Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26
3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6
Tel.: 0664 / 43 55 469
office@steiner-sv.at
www.steiner-sv.at

An das
Bezirksgericht Fünfhaus
Gasgasse 1-7
1150 Wien

Wien, 29.10.2026
GZ 24 E 35/26g
26119-1140

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM



Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Stg 14 W 4 - an der Liegenschaft

Grundbuch:	**01210 Penzing**
Einlagezahl:	**1123 B-LNR. 205**
Mindestanteil:	**67 / 18179**
Bezirksgericht:	**Fünfhaus**
Adresse:	**1140 Wien**
	Moßbachergasse 2, Linzer Straße 160, Mitisgasse 1-3

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Vergleichswert

Rechte und Lasten

Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Wohnungsgrundriss
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Energieausweis
Beilage 5	Wohnungseigentumsvertrag

Literatur:

+ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
+ ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
+ ÖNorm B 1800
+ Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 08/2004
+ Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Hubner, 09/2010
+ Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 10/2004
+ Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Steppan, 10/2010
+ Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Seiser, 11/2004
+ Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Roth, 09/2010
+ Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
  Heimo Kranewitter
+ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
  Kleiber - Simon - Weyers
+ Nutzungsdauerkatalog
  Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
+ Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
  Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	**MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM** an **Stg 14 W 4** **Grundbuch 01210 Penzing EZ 1123** B-LNR. 205 Anteil: 67 / 18179 1140 Wien Moßbachergasse 2, Linzer Straße 160, Mitisgasse 1-3
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der **Exekutionssache** GZ **24 E 35/26g** des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend **Zwangsversteigerung**
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des **Verkehrswertes** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stg 14 W 4 Grundbuch 01210 Penzing EZ 1123 B-LNR. 205 Anteil: 67 / 18179 1140 Wien Moßbachergasse 2, Linzer Straße 160, Mitisgasse 1-3 Bewertung erfolgt **ohne Inventar**
Bewertungsstichtag	10.09.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	10.09.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	31.07.2026
Besichtigung vom:	10.09.2026

Erhebungen:

Grundbuchsabfragen am 31.07.2026
Erhebung MA 37/14. Bezirk am 07.09.2026
Abfrage HV WEVIG am 10.09.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 04.10.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.10.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan zur Errichtung einer Wohnhausanlage vom August 1962
Bescheid Baubewilligung für eine Wohnhausanlage
M.Abt.37/XIV - Linzer Str. 160 8/61 vom 26.07.1963
Bescheid Bauabänderungen vor der Bauausführung
M.A.37/XIV-Linzer Str. 160 1/67 vom 19.06.1967
Auswechslungsplan Stiege 14,15, 16 vom August 1967
Bescheid Bauabänderungen vor der Bauausführung
MA 37/XIV - Linzer Straße 160 1/69 vom 13.06.1969
3. Auswechslungsplan Stiege 13,14 vom September 1969
Bescheid Bauabänderungen vor der Bauausführung
MA 37/XIV-Linzer Str. 160 4/69 vom 22.12.1969
Bescheid Baubewilligung 5 Personenaufzüge, MA 35 - Aa/14/8/71 vom 03.05.1971
Bescheid Bauabänderungen vor der Bauausführung
MA 37/14 - Linzer Straße 160/4/71 vom 31.08.1971
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerungsanlage, MA 35 - Ab/14/61/71 vom 18.10.1971
Bescheid Baubewilligung 2 Personenaufzüge, MA 35 - Aa/14/22/71 vom 24.07.1972
Bescheid Benützungsbewilligung 2 Personenaufzüge, MA 35 - Aa/14/38/72 vom 09.10.1972
Bescheid Benützungsbewilligung 2 Personenaufzüge, MA 35 - Aa 14/34/73 vom 02.11.1973
Bescheid Teilbenützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/35/72 vom 25.01.1974
Bescheid Teil-Benützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/44/73 vom 04.02.1974
Bestandsplan Grundrisse Stiege 13,14 vom Mai 1974
Bescheid Benützungsbewilligung 4 Personenaufzüge, MA 35 - Aa 14/25/74 vom 16.07.1974
Bestandsplan Grundrisse vom Oktober 1974
Bestandsplan Lageplan vom November 1974
Bescheid 3.Teilbenützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/63/72 vom 23.09.1975
Bescheid Bauabänderungen während der Bauausführung
MA 37/14 - Linzer Straße 160/8/75 vom 25.09.1975
Bescheid 4.Teilbenützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/48/73 vom 25.09.1975
Bescheid 5.Teilbenützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/4/74 vom 25.09.1975
Bescheid Restbenützungsbewilligung, MA 37/14 - Linzer Straße 160/15/74 vom 25.09.1975
Bescheid Kenntnisnahme der Anzeige Unwesentliche Änderung Personenaufzüge
MA 37-A/41344-1/2005 vom 19.01.2006
Konsensübermittlung Abschluss nach Kenntnisnahme - Aufzug
MA 37-A/14-41344-2/2005 vom 11.05.2007

Entscheidung Nutzwertfestsetzung (Neufestsetzung) Zentrale Schlichtungsstelle
MA 50 - Schli 1/77 vom 24.05.1978
Bescheinigung zur Einverleibung des Wohnungseigentums, MA 37/14 - Linzer Straße 160/2246/02
Entscheidung Nutzwertfestsetzung Zentrale Schlichtungsstelle
MA 16 - Schli - ZS 5252/2002 vom 03.02.2003
Kauf - und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.08.1980

Schreiben HV WEVIG vom 29.09.2026
Jahresbericht 2025 & Vorausschau 2026
Jahresabrechnung 2025 Stiege 14 Top 4
Vorausschau für 2026
Vorschreibung Stiege 14 Top 4 ab 01.01.2026

Energieausweis Stiege 13+14 vom 24.06.2025
Wohnungsgrundriss Stiege 14 Top 4

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing EINLAGEZAHL 1123
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 205 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 3507/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 3662/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
591/1		GST-Fläche	8132	
		Bauf.(10)	3881	
		Bauf.(20)	62	
		Gärten(10)	1590	
		Sonst(40)	2599	Moßbachergasse 2
				Linzer Straße 160
				Mitisgasse 3
				Mitisgasse 1

