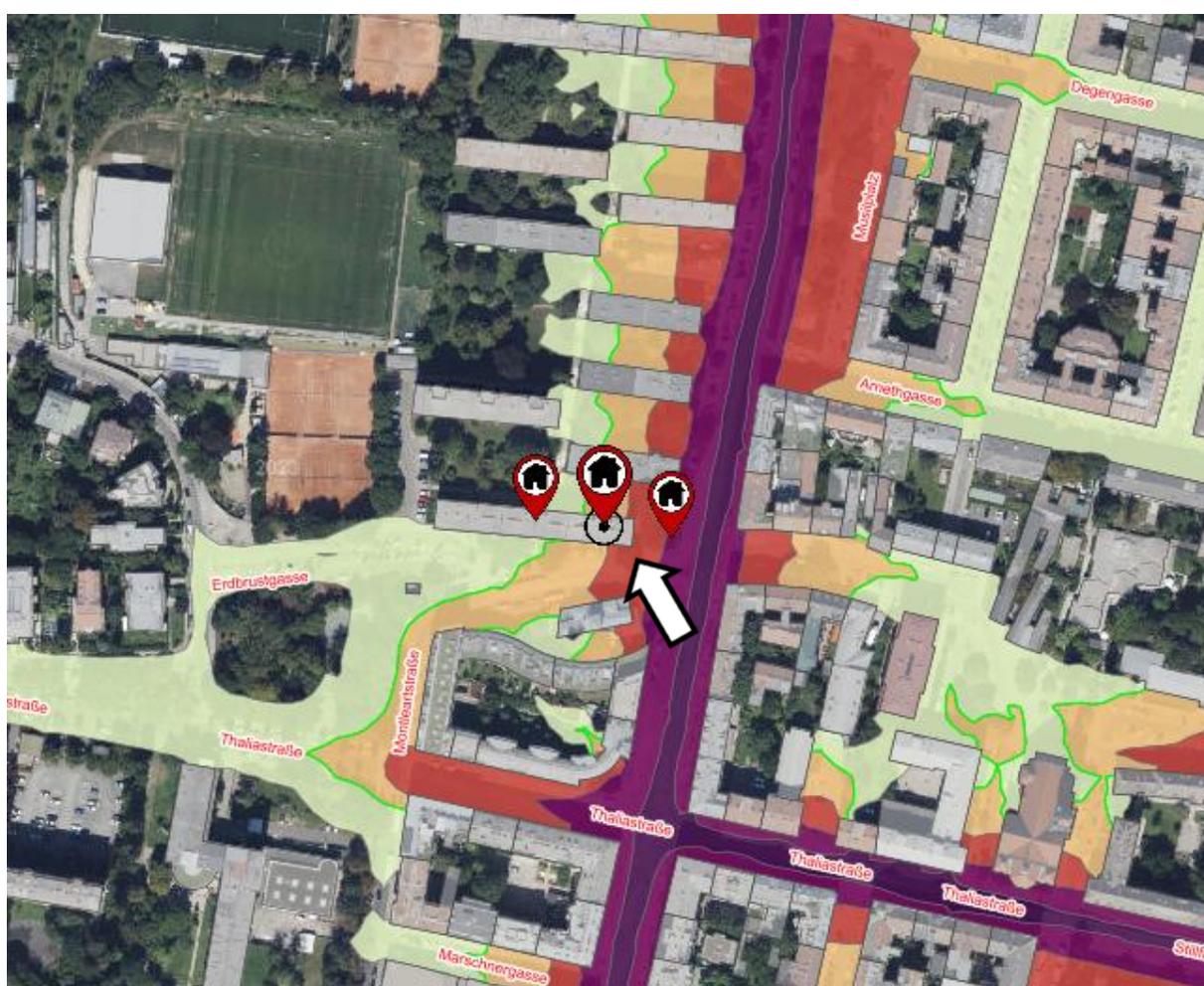
Auf der Liegenschaft selbst gibt es 13 Garagenboxen. In der unmittelbaren Umgebung gibt es keine öffentliche Parkgarage.

4. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Sandleitengasse ist in beiden Richtungen befahrbar, die Ottakringer Straße wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn stadteinwärts geführt. Die Sandleitengasse ist stark, die Ottakringer Straße schwach frequentiert.

Die Verkehrsbelastung ist beträchtlich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt im Bereich Stiege 1, gemessen in 4 m Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel um 5 bis 10 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

