

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8
1230 Wien

GZ 9 E 56/24x
Wien, am 17.02.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung
B-LNR. 15 Anteil 100/5296 an EZ 349 der KG 01803 Inzersdorf in

1230 Wien, Draschestraße 24

Wohnungseigentum an **top A4**



Betreibende Partei:	Volksbank Wien AG
vertreten durch:	Themmer, Toth & Partner RAe GmbH
Verpflichtete Partei:	KE.BE Kermanidis Beteiligungs-Besitz GmbH
wegen:	€ 70.000,-- s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung DES / justizonline
o/e

GA 1230 Draschestr. 24

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der mit Beschluss vom 08.10.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 56/24x
 Beschluss vom 13.11.2024
 Fortführungsschreiben vom 08.01.2025 nach erfolgter Kostenwarnung durch die SV vom 06.12.2024

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf
 BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 349

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 15 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2764/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
145/1	GST-Fläche *	2581	
	Bauf.(10)	1277	
	Gärten(10)	1304	Draschestraße 24

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 664/1972 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1971-06-29
- 3 a 1822/1973 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung
- 4 a 3382/1983 Orientierungsnummer Draschestr. 24
- 5 a 2988/2002 Zuschreibung Gst 140/1 u 140/2 aus EZ 1656 GB Inzersdorf u Löschung Gst 140/1 u 140/2 infolge Vereinigung mit Gst 145/1
- 8 a 2988/2002 Bauplatz (auf) Gst 145/1
- 9 a 2988/2002 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1.) Bescheid 2001-08-24 u zur Übergabe
- 10 a 2988/2002 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 2.) Bescheid 2001-08-24

- 11 a 724/2004 Gestundete Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen
Gehsteiges hins Gst 145/1
b gelöscht
- 12 a 3465/2007 Verwalter der Liegenschaft Matthias Koffer GmbH (FN 65269i),
Pötzleinsdorfer Str. 8/Haus 1/Top 1, 1180 Wien
- 13 a 469/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 145/1
- ***** B *****
- 15 ANTEIL: 100/5296
KE.BE Kermanidis Beteiligungs- Besitz GmbH (FN 236465v)
ADR: Köllnerhofg. 3 1010
i 3465/2007 Wohnungseigentum an Top A4
k 1143/2010 IM RANG 1371/2009 Kaufvertrag 2010-04-29 Eigentumsrecht
l 2602/2016 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG hins Firmenbuchnummer
***** C *****
- 7 auf Anteil B-LNR 15
a 852/2003 1600/2003 Pfandurkunde 2003-03-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 188.500,--
für Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling-Liesing
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 138/2023 Hypothekarklage (HG Wien, 33 Cg 3/23 z)
c 2687/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 59
- 33 a 3465/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 nach Inhalt u Umfang Punkt 5.
Wohnungseigentumsvertrag 2006-09-07
- 34 a 3465/2007 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 nach Inhalt u
Umfang Punkt 2.4 Wohnungseigentumsvertrag 2006-09-07
- 46 auf Anteil B-LNR 15
a 2328/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-01-11
PFANDRECHT EUR 183.500,--
NGS EUR 36.700,--
für Dorfinger KG (FN 268396a)
- 51 auf Anteil B-LNR 15 16
a 3619/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1061/17y)
- 52 auf Anteil B-LNR 15 16
a 3265/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1274/18y)
- 54 auf Anteil B-LNR 15 16
a 3465/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (1 C 1703/19f)
- 56 auf Anteil B-LNR 15 16
a 2810/2022
PFANDRECHT EUR 13.561,67
VORGEMERKT gemäß § 38c GBG
für Republik Österreich - Finanzamt Österreich
(SteuerNr. 09 029/7292)
- 59 auf Anteil B-LNR 15
a 2687/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
samt 2,225% Z aus EUR 70.000,-- ab 2023-01-11
Kosten EUR 4.809,02 samt 4% Z seit 2023-03-22
Antragskosten EUR 1.556,72 (EUR 206,12 USt enthalten)
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
(9 E 56/24x)

b 2687/2024

PFANDRECHT - siehe C-LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

13.11.2024 2

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 13.11.2024 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 06.12.2024 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 03.12.2024 (Beginn 09:30 Uhr, Ende 10:01 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Philipp Toth, LL.M. (BV)
 - Lisbeth Schister (Mieterin)
 welche die Wohnung und das Kellerabteil zugänglich machte
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der Baupolizei (MA 37), auszugsweise Kopien der bezug habenden aktuellen Pläne und Bescheide
- ergänzende Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für gegenständliche WE-Einheit)
- Erhebung des Wohnungseigentumsvertrages und des Nutzwertgutachtens aus dem Grundbuch
- Mietvertrag vom 01.01.2013
- Angabe des aktuellen Mietzinses durch die Mieterin
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Fabularis Immobilien Management GmbH, 7400 Oberwart:
 - monatliche Vorschreibung ab 01/2025
 - Vorausschau für das Jahr 2025
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.01.2025
 - Energieausweis vom 22.01.2024
 (die Übermittlung der Unterlagen erfolgte erst nach gerichtlicher Aufforderung, auf mehrmalige Anfragen der SV wurde nicht reagiert)
- Auswertung der bezug habenden Pläne und des Nutzwertgutachtens
- e HORA-Pass
- Altlastenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Einheitswertbescheid
- Kaufvertrag TZ 664/1972

- Bescheid vom 15.12.1972 (TZ 822/73)
- Vertrag vom 15.10.2001 (TZ 2988/2002)
- Bescheid vom 16.01.2004 (TZ 724/04)
- örtliches Preisniveau für:
 - aktuelle Baukosten
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebung von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirksteiles ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 03.12.2024

1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

A2-Blatt:

Die Eintragungen aus TZ 664/1972, TZ 1822/1973, TZ 2988/2002, TZ 724/2004 sind nicht bewertungsrelevant:

Ausschnitt aus TZ 664/1972:

I. Die Abteilung der Grundstücke 145/1 und 145/3, inneliegend in E.Z. 342 des Grundbuches der Kat.Gem. Inzersdorf, des Grundstückes ~~XXXXXX~~^{x 1740/23}, inneliegend in E.Z. 747 und des Grundstückes 1689/3, inneliegend in E.Z. 3802 desselben Grundbuches der Kat.Gem. Inzersdorf, nach den Abteilungsplänen des Ing.Kons.f.Verm.Wesen ^{x mit den violetten Änderungen v.14.6} Dipl.Ing. Wilfried Fitz, vom 22. Jänner 1970, G.Z. 1057/70, /auf 1971 einen

Bauplatz A, bestehend aus dem prov. Grundstück (145/1) und dem Grundstück 145/3,

weiter auf die Verkehrsfläche, prov. Grundstück (1689/3) und ^{x die} auf ~~xxx~~ Restflächen prov. Grundstücke ~~(XXXXXX)~~^{x (1740/23) und (1740/25)}, wird einschließ- lich den erforderlichen Abschreibungen und Zuschreibungen gemäß § 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO.) genehmigt.

Ausschnitt aus TZ 1822/1973:

B e s c h e i d

Die endgültige Gehsteigherstellung vor der Liegenschaft
Wien, 23., Draschostraße 24
und zwar in der Flucht der Draschostraße
wird bei Einhaltung nachstehender Bedingungen, jedoch unter dem
Vorbehalte des jederzeitigen Widerrufs, bis ~~langstens~~ auf weiteres
gemäß § 54, Absatz 6, der Bauordnung für Wien LGB1. für Wien
Nr. 11/1930 gestundet.

Diese Bedingungen lauten:

Instandhaltung des bestehenden provisorischen Gehsteiges in einem
verkehrssicheren Zustand.

Ausschnitt aus TZ 2988/2002:

1.) Das Teilstück 2 ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a und b
BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser
Abteilung unentgeltlich und lastenfrei zum Zwecke der Vereini-
gung mit dem Grundstück 1689/3 des öffentlichen Gutes abzu-
schreiben und über Auftrag der Baubehörde gemäß § 17 Abs. 1
und 6 BO geräumt und in der festgesetzten Höhenlage, vermindert
um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche
und von allen Baulichkeiten gemäß den Bestimmungen des § 129a
Abs. 2 BO geräumt, in den physischen Besitz der Stadt Wien zu
übergeben.

2.) Das Teilstück 4 ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt a und b
BO und im Sinne des vom Magistrat der Stadt Wien vom 14.8.2001,
Zl.: MA 69-1-T-23/137/01-Bru, genehmigten Übereinkommens
gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Ab-
teilung unentgeltlich und lastenfrei zum Zwecke der Vereinigung
mit dem Grundstück 1689/3 des öffentlichen Gutes abzuschreiben;
über Auftrag der Baubehörde ist auf dieser Grundfläche die
festgesetzte Höhenlage, vermindert um das Maß der Tiefe des je-
weiligen Körpers der Verkehrsfläche, herzustellen.

