

# DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

**SV 018/2024**

**31.03.2025**

**20 E 8/24w  
BG Donaustadt**

---

## SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

---

1. 9/896 Anteile verbunden mit WE an Kellergeschoss/Stellplatz 6 (B-LNr. 7)
2. 9/896 Anteile verbunden mit WE an Kellergeschoss/Stellplatz 7 (B-LNr. 8)
3. 12/896 Anteile verbunden mit WE an Kellergeschoss/Stellplatz 10 (B-LNr. 11)
4. 143/896 Anteile verbunden mit WE an Wohnung 2/3, ER 2/3 (B-LNr. 23)

jeweils an

**BREZ 697 Grundbuch 01669 Kaisermühlen**

**1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 11**



**Betreibende Partei:** EG JULIUS-PAYER-GASSE 11  
p.A. HV Georg WIESBAUER GmbH  
Burggasse 33, 1070 Wien

**vertreten durch:** Mag. Sebastian KRUMPEL, Rechtsanwalt  
Loquaiplatz 13/19, 1060 Wien

**Verpflichtete Partei:** JPG11 PROJEKT GmbH  
p.A. Linzerstraße 72/G1, 1140 Wien

**wegen:** EUR 6.993,13 s.A. (Zwangsversteigerung)

**Auftragsgegenstand:**

1. 9/896 Anteile verbunden mit WE an  
Kellergeschoss/Stellplatz 6 (B-LNr. 7)
2. 9/896 Anteile verbunden mit WE an  
Kellergeschoss/Stellplatz 7 (B-LNr. 8)
3. 12/896 Anteile verbunden mit WE an  
Kellergeschoss/Stellplatz 10 (B-LNr. 11)
4. 143/896 Anteile verbunden mit WE an  
Wohnung 2/3, ER 2/3 (B-LNr. 23)

jeweils an BREZ 697 Grundbuch 01669 Kaisermühlen  
1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 11

**Auftragsgrundlagen:**            Beschlüsse des BG Donaustadt vom 10.04.2024, ON 7 und vom 05.02.2025, ON 52

**Auftrag:**                            Schätzung der Verkehrswerte

**Stichtag:**                            26.08.2024 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

**Grundlagen:**

1.    Grundbuchauszüge vom 10.04.2024 und 06.03.2025
2.    Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3.    Plandokument Nr. 7910 vom 30.06.2011
4.    Befundaufnahmen vom 05.06. und 26.08.2024
5.    Einsicht in den Bauakt
6.    Baurechtsvertrag vom 13.11.2018
7.    Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.10.2021
8.    Nutzwertgutachten vom 22.10.2020 und 15.10.2021
9.    Wohnungseigentumsstatut-Nachtrag vom 21.10.2022
10.  Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 21.10.2024
11.  Informationen der Hausverwaltung Georg Wiesbauer GmbH vom 10.02.2025
12.  Erhebungen in der Urkundensammlung
13.  Erhebung von Vergleichspreisen
14.  Lärminformationen
15.  Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
16.  Rückstandsausweis der MA 6
17.  Fotos
18.  *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>2</sup>
19.  *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>

**Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:**

**A - B E F U N D**

**B - B E W E R T U N G**

**C - G U T A C H T E N**

**D - B E I L A G E N**

## A - B E F U N D

### 1. Befundaufnahme vom 05.06.2024

Bei der Befundaufnahme vom 05.06.2024 war der Vertreter der betreibenden Partei anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Die Wohnung und Stellplätze waren nicht zugänglich.

### 2. Befundaufnahme vom 26.08.2024

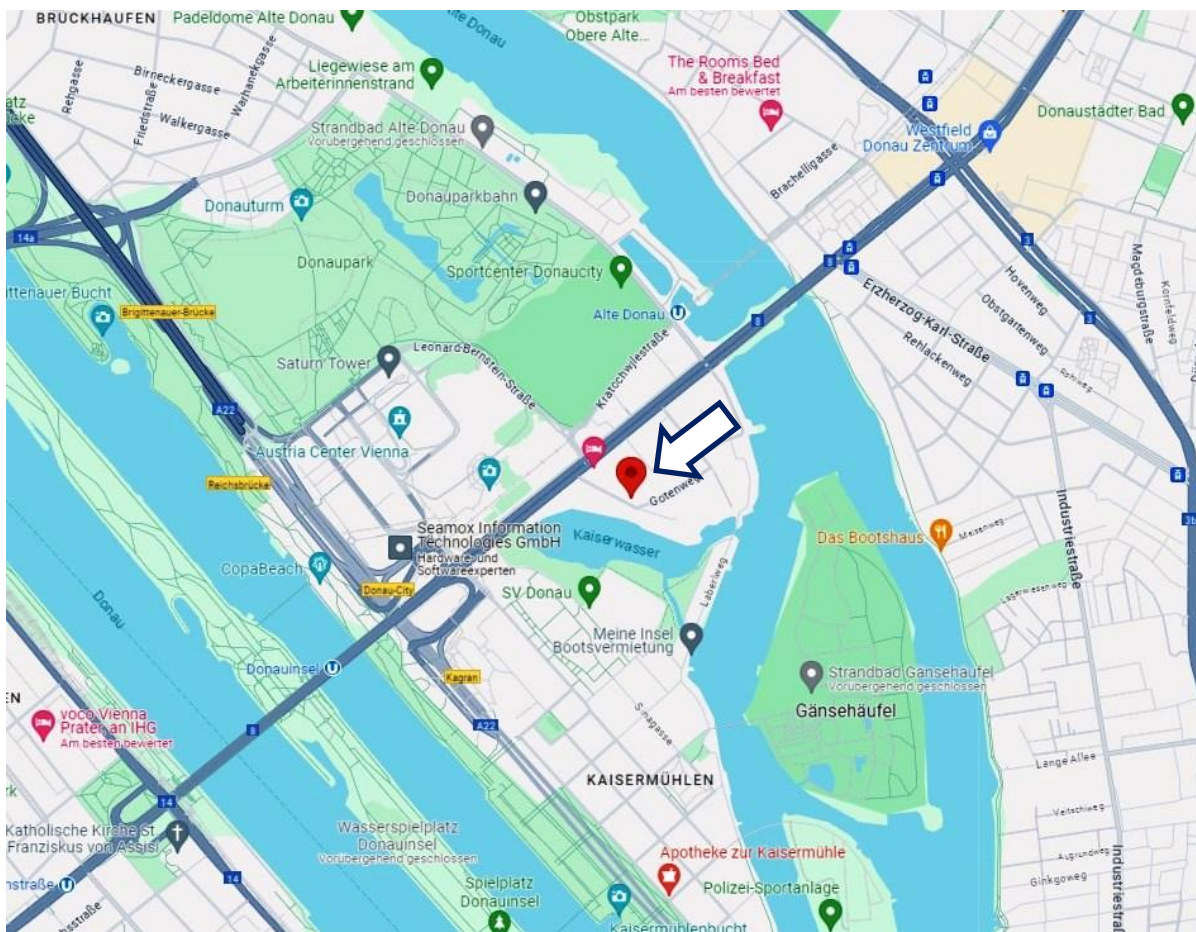
Bei der Befundaufnahme vom 26.08.2024 waren der Vertreter der betreibenden Partei, weiters der Gerichtsvollzieher und der Schlosser anwesend.

Für die verpflichtete Partei ist neuerlich niemand erschienen.

Sämtliche verfahrensgegenständlichen Objekte sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

### 3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 696 Grundbuch 01669 Kaisermühlen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2483/51 mit der Liegenschaftsadresse Julius-Payer-Gasse 11, ist eine zwischen Wagramer Straße und Gotenweg gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Grundfläche von 986 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

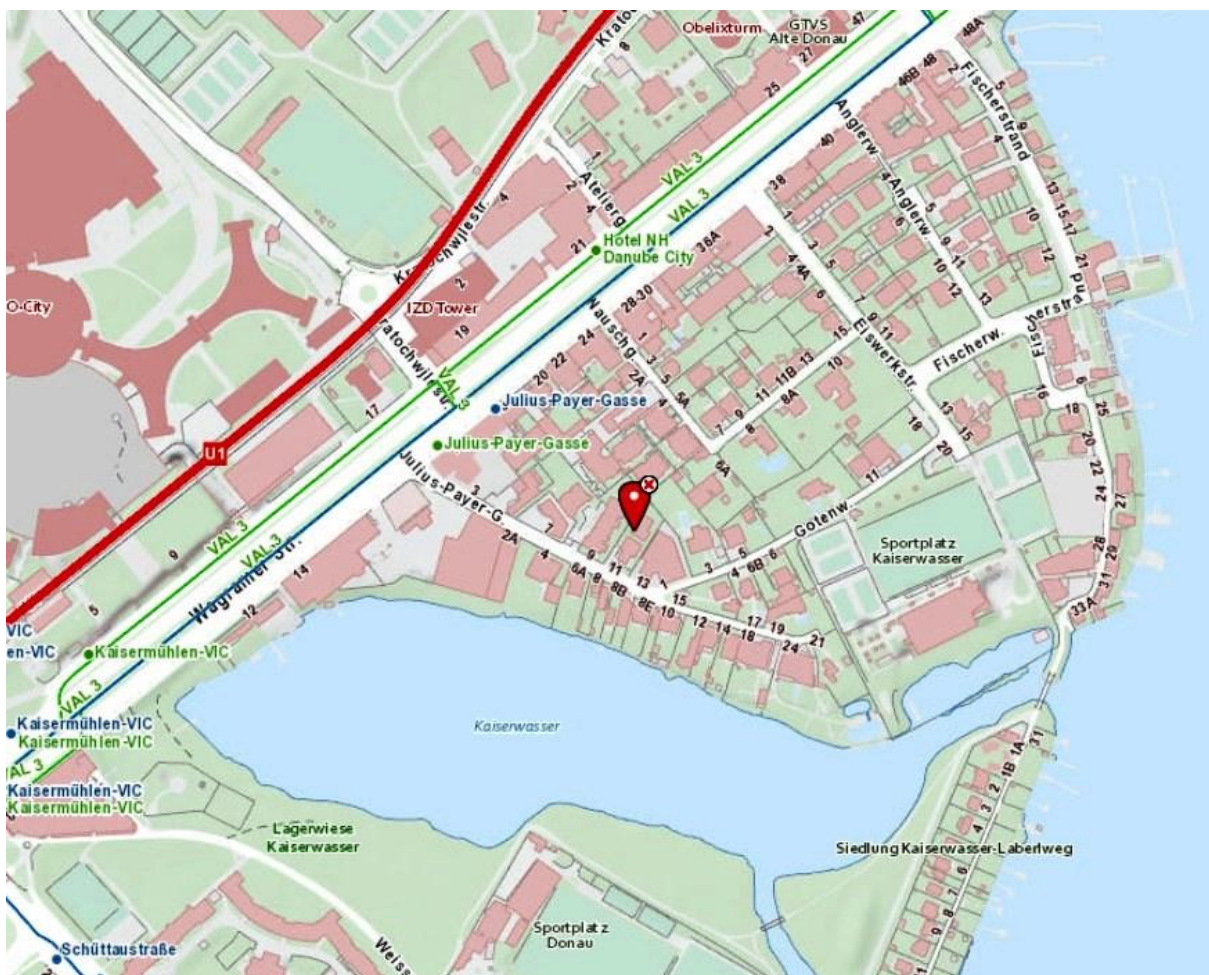
Die Infrastruktur ist ausreichend, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünräumen der Umgebung sowie an der Alten Donau.

Die Wohnlage ist insgesamt als sehr gut einzustufen.

