

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 21/23y**  
Wien, am 26.02.2024

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung B-LNR. 52 Anteil 730/15550 an  
EZ 42 KG 01805 Liesing in

**1230 Wien, Dirmhirngasse 25, Stiege I, top 9**



Betreibende Partei:  
vertreten durch:  
Verpflichtete Partei:  
wegen:

WEG 1230 Wien, Dirmhirngasse 25, v.d. WEVIG GmbH  
RA Dr. Philipp Millauer  
Arben Isaki  
€ 1.991,04 s. A.

2-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital

    . Ausfertigung

o/e

GA 1230 Dirmhirng. 25

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der mit Beschluss vom 18.10.2023 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 21/23y  
Beschluss vom 20.11.2023

Nach frustrierter Befundaufnahme erfolgte die neuerliche Befundaufnahme unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers, Beschluss vom 22.01.2024.

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing  
BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 42

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 52 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 56/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 135/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
85/1	Gärten(10)	492	
85/2	GST-Fläche	785	
	Bauf.(10)	456	
	Gärten(10)	329	Dirmhirngasse 25
GESAMTFLÄCHE		1277	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

52 ANTEIL: 730/15550

Arben Isaki

GEB: 1997-09-16 ADR: Edelsinnstraße 2 Top 8, Wien 1120

a 609/1957 Wohnungseigentum an W 9 St I

b 341/2019 IM RANG 5/2019 Kaufvertrag 2018-12-20 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

39 auf Anteil B-LNR 52  
a 341/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-01-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 196.800,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x)  
b gelöscht

47 auf Anteil B-LNR 52  
a 4393/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 530/20x)

50 auf Anteil B-LNR 52  
a 984/2021 Rückstandsausweis 2021-03-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 804,--  
Antragskosten EUR 109,50 für  
Stadt Wien, MA 6 - BA 34 (3 E 630/21k)

55 auf Anteil B-LNR 52  
a 3519/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (1 C 733/22p)

56 auf Anteil B-LNR 52  
a 840/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 114/23m)  
b 2941/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - siehe C-LNR 58 (9 E 21/23y)

57 auf Anteil B-LNR 52  
a 2130/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 236/23g)  
b 2941/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - siehe C-LNR 58 (9 E 21/23y)

58 auf Anteil B-LNR 52  
a 2941/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von  
a) vollstr EUR 9,26  
b) vollstr EUR 782,57  
c) vollstr EUR 178,87  
d) vollstr EUR 35,--  
e) vollstr EUR 35,--  
je samt Zinsen und Kosten gemäß Bewilligungsbeschluss  
2023-10-19  
Antragskosten EUR 335,68 für  
WEG Dirmhirngasse 25 (9 E 21/23y)  
b 2941/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 hins Forderung gemäß  
a) - siehe C-LNR 56  
c 2941/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 hins Forderung gemäß  
b) - siehe C-LNR 57

59 auf Anteil B-LNR 52  
a 3207/2023 Bescheid 2023-09-20  
PFANDRECHT vollstr EUR 4.913,90  
samt 4,63 % Z aus EUR 4.769,92 ab 2023-09-20,  
Antragskosten EUR 222,-- für  
Österreichische Gesundheitskasse (3 E 2912/23a)

60 auf Anteil B-LNR 52  
a 3286/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (21 C 562/23i)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

22.01.2024

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 22.01.2024 (eingeschränkt) und 22.02.2024 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 19.02.2024 unter Anwesenheit des Gerichtsvollziehers und die verpflichtete Partei Arben Isaki (Zugänglichmachung der Wohnung durch die verpflichtete Partei)
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baupolizei der MA37, auszugsweise Kopien der bezughabenden Plänen und Bescheiden
- ergänzende Auskunft der MA37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für gegenständliche WE-Einheit)
- Erhebung des Wohnungseigentumsvertrages und der Parifizierung aus dem Grundbuch
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung WEVIG GmbH, 1050 Wien:
  - Verschreibung vom 12.06.2023
  - Jahresabrechnung 2022
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.06.2023
  - Vorausschau 2023
  - Jahresbericht 2022 und Vorausschau 2023
  - Prüfbefund über eine elektrotechnische Anlage gemäß Elektrotechnikgesetz vom 26.04.2021 hinsichtlich Steigleitung, E-Installation im Stiegenhaus, Dachboden
  - Energieausweis von Stiege I vom 06.11.2019
  - Energieausweis von Stiege II vom 06.11.2019
- Nach Fortführung des Verfahrens aktuelle angeforderte Unterlagen:
  - Verschreibung vom 01.01.2024
  - Vorausschau 2024
  - Jahresbericht 2023 und Vorschau 2024
  - Informationen zu allfälligen außerbücherlichen Darlehen (keine)
  - Informationen über den Stand der Rücklage
  - Informationen zu kürzlich getätigten Sanierungen
- Auswertung der bezughabenden Pläne und des Parifizierungsgutachtens
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Einheitswertbescheid
- örtliches Preisniveau für:
  - aktuelle Baukosten
  - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirksteiles ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 19.02.2024

### 1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen, die Pfandrechte im C-Blatt sind unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Bestandsfreiheit (es wird Eigenbenützung angegeben).