■ > 75 dB

■ 60 - 65 dB

▨ Linienquellen Landesstraßen

● Kilometrierung

■ 70 - 75 dB

■ 55 - 60 dB

■ Gebäude

■ Ballungsraum

■ 65 - 70 dB

▨ Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen

▨ Lärmschutzwände

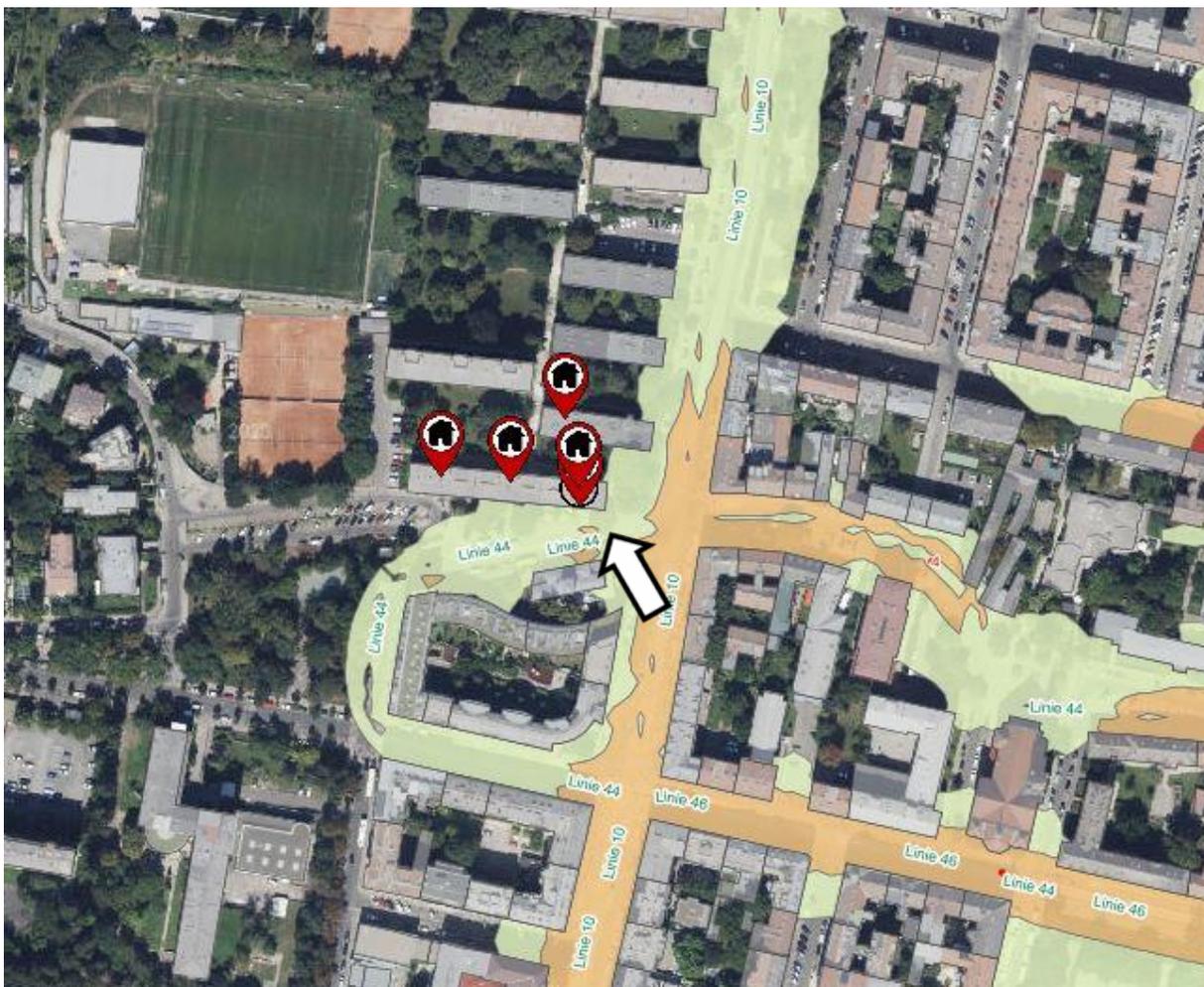
□ Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

In der Sandleitengasse verkehrt die Straßenbahnlinie 10 in beiden Richtungen, in der Ottakringer Straße die Straßenbahnlinie 44.

Die Verkehrsbelastung ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 m Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel allerdings nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet.

Für den Bauteil E gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 14 Meter und einer Trakttiefe von 12 Metern.

Die nicht bebaubaren Teile der Liegenschaft sind gärtnerisch auszugestalten.