#### 4. Verkehrssituation

##### a) Öffentlicher Verkehr

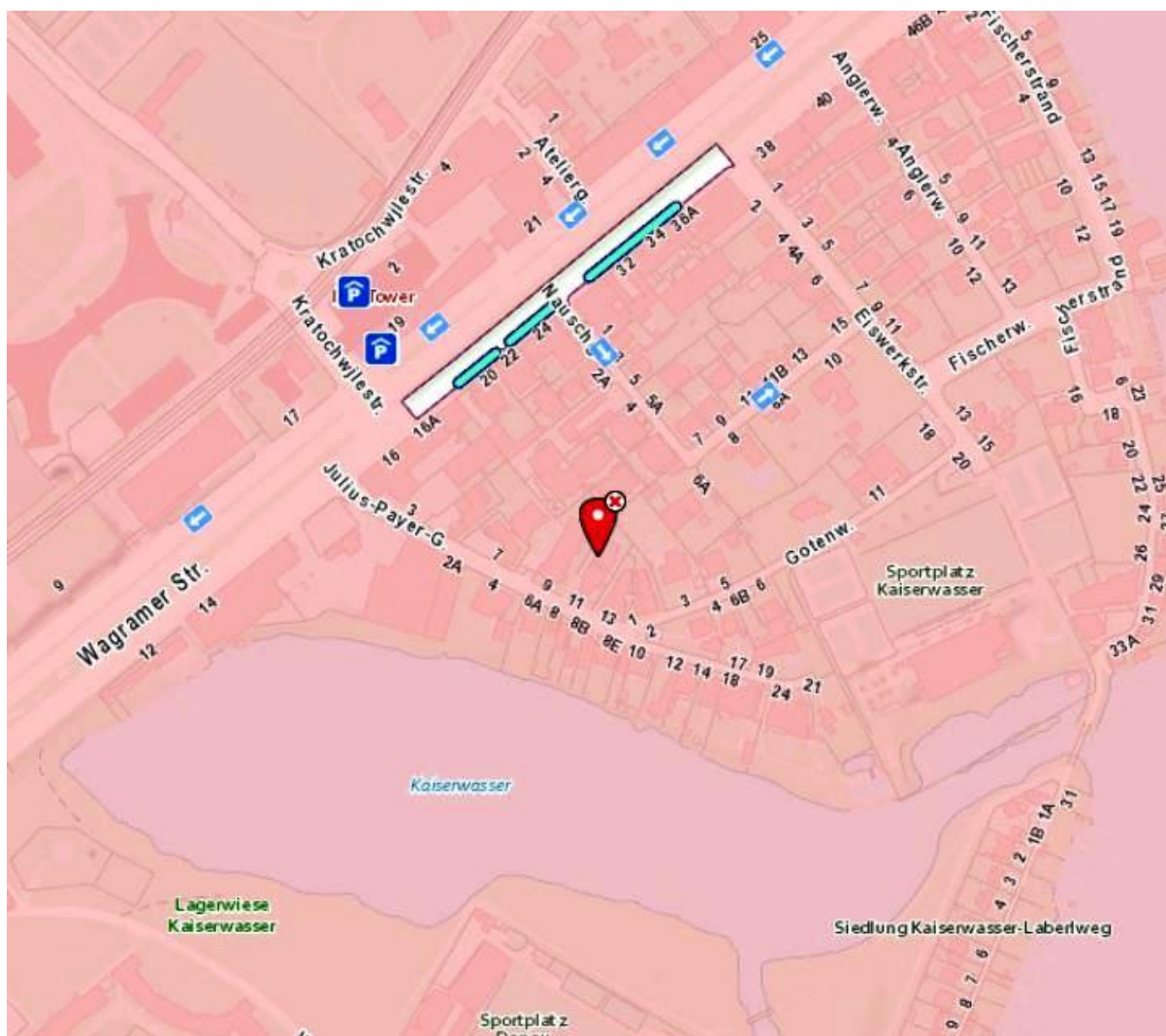
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinie 20A) für städtische Verhältnisse nur durchschnittlich erreichbar. Die nächstgelegene U-Bahn-Station der Linie U1 sowie die Buslinien 92A und 92B sind ca. 600 m (Luftlinie) entfernt.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

## b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW über die Wagramer Straße sehr gut erreichbar.



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan)

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse beengt.

In Teilbereichen der Wagramer Straße gelten besonders eingerichtete Kurzparkzonen, diese sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

In der Nähe befinden sich zwei öffentliche Parkgaragen.

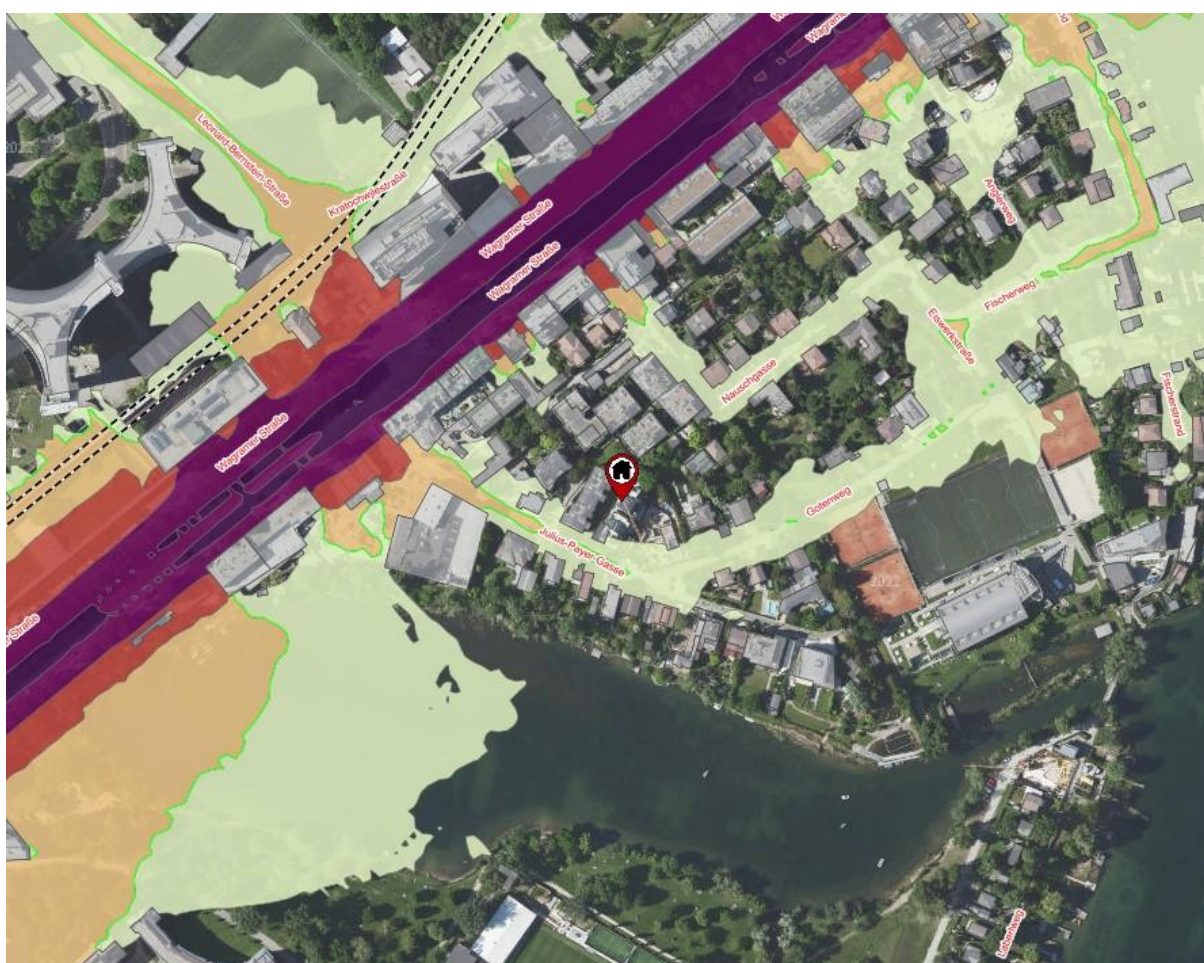
Auf der Liegenschaft selbst gibt es eine Garage mit 11 Kfz-Stellplätzen.

## 5. Lärmsituation

### a) Straßenverkehr

Die Julius-Payer-Gasse ist in beiden Richtungen befahrbar und schwach frequentiert.

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



#### LEGENDE

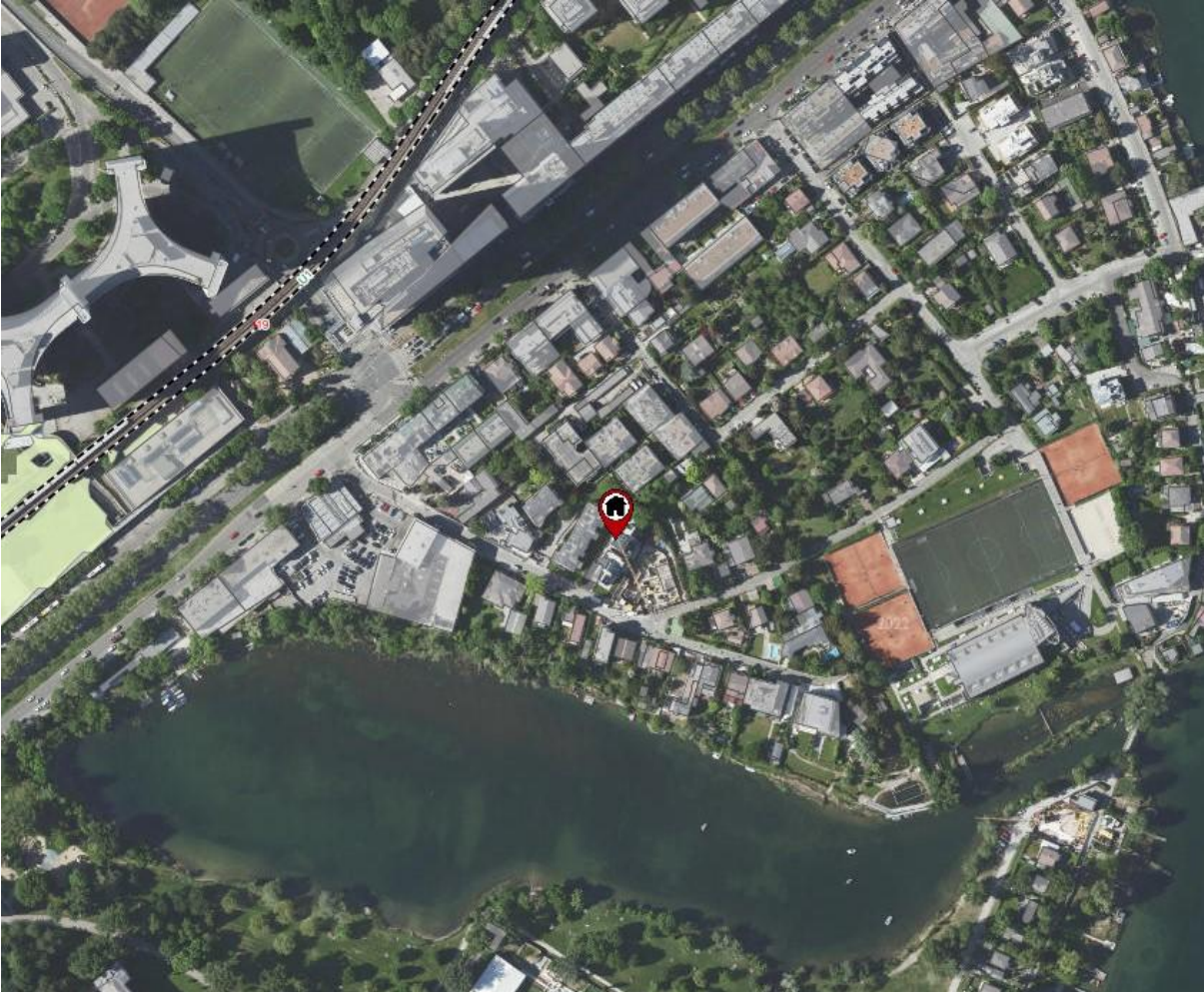
##### 2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

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

Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

## b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung der in diesem Abschnitt parallel zur Wagramer Straße in Hochlage verlaufenden U-Bahn Linie U1 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft.



### LEGENDE

#### 2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

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

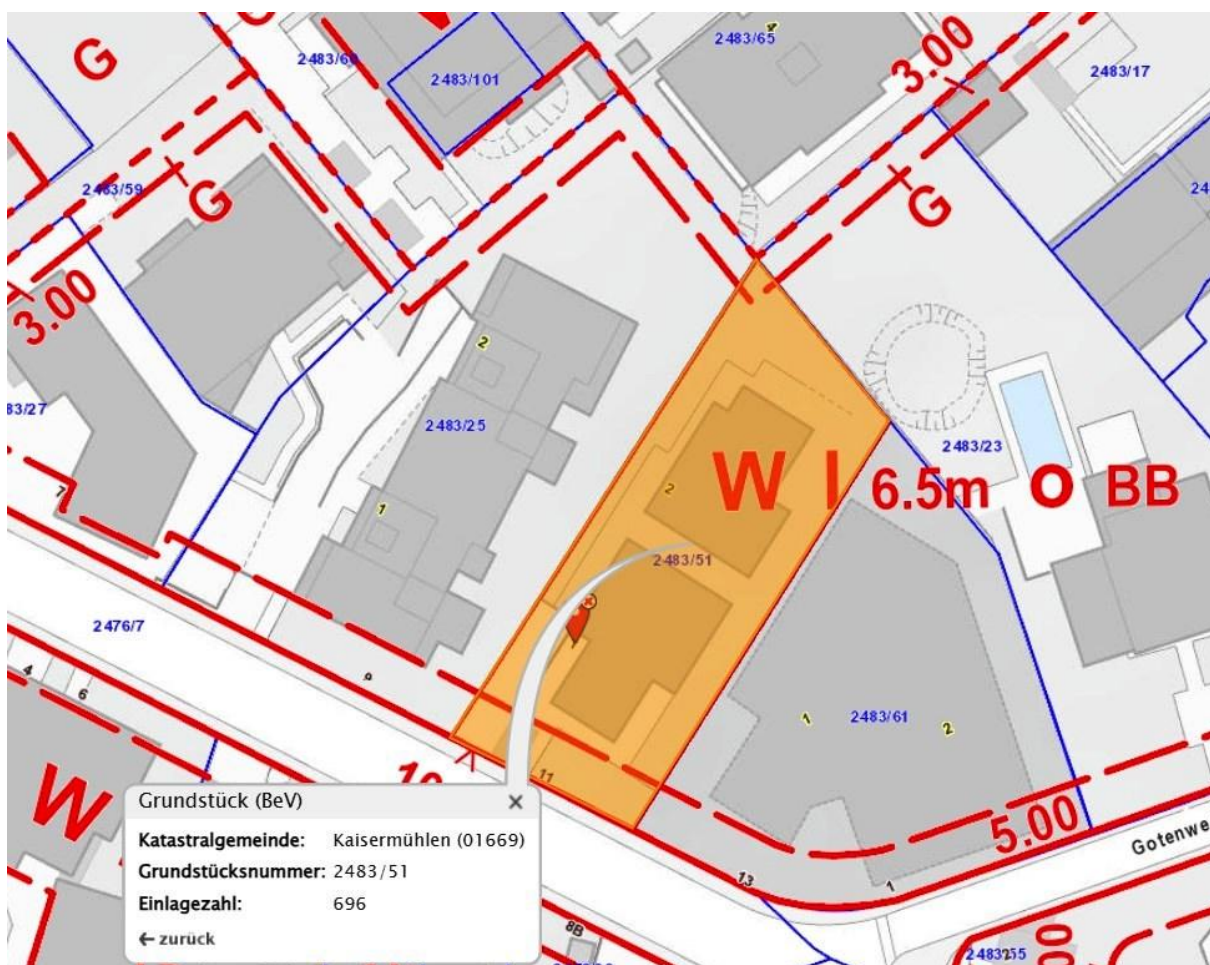
Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

## 6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet, es gilt Bauklasse I offen mit einer Höhenbeschränkung auf 6,5 m und einer Vorgartentiefe von 5,0 m.

Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen wird auf den mit BB 2 bezeichneten Flächen festgelegt, dass diese bis zu 20 v. H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes mit eingeschobigen Gebäuden bebaubar sind.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public)

## 7. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit.

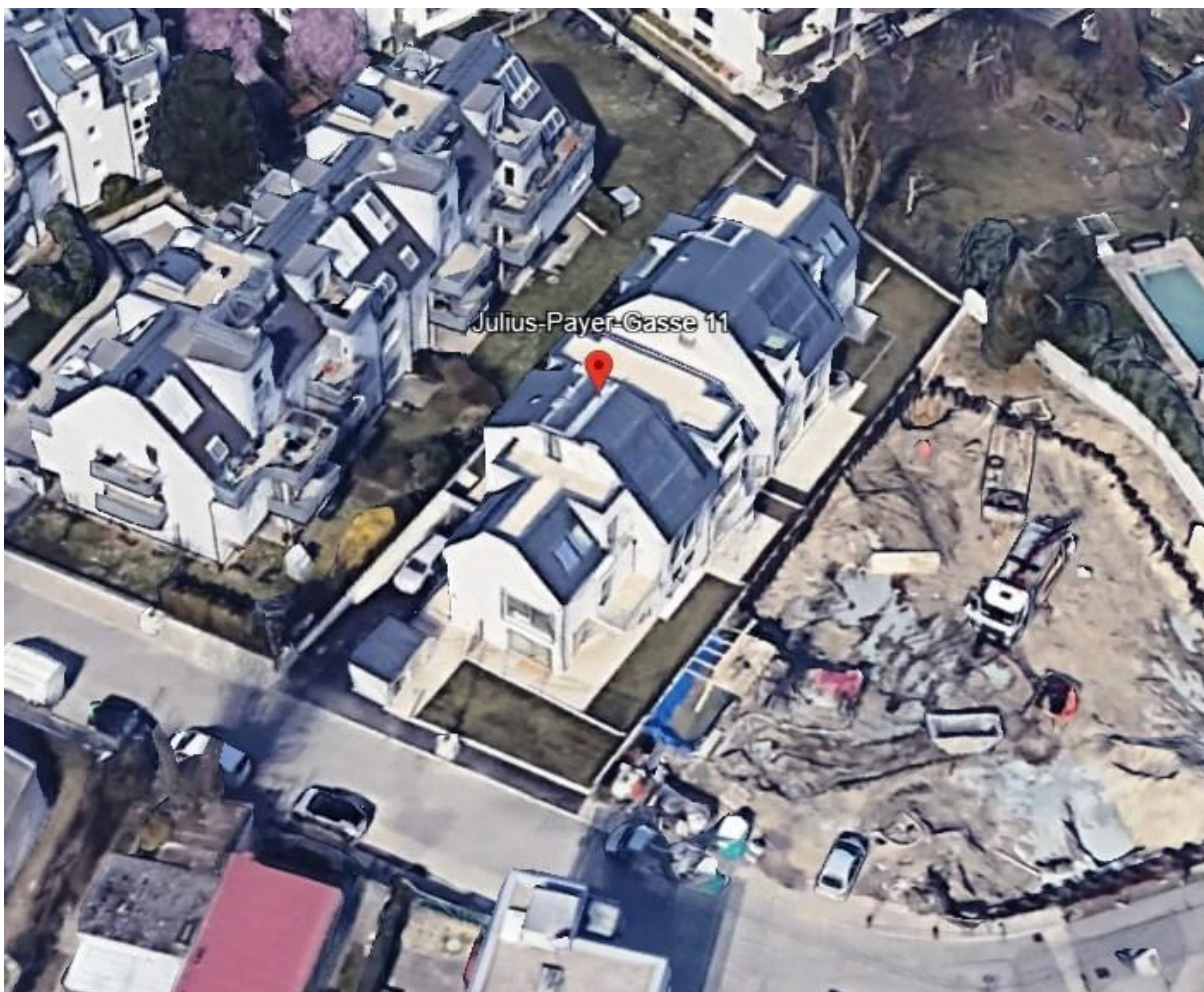
Ergebnis

Information: Das Grundstück 2483/51 in Kaisermühlen (1669) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: [www.umweltbundesamt.at/vfka](http://www.umweltbundesamt.at/vfka)

## 8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen trapezförmigen Zuschnitt und ist nahezu eben.



Quelle: [earth.google.com/web](http://earth.google.com/web)

## **9. Anschlüsse**

Wasser, Kanal, Strom

## **10. Beschreibung der Wohnhausanlage**

### **a) Errichtung und Bewilligungen**

In den Jahren 2019 bis 2021 wurde auf der Liegenschaft eine Wohnhausanlage errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 09.10.2019 erteilt, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 10.12.2021.

### **b) Allgemeines**

Die Anlage besteht aus zwei Wohnblöcken (Stiegen 1 und 2), sowie einer Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen.

Die beiden Häuser mit insgesamt 9 Wohnungen bestehen aus einem gemeinsamen Kellergeschoss, weiters aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie teilweise mit Galerie ausgestattetem Dachgeschoss. Sie verfügen jeweils über Gegensprechanlage und Lift sowie über einen Fahrrad-/Kinderwagenraum im Keller.

Die einzelnen Objekte werden zentral mittels Wärmepumpe, solarunterstützt beheizt.

Die Reparaturrücklage weist laut Auskunft der Hausverwaltung Georg Wiesbauer GmbH zum 31.12.2024 ein Minus von ca. EUR 20.000,00 auf.

Im Jahr 2025 sind über die Behebung bestehender Baumängel hinausgehend keine größeren Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten geplant.

Die Wohnhausanlage befindet sich in teilweise unfertigem Gesamtzustand.

## **11. Beschreibung der Wohnung Top 2/3**

### **a) Allgemeines**

Die Wohnung befindet sich auf Stiege 2 im Dachgeschoss mit Galeriegeschoss und ist sowohl über das allgemeine Stiegenhaus als auch mit dem Lift zu erreichen.

Die Wohnung besteht im unteren Geschoss aus Vorraum/Zwischengang, WC, Wohnraum, Kabinett mit Zugang zur Terrasse, Bad/WC, einem weiteren Kabinett sowie drei Zimmern. Vom großen Wohnraum führt eine um 180° gewendelte Treppe ins Galeriegeschoss, bestehend aus Abstellraum sowie Galerieraum mit dreistufigem Zugang zur Terrasse.

Das Objekt ist mit Fußbodenheizung beheizbar.

Sämtliche Bodenbeläge fehlen, die Elektrik ist unfertig, teilweise fehlen Schalter bzw. Steckerabdeckungen, die Bedienelemente der elektrisch fernbedienbaren Außenjalousien sind nicht montiert, Türstöcke und Türblätter fehlen.

Es fehlen auch nahezu sämtliche Sanitärinstallationen, nur im WC ist eine WC-Schale montiert.

Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist lediglich belagsfertig.

### **b) Beschreibung der einzelnen Räume**

#### **• Dachgeschoss**

##### Vorraum/Zwischengang:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, E-Sicherungskasten, Steuerungszentrale der Fußbodenheizung, Alarmanlage, Gegensprechanlage

##### WC:

Bodenbelag Estrich, Wände roh, Decke gemalt, keramische Hänge-WC-Schale, elektrische Entlüftung

##### Bad/WC:

Bodenbelag Estrich, Wände roh, Decke gemalt, ein Fenster, ein Dachflächenfenster mit Beschattung

##### Kabinett:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt

Zimmer 1:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, zwei Fenster, zwei Dachflächenfenster mit Beschattung

Zimmer 2:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, zwei Dachflächenfenster (beidseitig) mit Beschattung

Zimmer 3:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, ein Dachflächenfenster mit Beschattung

Wohnküche:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, große Dachschräge mit Beschattung, daneben

Kabinett:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, Zugang zum Balkon

Balkon:

Boden verflies, Absturzsicherung Glaselemente im Stahlrahmen

Stiegenaufgang:

180° gewendelte Treppe

• **Galeriegeschoss**

Abstellraum:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt

Galerieraum:

Bodenbelag Estrich, Wände und Decke gemalt, Absturzsicherung mit Glaselementen im Stahlrahmen, Terrassenzugang

Terrasse:

Boden verflies, Absturzsicherung mit Glaselementen im Stahlrahmen

**c) (Nutz-)flächen**

Die Wohnung hat laut Nutzwertgutachten vom 15.10.2021 eine Gesamtnutzfläche von 139,23 m<sup>2</sup> wovon 113,00 m<sup>2</sup> auf das Dachgeschoss und 26,23 m<sup>2</sup> auf das Galeriegeschoss entfallen, eine Dachterrasse im Ausmaß von 29,88 m<sup>2</sup> und einen Balkon mit 2,89 m<sup>2</sup>.

Gemäß Nutzwertgutachten vom 15.10.2021 ist der Wohnung Top 2/3 der Einlagerungsraum Nr. 2/3 im Keller mit einer Fläche von 8,33 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Im Ausführungsplan ist das Kellerabteil Top 2/2 mit 8,33 m<sup>2</sup> und das Kellerabteil Top 2/3 mit 5,40 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

## **12. Beschreibung der Kfz-Stellplätze NNr. 6, 7 und 10**

Sämtliche Parkplätze befindet sich in der Tiefgarage.

Das Kellergeschoss ist von beiden Stiegen jeweils sowohl über das allgemeine Stiegenhaus als auch mit dem Lift zu erreichen.

Der Kfz-Stellplatz Nr. 10 weist eine Fläche von 16,50 m<sup>2</sup> auf. Die Stellplätze NNr. 6 und 7 befinden sich (gemeinsam mit dem nicht bewertungsrelevanten Stellplatz Nr. 5) in einer Dreierbox, die Größe beträgt jeweils 12,50 m<sup>2</sup>.

Die Nummerierung der Stellplätze fehlt.

## **13. Kosten**

### **a) Wohnung Top 2/3**

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage Allgemein	EUR	214,50
Betriebskosten	EUR	318,89
Betriebskosten Heizung	EUR	94,11
Betriebskosten Warmwasser	<u>EUR</u>	<u>94,11</u>
Netto	EUR	721,61
USt	<u>EUR</u>	<u>60,12</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>781,73</b>

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die

Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 5.813,34**

**b) Pkw-Stellplatz 6**

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab 01.01.2025 zusammen wie folgt:

Rücklage Allgemein	EUR	13,50
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>20,07</u>
Netto	EUR	33,57
USt	<u>EUR</u>	<u>4,01</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>37,58</b>

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die

Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 365,90**

**c) Pkw-Stellplatz 7**

Rücklage Allgemein	EUR	13,50
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>20,07</u>
Netto	EUR	33,57
USt	<u>EUR</u>	<u>4,01</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>37,58</b>

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die

Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 365,90**

**d) Pkw-Stellplatz 10**

Rücklage Allgemein	EUR	18,00
Betriebskosten	<u>EUR</u>	<u>26,76</u>
Netto	EUR	44,76
USt	<u>EUR</u>	<u>5,35</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>50,11</b>

Der zusätzlich in zwei Raten halbjährlich direkt an die

Baurechtsgeberin zu bezahlende Baurechtszins beträgt jährlich **EUR 487,84**

#### **14. Energieausweis**

Gemäß Energieausweis vom 12.04.2019 ist das Wohnhaus in die Energieeffizienzklasse B (HWB 33,9 kWh/m<sup>2</sup>a) eingestuft.

