

**24 E 47/24 p**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



**GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1339, BLNR 132 & 133, je 780/90900 Anteile<sup>1</sup>,  
WE an W 4 St 2, 1100 Wien, Zur Spinnerin 24**

<b>Verkehrswert der B-LNR 132 u. 133 (W 4 St 2)</b>	<b>€ 336.000,-</b>
<b>Wert des Zubehörs (W 4 St 2)</b>	<b>€ 7.000,-</b>

**Auftraggeber:** Mag. Eva Heisinger, Bezirksgericht Favoriten, Wien  
Angeligasse 35, 1100 Wien

**Betreibende Partei:** Ing. Mario Gruber  
**Verpflichtete Partei:** DI Dragan Nikolic

**Zweck:** Zwangsversteigerung  
**Objekt:** Eigentumswohnung

**Stichtag:** 20.06.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme)  
**Datum:** 15.09.2025

<sup>1</sup> Verbindung gem. § 5 Abs 3, §13 Abs 3 WEG 2002

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	4
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen.....	9
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>11</b>
2.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr.....	16
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen .....	18
2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise) .....	20
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude .....	20
2.6. Wohnung W 4 Stiege 2 .....	21
2.7. Betriebskosten und Reparaturrücklagen.....	25
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>27</b>
<b>4. BEURTEILUNG &amp; BEWERTUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>33</b>
4.1. Beurteilung.....	33
4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert.....	33
4.3. Sachwertverfahren .....	34
4.3.1. Herstellungskosten .....	34
4.3.2. Restnutzungsdauer .....	35
4.3.3. Alterswertminderung.....	36
4.3.4. Zustandswertminderung (HEIDECK) .....	36
4.4. Rechte und Lasten.....	36
4.5. Marktanpassung .....	38
<b>5. GUTACHTEN .....</b>	<b>42</b>
5.1. Verkehrswert der Wohnung der BLNR 132 und 132 - W 4 St 2 .....	42
5.1. Wohnung W 4 St 2 – Wert des Zubehörs.....	42
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>44</b>
6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise).....	44
6.2. Einheitswertbescheid (auszugsweise) .....	46
6.3. Fotos (Befundaufnahme vom 20.06.2025).....	47
6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise) .....	54
6.5. Pläne – Bestandsplan 30.10.1975 (auszugsweise) .....	60
6.6. Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum, 10.02.1976 (auszugsweise).....	65
6.7. Festsetzung der Jahresmietwerte, 04.08.1975 (auszugsweise).....	70
6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 04.08.1975.....	76
6.9. Betriebskostenvorschreibung ab 07/2025 .....	77
6.10. Vorausschau 2025 .....	78
6.11. Protokoll Eigentümersammlung vom 18.03.2023 (auszugsweise) .....	80
6.12. Energieausweis (auszugsweise) .....	96

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der B-LNR 132 und 133, je 780/90900 Anteile<sup>2</sup>, verbunden mit WE an W 4 St 2, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1339, GST 791/49, 791/50 und 791/51, an der Adresse 1100 Wien, Zur Spinnerin 22-24 ident Angeligasse 110-112, zum Zweck der Zwangsversteigerung. Die ggst. Wohnung befindet sich an der Adresse Zur Spinnerin 24.

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 1339  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1821/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
791/49	GST-Fläche	587	
	Bauf.(10)	442	
	Bauf.(20)	145	Zur Spinnerin 22
791/50	GST-Fläche	518	
	Bauf.(10)	454	
	Bauf.(20)	64	Zur Spinnerin 24 Angeligasse 110
791/51	GST-Fläche	457	
	Bauf.(10)	298	
	Bauf.(20)	159	Angeligasse 112
GESAMTFLÄCHE		1562	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

132 ANTEIL: 780/90900

Sofija Nikolic

GEB: 1985-08-20 ADR: Spittelbreitengasse 40-42/5/9, Wien 1120

a 862/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2

b 1543/2022 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht

c 1543/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

133 ANTEIL: 780/90900

Dragan Nikolic

GEB: 1986-06-01 ADR: Spittelbreitengasse 40-42/5/9, Wien 1120

a 862/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2

b 1543/2022 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht

c 1543/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\*

**Auftraggeber** ist Fau Mag. Eva Heisinger, Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35  
**Stichtag** ist der 20.06.2025 (Datum der Befundaufnahme)

<sup>2</sup> Verbindung gem. § 5 Abs 3, §13 Abs 3 WEG 2002

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 20.06.2025 sowie auf Basis der durchgeführten Recherchen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnung sowie die Allgemeinflächen wurden besichtigt.

#### Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsauszug entnommen. Die ggst. Wohnung verfügt sowohl lt. Jahresmietwertgutachten vom 04.08.1975 (MA 50-Schli 1/75) als auch lt. Bestandsplan vom 30.10.1975 über Wohnnutzfläche inkl. Loggia von 98,34 m<sup>2</sup>. Ein Kellerabteil ist vorhanden (jedoch Allgemeinteil).

Eine gesonderte Vermessung, d.h. Nachmessungen der Längenmaße, der Raumhöhen, der Gebäudehöhen und der (Nutz-) Flächen war nicht beauftragt und wurde seitens des Sachverständigen auch nicht durchgeführt. Der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß- und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen bzw. Bescheid der MA 50-Schli/Jahresmietwert-/ Nutzwertgutachten zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

#### Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

#### Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

#### Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

#### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben betreffend die Liegenschaft und die ggst. Wohnung vorhanden. *Anmerkung: Die innere Raumaufteilung in natura stimmt nicht vollständig mit den Planunterlagen überein. Die Küche wurde mit dem Wohnzimmer verbunden und im Schlafzimmer wurde ein Schrankraum eingebaut. Zudem wurde ein Durchbruch in der Außenwand (für mobiles Klimagerät) vorgenommen (WE-Thema). Für diese Bauführungen liegen im Bauakt keine Unterlagen auf.*

### Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Wohnung wird von den Eigentümern eigengenutzt. Bestandverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekanntgegeben. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Bestandfreiheit.

### Wohnbauförderung 1968

Die Magistratsabteilung 50 teilt mit, dass für die ggst. Wohnung eine (Neubau-)Förderung im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gewährt wurde. Die Rückzahlung des auf die ggst. Wohnung entfallenden Teildarlehens erfolgte im Jahr 2009, allerdings ohne Inanspruchnahme einer Begünstigung. Der ursprüngliche Darlehensbetrag betrug ATS 331.444,-.

### Altlasten/Kontaminierung

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gef. SV fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den SV auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 28.06.2025).



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Zur Spinnerin 22 (Adresse)"

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

## 1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. Für die ggst. Liegenschaft wurde seitens der HV ein Energieausweis, datiert mit 25.07.2025, vorgelegt. Demgemäß beträgt der spezifische Heizwärmebedarf 37,6 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse B.

### Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt frei von geldwerten Lasten.

### Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert

der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

#### Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

#### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

#### ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

#### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

#### Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

#### Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

#### Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

#### Mathematische Exaktheit

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.

#### Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

#### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

#### Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

#### Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

#### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung

bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

### Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

## 1.3. Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 26.03.2025 von 9<sup>10</sup> bis 9<sup>35</sup>, anwesend  
Ing. Mario Gruber, Betreibender  
Dr. Peter Zens, Betreibendenvertreter  
Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 20.06.2025 von 8<sup>30</sup> bis 8<sup>55</sup>, anwesend  
Ing. Mario Gruber, Betreibender  
Dr. Peter Zens, Betreibendenvertreter  
Mag. Thomas Gutmann, für die HV  
Schlosser und Zeugen  
Gerichtsvollzieher und Auszubildender  
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Wohnungseigentumsgesetz 1975 (WEG 1975) und 2002 (WEG 2002), Mietrechtsgesetz (MRG), RichtWG, etc.
- Recherche und Bauakteinsicht bei der der zuständigen Baubehörde
- Flächenwidmung, Bebauungsplan und Katasterplan [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)
- Bauordnung für Wien, in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Recherchen bei der Pretsch Immobilientreuhand GmbH, Neusetzgasse 7, 1010 Wien, Tel. 01 604 51 76, E-Mail [immobilien@pretsch.at](mailto:immobilien@pretsch.at)

### Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2006
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2024, etc.
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- ÖNORM B 1802-1, 2022

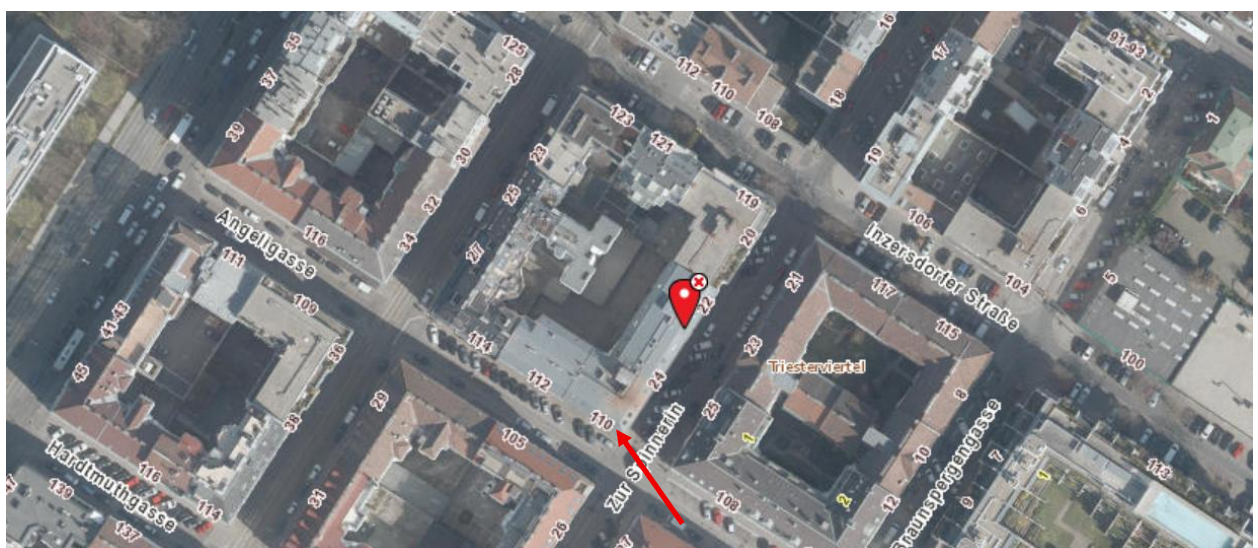
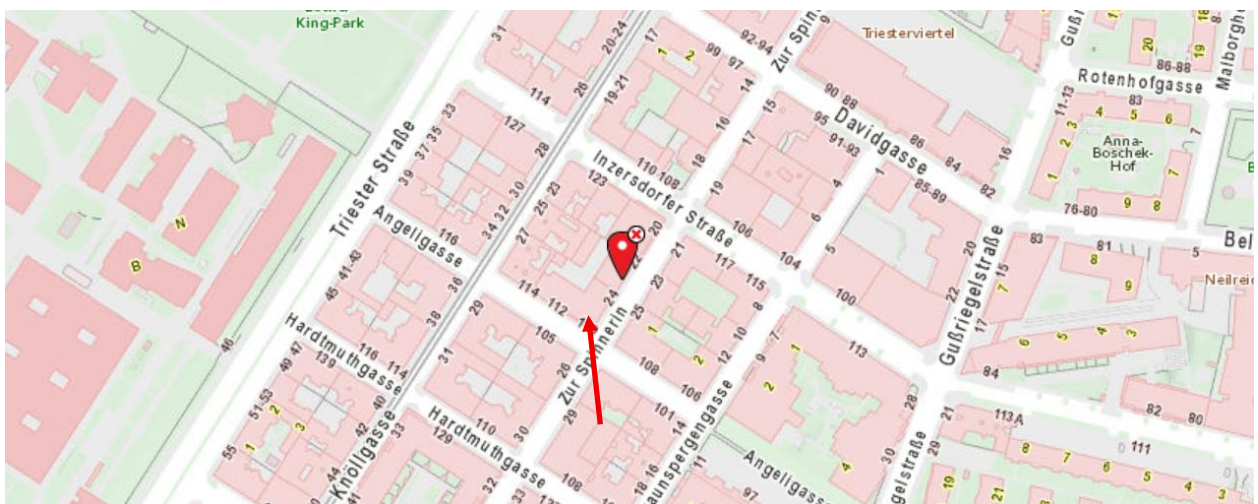
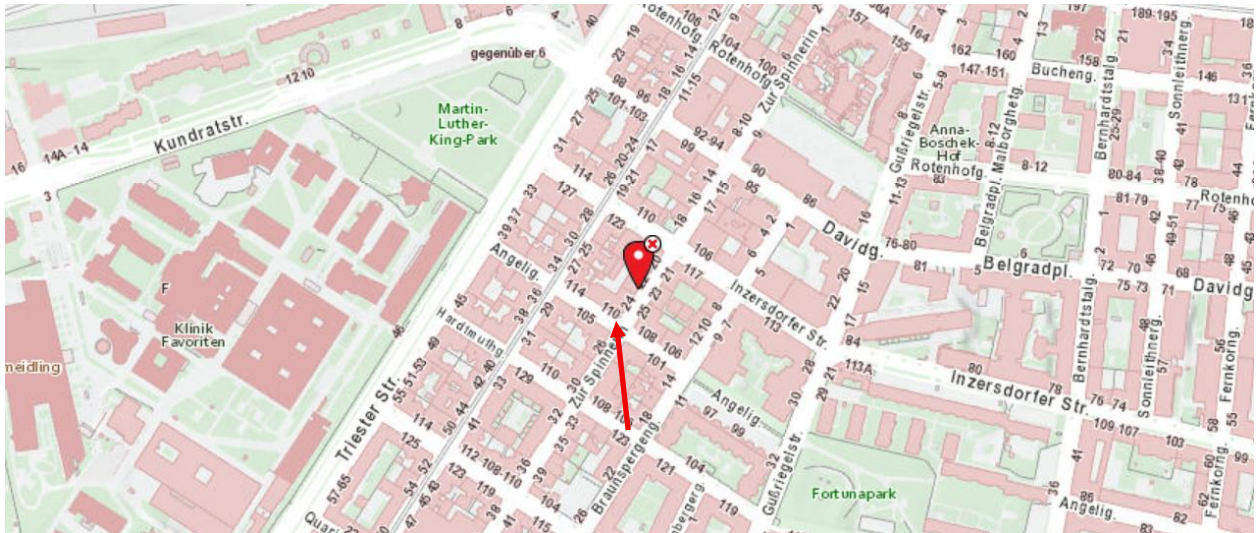
#### Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan), [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps), [earth.google.com/](http://earth.google.com/)
- Verkehrstechnische Erreichbarkeit <https://anachb.vor.at/>, [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)
- Statistische Werte auf [www.statistik.at](http://www.statistik.at), Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)
- Immobilienplattformen u.a. [www.immobilien.net](http://www.immobilien.net), [www.willhaben.at](http://www.willhaben.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank
- etc.

## 2. BEFUND

### 2.1. Lage der Liegenschaft

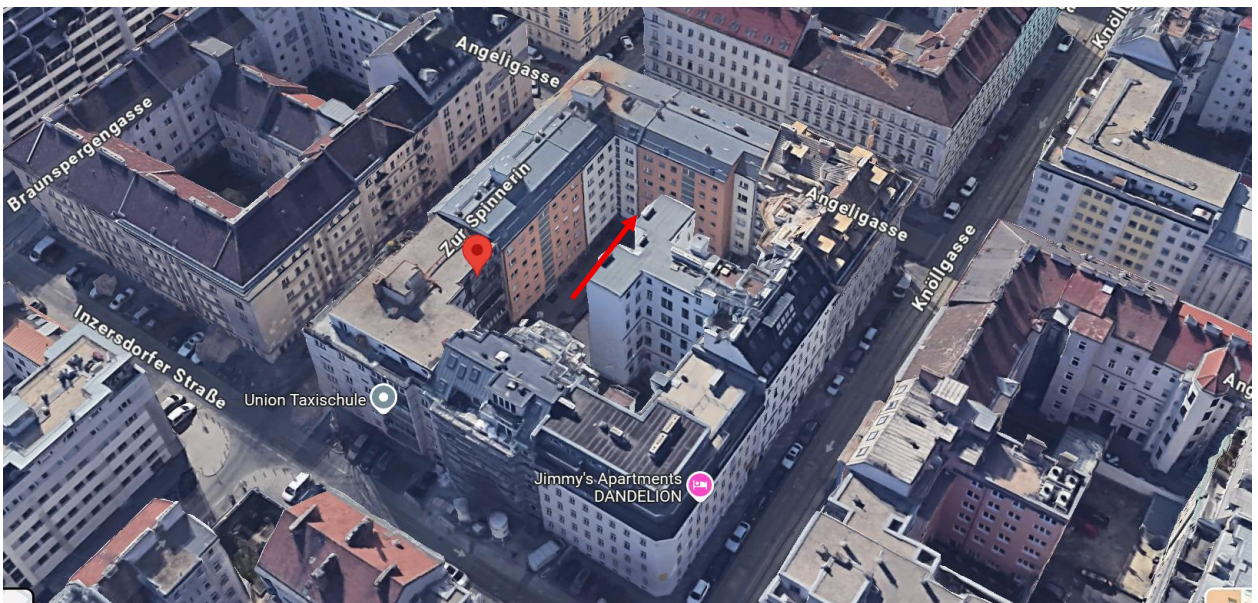
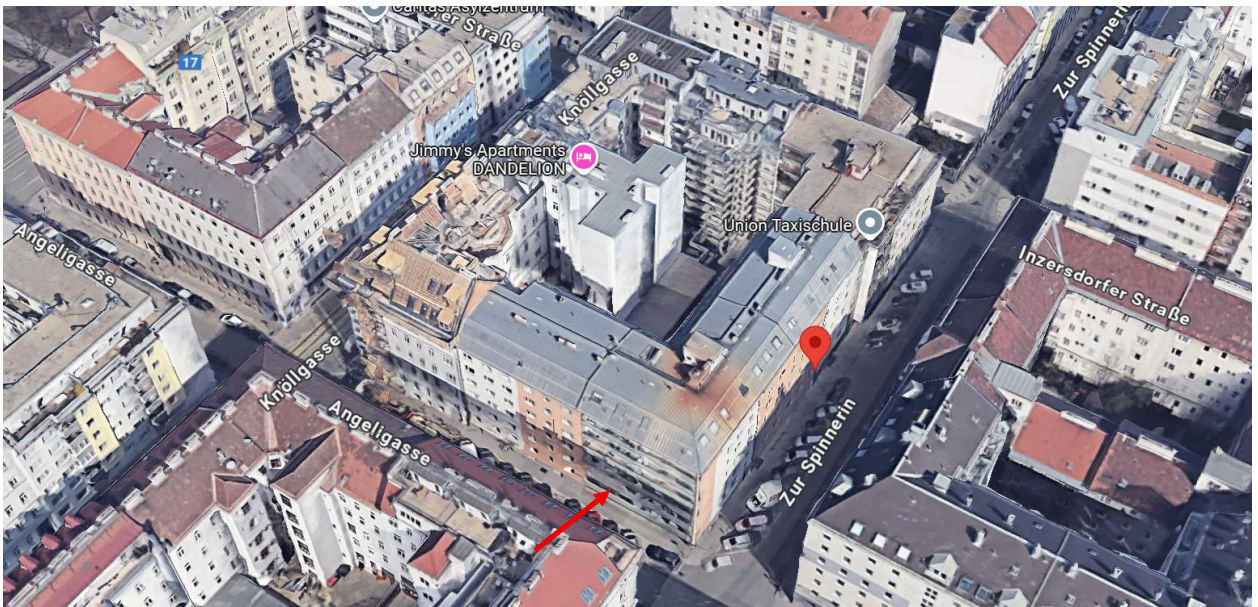
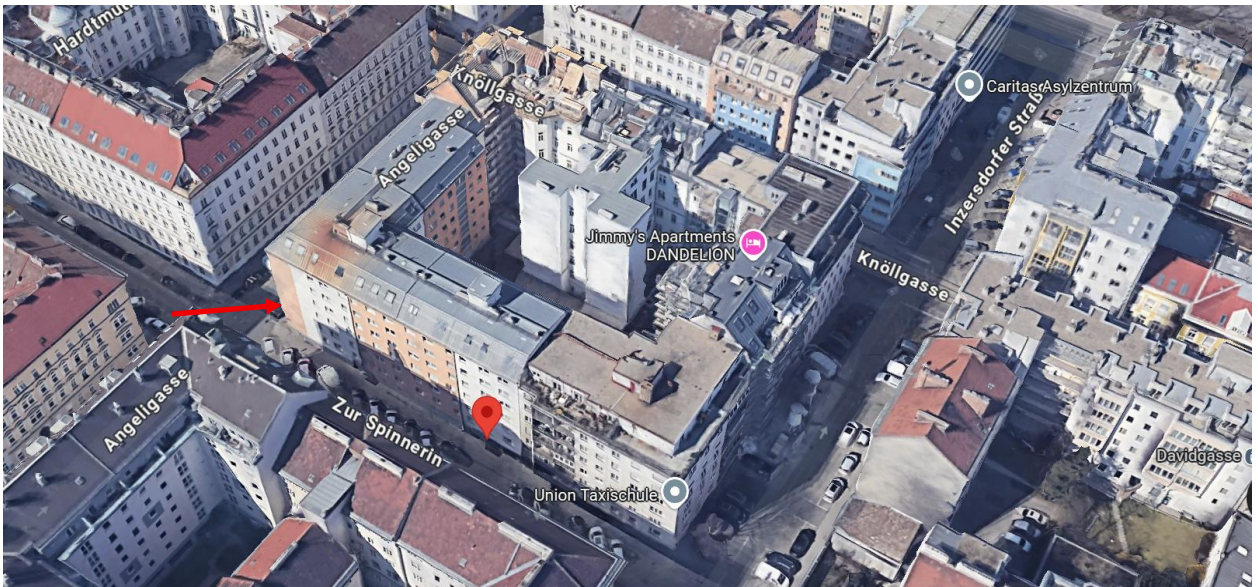
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 1100 Wien, Zur Spinnerin 24 ident Angeliggasse 110-112. Die ggst. Wohnung befindet sich an der Adresse Zur Spinnerin 24.



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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

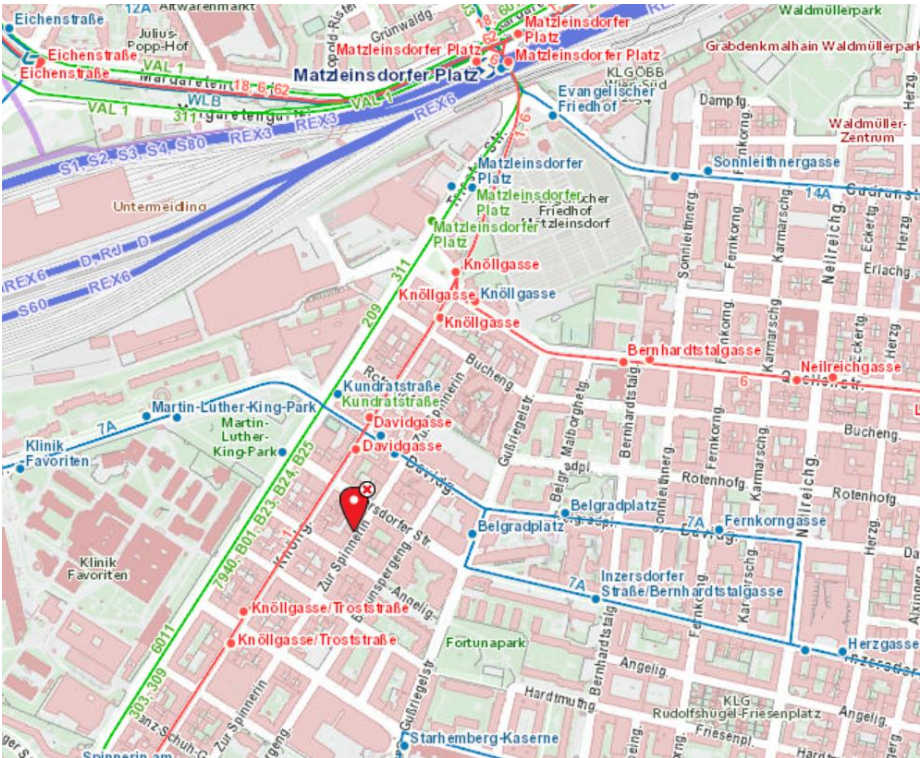


Quelle: <https://www.google.com>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger


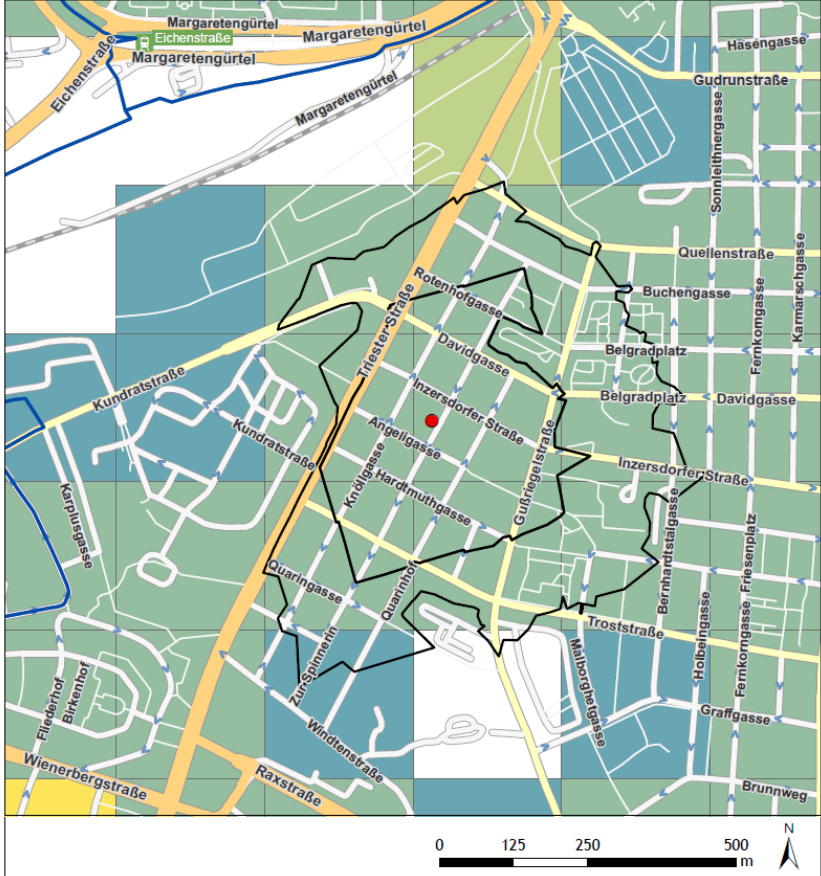
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u. a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad												
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel</b></p>	<p><u>Bus</u>: Linie 7A (Haltestelle „Davidgasse“) rd. 220 m entfernt; Linie 65A (Haltestelle „Starhemberg Kaserne“) rd. 450 m entfernt  <u>Straßenbahn</u>: Linie 1 (Haltestelle „Davidgasse“) rd. 300 m entfernt  <u>Bahn</u>: der Bahnhof „Matzleinsdorf“ (S1, S2, S3, S4, S 60, S80 sowie div. regionale und überregionale Zugverbindungen) rd. 900 m entfernt  <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 25 Min. (inkl. notwendiger Fußwege)</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: <a href="https://www.wien.gv.at">https://www.wien.gv.at</a>)</p> <p><b>Legende</b></p> <table border="1" data-bbox="544 1368 1150 1525"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr</td> <td> Straßenbahn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station</td> </tr> <tr> <td> U-Bahn</td> <td> Bus</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz</td> </tr> <tr> <td> Schnellbahn</td> <td> Regionalbus</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Lokalbahn Wien-Baden</td> <td> ASTAX</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station	U-Bahn	Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz	Schnellbahn	Regionalbus		Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlicher Verkehr	Straßenbahn	<input checked="" type="checkbox"/> Aufzug in Station											
U-Bahn	Bus	<input checked="" type="checkbox"/> Taxistandplatz											
Schnellbahn	Regionalbus												
Lokalbahn Wien-Baden	ASTAX												
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr</b></p>	<p><u>Erreichbarkeit</u>: vom Zentrum kommend z.B. über die Linke Wienzeile iVm. der Reinprechtsdorfer Straße, der Triesterstraße und der Davidgasse erreichbar  <u>Einbahnen</u>: in der Umgebung sind zahlreiche Einbahnregelungen vorhanden; sowohl die Zur Spinnerin (von der Davidgasse in Richtung Troststraße als auch die Angeliggasse (von der Zur Spinnerin in Richtung Triesterstraße) werden im Bereich der ggst. Liegenschaft als Einbahn geführt  <u>Parkplatzsituation</u>: flächendeckende Kurzparkzone (Parkdauer 2h, MO-FR 9-22h); die Parkplatzsituation ist durchschnittlich angespannt  <u>Ø-Fahrzeit zum Zentrum (Stephansplatz)</u>: rd. 30 Min.</p>												

