

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 2154/23t

Bezirksgericht Hernals  
Kalvarienberggasse 31  
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hernals vom 06.06.2024, 13 E 2154/23t wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: EG Friedrich-Kaiser Gasse 25  
Friedrich-Kaiser-Gasse 25  
1160 Wien

vertreten durch: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH  
Marc-Aurel-Straße 6/5  
1010 Wien  
Tel.: +43 51430-0, Fax: +43 1 54130-9  
Firmenbuchnummer 559759a  
(Zeichen: 20392ZOK/22-002)

Verpflichtete Partei: Bernhard Kirsch  
geb. 27.10.1984  
Friedrich-Kaiser-Gasse 25/12  
1160 Wien

Wegen: € 521,11 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
an der Liegenschaft **EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 06.06.2024 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der

**BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
an der Liegenschaft EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 18.07.2024 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 18.07.2024 von 15:00 Uhr bis 15:20 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Bernhard Kirsch, Verpflichteter
2. Herr Dr. Obela für die Kanzlei ENGINDENIZ
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 09.07.2024

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Bescheinigung vom 17.08.1976

1.5.6. Entscheidung „Spruch“ vom 04.07.1980

1.5.7. Entscheidung „Spruch“ vom 09.06.1978

1.5.8. Entscheidung „Spruch“ 18.05.1977

- 1.5.9. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1981
- 1.5.10. Aktuelle monatliche Vorschreibung
- 1.5.11. Vorausschau 2024
- 1.5.12. Bestandsplan für das Kleinwohnungshaus
- 1.5.13. Fotos

## Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Auszug Energieausweis vom 16.11.2023

DI Kurt Karhan  
Ing. Josef Feilhofer  
Feilbachgasse 3/4  
2620 Neunkirchen  
02635/68913  
feilhofer@karhan.at



# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

**Friedrich-Kaiser-Gasse 25**

Friedrich Kaiser Gasse 25  
1160 Wien-Ottakring

---

16.11.2023

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Friedrich-Kaiser-Gasse 25	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Friedrich Kaiser Gasse 25	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	832	Seehöhe	215 m

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



**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 fächerbezogener 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 Hilfeenergie.

**HHBB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), ausschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Architekt Dipl.-Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, 2620 Neunkirchen, Feilbachg 3/4, Tel. 02635/68913

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

Bearbeiter Ing. Josef Feilhofer

p2023,233801 REPEA19 o1921 - Wien

16.11.2023

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	914,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	241 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	731,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 889 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2 600,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	858,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	3,03 m	mittlerer U-Wert	0,35 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,78	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 28,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 28,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 114,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,13

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 30 323 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 33,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 30 323 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 33,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 9 351 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 93 776 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 102,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,55
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 2,00
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 2,36
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HStB</sub> = 20 838 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 114 614 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 125,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 137 353 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 150,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 124 373 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 135,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 12 980 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 27 884 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 30,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,15
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	ErstellerIn	DI Kurt Karhan Feilbachgasse 3/4, 2620 Neunkirchen
Ausstellungsdatum 16.11.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum 15.11.2033		
Geschäftszahl		

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.

## **Hausverwaltung- Immobilienverwaltung Zoder**

### **Monatliche Vorschreibungen:**

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Zoder beträgt die aktuelle monatlichen Vorschreibungen betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile gesamt: € 353,07

### **Rücklage:**

Laut schriftlicher Mitteilung der Immobilienverwaltung Zoder beträgt der Stand der Rücklage rund € 80.292,39 (Stand per 31.12.2023)

### **Bestandsverhältnis:**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Wohnung, laut Auskunft von Herrn Bernhard Kirsch, Verpflichteter, nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Aktuelle monatliche Vorschreibung

Herr  
Bernhard KIRSCH  
FRIEDRICH KAISERG.25/12  
1160 WIEN

Objekt: 2/1603  
UID: ATU58963839  
Kundennummer: 20001202  
EDV Nr: 12

Objekt: 1160, WE FRIEDRICH KAISERG.25, 1160  
Top: Wohnung / 012  
Bestandnehmer: KIRSCH Bernhard

### Rechnung für 7/2024

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:  
WEG FRIEDRICH KAISERG.25, 1160

Rechnungsnr. 147120724  
Belegdatum: 01.07.2024

Sehr geehrter Herr KIRSCH,

beiliegend übersenden wir Ihnen die Vorschreibung für 7/2024.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	46,00	0	0,00	46,00
Betriebskosten	171,11	10	17,11	188,22
Heizkosten	99,04	20	19,81	118,85
<b>Gesamtsumme</b>	<b>316,15</b>		<b>36,92</b>	<b>353,07</b>

Den zu zahlenden Bruttobetrag in Höhe von EURO 353,07 bitten wir Sie prompt auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: GIBAATWW, IBAN: AT752011128039986500  
lautend auf FRIEDRICH KAISERG.25, 1160, vert.d. IV ZODER GmbH

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte 100147120000 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Herr  
 Bernhard KIRSCH  
 FRIEDRICH KAISERG.25/12  
 1160 WIEN

IV Zoder GmbH

Wien, am 20.12.2023

### JAHRESVORSCHAU 2024 FRIEDRICH KAISERG.25 , 1160 WIEN

Sehr geehrter Herr KIRSCH,

Die zu erwartenden Betriebskosten 2024 stellen sich für die gesamte Liegenschaft wie folgt dar:

#### BETRIEBSKOSTEN

Bezeichnung/Text				Kalkulation	
Strom				1.200,00	
Wasser				4.400,00	
Grundbesitzabgaben				3.900,00	
Schädlingsbekämpfung				200,00	
WVG-Prüfung				400,00	
Versicherung				4.400,00	
Reinigung				4.800,00	
Schneeräumung				950,00	
Aufzug				3.800,00	
Verwaltungshonorar				4.550,00	
Bankspesen/Zinsen				400,00	
Sonstiger Aufwand				1.600,00	
Summe				30.600,00	

#### HEIZUNG

Bezeichnung/Text				Kalkulation	
Kosten Heizung				16.500,00	

*Durch die weiterhin hohen Schwankungen, wird die Pauschale vorsorglich angepasst. Die tatsächlichen Kosten können aber je nach weiterer Wirtschaftslage auch über diesen Kosten liegen.*

## ERHALTUNGSARBEITEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

Aufgrund des WEG 2002 sind in der Vorschau des Hauses die, *in absehbarer Zeit notwendigen und über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden Erhaltungsarbeiten*, (das sind jene, die in den nächsten 5-10 Jahren anfallen werden) und die *in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten*, die dafür erforderlichen *Beträge zur Rücklage*, sowie die *sonst vorhersehbaren Aufwendungen* und die *sich daraus ergebenden Vorauszahlungen* bekanntzugeben.

### ALLGEMEIN

1. Umbau von Ölheizung auf ein alternatives Heizsystem.

Alle Kostenangaben zuzüglich USt/Aufwand und 5 % kaufm. Bauverwaltung

### *Überprüfung Sicherheitskontrolle gemäß ÖNORM (ON) B1300*

Die Sicherheitskontrolle gemäß ON B1300 wird einmal jährlich durchgeführt.

Bei dieser Gelegenheit bedanke ich mich für Ihre Kooperation im abgelaufenen Jahr. Ich verbleibe mit den Besten Wünschen für den anstehenden Jahreswechsel und,

mit freundlichen Grüßen

Mag. Andreas Zoder e.h.  
IV Zoder GmbH

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 09.07.2024

<b>JUSTIZ</b>	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL	832
BEZIRKSGERICHT Hernals		
*****		
Letzte TZ 493/2024		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1432/1	G GST-Fläche *	248
	Bauf.(10)	162
	Bauf.(20)	86 Friedrich-Kaiser-Gasse 25
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		

#### 2.1.1. Gutsbestand:

**BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)

14 ANTEIL: 46/686
Bernhard Kirsch
GEB: 1984-10-27 ADR: Friedrich-Kaiser-Gasse 25/12, Wien 1160
d 2961/1981 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 2961/1981 Wohnungseigentum an IV/W 12
f 6519/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-11-25 Eigentumsrecht

#### 2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****
1 a 240/1981 Bauplatz (auf) Gst 1432/1 Bauplatz 1

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 14** - 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
Bernhard Kirsch

#### 2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.2. Grundstücksausmaße:

### Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 832, BG Hernals

***** AI *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1432/1	G GST-Fläche	*	248	
	Bauf. (10)		162	
	Bauf. (20)		86	Friedrich-Kaiser-Gasse 25

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

## 2.3. Lage

Abbildung 1:

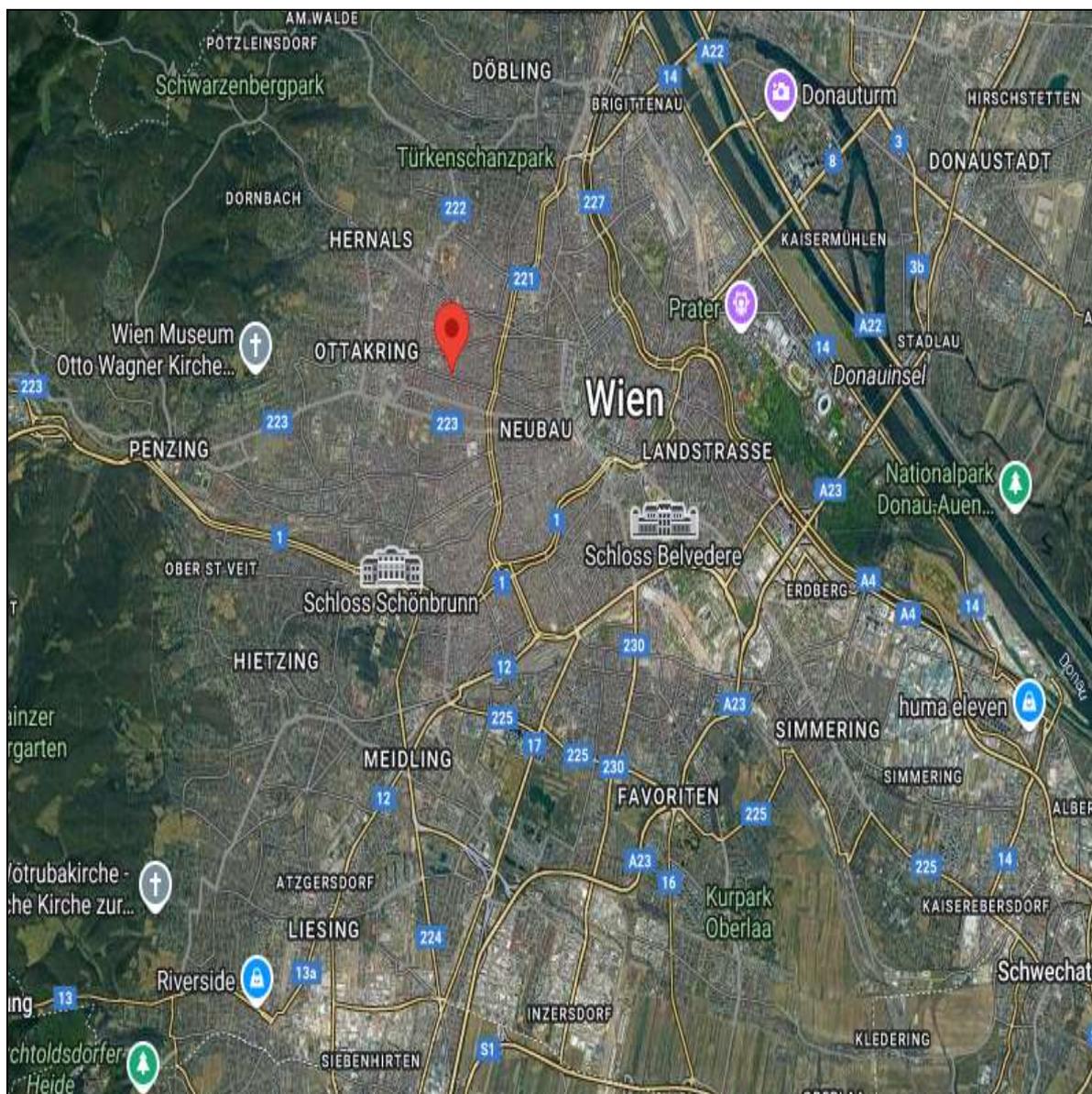


Abbildung 2:

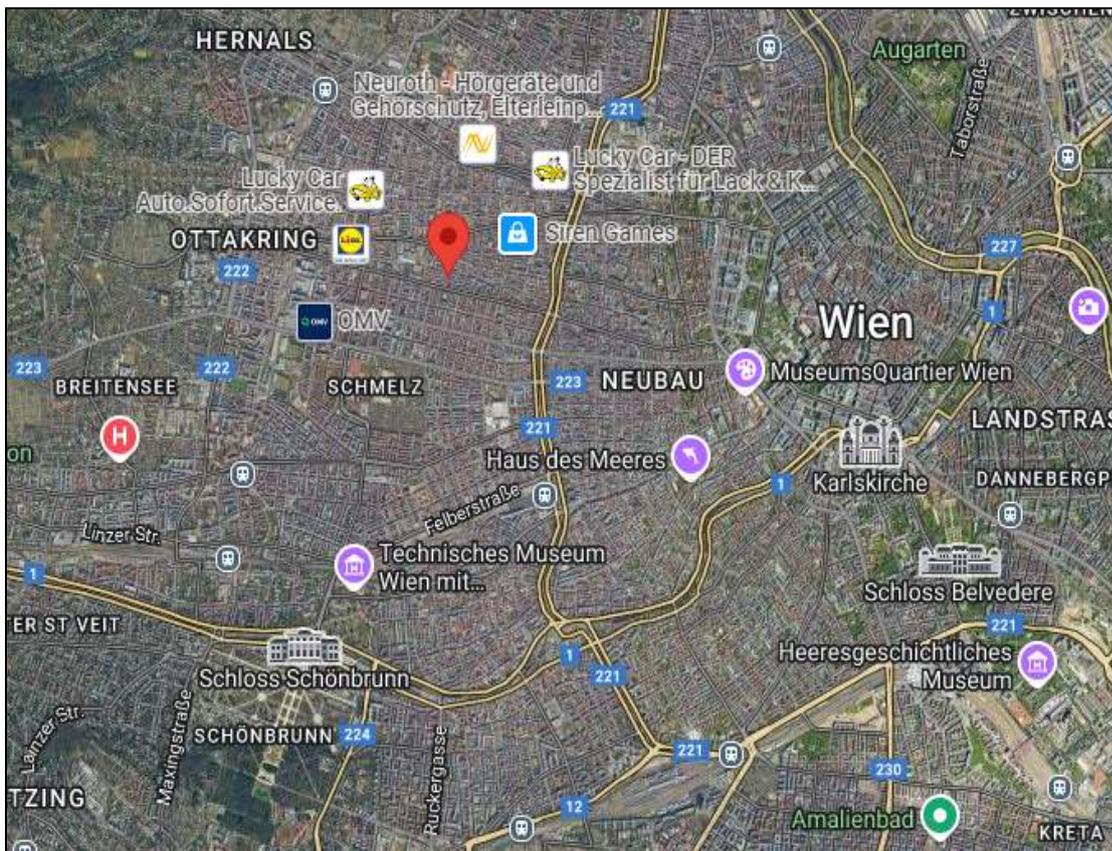


Abbildung 3:

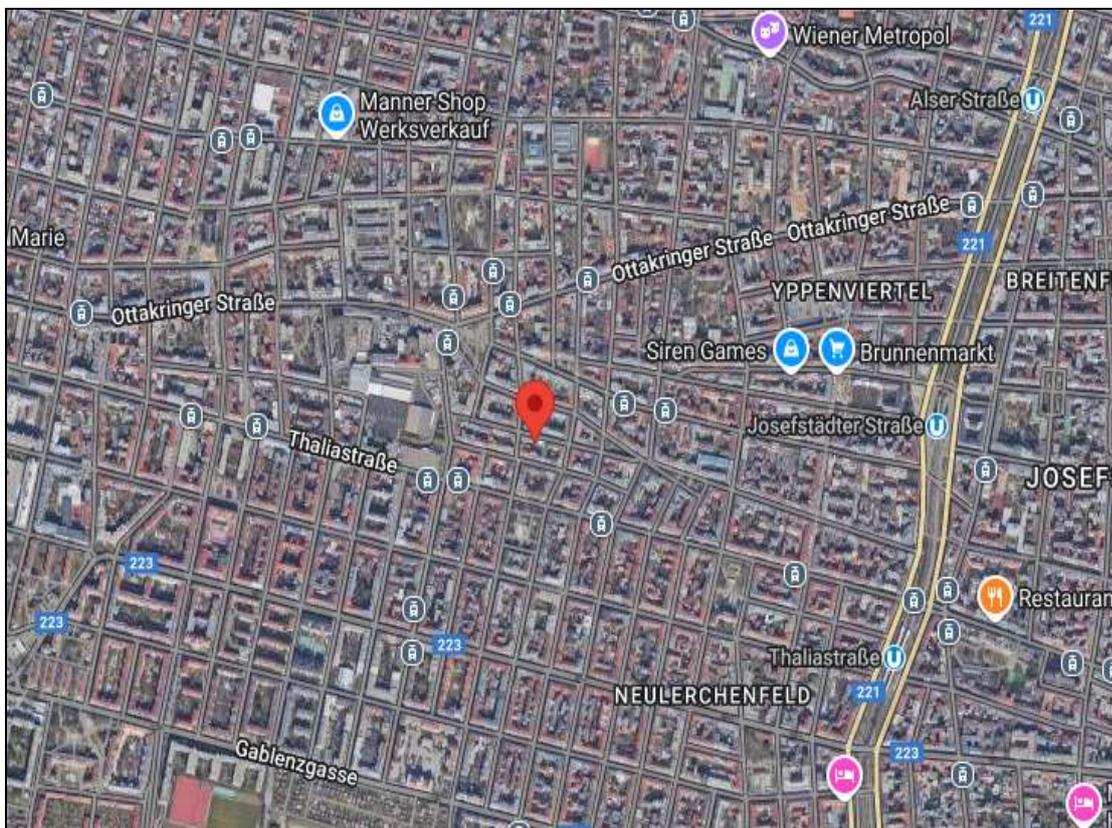


Abbildung 4:

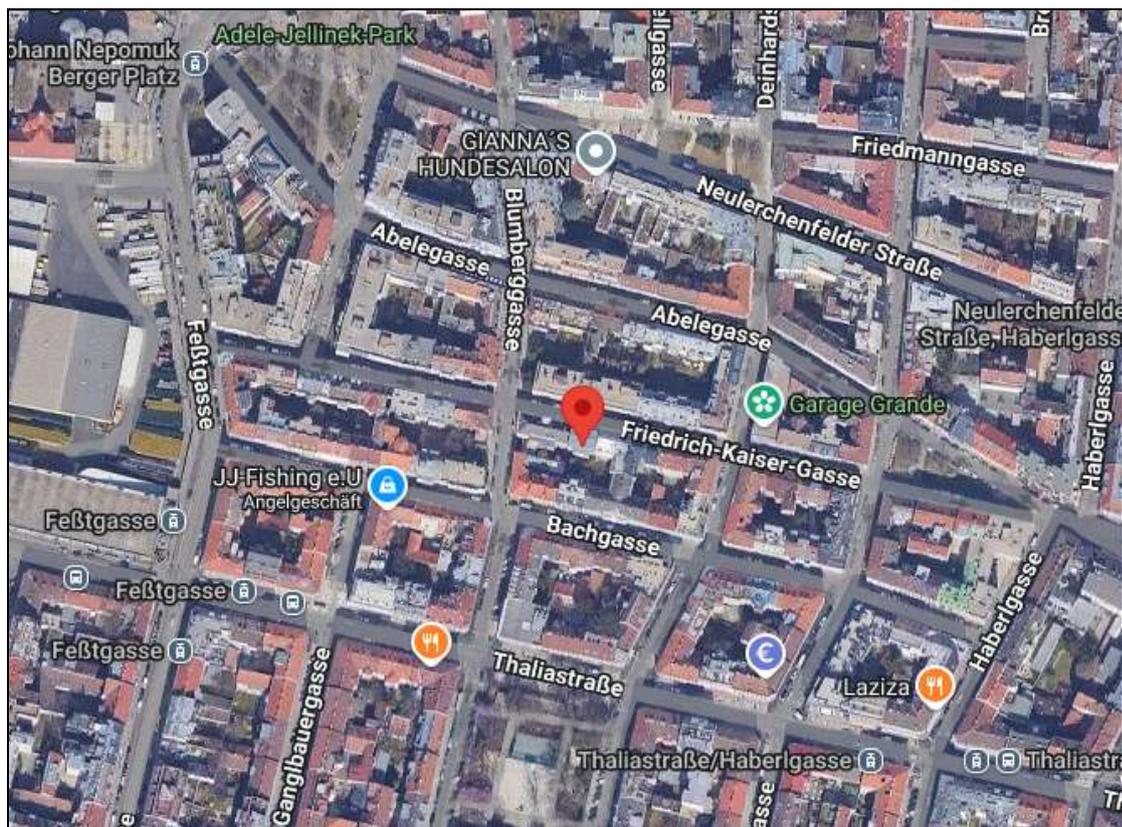


Abbildung 5:

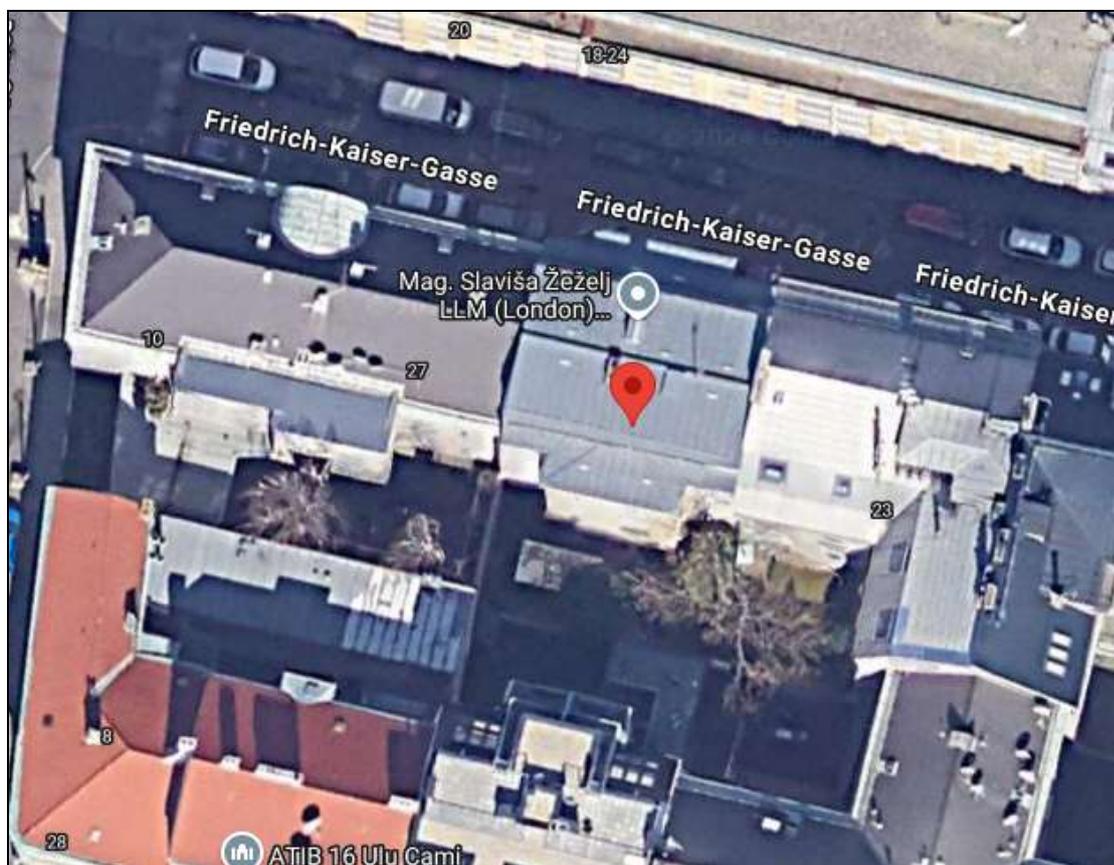


Abbildung 6:

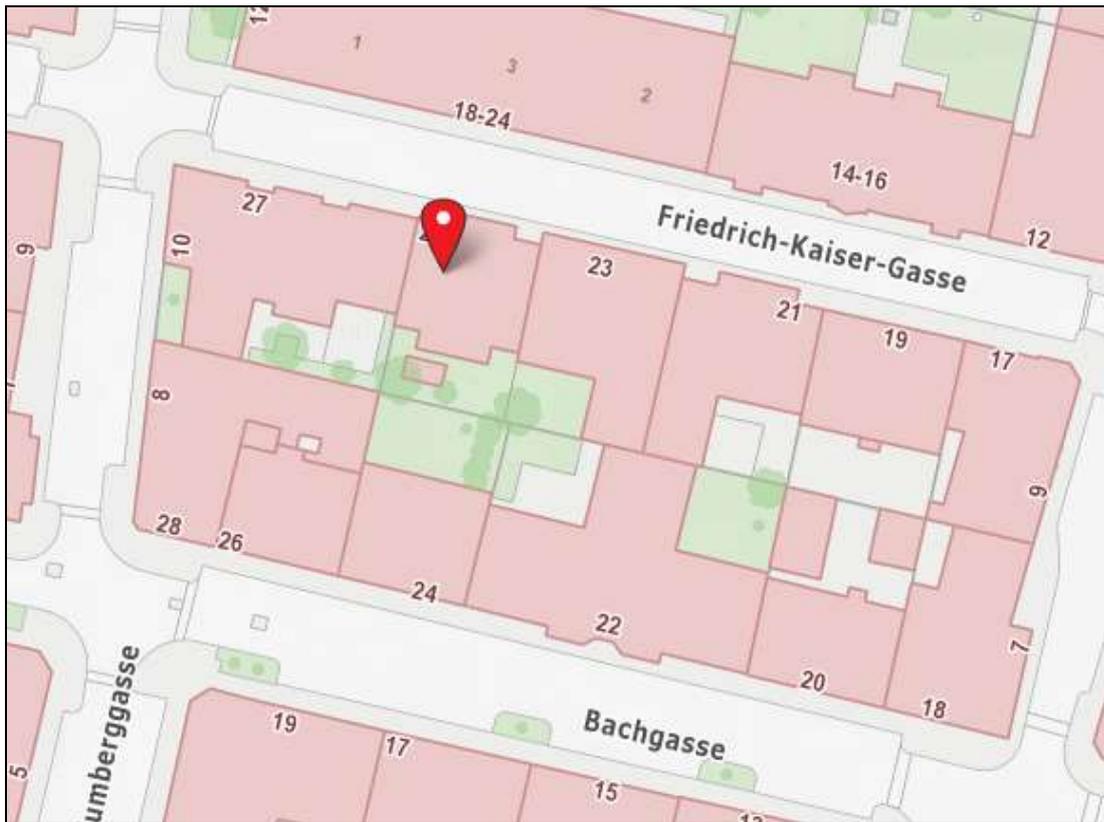
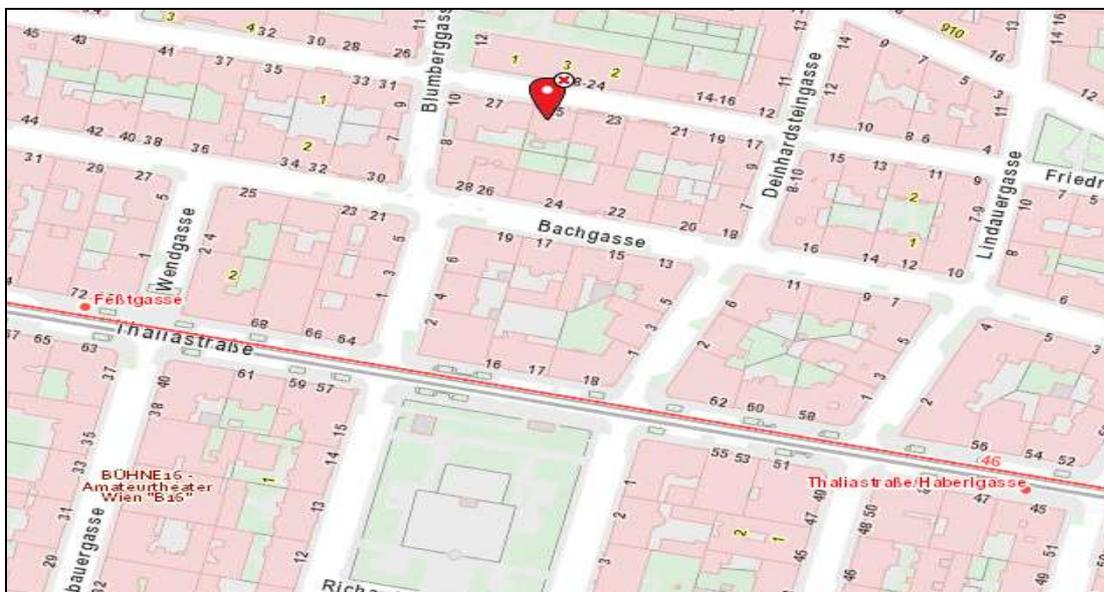