#### **15. Rechtsverhältnisse**

Mit Baurechtsvertrag vom 13.11.2018 hat das Chorherrenstift Klosterneuburg der verpflichteten Partei für die Dauer von 100 Jahren ein Baurecht an der gegenständlichen Liegenschaft eingeräumt.

Im Jahr 2020 wurde Baurechtswohnungseigentum begründet.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil als WE-Zubehör zugeordnet.

#### **16. Bestandverhältnisse**

Informationen über Bestandverhältnisse liegen nicht vor.

#### **17. Lasten**

In EZ 697 ist zu C-LNr. 1 a die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 29.589,86 gemäß Punkt IV. des Baurechtsvertrages ersichtlich gemacht.

#### **18. Einheitswert**

Laut Schreiben des Finanzamts Österreich vom 16.04.2024 beträgt der erhöhte Einheitswert zum Stichtag 01.01.2023 für die gesamte Liegenschaft EUR 28.800,00, davon werden der verpflichteten Partei EUR 17.517,84 zugerechnet; der zu Grunde liegende Einheitswert für die gesamte Liegenschaft beträgt EUR 21.400,00.

#### **19. Aushaftende Abgaben**

Laut Information der MA 6 vom 18.04.2024 bestehen keine Forderungen.

# B - BEWERTUNG

## 1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

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

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

## 2. Bewertungsmethoden

### a) Allgemeines

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

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

### b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

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

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

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

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

#### **c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**

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

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

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

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

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

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

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

#### **d) Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

#### e) **Marktanpassung**

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

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

### 3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

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

### 4. **Rundungsdifferenzen**

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

## 5. Ermittlung der Vergleichswerte

### a) **Wohnung Top 2/3**

Als Vergleichsobjekte wurden ausschließlich Wohnungen in der nächsten Umgebung herangezogen, an denen ebenfalls Baurechtswohnungseigentum begründet ist.

Derartige Wohnungen wurden in den Jahren 2023 und 2024 zwischen rund EUR 7.300,00 und EUR 7.600,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1**

<b>TZ</b>	<b>Adresse</b>	<b>Top</b>	<b>Nfl/m<sup>2</sup></b>	<b>Terrasse</b>	<b>Garten</b>	<b>Kaufvertrag</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup></b>
1260/2023	Julius-Payer-Gasse 13*	2.2	56,58	12,54	148,55	28.02.2023	424 900,00	7 509,72
5385/2023	Julius-Payer-Gasse 13	2.4	65,97	5,19		09.10.2023	500 000,00	7 579,20
4142/2024	Julius-Payer-Gasse 3*	8	43,06	8,32		19.04.2024	314 900,00	7 313,05
5041/2024	Julius-Payer-Gasse 3	3	54,99	11,25	51,14	29.08.2024	410 000,00	7 455,90

Bei den mit einem Stern gekennzeichneten Objekten wurde für den mitverkauften KFZ-Stellplatz jeweils ein Betrag von EUR 25.000,00 abgezogen.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise erachte ich einen Preis von EUR 7.500,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen, eine ordnungsgemäße Fertigstellung vorausgesetzt.

Die Fertigstellungskosten wurden durch den beigezogenen Sachverständigen aus dem Baufach DI Martin Buschina im Wege einer Grobkostenschätzung mit EUR 46.200,00 ermittelt. Diese Mängelbehebungskosten sind vom erzielbaren Preis in Abzug zu bringen.

Weiters ist das Risiko zu bewerten, dass die bereits ausgeführten Arbeiten nicht mangelfrei ausgeführt wurden, dafür ist ein Abzug von 3 % gerechtfertigt.

**b) Kfz-Stellplätze**

Stellplätze auf der gegenständlichen Liegenschaft sowie in unmittelbarer Umgebung wurden in den Jahren 2022 bis 2024 zwischen EUR 25.000,00 und EUR 30.000,00 verkauft.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich für die Kfz-Stellplätze 6 und 7 einen Preis von EUR 25.000,00, und für den größeren Stellplatz 10 einen Preis von EUR 30.000,00 als angemessen.

**6. Verkehrswertberechnungen****a) Wohnung Top 2/3**

139,23 m <sup>2</sup> x EUR 7.500,00	EUR	1.044.225,00
Abzug für Mängelbehebung	- EUR	46.200,00
Risikoabschlag 3 %	- EUR	<u>31.326,75</u>
<b>Verkehrswert</b>	EUR	966.698,25
<b>gerundet</b>	EUR	<b>966.700,00</b>

**b) Kfz-Stellplatz 6**

<b>Verkehrswert</b>	EUR	<b>25.000,00</b>
---------------------	-----	------------------

**c) Kfz-Stellplatz 7**

<b>Verkehrswert</b>	EUR	<b>25.000,00</b>
---------------------	-----	------------------

**d) Kfz-Stellplatz 10**

<b>Verkehrswert</b>	EUR	<b>30.000,00</b>
---------------------	-----	------------------

## **C - G U T A C H T E N**

Die im Befund genauer beschriebenen Objekte haben unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehende Verkehrswerte:–

**a) Wohnung Top 2/3**

**EUR 966.700,00**

**(in Worten: Euro neunhundertsechszwanzigtausendsiebenhundert)**

**b) Kfz-Stellplatz 6**

**EUR 25.000,00**

**(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)**

**c) Kfz-Stellplatz 7**

**EUR 25.000,00**

**(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)**

**d) Kfz-Stellplatz 10**

**EUR 30.000,00**

**(in Worten: Euro dreißigtausend)**

## **D - BEILAGEN**

1. Grundbuchauszüge
2. Auszüge aus den Nutzwertgutachten
3. Nachtrag zu Baurechtsvertrag vom 14.10.2021
4. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 21.10.2024
5. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
6. Energieausweis vom 12.04.2019
7. Lageplan
8. Grundrisse
9. Ansichten
10. Schnitte
11. Fotodokumentation

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen EINLAGEZAHL 696  
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 6104/2018  
 STAMMEINLAGE der BAURECHTSEINLAGE EZ 697  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2483/51	G GST-Fläche	* 986	
	Bauf.(10)	331	
	Gärten(10)	655	Julius-Payer-Gasse 11

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 4 a 5370/2018 Bauplatz (auf) Gst 2483/51  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 Chorherrenstift Klosterneuburg  
 ADR: Stiftsplatz 1, Klosterneuburg 3400  
 a TZ eines anderen Gerichtes: 1897/1948 Bescheid 1948-02-11  
 Eigentumsrecht  
 b 5370/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 215  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 6104/2018  
 BAURECHT bis 2118-08-31  
 Baurechtseinlage EZ 697  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 06.03.2025 11:44:55

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen EINLAGEZAHL 697  
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7, 8, 11, 23 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 663/2025  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Plombe 1364/2025  
 Plombe 1466/2025  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 BAURECHT bis 2118-08-31 an EZ 696  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 7 ANTEIL: 9/896  
 JPG 11 Projekt GmbH (FN 494501h)  
 ADR: Schönbrunnerstraße 45/Lokal 1, Wien 1050  
 a 6104/2018 Baurechtsvertrag 2018-11-13 Baurecht  
 b 7096/2020 1655/2022 Wohnungseigentum an Kellergeschoß/Stellplatz 6  
 c 218/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 f 2880/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04 für Treuhänder  
 Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Ebendorferstraße 3/16, 1010  
 Wien  
 8 ANTEIL: 9/896  
 JPG 11 Projekt GmbH (FN 494501h)  
 ADR: Schönbrunnerstraße 45/Lokal 1, Wien 1050  
 a 6104/2018 Baurechtsvertrag 2018-11-13 Baurecht  
 b 7096/2020 1655/2022 Wohnungseigentum an Kellergeschoß/Stellplatz 7  
 c 218/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 f 2880/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04 für Treuhänder  
 Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Ebendorferstraße 3/16, 1010  
 Wien  
 11 ANTEIL: 12/896  
 JPG 11 Projekt GmbH (FN 494501h)  
 ADR: Schönbrunnerstraße 45/Lokal 1, Wien 1050  
 a 6104/2018 Baurechtsvertrag 2018-11-13 Baurecht  
 b 7096/2020 1655/2022 Wohnungseigentum an Kellergeschoß / Stellplatz 10  
 c 218/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 f 2880/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04 für Treuhänder  
 Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Ebendorferstraße 3/16, 1010  
 Wien  
 23 ANTEIL: 143/896  
 JPG 11 Projekt GmbH (FN 494501h)  
 ADR: Schönbrunnerstraße 45/Lokal 1, Wien 1050  
 a 6104/2018 Baurechtsvertrag 2018-11-13 Baurecht  
 b 7096/2020 1655/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/3,  
 Einlagerungsraum 2/3  
 c 218/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 f 2880/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04 für Treuhänder  
 Dr. Christian Vitali, geb. 10.07.1978, Ebendorferstraße 3/16, 1010  
 Wien  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 6104/2018  
 REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen  
 Bauzinses EUR 29.589,86 gem Pkt IV. Baurechtsvertrag  
 2018-11-13 für Chorherrenstift Klosterneuburg  
 2 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 b 6738/2019 IM RANG 6105/2018 Pfandbestellungsurkunde  
 2018-12-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.695.000,--  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 c gelöscht

- 3 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 b 1248/2021 IM RANG 1697/2020 Pfandbestellungsurkunde  
 2018-12-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.990.000,--  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 c gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 4572/2021 Pfandbestellungsurkunde 2018-12-18  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--  
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)  
 b gelöscht
- 8 auf Anteil B-LNR 11  
 a 2725/2023 Pfandurkunde 2023-05-24  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--  
 für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- 11 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 6566/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (47 C 449/23i)
- 12 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 1304/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 6.903,13 zuzüglich einer  
 Nebenforderung von EUR 90,--, samt 4 % Z  
 aus EUR 1.082,70 seit 2.7.2023,  
 aus EUR 1.082,70 seit 2.8.2023,  
 aus EUR 1.141,09 seit 2.9.2023,  
 aus EUR 1.198,88 seit 2.10.2023,  
 aus EUR 1.198,88 seit 2.11.2023,  
 aus EUR 1.198,88 seit 2.12.2023,  
 Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Z seit 27.2.2024, Kosten EUR  
 539,23 für EG Julius-Payer-Gasse 11 (20 E 8/24w)
- 13 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 2669/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (47 C 216/24a)
- 15 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 5986/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (LGZ Wien - 6 Cg 20/24s)
- 18 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 6113/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 9.954,38 samt 4 % Z aus EUR  
 243,92 seit 2.7.2023, aus EUR 182,95 seit 2.7.2023, aus EUR  
 182,95 seit 2.7.2023, aus EUR 2.906,67 seit 2.7.2023, aus  
 EUR 116,33 seit 2.7.2023, aus EUR 243,92 seit 2.1.2024, aus  
 EUR 182,95 seit 2.1.2024, aus EUR 182,95 seit 2.1.2024, aus  
 EUR 182,95 seit 2.1.2024, aus EUR 2.906,67 seit 2.1.2024,  
 aus EUR 2.439,17 seit 2.1.2024, Kosten EUR 1.270,08 samt  
 4 % Z seit 6.6.2024, Kosten EUR 675,21,  
 Antragskosten EUR 690,02  
 für Chorherrenstift Klosterneuburg  
 (20 E 53/24p - 20 E 8/24w)
- 19 auf Anteil B-LNR 7 8 11 23  
 a 663/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 6.428,95 samt  
 5,75 % Z aus EUR 1.285,79 seit 2.1.2024  
 5,75 % Z aus EUR 1.285,79 seit 2.2.2024  
 5,75 % Z aus EUR 1.285,79 seit 2.3.2024  
 5,75 % Z aus EUR 1.285,79 seit 2.4.2024  
 5,75 % Z aus EUR 1.285,79 seit 2.5.2024  
 1,75 % Z aus EUR 1.082,70 seit 1.7.2023  
 1,75 % Z aus EUR 1.082,70 seit 1.8.2023  
 1,75 % Z aus EUR 1.141,09 seit 1.9.2023  
 1,75 % Z aus EUR 1.198,88 seit 1.10.2023  
 1,75 % Z aus EUR 1.198,88 seit 1.11.2023,  
 1,75 % Z aus EUR 1.198,88 seit 1.12.2023,  
 Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Z seit 27.5.2024,  
 Antragskosten EUR 551,23 für EG Julius-Payer-Gasse 11  
 (20 E 8/24w - 20 E 3/25m)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## Auszüge aus den Nutzwertgutachten

## Nutzwertberechnung vom 22.10.2020

**Kellergeschoß/Stellplatz 6**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
<b>GNW :</b>						<b>9</b>

**Kellergeschoß/Stellplatz 7**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	12,50	8,75	9
<b>GNW :</b>						<b>9</b>

## Nutzwertberechnung vom 15.10.2021

**Dachgeschoß/Top 2/3**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Wohnung+Balk.+Terr.	1,00	A4 A5 Z4	1,050	113,00	118,65	
Galerie	0,50		0,500	26,23	13,12	
				139,23	131,77	132
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Balkon)				2,89	0,76	1
Zuschlag § 8/2 WEG 2002 (Dachterrasse)				29,88	7,86	8
						141
Einlagerungsraum 2/3 (KG)	0,20		0,200	8,33	1,67	2
<b>GNW :</b>						<b>143</b>

Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:					
Balkon (Dachgeschoß)	0,263	2,89	0,76	1	
Dachterrasse (Dachdraufsicht)	0,263	29,88	7,86	8	

**Kellergeschoß/Stellplatz 10**

Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge	NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	gerundeter ENW
Garagenabstellplatz f. KFZ	0,70		0,700	16,50	11,55	12
<b>GNW :</b>						<b>12</b>

## Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 13.11.2018

Abgeschlossen zwischen:

JPG 11 Projekt GmbH (FN 494501h)  
Schönbrunnerstraße 45/Lokal 1, Wien 1050

als Baurechtsnehmerin einerseits und

Chorherrenstift Klosterneuburg  
Stiftsplatz 1, Klosterneuburg 3400

als Baurechtsgeberin andererseits

wie folgt:

1. In Punkt XV des zwischen den Parteien am 13.11.2018 abgeschlossenen Baurechtsvertrages findet sich folgende Bestimmung:

*„Da der Baurechtsnehmer auf der Baurechtsliegenschaft eine Wohnungseigentumsanlage errichtet und der Bauzins nicht nach Nutzwerten, sondern nach Nutzfläche aufgeteilt wird, wird eine Zusatzvereinbarung zu diesem Baurechtsvertrag abgeschlossen“. Der Baurechtsgeber erteilt RA Mag. Arno Pajek die Vollmacht, diese Zusatzvereinbarung in seinem Namen beglaubigt zu unterfertigen“.*

2. Die Parteien halten fest, dass ihrer Kenntnis nach eine derartige Zusatzvereinbarung nicht errichtet wurde. Darüber hinaus wird von der Baurechtsnehmerin eine Abrechnung nach Nutzfläche derzeit nicht gewünscht.