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

********** A2 **********
2 a gelöscht

********** B **********
205 ANTEIL: 67/18179
[redacted]
f 4972/1979 Wohnungseigentum an Stg 14 W 4
k 5700/2007 IM RANG 1937/2007 Kaufvertrag 2007-04-11 Eigentumsrecht

********** C **********
300 auf Anteil B-LNR 205
a 5700/2007 Pfandurkunde 2007-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 1221/2026 Klage (LG für ZRS Wien - 14 Cg 16/26i)
318 auf Anteil B-LNR 205
a 4656/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 308/08a)
510 auf Anteil B-LNR 205
a 2795/2025 Urteil 2025-04-29
PFANDRECHT volltr EUR 0,--
Kosten EUR 12.961,97 samt 4 % Z seit 2025-04-29
Antragskosten EUR 922,84
für [redacted]
519 auf Anteil B-LNR 205

```
      a 116/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 49/26b)
 522    auf Anteil B-LNR 205
      a 2263/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (6 C 664/26v)
 527    auf Anteil B-LNR 205
      a 3440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- 6,125 % Z aus EUR
          202.671,92 seit 12.2.2026
          Kosten EUR 4076,88 samt 4 % Z seit 7.5.2026
          Kosten EUR 1.633,22
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)(24 E 35/26g)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Die Wohnhausanlage im 14. Wiener Gemeindebezirk wurde um das Jahr 1970 errichtet und besteht aus 16 Stiegenhäusern. Die bewertungsgegenständliche Stiege 14 besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und sechs Obergeschossen. Die zu bewertende Wohnung Top 4 befindet sich im 2. Obergeschoss.

In den Kellergeschossen und teilweise in den Erdgeschossen sind die Kellerabteile der Wohnungen, Allgemein- und Technikräume situiert. In den Erdgeschossen und den Obergeschossen sind Wohnungen vorhanden. In der Stiege 11 befindet sich ein Kindergarten und ein Pfarrsaal.
Die Wohnhausanlage ist in Massivbauweise errichtet und hat eine einfach gegliederte Fassade. Die Dächer sind als flach geneigte Satteldächer ausgebildet.
Die Stiegenhäuser sind mit Aufzügen ausgestattet. Im Innenhof befinden sich 40 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß Nutzwertfestsetzung einzelnen Wohnungen zugeordnet.

Die Liegenschaft ist parifiziert, an den Wohnungen, dem Kindergarten und dem Pfarrsaal ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 1123 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungen als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.
Das Wohnhaus ist in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand vorhanden.

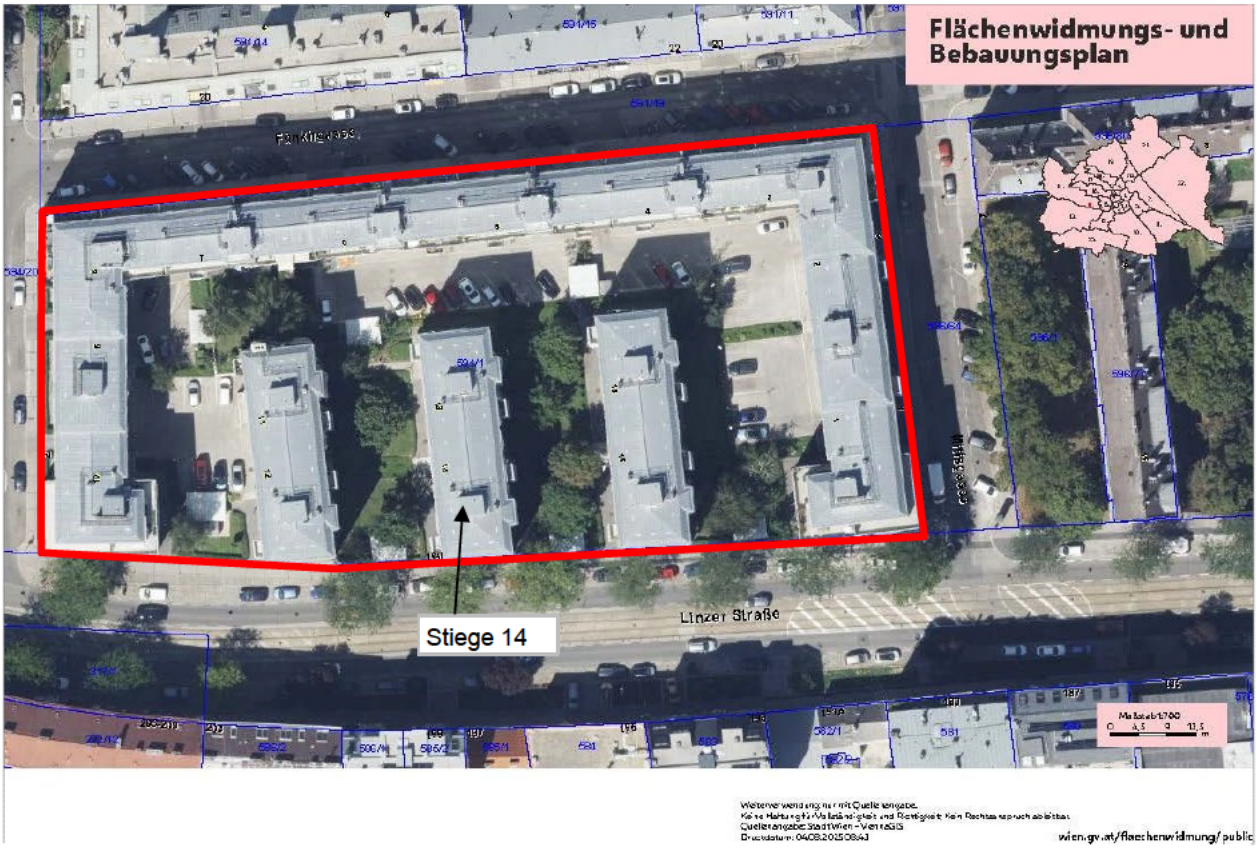
Wohnungsbeschreibung

Die Wohnung Stiege 14 W 4 liegt im 2.Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einem Abstellraum, einer Küche, zwei Zimmer und einem Kabinett. Die Wohnung ist mit einem Zimmer und der Küche ostseitig, mit einem Zimmer westseitig und mit dem Kabinett südseitig ausgerichtet. Dem westseitig ausgerichteten Zimmer ist ein Balkon vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt rund 2,60m.

Die Wohnung wird durch die Hauszentralheizungsanlage beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt durch Holz/Alufenster mit Außenrollläden. Im Vorraum befindet sich der Wohnungsapparat der Gegensprechanlage und der Elektrosicherungskasten.
Im Erdgeschoss der Stiege 14 wird ein Kellerabteil genutzt. Das Kellerabteil ist der bewertungsgegenständlichen Wohnung gemäß Nutzwertfestsetzung als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.
Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen teilweise abgewohnten Zustand.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Wohnungsausstattung

Vorraum:

	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Wohnungseingangstüre: glatte Holztüre in Stahlzarge
		Wohnungsapparat der Gegensprechanlage