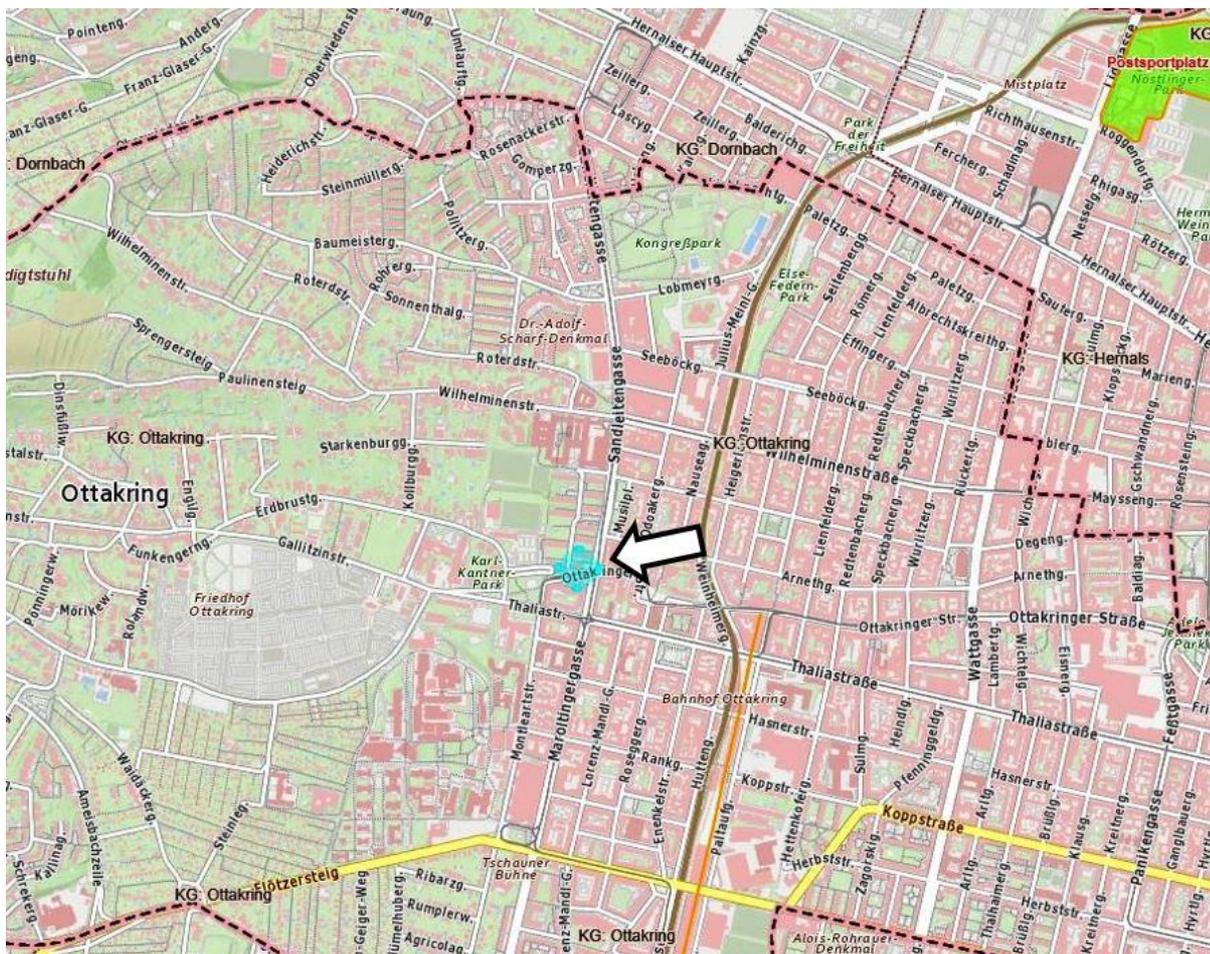


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public

6. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



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

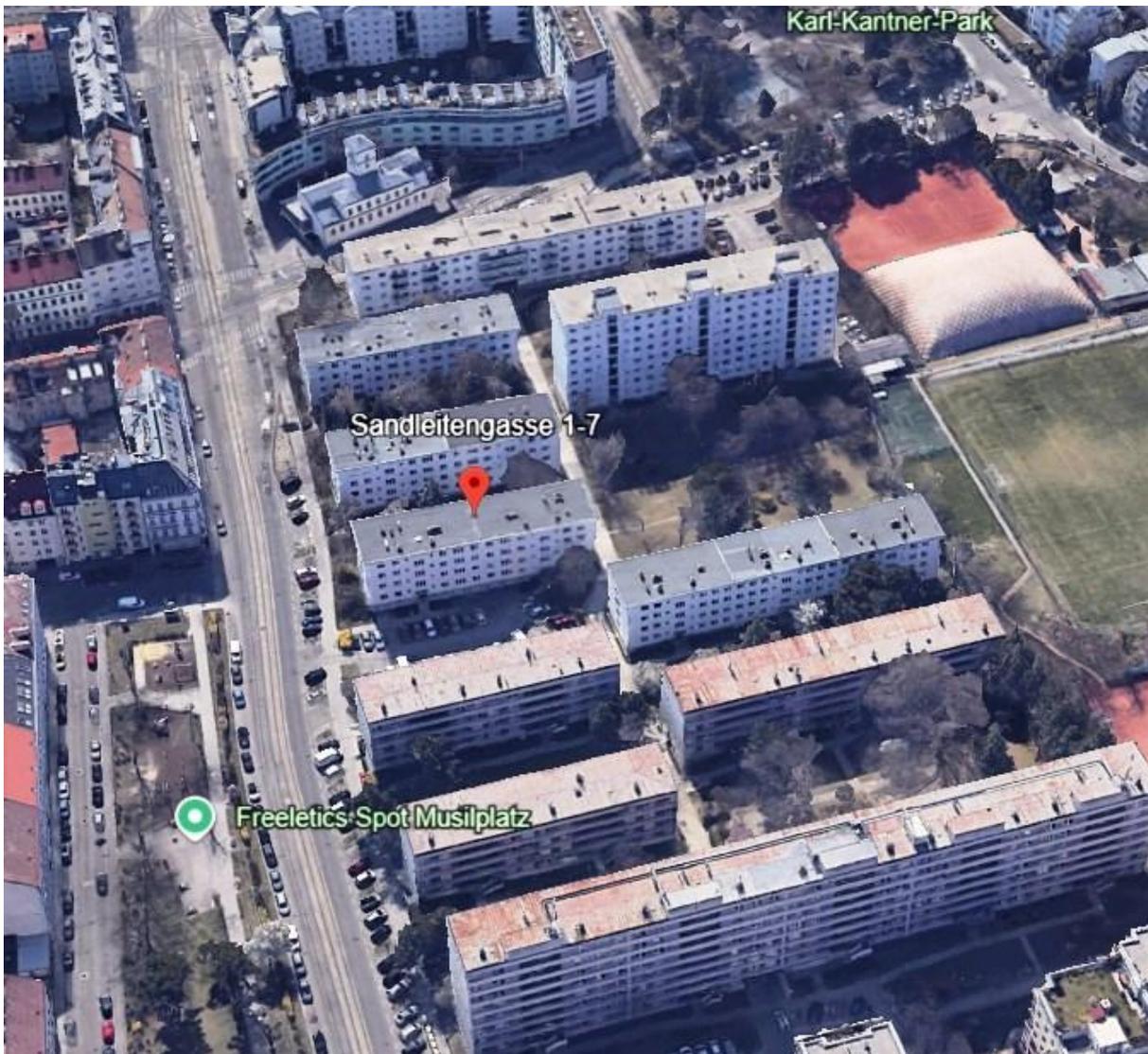
LEGENDE

Flächentyp			
Altlast	Altablagerung	beurteilt "keine Altlast"	Altstandort
Status			
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	beurteilt "keine Altlast"	Altlast vorgeschlagen	
Altlast	dekontaminiert	gesichert	
Beobachtung abgeschlossen			

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, im 16. Wiener Gemeindebezirk sind keine Altlasten verzeichnet.

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und steigt Richtung Norden an.



Quelle: www.google.at/maps

8. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom und Gas

9. Beschreibung der Wohnhausanlage

a) Errichtung und Bewilligungen

Anfang bis Mitte der 1960er Jahre wurde auf der Liegenschaft eine Wohnhausanlage errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 30.07.1962 erteilt, nach insgesamt fünf Planwechseln sowie diversen Teilbenutzungsbewilligungen erfolgte die endgültige Benutzungsbewilligung mit Bescheid vom 22.03.1967.

b) Allgemeines

Die Wohnhausanlage besteht aus sechs Wohnblöcken mit 15 Stiegen und insgesamt 200 Wohnungen, 3 Gassenläden, 13 Garagenboxen sowie einer Ordination.

Die Stiege 1 im Bauteil E besteht aus Keller, Geschäftsgeschoss, Erdgeschoss sowie drei Obergeschossen.

Die Rücklage weist gemäß Auskunft der Josef ROHR Gebäudeverwaltung GmbH per 17.02.2025 ein Guthaben von rund EUR 743.500,00 auf.

Im Jahr 2025 ist die thermische Sanierung der Wohnhausanlage geplant.

Die Wohnhausanlage befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Gesamtzustand.

10. Beschreibung der Wohnung Top 2

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im (als Hochparterre ausgeführten) Erdgeschoss und besteht aus Vorraum, WC, Garderobe, Bad, Küche, Kabinett, zwei Zimmern sowie einem Balkon.

Die Innentüren bestehen aus Stahlzargen mit Holzwabentürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas und Drehkippsverschluss.

Die Elektrik ist funktionstüchtig, ob diese den geltenden ÖVE-Vorschriften entspricht, kann nicht beurteilt werden.

Die Heizung erfolgt mit Gaskonvektoren, der Gaskonvektor im Kabinett wurde demontiert. In der Küche befindet sich ein elektrischer Heizkörper.

Die Wohnung befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand, es besteht Modernisierungsbedarf.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, E-Sicherungskasten

WC:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebelmischbatterie, mechanische Entlüftung

Garderobe:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt

Bad:

Boden und Wände bis fast zur Decke verflies, darüber Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit Duschtasse, Glasduschverbau mit EckEinstieg, Thermostatmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur, Heißwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss, elektrischer Heizlüfter, gesondert schaltbar, Belichtung über eine Maueröffnung zur Küche, keine direkte Entlüftung ins Freie

Küche:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, abgehängte Decke mit integrierten Spots, elektrischer Heizkörper

Kabinett:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt, ein Fenster

Wohnzimmer:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke raufasertapeziert und übermalt, abgehängte Decke mit integrierten Spots, Gaskonvektor, Türe zum Balkon

Balkon:

Bodenbelag Kunstrasen, Stahlgeländer

Zimmer:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Gaskonvektor unter dem Fenster

11. Nutzfläche

Im Bestandsplan ist die Wohnung mit einer Nutzfläche von 71,69 m² ausgewiesen.