3. In Abänderung der in Punkt 1. zitierten Bestimmung vereinbaren die Vertragsteile somit, dass der Bauzins nach Nutzwerten aufgeteilt werden soll und, dass auf die Errichtung einer Zusatzvereinbarung, die eine abweichende Aufteilung nach Nutzfläche vorsieht, einvernehmlich verzichtet wird.

4. Der vorliegende Nachtrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jede Partei ein Original erhält. Die Parteien vereinbaren, dass der Nachtrag nicht beglaubigt unterfertigt wird. Für den Fall, dass der vorliegende Nachtrag grundbücherlich durchgeführt werden soll, verpflichten sich die Parteien diesen beglaubigt zu unterfertigen und über Aufforderung unverzüglich alle Erklärungen abzugeben, die noch erforderlich sein sollten, damit dieser Nachtrag im Grundbuch einverleibt werden kann.

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern, die im Zusammenhang mit diesem Nachtrag zum Baurechtsvertrag anfallen, auch die Kosten im Zusammenhang mit einer späteren grundbücherlichen Durchführung (auch die Kosten der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat), trägt die Baurechtsnehmerin.

Wien, am 14.10.2021

Klosterneuburg, am 27. OKT. 2021



Dipl.-Ing.  
**Martin Buschina**

Allgemein beeideter und  
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2024

21.10.2024

Auftragsgegenstand:

**1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 11 / II / Top3  
EZ 696, KG Kaisermühlen**

## 1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt den Auftrag zur Erstellung von Befund und Gutachten zur Fragestellung hinsichtlich der Fertigstellungskosten für die Top 3 in der Steige 2 in gegenständlichem Objekt.

## 2. Grundlagen

Übermittelte Unterlagen durch den Gerichtssachverständigen Dr. Georg Arthold wie folgt

- AV seiner Befundaufnahme vom 26.08.2024
- Fotodokumentation aus der Befundaufnahme
- Konsenspläne aus dem Bauakt der MA37 (Ausführungsplan zur Fertigstellung)  
Planstand Jänner 2022

## 3. Befund und Gutachten

### 3.1 Baurechtlicher Konsens der Top 3

Der baurechtliche Konsens wurde nicht überprüft.

### 3.2 Abgrenzung hinsichtlich der Ermittlung der Kosten der Fertigstellung

Gegenständliche Ermittlung der Kosten beziehen sich ausschließlich auf die Top 3, nicht jedoch auf anteilige allgemeine Teile des Hauses wie Erschließungen, sowohl baulich als auch infrastrukturell, oder begrenzenden Bauteile wie Dächer oder Fassaden.

Die Schärfe der Schätzung und mögliche Abweichungen liegen im Rahmen von ca. 15%. Die Kostenschätzung reduziert sich auf die Kostengruppen nach ÖNORM B1801 wie folgt:

Kostengruppe 3 – Technik

Kostengruppe 4 – Ausbau

Kostengruppe 7 - Honorare

Die Kostengruppen 1 (Aufschließung), 2 (Rohbau), 5 (Einrichtung), 6 (Außenanlagen), sowie 8 (Nebenkosten) und 9 (Reserven) werden nicht berücksichtigt.

### 3.3 Kosten zur Fertigstellung:

Folgende Maßnahmen sind in zu bewerten:

#### 3.3.1 Bautechnische Maßnahmen / Innenausbau

Fertigstellungsarbeiten an den Boden- und Wandoberflächen – Bodenbeläge, Wandbeläge. In wie fern das auf Fotos sichtbare und bereits eingelagerte Material verwendbar ist, kann mangels der Information zur Quantität in der Abschätzung nicht berücksichtigt werden.

Weiters sind die Wohnungsinnentüren zu liefern und zu versetzen.

Fehlende Innenfensterbänke sind zu liefern und zu verbauen.

Die Wandmalerei ist nach Abschluß der anderen Professionistenleistungen zu ergänzen und ggfls. auszubessern.

#### 3.3.2 Haustechnische Maßnahmen

Die Sanitärräume sind derzeit ohne Sanitärausstattung. Zur Fertigstellung der Verfließung wird derzeit von einer Verfließungshöhe auf Kote 210cm über FFOK (fertiger Fußbodenoberkante) ausgegangen.

Haustechnische Leistungen zum Anschluß und zur Inbetriebnahme werden grob abgeschätzt, ebenso die Komplettierung der Elektroinstallationen mangels des Vorliegens von zugehörigen Werk- und Montageplänen.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt über ein Mengen und Massengerüst wie auch über Kennwertkosten. Die angeführten Kosten verstehen sich jeweils netto zuzügl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Stichtag für die Kosten ist mit Oktober 2024 zu werten.

### 3.3.3 Kostenermittlung dazu

Die Kosten für die Fertigstellung sind wie folgt festzulegen (siehe Anlage A):

Kosten zur baulichen Fertigstellung der Top 3

EUR 38.474,-

---

#### 4. Zusammenfassung

Das Bestandsobjekt (Stiege II / Top 3) auf gegenständlicher Liegenschaft ist zu Bewohnbarkeit baulich fertig zu stellen.

Die Kosten für die bauliche Fertigstellung belaufen sich auf EUR 38.474,- netto exkl. USt.

Wien, am 21.10.2024



Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Fachbereich Bauwesen 72.01 Hochbau ohne Architektur

## ANHANG A – Kostenermittlung

GZ: ARTHOLD 2024  
1220, JULIUS-PAYER-GASSE 11KOSTENERMITTLUNG  
gemäß ÖNORM B 1801-1

KOSTENBEREICHE 0 - 9 (Stichtag 20.10.2024)	Anmerkungen		Kostenschätzung Ebene 1		ANMERKUNGEN
			budgetiert netto	brutto	
<b>KEINE FINANZIERUNGSKOSTEN!</b>					
<b>0 GRUND</b>		nicht berücksichtigt			
		∑ KB 0 - GRUND	€ 0,00		
<b>1 BAUREIFMACHUNG - AUFSCHLIESSUNG</b>			€ 0,00	€ 0,00	
		∑ KB 1 - AUFSCHLIESSUNG	€ 0,00	€ 0,00	
<b>3+4 BAUWERK TECHNIK, AUSBAU</b>			€ 0,00	€ 0,00	
Bodenbelag Holz / Parkett		1 PA	€ 9 666,75		Parkett Materialqualität EUR 45,- / m2
Stiegenanlage Innen (Holzbelag)		1 PA	€ 4 500,00		
Fliesen Boden und Wand		1 PA	€ 3 257,10		Fliesen Materialqualität EUR 40/m2
Innenlüfen		1 PA	€ 4 200,00		
Innenfensterbänke		1 PA	€ 1 050,00		
Ergänzen Malerei / nach Fertigstellung w.o.		1 PA	€ 1 800,00		
Sanitärgegenstände		1 PA	€ 5 000,00		
Montage/Installation Bäder		1 PA	€ 2 000,00		
Überprüfung / Komplettierung Elektro		1 PA	€ 1 250,00		
Einstellen Fenster / Türen		1 PA	€ 500,00		
Endreinigung		1 PA	€ 2 250,00		
		∑ KB 3+4 - BWK Techn+ Ausbau	€ 35 473,85	€ 42 568,62	
<b>5 EINRICHTUNG</b>			€ 0,00	€ 0,00	
		∑ KB 5 - EINRICHTUNG	€ 0,00	€ 0,00	
<b>6 AUSSENANLAGEN</b>			€ 0,00	€ 0,00	
		∑ KB 6 - AUSSENANLAGEN	€ 0,00	€ 0,00	
<b>7 HONORARE</b>			€ 0,00	€ 0,00	
ÖBA Bau	Mängelerhebung, Andabnahme		€ 2 500,00		
ÖBA TGA	Mängelerhebung, Andabnahme		€ 500,00		
		∑ KB 7 - HONORARE	€ 3 000,00	€ 3 600,00	
<b>8 NEBENKOSTEN</b>			€ 0,00	€ 0,00	
		∑ KB 8 - NEBENKOSTEN	€ 0,00	€ 0,00	
<b>9 RESERVEN</b>			€ 0,00	€ 0,00	
		∑ KB 9 - RESERVEN	€ 0,00	€ 0,00	
		∑ 2-4 "BAUWERKSKOSTEN"	€ 35 474	€ 42 569	
		∑ 1-6 "BAUKOSTEN"	€ 35 474	€ 42 569	
		∑ 1-9 "ERRICHTUNGSKOSTEN"	€ 38 474	€ 46 169	
		∑ 0-9 "GESAMTKOSTEN"	€ 38 474	€ 46 169	



## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Wohnhausanlage in 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 11**

#### **ALLGEMEINES**

Die Wohnhausanlage liegt im 22. Bezirk beim Kaiserwasser, Nähe Alte Donau. Die U1-Station Kaisermühlen-VIC ist fußläufig ca. fünf Minuten entfernt. Der Flughafenbus (Vienna Airport Lines VAL 3) hält in der Nähe, die Buslinien 20A, 92A und 92B bei der U1 Station Kaisermühlen-VIC.

Das Projekt Julius-Payer-Gasse 11 hat neun Wohneinheiten, die in zwei Gebäuden untergebracht sind. Im Gebäude an der Julius-Payer-Gasse (Stiege 1) befinden sich sechs Wohneinheiten, im zweiten gartenseitigen Gebäude (Stiege 2) sind drei Wohneinheiten. Die beiden Gebäude bestehen jeweils aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß mit Galerie. Im gemeinsamen Kellergeschoß befinden sich 11 Tiefgaragenplätze, die Einlagerungsräume, der Kinderwagen- und Fahrradraum und die technischen Nebenräume. Der Müllbehälterstandplatz befindet sich an der Julius-Payer-Gasse. Die Tiefgarage wird von der Julius-Payer-Gasse erschlossen.

In beiden Gebäuden befindet sich jeweils ein Lift, der sämtliche Geschoße verbindet, die somit barrierefrei erreichbar sind. Alle Wohnungen mit Ausnahme einer Wohnung auf Stiege 1 haben Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen. Allgemeingartenflächen sind vorhanden. Die Erschließung der gesamten Liegenschaft erfolgt von der Julius-Payer-Gasse.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote finden sich am Kaiserwasser, an der Alten Donau, im Donaupark und auf der Donauinsel. Gastronomie-Angebote gibt es an der Alten Donau und im Arcotel Kaiserwasser. Das Donauzentrum mit über 250 Shops, Gastronomie, Kino-Center u.v.m. ist in zwei U-Bahn-Stationen erreichbar.