		Elektrosicherungskasten unter Putz montiert
WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 1,2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	Deckenverkleidung (Holz)
	Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
		Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen auf ca. 2m, darüber geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Rippenheizkörper
		Badewanne mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Waschmaschinenanschluss
		Handwaschbecken defekt

Abstellraum:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge

Küche:

Boden:	Fliesen
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster:	Holz/Alufenster mit Außenrollladen

L-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer und Kabinett:

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster:	Holz/Alufenster mit Außenrollladen
Heizung:	Plattenheizkörper

Zimmer

Boden:	Laminatboden
Wände:	geputzt und gemalt
Decke:	geputzt und gemalt
Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Stahlzarge
Fenster:	Holz/Alufenster und -terrassentüre mit Außenrollladen
Heizung:	Plattenheizkörper

Balkon:

Boden:	Fliesen
Brüstung:	Beton

Die Wohnung ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topografie

Nutzfläche Wohnung Stiege 14 Top 4:	**72,36 m²**
Balkon:	**3,78 m²**
Kellerabteil 4:	**3,79 m²**

Die Nutzfläche der Wohnung ist dem Bestandsplan vom Mai 1974 entnommen.

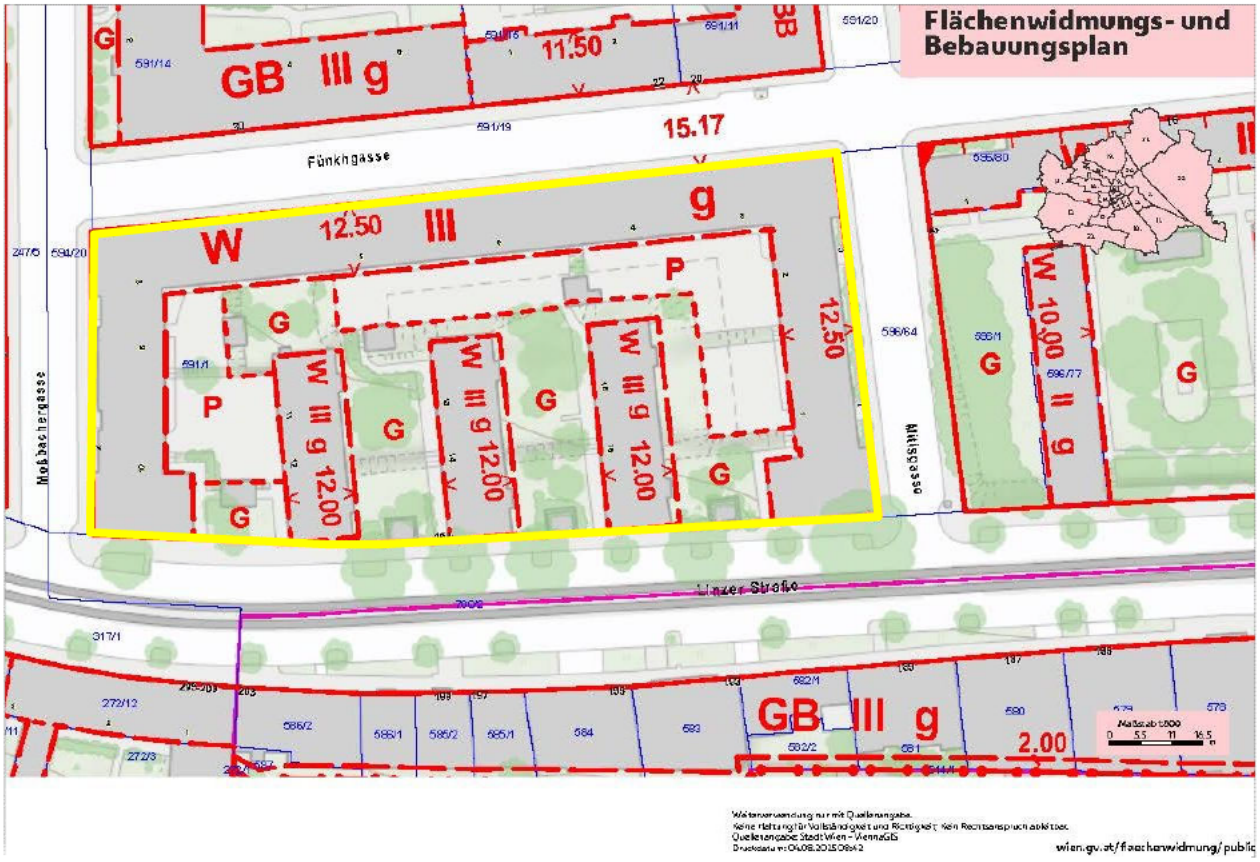
Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestandes mit den zu Grunde liegenden Planunterlagen ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt, die angeführten Nutzflächen sind ausschließlich Planmasse aus den vorliegenden Planunterlagen bzw. dem Nutzwertgutachten ohne geodätische Überprüfung des Bestandes!

Baubehördliche Bewilligungen

Die Wohnhausanlage wurde aufgrund der Baubewilligungen M.Abt.37/XIV - Linzer Str. 160 8/61 vom 26.07.1963, M.A.37/XIV-Linzer Str. 160 1/67 vom 19.06.1967, MA 37/XIV - Linzer Straße 160 1/69 vom 13.06.1969, MA 37/XIV-Linzer Str. 160 4/69 vom 22.12.1969 und MA 37/14 - Linzer Straße 160/8/75 vom 25.09.1975 errichtet.
Die Benützungsbewilligungen liegen unter den Aktenzahlen MA 37/14 - Linzer Straße 160/35/72 vom 25.01.1974, MA 37/14 - Linzer Straße 160/44/73 vom 04.02.1974, MA 37/14 - Linzer Straße 160/63/72 vom 23.09.1975, MA 37/14 - Linzer Straße 160/48/73 vom 25.09.1975, MA 37/14 - Linzer Straße 160/4/74 vom 25.09.1975 und MA 37/14 - Linzer Straße 160/15/74 vom 25.09.1975 auf.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 7373) liegt die Liegenschaft im **"Bauland Wohngebiet - W"** mit der **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise. Für den Freibereich ist **"G-Gärtnerische Ausgestaltung"** bzw. **"P - Parkplatz"** widmungsmäßig festgelegt.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 591/1 in der EZ 1123. Die Liegenschaft grenzt südseitig an die Linzer Straße, ostseitig an die Mitisgasse, westseitig an die Moßbachergasse und nordseitig an die Fünfhgasse.
Die Liegenschaft weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 1123	8.132 m²

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis vom 24.06.2025 **rund 29 kWh/m²a**.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Verwaltung der Wohnhausanlage

Die Wohnhausanlage wird von der Hausverwaltung

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltung-
und Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H.
1150 Wien, Märzstraße 1

verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gemäß Vorschreibung ab 01.01.2026 derzeit (inkl. Heizkosten, Warmwasser und Umsatzsteuer):

Rep.Rücklage	44,23 €
BK Akonto	216,77 €
HK Akonto	102,59 €
HB-Abf.Rücklage	0,55 €
Warmw.Akonto	57,81 €
gesamt per Monat	**421,94 €**