Ausschnitt aus TZ 724/2004:

Die Herstellung des endgültigen Gehsteiges vor der Liegenschaft Wien 23., Draschestraße 24 ident Front Interessentenweg (FW) entlang der Liesing und zwar in der Flucht des Fußweges entlang der Liesing wird unter dem Vorbehalte des jederzeit möglichen Widerrufs gemäß § 54 Absatz 3 der Bauordnung für Wien gestundet.

Im Bereich des gestundeten Gehsteiges hat der zur Gehsteigherstellung Verpflichtete durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass keine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern eintreten kann.

Gemäß § 130 Absatz 2 Punkt f) der Bauordnung für Wien wird das Bestehen der gestundeten Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges grundbücherlich ersichtlich gemacht werden. Wenn diese Ersichtlichmachung gegenstandslos geworden ist, kann gemäß § 131 der Bauordnung für Wien bei der MA 28 um Zustimmung zur Löschung angesucht werden.

Der Bauplatz ist 2002 angemerkt.

Die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat aus 2020 ist ersichtlich gemacht.

Das C-Blatt ist geldlastenfrei vorausgesetzt, Pfandrechte sind unberücksichtigt.

Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 nach Inhalt und Umfang Punkt 5. Wohnungseigentumsvertrag vom 07.09.2006 ist bei der Bewertung berücksichtigt.

Auszug Vertrag:

5.

**Aufwendungen, Abrechnungseinheit, Abstimmungseinheit,
Aufteilungsschlüssel;
Rücklage; Erhaltung**

5.1 Aufteilungsschlüssel; Nutzwerte

Festgehalten wird, daß die Aufteilung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen) entsprechend dem gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002 erfolgt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

5.2 Abrechnungseinheit, Abstimmungseinheit

Die Wohnungseigentümer vereinbaren die Bildung je einer Abrechnungseinheit für die Wohnungseigentumsobjekte unter Außerachtlassung der Kfz-Abstellplätze und einer weiteren zwecks Erfassung der spezifischen Kosten (nur) der in der Garage gelegenen Kfz-Abstellplätze.

Der Aufteilungsschlüssel für die unter Ausschluß der Kfz-Abstellplätze gebildeten Abrechnungseinheit „Objekte“ beruht auf dem Verhältnis der jeweiligen Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte exklusive allfälliger Wintergärten, Loggien und verglaster Terrassen, wobei die im Freien gelegenen Kfz-Abstellplätzen nicht zur Berechnungsbasis zählen.

Die zweite Abrechnungseinheit bilden alle Kfz-Abstellplätze in der Garage, wobei auf jeden Abstellplatz im Hinblick auf den gleichen Nutzwert ein gleicher Anteil entfällt; die Kfz-Abstellplätze im Freien bleiben unberücksichtigt. Soweit nicht spezifische Meßeinrichtungen existieren, ist der Garage ein nach allgemeinen Erfahrungswerten angemessener Anteil an den allgemeinen Kosten für Beleuchtung, Reinigung, Versicherungen, öffentliche Abgaben etc. zuzuschlüsseln, der im Falle von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Wohnungseigentümern von der Hausverwaltung bindend festgesetzt werden kann.

Die Kosten des Wasserverbrauches sind objektbezogen abzurechnen.

In den nur jeweils eine Abrechnungseinheit betreffenden Angelegenheiten der Verwaltung entscheiden die betroffenen Wohnungseigentümer im Rahmen getrennter Abstimmungseinheiten, für die Stimmenverteilung ist der jeweilige, obangeführte Aufteilungsschlüssel auf Basis der neu berechneten Mindestanteile maßgebend.

5.3 Fälligkeit von Vorauszahlungen und Nachzahlungen

Die Zahlungen für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind am Ersten eines Monats im Voraus zu leisten.

Nachzahlungen sind mit der nächsten, der Abrechnung folgenden Vorauszahlung zu leisten, Überschüsse sind spätestens bis zum übernächsten Vorauszahlungstermin zurückzuerstatten, soweit sie nicht durch Gegenverrechnung mit der nächstfälligen Vorauszahlung kompensiert sind.

Ist ein Wohnungseigentümer mit seinen Beiträgen an die Wohnungseigentümergeinschaft länger als 1 Monat trotz vorangehender Mahnung im Rückstand, schuldet er dieser gesetzliche Verzugszinsen in Höhe von 4 %, ab dem Beginn des zweiten, auf die Fälligkeit folgenden Monats solche von 6 % über dem jeweiligen Basiszinssatz iSd § 37 Abs. 1 WEG.

5.4 Haftung für Aufwendungen, Regreßansprüche

Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet dem Verwalter für alle Aufwendungen, die dieser im Rahmen seiner Aufgabenbefugnisse für die Liegenschaft tätigt; der Verwalter ist berechtigt, solche Aufwendungen mit einem bei ihm erliegenden Guthaben zu verrechnen, dies auch dann, wenn dieses Guthaben bereits für künftige Aufwendungen gewidmet wurde, letzterenfalls aber nur dann, wenn die Umwidmung nicht Mittel beträfe, die für dringend notwendige bzw. behördlich beauftragte oder bereits vergebene Arbeiten, Abgabeforderungen oder laufende Ver- bzw. Entsorgungsentgelte zweckgewidmet sind.

Regreßansprüche gegen einen säumigen Wohnungseigentümer sind nicht vom Verwalter, sondern von den jeweils berechtigten Wohnungseigentümern selbst zu betreiben.

5.5 Rücklage, Rücklagenbeiträge, Festlegung durch den Verwalter

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger liegenschaftsbezogener Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage zu bilden.

Die Festsetzung der Höhe der Rücklagebeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

Bis zum Ablauf des Jahres 2005 und vorbehaltlich einer erforderlichen Abänderung und Neufestsetzung durch den bestellten Verwalter wird im Hinblick auf die laufende Gewährleistungsfrist und den Wunsch der Wohnungseigentümer keine Rücklage gebildet, danach ist der Verwalter verpflichtet, monatlich im Vorhinein für die gesamte Wohnungseigentumsanlage folgende Rücklagenbeiträge – jeweils aufgeteilt entsprechend der vereinbarten Abrechnungseinheit und dem festgesetzten Aufteilungsschlüssel auf die Wohnungseigentümer – vorzuschreiben:

- Garage: dzt. € 0,00 je Nutzwert und Monat
- Wohnungen, Büros, Geschäftslokale sonstige selbständige Räumlichkeiten: dzt. € 0,08 je Nutzwert und Monat seit 1.1.2006

5.6 Erhaltung allgemeiner Teile

Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel und der vereinbarten Abrechnungseinheit zu tragen, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.

5.7 Fenster, Außen- und Eingangstüren, Oberflächenendgestaltung

Die Kosten für die Erhaltung der Fenster, Außentüren, Einfriedungen von Haus- und Vorgärten sowie der Carports sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen, den auch die Erhaltungspflicht trifft. Diese umfaßt auch alle Oberflächengestaltungen, insbesondere im Bereich von Gartenterrassen, Loggien, Hausgärten und alle technischen Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte, soweit es sich nicht um fest installierte Versorgungsleitungen handelt. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat im Zuge seiner Erhaltungsmaßnahmen auf den Gesamteindruck und die ursprüngliche Gestaltung der Objekte und der Außenanlagen, wie sie zum Zeitpunkt der Übergabe vorlag, Rücksicht zu nehmen. Fassaden und deren Verkleidungen (Holz, Alu etc), Dachtebenen von Loggien, Balkonen und Terrassen (Verblechung, Isolierungen) sowie Dachterrassen im Umfang der festen Gebäudebestandteile (z.B. Verblechung, Geländer, Entwässerungen) fallen jedenfalls in die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Nicht in die Herstellungs- bzw. Erhaltungspflicht der Wohnungseigentumsgemeinschaft fällt die Oberflächengestaltung der Dachterrassen, Balkone und Loggien (ab der Dachhaut bzw. dem Unterboden, wie z.B. Beläge, Pflanzeinrichtungen und Begrünung), wobei Schäden an allgemeinen Teilen, die ausschließlich auf eine unfachgemäße Gestaltung bzw. Benützung einer Dachterrasse durch den Wohnungseigentümer (z.B. übermäßige Belastung oder Bepflanzung, Wurzelschäden etc) zurückgehen, vom verursachenden Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beheben sind.

Zur Hintanhaltung von Gewährleistungsausschlüssen von Professionisten, Lieferanten und später entstehenden Schäden stimmen die Wohnungseigentümer dem Abschluß und der Aufrechterhaltung eines Wartungsvertrages für die Fenster und Außentüren zwecks Einhaltung eines der Ö-Norm B 5305 entsprechenden Wartungsstandards durch die Hausverwaltung namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Soweit und solange Erhaltungspflichten einzelner Wohnungseigentümer durch einen abgeschlossenen Wartungsvertrag abgedeckt werden, entfällt die individuelle Erhaltungspflicht.