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 42 der KG 01805 Liesing besteht aus

GST-NR. 85/1

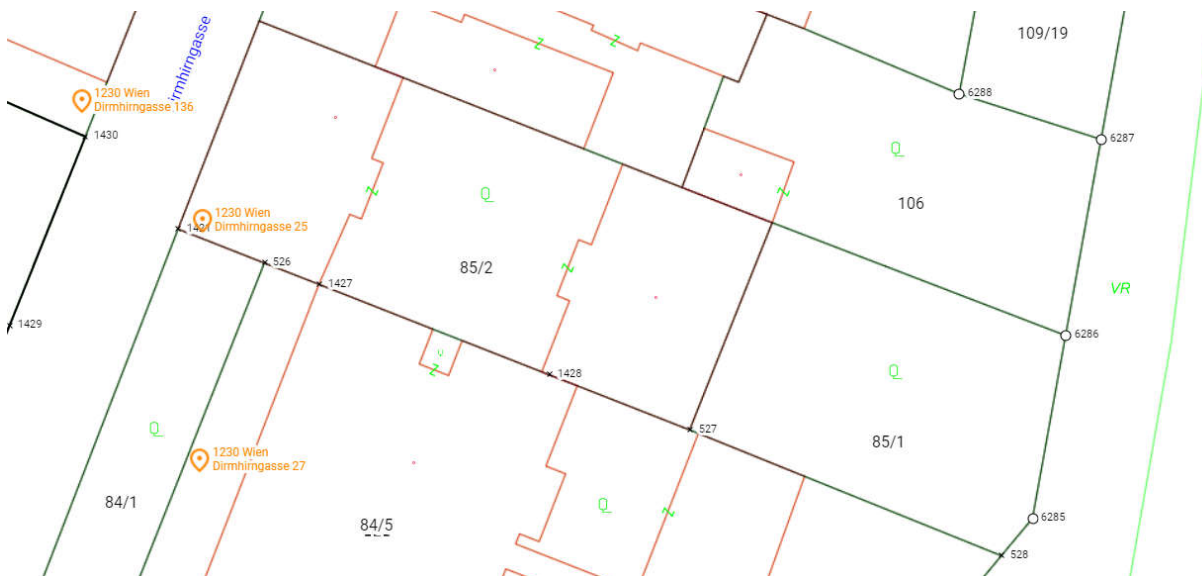
GST-NR. 85/2

Gesamtfläche

492 m<sup>2</sup>

785 m<sup>2</sup>

1277 m<sup>2</sup>



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

### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Dirmhirngasse 25 (1230 Wien)

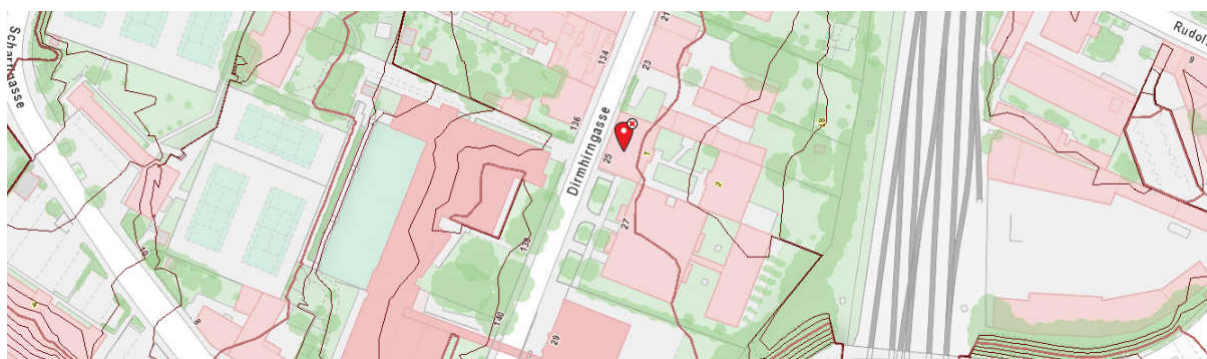
### Formation:

Etwa rechteckig, tiefenorientiert.  
Straßenfront ca. 18,0 m.

### Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

### Höhenschichtplan:



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



### Aufschließung:

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

Schmale Durchfahrt (Metallstabtor) als Hausdurchgang zum Hof, aus welchem das Stiegenhaus erschlossen ist.

### Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die aktuell gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7835, Kundmachung 28.01.2010):

Im Umfang der Bebauung (mittels Baufluchtlinien geteilt):

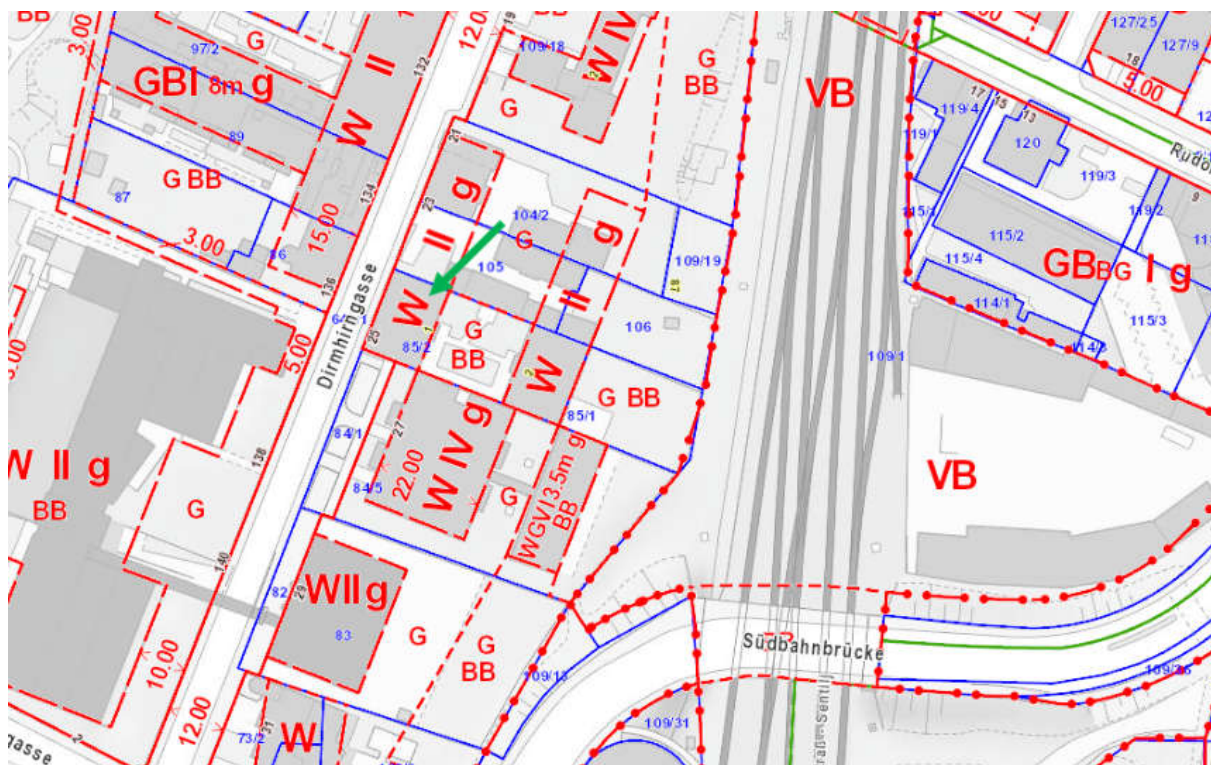
„Wohngebiet“, Bauklasse II, geschlossene Bauweise.