Die Aufwendung für elektrische Energie ist verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

Die **Reparaturrücklage** für die Wohnhausanlage beträgt gemäß Vorausschau für 2026 per 31.12.2025 **rund € 818.000,--** zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft.

Gemäß Vorausschau für das Jahr 2026 sind in den kommenden Jahren folgende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen geplant.

Konzepterstellung Heizungstausch
Umrüstung auf digitales Zahlungssystem in allen Waschküchen

Bestandrechte

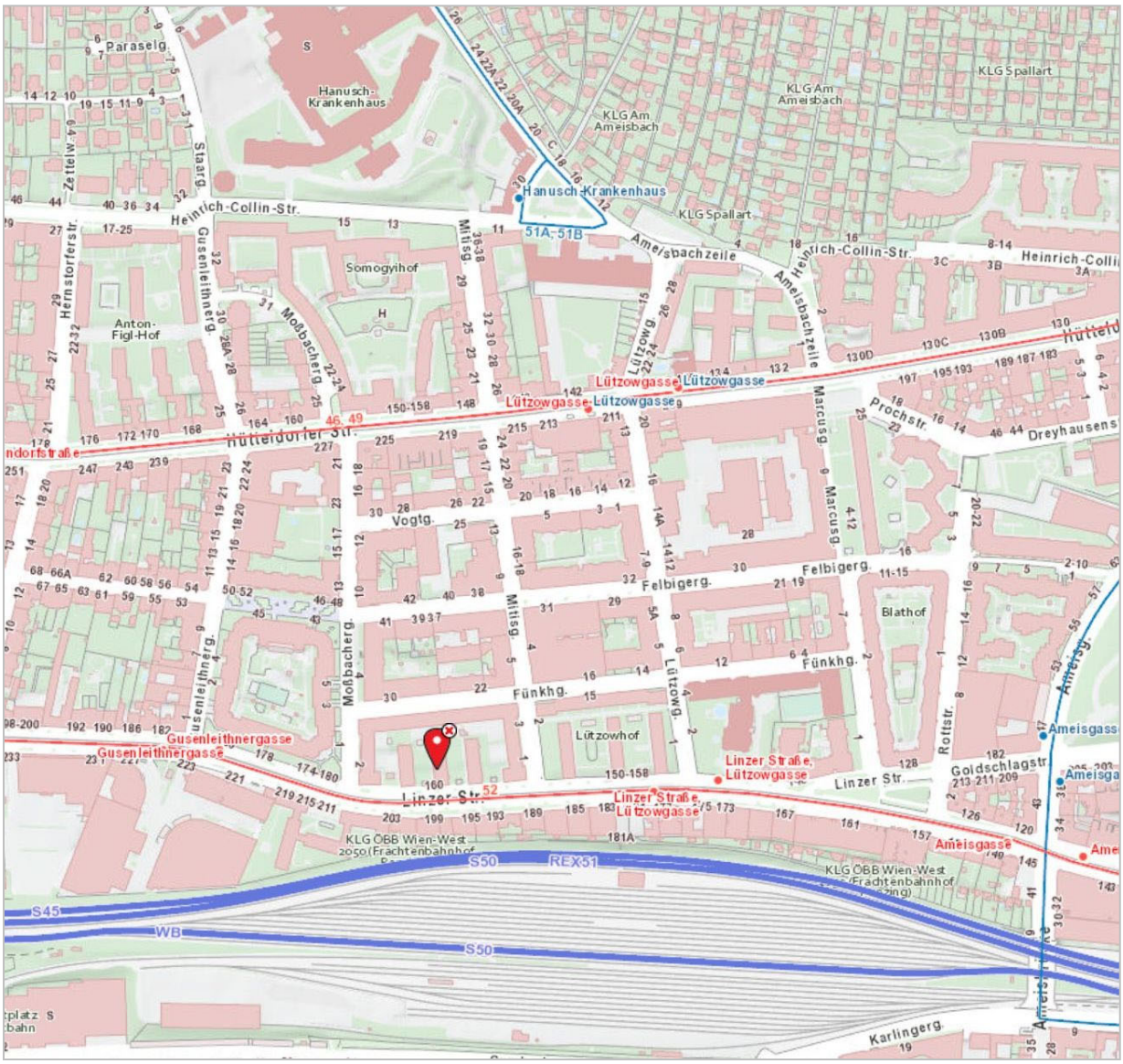
Die Wohnung ist bestandfrei, wird jedoch derzeit von der Ex-Gattin des Eigentümers mit zwei minderjährigen Kindern bewohnt (schriftliche Benützungsvereinbarung liegt keine vor).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.10.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Die Wohnhausanlage liegt in mittlerer Wohnlage im 14. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem dicht besiedelten Wohngebiet an der Linzer Straße, zwischen der Ameisgasse im Osten und der Zehetnergasse im Westen, das teilweise mit Gewerbebetrieben und Bürobauten durchmischt ist.



Quelle: http://www.wien.gv.at/viennagis

Verkehrsverhältnisse

Über die Hadikgasse ist in wenigen Kilometern Entfernung die A1 - Westautobahn, "Anschlussstelle Auhof" erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Straßenbahnlinie 52 in der Linzer Straße zum Westbahnhof (U-Bahnlinien U3 und U6) zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Linzer Straße vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufszentren sind das kleine "EKZ Meiselmarkt" an der Hütteldorfer Straße und das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel. Stadtauswärts ist das "EKZ Auhofcenter" im Nahbereich des Autobahnanschlusses der A1-Westautobahn gut erreichbar. Einige Großbetriebe des Einzelhandels und Fachmärkte sind an der Hadikgasse vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden, weiters befindet sich nördlich der Hütteldorfer Straße in der nahen Umgebung das Hanusch Krankenhaus.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.
Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung einer bestandfreien Eigentumswohnung ist das **Vergleichswertverfahren** als das für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

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.

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.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

-Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung 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, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2025 bis 2026 in der näheren Umgebung erhoben.
Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.
Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2025 bis 2026

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl	2312/2025	*Linzer Straße 160*
Mindestanteil	74 / 18179	*WE-Begründung 1979*
Nutzfläche	71,00 m²	
Freiflächen	4,00 m²	
Vergleichsfläche	72,00 m²	
Kaufpreis	€ 265.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 265.000,00	
Datum Kaufvertrag	09.05.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 265.000,00**	

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl	2926/2025	*Mitisgasse 1*
Mindestanteil	70 / 18179	*WE-Begründung 1979*
Nutzfläche	76,00 m²	
Freiflächen	4,00 m²	
Vergleichsfläche	77,00 m²	
Kaufpreis	€ 300.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 300.000,00	
Datum Kaufvertrag	24.06.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 300.000,00**	

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl	5588/2025	*Linzer Straße 160*
Mindestanteil	77 / 18179	*WE-Begründung 1979*
Nutzfläche	71,00 m²	
Freiflächen	4,00 m²	
Vergleichsfläche	72,00 m²	
Kaufpreis	€ 260.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Freiflächen	0%	