5.8 Gewährleistungsansprüche, Kostentragung

Gewährleistungsansprüche sind grundsätzlich einzelvertragliche Ansprüche, die der Gewährleistungsberechtigte selbst geltend zu machen hat.

Bei Gewährleistungsansprüchen, die allgemeine Teile der Liegenschaft und/oder ernste Schäden auch in einer Wohnungseigentumseinheit betreffen, stimmen die Vertragsteile bereits jetzt zu, daß der Gewährleistungsberechtigte jedenfalls – ohne weitere Beschlußfassung und Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft – berechtigt ist, die (Wieder-) Herstellung des bedungenen Zustandes zu verlangen, und zwar zunächst die Verbesserung (Nachbesserung, Nachtrag) oder danach den Austausch.

Der Gewährleistungsberechtigte ist auch berechtigt, die Gewährleistungsansprüche gerichtlich geltend zu machen; die Kosten (z.B. Gerichts-, Prozeßkosten), die mit einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung verbunden sind, sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen, wenn es sich um solche Gewährleistungsansprüche handelt, die allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen oder/und die Behebung ernster Schäden – auch in Wohnungseigentumsobjekten – zum Gegenstand haben.

5.9 Ersichtlichmachung im Grundbuch

Die vorstehenden Bestimmungen betreffend die Schaffung abweichender Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, Aufteilungsschlüssel und gesonderten Kostentragungen sind im Grundbuch gem. § 32 Abs. 8 WEG ersichtlich zu machen, wozu sämtliche Wohnungseigentümer mit Unterfertigung des Vertrages ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Gültigkeit des Mietvertrages wie von der Mieterin vorgelegt.
Befristung bis 31.12.2028.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

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

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

Die Küche wird als Mieterinvestition angegeben und verbleibt somit unberücksichtigt.

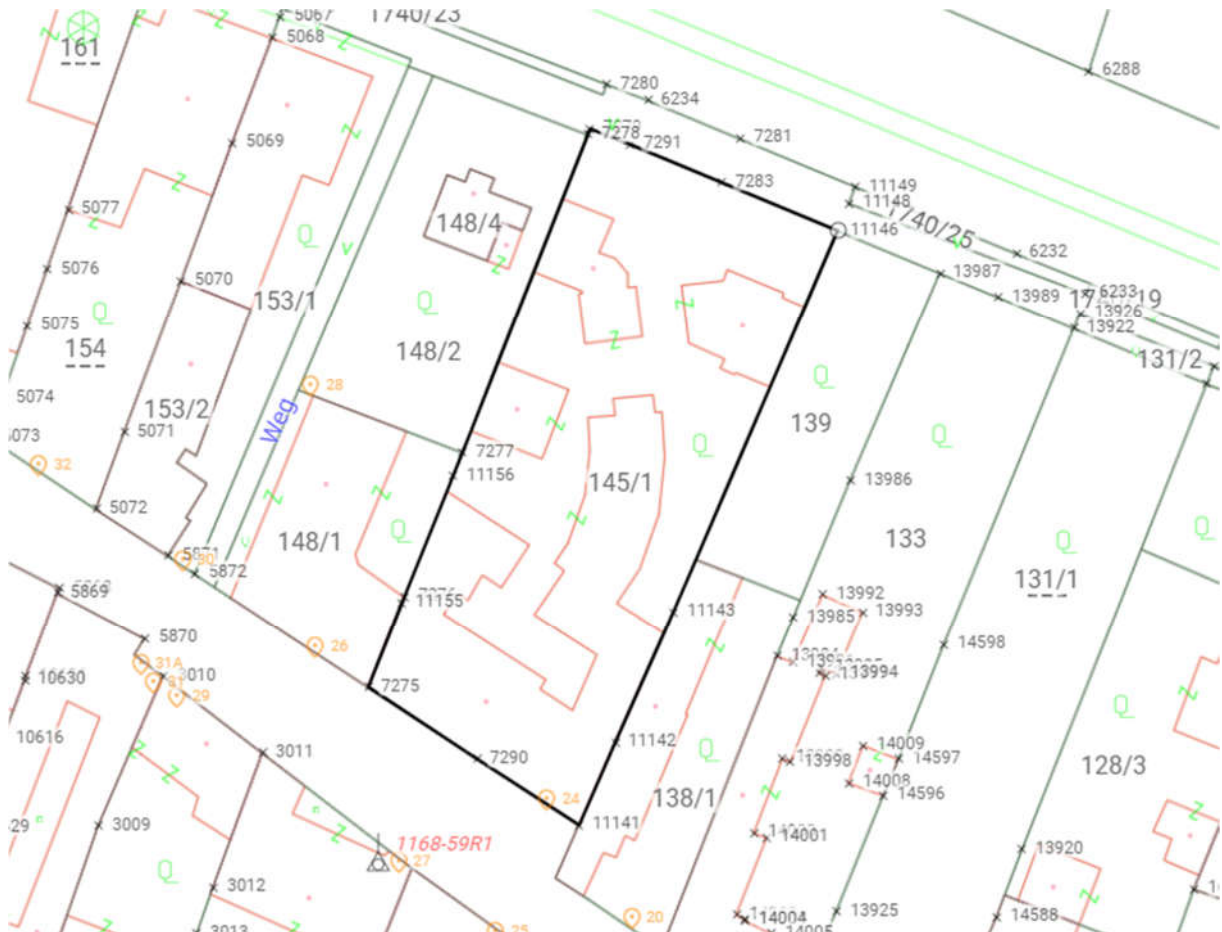
Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 349 der KG 01803 Inzersdorf besteht aus
GST-NR. 145/1 mit einer Gesamtfläche von

2581 m²



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

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Draschestraße 24 (1230 Wien)

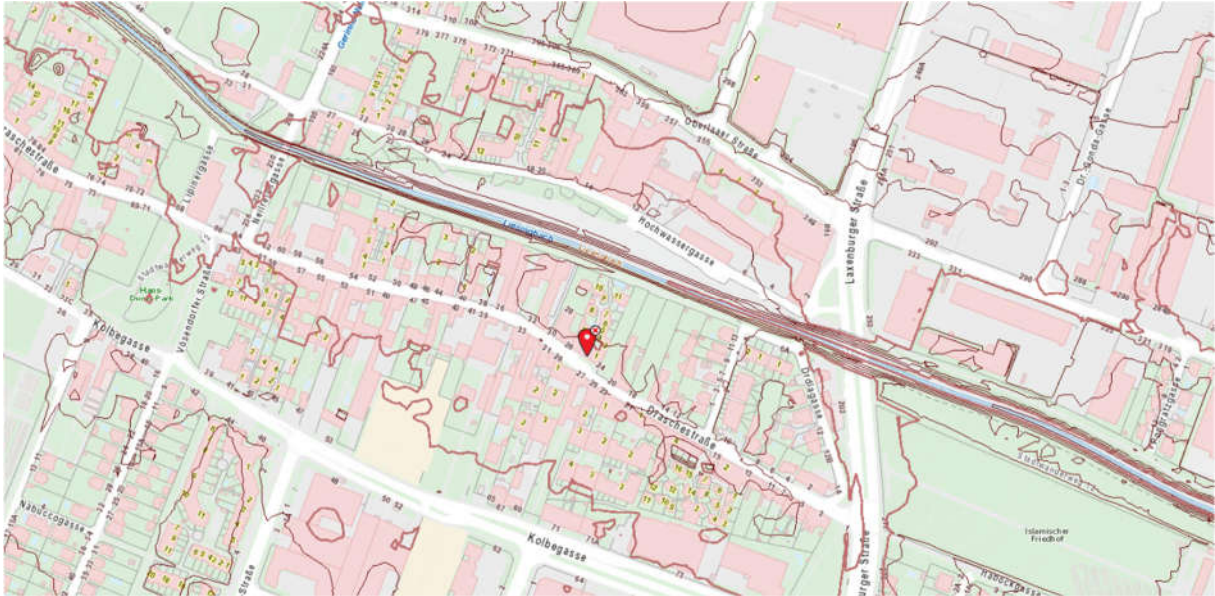
Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinkelig, tiefenorientiert.
Straßenfront Draschestraße ca. 32,0 m.
Durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 80,0 m.

Terrainverlauf:

Durch Bebauung terrassiert.

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, Fernwärme, Kanal.

Einfahrt in die Garage.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7403, Kundmachung 16.10.2003):

Straßentrakt:

„Wohngebiet“, Bauklasse I, 7,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Dahinterliegende Bereiche mit „Wohngebiet“, Bauklasse I, 7,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, mit besonderen Bestimmungen:

Im südlichen Bereich „BB4“:

Auf den mit „BB4“ bezeichneten Flächen wird bestimmt, dass die im Plan angegebene zulässige Gebäudehöhe den obersten Abschluss der zu errichtenden Gebäude bildet.

Die nördliche Gebäudegruppe mit „BB1“:

Auf den mit „BB1“ bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Die südlichen Hofflächen weisen die Widmung „G“ auf (gärtnerische Ausgestaltung).