Richtigerweise hat die Wohnung nur eine Nutzfläche von 66,41 m², der Balkon hat eine Fläche von 5,28 m².

12. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab Jänner 2025 zusammen wie folgt:

Instandhaltung	EUR	54,83
Betriebskosten	EUR	102,25
Kellermiete	<u>EUR</u>	<u>8,00</u>
Netto	EUR	165,08
USt	<u>EUR</u>	<u>11,83</u>
Gesamt	EUR	176,91

Die Kellermiete bezieht sich laut Auskunft der Hausverwaltung auf eine seit März 2005 gemietete Kellerkabine, nähere Informationen liegen nicht vor.

13. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 10.07.2019 ist der Wohnblock E in die Energieeffizienzklasse C (HWB 98,00 kWh/m²a) eingestuft.

14. Rechtsverhältnisse

a) Allgemeines

An der Liegenschaft wurde im Jahr 1970 Wohnungseigentum begründet.

Der Wohnung ist das Kellerabteil Top 2 zugeordnet.

b) Bestandverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet.

15. Lasten

Zu C-LNr. 219 ist das Gebrauchsrecht gemäß Punkt Viertens des Schenkungsvertrages vom 07.09.2006 für Christine Naimer, geboren 06.12.1941 einverleibt und durch das zu C-LNr. 220 einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot gesichert.

Christine Naimer ist bereits am 18.10.2007 verstorben, die Belastungen sind daher gegenstandslos.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

16. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 13.01.2025 beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft EUR 1.966.381,55.

17. Aushaftende Abgaben

Laut Schreiben der Stadt Wien - MA 6 vom 16.01.2025 bestehen keine Rückstände.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 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. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um ein nicht vermietetes WE-Objekt handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

Es wurden ausschließlich Vergleichswerte der gegenständlichen Wohnhausanlage herangezogen.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

In den Jahren 2023 und 2024 wurden Wohnungen in der Wohnhausanlage je nach Zustand zwischen rund EUR 3.800,00 und rund EUR 5.800,00 pro Quadratmeter verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Objekt	Wfl/m²	Loggia/m²	Balkon/m²	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
1482/2023	St 3 E W 46	69,70	0,00	5,28	69,70	27.03.2023	322 000,00	4 533,93
2907/2023	St 5 D W 4	67,19	5,48	0,00	72,67	09.06.2023	310 000,00	4 433,00
2037/2024	St 7 F W 27	72,20	7,38	0,00	79,58	13.02.2024	290 000,00	3 821,32
1416/2024	St 13 A W 7	67,69	5,43	0,00	73,12	20.03.2024	410 000,00	5 823,45

Loggien wurden mit der Hälfte, Balkone mit 25 % des Quadratmeterpreises bewertet.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise, unterschiedlicher Abschlusszeitpunkte sowie des im Befund genauer beschriebenen Zustandes erachte ich einen Preis von EUR 4.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen, wobei der festgestellte Modernisierungsbedarf mindernd zu berücksichtigen war.

5. Verkehrswertberechnung

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

66,41 m ² x EUR 4.000,00	EUR	265.640,00
5,28 m ² x EUR 1.000,00	EUR	<u>5.280,00</u>
Verkehrswert	EUR	270.920,00
gerundet	EUR	270.900,00

C - G U T A C H T E N

Das im Befund genauer beschriebene Objekt hat unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehenden Verkehrswert:

EUR 270.900,00

(in Worten: Euro zweihundertsiebzigttausendneunhundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 23.02.2025
2. Energieausweis
3. Lageplan
4. Geschosspläne
5. Wohnungsgrundriss
6. Ansicht
7. Schnitte
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 373
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 370, 371 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5423/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
809/2	GST-Fläche	4273	
	Gärten(10)	3233	
	Sonst(40)	1040	Sandleitengasse 1 - 7
809/10	GST-Fläche	7558	
	Gärten(10)	6444	
	Sonst(40)	1114	
809/11	Bauf.(10)	582	
809/12	Bauf.(10)	* 577	
809/13	Bauf.(10)	* 584	
809/14	Bauf.(10)	983	Ottakringer Straße 242
809/15	Bauf.(10)	756	
809/16	Bauf.(10)	808	
GESAMTFLÄCHE		16121	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- 1 c 1573/1965 Bauplatz (auf) Gst 809/2
- 2 a 1573/1965 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt gem Pkt 7 Bescheid 1962-05-25
- 3 a 1573/1965 Verpflichtung gem Pkt 8 Bescheid 1962-05-25

***** B *****

370 ANTEIL: 101/49440

Sabine Naimer

GEB: 1968-08-06 ADR: Spanien, Espartinas, Urbanizacion Las Provincias 9, E-41807

- a 1707/1970 Wohnungseigentum an W 2 St 1 E
- b 3132/2007 Einantwortungsbeschluss 2006-11-30, Schenkungsvertrag 2006-09-07 Eigentumsrecht
- c 3132/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 3132/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e 278/2024 Teilungsklage (58 CG 94/24f - LG für ZRS Wien)
- f 5423/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 395

371 ANTEIL: 101/49440

Mag. Bettina Christamentl

GEB: 1969-11-15 ADR: An der Wasserleitung 32 A, Bad Fischau 2721

- a 1707/1970 Wohnungseigentum an W 2 St 1 E
- b 3132/2007 Einantwortungsbeschluss 2006-11-30, Schenkungsvertrag 2006-09-07 Eigentumsrecht
- c 3132/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 3132/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e 278/2024 Teilungsklage (58 CG 94/24f - LG für ZRS Wien)
- f 5423/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 395

***** C *****
219 auf Anteil B-LNR 370 371
a 3132/2007
GEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Viertens Schenkungsvertrag 2006-09-07 für
Christine Naimer, geb. 1941-12-06
220 auf Anteil B-LNR 370 371
a 3132/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Viertens Schenkungsvertrag 2006-09-07 für
Christine Naimer, geb. 1941-12-06
395 auf Anteil B-LNR 370 371
a 5423/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens der
gemeinschaftlichen Liegenschaft gem § 352 EO zum Zwecke der
Auseinandersetzung (13 E 2683/24p)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 23.02.2025 14:56:09