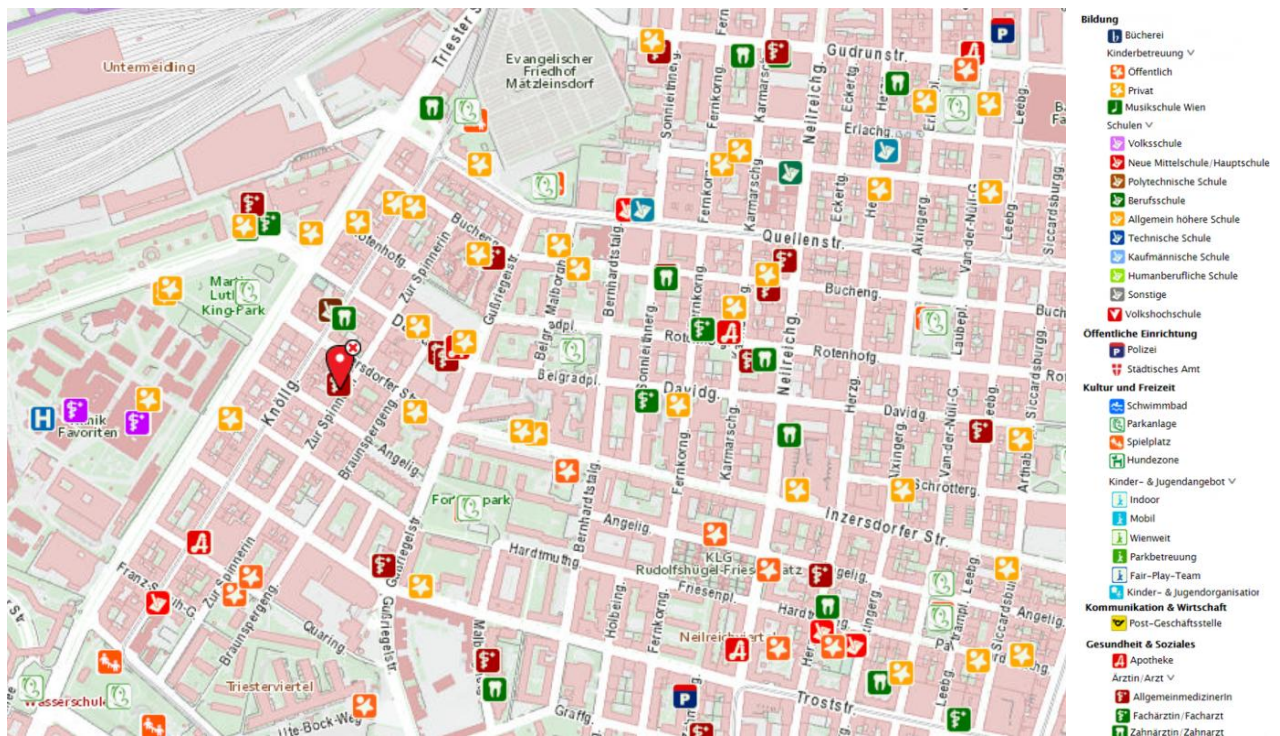
Kriterium	Erfüllungsgrad														
<p><b>Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr</b></p>	 <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="http://www.wien.gv.at/">www.wien.gv.at/</a>)</p> <p><b>Legende:</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> Geschwindigkeitsbeschränkung</td> <td> Kurzparkzone (KPZ) ▾</td> </tr> <tr> <td> Schrittgeschwindigkeit</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9–22h</td> </tr> <tr> <td> Einbahn</td> <td> Parkdauer 3h MO-FR 9–19h</td> </tr> <tr> <td> AnrainerInnenparkplatz</td> <td> Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h</td> </tr> <tr> <td> Behindertenparkplatz</td> <td> Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone</td> </tr> <tr> <td> Parkgarage</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Park &amp; Ride</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾	Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h	Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9–19h	AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h	Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone	Parkgarage		Park & Ride	
Geschwindigkeitsbeschränkung	Kurzparkzone (KPZ) ▾														
Schrittgeschwindigkeit	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h														
Einbahn	Parkdauer 3h MO-FR 9–19h														
AnrainerInnenparkplatz	Parkdauer 2h MO-FR 9–22h, SA, SO, Feiertag 18–22h														
Behindertenparkplatz	Kurzparkstreifen/ Kurzparkzone														
Parkgarage															
Park & Ride															
<p><b>Wohnlage</b></p>	<p>Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk der Stadt. Hier wohnen etwa 10 Prozent aller Einwohner Wiens. Der Bezirk Favoriten umfasste 1869 nur 22.340 Einwohner. Durch den enormen Zustrom von Arbeitern in das Bezirksgebiet bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs versiebenfachte sich die Bezirksbevölkerung bis 1910 auf 159.241 Einwohner. Danach konnte der Bezirk seine Bevölkerungszahl bis in die 30er Jahre nahezu halten, ehe die Einwohnerzahl um den Zweiten Weltkrieg und in den 40er Jahren deutlich sank. Im Gegensatz zu vielen Innenstadtbezirken stiegen die Bevölkerungszahlen in den 50er und 60er Jahren wieder deutlich an, da im Bezirksgebiet genügend Flächen für Neubauten vorhanden waren, um den gesteigerten Wohnraumbedarf zu befriedigen. Ab den 70er Jahren begann die Bevölkerungszahl zu stagnieren. Seit 2001 ist die Zahl der Einwohner jedoch wieder deutlich gestiegen und lag diese 2019 bei 204.142 und 2025 bei 223.190 Einwohnern.<sup>3</sup> Die statistischen Prognosen weisen hinsichtlich der Bevölkerungszahl im Bezirk für den Zeitraum von 2020 bis 2040 einen Anstieg von 16,91% aus. Auf Stadtebene wird das Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum auf 14,31% geschätzt<sup>4</sup>.</p>														

<sup>3</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Favoriten> und <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirke-in-zahlen-10.pdf>

<sup>4</sup> Quelle ÖROK-Regionalprognosen 2018 - Bevölkerung, Bearbeitung: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes. Gebietsstand nach dem Inkrafttreten des Steiermärkischen Gemeindestrukturreformgesetzes (StGsrG).

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
<p><b>Wohnlage</b></p>	<p>Die direkte Umgebung der ggst. Liegenschaft ist vor allem mit Wohnhäusern dicht. Die Kaufkraft in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft liegt unter dem Wiener Durchschnitt (=100).</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>10., Zur Spinnerin 22 Kaufkraft 2024</p>  <p><b>Legende:</b></p> <table border="1" data-bbox="549 1422 1149 1601"> <tr> <td><span style="color: red;">●</span> Zur Spinnerin 22</td> <td><b>ProKopf Index Bundesland</b></td> <td><span style="background-color: yellow;">   </span> 121 - 130</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue;">   </span> Bezirksgrenze</td> <td><span style="background-color: #0070C0;">   </span> &lt;= 80</td> <td><span style="background-color: orange;">   </span> 131 - 140</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid black;">   </span> Einzugsgebiet</td> <td><span style="background-color: #92D050;">   </span> 81 - 90</td> <td><span style="background-color: #FF8C00;">   </span> 141 - 150</td> </tr> <tr> <td></td> <td><span style="background-color: #92D050;">   </span> 91 - 100</td> <td><span style="background-color: #FF4500;">   </span> 151 - 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td><span style="background-color: #92D050;">   </span> 101 - 110</td> <td><span style="background-color: #FF0000;">   </span> &gt; 160</td> </tr> <tr> <td></td> <td><span style="background-color: #92D050;">   </span> 111 - 120</td> <td></td> </tr> </table>	<span style="color: red;">●</span> Zur Spinnerin 22	<b>ProKopf Index Bundesland</b>	<span style="background-color: yellow;">   </span> 121 - 130	<span style="border: 1px solid blue;">   </span> Bezirksgrenze	<span style="background-color: #0070C0;">   </span> <= 80	<span style="background-color: orange;">   </span> 131 - 140	<span style="border: 1px solid black;">   </span> Einzugsgebiet	<span style="background-color: #92D050;">   </span> 81 - 90	<span style="background-color: #FF8C00;">   </span> 141 - 150		<span style="background-color: #92D050;">   </span> 91 - 100	<span style="background-color: #FF4500;">   </span> 151 - 160		<span style="background-color: #92D050;">   </span> 101 - 110	<span style="background-color: #FF0000;">   </span> > 160		<span style="background-color: #92D050;">   </span> 111 - 120	
<span style="color: red;">●</span> Zur Spinnerin 22	<b>ProKopf Index Bundesland</b>	<span style="background-color: yellow;">   </span> 121 - 130																	
<span style="border: 1px solid blue;">   </span> Bezirksgrenze	<span style="background-color: #0070C0;">   </span> <= 80	<span style="background-color: orange;">   </span> 131 - 140																	
<span style="border: 1px solid black;">   </span> Einzugsgebiet	<span style="background-color: #92D050;">   </span> 81 - 90	<span style="background-color: #FF8C00;">   </span> 141 - 150																	
	<span style="background-color: #92D050;">   </span> 91 - 100	<span style="background-color: #FF4500;">   </span> 151 - 160																	
	<span style="background-color: #92D050;">   </span> 101 - 110	<span style="background-color: #FF0000;">   </span> > 160																	
	<span style="background-color: #92D050;">   </span> 111 - 120																		
<p><b>Infrastrukturelle Einrichtungen</b> (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</p>	<p><u>Nahversorgung/Einkaufsmöglichkeiten:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung z.B. in der Angeligasse (Billa) oder in der Davidgasse (Hofer, Spar), etc.</p> <p><u>Medizin. Versorgung:</u> Allgemeinmediziner, Fach-/Zahnärzte sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden; die nächstgelegenen Apotheken befinden sich in der Davidgasse 82-90 oder in der der Knöllgasse 49; die Klinik Favoriten befindet sich rd. 1 km entfernt</p> <p><u>Kindergärten:</u> zahlreiche öffentliche und private Kindergärten z.B. in der Inzersdorfer Straße 113, in der Hardtmuthgasse 139, in der Davidgasse 88, in der Quaringasse 16, etc.</p>																		

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Infrastrukturelle Einrichtungen</b> <i>(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</i>	<u>Schulen:</u> für unterschiedliche Altersstufen z.B. in der Knollgasse 59, in der Quellenstraße 142, in der Herzgasse 87, in der Alxingergasse 82 (VS), in der Quellenstraße 144, in der Herzgasse 27 (MS), in der Knöllgasse 20 (AHS), in der Pernerstorfergasse 77 (HAK/HASch), etc. <u>Freizeit/Sport/Kultur:</u> in fußläufiger Umgebung befinden sich diverse Parkanlagen, wie z.B. der Marin-Luther-King-Park, der Barankapark-Hellerwiese, der Fortunapark, etc.

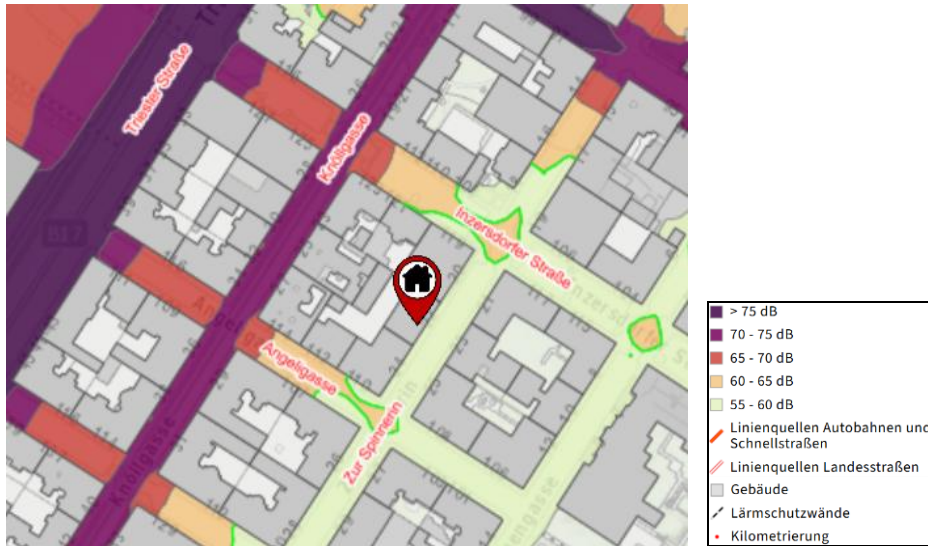


## 2.2. Lärmimmission – Straßenverkehr

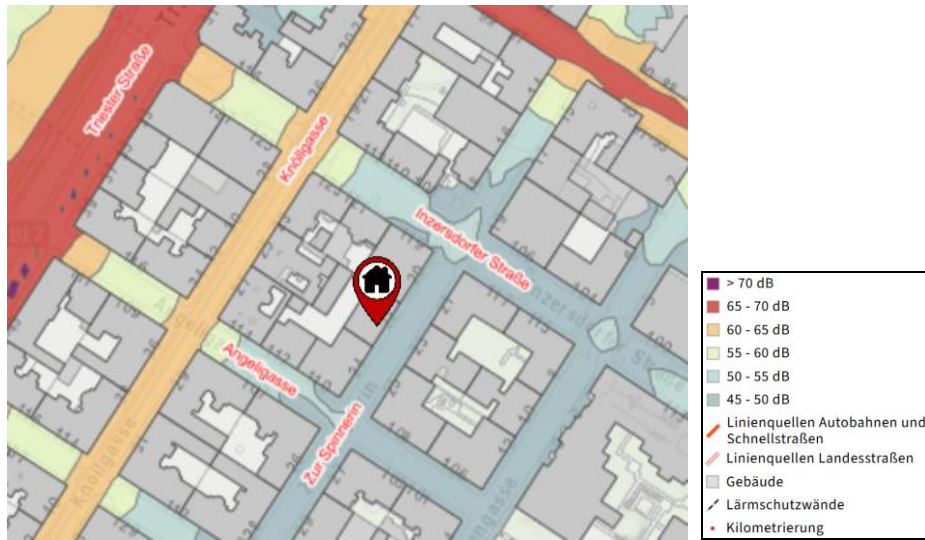
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft tlw. über den Schwellenwerten (im Bereich der Liegenschaft Angeligasse 112) für die Aktionsplanung und somit tlw. in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>5</sup>). Es besteht daher keine überdurchschnittliche Lärmbelastigung durch den naheliegenden Schienenverkehr.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

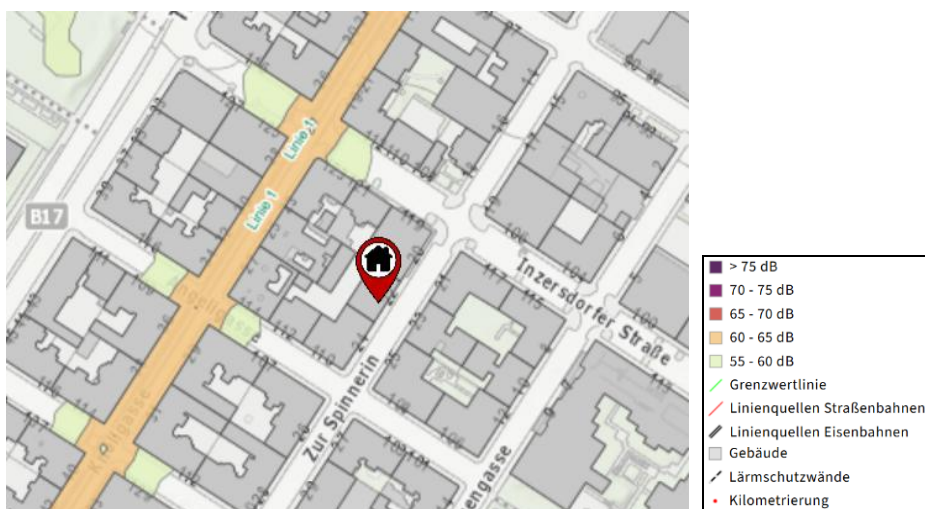
<sup>5</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)



Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)



Schienenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

### 2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Wohnungseigentum, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

<b>Grundbuch</b>	01102 Inzersdorf Stadt
<b>BG</b>	Favoriten
<b>EZ</b>	1339
<b>GSt. Nr./Fläche</b>	791/49, 791/50 und 791/51; insgesamt 1.562 m <sup>2</sup>
<b>Grundbücherlicher Eigentümer</b>	BLNR 132 und 133, je 780/90900 Anteile, WE an W 4 St 2 <i>Sofija Nolic und Dragan Nolic</i>
<b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b>	<u>A2-Blatt</u> <p>***** A2 *****</p> <p>1 a 2597/1968 Bauplatz (auf) Gst 791/50</p> <p>2 a 5265/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 791/49 791/50 791/51</p>
	<u>C-Blatt</u> <p>***** C *****</p> <p>216 auf Anteil B-LNR 132 133</p> <p>a 1543/2022 Pfandurkunde 2021-01-26 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)</p> <p>c 475/2024 Klage (60 Cg 10/24t LG für ZRS Wien)</p> <p>d 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR 224</p> <p>223 auf Anteil B-LNR 132 133</p> <p>a 2889/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 12.500,-- samt 4 % Z seit 2024-06-19, Kosten EUR 1.301,04 samt 4 % Z seit 2024-06-20, EUR 736,54 für Ing. Mario Gruber 24 E 47/24p</p> <p>224 auf Anteil B-LNR 132 133</p> <p>a 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 249.074,25 samt 1,6 % Z seit 2024-08-21, vierteljährlich bei vierteljährlicher Kapitalisierung, Kosten EUR 5.131,40 samt 4 % Z seit 2024-03-19, EUR 2.486,24 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) 24 E 53/24w</p> <p>b 3306/2024 Hinischtlich EUR 270.000,-- IM RANG CLNR 216, hinsichtlich der darüber hinausgehenden Beträge im laufenden Rang</p> <p>226 auf Anteil B-LNR 132 133</p> <p>a 473/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.615,94 samt 4 % Zinsen aus EUR 1.598,18 seit 5.1.2024, EUR 504,44 seit 5.2.2024, EUR 504,44 seit 5.3.2024, EUR 504,44 seit 5.4.2024, EUR 504,44 seit 5.5.2024, Kosten von EUR 879,22 samt 4 % Zinsen seit 10.5.2024 sowie der Kosten des Antrages von EUR 443,65 für Eigentümergeinschaft des Hauses 1100 Wien, Angeligasse 110-112, EZ 1339, KG 01102 Inzersdorf Stadt (24 E 9/25a) - Klage siehe C-LNR 222</p> <p>228 auf Anteil B-LNR 132 133</p> <p>a 1821/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 29.520,-- samt jeweils 4 % Z aus EUR 14.760,-- seit 2024-03-22, aus EUR 14.760,-- seit 2024-07-02, Kosten EUR 1.816,56 samt 4 % Z seit 2025-01-10, EUR 1.316,06 für Friend Immobilien GmbH (FN 290006f) 24 E 28/25w</p>
<b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b>	außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt; lt. Auskunft der BH-Abt. 34 bestehen zum Stichtag keinerlei Abgabenrückstände.
<b>Wohnungseigentum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum, 10.01.1976</li> <li>- Jahresmietwertgutachten, 04.08.1975</li> <li>- Bescheinigung z. Einverleibung v. Wohnungseigentum, 04.08.1975</li> </ul>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<b>Widmung und Bebauung</b>	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadt Wien (Plandokument 6984, online) bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Bestimmungen:</p> <p><u>straßenseitig:</u>  W Bauland Wohngebiet  IV Bauklasse IV  g geschlossene Bauweise  15,00 Trakttiefe 15 m</p> <p><u>hofseitig:</u>  W Bauland Wohngebiet-Geschäftsviertel  I Bauklasse I  g geschlossene Bauweise  4,5 m max. Gebäudehöhe 4,5 m</p> <p><i>Besondere Bestimmungen: Die Dächer der Gebäude, die auf den mit <b>BB3</b> bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszuführen.</i></p>
---------------------------------	---



Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Katasterplan (Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/>)

## 2.4. Bewilligungen/Bescheide & Pläne (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
17.05.1968	Einreichplan	Herstellung eines Wohnhauses
17.05.1968	Bescheid	Baubewilligung Neubau eines Wohnhauses
14.08.1970	Auswechslungsplan	Herstellung eines Wohnhauses
14.08.1970	Bescheid	Baubewilligung Baubänderungen vor der Bauausführung
25.08.1970	Bescheid	Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 17.05.1968
02.08.1972	Bescheid	Fristverlängerung für die Baubewilligung vom 17.05.1968
30.10.1972	Abbruchplan	Abtragung der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude
30.10.1972	Bescheid	Abtragung der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude
05.11.1973	Auswechslungsplan	Herstellung von Einstellräumen
05.11.1973	Bescheid	Baubewilligung Baubänderungen während der Bauausführung
10.12.1974	Bescheid	Bewilligung von 2 Gehsteigauf- und -überfahrten
28.04.1975	Einreichplan	Errichtung einer vollautomatischen Leichtölfeuerung
28.04.1975	Bescheid	Baubewilligung Ölfeuerungsanlage
28.04.1975	Bescheid	Wasserrechtsbewilligung Heizöllagerung
02.06.1975	Auswechslungsplan	Herstellung eines Wohnhauses
02.06.1975	Bescheid	Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel)
24.06.1975	Bescheid	Festsetzung der Orientierungsnummer
31.07.1975	Bescheid	Baubewilligung 3 Personenaufzüge Nr. 8024-8026
07.08.1975	Bescheid	Benutzungsbewilligung 3 Personenaufzüge Nr. 8024-8026
21.10.1975	Bescheid	Benutzungsbewilligung Ölfeuerungsanlage
21.10.1975	Bescheid	Betriebsbewilligung Heizöllagerung
30.10.1975	Bestandsplan	Herstellung eines Wohnhauses
30.10.1975	Bescheid	Benutzungsbewilligung Wohnhaus
21.11.1975	Bescheid	Benutzungsbewilligung der abgeänderten Räumlichkeiten
28.10.1976	Bescheid	Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVo, Gebrauchsabgabe (drei Leuchtkästen)
24.02.1999	Bescheid	Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung)
16.12.2009	Bescheid	Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung)
24.04.2012	Einreichplan	Trafolüftungseinbau
24.04.2012	Bauanzeige	Trafolüftungseinbau
29.11.2012	Fertigstellungsmeldung	Trafolüftungseinbau
25.11.2013	Bescheid	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
12.02.2014	Einreichplan	Errichtung eines Vordaches über den Hauseingängen
12.02.2014	Bescheid	Baubewilligung Errichtung von drei Vordächern, Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVo, Gebrauchsabgabe
16.06.2016	Bestandsplan	Errichtung eines Vordaches über den Hauseingängen
16.06.2016	Fertigstellungsanzeige	Errichtung eines Vordaches über den Hauseingängen

*Anmerkung: Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, stimmt die innere Raumaufteilung in natura nicht vollständig mit den Planunterlagen überein. Die Küche wurde mit dem Wohnzimmer verbunden und im Schlafzimmer wurde ein Schrankraum eingebaut. Im Bereich des Wohnzimmers wurde auch ein Durchbruch (für das mobile Klimagerät) im Bereich der Außenmauer zur Loggia vorgenommen → WE-Thema!*

## 2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 1339 besteht aus den GST 791/49, 791/50 und 791/51, ist in leichter Hanglage gelegen, L-förmig ausgestaltet. Sie verfügt entlang der Straße Zur Spinnerin über eine Straßenfrontlänge von rd. 45 m und entlang der Angeligasse über rd. 39 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch insgesamt 1.562 m<sup>2</sup>.

Die ggst. Liegenschaft wurde um 1975 (Benützungsbewilligung) mit einer Wohnhausanlage bebaut. Die vertikale Erschließung erfolgt über drei Stiegen. Das ggst. Wohnhaus verfügt über ein Kellergeschoß mit Garagen und Einlagerungsräumen, 6 Geschoße über Niveau (EG-5. OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Der Zugang erfolgt über die Straße Zur Spinnerin (ONr 24). Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Hausnummer 22. Ein Aufzug ist vorhanden.

#### Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Dachform/-deckung</b>	Walmdach, Blechdeckung
<b>Dachrinnen</b>	Hängerinnen, Fallrohre; <i>funktionsstüchtig</i>
<b>Fassaden/Außenputz</b>	farblich gegliederte Spritzputzfassaden, Vollwärmeschutz, Loggien (Metallgeländer, Milchglas)
<b>Türen/Tore</b>	<u>Hauseingang</u> : Holztür mit Drahtgitterglas, Seiten- und Oberlichte, Metall, Türschoner aus Metall; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Metallzargen, Sicherheitstüren; <u>Zufahrt Garagen</u> : doppelflügelige Metalltore
<b>Fenster</b>	Kunststoffisoliertglasfenster, Fixverglasung
<b>Böden</b>	Terrazzo, PVC
<b>Wände</b>	gemalt
<b>Decken</b>	gemalt
<b>Stiegenhaus</b>	Betonstiege mit Kunststeinstufen, einseitigem Metallhandlauf mit PVC
<b>Aufzüge</b>	Bj. 1974, Tragkraft 320 kg bzw. 4 Personen, KG-6. Stock; <i>funktionsstüchtig</i>
<b>Anschlüsse</b>	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung (Contracting ohne Verbrauchsmessung)
<b>Keller</b>	Betonboden, Wände gemalt, Decken gemalt, Rohrleitungen, Kellerabteile mit Holzbrettertüren und Vorhängeschlössern; <i>aufsteigende Feuchtigkeit/Feuchteschäden an den Wänden ersichtlich</i>
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Waschküche
<b>Außenanlagen</b>	Betonierter Innenhof, Betonmauer, Garagen; <i>ordentlich-gepflegt</i>
<b>Zustand</b>	<b>Das ggst. Gebäude befindet sich insgesamt in einem ansprechenden bis guten Zustand.</b> Im Keller sind aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Feuchteschäden ersichtlich.

## 2.6. Wohnung W 4 Stiege 2

### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung W 4 St 2 befindet sich im Erdgeschoß (entspricht Hochparterre) an der Stiege 2. Die Fenster sind sowohl straßenseitig in Richtung Angeligasse als auch hofseitig ausgerichtet. Die Loggia ist straßenseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist im EG/HP vorhanden. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.