Die nördlichen Bereiche haben die zusätzliche Beschränkung „BB5“:

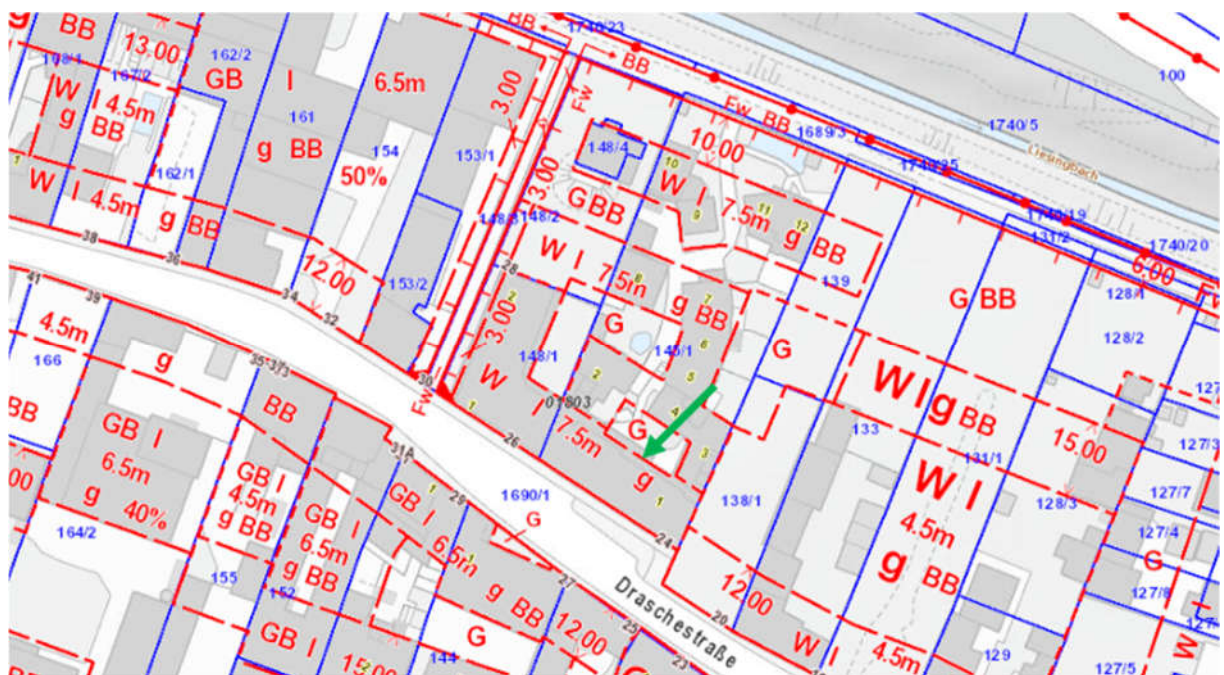
Auf den mit „GBB5“ bezeichneten Flächen dürfen keine ober- und unterirdischen Baulichkeiten errichtet werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze weist ein schmaler Grundstücksbereich in die Widmung „Fußweg mit besonderen Bestimmungen 13“: Für den mit „BB13“ bezeichneten Fußweg ist unter Berücksichtigung des stockenden Baum- und Strauchbestandes als Geh- und Radweg auszugestalten. Der begeh- und befahrbare Bereich des Fußweges ist wasser-durchlässig auszuführen, die verbleibenden Bereiche entsprechen des Naturbestandes zu begrünen.

Anmerkung:

Das an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Schwimmbecken samt Technikbereich ragt planlich in den Fußweg ein.

Anzumerken ist, dass die Baulichkeiten baubehördlichen Konsens verfügen.



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

Charakteristik:

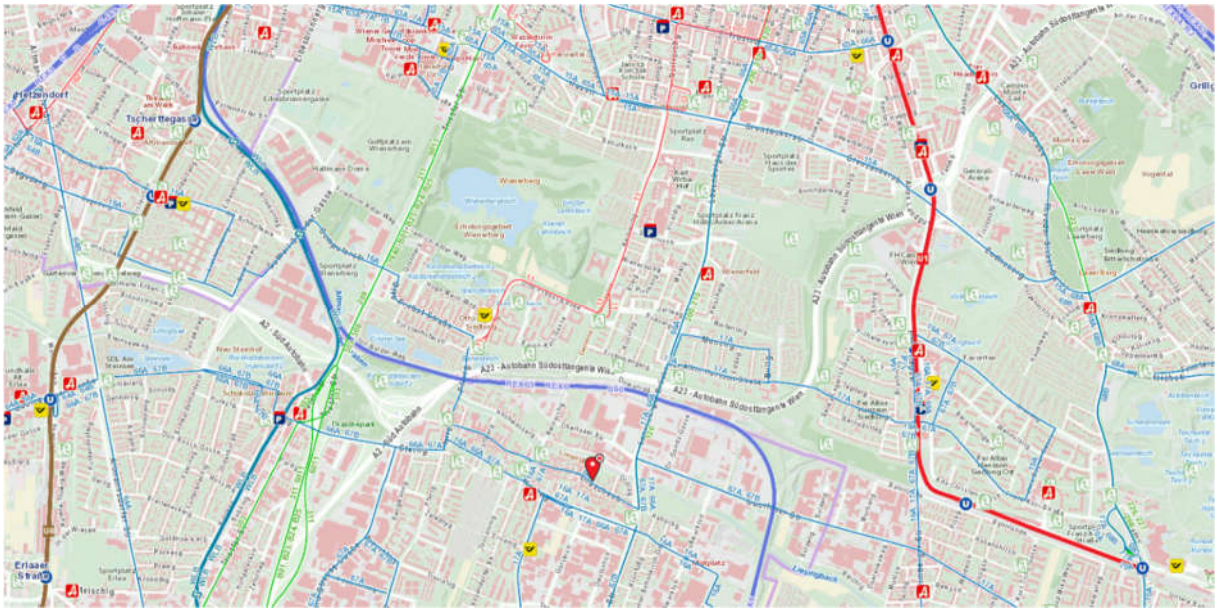
Durchschnittliche bis gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Angrenzend an den Liesingbach (Naherholungsfläche).

Nahversorgung in deutlicher Entfernung.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Buslinie 66A in der Draschestraße mit Station Inzersdorf Friedhof in ca. 330 m Entfernung bzw. Station Siedlung Blumental in ca. 300 m Entfernung.

Etwas Verkehrsaufkommen in der Draschestraße (Lärmeinfluss).



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

2.2. Bebauung

Wohnhausanlage mit Baubewilligung vom 17.09.2001.

Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2003

Bescheid vom 16.10.2003, vorschriftsmäßige Herstellung des Gehsteiges (Konstanzdatierung).

Bescheid vom 29.11.2005, Zubau von überdachten Dachaufstiegen zu den Dachterrassen.

Fertigstellungsanzeige vom 26.01.2006.

Bescheid vom 30.06.2006, Betriebsanlagengenehmigung Fernwärme.

Gemäß § 6 Abs. 1 Zif. 2 des WEG 2002 Gutachtens vom 13.08.2002 (Arch. DI Adolf Wohanka) bestehen auf der Liegenschaft

17 Wohnungen

2 Geschäftslokale

3 Büros sowie

18 Garagenstellplätze und

3 Stellplätze im Freien

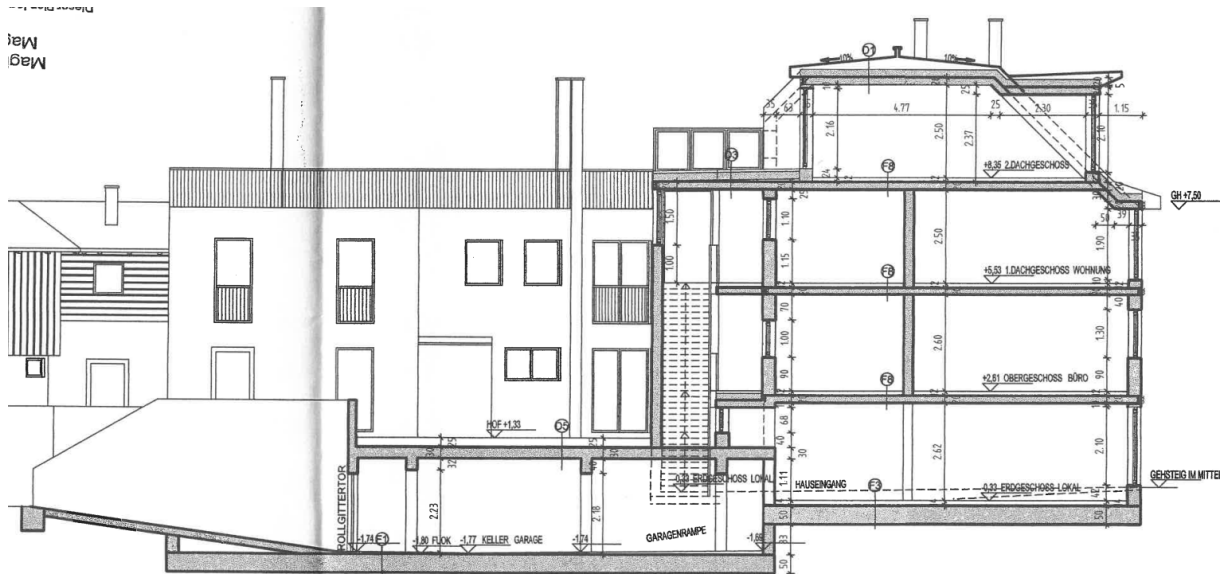
Gebäudegliederung des Straßentraktes:

Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 1. und 2. Dachgeschoß.