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Ottakringerstrasse 242 Stiege 1,2,3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Ottakringerstrasse 242	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	01405
Grundstücksnr.	809/14	Seehöhe	203 m

 SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

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

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude


 OIB
 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUPHYSIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.795,00 m ²	charakteristische Länge	2,69 m	mittlerer U-Wert	1,027 W/m ² K
Bezugsfläche	3.036,00 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	65,72
Brutto-Volumen	11.609,25 m ³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.311,70 m ²	Heizgradtage	3494 Kd	Bauweise	sehr schwere
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	94,40 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	94,40 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	178,34 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,009
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

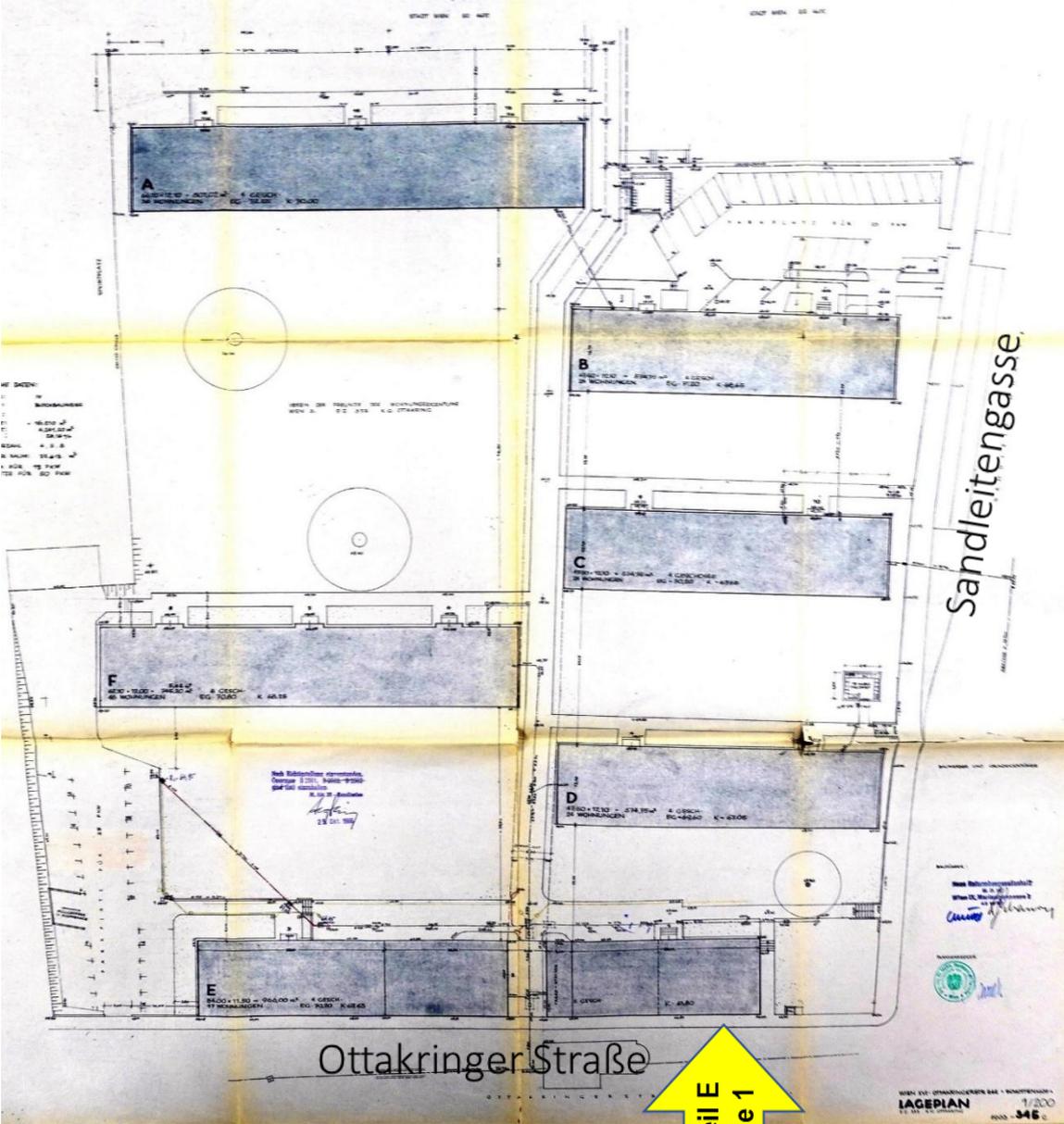
Referenz-Heizwärmebedarf	377.370 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	99,44 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	371.908 kWh/a	HWB _{SK}	98,00 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	48.481 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	636.607 kWh/a	HEB _{SK}	167,75 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,51
Haushaltsstrombedarf	62.333 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	698.940 kWh/a	EEB _{SK}	184,17 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	864.097 kWh/a	PEB _{SK}	227,69 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	827.152 kWh/a	PEB _{nem,SK}	217,96 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	36.945 kWh/a	PEB _{em,SK}	9,74 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	167.455 kg/a	CO ₂ _{SK}	44,13 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,004
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Ausstellungsdatum	10.07.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	09.07.2029		