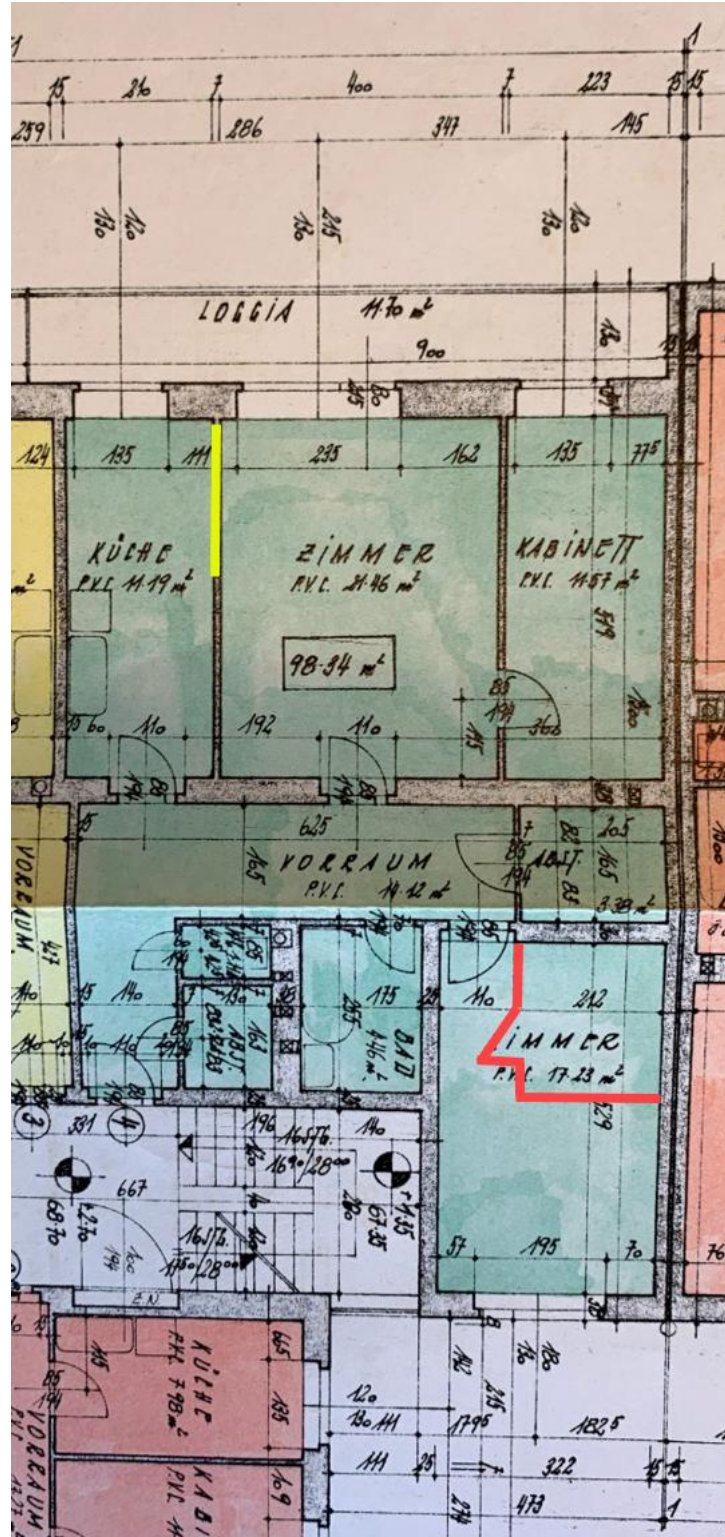
Lage im Gebäude (schematisch)

### **Größe & Konfiguration**

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche inkl. Loggia von 98,34 m<sup>2</sup>. Der Wohnung ist das Kellerabteil mit der Bezeichnung „4/II“ zur alleinigen Benützung zugeordnet. Dieses stellt allerdings einen Allgemeinteil dar. Die Flächen teilen sich lt. Bestandsplan wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten/Bereiche auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche
Erdgeschoß	Vorraum	14,12 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,12 m <sup>2</sup>
	WC	1,11 m <sup>2</sup>
	Bad	4,46 m <sup>2</sup>
	Zimmer	17,23 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	3,38 m <sup>2</sup>
	Zimmer	21,46 m <sup>2</sup>
	Kabinett	11,57 m <sup>2</sup>
	Küche	11,19 m <sup>2</sup>
	Loggia	11,70 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche gesamt		98,34 m <sup>2</sup>

Die Konfiguration gestaltete sich wie folgt:



Grundriss W 4 St 2 (Bestandsplan Oktober 1975)

## Ausstattung und Erhaltung

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
<b>Strom</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kaltwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Warmwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kanalanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Gasanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Heizung, Warmwasser</b>	Gaszentralheizung	funktionstüchtig
<b>Gegensprechanlage</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Telekomanschlüsse</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß
<b>Vorraum</b>	<u>Türen:</u> Sicherheitstür <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> Spatulat <u>Decke:</u> abgehängt, gemalt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Lichtstrom
<b>Abstellraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Verteiler Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Waschmaschinenanschluss, Sicherungskasten, Lichtstrom
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> keines, mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> Spatulat <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartastenfunktion, Handwaschbecken, Lichtstrom
<b>Bad/WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> keines, mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Hänge-WC mit Unterputzpülkasten und Spartastenfunktion, Waschbecken, Walk-in-Shower mit Stufe und Glaswand, Lichtstrom

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß
<b>Schlafzimmer und Schrankraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge, Glastür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfenster/-tür mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Abstellraum (Arbeitsplatz)</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Kinderzimmer</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfenster <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Fußbodenheizung, Thermostat <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Wohnküche</b>	<u>Türen:</u> Glastür in Holzzarge, Holztüren in Holzzargen <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfenster/-türen <u>Böden:</u> Parkett <u>Wände:</u> gemalt, gefliest <u>Decke:</u> gemalt, tlw. abgehängt mit Deckenspots <u>Heizung/Kühlung:</u> Fußbodenheizung, Thermostat, Auslass in Außenmauer für mobiles Klimagerät <u>Ausstattung:</u> 2-seitige Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Mikrowelle, Backrohr, Induktionsherdplatte, Geschirrspüler (alles Marke Siemens), Dunstabzug (Marke Elica), Kühl-/ Gefrierkombination, Lichtstrom <u>Loggia:</u> Metallgeländer, Milchglas, WPC-Bodenbelag, Außenbeleuchtung; <i>Außenwand Auslass f. Klimagerät</i>

### **Zusammenfassung – Zustand Wohnung**

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten-sehr guten bzw. sanierten Erhaltungszustand. Die Oberflächenmaterialien sowie die Ausstattung sind tlw. höherwertig und entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen.

## **2.7. Betriebskosten und Reparaturrücklagen**

Die monatlichen **Bruttobetriebskosten** (ohne Reparaturrücklage, Heizung und Warmwasser) betragen für die Wohnung € 218,66 das entspricht € 2,22/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie liegen damit insgesamt im Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in die Reparaturrücklage beträgt monatlich € 126,46 bzw. € 1,29/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten ab 07/2025					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 198,78 p.m.	€ 2,02 /m <sup>2</sup>	€ 19,88 p.m.	€ 218,66 p.m.	€ 2,22 /m <sup>2</sup>
Heizkosten	€ 95,32 p.m.	€ 0,97 /m <sup>2</sup>	€ 19,06 p.m.	€ 114,38 p.m.	€ 1,16 /m <sup>2</sup>
Warmwasser	€ 40,85 p.m.	€ 0,42 /m <sup>2</sup>	€ 4,09 p.m.	€ 44,94 p.m.	€ 0,46 /m <sup>2</sup>
Reparaturrücklage	€ 126,46 p.m.	€ 1,29 /m <sup>2</sup>		€ 126,46 p.m.	€ 1,29 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 461,41 p.m.</b>	<b>€ 4,69 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 43,03 p.m.</b>	<b>€ 504,44 p.m.</b>	<b>€ 5,13 /m<sup>2</sup></b>

#### Außerbüchliches Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der HV wurde ein großer Teil der Reparaturrücklagendotierung für die Tilgung des im Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Sanierung der Gebäudehülle aufgenommenen Darlehens mit einer vereinbarten Laufzeit bis 10.08.2028 und mit einer variablen Verzinsung zweckgewidmet. Das ggst. Darlehen läuft noch bis 10.08.2028. Der Kapitalrest beträgt für die gesamte Liegenschaft per Juli 2025 insgesamt noch € 219.444,42. Aufgeteilt nach Nutzwerten ergibt dies für die ggst. Wohnung einen Teilbetrag iHv. rd. € 3.766,-. Weiterführende Informationen sind in der beiliegenden letzten Darlehensrate ersichtlich:

V o r s c h r e i b u n g   p e r   1 0 . 0 7 . 2 0 2 5		
IBAN:	AT27 2011 1822 6165 7300	EG 1100 Angelig. 110-112/Zur
Objekt:	1100 Wien, Angeligasse 110-112 /Zur Spinnerin 22-24 (EZ 1339	
Kapital		4.969,81
4,138 % Zinsen		784,60
Spesen		1,24
<hr/>		
<b>Einzahlungsbetrag</b>	<b>EUR</b>	<b>5.755,65</b>
Kapitalrest nach Einzahlung	EUR	219.444,42

Stand der Reparaturrücklage(n): Lt. Auskunft der HV beträgt der Stand der Reparaturrücklage per 11.04.2025 rd. € 138.170,-.

Sanierungen und Investitionen: Lt. Auskunft der HV wurden folgende Sanierungsarbeiten und Investitionen in den letzten Jahren vorgenommen:

- Umrüstung der Heizungsanlage
- Installation von Zonenregelungssystemen für die Wärmeverteilung
- Thermische Sanierung

Lt. Auskunft der HV sind, mit Ausnahme der Sanierung der Hausbesorgerwohnung, in nächster Zeit keine weiteren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Hausbesorgerwohnung: Der Bestandvertrag der ehemaligen Hausbesorgerwohnung Top 3 auf der Stiege 1 (= Zur Spinnerin 22) wurde vom ehemaligen Mieter zum 30.11.2023 aufgekündigt. Aufgrund des Zustandes der Wohnung wurde von den Wohnungseigentümern die Sanierung und anschließende Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung rechtskräftig beschlossen. Mit der Wohnungssanierung wird zeitnah begonnen.

Betriebskostenrückstand: Für die ggst. Wohnung besteht aktuell eine offene Forderung iHv. von € 6.674,47.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

#### § 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

#### § 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine bestandfreie bzw. eigengenutzte Wohnung.

Bestandfreie Wohnungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher in der Phase 2 für die Wohnungen das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Zur Ermittlung **des Bodenwertes** wird das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

### 3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG und § 10 LBG)

#### Generelles

*„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.*

*Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“* Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

### Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, ua nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

### Stichtagsanpassung

Im ggst. Fall erfolgt die Stichtagsanpassung auf Basis der seitens der Statistik Austria publizierten Baugrundstückspreise für Hietzing. Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden dabei das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

### sonstige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

### Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

## 3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

### Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Herstellungskosten (Neubaukosten)
- Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
- Wertminderung wegen Alters
- (gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
= Bauwert der baulichen Anlagen
+/- Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

= Wert des Gebäudes
+ Bodenwert/-anteil
= Sachwert der Liegenschaft
+/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/- Rechte/Lasten
+/- Marktanpassung
= Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

### **Neubauwert**

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

### **Baumängel und Bauschäden**

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

#### **Errichtungsjahr (real/fiktiv)**

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

### **Restnutzungsdauer**

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur werden, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauern (Auszug) empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre

Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

#### Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

#### Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left( \frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung  
A = Alter des Gebäudes  
GND = Gesamtnutzungsdauer

#### Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnung HEIIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[ \left( (ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand  
Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.
- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)  
Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.
- Ungünstige Lageverhältnisse  
Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).
- Denkmalschutz  
Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich im 10. Bezirk und gehört zur Katastralgemeinde Inzersdorf Stadt. Die Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mittels Individualverkehrs ist gut. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die Kaufkraft in der Umgebung liegt unter dem Durchschnitt Wiens. Es besteht eine tlw. überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen. <b>Die Lage der ggst. Liegenschaft ist für Wohnzwecke innerhalb des Bezirkes insgesamt durchschnittlich-ansprechend.</b>
Liegenschaft und Gebäude	Die ggst. Liegenschaft EZ 1339 besteht aus den GST 791/49, 791/50 und 791/51, ist L-förmig ausgestaltet, in leichter Hanglage gelegen und weist gem. Grundbuch eine Fläche von insgesamt 1.562 m <sup>2</sup> auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein 1975 (Benützungsbewilligung) errichtetes Wohnhaus, bestehend aus 2 Stiegen. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, 6 Geschoße über Niveau (EG-5. OG) und ein ausgebautes Dachgeschoß. Aufzüge sind an den Stiegen vorhanden, allerdings nicht barrierefrei zugänglich. <b>Durchschnittliche-gute Ausstattung und ansprechender-guter Erhaltungszustand.</b>
Lage im Gebäude W 4 St 2	Die ggst. Wohnung befindet sich im Erdgeschoß/HP und ist sowohl straßenseitig (Angeligasse) als auch hofseitig ausgerichtet. Ein Aufzug ist im Geschoß vorhanden. Die Wohnung ist aber nicht barrierefrei zugänglich. <b>Die Lage der Wohnung im Gebäude ist durchschnittlich.</b>
Größe/ Konfiguration W 4 St 2	Insgesamt verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von rd. 98 m <sup>2</sup> , welche sich auf einen Vorraum, zwei Abstellräume, ein Bad mit WC, ein WC, eine Wohnküche, 2 Zimmer und eine Loggia aufteilt. Alle Räume mit Ausnahme des Kinderzimmers (über die Wohnküche) sind vom Vorraum aus zentral begehbar. Der Wohnung ist das Kellerabteil 4/II zur Benützung zugeordnet (jedoch Allgemeinteil). <b>Insgesamt leicht überdurchschnittliche, aber prinzipiell marktgängige, familientaugliche Größe. Die Konfiguration ist ansprechend.</b>
Ausstattung/ Zustand W 4 St 2	Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem <b>guten-sehr guten bzw. sanierten Erhaltungszustand</b> . Die Oberflächenmaterialien sowie die Ausstattung sind tlw. höherwertig und entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen.

### 4.2. Grundkostenanteil und anteiliger Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Vergleichsobjekte/Basisdaten									Korrekturen	Resultat
PLZ	Straße	ONr.	GB	EZ	Stichtag	FläWi	Bau- klasse	Bauweise	Korrektur gesamt	GKA korrigiert
1100	Gudrunstraße	136	01101	1654	31.12.2022	W	III	g	15,75%	1.519,- €/m <sup>2</sup>
1100	Buchengasse	93	01101	1608	10.01.2023	W	IV	g, G	13,15%	1.383,- €/m <sup>2</sup>
1100	Columbusgasse	27-29	01101	197	24.05.2023	W	III	g, G		
1100	Kolowratgasse	3-7	01105	806	23.06.2023	W	I	7,5 m, ogk	9,14%	1.620,- €/m <sup>2</sup>
1100	Angeligasse	32	01102	611	27.06.2023	W	III	g	11,60%	1.555,- €/m <sup>2</sup>
1100	Columbusgasse	8	01101	184	24.01.2024	W	IV	g, 18 m	6,30%	1.683,- €/m <sup>2</sup>
1100	Rotenhofgasse	55-57	01101	1453	17.09.2024	GBGV	III	g	3,30%	1.248,- €/m <sup>2</sup>
1100	Triester Straße	64	01102	2110	09.12.2024	GBGV	VI	40-47 m, g	4,79%	1.362,- €/m <sup>2</sup>
1100	Bleigasse	14	01102	2316	26.03.2025	W	IV	g, 10,5 m, G	3,51%	1.509,- €/m <sup>2</sup>
1100	Columbusgasse	70	01101	261	16.06.2025	W	III	g, G	2,55%	1.411,- €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>										<b>1.477,- €/m<sup>2</sup></b>

Die um wertbestimmende Unterschiede korrigierten Grundkostenanteile (GKA) für vergleichbare Wohnungen liegen zwischen rd. € 1.248,-/m<sup>2</sup> und rd. € 1.683,-/m<sup>2</sup>. Für die ggst. Liegenschaft/Lage ist ein durchschnittlicher Grundkostenanteil von rd. € 1.477,-/m<sup>2</sup> angemessen.

Für die Wohnung W 4 St 2 ergibt sich auf Basis einer Fläche von 98,34 m<sup>2</sup> und der Beimessung eines Faktors von 0,9 zum Stichtag ein anteiliger Bodenwert in Höhe von rd. € 130.687,-.

		Anteiliger Bodenwert					
EZ	WE-Objekt	Fläche	GKA Ø	Faktor	GKA	Bodenwert	
1339	B-LNr 132 und 132; je 780/90900; WE an W 4 St 2	98,34 m <sup>2</sup>	1.477,- €/m <sup>2</sup>	0,90	1.329,- €/m <sup>2</sup>	130.687 €	
Gesamt		98,34 m <sup>2</sup>			1.329,- €/m <sup>2</sup>	130.687 €	

### 4.3. Sachwertverfahren

#### 4.3.1. Herstellungskosten

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der ggst. Wohnung wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Heft 03/2024“.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

**Ausstattungsqualität „normal“ (1):** Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

**Ausstattungsqualität „gehoben“ (2):** Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

**Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3):** Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten zum Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstücke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/1

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Im ggst. Fall sind für die ggst. Wohnung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes die Herstellungskosten mit rd. € 3.500,-/m<sup>2</sup> brutto anzusetzen. In diesem Betrag sind die Kosten für die anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen bereits berücksichtigt.

#### 4.3.2. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Grundsätzlich ist im mehrgeschoßigen Wohnbau für Miet- und Eigentumswohnungen von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Ausgehend vom Errichtungszeitpunkt, der Bauweise & der Nutzung des Gebäudes, sowie der erfolgten Sanierung und einer laufenden Instandhaltung des Gebäudes bzw. der erfolgten Sanierung der Wohnung, wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 50 Jahren** in Ansatz gebracht.

### 4.3.3. Alterswertminderung

Der Alterswertminderung wird die lineare Abschreibung zugrunde gelegt.

### 4.3.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[ \left( (ZN - 1) * \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **1,75** angesetzt.

## 4.4. Rechte und Lasten

Folgende grundbücherliche Rechte und Lasten sind vorhanden.

### A2- Blatt

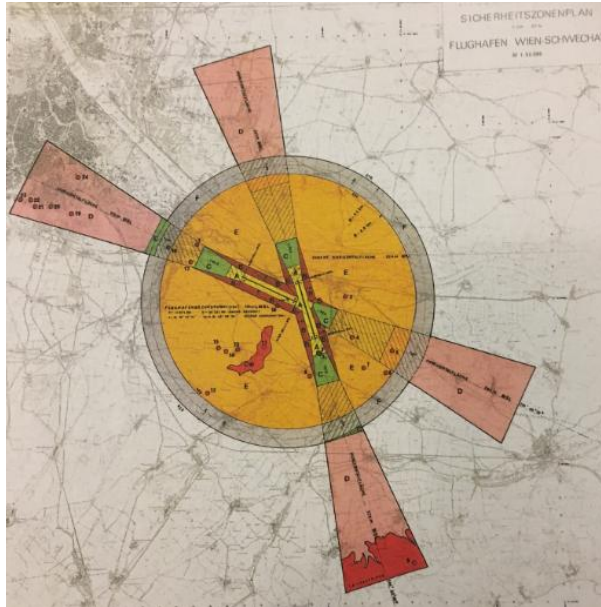
```
***** A2 *****
1 a 2597/1968 Bauplatz (auf) Gst 791/50
2 a 5265/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 791/49
791/50 791/51
```

#### A2-LNR 1: Bauplatz auf GST 791/50

Die Bauplatzeigenschaft wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt → die ggst. Eintragung ist daher nicht weiter bewertungsrelevant.

#### A2-LNR 2: Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins. GST 791/49, 791/50, 791/51

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

C-Blatt

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 216 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 1543/2022 Pfandurkunde 2021-01-26  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--  
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
 (FN 203160s)  
 c 475/2024 Klage (60 Cg 10/24t LG für ZRS Wien)  
 d 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
 CLNR 224
- 222 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 1630/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 436/24p)
- 223 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 2889/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 12.500,-- samt 4 % Z seit  
 2024-06-19, Kosten EUR 1.301,04 samt 4 % Z seit 2024-06-20,  
 EUR 736,54 für  
 Ing. Mario Gruber  
 24 E 47/24p
- 224 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 249.074,25 samt 1,6 % Z seit  
 2024-08-21, vierteljährlich bei vierteljährlicher  
 Kapitalisierung, Kosten EUR 5.131,40 samt 4 % Z seit  
 2024-03-19, EUR 2.486,24 für  
 RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)  
 24 E 53/24w  
 b 3306/2024 Hinsichtlich EUR 270.000,-- IM RANG CLNR 216,  
 hinsichtlich der darüber hinausgehenden Beträge im  
 laufenden Rang
- 226 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 473/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.615,94 samt 4 % Zinsen aus  
 EUR 1.598,18 seit 5.1.2024, EUR 504,44 seit 5.2.2024, EUR  
 504,44 seit 5.3.2024, EUR 504,44 seit 5.4.2024, EUR 504,44  
 seit 5.5.2024, Kosten von EUR 879,22 samt 4 % Zinsen seit  
 10.5.2024 sowie der Kosten des Antrages von EUR 443,65 für  
 Eigentümergemeinschaft des Hauses 1100 Wien, Angeligasse  
 110-112, EZ 1339, KG 01102 Inzersdorf Stadt  
 (24 E 9/25a) - Klage siehe C-LNR 222

228 auf Anteil B-LNR 132 133  
 a 1821/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 29.520,-- samt jeweils 4 % Z  
 aus EUR 14.760,-- seit 2024-03-22, aus EUR 14.760,-- seit  
 2024-07-02, Kosten EUR 1.816,56 samt 4 % Z seit 2025-01-10,  
 EUR 1.316,06 für  
 Friend Immobilien GmbH (FN 290006f)  
 24 E 28/25w

#### C-LNR 216: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten → Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 222: Klagen gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachungen von Klagen der Wohnungseigentümergeinschaft mit denen die offenen Forderungen aus den (BK-)Abrechnungen hinsichtlich der ggst. Wohnung geltend gemacht werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten → die ggst. Eintragung ist daher nicht bewertungsrelevant.

#### C-LNR 223, 224, 226 und 228: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung von Versteigerungsverfahren zur Einbringung diverser Forderungen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Außerachtlassung geldwerter Lasten → die ggst. Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

#### Außerbücherliche Rechte und Lasten

Lt. Auskunft der BH-Abt. 34 sind keine Abgaben offen. Wie bereits unter Pkt. 2.7. erwähnt, ist für die ggst. Wohnung noch ein Restbetrag betreffend des Sanierungsdarlehens iHv. rd. € 3.766,- offen, der von einem Ersterher zu übernehmen ist. Weitere Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

## 4.5. Marktanpassung

#### Angebot & Nachfrage

Der 10. Bezirk war/ist bei Wohnungssuchenden je nach Lage durchschnittlich bis sehr beliebt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit rd. 1.865 Eigentumswohnungen im 10. Bezirk angeboten (davon rd. 280 Wohnungen mit einer Größe zwischen rd. 80 m<sup>2</sup> bis rd. 110 m<sup>2</sup>), wobei es sich vielfach um Neubauprojekte handelt. Dies stellt einen deutlichen Angebotsüberhang dar. Nachfolgend ein Angebots-Auszug (Neubau, tlw. saniert, tlw. sanierungsbedürftig):

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis	Angebotspreis €/m <sup>2</sup> NFI
1100 Wien, Nähe Wienerberg	87,00 m <sup>2</sup> Bj. 1985, guter Zustand, 5. Stock, 3 Zimmer		€ 310.000,00	€ 3.563,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Wienerberg	103,00 m <sup>2</sup> Neubau, renovierungsbed. 1. Stock, 4 Zi, Balkon		€ 333.000,00	€ 3.233,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Troststraße	95,70 m <sup>2</sup> Bj. 1978, saniert, 1. Stock, 4 Zimmer, Loggia		€ 390.000,00	€ 4.075,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Endlichergasse	99,50 m <sup>2</sup> Bj. 1972, guter Zustand, EG, 3,5 Zimmer, Loggia		€ 383.000,00	€ 3.849,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Reumannplatz	79,92 m <sup>2</sup> Bj. 1987, ordentl. Zustand, 5. Stock, 3,5 Zimmer		€ 249.000,00	€ 3.116,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe	92,24 m <sup>2</sup> Bj. 1965, guter Zustand, 2. Stock, 3 Zi, Loggia		€ 369.000,00	€ 4.000,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe	86,82 m <sup>2</sup> Bj. 1978, saniert, 1. Stock, 4 Zimmer, Loggia		€ 389.000,00	€ 4.481,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Kundratstraße	87,00 m <sup>2</sup> Bj. 1975, ordentl. Zustand, 4. Stock, 3 Zi, Loggia		€ 295.000,00	€ 3.391,- /m <sup>2</sup>
1100 Wien, Nähe Triesterstraße	100,00 m <sup>2</sup> Bj. 1975, ordentl. Zustand, 3. Stock, 3,5 Zi,		€ 290.000,00	€ 2.900,- /m <sup>2</sup>

#### Kauftransaktionen auf der ggst. Liegenschaft sowie im 10. Bezirk

Folgende Transaktionen von Wohnungen in einer Größe von rd. 85 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> konnten auf der ggst. Liegenschaft bzw. im 10. Bezirk recherchiert werden. *Anmerkung: Auf der ggst. Liegenschaft fanden seit 2023 nur 2 Kauftransaktionen statt (farblich markiert). Informativ wurden auch die älteren Transaktionen auf der ggst. Liegenschaft seit 2020 erhoben.*

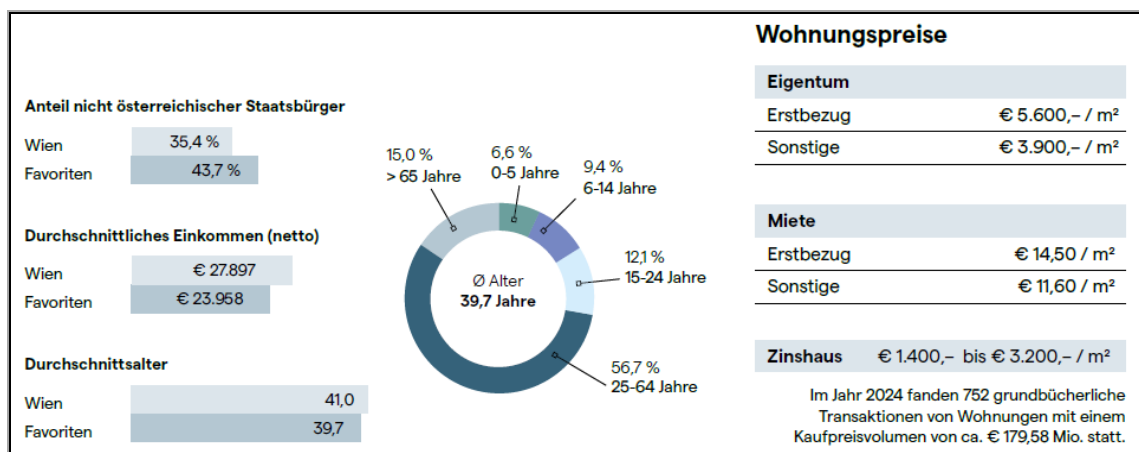
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vergleichsobjekte/Basisdaten										
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 22 W 16 St 1	7668/2020	10.08.2020	5. OG	102,02 m <sup>2</sup>	102,02 m <sup>2</sup>	288.000 €	2.823,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 24 W 22 St 2	79/2021	23.11.2020	5. OG	89,67 m <sup>2</sup>	89,67 m <sup>2</sup>	250.000 €	2.788,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Angeliggasse 110 W 16 St 3	1049/2021	10.12.2020	5. OG	77,27 m <sup>2</sup>	77,27 m <sup>2</sup>	270.000 €	3.494,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 22-24 W 4 St 2	1543/2021	05.01.2021	EG	98,34 m <sup>2</sup>	98,34 m <sup>2</sup>	281.000 €	2.857,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 22-24 W 6 St 2	667/2021	27.01.2021	1. OG	88,45 m <sup>2</sup>	88,45 m <sup>2</sup>	231.000 €	2.612,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 22-24 W 27 St 2	1068/2021	24.02.2021	DG	36,69 m <sup>2</sup>	36,69 m <sup>2</sup>	141.000 €	3.843,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1312	Knöllgasse 28 Top 34	1098/2023	16.02.2023	5. OG	87,01 m <sup>2</sup>	87,01 m <sup>2</sup>	330.000 €	3.793,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Angeliggasse 110 W 18 St 3	1407/2023	31.03.2023	5. OG	97,41 m <sup>2</sup>	97,41 m <sup>2</sup>	290.000 €	2.977,- €/m <sup>2</sup>	
01101	825	Fernkornegasse 17 Stg 4 Top 11	2626/2023	06.07.2023	3. OG	90,38 m <sup>2</sup>	97,47 m <sup>2</sup>	293.000 €	3.006,- €/m <sup>2</sup>	
01101	60	Schröttergasse 45 Stg 2 Top 18	4369/2023	03.11.2023	4. OG	94,33 m <sup>2</sup>	97,06 m <sup>2</sup>	315.000 €	3.245,- €/m <sup>2</sup>	
01101	2080	Hasengasse 60 Top 9	402/2024	14.12.2023	k.A.	92,00 m <sup>2</sup>	92,00 m <sup>2</sup>	350.000 €	3.804,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1143	Fernkornegasse 53 Stg II Top 7	1695/2024	20.12.2023	k.A.	88,78 m <sup>2</sup>	88,78 m <sup>2</sup>	230.000 €	2.591,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1334	Zur Spinnerin 20 Top 22	1244/2024	21.03.2024	5. OG	78,64 m <sup>2</sup>	93,52 m <sup>2</sup>	250.000 €	2.673,- €/m <sup>2</sup>	
01101	210	Columbusgasse 49 Top 10	2199/2024	31.05.2024	k.A.	85,24 m <sup>2</sup>	85,24 m <sup>2</sup>	235.000 €	2.757,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1266	Gußriegelstraße 3 Top 32	3367/2024	25.06.2024	6. OG	85,78 m <sup>2</sup>	85,78 m <sup>2</sup>	230.000 €	2.681,- €/m <sup>2</sup>	
01102	2261	Holbeingasse 2-4 Stg II Top 1	2796/2024	27.06.2024	EG	81,76 m <sup>2</sup>	86,60 m <sup>2</sup>	230.000 €	2.656,- €/m <sup>2</sup>	
01101	2070	Hasengasse 51 Stg III Top 1	3016/2024	27.06.2024	EG	91,74 m <sup>2</sup>	91,74 m <sup>2</sup>	289.000 €	3.150,- €/m <sup>2</sup>	
01102	1339	Zur Spinnerin 22 W 7 St 1	3184/2024	05.08.2024	2. OG	80,78 m <sup>2</sup>	80,78 m <sup>2</sup>	225.000 €	2.785,- €/m <sup>2</sup>	
01101	126	Laxenburger Straße 50 Stg 6 Top 6	3331/2024	21.08.2024	2. OG	105,17 m <sup>2</sup>	105,17 m <sup>2</sup>	300.000 €	2.853,- €/m <sup>2</sup>	
01101	1788	Schröttergasse 48 Top 3	4312/2024	09.10.2024	2. OG	95,24 m <sup>2</sup>	101,63 m <sup>2</sup>	340.000 €	3.345,- €/m <sup>2</sup>	
01101	693	Favoritenstraße 143 Top 1	1001/2025	14.10.2024	1. OG	94,71 m <sup>2</sup>	94,71 m <sup>2</sup>	220.000 €	2.323,- €/m <sup>2</sup>	
01102	366	Fernkornegasse 49 Stg I Top 35	158/2025	20.12.2024	k.A.	84,01 m <sup>2</sup>	89,01 m <sup>2</sup>	220.000 €	2.472,- €/m <sup>2</sup>	
01102	280	Hardtmuthgasse 51 Stg II Top 41	899/2025	07.02.2025	DG	100,43 m <sup>2</sup>	100,43 m <sup>2</sup>	349.500 €	3.480,- €/m <sup>2</sup>	

## Marktsituation - Marktberichte

Lt. dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht 2025 (EHL) bewegen sich die Preise für Wohnungen, innerhalb des 10. Bezirkes, zwischen rd. € 3.900,- /m<sup>2</sup> und € 5.600,- /m<sup>2</sup> (Erstbezug).