Harmonisierungsfaktor	0%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 260.000,00	
Datum Kaufvertrag	22.10.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 260.000,00**	

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl	804/2026	*Moßbachergasse 2*
Mindestanteil	29 / 18179	*WE-Begründung 1979*
Nutzfläche	34,00 m²	
Freiflächen		
Vergleichsfläche	34,00 m²	
Kaufpreis	€ 130.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Freiflächen	5%	
Harmonisierungsfaktor	5%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 136.500,00	
Datum Kaufvertrag	02.12.2025	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 136.500,00**	

Vergleichsobjekt 5

Tagebuchzahl	1224/2026	*Felbigergasse 41*
Mindestanteil	45 / 8690	*WE-Begründung 2008*
Nutzfläche	37,00 m²	
Freiflächen		
Vergleichsfläche	37,00 m²	
Kaufpreis	€ 117.000,00	
Lage vergleichbar	0%	
Freiflächen	5%	
Harmonisierungsfaktor	5%	
harmonisierter Kaufpreis	€ 122.850,00	
Datum Kaufvertrag	13.03.2026	
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%	
Kaufpreis Stand 2026	**€ 122.850,00**	

Vergleichsobjekt 6

Tagebuchzahl	4328/2026	*Moßbachergasse 4*
Mindestanteil	78 / 8690	*WE-Begründung 2008*
Nutzfläche	88,00 m²	
Freiflächen		
Vergleichsfläche	88,00 m²	
Kaufpreis	€ 355.000,00	

Lage vergleichbar	0%
Freiflächen	5%
Harmonisierungsfaktor	5%
harmonisierter Kaufpreis	€ 372.750,00

Datum Kaufvertrag	03.09.2026
Valorisierung zum Bewertungsstichtag	0,0%
Kaufpreis Stand 2026	**€ 372.750,00**

	Vergleichs-Fläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m²
Vergleichsobjekt 1	72,00	265.000	3.680,6
Vergleichsobjekt 2	77,00	300.000	3.896,1
Vergleichsobjekt 3	72,00	260.000	3.611,1
Vergleichsobjekt 4	34,00	136.500	4.014,7
Vergleichsobjekt 5	37,00	122.850	3.320,3
Vergleichsobjekt 6	88,00	372.750	4.235,8
Summen	380,00	1.457.100	22.758,5
arithmetisches Mittel			3.793,1

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **3.790 € / m² Nutzfläche**

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung: 72,36 m² x 3.790 x 1,00 = 274.244 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende/offene Instandsetzung

Für die vorhandenen Mängel und Schäden sowie fehlende/offene Instandsetzung wird ein Abzug in der Höhe von rund *5%* *angesetzt.* ergibt rund -13.712 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Wert des Zubehörs Einbauküche mit Geräten Zeitwert rund 0 €

Vergleichswert **260.532 €**

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1123 B-LNR. 205 mit Abfragedatum 31.07.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
************************************ C ****************************************
 300    auf Anteil B-LNR 205
      a 5700/2007 Pfandurkunde 2007-04-11
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 195.000,--
          für Bank Austria Creditanstalt AG
      b 1221/2026 Klage (LG für ZRS Wien - 14 Cg 16/26i)
 318    auf Anteil B-LNR 205
      a 4656/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 308/08a)
 510    auf Anteil B-LNR 205
      a 2795/2025 Urteil 2025-04-29
          PFANDRECHT                                          volltr EUR 0,--
          Kosten EUR 12.961,97 samt 4 % Z seit 2025-04-29
          Antragskosten EUR 922,84
          für [redacted]
 519    auf Anteil B-LNR 205
      a 116/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 49/26b)
 522    auf Anteil B-LNR 205
      a 2263/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (6 C 664/26v)
 527    auf Anteil B-LNR 205
      a 3440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- 6,125 % Z aus EUR
          202.671,92 seit 12.2.2026
          Kosten EUR 4076,88 samt 4 % Z seit 7.5.2026
          Kosten EUR 1.633,22
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)(24 E 35/26g)
```