Die Seitentrakte sind höhenversetzt und liegen ca. 1,70 m unter Straßenniveau und verfügen über Keller- und Erdgeschoß, 1. Stock.

Die dahinter liegenden Gebäude sind als Reihenhäuser in gekuppelter bzw. freistehender Bauweise ausgeführt.

Schnitt Straßentrakt:



Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (Anfang der 2000er Jahre),

Fundierung Stahlbetonplatte (lt. Plan in WU-Ausführung).

Garagenwände Stahlbeton, Zwischendecken Stahlbeton.

Dach in Stahlbeton-Ausführung mit Dämmung, Hinterlüftung und Blechdeckung, Sargdeckel-Konstruktion, Gaupen verputzt.

Saumrinne, Außenfallrohre.

Holz-Dachvorsprung.

Kaminköpfe gemauert, verputzt.

Außenwände Ytong mit Dämmung und Verputz.

Fassaden verputzt, Anstrich (2-färbig).

Fenster:

Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend einflügelig, tw. nachträglich aufgebrachte Außenbeschattung.

Dachflächenfenster, Kunststoff, tw. Außenbeschattung.

Französische Fenster mit Metallgitterbrüstungen.

Erdgeschoßportale Metall, Stufe zum Erdgeschoßbereich.

Garageneinfahrt zurückgesetzt, Tor, Riffelasphalt.

Zurückgesetztes Eingangsportal, Metallzugangstüre, Glasfüllungen, Sprechanlage.

Überdachung der hofseitigen Laubengänge, Metallkonstruktion, Glasfüllungen.

Wohnungszugangstüren Holz.

Laubengänge Fliesenbelag, Sockel Fliesen, Wandflächen verputzt, Anstrich.

Allgemeinräumlichkeiten:

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:

Betonboden, Decke gedämmt, frei geführte Leitungen.

Müllraum:

2-flügelige Metalltüre, Asphaltbelag, Entlüftung.

Garage:

Zugang über Schleuse, Metalltüren, Betonboden beschichtet (Rissbildung).

Kellerräumlichkeiten:

Holzstaketenwände, Metallgittertüren.

Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, Abnützungen der allgemeinen Bereiche (Oberflächen).

Lt. Angabe der Mieterin steht das beschädigte Garagentor seit 2 Monaten offen.

Lt. Eigentümerversammlungsprotokoll sind in naher Zukunft einige Instandsetzungen geplant (Sanierung Garagendecke gegen Garten/Hof, Instandhaltung Holzfassaden, Anstrich Stiegenhäuser).

Außenanlagen:

Befestigte Zugangswege und Zufahrtsbereiche, Frestellplätze aus der Zufahrt durch die Garage.

Eigengärten abgegrenzt, Abgrenzung gegen Liesingbach Betonsockel, Holzstabgeländer auf Metallstehern.

Schwimmbecken, Umwälzanlage, Umschwung Holzbretter.

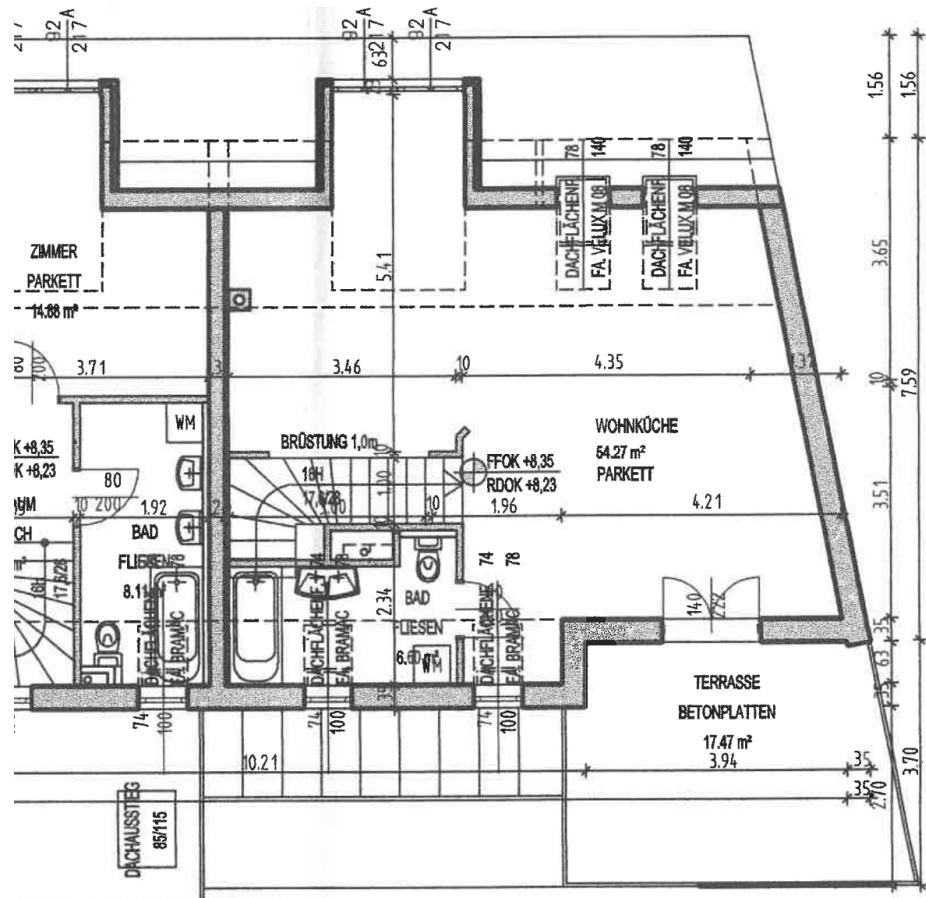
Baumbestand.

Ausgleichsstufen und Stützmauern gegen hintere Objekte.

Brunnen im Hof hinter Straßentrakt.

Begrünung.

2. Dachgeschoß aus Bestandsplan:



Zur Grundrissgestaltung:

Aus dem offenen Laubengang des 1. Dachgeschoßes gelangt man in den Vorraum und der internen Stiege zum 2. Dachgeschoß.

Im 2. Dachgeschoß befindet sich die Wohnküche, welche straßenseitig und hofseitig ausgerichtet ist, straßenseitig bestehen Dachflächenfenster und eine Gaube.

Dachschräge straßenseitig ab Oberkante Fußboden, hofseitig ab ca. 1,60m.

Bad / WC verfügen über Fenster/Dachflächenfenster.

In Natur besteht eine Leichtbauabtrennung gegen die Wohnküche und das Stiegenhaus, welche somit ein weiteres Zimmer darstellt (ohne baubehördliche Kenntnis).

Von der Wohnküche ist die Terrasse zugänglich.

Straßenseitige Ausrichtung etwa gegen Süden, hofseitig etwa gegen Norden.

Ausstattung:

Installationen:

Fernwärmeanschluss, Beheizung über Radiatoren.

Warmwasser zentral.

Elektro-Installation durchschnittliche Ausführungsqualität, Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.
Sprechanlage.

1. Dachgeschoß:

Vorraum:

Fußboden Fliesen, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Stiegenaufgang Stahlbeton, Teppichbelag, Metallgeländer. Handlauf fehlt in Teilbereichen.

2. Dachgeschoß:

Wohnraum:

Laminatboden, offen gegen Stiegenhaus.

Hofseitig Dachschrägen ab ca. 1,60 m, straßenseitig ab 0,0 m.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Dachflächenfenster Innenjalousien,

Terrassenausgangstüre 2-flügelig, Kunststoff, Dreh/Kipp-Beschlag, Außenbeschattung Rollo elektrisch (Mieterinvestition).

Ausgleichsstufe gegen Terrasse, verkleidet.

Küchenzeile L-förmig mit Ober- und Unterschränken (Mieterinvestition).

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Radiatoren.

Terrasse:

Betonplattenbelag, Fugenbildung mit Moosbildung und Pflanzenwuchs.

Metallgeländer mit Glasfüllungen.

Fernblick.

Schlafrum:

Zwischentüre, Holztürstock, glattes Türblatt.

Laminatboden (Fugenbildung), Gaupe mit 2-flügeligem Fenster, Dachschräge ab Fußbodenoberkante, Radiator.

Bad:

Zwischentüre, Holztürstock, glattes Türblatt.