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2025, EHL

Gemäß dem Wiener Wohnungsmarktbericht Herbst 2024 (Otto Immobilien) lagen/liegen die (Angebots-)Preise für Wohnungen im 10. Bezirk bei € 4.018,- /m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien sowie bei € 6.476,- /m<sup>2</sup> bei Neubau-/Erstbezugsimmobilien. Hinsichtlich der tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen diese zwischen € 3.459,- /m<sup>2</sup> bis € 4.018,- /m<sup>2</sup>.

## Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und danach erfolgten sieben weitere Senkungen auf aktuell 2,15 %.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Unklar ist zum Stichtag, ob diese Situation zu einer mittelfristigen Senkung der am Markt erzielbaren Preise führt oder ob es sich lediglich um ein vorübergehendes Aussetzen des Marktes handelt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

#### Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)<sup>6</sup>

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung ist rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

#### **Eckpunkte der neuen Vergabestandards**

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10 %).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20 % aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zum Stichtag war die KIM-VO noch verbindlich. Sie endete zwar kurz danach mit 30.06.2025 und damit auch die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-VO Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken werden künftig zwar etwas mehr Flexibilität haben, dennoch werden die Kernpunkte der KIM-VO weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe dienen.

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

### Konsensherstellung

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. erwähnt, stimmt die innere Raumaufteilung in natura nicht vollständig mit den Planunterlagen überein. Die Küche wurde mit dem Wohnzimmer verbunden und im Schlafzimmer wurde ein Schrankraum eingebaut. Für den nicht ganz konsensmäßigen Zustand und die damit verbundene/n Risiken/Rechtsunsicherheit wird ein kleiner Marktanpassungsabschlag von 1,00% Ansatz gebracht.

## 5. GUTACHTEN

### 5.1. Verkehrswert der Wohnung der BLNR 132 und 132 - W 4 St 2

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	NFI:	98,34 m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	344.187 €
= ungekürzter Herstellungswert				344.187 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				344.187 €
- Alterswertminderung	Linear		RestND 50 J.	- 129.070 €
= Zwischenwert				215.117 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 1,75		0,0107	- 2.292 €
= Gebäudesachwert				212.824 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				212.824 €
+ Bodenwert		98,34 m <sup>2</sup>	1.329 €/m <sup>2</sup>	130.687 €
= Sachwert				343.511 €
+/- Rechte und Lasten (ausßerbückerliches Sanierungsdarlehen, Anteil)				- 3.766 €
= Zwischenwert				339.745 €
+/- Marktanpassung (Konsensherstellung)			-1,00%	- 3.397 €
= Verkehrswert				336.348 €
= <b>Verkehrswert gerundet</b>				<b>336.000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		98,34 m <sup>2</sup>		3.417 €/m <sup>2</sup>

Der **Verkehrswert** der BLNR 132 und 133, je 780/90900 Anteile, verbunden mit WE an W 4 St 2, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1339, an der Adresse 1100 Wien, Zur Spinnerin 24, beträgt zum Stichtag

**rd. € 336.000,-.**

### 5.1. Wohnung W 4 St 2 – Wert des Zubehörs

#### Vorgehensweise - Bewertung

Charakteristisch für die Wertminderung von Einrichtungsgegenständen/Zubehör ist die deutliche und sofortige Anfangswertminderung, welche mit dem Zeitpunkt der Ingebrauch-/ Inbetriebnahme im Ausmaß von durchschnittlich rd. 30 % der Anschaffungskosten eintritt. In weiterer Folge kann der Wertminderungsverlauf, entsprechend der Beanspruchung, linear oder in Anlehnung an den Bundesverband des Deutschen Küchen- und Einrichtungsfachhandels degressiv angenommen werden. Im ggst. Fall wird auf Grund der privaten, normalen Nutzung (im Gegensatz zu einer gewerblichen Nutzung) ein linearer Verlauf der Wertminderung angenommen.

Der Wiederbeschaffungswert entspricht jenen Kosten, die für eine zeitgemäße, vergleichbare Ersatzbeschaffung durchschnittlich aufzubringen wären. Im ggst. Fall ergibt sich der Wiederbeschaffungswert (Restwert), ausgehend von den historischen Anschaffungskosten, welche sich lt. Auskunft auf rd. € 16.000,- inkl. USt. Beliefen, wie folgt:

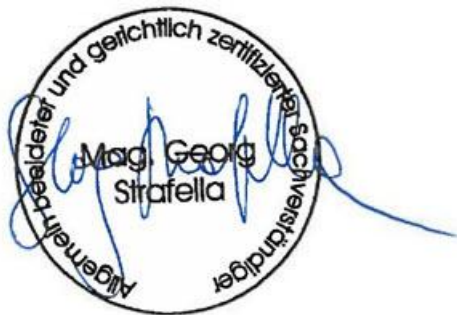
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Der **Wert des Zubehörs** (Einbauküche) in der Wohnung W 4 St 2, auf der Liegenschaft GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1339, an der Adresse 1100 Wien, Zur Spinnerin 22-24 ident Angeligasse 110-112, beträgt zum Stichtag

**rd. € 7.000,-.**

Wien, am 15.10.2025



Mag. Georg Strafella  
Immobilienfachverständiger  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsauszug (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01102 Inzersdorf Stadt EINLAGEZAHL 1339  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1821/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
791/49	GST-Fläche	587	
	Bauf. (10)	442	
	Bauf. (20)	145	Zur Spinnerin 22
791/50	GST-Fläche	518	
	Bauf. (10)	454	
	Bauf. (20)	64	Zur Spinnerin 24 Angeligasse 110
791/51	GST-Fläche	457	
	Bauf. (10)	298	
	Bauf. (20)	159	Angeligasse 112
GESAMTFLÄCHE		1562	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

- 1 a 2597/1968 Bauplatz (auf) Gst 791/50
- 2 a 5265/1986 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 791/49  
791/50 791/51

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

132 ANTEIL: 780/90900

Sofija Nikolic

GEB: 1985-08-20 ADR: Spittelbreitengasse 40-42/5/9, Wien 1120

- a 862/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2
- b 1543/2022 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
- c 1543/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

133 ANTEIL: 780/90900

Dragan Nikolic

GEB: 1986-06-01 ADR: Spittelbreitengasse 40-42/5/9, Wien 1120

- a 862/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2
- b 1543/2022 Kaufvertrag 2021-01-05 Eigentumsrecht
- c 1543/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

216 auf Anteil B-LNR 132 133

a 1543/2022 Pfandurkunde 2021-01-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

c 475/2024 Klage (60 Cg 10/24t LG für ZRS Wien)

d 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

CLNR 224

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 222 auf Anteil B-LNR 132 133  
a 1630/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 436/24p)
- 223 auf Anteil B-LNR 132 133  
a 2889/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 12.500,-- samt 4 % Z seit  
2024-06-19, Kosten EUR 1.301,04 samt 4 % Z seit 2024-06-20,  
EUR 736,54 für  
Ing. Mario Gruber  
24 E 47/24p
- 224 auf Anteil B-LNR 132 133  
a 3306/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 249.074,25 samt 1,6 % Z seit  
2024-08-21, vierteljährlich bei vierteljährlicher  
Kapitalisierung, Kosten EUR 5.131,40 samt 4 % Z seit  
2024-03-19, EUR 2.486,24 für  
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)  
24 E 53/24w  
b 3306/2024 Hinischtlich EUR 270.000,-- IM RANG CLNR 216,  
hinsichtlich der darüber hinausgehenden Beträge im  
laufenden Rang
- 226 auf Anteil B-LNR 132 133  
a 473/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 3.615,94 samt 4 % Zinsen aus  
EUR 1.598,18 seit 5.1.2024, EUR 504,44 seit 5.2.2024, EUR  
504,44 seit 5.3.2024, EUR 504,44 seit 5.4.2024, EUR 504,44  
seit 5.5.2024, Kosten von EUR 879,22 samt 4 % Zinsen seit  
10.5.2024 sowie der Kosten des Antrages von EUR 443,65 für  
Eigentümergeinschaft des Hauses 1100 Wien, Angeligasse  
110-112, EZ 1339, KG 01102 Inzersdorf Stadt  
(24 E 9/25a) - Klage siehe C-LNR 222
- 228 auf Anteil B-LNR 132 133  
a 1821/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 29.520,-- samt jeweils 4 % Z  
aus EUR 14.760,-- seit 2024-03-22, aus EUR 14.760,-- seit  
2024-07-02, Kosten EUR 1.816,56 samt 4 % Z seit 2025-01-10,  
EUR 1.316,06 für  
Friend Immobilien GmbH (FN 290006f)

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

\*\*\*\*\*

## 6.2. Einheitswertbescheid (auszugsweise)

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

21. Februar 2025

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 03

Einheitswertaktenzeichen

04 032-2-0107/3

Mag. Daniela Pichler und Miteigentümer  
z.H. PRETSCH Immobilientreuhand GmbH  
Neusetzgasse 7/11-14  
1100 Wien

### Einheitswertbescheid zum 01.01.2025 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 1102 Inzersdorf Stadt  
Lageadresse: Angeligasse 112, 1100 Wien

#### GB 01102 Inzersdorf Stadt, EZ 1339

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
01102 Inzersdorf Stadt	791/49	587
01102 Inzersdorf Stadt	791/50	518
01102 Inzersdorf Stadt	791/51	457

Nikolić Sofija, geb. 20. August 1985  
Anteil: 780/90900

in Höhe von 5.744,56 Euro

#### Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 669.462,15 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 495.919,42 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1.333,45 Euro.  
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 6.3. Fotos (Befundaufnahme vom 20.06.2025)

#### Außenanlagen und Allgemeinteile

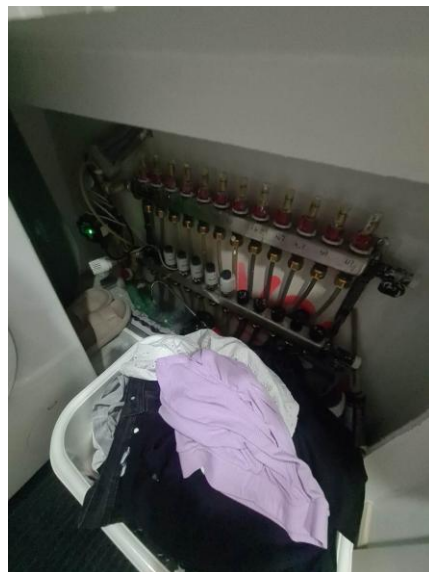




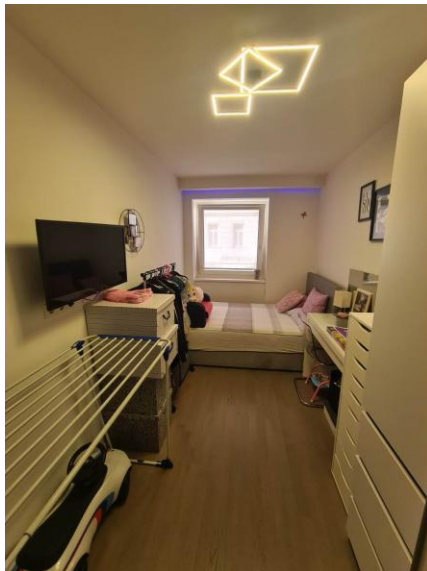


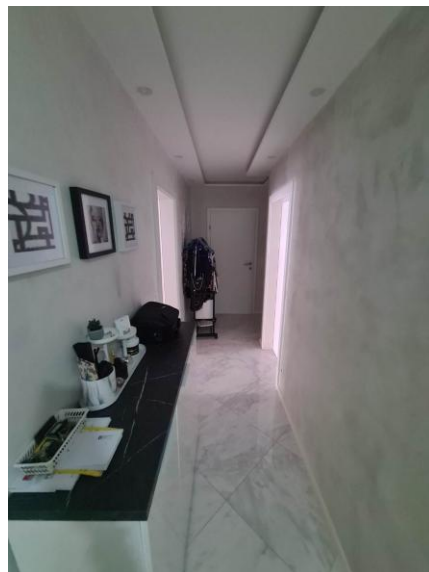
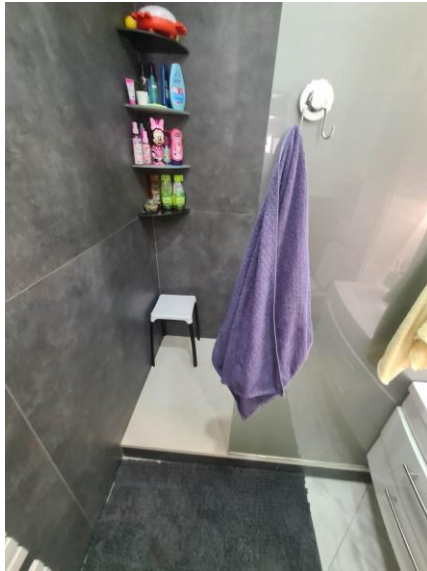
Wohnung W 4 St 2





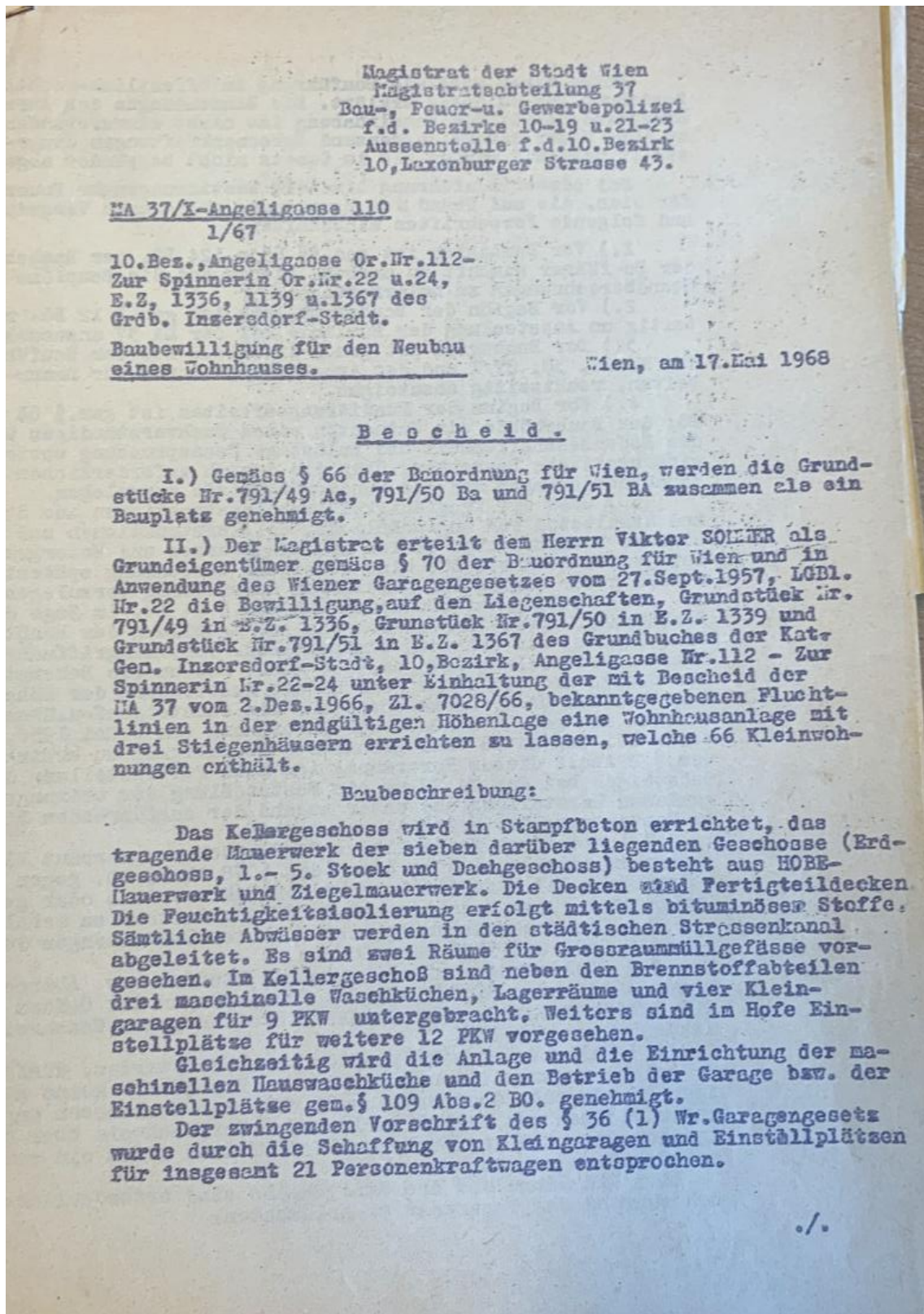


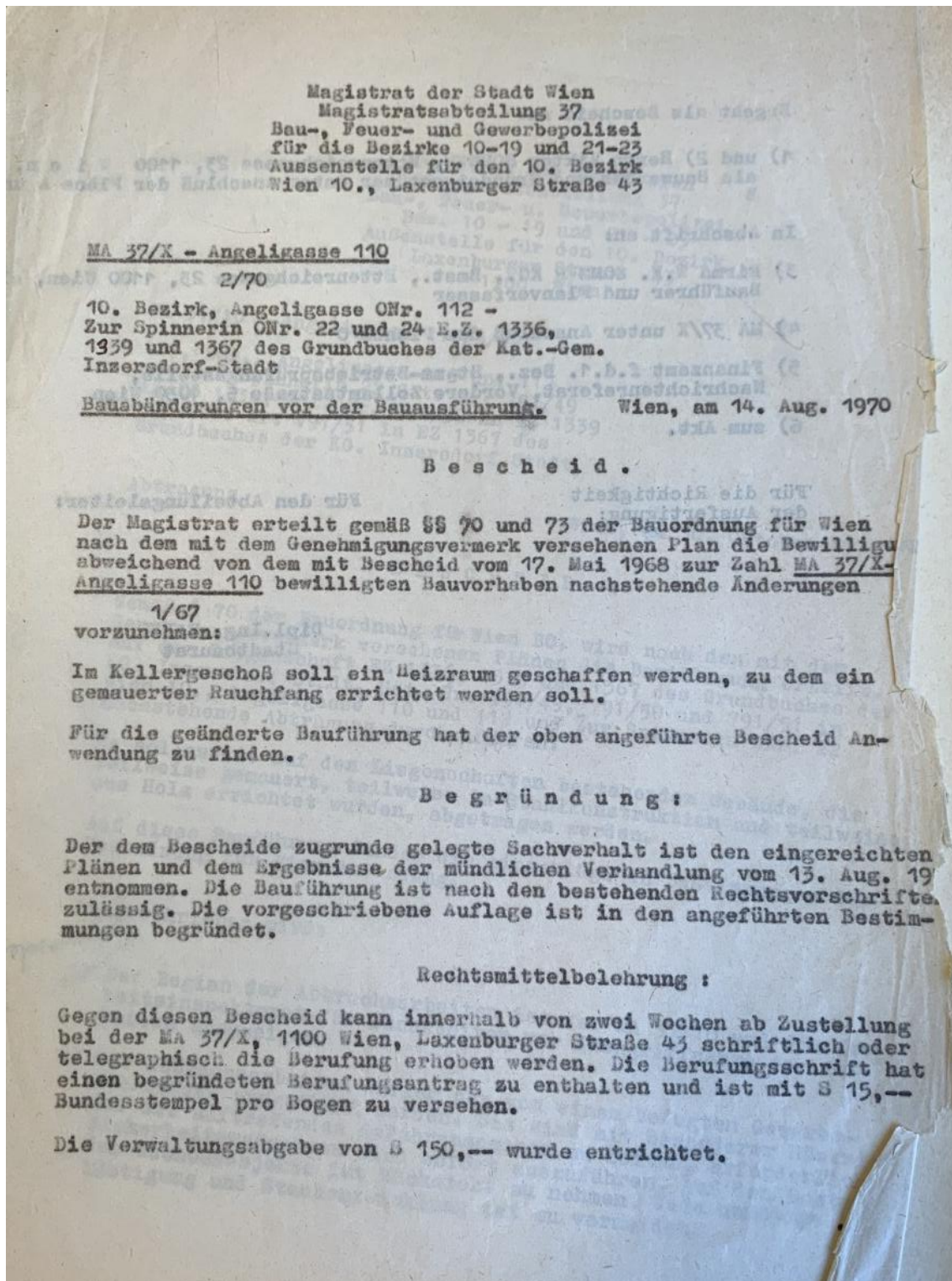




## 6.4. Bewilligungen, Bescheide (auszugsweise)

### Baubewilligung Neubau eines Wohnhauses, 17.05.1968



Bewilligung Bauabänderungen vor der Bauausführung, 14.08.1970

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Bauabänderungen während der Bauausführung, 05.11.1973

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau- Feuer- und Gewerbe Polizei  
für die Bezirke 10-19 u. 21-23  
Aussenstelle für den 10. Bezirk  
Wien 10. Laxenburger Straße 43

MA 37/10 - Angeligasse 110/5/73

10. Bez. Angeligasse 110-Zur Spinnerin ONr. 12  
EZ 1336, 1339 und 1367 des Grundbuches der  
Kat. Gem. Inzersdorf - Stadt

Bauabänderungen während der Bauausführung

Wien, 1973 11 05

**B e s c h e i d**

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan die Bewilligung abweichend von dem mit Bescheid vom 17. Mai 1968, MA 37/10 - Angeligasse 110/1/67 und den 1. Planwechsel vom 14. August 1970, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/70 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen.

Statt der im Hofe vorgeschriebenen 12 offenen Stellplätze sollen gemauerte Kleingaragen für 10 Stellplätze errichtet werden. Bedingt dadurch soll der hofseitige Lagerraum in eine Garage umgewidmet werden und die bereits für 2 Stellplätze geplante Garage drei Stellplätze aufnehmen.

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

**B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 10. Sept. 1973 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung 3. Planwechsel, 02.06.1975

MA 37/10 - Laxenburger Straße 43,  
1100 Wien

MA 37/10 - Angeligasse 110/2/75

10. Bezirk, Angeligasse 110-  
Zur Spinnerin ONr. 22 und 24  
EZ- 1339 u.a. des Grundbuches  
der Kat. Gemeinde Inzersdorf-  
Stadt

Bauabänderungen während der  
Bauausführung  
3. Planwechsel

Wien, 1975 06 02

B e s c h e i d :

Der Magistrat erteilt gemäß §§ 70 und 73 der Bauordnung für Wien nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung abweichend von dem mit Bescheid vom 17. Mai 1968, MA 37/10 - Angeligasse 110/1/67, dem 1. Planwechsel vom 14. August 1970, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/70 und dem 2. Planwechsel vom 5. November 1973, MA 37/10 - Angeligasse 110/5/73 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In sämtlichen Geschoßen wird die Raumteilung und die Verbindung einzelner Räume zueinander abgeändert. Bedingt dadurch wird im Kellergeschoß ein Traforaum an der Front Angeligasse geschaffen und erhöht sich die Wohnungsanzahl auf 67. Weiters wird die Raumhöhe auf 2,50 m vermindert.

Unter einem wird dem Bauwerber gemäß § 1 Abs. 1 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 vom 8. Juli 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der geltenden Fassung, die Erlaubnis erteilt, den öffentlichen Gemeindegrund und den darüber befindlichen Luftraum durch vier Dachwasserableitungen, einen Trafoschacht mit 3, 10 m Länge, 2,10 m Breite und einen Trafoschacht mit 1,20 m Länge, 0, 80 m Breite benutzen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 vom 6. Juli 1960, BGBl. Nr. 159/60 die Bewilligung zur Benützung der Straße bzw. des darüber befindlichen für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

Für die geänderte Bauführung haben die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

Benützungsbewilligung Wohnhausanlage, 30.10.1975

MA 37/10, Laxenburger Straße 43  
1100 Wien

MA 37/10 - Angeligasse 112/11/75

10. Bezirk, Angeligasse ONr. 112 =  
Zur Spinnerin ONr. 22 und Angeligasse  
ONr. 110 = Zur Spinnerin ONr. 24  
EZ. 1339 des Grundbuches der Kat.  
Gemeinde Inzersdorf-Stadt

Benützungsbewilligung

Wien, 1975 10 30

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, das zufolge dem Bescheid vom 17. Mai 1968, MA 37/10 - Angeligasse 110/1/67 der letzten Fristerstreckung vom 2. August 1972, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/72, dem 1. Planwechsel vom 14. August 1970, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/70, dem 2. Planwechsel vom 5. November 1973, MA 37/10 Angeligasse 110/5/73, dem 3. Planwechsel vom 2. Juni 1975, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/75 auf der Liegenschaft 10. Bezirk, Angeligasse ONr. 112 = Zur Spinnerin ONr. 22 und Angeligasse ONr. 110 = Zur Spinnerin ONr. 24, EZ. 1339 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Inzersdorf-Stadt geschaffene Wohnhaus bestehend aus drei Stiegen mit insgesamt 65 Wohnungen sowie 20 Kleingaragen und einen PKW - Stellplatz im Hof benützen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 6. Oktober 1975 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,-- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Die Verwaltungsabgabe von 100,-- S wurde entrichtet. Die Kommissionsgebühr von 96,-- S wurde entrichtet.

Ergeht an:

1. u. 2.) Herrn Bmstr. Viktor Sommer, 1100 Wien, Ettenreichgasse 23 als Bauwerber und Grundeigentümer mit Ausführungsplänen A1 - A13 und B1 - B13;

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Benutzungsbewilligung der abgeänderten Räumlichkeiten, 21.11.1975

MA 37/10, Laxenburger Straße 43  
1100 Wien

MA 37/10-- Angeligasse 112/13/75

10. Bezirk, Angeligasse ONr. 112  
EZ. 1339 des Grundbuches der Kat.  
Gemeinde Inzersdorf-Stadt  
Benutzungsbewilligung

Wien, 1975 11 21

B e s c h e i d

Der Magistrat erteilt gemäß § 128 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung, die zufolge dem Bescheid vom 31.7. 1975, MA 37/10 - Angeligasse 110/9/75 in dem Gebäude 10., Bezirk, Angeligasse ONr. 112, EZ. 1339 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Inzersdorf-Stadt abgeänderten Räumlichkeiten benutzen zu lassen.

B e g r ü n d u n g

Da die Bauführung nach dem Ergebnis des Augenscheines vom 19. November 1975 den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, konnte die Benutzungsbewilligung erteilt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegraphisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15,-- S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Die Verwaltungsabgabe von 100,-- S wurde entrichtet. Die Kommissionsgebühr von 24,-- S wurde entrichtet.