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten	**0 €**

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		260.532 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		260.532 €
Rechte und Lasten		0 €
		260.532 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	261.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stg 14 W 4 mit Rechte und Lasten 261.000 €

(in Worten Euro Zweihunderteinundsechzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum an Stg 14 W 4.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stand: 29.10.2026

26119-1140

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM
BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEIL - WOHNUNGSEIGENTUM

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S des Miteigentumsanteiles
- Wohnungseigentum an Stg 14 W 4 - an der Liegenschaft

Grundbuch:	**01210 Penzing**		
Einlagezahl:	**1123**	**B-LNR.**	**205**
Mindestanteil:	**67 / 18179**		
Bezirksgericht:	**Fünfhaus**		
Adresse:	**1140 Wien**		

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	**Grundbuchsauszug**
Beilage 2	**Wohnungsgrundriss**
Beilage 3	**Fotodokumentation**
Beilage 4	**Energieausweis**
Beilage 5	**Wohnungseigentumsvertrag**

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01210 Penzing EINLAGEZAHL 1123
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 205 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 3507/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 3662/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
591/1		GST-Fläche	8132	
		Bauf.(10)	3881	
		Bauf.(20)	62	
		Gärten(10)	1590	
		Sonst(40)	2599	Moßbachergasse 2
				Linzer Straße 160
				Mitisgasse 3
				Mitisgasse 1

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

********** A2 **********
2 a gelöscht

********** B **********
205 ANTEIL: 67/18179
[redacted]
f 4972/1979 Wohnungseigentum an Stg 14 W 4
k 5700/2007 IM RANG 1937/2007 Kaufvertrag 2007-04-11 Eigentumsrecht

********** C **********
300 auf Anteil B-LNR 205
a 5700/2007 Pfandurkunde 2007-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 1221/2026 Klage (LG für ZRS Wien - 14 Cg 16/26i)
318 auf Anteil B-LNR 205
a 4656/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 308/08a)
510 auf Anteil B-LNR 205
a 2795/2025 Urteil 2025-04-29
PFANDRECHT volltr EUR 0,--
Kosten EUR 12.961,97 samt 4 % Z seit 2025-04-29
Antragskosten EUR 922,84
für [redacted]
519 auf Anteil B-LNR 205