#### **BAUTECHNIK – Rohbau**

##### **Fundamente**

Streifen- bzw. Punktfundamente in Ortbeton

##### **Bodenplatte**

Stahlbeton isoliert

##### **Geschoßdecken**

Stahlbeton in Ortbeton

##### **Dachkonstruktion**

Stahlbeton (Sargdeckel) in Ortbeton

##### **Balkone und Terrassen**

Stahlbeton (teilweise mit Isokörben) in Ortbeton

**Stiegen**

Stahlbeton in Ortbeton

**Außenwände und tragende Innenwände**

Stahlbeton

**Wohnungstrennwände**

SBZ WIENERBERGER oder Stahlbeton mit GK-Vorsatzschale oder GK-Ständerwand

**Nichttragende Innenwände**

GK-Ständerwand

**Dachdeckung Steildach**

PREFA-Design-Platten Aluminium

**Dachdeckung Flachdach (Dachterrassen)**

Feinsteinzeug-Platten auf Drainagebeton verlegt

**Verblechungen, Rinnen, Ablaufrohre (Spenglerarbeiten)**

PREFA Aluminium

**Absturzsicherungen**

Sicherheitsglas mit Edelstahl-Halterungen

**BAUTECHNIK – Ausbau****Estrich**

Zementestrich auf einer Trittschalldämmung, geeignet für eine Fußbodenheizung

**Terrassenbeläge**

Feinsteinzeug-Platten

**Wandbeläge Wohnräume**

Dispersion auf Gipsputz

**Wärmedämmung Außenwand**

Vollwärmeschutzfassade mittels EPS oder XPS-Platten und Endbeschichtung gerieben

**Fenster**

Alufenster SCHÜCO WLS75 A1 Champagne, 3-fach Verglasung, Fensterbänke innen MAX weiß, außen Alu, elektrische Raffstores WAREMA Champagne

**Dachflächenfenster**

Schwingflügel VELUX mit elektrisch angetriebener Beschattung

**Hauseingangstüre**

Alu- / Glaskonstruktion von SCHÜCO, pulverbeschichtet, Champagne in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss eingebunden in eine Zentralschließanlage



### **Wohnungseingangstüren**

Holzeingangstüren von DANA dunkel Holz, innen weiß, WK III in der erforderlichen Brandschutzklasse, Zylinderschloss mit 3 Schlüsseln, eingebunden in eine Zentralschließanlage, Weitwinkelspion, Topbezeichnung

### **Begeh- und befahrbare Außenflächen**

Asphalt, Feinsteinzeug-Platten

## **HAUSTECHNIK**

### **Heizung- und Warmwasser**

- Wärmepumpe NOVELAN LA45-WPR-NET
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat im Wohnzimmer
- Zentrale Warmwasserversorgung, solarunterstützt

### **Trinkwasser**

wird aus dem öffentlichen Netz gespeist.

### **Abwässer**

Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

### **Wasseranschlüsse allgemein**

- Im Heizraum wird ein Wasseranschluss ausgeführt.
- Für die Dachterrassenflächen und Eigengärten werden frostsichere, selbstentleerende Kaltwasseranschlüsse (KEMPER-Ventil) hergestellt.

### **Küchen**

Die Küche ist durch den Wohnungskäufer zu liefern. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

### **Lüftung**

- Küche: Anschlussmöglichkeit für eine Umluftdunstabzugshaube
- Bäder: Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar.
- WC: Mechanische Entlüftung über Dach. Die Ventilatoren sind über einen separaten Schalter aktivierbar.

### **Elektroanlage**

- Der Strom wird aus dem örtlichen Netz gespeist. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.
- Wohnungsspezifische Absicherung mit Reservekapazität
- In jeder Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten. Leuchten im Allgemeinbereich werden bauseits montiert. Beleuchtung in den Hausnebenräumen des Kellergeschoßes mittels LED-Balken.
- In jeder Wohnung ist ein Internetanschluss über Glasfaserleitung möglich.



## **Klimaanlage**

Vorbereitung für alle Wohnungen

## **WEITERE BEREICHE**

### **Eingangsbereiche**

Schließanlage System MULTILOCK oder gleichwertig, Hausbriefachanlage System RENZ oder gleichwertig

### **Allgemeine Bereiche**

Die allgemeinen Flächen und die Tiefgarage werden mit einem Sicherheitskamera-system überwacht.

### **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum**

- Der Kinderwagen- und Fahrradraum ist im Keller situiert.
- Der Zugang des Kinderwagen- und Fahrradraums ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

### **Müllräume**

- Der sperrbare Müllbehälterstandplatz ist für Müllgefäße entsprechend den Behördenvorschriften ausgerichtet.
- Das Schloss ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

### **Aufzugsanlage**

- ORONA
- Barrierefrei
- Kabinentüren Edelstahl
- Das vorgeschriebene Notruftelefon wird inklusive Anmeldung, mit Direktschaltung zur Notrufzentrale ausgeführt. Der Betrieb des Telefons erfolgt auf Kosten des Aufzugherstellers im Rahmen der vorgesehenen, zu beauftragenden Wartung. Weiters sind alle notwendigen Installationen ausgeführt, die für eine Fernüberwachung und einen Betrieb ohne Aufzugswärter vor Ort erforderlich sind.

### **Freiflächen**

- Die gemeinschaftlichen Anlagen und die Eigengärten sind mit einem Rollrasen versehen.
- Die gemeinschaftlichen Anlagen und die Eigengärten werden automatisch bewässert durch ein computergesteuertes Bewässerungssystem, Rain Bird.

### **Zaunanlage**

Erbefestigte Zaunsteher, BRIX-Zaun, Doppelstabmatten

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, in der Baubeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen und durch Gleichwertiges zu ersetzen.

Stand: 17.11.2021

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohnhaus Julius-Payer-Gasse 11, 1220 Wien		
Gebäude(-teil)	Baujahr	2019	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Julius-Payer-Gasse 11	Katastralgemeinde	Kaisermühlen
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	1669
Grundstücksnr.	2483/51	Seehöhe	160 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>		<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</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 normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

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

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**oib**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	943 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,05 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	754 m <sup>2</sup>	Heiztage	193 d	LEK <sub>γ</sub> -Wert	23,8
Brutto-Volumen	2.940 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3449 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.436 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	39,4 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>erfüllt</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	32,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	32,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	39,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	<b>erfüllt</b>	f <sub>GEE</sub>	0,79
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	<b>erfüllt</b>		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	31.993 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	33,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	31.993 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	33,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	12.040 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	21.646 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	23,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,49
Haushaltsstrombedarf	15.481 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	37.127 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	39,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	70.617 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	74,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	48.803 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	51,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	21.814 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	23,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	10.204 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	10,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,79
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

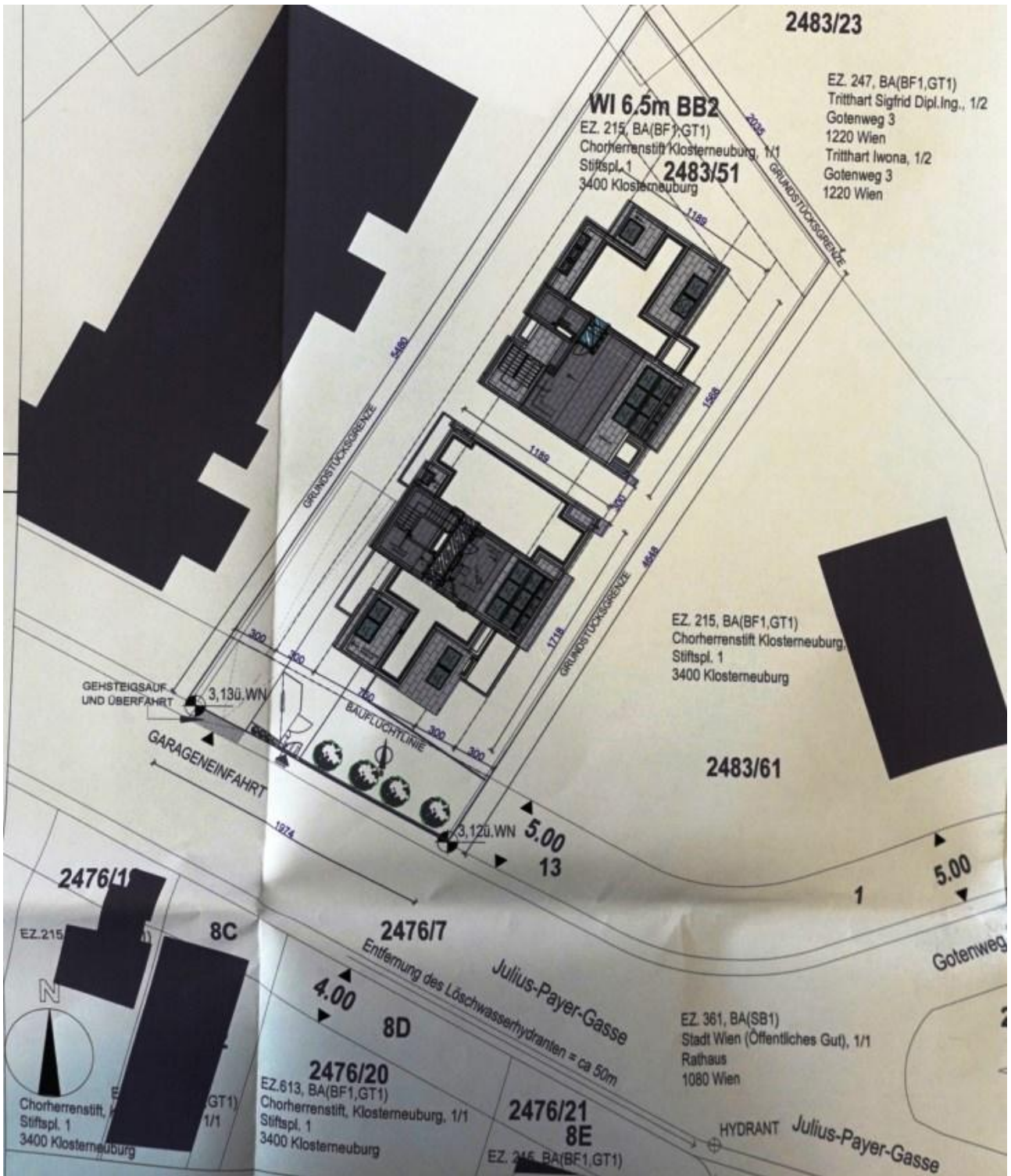
## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baubionik Brandstätter e.U.
Ausstellungsdatum	12.04.2019		Ullngasse 32
Gültigkeitsdatum	Planung		8053 Graz
		Unterschrift	

**DI Christoph Brandstätter**  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
+ Energieausweiseinstellung  
+ Sommerlicher Überwärmungsschutz  
+ Gebäudeoptimierung  
mobil: +43 (0) 676 38 17 814; Ullngasse 32, A-8053 Graz  
office@baubionik.at; www.baubionik.at; UID: ATU67709802

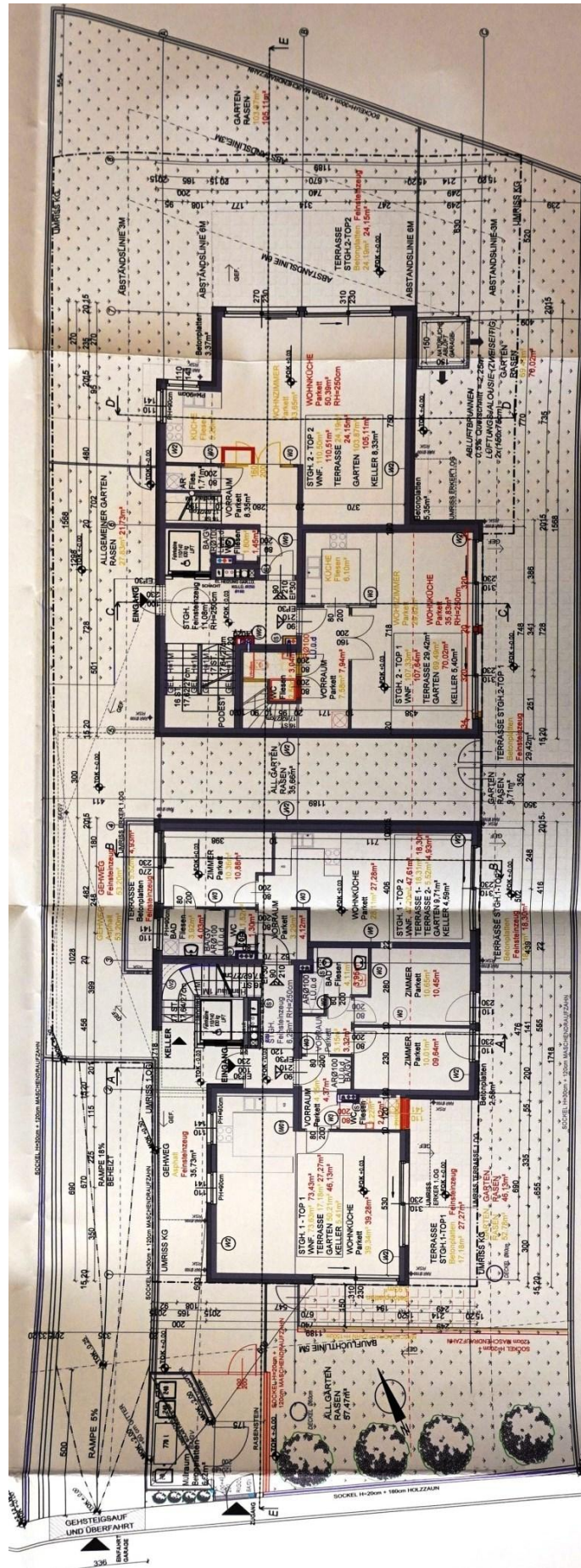
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich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