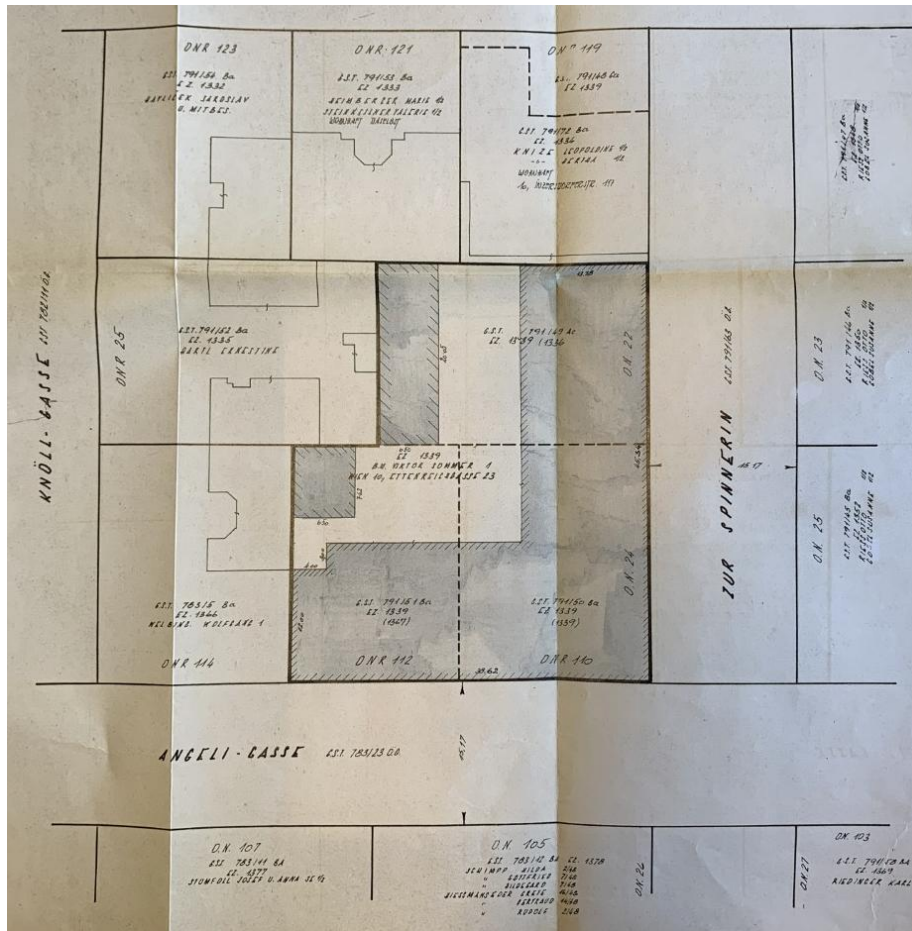
Ergeht an:

1. u. 2.) Firma Stock-Weinbrennerei, Ges.m.b.H Verkaufsdirektion  
Wien, 1100 Wien Angeligasse 112 als Bauwerber und Grundmit-  
eigentümer

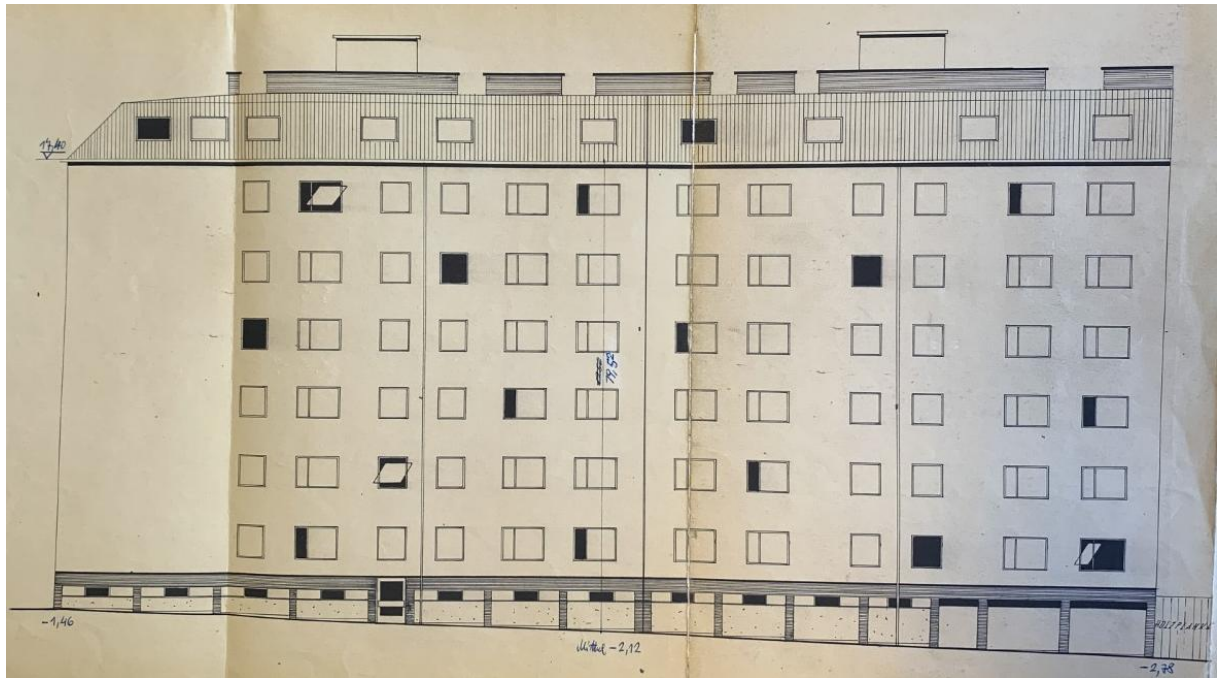
in Abschrift an:

- 3.) Firma W.F. Sommer KG 1100 Wien Ettenreichgasse 23  
als Bauführer und Planverfasser;

### 6.5. Pläne – Bestandsplan 30.10.1975 (auszugsweise)



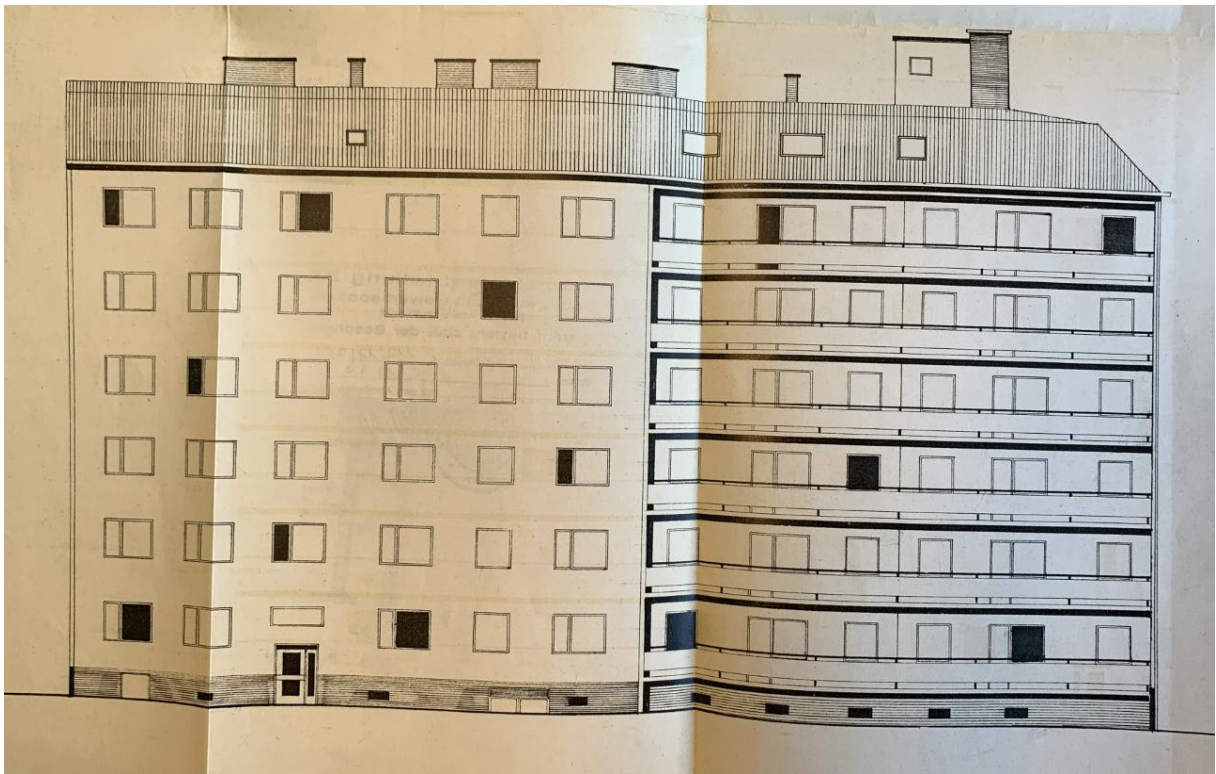
Lageplan



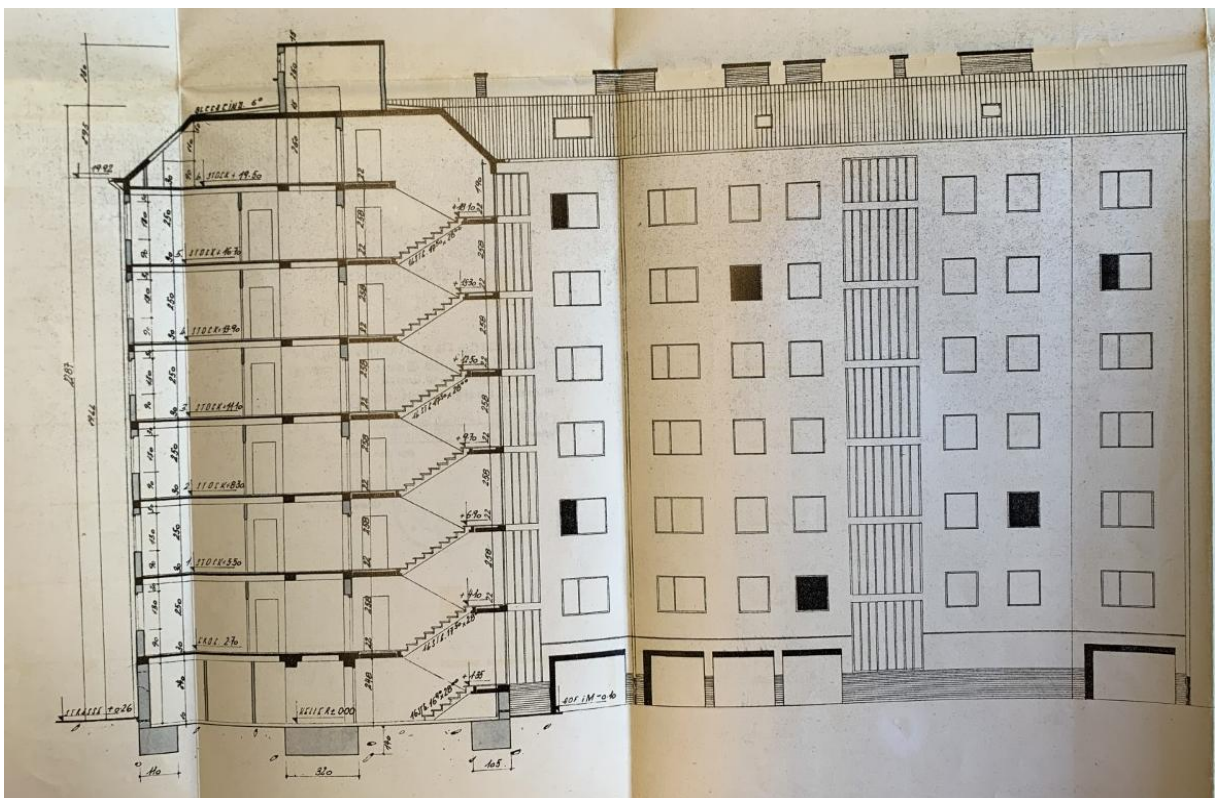
Ansicht Zur Spinnerin

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



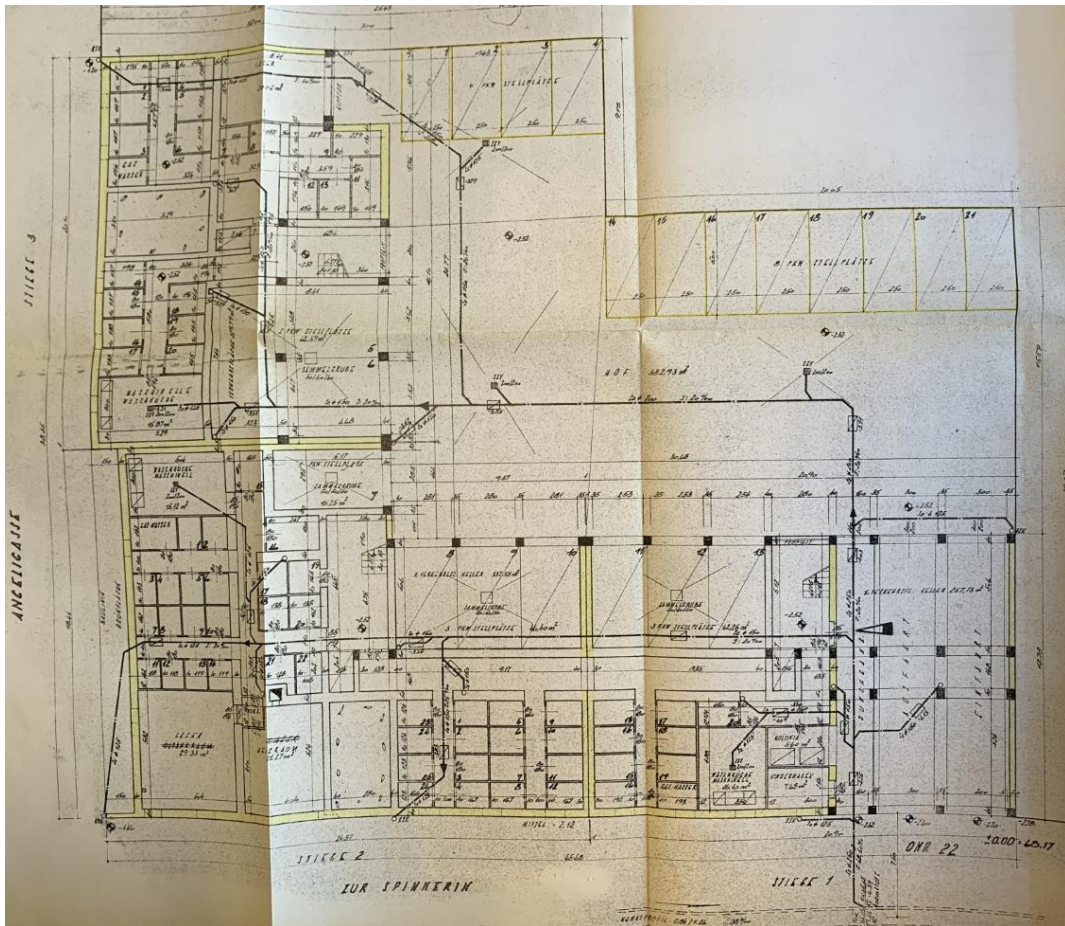
Ansicht Angeligasse



Schnitt Stiege 1 - Hofansicht

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



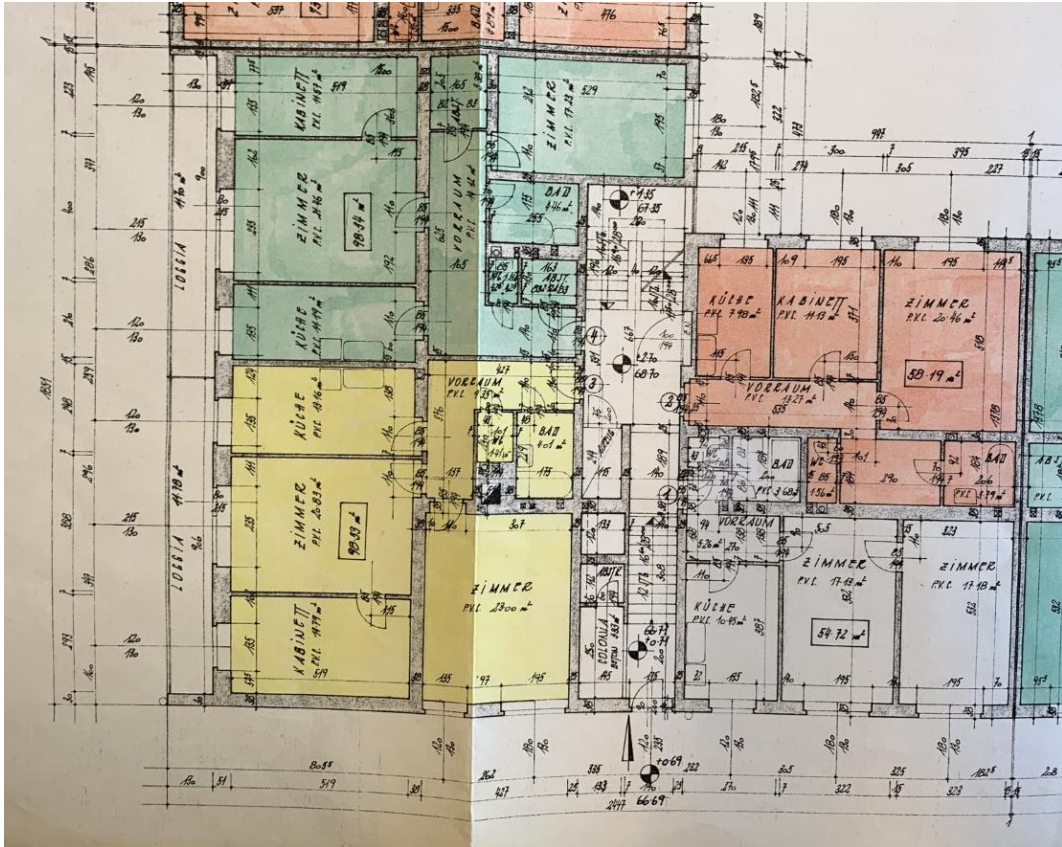
Grundriss Kellergeschoß (Auswechslungsplan Juni 1975)



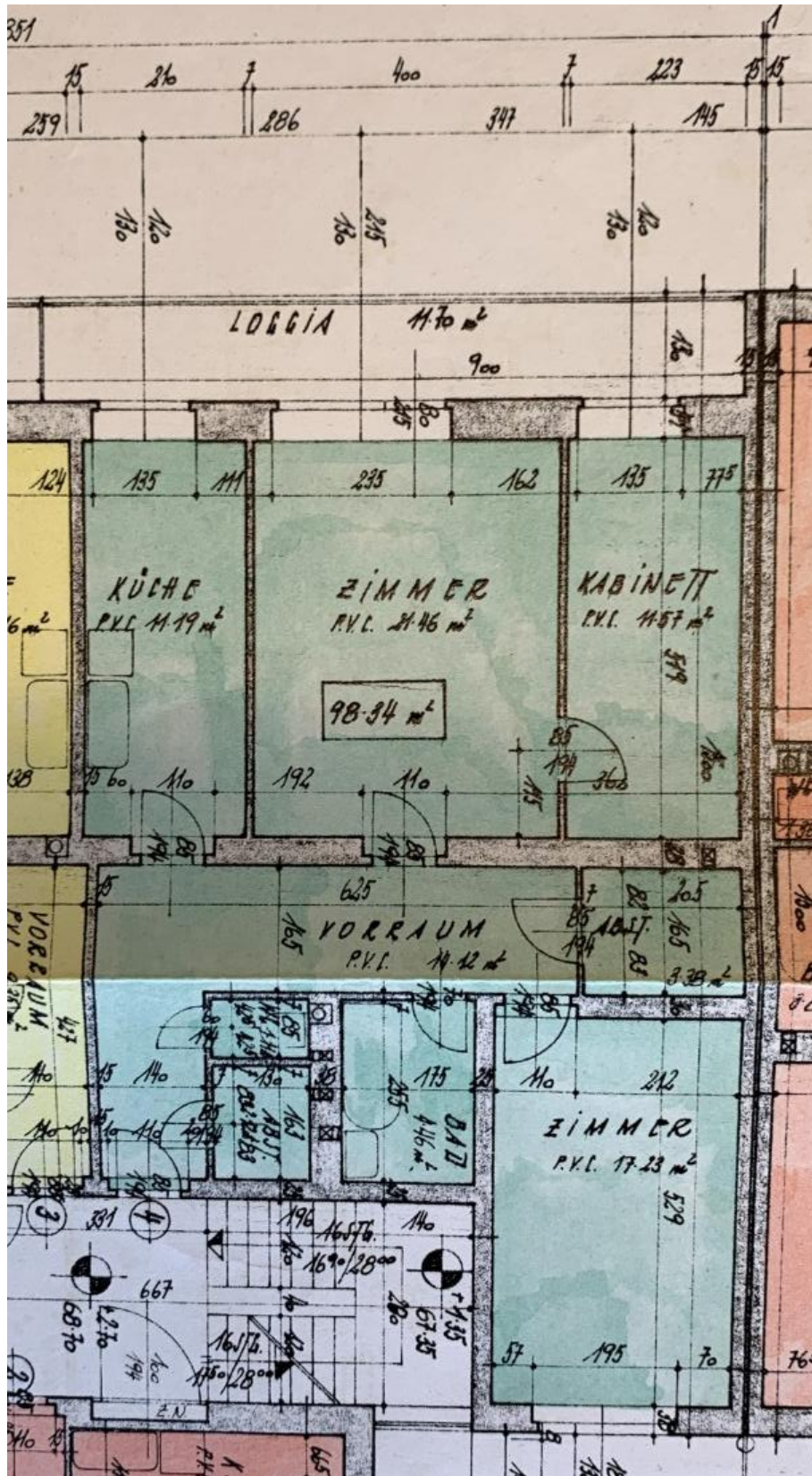
Erdgeschoß

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

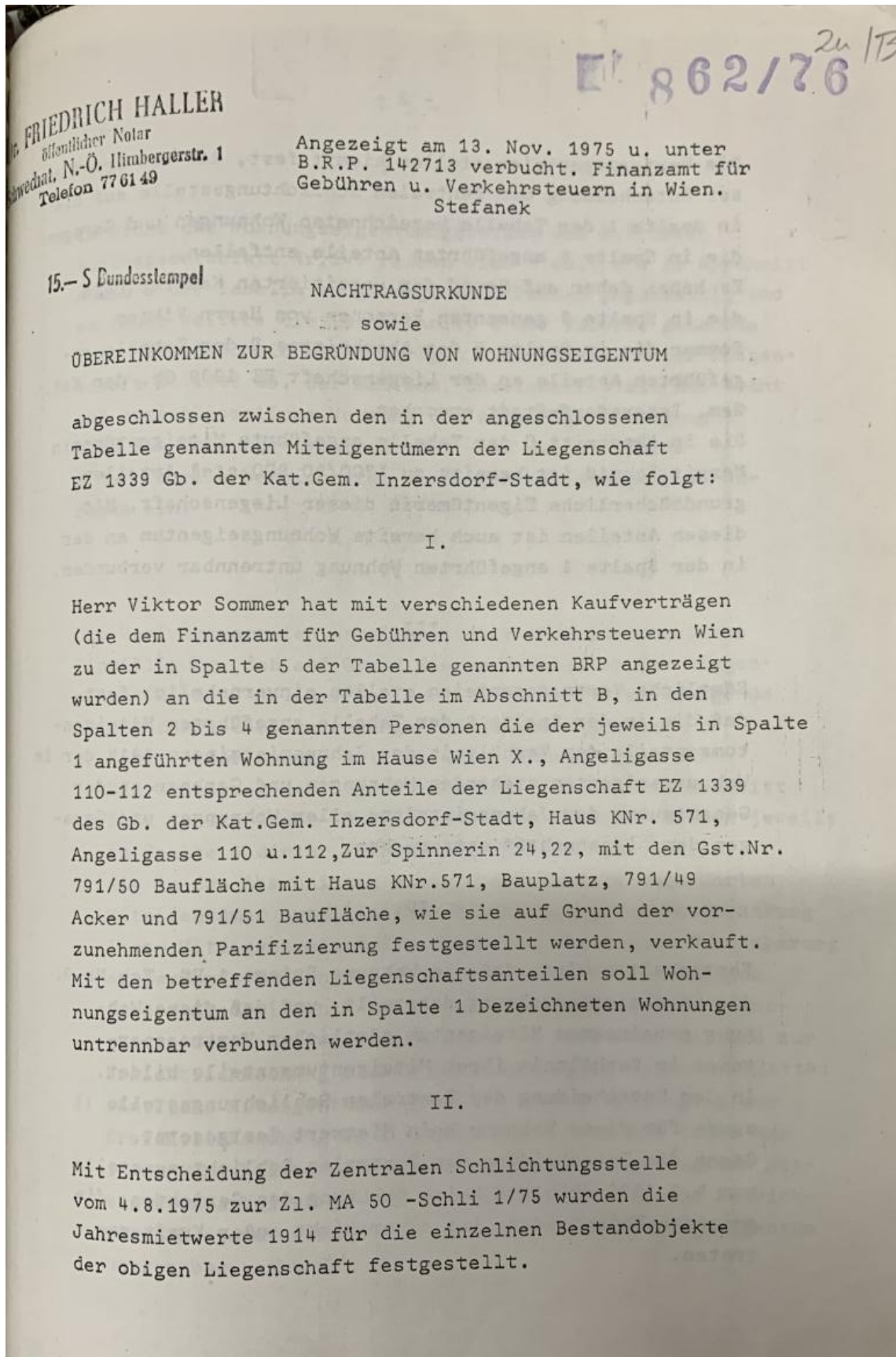


Grundriss Erdgeschoß, Stiege 2



Grundriss W 4 St 2 (gedreht)

## 6.6. Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum, 10.02.1976 (auszugsweise)



- 2 -

Die Vertragsparteien stellen hiemit fest, daß auf Grund dieser Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle auf die in Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und Garagen die in Spalte 6 angeführten Anteile entfallen.

Es haben daher auf Grund der vorzitierten Kaufverträge die in Spalte 2 genannten Personen von Herrn Viktor Sommer die in Spalte 6 des Abschnittes B der Tabelle angeführten Anteile an der Liegenschaft EZ 1339 Gb. der Kat. Gem. Inzersdorf-Stadt erworben.

Die im Abschnitt C der Tabelle angeführte Miteigentümerin Margit Schmid ist bereits zu 1700/90.900 stel Anteilen grundbücherliche Eigentümerin dieser Liegenschaft. Mit diesen Anteilen ist auch bereits Wohnungseigentum an der in der Spalte 1 angeführten Wohnung untrennbar verbunden.

## III.

Sämtliche Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, daß die in der Spalte 6 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Jahresmietzinses 1914 der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und Garagen zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse aller Wohnungen und Garagen der Liegenschaft entsprechen.

## IV.

Festgehalten wird, daß die Wohnung Stiege 1 EG. Top Nr.3 die Hausbesorgerwohnung darstellt, und daß diese Wohnung gemeinsames Miteigentum sämtlicher Vertragsparteien im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bildet. In der Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle wurde für diese Wohnung kein Mietwert festgesetzt. Gegen die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle vom 4.8.1975 erfolgte keine Anrufung des Gerichtes; die genannte Entscheidung ist daher nicht außer Kraft getreten.

- 3 -

V.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, Bundesgesetzblatt Nr.149 räumen sich hiemit die im Abschnitt A und B der Tabelle eingetragenen Personen gegenseitig und es räumt weiters die im Abschnitt C der Tabelle genannte Frau Margit Schmid allen übrigen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 1339 Gb. der Kat.Gem. Inzersdorf-Stadt das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung - also das Wohnungseigentumsrecht - an den in Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen beziehungsweise Garagen ein.

VI.

Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ 1339 Gb. der Kat.Gem. Inzersdorf-Stadt folgende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden:

- 1) Herr Viktor Sommer erteilt seine Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für die im Abschnitt B in Spalte 2 der Tabelle genannten Personen zu den jeweils in Spalte 6 dieser Tabelle angeführten Anteilen;
- 2) die in den Abschnitten A bis C der Tabelle angeführten Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Beschränkung ihrer Miteigentumsanteile durch das mit dieser Vereinbarung eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen in den Abschnitten A und B der Tabelle genannten Eigentümers des Anteiles, mit welchem es verbunden ist und zur Ersichtlichmachung dieser Beschränkung im Eigentumsblatte;
- 3) sämtliche Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatt, daß mit jedem der in den Abschnitten A und B der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteilen an den in Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

- 4 -

VII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.  
Schwechat, am 7. November 1975

Ing. Otto Kreiner eh.

Viktor Sommer eh.