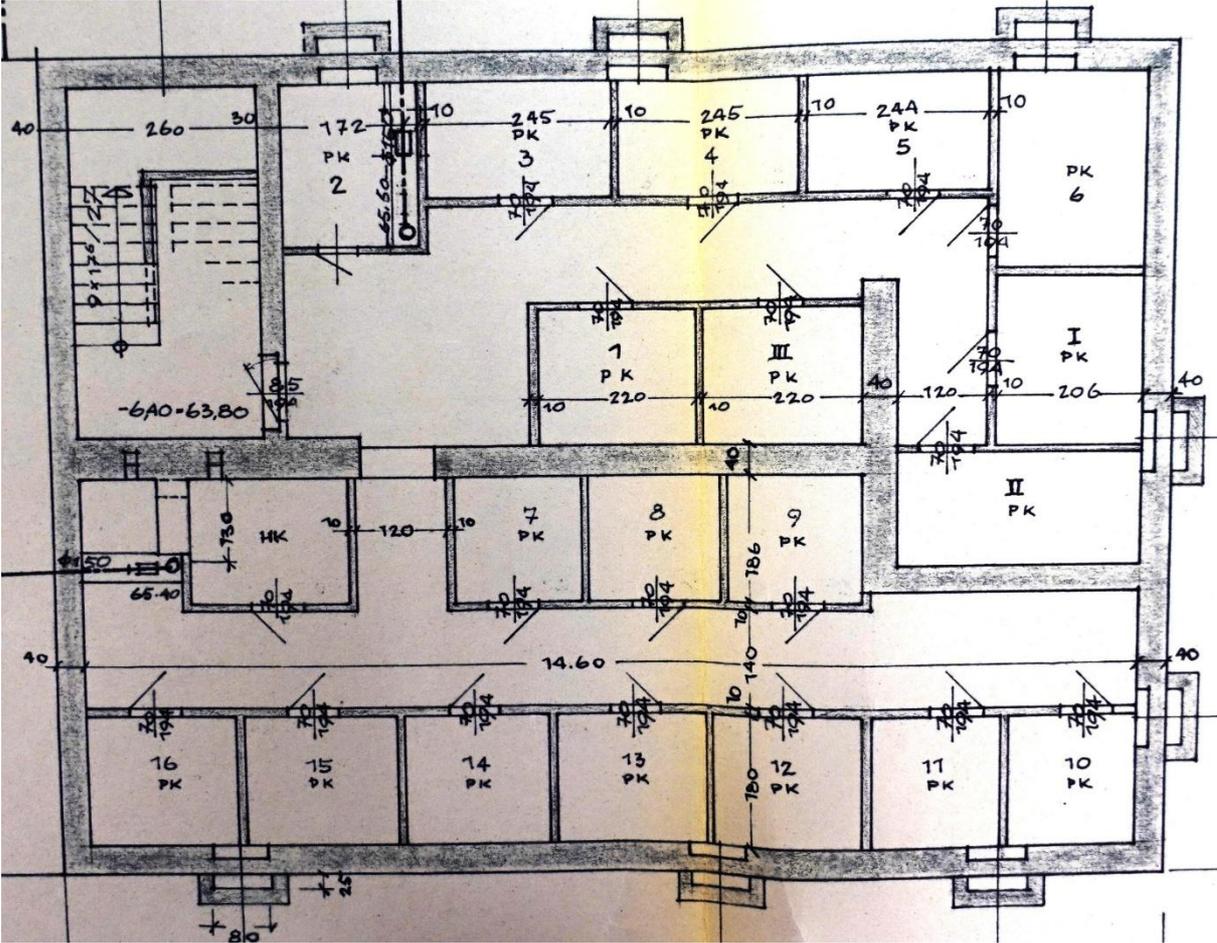
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich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