# Lageplan



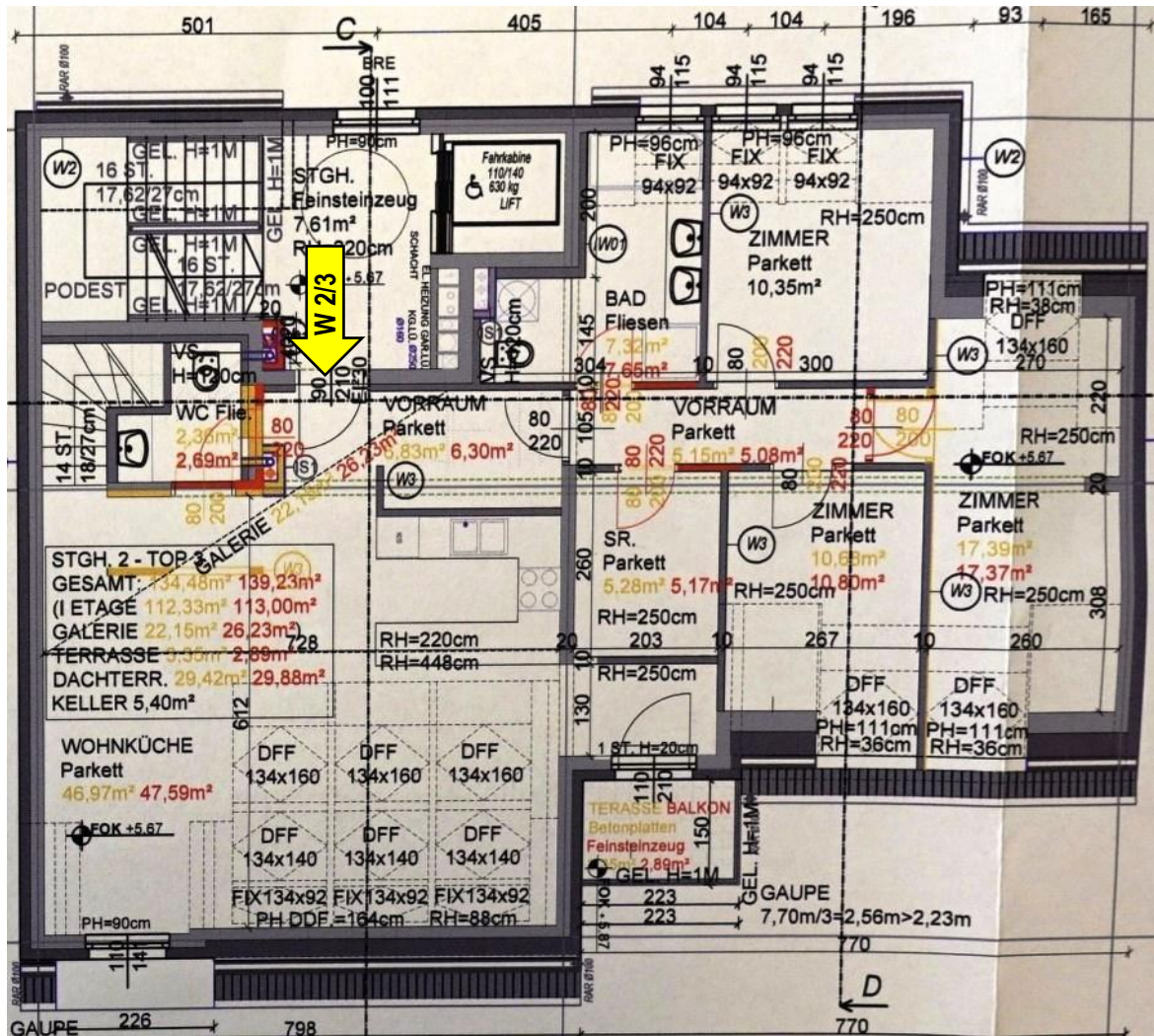


# Grundriss Erdgeschoss

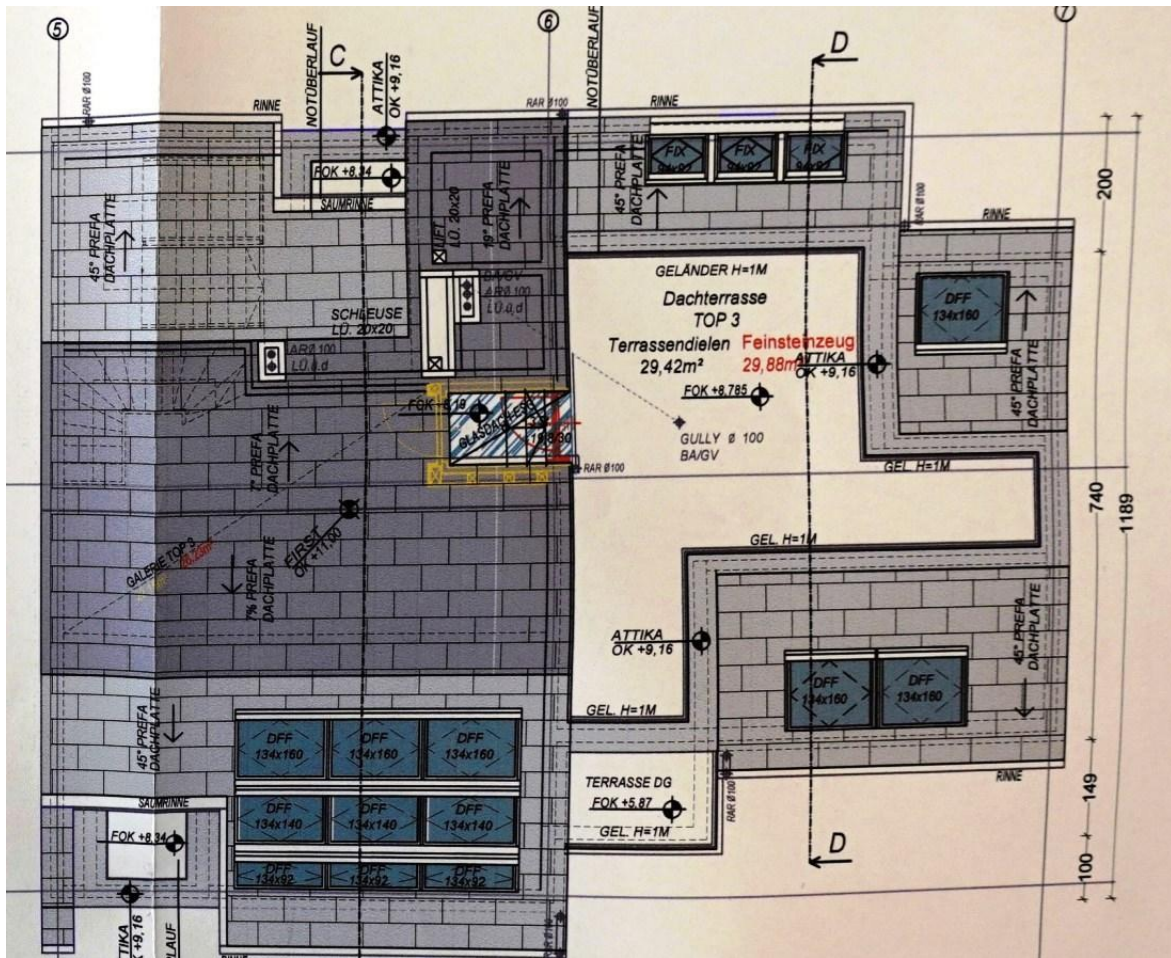




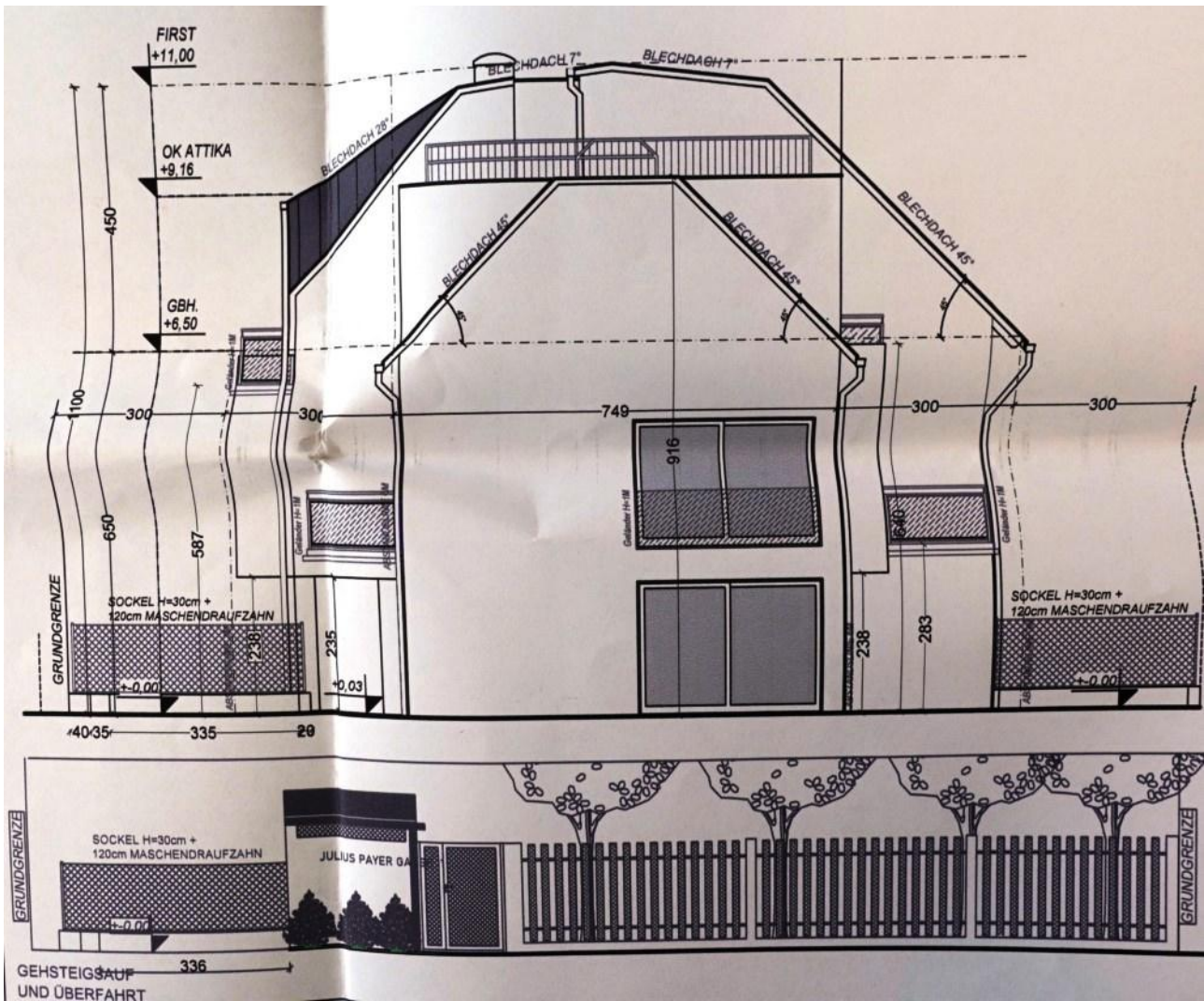
Grundriss W 2/3 - Dachgeschoss



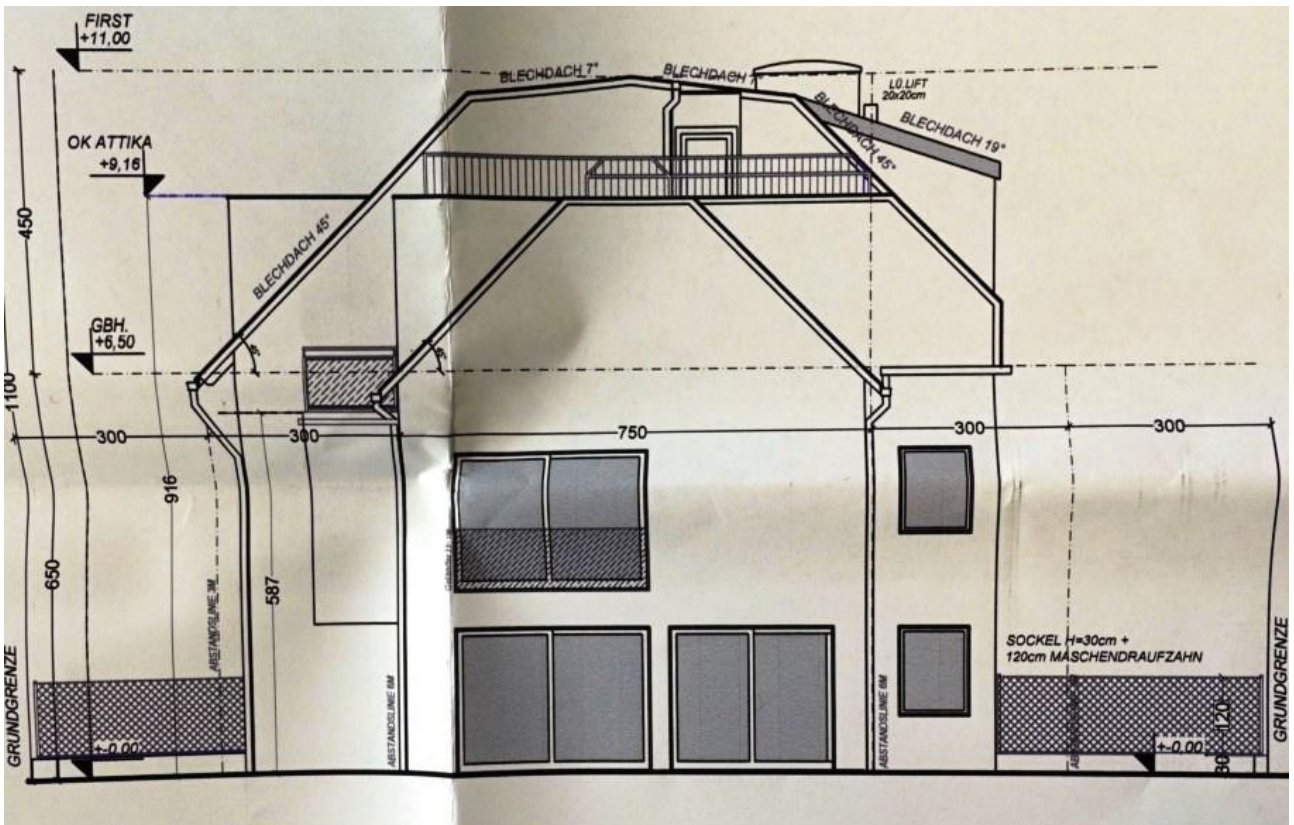
Grundriss Dachdraufsicht Stiege 2: Dachterrasse W 2/3