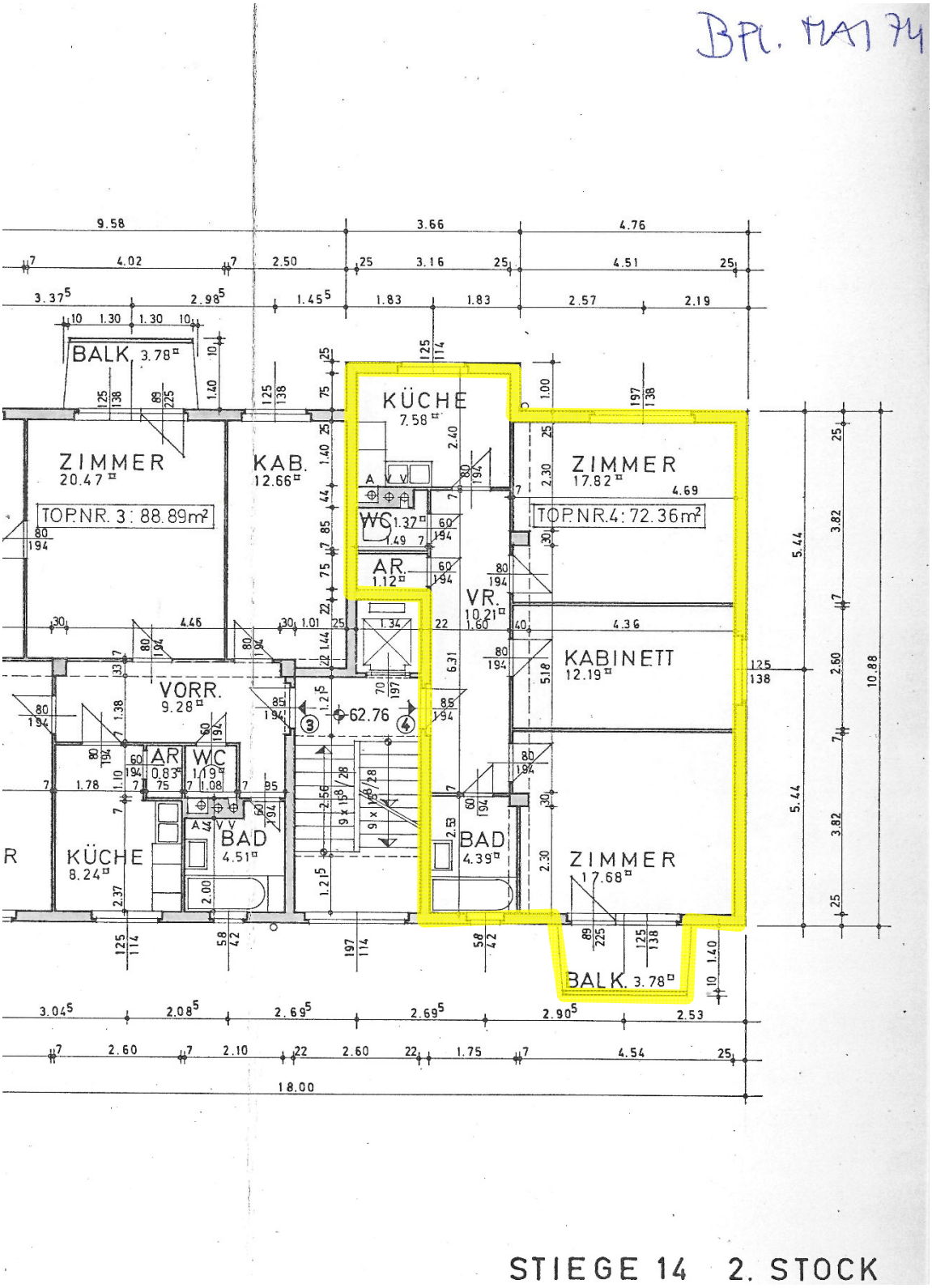
```
      a 116/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 49/26b)
 522    auf Anteil B-LNR 205
      a 2263/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (6 C 664/26v)
 527    auf Anteil B-LNR 205
      a 3440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- 6,125 % Z aus EUR
          202.671,92 seit 12.2.2026
          Kosten EUR 4076,88 samt 4 % Z seit 7.5.2026
          Kosten EUR 1.633,22
          für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)(24 E 35/26g)

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

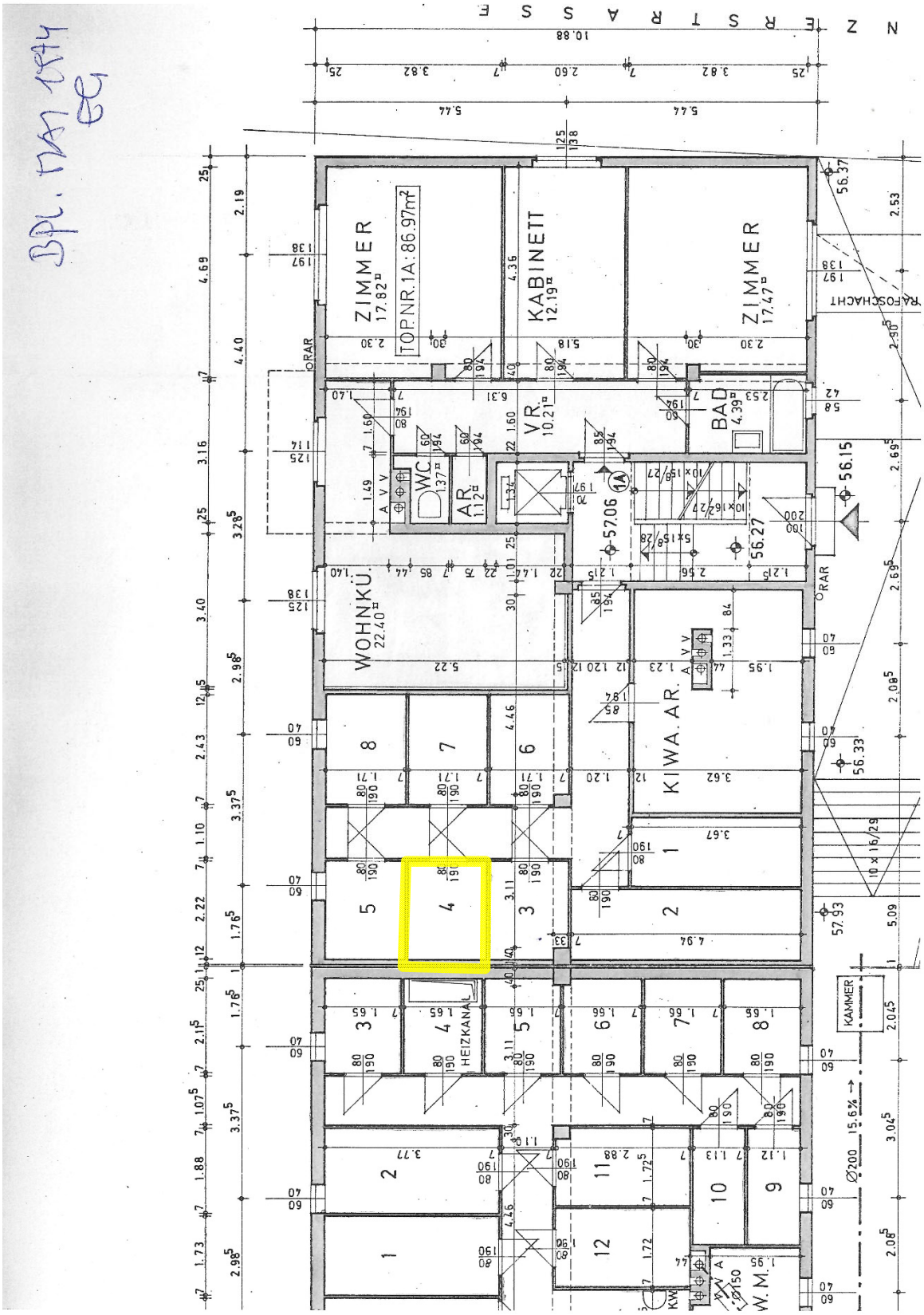
BEILAGE 2

WOHNUNGSGRUNDRISS



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

KELLERGESCHOSS / KELLERABTEIL



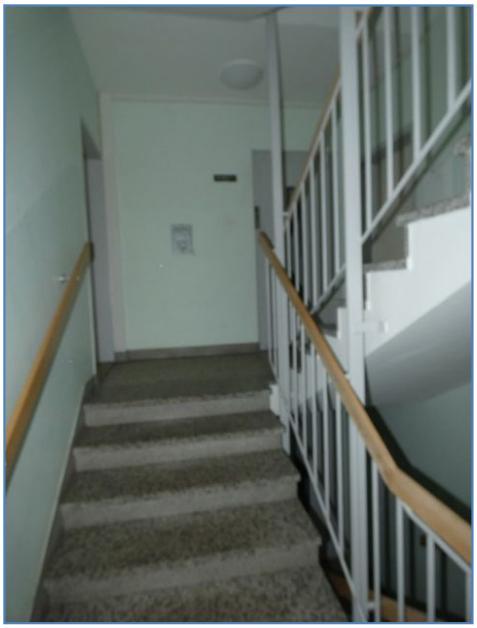
Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEILAGE 3

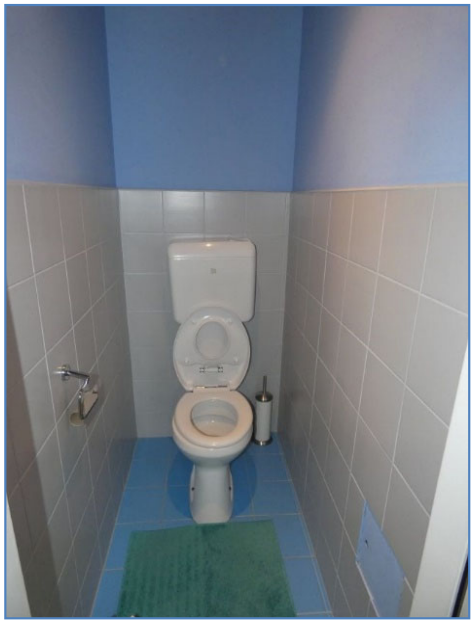
FOTODOKUMENTATION





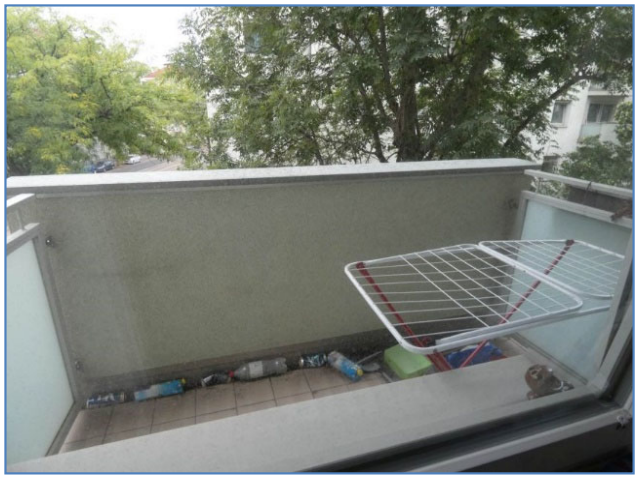


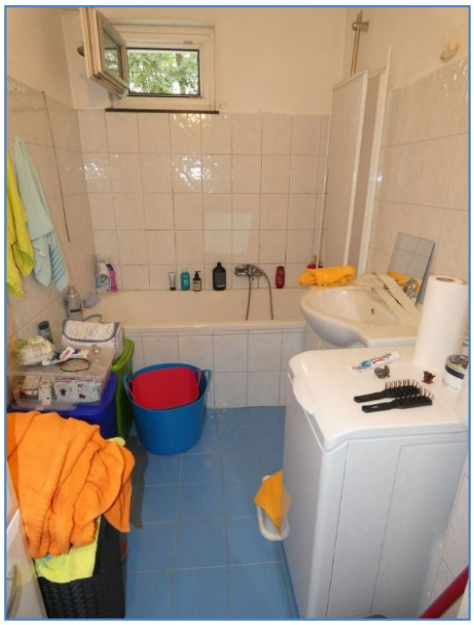