Fußboden Fliesen, Wandverfliesung raumhoch, Dachschrägen glatt, Anstrich.

Fensterkonstruktion einflügelig und Dachflächenfenster, Kunststoff, Innenbeschattung, Radiator.

Eckdusche Viertelkreis-Ausführung, Glastrennwand.

2 Waschbecken, Keramik, Einhebel-Armaturen.

Stand-WC mit Keramik-Spülkasten.

Waschmaschinenanschluss.

Heizungsverteiler.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

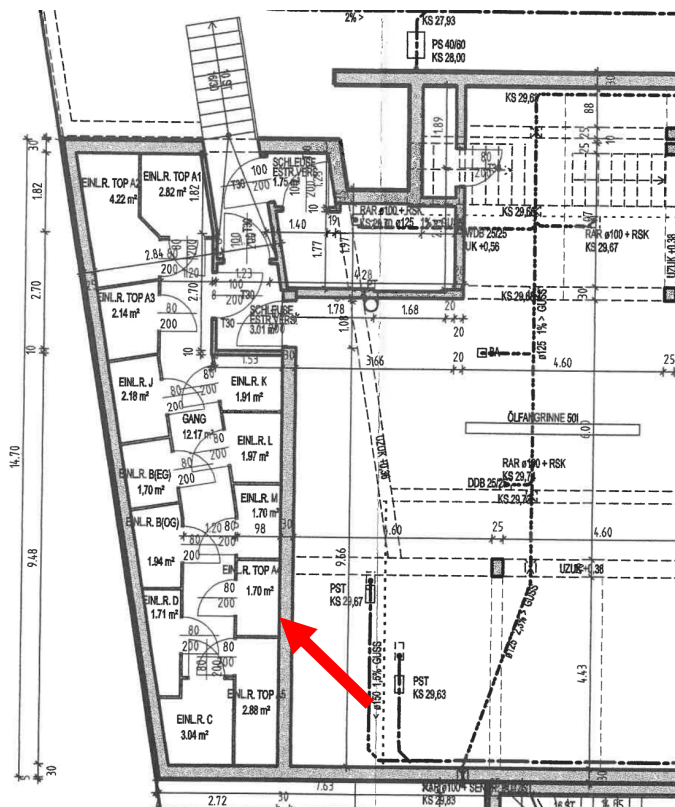
Durchschnittlich bis gut entsprechend der Mietdauer und Baujahres.

Abnützungen der Oberflächen im frequentierten Bereich.

Wasserschaden im Bereich des Dachflächenfensters im Bad.
Fugenbildung des Laminatbodens im 2. Dachgeschoß.

2.4. Zubehörobjekte

Gemäß Nutzwertgutachten ist ein Kellerabteil zugeordnet.
Das von der Mieterin als zugeordnet angegebene Kellerabteil entspricht
der Lage in der Plandarstellung:



Holzstaketenwände, Gittertüre, Betonboden.

2.5. Zubehör

Die Küche samt Geräten wird als Mieterinvestition angegeben und ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

2.6. Bestandsrechte

Es besteht ein Mietvertrag vom 01.01.2013, Befristung bis 31.12.2028.

Der Erlag der Kautions ist bei dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

Vertrag siehe Folgeseiten.

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen
KE. BE. Kermanidis, Beteiligungs-Besitz GmbH, Köllnerhofgasse 3, 1010 Wien
Vertreten durch Geschäftsführer KERMANIDIS Anastasios geb. 17-10-1969
und

Fr. Lisbeth Hermine Schister geb. 06-Sept-1964 Beruf: Angestellte
Dzt. Wohnhaft: Draschestrasse 24/A4, 1230 Wien
Als Mieter andererseits wie folgt:

I.
Vermietet wird die Wohnung 1230 Wien, Draschestrasse 24, Top A/4 bestehend aus Bad mit WC, Wohn- Schlafrum, ca. 67 m² und 17 m² Terrasse.
Die Ausstattung und Einrichtung sind in einer separaten Ausstattungsliste festgehalten, die Vertragsbestandteil bildet.
Die Wohnung und das Wohnhaus befinden sich in sehr gutem Zustand.
Der Mieter ist zur Benützung der Garage und des Fahrradeinstellraumes berechtigt. Auf Wunsch des Hauswirtes wird ihm ein Kellerabteil "A4" zur Verfügung gestellt.
Die Wohnung dient ausschließlich Wohnzwecken und darf nur für solche verwendet werden. Untervermietung ist ausgeschlossen.
Die Haltung von Haustieren in der Wohnung ist von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig.

II.
Das Mietverhältnis beginnt am 01-01-2013 es wird auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Es endet somit, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, am 31-12-2028. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aufzulösen, insbesondere gem. § 1118 ABGB, auch wenn der Mieter in Zahlungsverzug über 30 Tage hinaus, trotz vorheriger Mahnung, kommt. Bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Jahresende einzuhalten. Der Mieter verzichtet auf sein Kündigungsrecht bis 01-01-2018. III.
Der vereinbarte Mietzins beträgt €700,00 (in Worten Siebenhundert Euro inklusive gesetzl. MwSt. (dzt. 10%). Darüber hinaus der Betrag beinhalten die anteilm. Hausbetriebskosten in der Höhe von 10% (dzt €63,64) inklusive MwSt. Die Gesamt Jahresmiete beträgt bei Vertragsabschluß €8.400,00. Wegen Kündigungsverzicht bis 30-06-2016 beträgt der Mietzins €560.- (Fünfhundertsechzig Euro) per Monat (= Jahresmietzins €6.720.- ,Sechstausendsiebenhundertundzwanzig Euro) inklusive MwSt.
Sie ist monatlich, im vorhinein auf das Konto BA 50982178901 zur Einzahlung zu bringen. Etwaige Gegenforderungen des Mieters, gegen den Vermieter, dürfen nicht gegen die monatliche Mietenzahlung aufgerechnet werden.
Mietzinsrückstände sind vom Mieter zu verzinsen. Mahngebühren sind mit Euro

18,- vereinbart. Der Mietzins ist wertgesichert vereinbart. Ausgangsbasis ist die zum Monat des Vertragsabschlusses gültige Indexzahl des Verbraucherindexes 2012. Schwankungen bis zu 5% bleiben unberücksichtigt, danach erfolgt volle Anrechnung. Das Monat der Überschreitung bildet die neue Ausgangsbasis. Der Mieter bestätigt ausdrücklich die Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses.

IV.

Der Mieter erhält die Wohnung, sowie die, in der Inventarliste angeführten Ausstattungen, in gutem, gebrauchsfähigen Zustand. Die Wohnung wird in neu ausgemaltem Zustand übergeben und ist wieder so zurückzustellen. Allenfalls zugrunde gegangene Gegenstände und Ausstattungsmerkmale sind zu ersetzen. Schäden sind vom Mieter zu beheben. (z. B. tropfende Wasserhähne, Kurzschluss etc.), sowie ernste Schäden (z. B. Wasserrohrbruch) von der Haushaltsversicherung. Der Mieter ist lediglich verpflichtet so bald wie möglich den Vermieter zu verständigen. Ein Anspruch auf Mietverminderung entsteht dadurch nicht.

Dem Vermieter, oder von ihm Beauftragte, ist nach vorheriger Anmeldung, das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen.

Bauliche Änderungen am Mietobjekt bedürfen der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich Investitionen verzichtet der Mieter auf Ersatz gem. § 1036, 1037, 1097 ABGB. Die Einbauküche kann vom nachfolge Mieter direkt an den Mieter Abgelöst werden.

V.

Der Mieter verpflichtet sich die Hausordnung einzuhalten.

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen immer der Schriftform. Mündliche Absprachen existieren nicht.

Die Kosten für die Vergebühren dieses Vertrages trägt der Mieter.

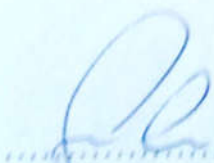
Für diesen Vertrag gilt Österreichisches Recht. Gerichtsstand ist Wien.

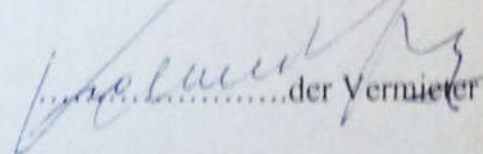
VI.

Der Mieter übergibt dem Vermieter, vor Mietbeginn eine Kautions in der Höhe von Euro 1400,- in bar, gegen separate Bestätigung. Die Kautions dient für Ansprüche des Vermieters, die aus diesem Mietverhältnis entstehen können. Sie wird nicht für laufende Mietzahlungen herangezogen.