Dr. Kurt Böhm eh.  
für die Stock Weinbrennerei  
Gesellschaft m.b.H.

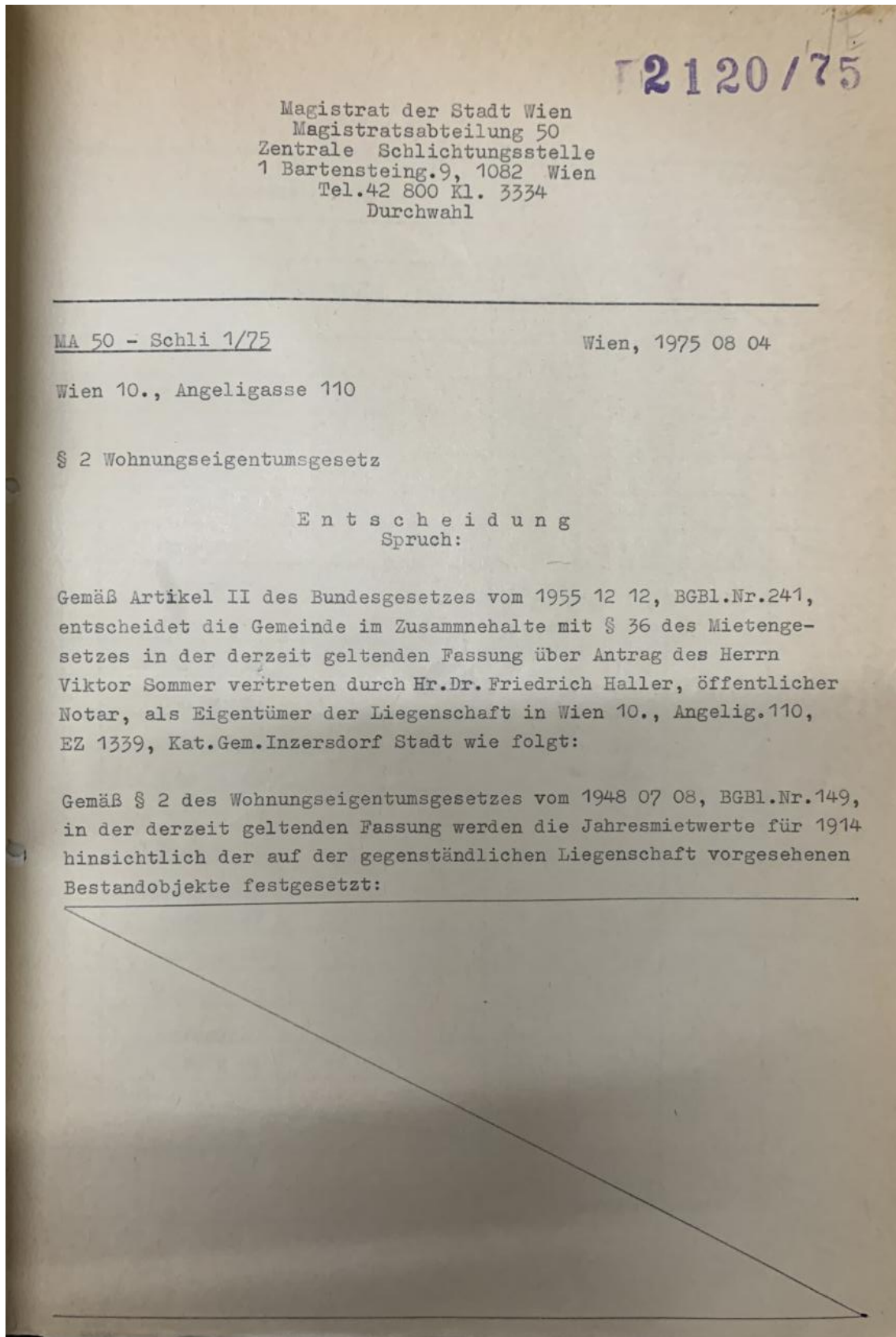
Schwechat, am 26. Feber 1976

Ing. Otto Kreiner eh.

für die restlichen Liegenschaftseigentümer

EG Nr.	Fläche	Name	Beruf	Wohnadresse	B.K.V.	Anteil in 90.900 Ste
1/EG/1	99,82	Freyer Ruth	kfm. Angestellte	Wien 10., Angeligasse 110-112	63349/75	1.580
1/EG/2	55,06	PETER Josef	Verlagsleiter	-- " --	124458/74	850
1/EG/3	73,41	Hausbesorgerwohnung	-----	-- " --	-----	---
1/I/4	80,73	Binder Ferdinand	Monteur	-- " --	28212/74	1.400
1/I/5	55,31	Gradwohl Anna	kfm. Angestellte	-- " --	124463/74	960
1/I/6	93,84	Dr. Wutzl Hellmut	prakt. Arzt	-- " --	40919/74	1.630
1/II/7	80,78	Zweiler Wilhelm	Bauleiter	-- " --	28211/74	1.400
1/II/8	75,46	Dolejsi Christine v.Martinek	Angestellte	-- " --	124455/74	1.310
1/II/9	74,38	Borovcnik Manfred	Student	-- " --	28214/74	1.290
1/III/10	81,33	Prenner Viktor	Kellner	-- " --	28215/74	1.380
1/III/11	76,02	Lehner Johann	Kraftfahrer	-- " --	102405/74	1.290
1/III/12	74,99	Chvatal Gerhard	Angestellter	-- " --	28213/74	1.270
1/IV/13	81,16	Wagner Karl	Angestellter	-- " --	28219/74	1.380
1/IV/14	76,02	Dr. Zemanek Viktor	Geologe	-- " --	145804/74	1.290
1/IV/15	74,99	Hrbaty Helmut	Kraftfahrer	-- " --	28209/74	1.270
1/V/16	102,02	Wolf Peter	Fassader	-- " --	102400/74	1.700
1/V/17	76,99	Litschauer Georg	Bäckergeselle	-- " --	28218/74	1.280
1/V/18	53,99	Hedl Felix	Fleischer	-- " --	124465/74	900
1/DG/19	88,02	Jung Karl	Buchhalter	-- " --	40924/74	1.240
1/DG/20	36,77	Graf Günter	Angestellter	-- " --	28225/74	560
1/DG/21	67,16	Marton Alfred	kfm. Angestellte	-- " --	63356/75	950
2/EG/1	54,72	Kodek Franziska	Krankenschwester	-- " --	28210/74	890
2/EG/2	58,19	Mayerhöfer Mathilde	Postangestellte	-- " --	102403/74	900
2/EG/3	98,33	Ehrenhöfer Rudolf	Konditor	-- " --	63354/75	1.600
2/EG/4	98,34	Eitzenberger Andreas	Angestellter	-- " --	63353/75	1.560

## 6.7. Festsetzung der Jahresmietwerte, 04.08.1975 (auszugsweise)



Stock	Tür Nr.	Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Einheitsmietwert		Mietwert k	
				K/m <sup>2</sup>	einzel	zusammen	
Übertrag:							
EG	1	2Zi, Kü, Vorr., B, WC	54,72	16,26			890.-
EG	2	Zi, Kab, Kü, Vorr., B, WC	58,19	16,26	946		
		-5% f. gr. teils Lage ü. Garagen			-47		900.-
EG	3	2Zi, Kab, Kü, Vorr., B, WC, Logg.	98,33	16,26			1600.-
EG	4	2Zi, Kab, Kü, Vorr., B, WC, 2 AR, Logg.	98,34	16,26	1599		
		-2,5% f. teilw. Lage ü. Garagen			-40		1560.-
I	5	wie 4	99,54	17,34			1730.-
I	6	wie 3	88,45	17,34			1530.-
I	7	2Zi, Kab, Kü, Vorr., B, WC	68,27	17,34			1180.-
I	8	wie 7	77,56	17,34			1340.-
II	9	2Zi, Kü, Vorr., B, WC, 2 AR, Logg.	100,51	17,34			1740.-
II	10	wie 3	89,11	17,34			1550.-
II	11	wie 7	68,27	17,34			1180.-
II	12	wie 7	77,56	17,34			1340.-
III	13	wie 4	100,29	16,98			1700.-
Gesamt-Mietwert K.....							

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1914 08 01, mit 90.900,- Kronen festgesetzt.

#### Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus diesem Jahre nicht vorliegen.

In den vorgelegten Bauplänen und in der vorgelegten Bescheinigung der MA 36/10 - Angeligasse 110/6/75 vom 1975 06 04 gemäß § 5 Abs.2 lit.a des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sind auf der Liegenschaft 67 Wohnungen, 20 Garagen, 3 Kinderwagenräume und 1 Lagerraum als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs.1 WEG eingetragen, an denen mit Ausnahme der Wohnung Top Nr.3 im Erdgeschoß der Stiege 1, die als Hausbesorgerdienstwohnung vorgesehen ist, und der drei Kinderwagenabstellräume, sämtliche auf Grund ihrer Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs.3 zweiter Tatbestand des Wohnungseigentumsgesetzes nicht wohnungseigentumsfähig, Wohnungseigentum begründet werden soll.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 1975 07 18, Zl.MA 40 - M - 191/75, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung (Bl.10,11) Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Ausgehend von den effektiven baulichen Gegebenheiten werden von der MA 40 im Regelfall Loggien zur Gänze, Balkone, sowie Terrassen ab 2 m Tiefe mit der halben Fläche, Terrassen bis 2 m Tiefe mit einem Viertel der Fläche in Rechnung gestellt; Terrassen zu ebener Erde werden gesondert angerechnet. Tür- und Fensternischen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie bereits in den vorgelegten Flächenberechnungen - einheitlich für das ganze Objekt - enthalten sind.

## Vergleichsobjekte.

Bezirk	E. Z. K. Nr.	Kat. Gem.	Straße, Gasse, Platz,	Nr	Objektsbezirk Tür Nr Mieter	Verwendungszweck 1914	Fläche m <sup>2</sup> (Nr. Z.)	K. Zins 1914	K. pro m <sup>2</sup>
						<u>Für Wohnungen</u>			
						in I und II Stock			
lo.,			Neusetzg.	8	I/13	Wng.+ Bad	78,50	1248	15,90
lo.,			Keplerg.	9	I/16	- " -	123,20	1600	<u>12,99</u>
						+ 15% f. bess. Ausst. u. ZH,	Durchschnitt		14,45
						+ 5% f. Lift			<u>+2,89</u>
									<u>17,34</u>
						im III und IV Stock		DS	14,45
						+ 15% wie oben,			<u>+2,53</u>
						+ 7,5% f. Lift,			<u>16,98</u>
						- 5% f. höh. Stockwerkslage			<u>16,98</u>
						in Erdgeschoß		DS	14,45
						+ 15% wie oben,			<u>+1,61</u>
						- 2,5% f. höh. Lage			<u>16,06</u>
						im V Stock		DS	14,45
						+ 15% wie oben,			<u>+2,17</u>
						+ 10% f. Lift,			<u>16,62</u>
						- 10% f. höh. Stockwerkslage			<u>16,62</u>
						im Dachgeschoß		wie vor	16,62
						- 15% f. DG-Lage und Schrägen			<u>-2,49</u>
									<u>14,13</u>
						<u>Für Garagen</u>			
lo.,			Golu busplatz	7	P/33	Garage	17,00	320	18,53
lo.,			Favoritenstr.	97	P/22	- " -	61,00	1008	<u>16,52</u>
							Durchschnitt		<u>17,2</u>

M. Abl. 40 - S.D. Nr.1



Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs.4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs.1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

1) Herrn  
Dr. Friedrich Haller  
öffentlicher Notar

Himbergerstraße 1  
Schwechat (2-fach)

2) zum Akt.

Für den Abteilungsleiter:



## 6.8. Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, 04.08.1975

2120/75  
MA 37/10, Laxenburger Straße 43  
1100 Wien

Wien, 1975

MA 37/10 - Angeligasse 110/6/75

Bescheinigung

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird hiemit gemäß § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948, (W. E. G.) in der Fassung des BGBl. Nr. 28/1951 bescheinigt, daß die in dem Gebäude Wien 10., Angeligasse ONr. 110 EZ. 1339 des Grundbuches der Kat. Gem. Inzersdorf-Stadt zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung vom 17. Mai 1968 MA 37/10 - Angeligasse 110/1/67 dem 1. Planwechsel vom 14. August 1970, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/70 dem 2. Planwechsel vom 5. November 1973 MA 37/10 - Angeligasse 110/5/73 und dem 3. Planwechsel vom 2. Juni 1975, MA 37/10 - Angeligasse 110/2/75 geplanten

67 Wohnungen  
20 Garagen  
3 Kinderwagenräume  
1 Lagerraum

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbstständige Bestandsgegenstände bilden. Die Bestätigung ersetzt die Bestätigung vom 12. Dezember 1973  
Zl MA 37/10 - Angeligasse 110/27/73

Ergeht an:

1.) Firma W. F. Sommer KG. 1100 Wien, Ettenreichgasse 23

in Abschrift an:  
MA 37/10

MAGISTRATSABTEILUNG 27  
WIEN

Für den Abteilungsleiter:  
*[Handwritten Signature]*  
Dipl.-Ing. Mayer  
Oberstadtbaurat

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.9. Betriebskostenvorschreibung ab 07/2025

22.07.2025 15:53  
Elisa Piacente

Vorschreibung 2025/7  
5/142 - ANGELIGASSE 110-112  
Zur Spinnerin/Angeliggasse, 1100 Wien

Seite: 1/1  
Auswahl: 8003

Topnummer	EDV/Kto	Bestandnehmer	V	ZA/Kat	KMZ/WS	MV-Dat/Nfl	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto
4	2040 51422042	Nikolic Dragan u. Sofija 1100 Wien Zur Spinnerin 24 34010	W W	Zahlsch Wohnung Kat:	KMZ/WS-N 150% KMZ-N IWS-N	01.04.2022 98,34	Reparaturrücklage Betriebskosten Heizkosten Warmwasser	1,72 1,77 1,89 1,89	126,46 198,78 95,32 40,85	0,00 19,88 19,06 4,09	126,46 218,66 114,38 44,94
							<b>Gesamt</b>		<b>461,41</b>	<b>43,03</b>	<b>504,44</b>
***		GESAMTSUMMEN		/			Reparaturrücklage Betriebskosten Heizkosten Warmwasser	1,72 1,77 1,89 1,89	126,46 198,78 95,32 40,85	0,00 19,88 19,06 4,09	126,46 218,66 114,38 44,94
							<b>Gesamt</b>		<b>461,41</b>	<b>43,03</b>	<b>504,44</b>
****		Summe NFL:		Vermietet Leer Gesamt	98,34 0,00 98,34						

## 6.10. Vorausschau 2025

### VORAUSSCHAU auf das Jahr 2025



#### Objekt 1100 Wien, Angeligasse 110-112, Zur Spinnerin 22-24

Pauschale für das gesamte Objekt netto	2024	2025	Anderung [€]
<b>BK inkl. Aufzug (monatlich)</b>	€ 11 200,00	€ 11 200,00	€ -
<b>entspricht je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat rund</b>	€ 2,02	€ 2,02	
<b>Reparaturrücklage inkl. Darlehenstilgung (monatlich)</b>	€ 7 368,60	€ 7 368,60	€ -
<b>entspricht je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat rund</b>	€ 1,33	€ 1,33	
<b>Heizkosten (monatlich)</b>	€ 5 040,00	€ 5 040,00	€ -
<b>entspricht je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat rund</b>	€ 0,91	€ 0,91	
<b>Warmwasser (monatlich)</b>	€ 2 160,00	€ 2 160,00	€ -
<b>entspricht je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat rund</b>	€ 0,39	€ 0,39	
<b>Waschmarke</b>	€ 0,55	€ 0,55	€ -

Sehr geehrte Eigentümer!

Die vorstehende Vorausschau wurde den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (§20 Abs. 2) entsprechend unter Berücksichtigung der in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und der in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten erstellt. Hierzu wird auf bisherige Eigentümerversammlungen und zugehörige Protokolle verwiesen.

Weiters werden darin die Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen ausgewiesen. Sie bildet die Kalkulationsgrundlage für die Vorschreibung 2025. Begründungen sind der Beilage zur Vorausschau entnehmbar.

Mit freundlichen Grüßen  
PRETSCH Immobilienreuhand GmbH

**Die Vorschreibungspauschalen werden  
soweit notwendig ab Jänner angepasst.**

## **Erläuterung Vorschau**

### **Betriebskosten inkl. Aufzug:**

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten sichergestellt werden.

Bei der Kalkulation der neuen Betriebskostenpauschale ab Jänner 2025 wurden angekündigte und anzunehmende Kostensteigerungen (u.a. laut Information der Stadt Wien um 5,9%) berücksichtigt.

**Die Pauschale kann beibehalten werden.**

### **Reparaturrücklage inkl. Darlehenstilgung:**

Bezüglich in absehbarer Zeit notwendiger, über die laufende Instandhaltung hinausgehender Verbesserungsarbeiten wird dem WEG 2002 entsprechend auf Erläuterungen im Rahmen der letzten Eigentümerversammlungen gemäß den jeweiligen Protokollen verwiesen.

Ein großer Teil der Reparaturrücklagendotierung ist durch die Rückzahlung des im Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Sanierung der Gebäudehülle verbundenen Darlehens zweckgewidmet gebunden. Die Darlehenslaufzeit endet vorraussichtlich im Jahr 2028.

Aktuell steigende Zinsen bewirken die Erhöhung der monatlichen Annuitäten.

Bei der Gelegenheit wird darauf hingewiesen, dass Mietzinse aus der Vermietung der Hausbesorgerwohnung der Reparaturrücklage gutgeschrieben werden und beim einzelnen Wohnungseigentümer anteilig einkommensteuerlich zu behandeln wären.

### **Heiz- und Warmwasserkosten:**

Soweit vorhersehbar kann mit den inkassierten Pauschalbeträgen die Abdeckung der aufgelaufenen Betriebskosten gut sichergestellt werden.

Die Kosten der Heizung- und Warmwasseraufbereitung werden seit Erneuerung der Heizanlage nunmehr von Firma Open Energy AG monatlich verbrauchabhängig abgerechnet und zur Vorschreibung gebracht.

Im Tarif sind nunmehr nicht nur Heizungsbetriebs- sondern auch -erhaltungskosten während der gesamten Vertragslaufzeit inkludiert. Der Tarif ist wertgesichert von der Entwicklung des Baukostenindex und des Gaspreisindex abhängig vereinbart.

**Die Pauschale kann beibehalten werden.**

### **Aufzug:**

Die Liftkosten sind in der allgemeinen Betriebskostenpauschale berücksichtigt.

## 6.11. Protokoll Eigentümerversammlung vom 18.03.2023 (auszugsweise)

### PROTOKOLL WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG 2023

Liegenschaft: 1100 Wien, Zur Spinnerin 22-24, Angeligasse 110-112  
 Versammlungsort: Restaurant „Mango“  
 1100 Wien, Kundratstraße 4-6/Lokal 1-3/EG  
 Termin: Mittwoch, 18. Jänner 2023, 17:00 Uhr

Die ordentliche Wohnungseigentümer-Versammlung wurde gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002 insb. § 25) mit Schreiben an alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß angekündigt.

Anwesend waren:

Top	Wohnungseigentümer	vertreten durch/Bemerkung	Anteile
1/2	Mag. Sonja Weissmann		850
1/10	Emir Sukurica		1.380
1/11	Jakob Lechner		1.290
1/12	Emma Chvatal, mj.	Herr Gerhard Chvatal***	1.270
1/13	Karl Wagner	Frau Ingrid Wagner (Gattin)**	1.380
1/14	Benjamin Lechner	Herr Jakob Lechner**	1.290
1/16	IGMÖ Immobiliengemeinschaft der Muslime Österreich	Herr Muhammed Ali Ayer**	1.700
1/17	Raimund Hedl		1.280
1/18	Thomas Hedl	Herr Felix Hedl (Vater)**	900
1/21	Monika Plewa		950
2/4	Dragan und Sofija Nikolic	Herr Dragan Nikolic ***	1.560
2/5	Ing. Christian Ziniel	mitanwesend Frau Martina Ziniel	1.730
2/6	Halil und Aysin Dugan	Frau Aysin Dugan (online)	1.530
2/10	Alfred und Herta Bauernfeind	Frau Herta Bauernfeind**	1.550
2/11	Walter Kraupa		1.180
2/12	Ing. Manfred Ofner	mitanwesend Frau Eva Ofner	1.340
2/13	Vjekoslav und Ljubica Josipovic	Herr Ing. Manfred Ofner***	1.700
2/14	Theresia Haller		1.840
2/16	Heinrich und Helene Gludovatz		1.330
2/17	Verlassenschaft nach Ing. Helmut Behacker	Frau Ingrid Behacker	1.710
2/18	Marlen Kaser	Frau Eva Kindler**	1.530
2/20	Elisabeth Tichler	Herr Gregor Tichler***	1.330
2/25	Eva Kindler		1.390
2/27	Maros Bohacek	online	560
2/28	Elisabeth Anzenberger		830
3/1	Werner Tamandl	Frau Eva Kindler**	1.450
3/5	Gertrude Fronck		1.290
3/6	Gertrude Fronck		1.390
3/12	Helmut Gruber		1.370
3/14	Elfriede Pauli-Sammerneegg	anwesend bis 19:48 Uhr	1.270
3/15	Emilia Neubauer, mj	Herr Franz Ing. Neubauer	1.370
3/16	Furkan und Hüseyin Ertürk	Herr Furkan Ertürk***	1.280
3/18	Johann und Christine Habeler		1.620
	<b>Anwesenheit (Anteile von Gesamt 90.900)</b>		<b>48,89% 44.440</b>

\*\* Vollmacht erteilt

\*\*\* Vollmachten werden innerhalb von 14 Tagen nachgereicht  
 Sollten diese nicht einlangen, können die Anteile nicht mitgezählt werden.

Seitens Immobilienverwaltung Pretsch waren anwesend:

- Prokurist Mag. Thomas Gutmann
- Ing. Wolfgang Pater
- Elisa Piacente
- Moritz Ruff

1100 Wien, Zur Spinnerin 22-24, Angeligasse 112

Seite 1/16

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## BESPRECHUNGSINHALT UND -ERGEBNISSE:

### I) BEGRÜSSUNG UND ALLGEMEINES

Herr Mag. Gutmann begrüßt die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Eigentümerversammlung. Eingangs wird die Wichtigkeit der Eigentümerversammlung für die ordentliche Liegenschaftsverwaltung betont, weil so wichtige Themen - das gemeinsame Eigentum betreffend - unter den Eigentümern direkt besprochen werden können. Daher ist die Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung von wichtiger Bedeutung.

Die Eigentümerversammlung wird als Präsenzveranstaltung in den Räumlichkeiten des Restaurants Mango abgehalten. Als besonderes Service wird die Teilnahmemöglichkeit an der Eigentümerversammlung mittels Online-Zugang angeboten. Aus Sicht der Verwaltung ist ein derartiger Online-Zugang zu einer Eigentümerversammlung aufgrund eingeschränkter Bild- und Tonverbindung nicht ausreichend geeignet, um ideale Beteiligung externer Teilnehmer an mitunter aufkommenden Diskussionen sicher zu stellen. Grundsätzlich wäre der Abhaltung von rein persönlichen Eigentübertreffen der Vorzug einzuräumen. Angesichts der herrschenden Situation rund um COVID wird die Einberufung einer Eigentümerversammlung im Präsenzformat mit der Möglichkeit eines Online-Zugangs für interessierte Eigentümer trotzdem sinnvoll erachtet.

Gemäß Schreiben vom 19.1.2022 wurden alle Eigentümer mittels Fragebogen ersucht der Verwaltung bekanntzugeben, ob und in welcher Form (Präsenzformat oder Online) Eigentübertreffen präferiert werden. Demnach haben 13,76% der Eigentümer ihr Interesse an der Teilnahme an digitalen Online-Eigentübertreffen zum Ausdruck gebracht, 15,28% der Eigentümer haben persönliche Eigentübertreffen bevorzugt und 15,49% haben sich mit beiden Varianten (Online und/oder Präsenz) einverstanden erklärt. 6,89% der Eigentümer haben erklärt aufgrund Bedenken hinsichtlich COVID-Infektionsgefährdung an Eigentübertreffen mit persönlicher Anwesenheit sicherheitshalber lieber nicht teilnehmen zu wollen. 10,92% der Eigentümer haben angegeben mangels technischer Kenntnisse und Möglichkeiten an Online-Eigentübertreffen nicht teilnehmen zu können.

**Angesichts des Auswertungsergebnisses wurden beide Möglichkeiten (Online und Präsenz) angeboten der gegenständlichen Versammlung beizuwohnen.**

Immobilientreuhanderschaft und Immobilienverwaltung bedürfen der Partnerschaft mit der Eigentümergemeinschaft, weil nur auf Basis guten Vertrauens der Auftraggeber ordentliche Verwaltungsdienstleistung erbracht werden kann. Es wird festgehalten, dass der Wohnungseigentumsverwalter Dienstleister ist und für die auftragsgebenden Eigentümer tätig ist, so die Interessen der Eigentümermehrheit zu verfolgen hat. Das bedeutet aber weiter, dass es der Verwalter nicht immer allen recht machen kann und nach demokratischen Grundprinzipien innerhalb der Eigentümergemeinschaft die Mehrheit über die Minderheit entscheidet. Die Verwaltung selbst nimmt in diesem Zusammenhang die Rolle des Moderators und gegebenenfalls Mediators ein, die aber weder Richter oder Detektiv, noch Behörde oder Exekutive sein kann.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst primär die Vertretung der Eigentümergemeinschaft nach außen und damit die Unterstützung bei der Erfüllung von Aufgaben und Pflichten der Eigentümergemeinschaft (z.B. in Bezug auf Schneeräumung), und Unterstützung bei der Erzielung von Problemlösungen, weiters die Bezahlung und Abrechnung der anfallenden gemeinschaftlichen Kosten unter Berücksichtigung getroffener Vereinbarungen über die Kostenaufteilung, samt Inkasso der dafür notwendigen, anteiligen Beiträge von den einzelnen Eigentümern, sowie Beratung über Sanierungsbedarf und Organisation von laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft (gegebenenfalls erst nach Feststellung der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft).

**Keine Unterstützung kann in jenen Bereichen angeboten werden, wo Eigentümerinteressen gegeneinander stehen.**

Die Eigentümer sind berechtigt Anträge an die Eigentümergemeinschaft (vertreten durch die Verwaltung) zu richten. Die Verwaltung würde diesfalls, soweit nötig, bei der Entscheidungsfindung innerhalb der Eigentümergemeinschaft unterstützen versuchen, Anträge im Rahmen der Eigentümerversammlung zur Diskussion und Entscheidung anbieten und im Falle mehrheitlicher Zustimmung nach Einhaltung der Rechtsmittelfrist gegebenenfalls realisieren.

Es wird allgemein informiert, dass bestimmte Maßnahmen durch mehrheitliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden können, während für gewisse andere Angelegenheiten alle Eigentümer ihre Zustimmung geben müssen und andererseits zahlreiche Aufgaben von der Verwaltung erledigt werden dürfen und müssen, ohne dass es dafür einer ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf. Wenn im Rahmen der Versammlung diskutierte Themen und Maßnahmen

nicht auf der Tagesordnung vorgesehen sind kann darüber zwar gesprochen, aber mitunter keine Entscheidung getroffen werden. Es wird daher empfohlen zu diskutieren gewünschte Themen zumindest 3 Wochen vor der Versammlung der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

**Bei der diesjährigen Eigentümerversammlung sind nach Miteigentumsanteilen gemessen 48,89% der Eigentümer persönlich anwesend oder vertreten, dies teilweise auch online.**

Bei der letzten Eigentümerversammlung am 12.3.2020 war mit 25,59% der Eigentümer nach Anteilen gemessen keine mehrheitliche Anwesenheit gegeben. Auch bei früheren Eigentümerversammlungen in den Jahren 2019, 2018, 2017, 2016 und 2015 war leider keine mehrheitliche Teilnahme von Eigentümern an den Eigentümerversammlungen zu verzeichnen.

Herr Mag. Gutmann informiert über die Möglichkeit der Bevollmächtigung von Vertretern zur Teilnahme an der Versammlung und Ausübung des Stimmrechts bei Beschlussfassungen. Ebenso kann ein Eigentümer das Stimmrecht für einen anderen Eigentümer auch ohne vorhergehende Vollmachtserteilung ausüben, wenn die entsprechende Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgebracht wird.