Hinterere Baufluchtlinie nach ca. 12,0 m.

Innenhof mit Widmung „G“ (besondere Bestimmungen, es dürfen keine ober- bzw. unterirdischen Bauwerke erstellt werden).

Hinterer Liegenschaftsteil (hinter Stiege II):

„G“ (gärtnerische Ausgestaltung mit besonderen Bestimmungen wie im Innenhof).



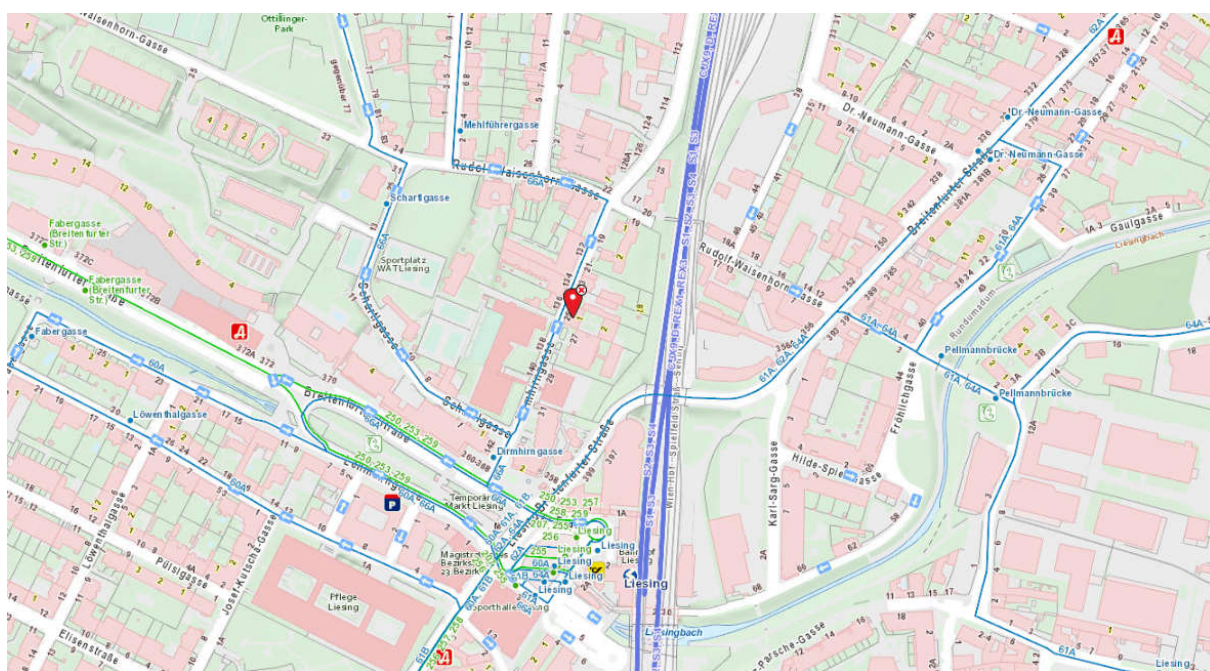
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

### Charakteristik:

Sehr gute zentrale Lage mit unmittelbarer Nähe zum Zentrum Liesing mit Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindungen, Nahversorgungsmöglichkeit und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsaufkommen in der Dirnhirngasse.



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



## 2.2. Bebauung

Wohnanlage mit Baubewilligung 22.10.1953 (Wohnhauswiederaufbau),  
Benützungsbewilligung erfolgte am 24.06.1958.