Lageplan

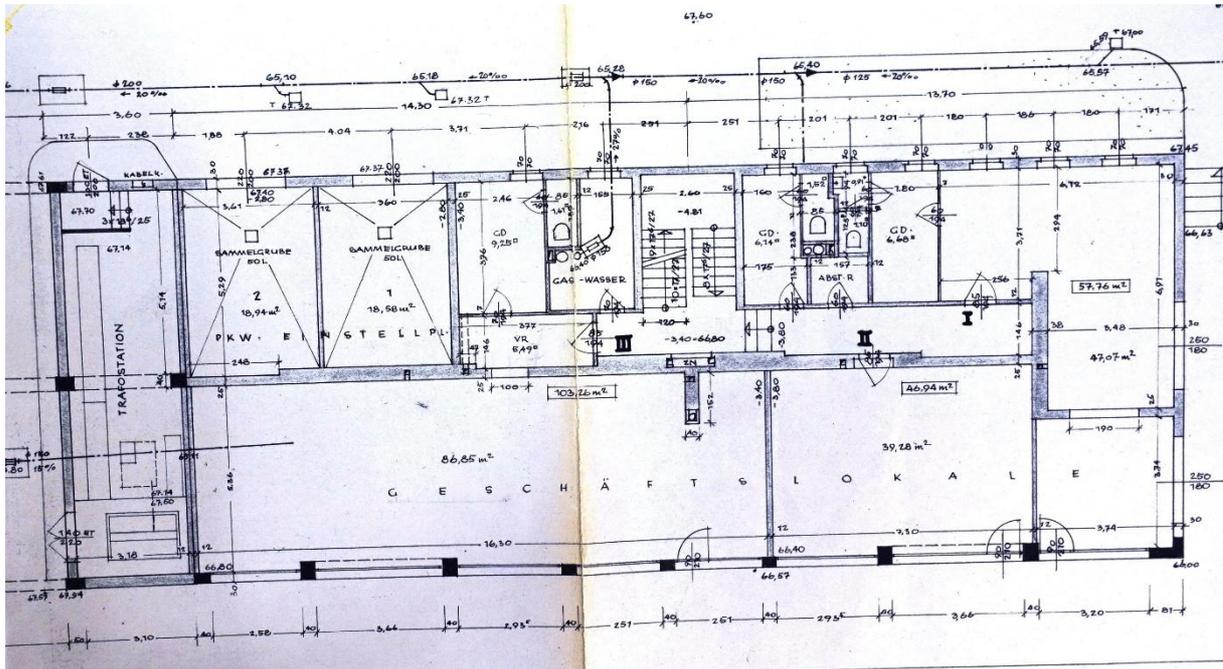


Bauteil E
Stiege 1

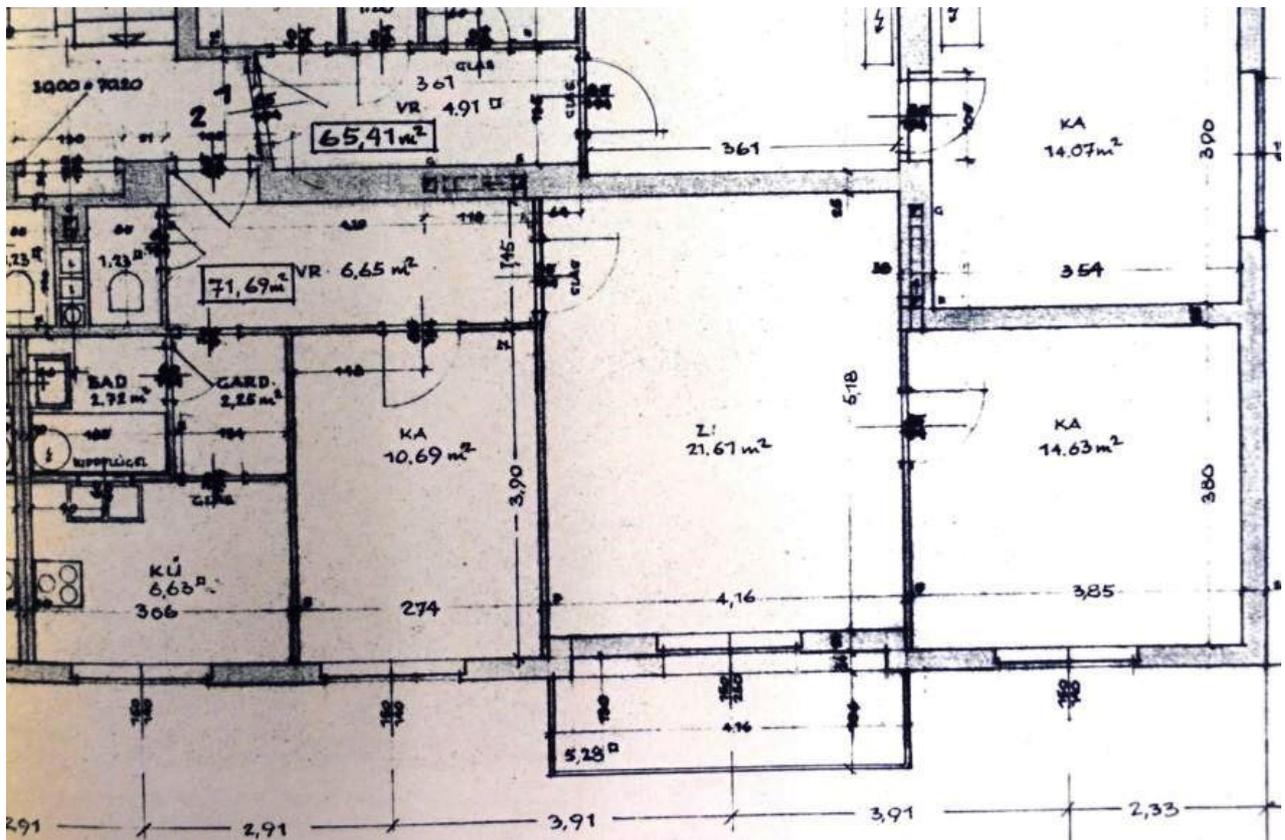
Kellergeschoss Bauteil E Stiege 1



Geschäftsgeschoss Bauteil E Stiege 1



Top 2



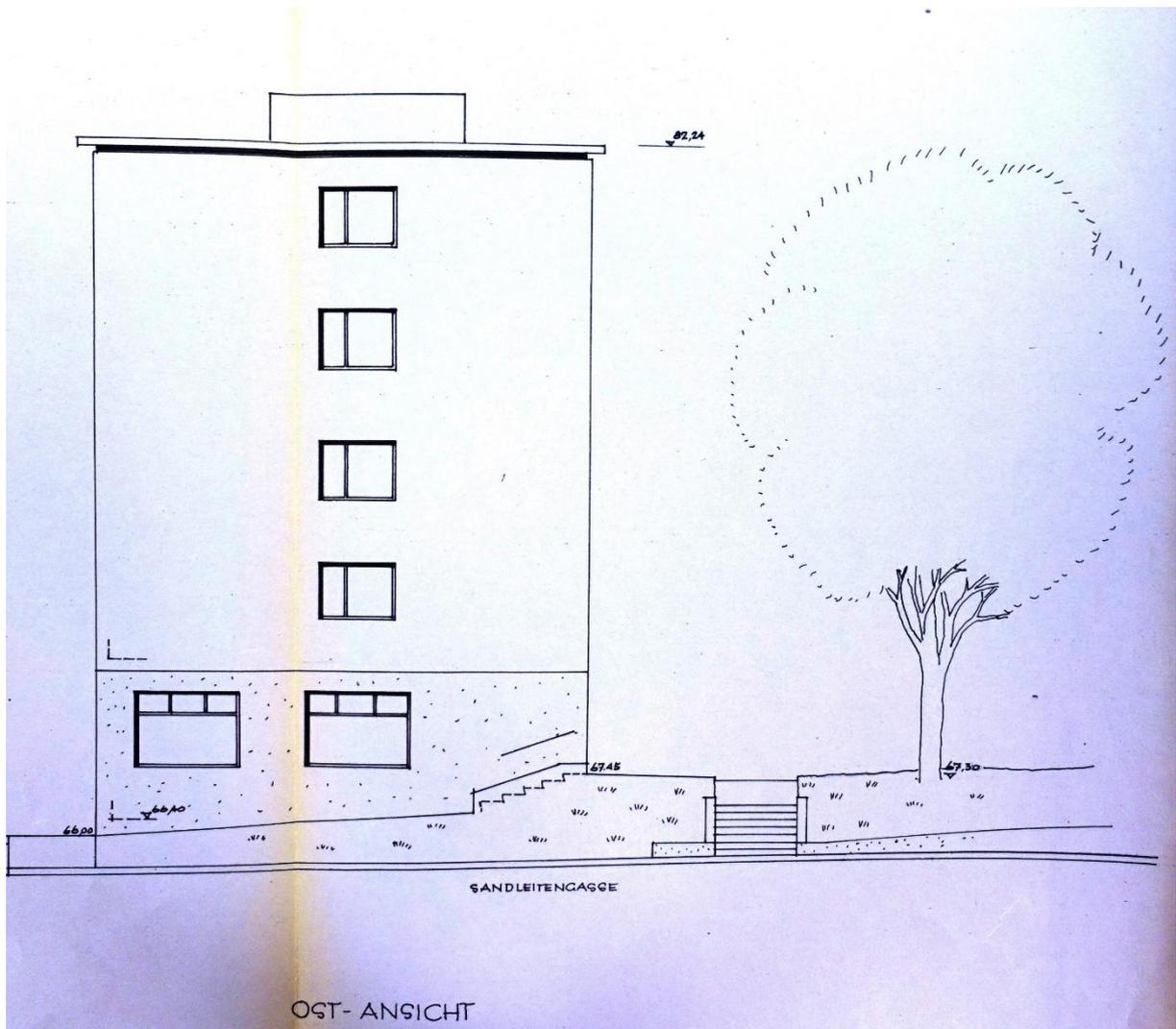
Südansicht (Ottakringer Straße)