Allgemein wird informiert, dass Eigentümerversammlungen dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechend planmäßig alle 2 Jahre abzuhalten wären, wonach eine ordentliche Eigentümerversammlung (von COVID unabhängig) eigentlich bereits im Jahr 2022 fällig gewesen wäre. Wegen behördlich verhängten Versammlungsverboten war es zeitweise nicht möglich Eigentümerversammlungen anzuberäumen. Gemäß jüngst ergangener Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz ist eine Fristerstreckung für die Abhaltung von im Jahr 2021 planmäßig zu haltenden Eigentümerversammlungen (um ein weiteres Jahr) möglich und kann der Termin der gegenständlichen Eigentümerversammlung fristgerecht und gesetzeskonform bestätigt werden. Trotzdem wird um Verständnis dafür ersucht, dass erst jetzt wieder eine Eigentümerversammlung anberaumt wurde.

- **WEG-Novelle 2022**

Im Hinblick auf die Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird über folgende, jüngst ergangene Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes berichtet:

Neben der bisherigen Regelung der Beschlussfassung (50%-ige Zustimmung der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) besteht seit 1.7.2022 eine weitere Möglichkeit der Entscheidung. Demnach ist nunmehr auch die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, ausreichend einen Beschluss zu fassen, wenn diese Stimmen überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Diese Änderung wurde vom Gesetzgeber etabliert, um rechtskräftige Beschlussfassungen auch möglich zu machen, wenn sich zahlreiche Eigentümer nicht an Abstimmungen beteiligen und keine Rückmeldungen auf angebotene Abstimmöglichkeiten (Fragebögen) geben bzw. weder „JA“ noch „NEIN“ sagen. Das Thema wird unter Tagesordnungspunkt IV näher erläutert und behandelt.

Die Verwaltung ist mit der Liegenschaft praktisch gut vertraut.

Herr Mag. Gutmann informiert über die regelmäßige Anwesenheit der Verwaltung und verschiedener Verwaltungsmitarbeiter in der Liegenschaft.

Zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Eigentümerversammlung wurde eine offizielle technische Hausbegehung am 13.12.2022 von Techniker Herrn Ing. Wolfgang Pater und Frau Elisa Piacente von der Verwaltung unter Teilnahme einiger interessierter Eigentümer absolviert.

## II) **LIEGENSCHAFTSABRECHNUNG 2022 UND WOHNBEITRAGSVORSCHREIBUNG 2023**

- **Abrechnung - Abrechnungsergebnisse und Vorschreibungspauschalen**

Angesichts des frühen Versammlungstermins im Jahr 2023 liegt die Abrechnung über das Vorjahr 2022 noch nicht vor. Die Kurzfassung der ÖNORM-gerechten Anteilsabrechnung über das Abrechnungsjahr 2022 wird den Eigentümern bis spätestens 30.Juni des laufenden Jahres elektronisch per e-mail oder postalisch übermittelt werden.

Die Langfassung der Abrechnung 2021 samt vollständiger Originalbelegsammlung wird den Eigentümern zur Einsichtnahme (mittels Rundlauf im Haus) angeboten, aber von keinem Eigentümer übernommen. Interessierte Eigentümer können die Abrechnung in den Verwaltungsräumlichkeiten gegen Voranmeldung einsehen oder diese samt Originalbelegen für einige Tage übernehmen. Danach kann die Abrechnung im Rundlauf innerhalb der Eigentümergemeinschaft weitergegeben werden. Die Eigentümer werden um sorgfältige Behandlung und Obacht auf die Originalbelege, sowie um Rückstellung der Abrechnung nach Rundlauf innerhalb der Eigentümergemeinschaft dringend ersucht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verrechnung von Abrechnungsergebnissen jeweils im Oktober des Folgejahres erfolgt. Demnach wird darüber informiert, dass Guthaben erst mit Vorschreibung Oktober gutgeschrieben und Fehlbeträge erst im Oktober nachverrechnet werden. Es wird darum ersucht Guthabenbeträge nicht bei früheren Zahlungen abzuziehen. Die Guthabenbeträge liegen bis zur Verrechnung im Oktober auf dem Konto der Eigentümergemeinschaft. Im Falle einer Vermietung oder eines Verkaufes sollte mit dem Mieter oder Käufer der Stichtag bezüglich Zuständigkeit für laufende Zahlungen und die Zuordnung von Guthaben oder Fehlbeträgen vereinbart werden um Missverständnisse zu vermeiden.

- **Abrechnungskennzahlen – auf Nutzflächenbasis**

Obwohl die Abrechnung über das Jahr 2022 zum Versammlungszeitpunkt noch nicht vorliegt wird bereits eine Abrechnungsvorschau im Rahmen der Eigentümerversammlung geboten, wobei die genannten Zahlen noch nicht endgültig geprüft sind und es noch zu Änderungen kommen könnte:

Die Anwesenden werden über statistische Wirtschaftskennzahlen informiert. Auszugsweise werden im Folgenden Durchschnittswerte - unabhängig von der tatsächlichen Verteilung in der Abrechnung – auf Nutzflächenbasis für verschiedene Abrechnungskreise wiedergegeben.

- Reparaturrücklagendotierung monatlich je m<sup>2</sup>-Nutzfläche: EUR 1,33  
(davon durchschnittlich € 0,97 monatlich je m<sup>2</sup> im Jahr 2019 für Darlehenstilgung zweckgewidmet.)
- Aufwand BK-Allgemein 2022 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche: EUR 1,66
- Aufwand BK-Wasser 2022 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche: EUR 0,42  
(BK-Wasser ist in den BK-Allgemein enthalten und zum besseren Verständnis extra ausgewiesen.)
- Aufwand BK-Aufzug 2022 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche: EUR 0,10
- Aufwand BK-Heizung 2022 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche: EUR 2,29

- **Betriebskosten**

Seitens der Verwaltung wird die aktuelle und historische Entwicklung der Betriebskosten der Jahre 2011 bis 2022 auf der Leinwand anhand von Tabellen und Grafiken den Anwesenden zur Kenntnis gebracht und erläutert. Herr Mag. Gutmann informiert, dass die Betriebskosten mit € 1,66 pro m<sup>2</sup>-Nutzfläche je Monat als angemessen zu beurteilen sind.

- **Aufzugskosten**

Seitens der Verwaltung wird informiert, dass die Vorschreibungsposition „Aufzug“ mit EUR 0,10 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche als günstig zu beurteilen ist. Erfahrungsgemäß bewegen sich diesbezügliche Kosten im Bereich von EUR 0,10 bis EUR 0,30 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche.

Die Betriebs- und Liftkostenpauschale konnte ab Jänner 2023 von monatlich € 10.330,00 auf € 10.200,00 für die gesamte Liegenschaft gesenkt werden.

- **Wasserverbrauch**

Die Anwesenden werden über die teure Kostenposition „Wasser“ und deren Entwicklung im Laufe der Zeit informiert. Es wird berichtet, dass die Betriebskostenposition „Wasser“ im Vergleich zum Jahr 2021 von € 30.668,50 auf € 27.750,15 um 9,52% gesunken ist.

Änderungen der Wasserkosten hängen mit der Wasserverbrauchsentwicklung (abhängig von Anzahl und Verhalten der Bewohner), aber auch mit den Abrechnungsmodalitäten der Wiener Wasserwerke (Pauschalverrechnung und jährliche Abrechnung) zusammen.

Gemäß den Bestimmungen des Wiener Wasserversorgungsgesetzes haben Grundeigentümer für die Dichtheit der Wasserinnenleitungen Sorge zu tragen. Regelmäßig abgelesene Wasserzählerstände werden von der Verwaltung in Listen eingetragen. Die Analyse der zeitlichen Entwicklung und relativierte Verbrauchswerte je Bestandseinheit werden im Rahmen der Versammlung den Anwesenden zur Kenntnis gebracht.

Der Wasserverbrauch ist mit rund 320 Liter JE BESTANDSEINHEIT UND TAG im Vergleich zu anderen von Hausverwaltung Pretsch verwalteten Liegenschaften als angemessen zu beurteilen. Gemäß Wasserwerk MA31 werden Wasserverbräuche in der Höhe von rund 130 bis 150 Liter, allerdings JE PERSON UND TAG gerechnet, als angemessen eingestuft.

Herr Ing. Wolfgang Pater hat kurz vor der Eigentümersammlung den Wasserzählerstand in der Liegenschaft abgelesen und es konnte Stillstand des Wasserzählers festgestellt werden. Somit kann die Dichtheit am hausinternen Wasserleitungsnetz nachgewiesen werden. Soweit rinnende WC-Spülungen oder tropfende Wasserhähne in der Liegenschaft vorhanden wären, wäre kein Stillstand des Wasserzählers gegeben.

Herr Mag. Gutmann empfiehlt allgemein den sparsamen Umgang mit der teuren Ressource „Wasser“ und ersucht um Achtung auf die Dichtheit der Wasserinnenleitungen in den einzelnen Wohnungen durch die Bewohner selbst (Kontrolle und Vermeidung von rinnenden WC Spülungen und tropfenden Wasserhähnen; lieber Duschen als Baden; lieber die WC-Spülung nur kurz betätigen, wenn der Spülkasten entsprechend ausgestattet ist).

- **Reparaturrücklage**

Die Reparaturrücklage weist per 31.12.2022 einen Stand in der Höhe von rund EUR 200.000,00 auf. Die derzeitige Dotierung beträgt aktuell EUR 7.368,60 monatlich, somit EUR 88.423,20 jährlich. Dies entspricht EUR 1,33 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat.

Ein großer Teil der Reparaturrücklagendotierung ist für die Darlehenstilgung zweckgewidmet. Die Darlehensrückzahlungen haben im Jahr 2022 € 63.708,01 betragen. Die Darlehenstilgung beträgt derzeit € 5.626,24 monatlich.

Es wird darüber informiert, dass die Laufzeit des im Zusammenhang mit der Finanzierung der thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen Gemeinschaftsdarlehens am 10.8.2028 endet.

Grundlagen für die Definition sind üblicherweise der aktuelle Reparaturrücklagenstand, laufende unterjährige Erhaltungsmaßnahmen, künftiger absehbarer Erhaltungs- und Sanierungsbedarf, sowie Wünsche und Bedürfnisse der Eigentümergemeinschaft. Die Bedeutung der Reparaturrücklage als Sicherheitspolster der Eigentümergemeinschaft (besonders wichtig während Zeiten, in denen einzelne Wohnungseigentümer ihrer Zahlungspflicht nicht ordentlich nachkommen und die Erfüllung gerichtlich erwirkt werden muss oder unvorhergesehene Gebrechens- oder Notfälle größeren Ausmaßes auftreten) wird besonders festgehalten. Aus diesem Grunde wird grundsätzlich empfohlen, eine Reparaturrücklage ausreichender Höhe anzusparen.

- **aushaftende Wohnbeiträge**

Seitens der Verwaltung wird darüber informiert, dass die Wohnungseigentümer von Stiege 2, Top Nr. 4 ihren regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen nicht ordentlich nachkommen und Forderungen bestehen. Eine Rechtsanwaltskanzlei ist damit betraut aushaftende Wohnbeiträge einbringlich zu machen.

Die Verwaltung ist verpflichtet ausständige bzw. offene Salden mittels Mahnungen bei schuldig bleibenden Eigentümern einzufordern und innerhalb von 6 Monaten mittels Vorzugspfandrecht auf dem grundbücherlichen Miteigentumsanteil des betroffenen Eigentümers für die Eigentümergemeinschaft sicher zu stellen.

Allgemein und informativ wird festgehalten, dass Wohnbeiträge bis zum 5. jeden Monats zu begleichen sind und es wird ersucht zu berücksichtigen, dass die Konten bei Einziehungsaufträgen ausreichend gedeckt sind, da sonst Rückbuchungskosten der Bankinstitute die Folge sein können.

- **Stromkosten**

Darauf angesprochen wird berichtet, dass bis vor Kurzem eine Rahmenvereinbarung für von der Verwaltung betreute Liegenschaften zwecks preislich vorteilhaften Tarifen mit Stromanbieter „Wien Energie“ bestanden hat.

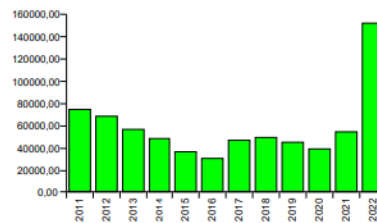
Diese Vereinbarung wurde von Stromanbieter „Wien Energie“ per 31.12.2022 gekündigt. Anschließend wurde seitens „Wien Energie“ ein Neuabschluss zu deutlich höherem Tarif über eine gebundene Vertragslaufzeit angestrebt. Während der Vertragsbindung wäre kein Tarifwechsel oder Anbieterwechsel möglich und wäre der Tarif fix definiert. Die Möglichkeiten des Verwalters zum geeigneten Zeitpunkt einen für die Eigentümergemeinschaft vorteilhaften Tarifabschluss zu schaffen sind begrenzt und bergen Haftungspotential für die Verwaltung.

Die Verwaltung war daher bestrebt einen Vertrag mit einem geeigneten alternativen Stromanbieter zu schließen. Energielieferant „Sturm Energie“ bietet tagaktuelle Preise an und macht keine Bindung zur Voraussetzung eines Vertragsabschlusses. Die Verwaltung hat Energieanbieter „Sturm Energie“ ab 1.1.2023 ohne Vereinbarung einer Bindung mit der Energieversorgung befasst. Der geschlossene Vertrag könnte bedarfs- bzw. wunschabhängig kurzfristig gelöst werden.

- **Energiekostenentwicklung und Anpassung Heizkostenpauschalen und -verteilung**

Die Anwesenden werden anhand von Tabellen und Grafiken auf der Leinwand über die Entwicklung der Heizkosten im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2022 informiert.

GJ	BK-Aufwand	BK-Aufwand je BE und Monat	BK-Aufwand je m <sup>2</sup> und Monat
2011	€ 74.910,75	€ 90,47 / BE	€ 1,13 /m <sup>2</sup>
2012	€ 68.772,50	€ 83,06 / BE	€ 1,03 /m <sup>2</sup>
2013	€ 57.024,30	€ 68,87 / BE	€ 0,86 /m <sup>2</sup>
2014	€ 48.790,48	€ 58,93 / BE	€ 0,73 /m <sup>2</sup>
2015	€ 36.977,54	€ 44,66 / BE	€ 0,56 /m <sup>2</sup>
2016	€ 31.024,13	€ 37,47 / BE	€ 0,47 /m <sup>2</sup>
2017	€ 47.253,45	€ 57,07 / BE	€ 0,71 /m <sup>2</sup>
2018	€ 49.770,51	€ 60,11 / BE	€ 0,75 /m <sup>2</sup>
2019	€ 45.488,25	€ 54,94 / BE	€ 0,68 /m <sup>2</sup>
2020	€ 39.518,14	€ 47,73 / BE	€ 0,59 /m <sup>2</sup>
2021	€ 54.847,12	€ 66,24 / BE	€ 0,82 /m <sup>2</sup>
2022	€ 152.032,17	€ 183,61 / BE	€ 2,29 /m <sup>2</sup>

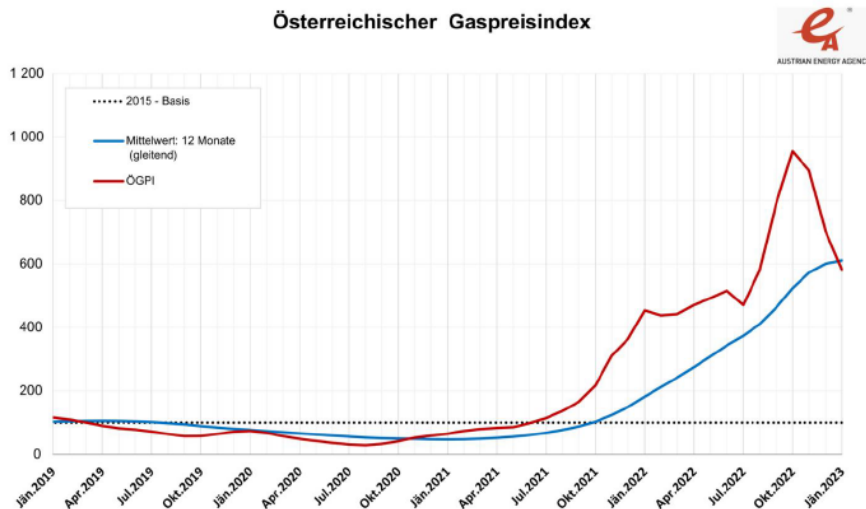


Die Liegenschaft wird mittels einer im Jahr 2020 erneuerten Gaszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Nach intensiven Preis- und Leistungsverhandlungen wurde seitens der Verwaltung entsprechender Auftrag für die Heizungserneuerung und anschließende Heizungsbetriebsführung an Firma Open Energy vergeben.

Insgesamt belief sich der Heizkostenaufwand im Jahr 2022 auf € 152.032,17, dies entspricht € 2,29 je m<sup>2</sup>-Nutzfläche und Monat für laufend seitens Energieversorger Firma Open Energy in Rechnung gestellte Heizwärme.

Die massive Erhöhung der Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr hängt damit zusammen, dass die Energiekosten (insbesondere Gaspreise) angesichts der herrschenden Weltsituation im letzten Jahr wesentlich gestiegen sind.

Untenstehende Grafik zeigt die stark steigende Entwicklung des österreichischen Gaspreisindex bis Oktober 2022, welche maßgeblich für die Erhöhung der Gaspreise des Jahres 2022 war.



Diese Entwicklung zeigt Vervielfachung der Gaskosten innerhalb eines Jahres (von Oktober 2021 bis 2022).

Die Kosten der Heizung- und Warmwasseraufbereitung werden seit Erneuerung der Heizanlage von Firma Open Energy monatlich verbrauchabhängig abgerechnet und zur Vorschreibung gebracht. Im Tarif sind nicht nur Heizungsbetriebs- sondern auch -erhaltungskosten während der gesamten Vertragslaufzeit inkludiert. Der Tarif ist wertgesichert von der Entwicklung des Baukostenindex und des Gaspreisindex abhängig vereinbart.

Allgemein werden über die mit Heizwärmeversorger Firma Open Energy vertraglich vereinbarten Leistungen informiert:

- Arbeitspreis für Heizung und Warmwasser (€ pro MWh)
- Grundpreis für Instandhaltung (€ pro Monat)
- Grundpreis für Betriebsführung (€ pro Monat)
- Messpreis für beide Hauptzähler (€ pro Zähler und Monat)

Zu diesem Thema wird das Schreiben vom 28.9.2022 in Erinnerung gerufen und überblicksweise erläutert:

So wurde informiert, dass die Heiz- und Warmwasserkosten für den Zeitraum Jänner 2022 bis September 2022 rund € 107.170,74 netto betragen haben. Dagegen wurden für den Zeitraum Jänner 2022 bis September 2022 vergleichsweise nur € 45.000,- angespart. Das damit für den Zeitraum bis September 2022 feststehende negative Abrechnungsergebnis hätte eine Schuld in der Höhe von EUR 62.170,74 netto ergeben.

Daher konnten mit den bis September 2022 monatlich zur Vorschreibung gebrachten Akontozahlungen in der Höhe von 5.000,- netto die laufend anfallenden und seitens des Energieversorgers in Rechnung gestellten Heizkosten nicht mehr gedeckt werden.

So war es leider unvermeidbar geboten den bestehenden Fehlbetrag in der Höhe von rund € 60.000,- netto auf die letzten 3 Monate des Jahres (Oktober 2022 bis Dezember 2022) zu je € 20.000,- netto monatlich (verteilt auf Heizkosten und Warmwasser im Verhältnis 70:30) zu verteilen.

Daher mussten in den Monaten Oktober 2022 bis Dezember 2022 € 17.500,- netto als Heizkostenpauschale (statt bisher € 3.500,- netto) und € 7.500 netto als Warmwasserkostenpauschale (statt bisher € 1.500,- netto) den Eigentümern zur Vorschreibung gebracht werden.

Selbst durch diese Maßnahme stark erhöhter Monatszahlungen im letzten Quartal 2022 konnte das negative Abrechnungsergebnis bis Jahresende 2022 nicht zur Gänze gedeckt werden, welches allerdings dadurch deutlich geringer ausfallen wird als ohne die gesetzte Erhöhung der Akontozahlungen in den letzten 3

Monaten des Jahres. Trotzdem konnte für das Jahr 2023 die Heizkostenpauschale auf € 9.800,- und die Warmwasserkostenpauschale auf € 4.200,- gesenkt werden, da die angenommenen Mehrkosten nun auf 12 Monate verteilt zur Vorschreibung gebracht werden.

Die weitführende Entwicklung der Energiekosten ist zurzeit nicht vorhersehbar und kalkulierbar. Weitere Anpassungen der Heiz- und Warmwasserkostenpauschalen (sowohl Senkung als auch Anhebung) können im Laufe des Jahres 2023 abhängig von außerordentlichen Lohn- und Preisentwicklungen nicht ausgeschlossen werden.

Es wird informiert, dass mit Firma Open Energy ein Vertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren für die Energielieferung abgeschlossen wurde.

Die lange Vertragsdauer ergibt sich aus der Instandhaltungsverpflichtung samt Erneuerungsinvestition seitens Firma Open Energy. Demnach hat Firma Open Energy die volle Verantwortung Lieferung von Heizwärme vertraglich übernommen.

#### Photovoltaikanlage

Von Herrn Jakob Lechner wird die **gemeinschaftliche Errichtung einer Photovoltaik- und Solaranlage** angesprochen und die Wiederaufnahme und neuerliche Abstimmung zu diesem Thema angeregt.

Während des Entscheidungsprozesses für die Generalerneuerung der Wärmeerzeugungsanlage in den Jahren 2019 und 2020 hat das Thema „Photovoltaikunterstützung“ bereits Behandlung gefunden. Im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung am 12.3.2020 wurde seitens der Verwaltung in Aussicht gestellt, dass sich die Eigentümergemeinschaft mit der Möglichkeit der „Photovoltaikunterstützung“ zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines eigenen Projekts befassen kann.

Bezüglich Montage von Photovoltaikelement auf dem Dach der Liegenschaft wird allgemein informiert:

- ✓ Soweit es sich bei den Maßnahmen um Fälle der Inanspruchnahme allgemeiner Teile des Hauses für einzelne Eigentümer handeln würde (z.B. Dachfläche) wäre die schriftliche Zustimmung **SÄMTLICHER** Eigentümer (= 100%) erforderlich. Die Verwaltung wäre weder berechtigt bezüglich der Verwendung allgemeiner Teile durch einzelne Eigentümer für eigene Zwecke zu erlauben, noch dies zu verbieten.
- ✓ Soweit es sich um eine gemeinschaftliche Einrichtung handeln würde, wäre die Zustimmung der Eigentümermehrheit ausreichend. Bei sogenannten Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung wären aber die Einspruchsmöglichkeiten gegen notwendig zu fassende Beschlüsse inhaltlich erweitert und längere Rechtsmittelfristen einzuhalten.

Aufgrund großer Nachfrage nach Photovoltaikanlagen sind Offerte von spezialisierten Anbietern nicht mehr leicht erhältlich bzw. werden diese nicht unentgeltlich gelegt. Jeder Eigentümer ist grundsätzlich berechtigt idealerweise unter Vorlage geeigneter Kostenvoranschläge entsprechende Anträge an die Eigentümergemeinschaft zu richten. Die Verwaltung würde gebotene Entscheidungsprozesse in weiterer Folge einleiten und moderieren versuchen.

Eigentümerin Frau Mag. Weissmann regt an mit einschlägigen öffentlichen Energieberatungsagenturen Kontakt aufzunehmen. Beispielhaft wird Energieberatung des Landes Niederösterreich genannt, welche kostenloses Beratungsservice anbietet.

Herr Mag. Gutmann gibt diesbezügliche Erfahrungen mit Beratungsstelle „Hauskunft“ der Stadt Wien wieder, wonach zwar kostenlose Energieberatungen angeboten werden, allerdings erfahrungsgemäß nur allgemein informiert wird und keine konkreten Lösungen geliefert werden.

Installation von Messgeräten in den Bestandseinheiten

Darauf angesprochen wird seitens der Verwaltung allgemein informiert, dass in der gegenständlichen Liegenschaft das Heizkostenabrechnungsgesetz mangels Verbrauchsmessung nicht angewendet wird und die Kosten derzeit im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungen (ohne Garagen) verteilt werden. Gemäß Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz würden die Aufteilung der Heizkosten zum größeren Teil nach Verbrauchsanteilen und zum anderen Teil nach beheizbarer Nutzfläche verteilt werden.

Zwecks Messung der Verbrauchsanteile müsste jede Bestandseinheit mit Messgeräten (wohnungseilig oder gangseitig) ausgestattet werden. Diese Messgeräte müssten dem gesetzlich vorgeschriebenen Eichintervall entsprechend alle 5 Jahre verpflichtend geeicht, bzw. getauscht werden. Die Messgeräte könnten gekauft oder gemietet werden. Nebenbei wären noch Ablese- und Abrechnungskosten damit verbunden.

Aufgrund der Kosten für Anschaffung, Wartung und Eichung der Messgeräte, weiters Messung und Abrechnung muss die Installation von Heizmessgeräten nicht unbedingt wirtschaftlich sein.

Es wird in Erinnerung gerufen, dass der Einbau von Verbrauchsmessgeräten zuletzt wurde im Jahr 2015 den Eigentümern zur Entscheidung angeboten wurde. Demnach haben die Wohnungseigentümer nach grundbücherlichen Nutzwerten gemessen ihre Entscheidung damals wie folgt abgegeben:

- 24,26% haben zugestimmt.
- 39,69% haben abgelehnt.
- 36,05% haben keine Rückmeldung gegeben.

**Somit konnte für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten für Heizung und Warmwasser kein mehrheitlicher Beschluss gefasst werden und die Verwaltung hat auch bisher keine entsprechenden Maßnahmen bisher eingeleitet.**

Entsprechend abermaliger, wohnungseigentümerseitiger Anregungen für die Installation von Messgeräten in den einzelnen Bestandseinheiten wurde ein Offert bei Anbieter Firma Ista von der Verwaltung eingeholt und im Rahmen der Versammlung vorgestellt:

Mietvariante – Gerätebeistellung der messtechnischen Ausstattung mit Funktechnologie

- 67 Stück Wärmemengenzähler zu jährlichen Kosten von je € 41,05  
jährliche Gesamtkosten € 2.750,35
- 67 Stück Warmwasserzähler zu jährlichen Kosten von je € 9,09  
jährliche Gesamtkosten € 609,03

**jährliche Gesamtnettosumme: € 3.359,38**

**Mietdauer 5 Jahre: € 16.796,90**

Neben der Finanzierung der Geräteausstattung sind auch Wartungs-, bzw. Eichkosten und alle hierbei anfallenden Nebenkosten, wie z. B. für Montage, Inbetriebnahme, Protokollierung, Terminverständigung, Wegzeit, etc. in der Mietvariante enthalten.

Die angeführten Preise setzen voraus, dass der Gerätebestellungsvertrag für mindestens eine Eichperiode (5 Jahre) abgeschlossen wird.

Kaufvariante –Kauf der messtechnischen Ausstattung mit Funktechnologie

- 67 Stück Wärmemengenzähler zu Kosten von je € 176,76  
Gesamtkosten € 11.842,92
- 67 Stück Warmwasserzähler zu Kosten von je € 44,88  
Gesamtkosten € 3.006,96

**Gesamtnettosumme: € 14.849,88**

Beim Kauf der Geräte wird von Firma Ista der Abschluss eines Garantiewartungsservices (Wartung der bereits gekauften messtechnischen Ausstattung) zu jährlichen Nettokosten von € 2.808,64 empfohlen.

Wärme- und Warmwasserkostenabrechnung (Abrechnungsservicevertrag)

Die Wärme- und Warmwasserkostenabrechnung wird von Firma Ista zu jährlichen Nettokosten von € 1.484,20 netto angeboten und beinhaltet folgende Leistungen:

- Ablesung, Protokollierung und gegebenenfalls Nulljustierung der Geräte
- elektronische Erfassung der Ableseergebnisse
- Plausibilitätsprüfung und Verbrauchsermittlung
- Erstellung der Jahresabrechnung in Form einer Einzelabrechnung pro Abnehmer in Standardausführung
- Übermittlung der Abrechnungen an den Auftraggeber

Die Zählereinbauplätze wären von einem Installationsunternehmen bauseits vorzubereiten, dies mitunter aufwändig sein könnte. Diesbezügliche bauseitige Maßnahmen werden in der Höhe von rund € 500,00 pro Zählerplatz geschätzt, somit für 67 Wohnungen rund € 33.500,00, wenn jede Wohnung nur über eine Wasserzuleitung versorgt werden könnten.