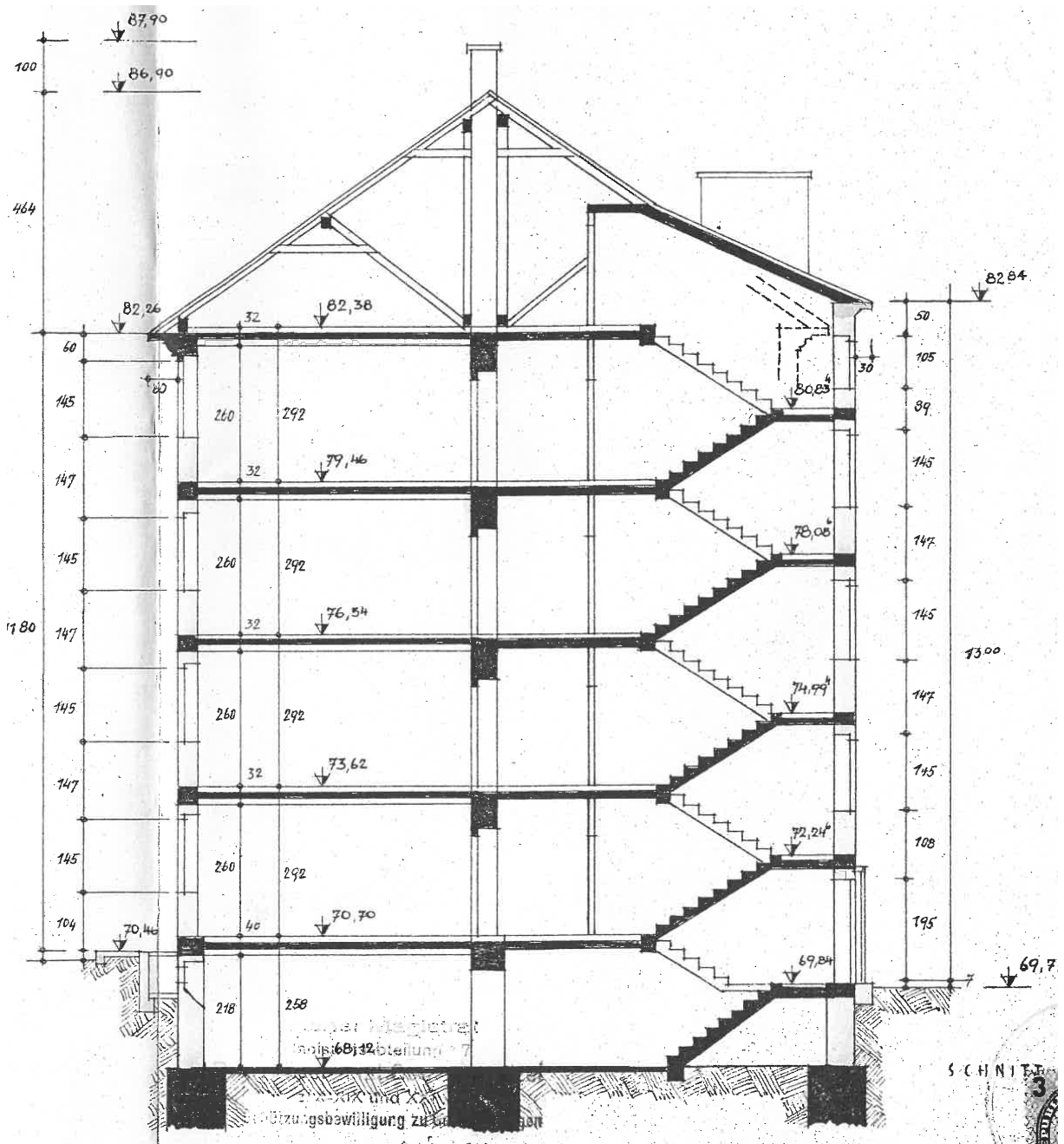
2 Wohntrakte mit 2 Stiegenhäusern.

Das straßenseitige Gebäude mit Stiege I bezeichnet, es befindet sich die  
bewertungsgegenständliche Wohnung in diesem Objekt.

Gebäudegliederung:

Kellergeschoß, Erdgeschoß, 3 Stockwerke, Dachboden.

Schnitt:



Laut Parifizierung umfasst das Vordergebäude:  
10 Kleinwohnungen und eine Mittelwohnung.  
Das Hintergebäude enthält:  
11 Kleinwohnungen.

Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (um die 50er Jahre).

Streifenfundamente Beton, Kellermauerwerk Ziegel bzw. Beton, Geschößmauerwerk Ziegel.

Außenwände 38 cm, Feuermauern 25 cm, Mittelmauern mit Kaminzügen 38 cm (Planmaße).

Decken: Stahlbeton.

Dachstuhl auf Decke aufliegend, 30° geneigtes Satteldach (Sprengwerk).  
Dachdeckung Eternit, Verblechungen, Saumrinnen, Fallrohre, Kaminköpfe gemauert, Gesimse.

Fassaden:

Straßenfassade verputzt, Färbelung und Faschen, gezogenes Gesimse, gekratzter Sockel.

Hoffassaden Ausführung etwa wie Straßenfassade.

Zugangstüre Metall, Glasfüllungen.

Fenster überwiegend Kunststoff, Isolierverglasung, in unterschiedlicher Ausführung.

2-flügeliges Metallstabor, Zugang mit Gestaltungselementen.

Durchgang Asphaltbeton, glatte verputzte Wände, gegen Hof offen.

Innenbeschreibung:

Stiegenhaus und Gänge Terrazzobelag, Eingangspodest.

Wände teils beschichtet, darüber glatt, Färbelung.

Kunststeinstiege auf Stahlbeton-Laufplatten, Metallstab-Gittergeländer und -handläufe.

Keller:

Betonboden, patschokkierte Wände, gemauerte Zwischenwände der Kellerabteile, Holzbrettertüren bzw. Holztürstöcke mit glatten Türblättern.

Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, Abnützungen der allgemeinen Bereiche (Oberflächen).

Die schalltechnischen Eigenschaften sind dem Baujahr entsprechend.

Aufsteigende Wandfeuchtigkeit im bodennahen Bereich des Erdgeschoßes (insbesondere bei Stiegenhaus neben Zugangstüre).

Gemäß Auskunft der Gebäudeverwaltung wurden Wasserschäden durch die Gebäudeversicherung abgewickelt.

Mängelbehebungen im Rahmen einer ordentlichen Verwaltung werden laufend durchgeführt, kürzlich erst Instandsetzung Rauchfang und Türöffner.

Außenanlagen:

Hoffflächen mit Gartengestaltung und Gemeinschaftseinrichtungen.  
Gehwege befestigt.