Der Mieter hat das Mietobjekt sorgfältig besichtigt und bestätigt die, in diesem Vertrag getroffenen Angaben über Zustand und Ausstattung. Der Vertrag / Beilagen wurden in allen Teilen gelesen und erörtert. Bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 1.1.2013

der Mieter

der Vermieter

Inventar u. Ausstattungsliste Wohnung 1230 Wien, Draschestr. 24, Top A/4

Bad Duschtasse

WC Anlage

Treppenaufgang mit Teppichboden,

Nassraum komplett verflies, Laminatboden und 5 Heizkörper

Wien, am

1.1.2013

.....
Der Mieter

.....
Der Vermieter

Die Mieterin gibt an aktuell € 720,-- p.m. an Miete inkl. BK und Ust zu bezahlen. Eine Indexanpassung sei seit längerem nicht erfolgt.

2.7. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Fabularis Immobilien Management GmbH, 7400 Oberwart, gibt über Ersuchen der SV die aktuelle Vorschreibung bekannt:

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 104, 1230 Wien , Draschestraße 22-24 / 2/24
Rechnungsaussteller: WEG 1230 Wien, Draschestraße 22-24
Zahlungsreferenz: 000000000800 **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 104E06 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU57433236
Rechnungsnummer: 2025-104-006

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Akonto	72,16	10,00 %	7,22	79,38
Reparaturfond	50,46	0,00 %	0,00	50,46
Gesamtsumme	€ 122,62		€ 7,22	€ 129,84
	0,00 % Ust von	50,46	0,00	50,46
	10,00 % Ust von	72,16	7,22	79,38

Weitere Informationen:

Es sind keine außerbücherlichen Darlehen vorhanden.

Es gibt keine Einnahmen aus allgemeinen Bereichen der Wohnhausanlage.
 Der Rücklagenstand beträgt per 31.12.2024 ca. € 11.400,--.

Es sind kurz- bis mittelfristig Investitionen in die Instandhaltung vorgesehen, bei welchen der Rücklagenstand nicht ausreichend sein wird.

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (29.01.2025) und die Vorausschau 2025 sind der Beilage zu entnehmen.

2.8. Grundbuch

A2-Blatt:

Die Eintragungen aus TZ 664/1972, TZ 1822/1973, TZ 2988/2002, TZ 724/2004 sind nicht bewertungsrelevant. Auszüge siehe Pkt. 1.6.

Der Bauplatz ist 2002 angemerkt.

Die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat aus 2020 ist ersichtlich gemacht.

Das C-Blatt ist geldlastenfrei vorausgesetzt, Pfandrechte sind unberücksichtigt.

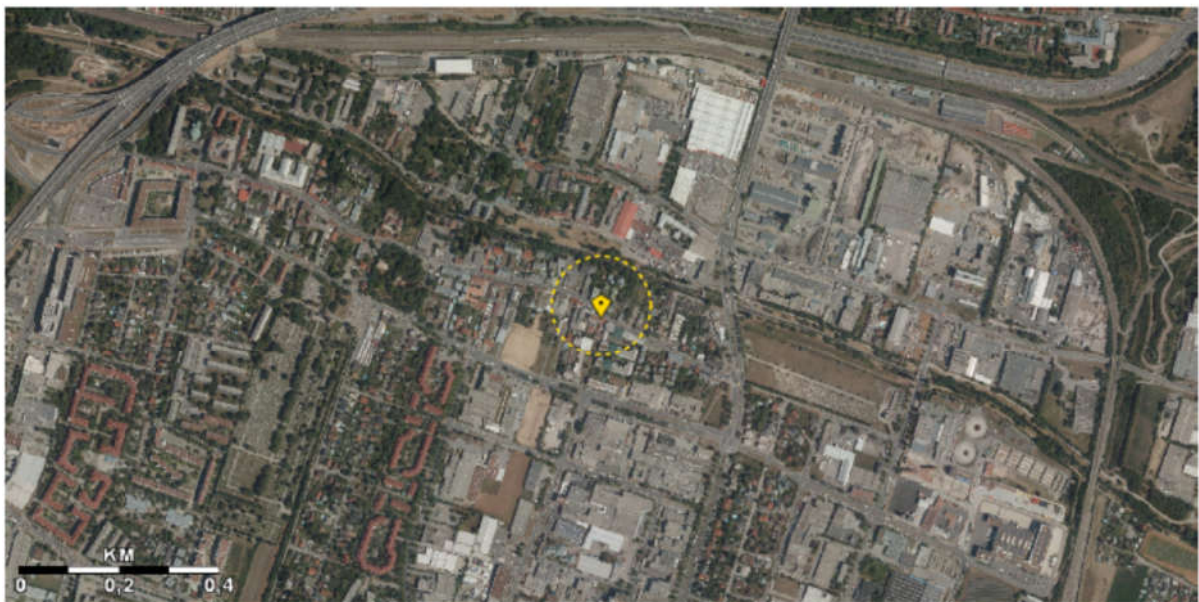
2.9. Baumbestand

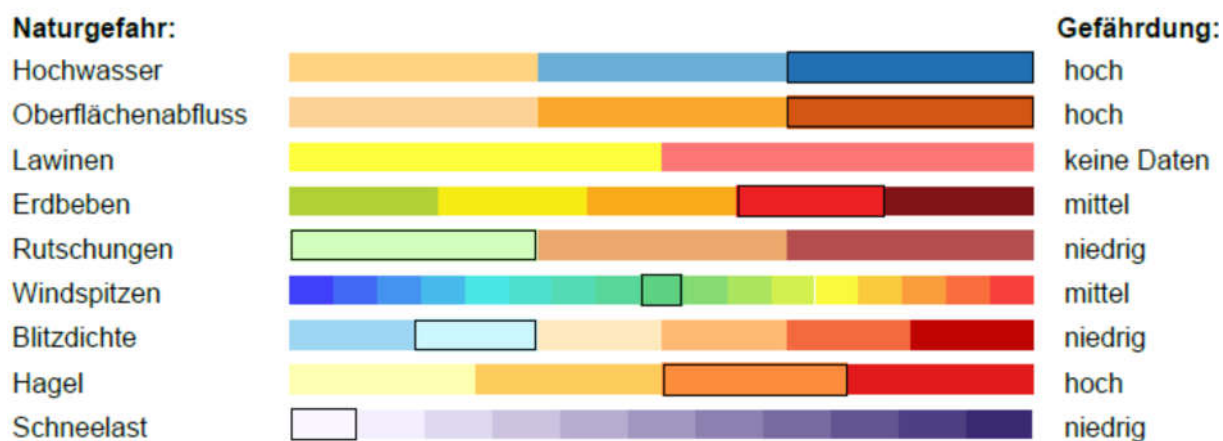
Auf der Liegenschaft ist ein Baumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen dürfte.

2.10. HORA-Pass

Adresse: Draschestraße 24 /1, 1230 Wien
 Seehöhe: 186 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,14691° N | 16,35780° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf 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.





Legende:

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

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

2.11. Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

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.

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



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

2.12. Energieausweis

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	
EA-23-0474_1230 Wien, Draschestraße 22-24		Bestand	
Gebäude(-teil)	Haus 24/2	Baujahr	2003
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Draschestraße 22-24	Katastralgemeinde	Inzersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	01803
Grundstücksnr.	145/1	Seehöhe	186 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++			A ++	
A +		A +		
A				
B				
C				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.

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 Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	243,8 m²	Heiztage	286 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	195,1 m²	Heizgradtage	3658 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	758,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	518,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,46 m	mittlerer U-Wert	0,560 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _r -Wert	48,75	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 96,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 96,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 155,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,62
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 26 339 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 108,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 25 972 kWh/a	HWB _{SK} = 106,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 869 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 37 736 kWh/a	HEB _{SK} = 154,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,57
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,18
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,34
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 387 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 41 123 kWh/a	EEB _{SK} = 168,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 16 928 kWh/a	PEB _{SK} = 69,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 3 521 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 14,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} = 13 407 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 55,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 612 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,63
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.01.2024
Gültigkeitsdatum	21.01.2034
Geschäftszahl	EA-23-0474

ErstellerIn
Unterschrift

TÜV AUSTRIA GmbH
TÜV AUSTRIA GMBH
Deutschstraße 10
1230 Wien
Tel.: +43 (0) 50454-0

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.

2.13. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die gegenständliche Wohnung bzw. für die allgemeinen Gebäudebereiche wurde der SV nicht vorgelegt.