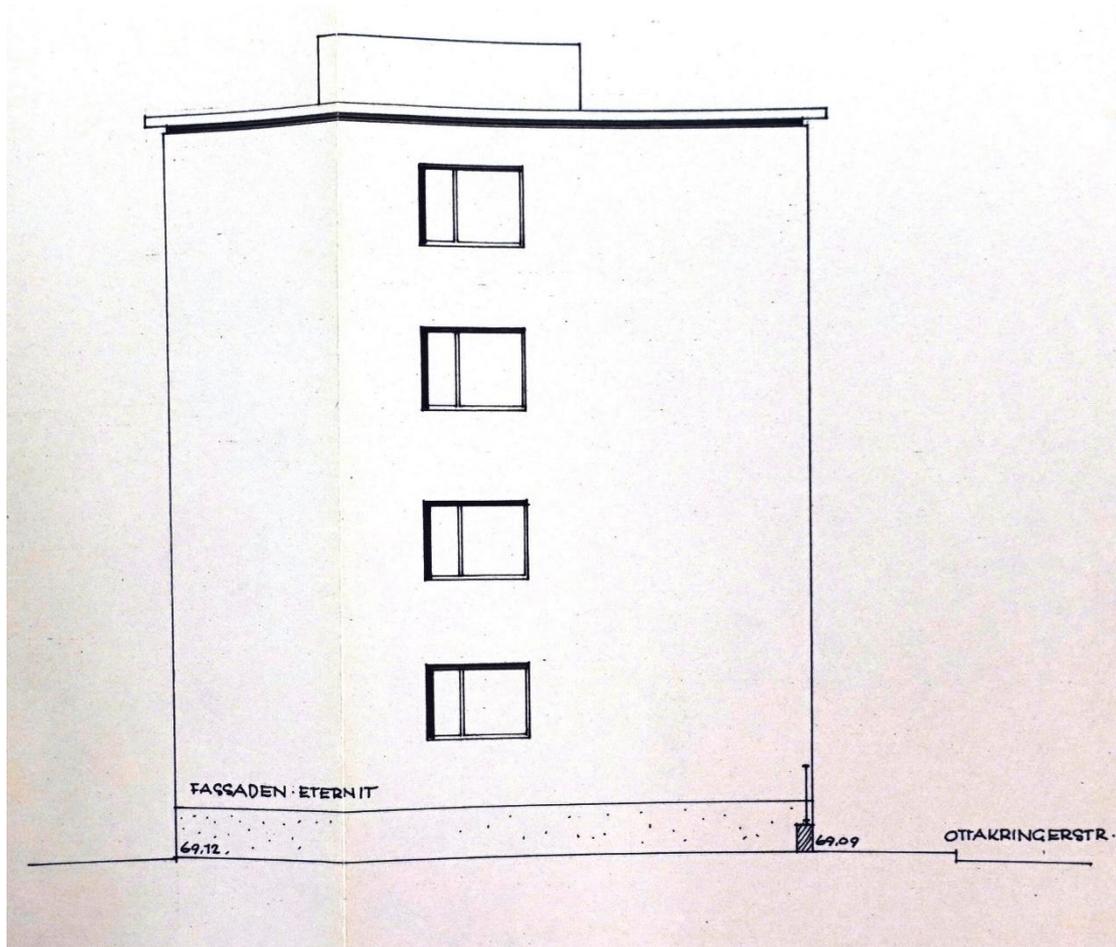
Nordansicht (Hofseite)



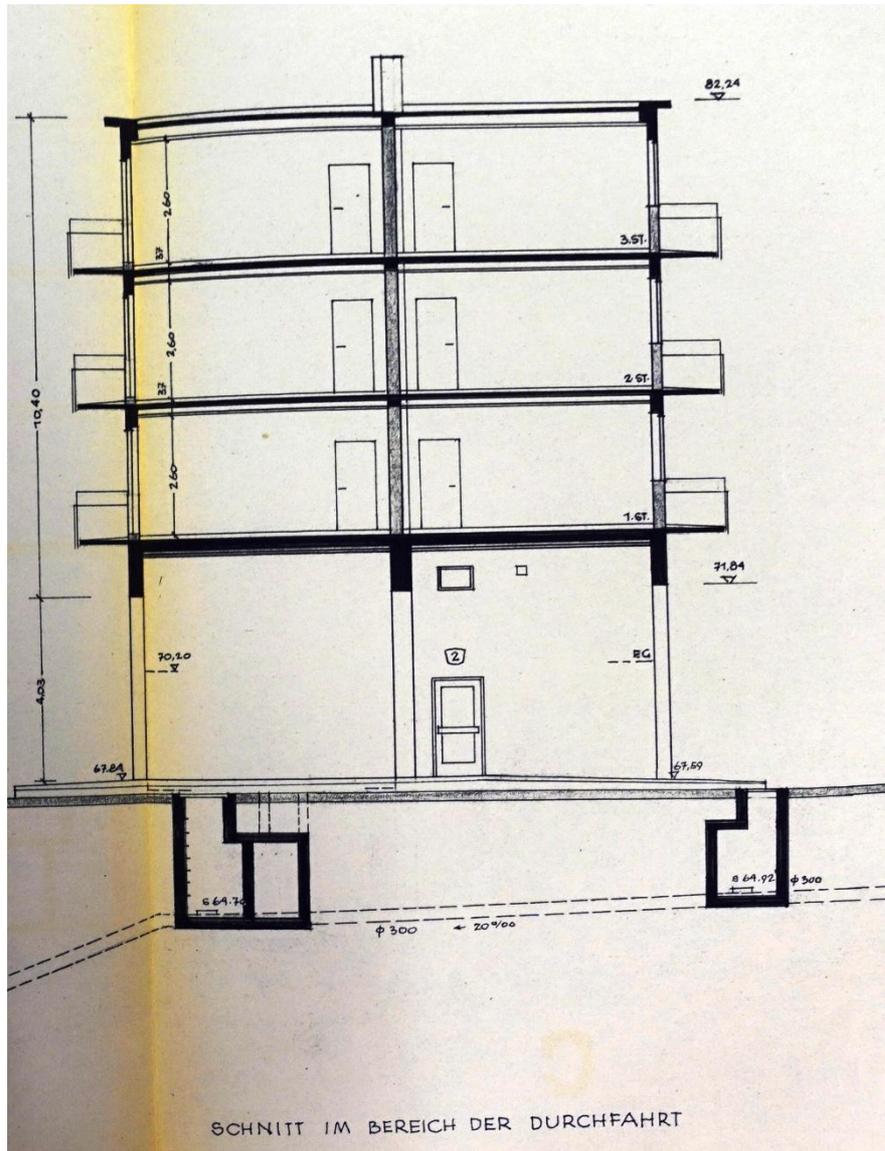
Ostansicht (Sandleitengasse)



Westansicht



Schnitt 1



Schnitt 2