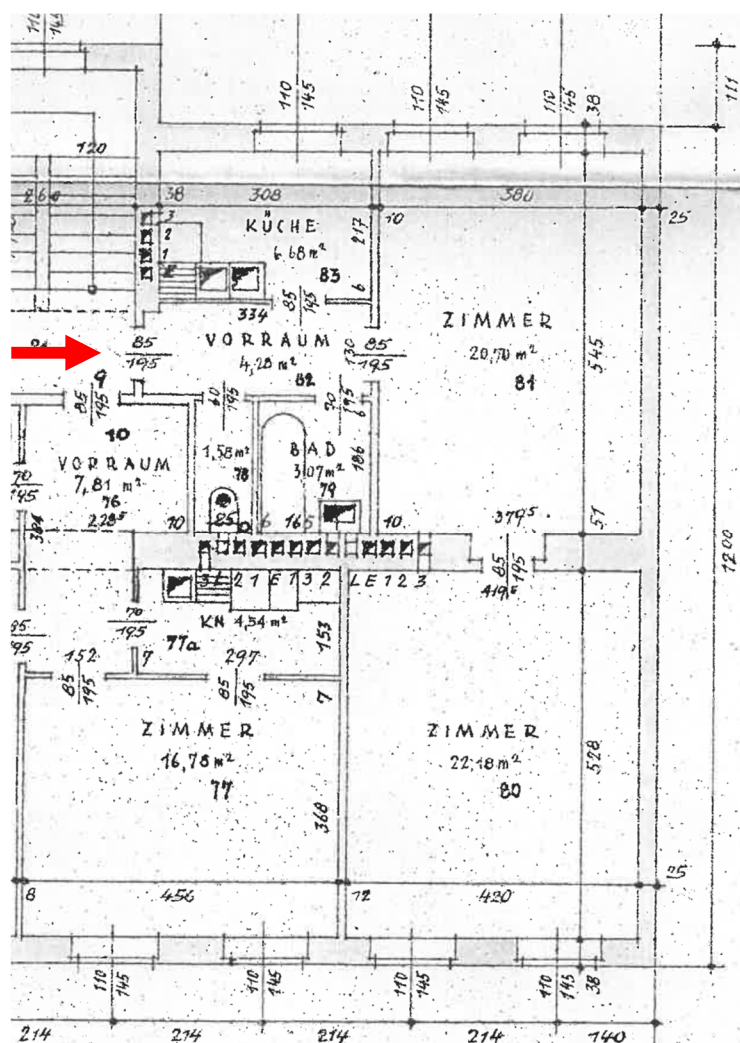
2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 52 Anteil 730/15550, Wohnungseigentum an W 9 St I:

Nutzflächen lt Parifizierung	
<b>Wohnung Top 9</b>	<b>3. Stock</b>
2 Zim. Kü. Vorr. Bd. Klo.	<b>58,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteile</b>	<b>730 / 15550</b>

Nutzflächen lt Bestandsplan	
Vorraum	4,28 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Bad	3,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,18 m <sup>2</sup>
Küche	6,68 m <sup>2</sup>
	<u>58,49 m<sup>2</sup></u>

Grundrissdarstellung aus Bestandsplan:



Zur Grundrissgestaltung:

Lage der Wohnung im 3. Stock (ohne Lift).

Über den Vorraum ist die Küche, das WC, das Bad sowie das Zimmer hofseitig zugänglich. Das straßenseitige Zimmer ist aus dem hofseitigen Zimmer erreichbar.

Der Grundriss erlaubt eine beidseitige Belichtung und Belüftung.

Straßenseitige Fenster weisen etwa gegen West - Nordwest, hofseitig gegen Ost - Südost (Garten).

WC und Bad sind innenliegend.

Ausstattung:

Installationen:

Gas-Etagenheizung, Therme mit Kaminanschluss, Radiatoren und Warmwasserversorgung.

Elektro-Installation: durchschnittliche Ausführungsqualität, Elektro-Verteiler (siehe Foto).

Sprechanlage.

Vorraum:

Wohnungszugangstüre Stahlzarge, Anstrich. Sicherheitstürblatt Holz.

Fliesenfußboden, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen verputzt, glatt, Färbelung.

Decke abgehängt, Einbauspots.

E-Zähler und Gaszähler im Wohnungsinneren.

Elektro-Verteiler, Sprechanlage.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter, tw. Glasfüllungen.

Küche:

Fehlendes Türblatt,

Fliesenbelag, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Hohlkehlen.

Ein einflügeliges Fenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Innenjalousien, Holzfensterbrett.

Radiator.

Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Spüle mit Abtropftasse, Einhebel-Armatur, Kühlschrank, Absaugung Umluft.

Vaillant-Therme mit Kaminanschluss.

Zimmer (gartenseitig):

Durchgang fehlendes Türblatt,

Holztafelboden, Sockelleisten, Wand- und Deckenflächen glatt, gefärbelt, Hohlkehlen.

2 einflügelige Kunststofffenster, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag, Innenjalousien.

Radiatoren.

Zimmer (straßenseitig):  
Ausführung wie Zimmer vor.

Bad:  
Fußbodenverfliesung, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, restliche Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Entlüftung mechanisch.  
Badewanne massiv ummauert, verflies, Duschspritzwand, Wandauslass, Einhebel-Armatur, Brause.  
Waschmaschinenanschluss.  
Radiator.  
*Anmerkung:*  
*Kein Waschbecken vorhanden.*

WC:  
Fußbodenfliesen, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, darüber glatt verputzte Wandflächen, Wand- und Deckenflächen glatt.  
Stand-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.  
Mechanische Ablüftung.