### Südansicht



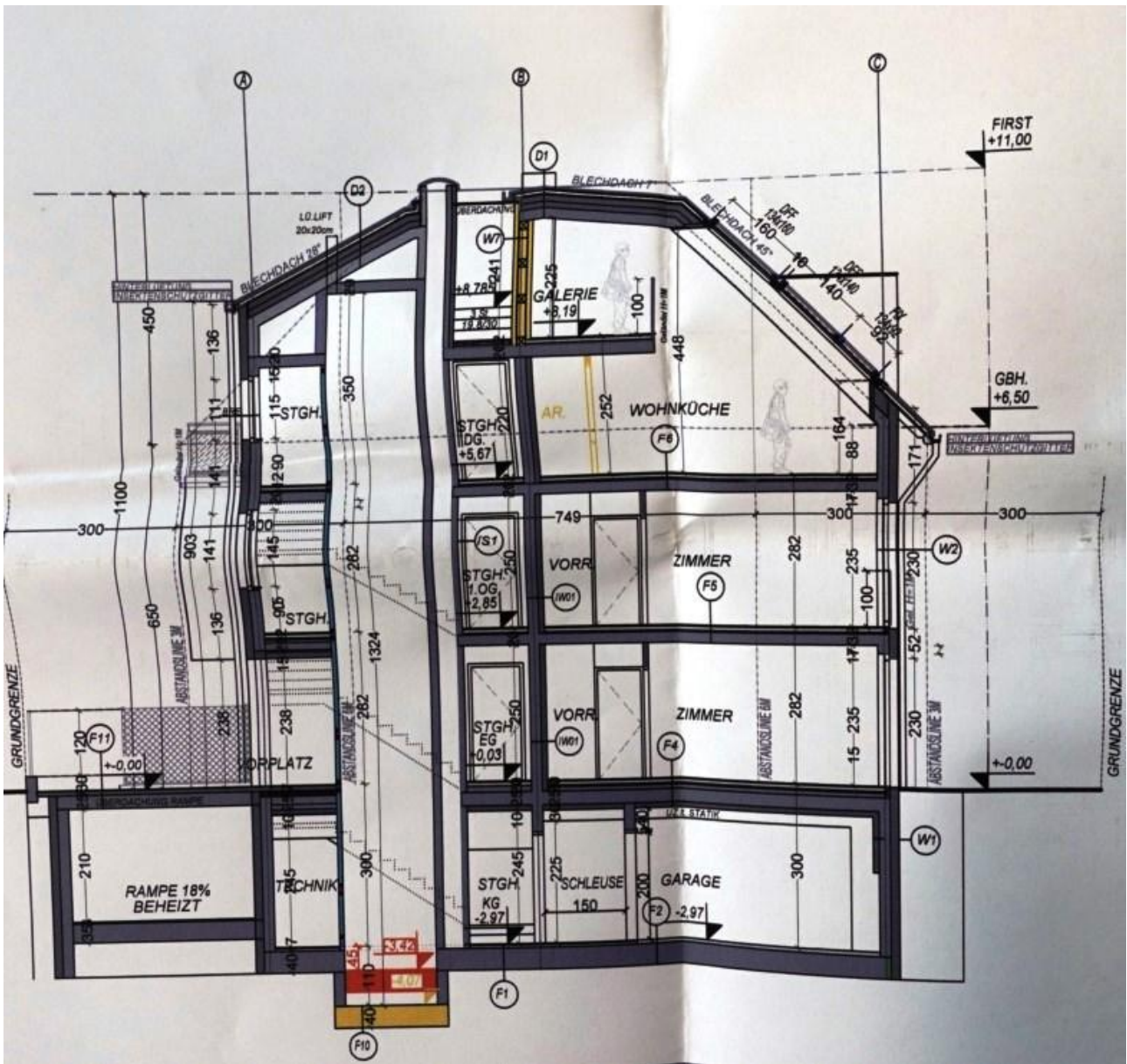
### Nordansicht



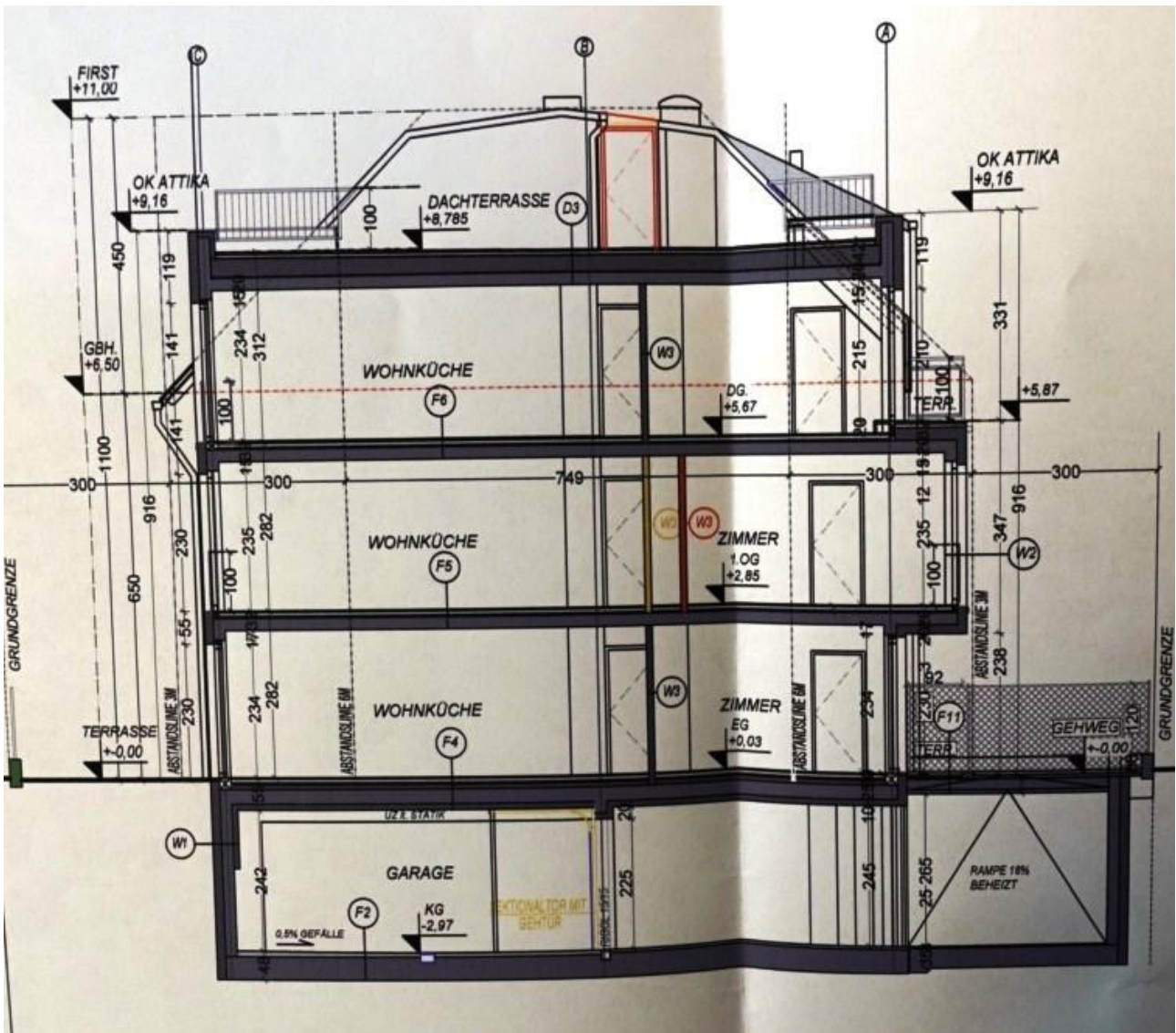




### Schnitt A-A

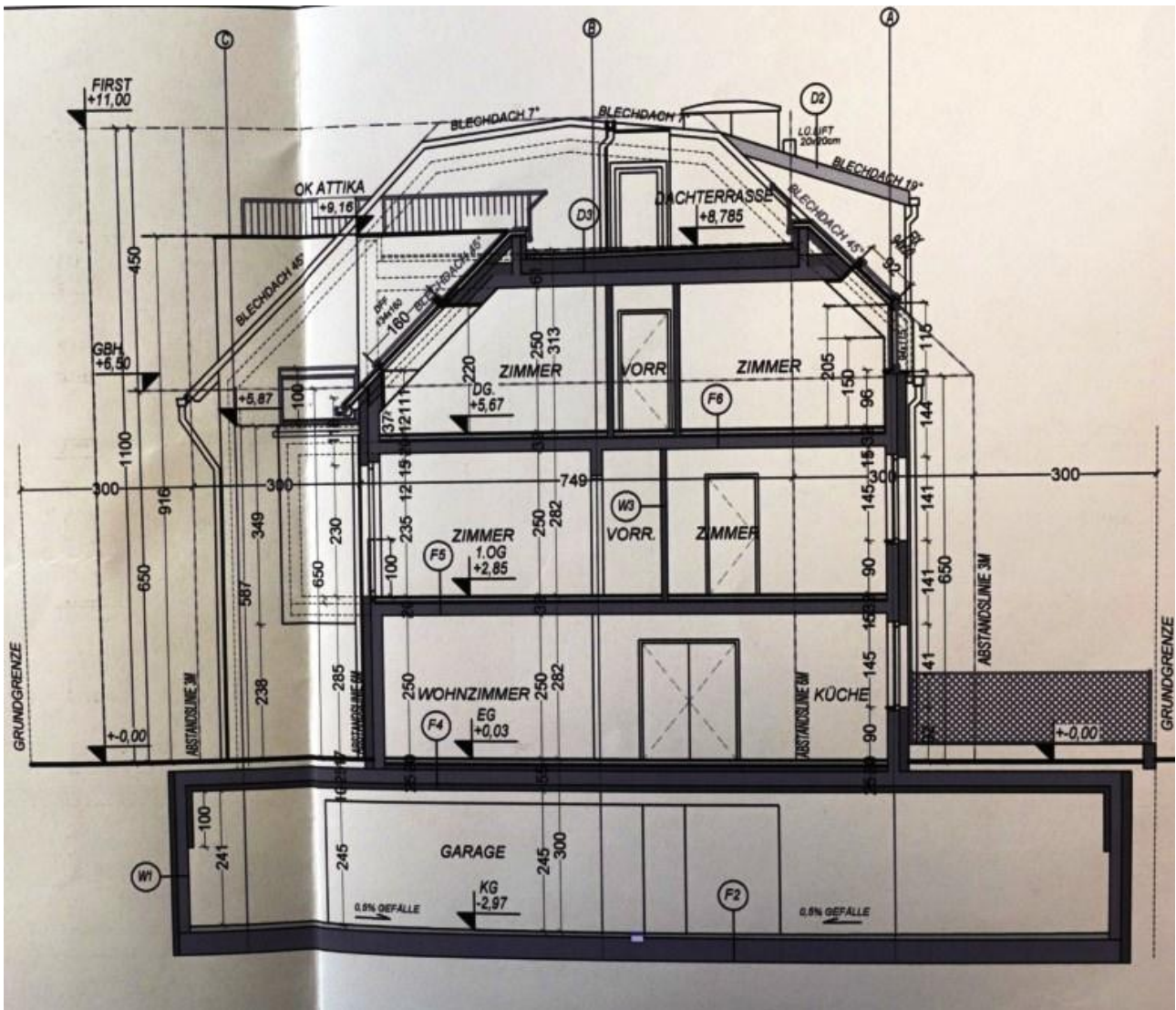


### Schnitt B-B





Schnitt D-D









AR 2/3