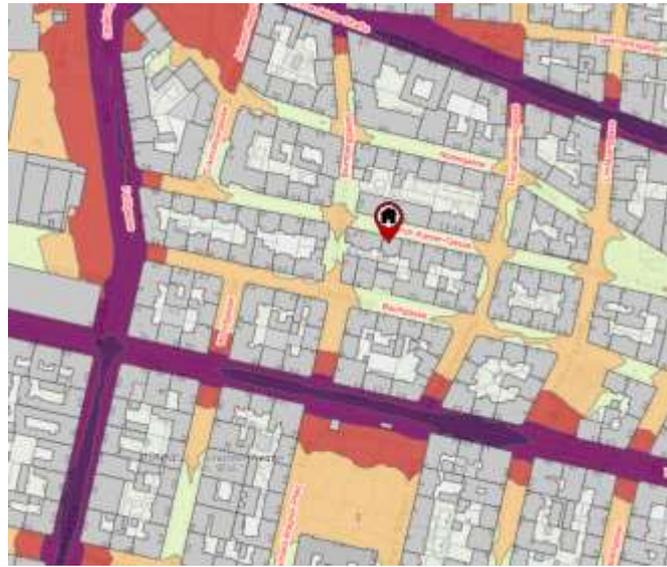
Abbildung 7 –Öffentliche Verkehrsanbindung:



- Öffentlicher Verkehr ▼
- U-Bahn
  - Schnellbahn
  - Lokalbahn Wien-Baden
  - Straßenbahn
  - Bus
  - Regionalbus
  - Rufbus

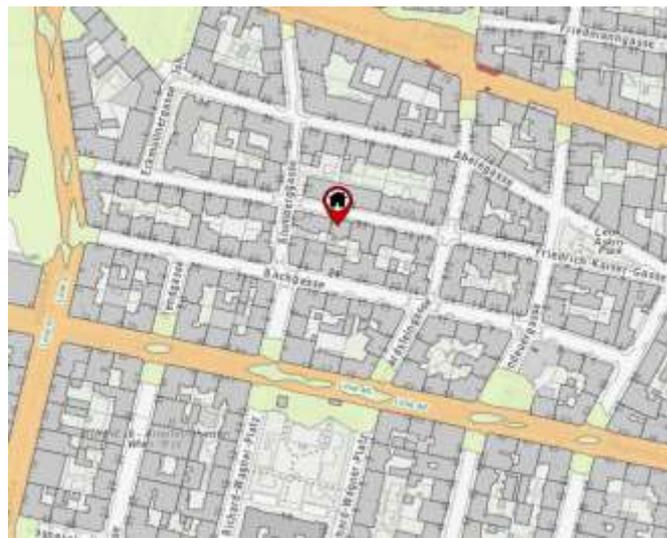
Abbildung 8 –Lärmkarten:

Straßenverkehr



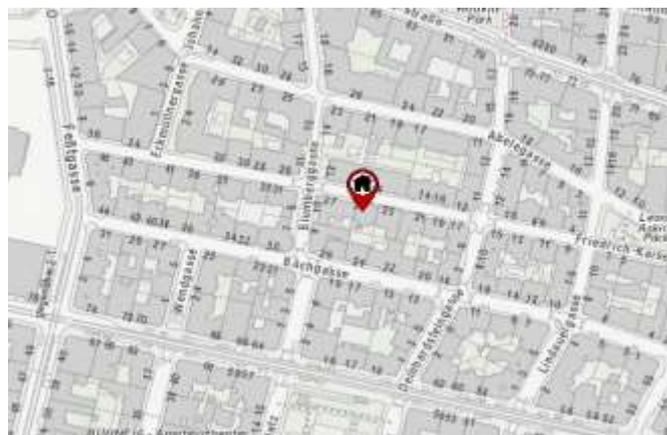
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Schienerverkehr



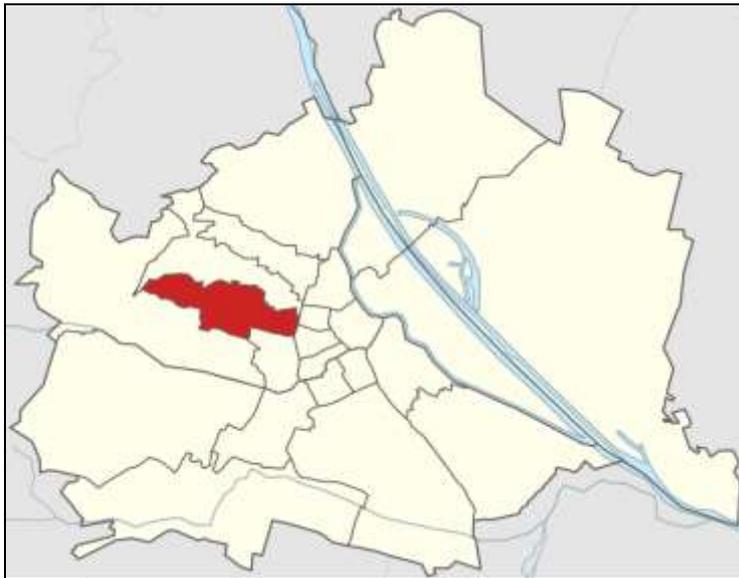
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Flugverkehr



- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

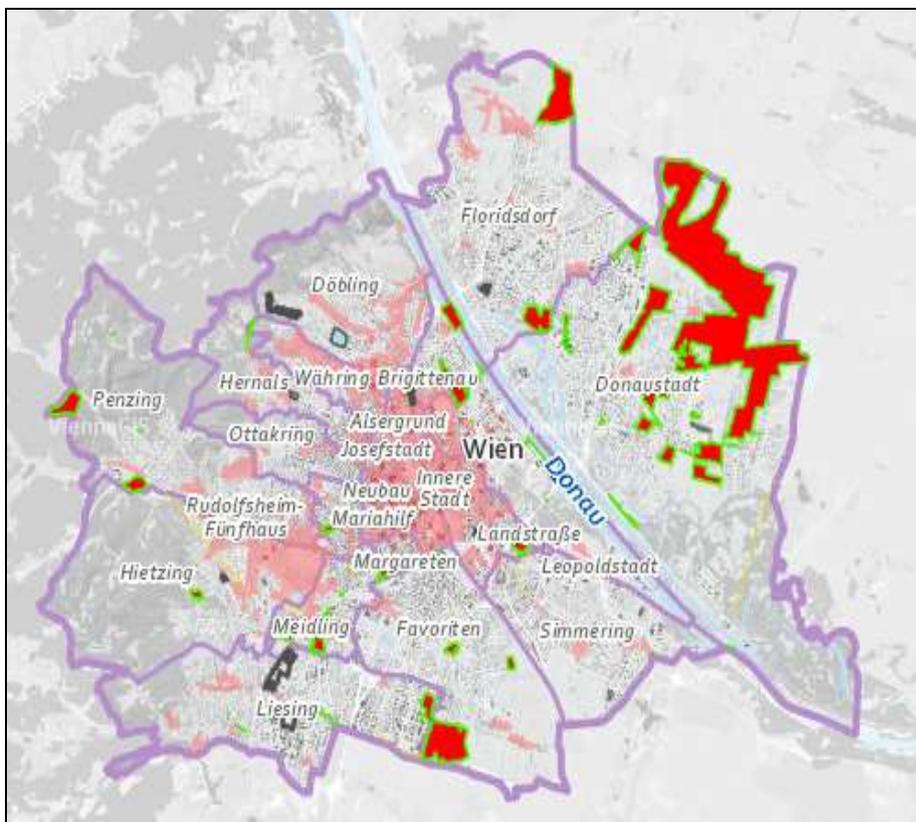
Abbildung 9/Bezirk:

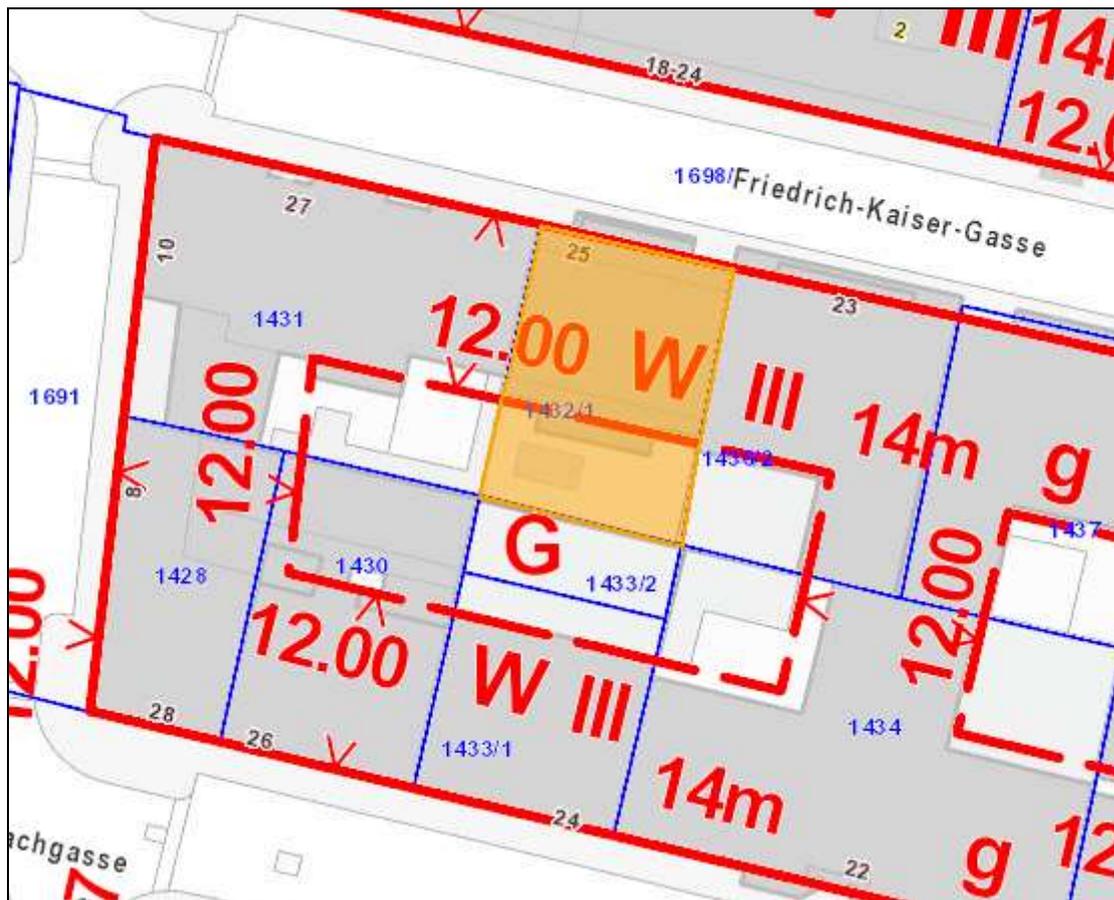


Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Friedrich-Kaiser-Gasse 25 befinden sich im 16. Wiener Gemeindebezirk.

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

#### 2.4. Bebaubarkeit:





## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring**, BG Hernals, mit der Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25

### **Wohnhaus**



*Ansicht – Friedrich-Kaiser-Gasse 25*



Innenhof



Stiegenhaus – Eingangsbereich



Stiegenhaus

**ECKDATEN – Wohngebäude**

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohngebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Baujahr:</u></b>	ca. 1975
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	vorhanden

**BLNr. 14, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)**

**Lage:** 4. Stock

**Heizung:** Laut Auskunft von Herrn Bernhard Kirsch, Verpflichteter erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Haus-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

**Kellerabteil:** Hinzuweisen ist, dass gemäß Entscheidung „Spruch“ vom 18.05.1977 ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig ist.

## Beschreibung der Räumlichkeiten

### Vorzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



### WC:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC



**Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Handwaschbecken, Badewanne



**Küche:** Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:** Laminatboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

**Zimmer:** Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



## **Kellerabteil**



### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

## 2.6. Objektgröße:

**BLNr. 14, 46/686** Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)

Laut Entscheidung „Spruch“ vom 18.05.1977 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung **45,42 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil 11 1,76 m<sup>2</sup>

Auszug Entscheidung „Spruch“ vom 18.05.1977

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
III/10,11	Whg.	87,86	0,95	83	
	K.Abt. 10	1,76	0,30	<u>1</u>	84
IV/12	Whg.	45,42	1,0	45	
	K.Abt. 11	1,76	0,30	<u>1</u>	46
IV/13	Whg.	51,56	1,0	52	
	K.Abt. 12	1,76	0,30	<u>1</u>	53

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.





## 2.8. Gesamtzustand:

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

**BLNr. 14, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)**

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

## 2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.10. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

## 2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

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

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 16., Ottakring
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Ottakring 1405
Grundstücksnummer *	= 1432/1

\* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1432/1 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### **3. Gutachten:**

#### Ermittlung des Verkehrswertes der

**BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
an der Liegenschaft EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

#### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

**BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
an der Liegenschaft EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit der  
Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25

<b>Bodenwert</b>			
Nutzfläche ca.	45,42 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 1 500,00		
		€	68 130,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>68 130,00</b>
<b>Bauzeitwert</b>			
Baukosten		€	2 500,00
Wohnnutzfläche ca	45,42 m <sup>2</sup>	€	113 550,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	49 Jahre		
Wertminderung in %	45%	€	51 097,50
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>62 452,50</b>
<b>Sachwert</b>			
gebundener Bodenwert		€	68 130,00
Bauzeitwert		€	62 452,50
		€	130 582,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>130 582,50</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 14**, 46/686 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an IV/W12)  
an der Liegenschaft **EZ 832, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals**, mit der Grundstücksnummer 1432/1, mit der Adresse 1160 Wien, Friedrich-Kaiser-Gasse 25, zum Bewertungsstichtag 18.07.2024 beträgt gerundet:

**EUR 131.000,-**  
**(Euro Einhunderteinunddreißigtausend )**

Wien, am 18.09.2024



Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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