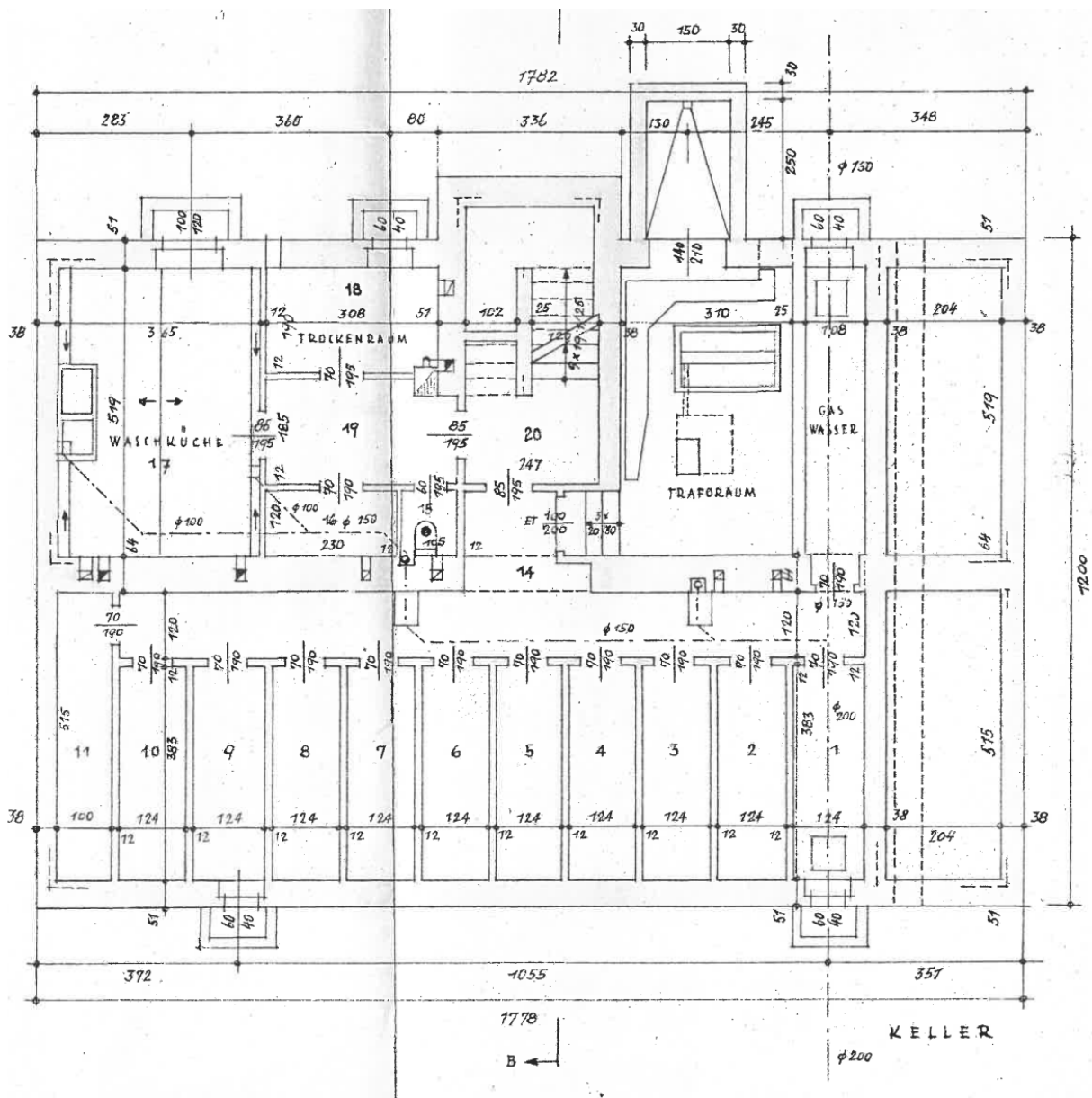
Erhaltungszustand der Wohnung:  
Durchschnittlich gut, beginnende Abnützungen der Oberflächen.  
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

#### 2.4. Zubehörobjekte

Gemäß der Parifizierung ist kein Zubehör zugeordnet.  
Es wird darauf hingewiesen, dass das Kellerabteil Nr. 9 durch die verpflichtete Partei genützt wird.



## Grundriss aus Bestandsplan:

2.5. Zubehör

Die Küche samt Geräten wird mit einem pauschalen Zeitwert eingeschätzt.

2.6. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben, somit gilt Bestandsfreiheit.

## 2.7. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilienreuhand Gesellschaft m.b.H. gibt über Ersuchen der SV die aktuelle Vorschreibung bekannt:

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREUHAND GESMBH  
Zentrale:MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN

Herr  
Arben Isaki  
Dirmhirngasse 25/1 Top 9  
1230 Wien

Ihre BN-NR: 02301-01091-1  
Best.art: WHG/1/9  
Benützungsbew. 24.06.1958  
Rechn.Nr. 02301-01091-2024-0001  
UID-Nr. ATU56225935

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 1263,11 / 58,56  
Parifizierung 15550 / 730  
BK-Schlüssel 100,000 / 4,481

Objekt: Dirmhirngasse 25\*1230 Wien  
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien 01.01.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	62,86	0,00
70 BK Akonto	159,52	10,00
<b>Netto</b>	<b>222,38</b>	
+ 10,00% USt von 159,52	15,95	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>238,33</b>	

Weitere Informationen:

Es besteht kein außerbücherliches Darlehen.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 20.11.2023 rd. € 115.000,--.

Aktuell sind keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sowie die Vorausschau 2024 und der Jahresbericht 2023 & Vorausschau 2024 sind der Beilage zu entnehmen.

## 2.8. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

B-Blatt:

Das Wohnungseigentum ist begründet (gemäß Parifizierungsbescheid 1957).