Die Kosten für Erhaltungsarbeiten an der Heizung wären aus Mitteln der Reparaturrücklage zu entnehmen. Somit würden die Kosten für den Kauf neuer Messgeräte aus der Reparaturrücklage bezahlt werden. Im Falle der Miete würden die Kosten anteilig jährlich anfallen und im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnet werden. Die Mietvariante ist über die Laufzeit von 5 Jahren betrachtet zwar geringfügig teurer, dafür ist im Entgelt auch der Tausch defekter Zähler berücksichtigt.

Die Entscheidung über diese Maßnahme obliegt der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich. Gegebenenfalls entsprechender Antragsstellung einzelner Eigentümer an das zuständige Gericht wäre die Einführung einer Verbrauchsmessung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

### III) INSTANDHALTUNG/REPARATUREN

Wie bereits unter Tagesordnungspunkt I erwähnt wurde eine Liegenschaftsbegehung am 13.12.2022 durch Techniker Herrn Ing. Wolfgang Pater und Sachbearbeiterin Frau Elisa Piacente von der Verwaltung unter Teilnahme einiger interessierter Eigentümer (Herr Gruber, Herr Tichler, Frau Kindler und Frau Smajlovic) zwecks Vorbereitung der gegenständlichen Eigentümersammlung wahrgenommen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liegenschaftsbegehung um eine REINE SICHTKONTROLLE auf Mängel handelt.**

Bei dieser Begehung handelt es sich um eine reine Sichtkontrolle auf Mängel der Liegenschaft. Der zur Liegenschaftsbegehung erfasste Bericht ist keinesfalls mit einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B1300 gleichzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Versammlung ein Überblick über den im Rahmen der Begehung vom Techniker erfassten Liegenschaftszustand abgegeben.

**Dazu gilt festzuhalten, dass – soweit es sich um den Maßnahmenbereich der ordentlichen Verwaltung handelt – die Verwaltung insbesondere zwecks Reduzierung bestehenden Haftungspotentials ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft tätig werden muss.**

- **Empfehlung der zuständigen Wartungsfirma Chubb (ehemals Firma Jamal)**
  - Nachrüsten der Feuerlöscher in der gesamten Liegenschaft

Im Zuge der letzten Wartung am 23.2.2021 wurde von zuständiger Firma Chubb die Nachrüstung der Feuerlöscher in der gesamten Liegenschaft empfohlen.

Der Verwaltung wurde ein Offert von Firma Chubb für die Nachrüstung von 23 Stück Feuerlöscher (je Stiege und je Geschoß sowie in allen drei Triebwerksräumen) zu einem Nettobetrag von € 3.302,24 zur Kenntnis gebracht.

Derzeit befinden sich 4 Stück Geräte der Ersten Löschhilfe (tragbare Feuerlöscher) im Kellerbereich der Stiege 1, im Stiegenhaus der Stiege 2 und Stiege 3 und im Heizraum.

Für ein Vorhalten von Feuerlöscher besteht derzeit keine gesetzliche Verpflichtung. Nicht dem Stand der Technik bestehende Situationen könnten dessen ungeachtet im Ernstfall allerdings trotzdem zum Nachteil des Liegenschaftseigentümers ausgelegt werden.

Seitens der Anwesenden wird vorgeschlagen zunächst die Kosten für die Wartung von 23 Stück Feuerlöscher zu erheben. Anwesende Eigentümer bieten im Rahmen der Eigentümerversammlung an, ein weiteres Offert einholen und danach über diese Maßnahme gemeinschaftlich entscheiden zu wollen.

- **Ungleichmäßige Wärmeverteilung in der Liegenschaft – Installation von Zonenregelungssystemen**

Angesichts zahlreicher Beschwerden von Eigentümern bezüglich zu warmer oder zu kalter gang- und wohnungsseitiger Gebäudebereiche findet das Thema bezüglich Installation von Zonenregelungssystemen in der diesjährigen Eigentümerversammlung abermals Behandlung.

Wie im Schreiben vom 20.10.2022 informiert, wurde vom Techniker der Hausverwaltung, Herrn Ing. Wolfgang Pater, am 19.10.2022 eine Begehung der zentralen Heizungsanlage und der Stiegenhäuser vorgenommen und folgende Feststellungen gemacht:

Die im Heizhaus gemessene Vorlauftemperatur am Sekundärkreis hat zum Zeitpunkt der Begehung lediglich 36,20 Grad Celsius betragen. Die Rücklauftemperatur war mit 27,5 Grad Celsius feststellbar.

**Die genannten Werte sind als sehr gering zu beurteilen, umso mehr diese an die Außentemperatur (Heizkurve) geknüpft sind.**

Generell waren in allen drei Stiegen die Vor- und Rücklauftemperaturen an den Verteilern zwischen 22 Grad Celsius und 25 Grad Celsius ermittelbar. Ungeachtet der Heizkosten gilt festzuhalten, dass die Eigentümergemeinschaft dazu verpflichtet ist, die in der ÖNORM vorgegebene Norm-Raumtemperatur in jeder Bestandseinheit zu gewährleisten.

**Nach allgemeinem Kenntnisstand der Verwaltung haben bei Wohnhäusern mit Zentralheizungen die Norm-Raumtemperaturen in Wohn- und Schlafräumlichkeiten 20 Grad Celsius und in Baderäumlichkeiten 24 Grad Celsius zu betragen.**

Grundsätzlich wird von der Verwaltung die Übergangszeit heizungstechnisch äußerst schwierig gesehen, da die hohen Tagestemperaturen stark mit den Nachttemperaturen differieren.

Entweder schaltet sich die Heizanlage bei längerer Wärmeperiode zu spät ein oder das Heizsystem reagiert bei kälteren Abend- und Nachtstunden zu rasch.

**Anlassbezogen wurde bisher von Firma Open Energy ausreichend probiert die Heizung bzw. Heizkurve entsprechend einzustellen, wobei die Versuche angesichts der technischen Leitungsführung im Haus nicht besser erfolgreich waren.**

Herr Ing. Pater erklärt, dass die Situation verbesserbar wäre, wenn jeder Bewohner die Heizung für seine Bestandseinheit vom Heizsystem gangseitig ab- oder einschalten könnte.

Dazu wird informiert, dass die Liegenschaft über eine Einrohrheizung verfügt. Bei Einrohrsystemen sind alle Heizkörper eines Heizkreises nacheinander an ein und derselben Leitung angeschlossen, ohne dass diese separat reguliert werden können.

Die bestehende Heizleitungsverrohrung führt systematisch (insbesondere in Allgemeinbereichen und Gängen) Wärme zu, auch wenn kein Bedarf in diesen Bereichen besteht.

**Eine mögliche Lösung dieser Situation ist die zonenweise Regelung der Heizung je Geschoß und je Bestandseinheit.**

**Zu diesem Thema werden rückblickend Inhalt und Ergebnisse früherer Eigentümerversammlungen in Erinnerung gerufen:**

Im Rahmen der Eigentümerversammlung im Jahr 2015 wurde ein Richtangebot von Installationsfirma Brodicky zu Nettokosten in der Höhe von € 33.397,60 vorgestellt. Das Offert hat den Einbau von Zonenventilen und Funkmodulen zum Inhalt gehabt, sodass der Heizungszufluss je Wohnung dann mittels Raumthermostat über Funk geregelt werden könnte.

**Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde im Rahmen der Eigentümerversammlung den Eigentümern zur Entscheidung angeboten und hat dies keine mehrheitliche Zustimmung gefunden.**

**Aus diesem Grund wurden von der Verwaltung bisher keine Änderungen gesetzt.**

Zur Wiederaufnahme des Themas wird im Rahmen der Versammlung das Angebot von Installationsfirma Brodicky erneut zum nunmehrigen Nettobetrag in der Höhe von € 46.696,92 vorgestellt.

Mit den genannten Kosten wurden zwischenzeitliche Lohn- und Preiserhöhungen seit dem Jahr 2015 berücksichtigt. Von Installationsfirma Seitz wird der Einbau von Zonenventile und Funkmodule vergleichsweise zum Nettobetrag in der Höhe von € 54.411,51 angeboten.

Die Möglichkeit mit der Installation von Zonenregelungssystemen Verbesserung bezüglich gezielterer Beheizung verschiedener Gebäudeteile zu erreichen besteht und wurde Ähnliches schon in anderen Liegenschaften erfolgreich umgesetzt.

Die erwähnten Kosten würden in der Reparaturrücklage Deckung finden und könnten aus dieser finanziert werden.

Für die Realisierung dieser Maßnahme bedarf es der mehrheitlichen Zustimmung der Wohnungseigentümer, wobei nunmehr die Regeln der Wohnrechtsnovelle 2022 zur Anwendung gelangen.

Im Rahmen der Versammlung werden Zonierungsmaßnahmen zwecks besserer Wärmeverteilung zur Entscheidung angeboten:

#### BESCHLUSSFASSUNG

Nach eingehender Diskussion stimmen die anwesenden Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung mit 46,77% FÜR die Zonierungsmaßnahmen zwecks besserer Wärmeverteilung.

Eigentümer von Top 27 der Stiege 2 (Herr Maros Bohacek) und von Top 12 der Stiege 3 (Herr Helmut Gruber) stimmen mit 2,13 % GEGEN diese Maßnahme.

Der Beschlussgegenstand findet mit 46,77% (nach Nutwerten gemessen) entsprechend der neuen Abstimmmodalitäten des Wohnungseigentumsgesetzes mehrheitliche Zustimmung und gilt demnach als beschlossen.

Die Rechtsmittelfrist zwischen Entscheidung und Realisierung beträgt gemäß Wohnungseigentumsgesetz 3 Monate (nützliche Verbesserung als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung).

Die Verwaltung wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist die entsprechenden Maßnahmen in die Wege leiten. Zunächst würden drei vergleichbare Kostenvoranschläge verschiedener Anbieter eingeholt werden. Auf Grundlage vordefinierter Leistungsvorgabe könnte der Billigstbieter festgestellt werden.

Durch diese Vorgangsweise wäre gewährleistet, dass Offerte verschiedener Anbieter vergleichbar wären und nicht „Äpfel mit Birnen“ verglichen würden.

Außerdem könnte so die erbrachte Leistung ordentlich kontrolliert und nur nach ordentlicher Leistungserfüllung von der Verwaltung bezahlt werden.

Die Verwaltung würde in diesem Zusammenhang Bauverwaltungshonorar in der Höhe von 5% der Auftragssumme für Leistungsvorgabe und Bauaufsicht begehren.

Somit wird jedem Eigentümer die Möglichkeit angeboten, Professionisten seines Vertrauens zur Legung vergleichbarer Kostenvoranschläge auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses einzuladen.

#### IV) VERWALTUNG

- Antrag von Wohnungseigentümer Stiege 1 Top Nr. 14 – Herr Benjamin Lechner
  - Aufstellung von überdachten Fahrradständern im Hof

Seitens Herrn Benjamin Lechner wurde der Antrag bezüglich Aufstellung von überdachten Fahrradständern im Hof an die Verwaltung gerichtet. Daher findet das Thema im Rahmen der Eigentümerversammlung Behandlung.

Zur Vorbereitung der gegenständlichen Versammlung wurde von der Verwaltung ein Angebot bei Firma Attensam angefordert. Nach Besichtigung vor Ort wurde seitens Firma Attensam die Empfehlung abgegeben, aufgrund von Platzmangel keine Fahrradständer im Hof aufzustellen.

Angesichts der im Hof befindlichen Garagen wird die allgemeine Hoffläche als Zufahrt benutzt.

Soweit Fahrradständer aufgestellt würden, wäre ein Ein- und Ausfahren nur mehr erschwert bis gar nicht möglich.

Soweit keine andere technische Möglichkeit gegeben ist wird die Verwaltung keine weitere Unterstützung in der Angelegenheit leisten können. Grundsätzliche Empfänglichkeit für Verbesserungsvorschläge und Bereitschaft gegebenenfalls einlangende Anträge zur Entscheidung anzubieten besteht jedenfalls und wird erklärt.

- **Verfügung einzelner Eigentümer über allgemeine Teile der Liegenschaft**
  - Lagerungen auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft
  - Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
  - Aufgaben, Rechte und Pflichten der Verwaltung

Einige Eigentümer reklamieren den Einbau einer optisch nicht zum Bestand passenden, bzw. dem ursprünglichen Erscheinungsbild nicht entsprechenden Wohnungstüre bei Top Nr. 4 auf Stiege 1. Allgemein wird davon ausgegangen, dass Wohnungstüren dem Bestand entsprechend auszutauschen wären.

Seitens der Verwaltung wird allgemein darüber informiert, dass Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten durch einzelne Eigentümer, die andere Eigentümer beeinträchtigen oder diesen zum Nachteil geraten können, grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher (=100%) anderer Eigentümer bedarf. Die Verwaltung ist diesbezüglich weder berechtigt zu erlauben noch zu verbieten.

Im Hinblick auf die ab 2022 wirksame Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz werden folgende Maßnahmen durch einzelne Eigentümer unter gewissen Umständen begünstigt. Dazu zählen etwa:

- + der Barrierefreiheit dienende Maßnahmen
- + Errichtung bestimmter Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- + Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen – nur bei Reihenhäusern
- + Anbringung von Beschattungsvorrichtungen
- + Einbau Einbruchsschutztüren

Soweit die anderen Eigentümer über solche geplanten Änderungen ordentlich informiert werden und sich nicht rechtzeitig (binnen 2 Monaten) dagegen aussprechen gilt die Zustimmung erteilt. Wichtige Voraussetzung für diese Zustimmungsfiktion ist allerdings, dass alle Eigentümer dem Gesetz entsprechend über die geplante Maßnahme und auch damit einhergehende Konsequenzen ausdrücklich informiert werden. Trotz dieser Erleichterung ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich und mangels dessen besteht die Möglichkeit, dass sich mit von anderen Eigentümern ohne Zustimmung gesetzter Änderungsmaßnahmen nicht zufriedene Eigentümer rechtlich (etwa mittels Besitzstörungsklage) dagegen zur Wehr setzen können.

Seitens der Verwaltung wird weiters darauf hingewiesen, dass auch die Inanspruchnahme allgemeiner Teile durch einzelne Eigentümer von der Verwaltung ebenfalls weder verboten noch erlaubt werden kann. An gegenständlicher Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet, wonach die Zustimmung zur Inanspruchnahme bzw. zur Verfügung über allgemeine Teile SÄMTLICHEN Eigentümern der Liegenschaft obliegt.

Dies betrifft die Montage von Schlüsseltresoren, Schlüsselkästen für Sozialdienste, Anbringung von Werbetafeln an der Fassade oder im Stiegenhaus, die Montage von SAT-Antennen am Dach, an der Fassade oder am Balkon gleichermaßen.

Fahmisen unbekannter Herkunft etwa im allgemeinen Kellerbereich der Liegenschaft können und müssen dagegen nach Fristsetzung von der Verwaltung entfernt werden. Sollten zweckdienliche Hinweise bezüglich der Herkunft der Lagerungen nachweislich vorliegen erklärt sich die Verwaltung dafür empfänglich und dazu bereit, verursachenden Personen die für die Entsorgung entstandenen Kosten in Rechnung zu stellen. Mangels dessen wären die Kosten für die Bereinigung sanitärer Übelstände oder feuergefährlicher Situationen allen Bewohnern des Hauses im Rahmen der Betriebskosten zu verrechnen.

Allgemein wird über Verunreinigung und Beschädigung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch die Wohnungseigentümer von Top Nr. 4 auf der Stiege 2 informiert. Demnach wurden Umbauarbeiten bei offener Wohnungstüre und -fenster durchgeführt, sodass durch die Staubentwicklung das komplette Stiegenhaus der Stiege 2 stark verunreinigt wurde. Seitens der Verwaltung wurde Familie Nikolic mehrmals schriftlich zur Bereinigung der Übelstände aufgefordert. Der Aufwand für die erforderlichen Sonderreinigungen durch Hausbetreuerin und Wohnungseigentümerin Frau Sanela Smajlovic wurde den Mietern weitestmöglich in Rechnung gestellt.

Weiters wurden durch die Wohnungsarbeiten Beschädigungen im Stiegenhaus verursacht. So wurden Nässechäden am Mauerwerk im Stiegenhaus, fehlende Sockelleisten und Beschädigungen an der Malerei oberhalb der Wohnungstüre und um die Lichtschalter im Stiegenhaus verursacht.

- **Hausordnung**
  - mangels Eigentümermehrheit keine Beschlussfassung über Inkraftsetzung
  - Angebot zur Wiederaufnahme und zur neuerlichen Abstimmung

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass durch die Wiener Landesgesetzgebung keine Regelungen über Ruhezeiten bestehen, aber die Exekutive sich immer wieder bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von gewissem Lärm zu gewisser Uhrzeit am Vorhandensein einer Hausordnung orientiert. Weiters werden die anwesenden Eigentümer darüber in Kenntnis gesetzt, dass lediglich das Baulärmgesetz gesetzliche Ruhezeiten in Wien vorsieht.

In diesem Zusammenhang wird von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass Erlass, Formulierung, Inhaltsdefinition und Änderung einer zeitgemäßen Hausordnung als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung der Mehrheit der Wohnungseigentümer obliegt. Wenn die Eigentümermehrheit eine Regelung in der Hausordnung wünscht kann diese darin berücksichtigt werden und soweit praktisch möglich seitens der Verwaltung auch durchgesetzt werden.

Dazu wird informiert, dass sämtliche Angelegenheiten, welche in der Hausordnung festgeschrieben sind, im Rechtsstreit vor Gericht mitunter leichter durchsetzbar erwartet werden können und auch bei der Exekutive Beachtung finden.

**Vermietende Wohnungseigentümer könnten eine bestehende Hausordnung ihren Mietern zur Kenntnis bringen, damit sich auch diese danach richten können.**

Im Folgenden wird die Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft bezüglich Inkraftsetzung einer Hausordnung gemäß Hausordnungsentwurf (seitens der Verwaltung teilweise in Bildsprache - mittels Piktogrammen - formuliert) in Erinnerung gerufen.

Jedem Wohnungseigentümer wurde das Ersuchen um Entscheidung mittels Fragebogen als Beilage zum Protokoll zur Eigentümerversammlung 2020 einzeln zur Kenntnis gebracht.

Demnach haben die Wohnungseigentümer nach grundbücherlichen Nutzwerten gemessen wie folgt abgestimmt:

- 26,60% haben zugestimmt.
- 0,00% haben dagegen gestimmt.
- 73,40% haben der Verwaltung keine Rückmeldung gegeben.

**Somit konnte bezüglich Inkraftsetzung der Hausordnung kein Beschluss gefasst werden.**

Herr Mag. Gutmann befragt die anwesenden Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung abermals bezüglich der Inkraftsetzung des besprochenen Hausordnungsentwurfes. Die Hausordnung tritt insoweit in Kraft als sich die Mehrheit der Eigentümer gemäß Wohnungseigentumsgesetz für die Hausordnung ausspricht.

#### BESCHLUSSFASSUNG

Die anwesenden Eigentümer stimmen der Inkraftsetzung des Hausordnungsentwurfes ohne Gegenstimme zu. Der Beschlussgegenstand findet demnach mit 48,89 % (nach Nutzwerten gemessen) gemäß gültiger Beschlussfassungsmodalitäten des Wohnungseigentumsgesetzes mehrheitliche Zustimmung und gilt damit beschlossen.

Die beschlossene Hausordnung wird dem gegenständlichen Protokoll beigelegt.

- **Wohnrechtsnovelle 2022: Inkrafttreten und wesentliche Neuerungen**

Die Anwesenden werden darüber informiert, dass mit 1. Jänner 2022 die Wohnrechtsnovelle 2022 in Kraft getreten ist, wobei einzelne Bestimmungen erst mit 1. Juli 2022 gelten. Die wichtigsten Neuerungen werden den anwesenden Wohnungseigentümern im Detail erläutert und im Folgenden kurz zusammengefasst.

#### Beschlussfassungsmodalitäten:

Seit 1. Juli 2022 sieht die Wohnrechtsnovelle Änderungen bezüglich der wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussfassungsmodalitäten vor, wodurch vom Gesetzgeber Erleichterungen bei der Mehrheitsfindung im Rahmen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung erwartet werden. Ein Mehrheitsbeschluss kann seither nicht mehr nur wie bisher durch eine absolute Mehrheit (> 50%) aller Miteigentumsabteile zustande

kommen. Ergänzend zum klassischen Mehrheitsbeschluss ist es nunmehr für eine Beschlussfassung ausreichend, wenn mit einer Mehrheit von zwei Drittel der abgegebenen Stimmen einem gestellten Antrag (bezüglich Maßnahmen der sogenannten ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung) zugestimmt wird, sofern diese Stimmen zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile ausmachen.

Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten:

Mit Inkrafttreten der WEG-Novelle 2022 wird die wohnungseigentümerseitige Änderung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes umfangreicher als bisher möglich. Bisher durfte es bei solchen Änderungen zu keiner Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses kommen bzw. wäre ansonsten die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich gewesen.

Ab 1. Juli 2022 kann für bestimmte Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten davon ausgegangen werden, dass Eigentümer einem Änderungswunsch zustimmen, wenn sämtliche Miteigentümer über die Absicht der Vornahme einer Änderung ausführlich und unter Nennung sämtlicher damit zusammenhängender Konsequenzen informiert werden und nicht binnen zwei Monaten widersprechen.

Wichtig zu beachten ist jedoch, dass eine solche Zustimmungsfiktion nicht für sämtliche Änderungen, sondern nur für gewisse, im Gesetz ausdrücklich und abschließend angeführte Maßnahmen gilt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit der barrierefreien Ausgestaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder allgemeinen Teilen, mit der Errichtung bestimmter Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder im Zusammenhang mit der Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen (nur bei Einzel- und Reihenhäusern) bzw. von Beschattungsvorrichtungen sowie im Zusammenhang mit dem Einbau einbruchsicherer Türen, soweit nicht der Wohnungseigentumsvertrag Anderes regelt.

Bekanntgabe von Zustelladressen:

Es wird darüber informiert, dass die Verwaltung verpflichtet ist, jedem Wohnungseigentümer, der dies zur Verständigung der anderen Wohnungseigentümer benötigt, Namen und Zustellanschriften der Miteigentümer bekanntzugeben. Eine vorhergehende Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer zur Weitergabe von Zustelladressen ist nicht erforderlich. E-Mail-Adressen und Telefonnummern dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des jeweiligen Wohnungseigentümers weitergegeben werden.

Eigentümerversammlungen:

Es wird darüber informiert, dass der Verwalter seit 1.1.2022 den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation einräumen KANN. Eigentümerversammlungen haben nach wie vor in Präsenzform stattzufinden, es ist jedoch nunmehr möglich, einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation zur Versammlung „zuzuschalten“.

Reparaturrücklage

Die Wohnrechtsnovelle 2022 sieht die Mindestdotierung der Reparaturrücklage in Höhe von € 0,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat ab Juli 2022 verpflichtend vor.

- **Winterdienst**

Die Anwesenden werden über den seit der Wintersaison 2019/2020 beauftragten Winterdienstleister Firma Fides Hausservice informiert, mit diesem ein von der Verwaltung aufgesetzter Vertrag abgeschlossen wurde.

Die Firma Fides Hausservice hat damit sämtliche Haftungsverantwortung der Eigentümergeinschaft (gemäß Straßenverkehrsordnung, Wiener Winterdienstverordnung, ABGB) bezüglich der Freihaltung und Säuberung der dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege, der Hoffläche und auch für damit zusammenhängende Sach- und Personenschäden übernommen.

In dem von der Verwaltung abgeschlossenen Winterdienstvertrag erfolgt die Zahlung in zwei Teilbeträgen, wobei der erste Teilbetrag vor Auftragserteilung und der zweite Teilbetrag nach der Wintersaison zur Anweisung gebracht wird.

Die Verwaltung ersucht um zeitnahe Meldungen der Liegenschaftsbewohner, wenn die Qualität zu wünschen übrig lässt, damit seitens der Verwaltung entsprechend rasch reklamiert werden kann.

Es wird informativ festgehalten, dass bei Nichterfüllung der Dienstleistung die unterjährige Auflösung des Winterdienstauftragsverhältnisses lt. dem von der Verwaltung aufgesetzten und abgeschlossenen Vertrag möglich wäre.

## V) ALLFÄLLIGES

- Seitens anwesender Eigentümer wird der Apell an alle Bewohner der Liegenschaft gerichtet, dass allgemeine Kellerlicht nach Verlassen des Kellers abzdrehen.
- Auf der Stiege 2 im 4. Stockwerk wird das „Zuknallen“ der Aufzugstüre reklamiert. Seitens der Verwaltung wurde zuständige Aufzugsfirma Jeitler damit betraut.
- Frau Fronck informiert über einen verwesenen Taubenkadaver auf dem Garagendach im allgemeinen Hof. Aufgrund des sanitären Übelstandes wurde von der Verwaltung Schädlingsbekämpfungsfirma Attensam mit der Entfernung beauftragt.
- In der Versammlung werden Löcher an der straßenseitigen Fassade reklamiert. Um Nässeintritte zu vermeiden, wird von der Verwaltung das Verschließen der Löcher in der Fassade veranlasst. Dazu wird angemerkt, dass nach Verschließen der Löcher ein Farbunterschied an der Fassade sichtbar sein könnte.
- Es wird bekanntgegeben, dass im Bereich der Garage Nr. 3 Salzsäcke gelagert werden. Da diese keine Verwendung finden und Aufplatzen könnten wird die Entsorgung veranlasst werden.
- **Wohnungsverkaufsabsicht Stiege 3 Top Nr. 18**  
Familie Habeler gibt bekannt, ihre sanierte Wohnung Top Nr. 18 auf der Stiege 3 verkaufen zu wollen. In diesem Zusammenhang ersucht Familie Habeler allgemein um Informationen und Nennung möglicher Mietinteressenten und dies der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen.

### Rechtsmittelbelehrung

In Erfüllung der in § 24 (5) WEG 2002 normierten Verpflichtung wird hiermit darauf hingewiesen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung eines übersendeten Beschlusses dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist

Gemäß § 24 (6) WEG 2002 kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb gebotener Fristen mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber verlangen, ob Rechtswirksamkeit eines Beschlusses besteht oder nicht.

Beschlüsse können daher **ab Hausanschlag am 8.2.2023**

in Fällen **ordentlicher (§ 28 WEG 2002) und außerordentlicher (§ 29 WEG 2002) Verwaltungsangelegenheiten** wegen **formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit**

innerhalb einer Frist von **1 Monat**, somit also bis einschließlich 8.3.2023

in Fällen **außerordentlicher Verwaltungsangelegenheiten (§ 29 WEG 2002)** wegen **übermäßiger Beeinträchtigung einzelner Eigentümer oder fehlender Kostendeckung in der Rücklage**

innerhalb einer Frist von **3 Monaten**, somit also bis einschließlich 8.5.2023 bzw.

innerhalb einer Frist von **6 Monaten**, somit also bis einschließlich 8.8.2023  
im Falle **unterbliebener Verständigung von der beabsichtigten Beschlussfassung**

gerichtlich angefochten werden.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der PRETSCH Immobilienreuehand GmbH jeden Dienstag in den Sprechstunden ohne Voranmeldung von 14<sup>00</sup> bis 18<sup>00</sup> Uhr gerne zur Verfügung. Ist die Wahrnehmung der Sprechstunden für Sie nicht möglich ersuchen wir um vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnr. 01/604 51 76

**ENDE: 20:00 Uhr**

## 6.12. Energieausweis (auszugsweise)

### Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	Zur Spinnerin 22	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Zur Spinnerin 22	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01102
Grundstücksnr.	791/49	Seehöhe	223 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv 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<sub>GEE</sub>**: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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-Vorfassung-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	6 485,9 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	5 188,8 m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (V <sub>br</sub> )	18 216,5 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	5 026,1 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (AV)	0,25 1/m
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	3,98 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>br</sub>	- m <sup>3</sup>

## Wohnen

Heiztage	241 d
Heizgradtage	3697 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,5 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,550 W/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>T</sub> -Wert	27,51
Bauweise	schwere

## EA-Art

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 32,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 84,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,98
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 32,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB <sub>HEB,n.ern.,RK</sub> = 67,9 kWh/m <sup>2</sup> a

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 243 691 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 37,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 228 255 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 35,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Wärnwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 66 286 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 441 515 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 68,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,09
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,24
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,42
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 147 724 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 589 239 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 90,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 745 806 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 115,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 602 301 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 92,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 143 505 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 22,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 111 780 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 17,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,98
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	16.07.2025
Gültigkeitsdatum	15.07.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn BLUESAVE Consulting GmbH

Unterschrift

BLUESAVE  
Consulting GmbH  
Amalienstraße 3,  
Tel.: +43 1 876 81190  
office@bluesave.at



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.