2.14. Einheitswertbescheid

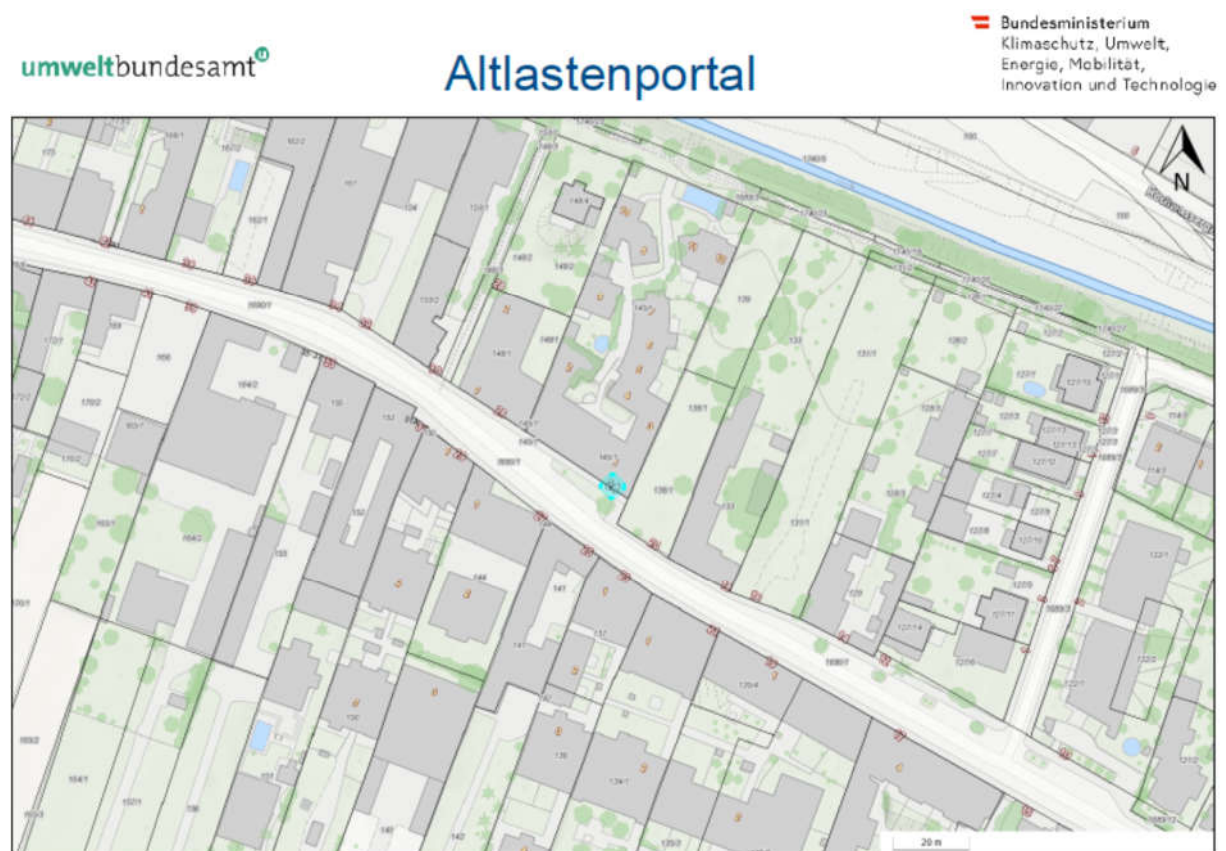
Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 beträgt der Einheitswert für die gegenständliche Wohnung samt Stellplatz auf den Anteil von 118/5296stel in Höhe von € 9.213,18.

Anmerkung:

Im Eigentum der KE.BE Kermanidis Beteiligungs-Besitz GmbH ist auch B-LNR. 16 mit 18/5296stel Anteile mit Wohnungseigentum an Stellplatz 2 (Garage), welche in diesem Verfahren nicht Gegenstand ist. (Im Einheitswertbescheid sind die 2 Einheiten nicht getrennt angeführt.)

2.15. Altlastenkataster

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Flächen



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wien, Draschestraße 24 (Adresse)"

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

2.16. 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.

2.17. 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 (für die Bodenwertermittlung und die laufenden Instandhaltungen für das Ertragswertverfahren und zur Plausibilität ermittelt)

Ertragswertverfahren

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. 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. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer“ Sachwert.

Ertragswert:

Es wird der angegebene Mietzins auf Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit untersucht und der Bewertung zugrunde gelegt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Miethöhe wird die Bewertung in 2 Phasen aufgeteilt. Laufzeit bis Vertragsende, danach Neuvermietung zu marktüblichen Konditionen.

Reduzierung des jährlichen Ertrages um die Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwendungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der mögliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert.

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt. Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Um den marktüblichen Zins für die Neuvermietung lukrieren zu können, sind Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, welche mit einem pauschalen Wert nach Ende der Vertragsdauer aus Erfahrungswerten angesetzt werden. Für den gegenständlichen Bewertungszeitpunkt wird der zukünftige Aufwand abgezinst.

Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

Zubehör:

Es konnte kein Zubehör vorgefunden werden.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	5,43 m ² Anteil 1. DG	
	á	1.500 €
		8.145 €
ca.	60,87 m ² Anteil 2. DG	
	á	1.250 €
		76.088 €
ca.	17,47 m ² Terrasse	
	á	313 €
		5.459 €
ca.	1,70 m ² Keller A4	
	á	0 €
		<u>0 €</u>

gebundener Bodenwert

89.692 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	5,43 m ² Anteil 1. DG	
	á	3.500 €
		19.005 €
ca.	60,87 m ² Anteil 2. DG	
	á	3.500 €
		213.045 €
ca.	17,47 m ² Terrasse	
	á	1.000 €
		17.470 €
ca.	1,70 m ² Keller A4	
	á	2.000 €
		<u>3.400 €</u>
		<u>252.920 €</u>

	-30,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Substanzanteil	-30.350 €
	-50,0% techn. Wertminderung	
v 22%	Technik/Installationen	-27.821 €
	-50,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 38%	Ausstattungsanteil	-48.055 €
entspr.	-42% Ø Wertminderung	
v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-106.226 €</u>
	Gebäude-Zeitwert	<u>146.694 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen
und gemeinsamen Flächen (z.B. Kinderwagen-
und Fahrradraum, Müllraum, Lift,
Schwimmbaden etc.) Zeitwert

50	./	2648	Anteile lt. GB	
v.		200.000 €		<u>3.776 €</u>

Bauwert -Zeitwert

150.470 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	89.692 €
Bauwert	<u>150.470 €</u>

Sachwert**240.162 €****3.2 Ertragswert**

Mietzinszahlung brutto	720,00 € p.m.
abzügl. Ust	-65,45 € p.m.
abügl. BK	-72,16 € p.m.
entspricht HMZ netto	<u>582,39 € p.m.</u>

Rückrechnung zur Plausibilisierung

ca. 66,30 m² Wohnung 1. u 2. DG
a 8,78 € /m² ()

	12 x	
jährlicher Rohertrag	<u>6.989 € p.a.</u>	
abzgl. Bewirtschaftungskosten:		
-1,0% für Wagnis und sonstige		
Eigentümeraufwändungen	-70 €	
-0,50% der Herstellkosten für		
die lfd. jährl. Instandhaltung	-1.265 €	
abzügl. Bodenwertverzinsung	<u>-1.345 €</u>	
möglicher jährlicher Reinertrag		
der baulichen Anlagen	4.309 € p.a.	
Kapitalisierung:		
1,50% Liegenschaftszinssatz		
4 Jahre bis Vertragsende		
Vervielfältiger	<u>3,85 x</u>	
Ertragswertanteil aus bestehenden MV		16.608 €

Mietertrag aus Anpassung auf Marktüblichkeit nach
Auslaufen der Vermietung

ca. 66,30 m ² Wohnfläche		
a 11,00 € /m ²	729 € p.m.	
ca. 17,47 m ² Terrasse		
a 2,75 € /m ²	48 € p.m.	
	<u>777 € p.m.</u>	
	12 x	
jährlicher Rohertrag	<u>9.328 € p.a.</u>	
abzügl. Bewirtschaftungskosten		
-5,0% für Wagnis und sonstige		
Eigentümeraufwändungen	-466 €	
-0,65% der Herstellkosten für		
die lfd. jährl. Instandhaltung	-1.644 €	
abzügl. Bodenwertverzinsung	<u>-1.794 €</u>	
jährlicher Reinertrag	<u>5.424 € p.a.</u>	

jährlicher Reinertrag	5.424 € p.a.
Kapitalisierung:	
2,00% Liegenschaftszins	
ab 5 . Jahr	
bis 50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
Vervielfältiger	<u>27,62</u> x
Ertragswertanteil aus Anpassung nach Freiwerdung	149.785 €
Abzug für Revitalisierung zur Vermietung	
ca. 66,30 m² Wohnfläche	
á -250 €	-16.575 €
2,00% Liegenschaftszins	
4 Jahre	
Abzinsungsfaktor	<u>0,92</u> x
abgezinster Revitalisierungsaufwand (4 J)	-15.313 €
Hinzurechnung Bodenwert	<u>89.692 €</u>
Ertragswert	<u>240.772 €</u>

3.3 Schätzwert ohne Zubehör

der gerundete Ertragswert	241.000 €
---------------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert (ohne Zubehör) der B-LNR. 15 Anteil 100/5296 an EZ 349 der KG 01803 Inzersdorf, Wohnungseigentum an top A4 in 1230 Wien, Draschestraße 24, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in vermietetem, aber geldlastenfreiem Zustand zum Dezember 2024 geschätzt:

rd. € 241.000,--

Es konnte kein Zubehör vorgefunden werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.01.2025
- / Vorausschau 2025
- / Fotos der Befundaufnahme