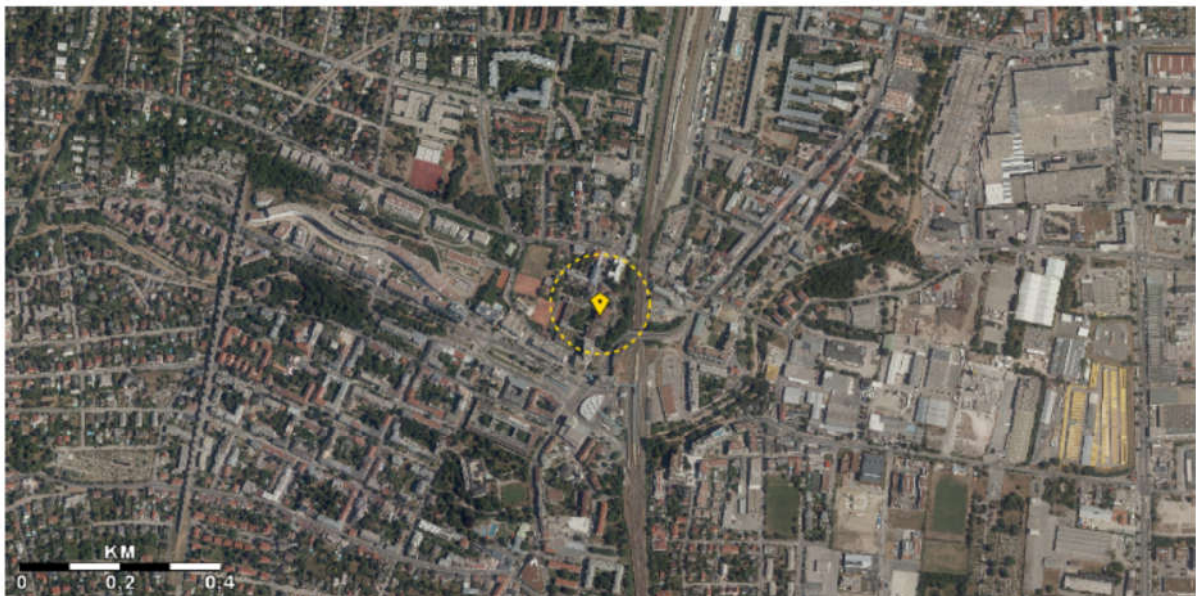
C-Blatt:

Pfandrechte sind unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies C-Blatt.

## 2.9. HORA-Pass

**Adresse:** Dirmhirngasse 25 Stiege 1, 1230 Wien  
**Seehöhe:** 227 m  
**Auswerteradius:** 100 m  
**Geogr. Koordinaten:** 48,13682° N | 16,28343° 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		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		mittel
Schneelast		niedrig

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



2.10. Lärminfokarte

**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

**Lärmkarte  
Straßenverkehr**

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



## 2022 Straßenverkehr 24h-Durchschnitt 4m

### 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.

Koordinaten:  
48.13838° N  
16.28341° E

Maßstab:  
1 : 12.000



### 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>

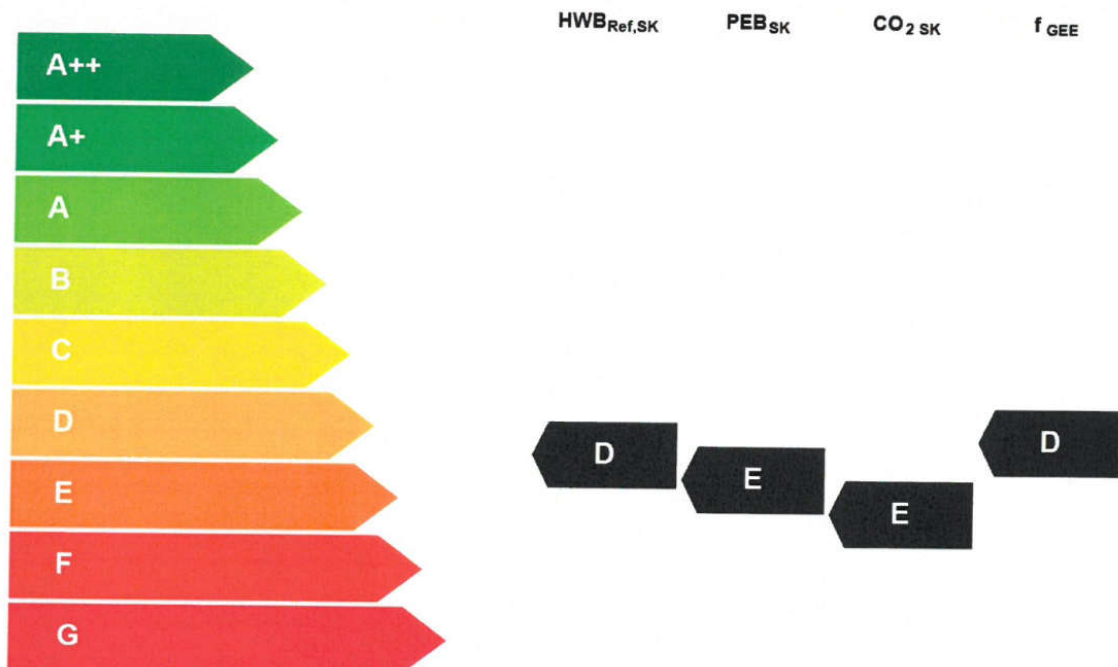
## 2.11. Energieausweis

<b>Energieausweis für Wohngebäude</b> <b>OIB</b> <small>ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK</small>		<b>ecotech</b> <small>Wien</small>	
<b>OIB-Richtlinie 6</b> Ausgabe: März 2015			

**BEZEICHNUNG** Dirmhirngasse 25

Gebäude (-teil)	Haus 1	Baujahr	1953
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dirmhirngasse 25	Katastralgemeinde	Liesing
PLZ, Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nummer	1805
Grundstücksnummer	85/1; 85/2	Seehöhe	215,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>**: 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 zusätzliche 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 zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem 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 OIB-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, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
 Wien

**GEBÄUDEKENNDATEN**

Brutto-Grundfläche	840,35 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,11 m	Mittlerer U-Wert	1,14 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	672,28 m <sup>2</sup>	Heiztage	296 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	83,12
Brutto-Volumen	2.522,33 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.507 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.192,80 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,47 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB <sub>ref,RK</sub>	137,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	137,6 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>RK</sub>	229,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f <sub>GEE</sub>	2,25
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

**WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	121.927 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	145,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	121.927 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	145,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	10.735 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	186.502 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	221,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>AWZ,H</sub>	1,41
Haushaltsstrombedarf	13.803 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	200.305 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	238,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	244.625 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	291,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	236.438 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub>	281,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.186 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	9,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	47.827 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	56,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	2,25
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

 GWR-Zahl  
 Ausstellungsdatum 06.11.2019  
 Gültigkeitsdatum 06.11.2029

 ErstellerIn Wiebe Wiener Bauträger- und EntwicklungsgesmbH  
 Ing. Hohenwarter

Unterschrift



**WIEBE**  
 Wiener Bauträger- und  
 EntwicklungsgesmbH  
 Märzstr. 1, 1150 Wien  
 Tel.: 01/406 52 09-0  
 Fax: 01/406 52 09-98

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

## 2.12. Elektrobefund

Der Prüfbefund der Wohnhausanlage vom 26.04.2021 ist der Beilage zu entnehmen.

Ein Elektrobefund für die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt nicht vor.

## 2.13. Einheitswertbescheid

Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 beträgt der Einheitswert für die gegenständliche Wohnung auf den Anteil von 730/15550stel  
 € 5.158,42.

## 2.14. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Liesing (1805)
Grundstück	85/1

Information:

Das Grundstück 85/1 in Liesing (1805) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Liesing (1805)
Grundstück	85/2

Information:

Das Grundstück 85/2 in Liesing (1805) 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.

### 2.15. 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.

### 2.16. Umsatzsteuer

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

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

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

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

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

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

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

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

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

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

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

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Schätzwert:

Der gerundete Sachwert.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnte aus der gegenständlichen Wohnanlage lediglich ein Verkauf aus 2021 erhoben werden.

Dieser wird ausgewertet und auf Preis pro m<sup>2</sup> (Nutz-) Fläche bezogen. Anzumerken ist, dass der Erhaltungszustand sowie die Ausstattung und eventuelle Vermietungen der Vergleichswohnung nicht bekannt sind. (Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg).

Stg	Top	Lage	Anteil /	Datum	Kaufpreis	Nfl.	€ / m <sup>2</sup>
			15550			m <sup>2</sup>	
1	8	2	770	2021	249.000 €	58,56	4.252 €
1	9	3	730	2024	<b>196.000 €</b>	58,56	3.347 €

Das rechnerische Ergebnis wird auch mit dem aktuellen Marktspiegel verglichen und mit seinen Eigenschaften eingeordnet. Daraus wird erkannt, dass eine weitere Marktanpassung des Schätzwertes nicht erforderlich ist.

Zubehör:

Die Einbauküche wird mit einem pauschalen Zeitwert eingeschätzt.



**3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Flächen lt. Parifizierung			
ca. 58,56 m <sup>2</sup> Wohnung 3. Stock			
	á	1.500 €	<u>87.840 €</u>
gebundener Bodenwert (Anteil)			<u>87.840 €</u>

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche			
ca. 58,56 m <sup>2</sup> Wohnung 3. Stock			
	á	3.200 €	187.392 €
<hr/>			
-60,0% techn. Wertminderung			
v 40% Substanzanteil			-44.974 €
-35,0% techn. Wertminderung			
v 23% Technik/Installationen			-15.085 €
-45,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung			
v 37% <i>Ausstattungsanteil</i>			-31.201 €
<hr/>			
entspr. -49% Ø Wertminderung			
v 100% <i>Bauwerk gesamt</i>			-91.260 €
Gebäudezeitwert (Anteil)			<u>96.132 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Flächen und  
Einrichtungen (z.B. HB-Whg, Keller, Hoffläche), Zeitwert:

730 ./ 15550 Anteilen			
v. 250.000 €			<u>11.736 €</u>
Bauwert -Zeitwert			<u>107.868 €</u>

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	87.840 €	
Bauwert	<u>107.868 €</u>	
<b>Sachwert</b>		<b><u>195.708 €</u></b>

**3.2 Schätzwert ohne Zubehör**

der gerundete Sachwert	<b>196.000 €</b>
------------------------	------------------

**3.3 Schätzwert Zubehör**

Pauschaler Zeitwert	
Küche	<u>500 €</u>

<b>der gerundete Wert</b>	<b>500 €</b>
---------------------------	--------------

#### 4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert (ohne Zubehör) der B-LNR. 52 Anteil 730/15550 an EZ 42 der KG 01805 Liesing, Wohnungseigentum W 9, St I in 1230 Wien, Dirmhirngasse 25, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum Februar 2024 geschätzt:

	<b>rd. €</b>	<b>196.000,--</b>
Wert Zubehör (Küche)	<b>rd. €</b>	<b>500,--</b>

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

#### Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Genehmigungen
- / Protokoll der Eigentümerversammlung
- / Jahresbericht 2023 & Vorausschau 2024
- / Vorschau 2024
- / Elektro-Prüfbefund samt Zustandsbericht
- / Fotos der Befundaufnahme