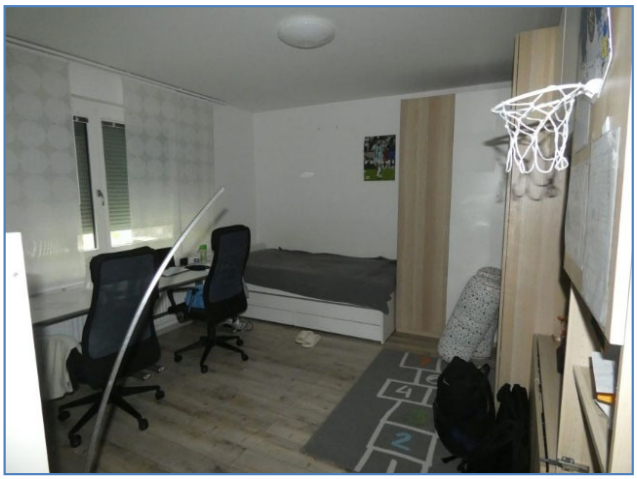









Profissin
FEEL GOOD





BEILAGE 4

ENERGIEAUSWEIS (AUSZUG)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

TÜV AUSTRIA

BEZEICHNUNG	EA-25-0332_1140 Linzer Straße 160 - STG. 13+14	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen - (Stiege 13+14)	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Linzer Straße 160 / Stiege 13+14	Katastralgemeinde	Penzing
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01210
Grundstücksnr.	591/1	Seehöhe	210 m

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



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_{2eq}$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

TÜV AUSTRIA

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 534,0 m²	Heiztage	226 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 027,2 m²	Heizgradtage	3684 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto Volumen (V_B)	7 221,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 645,0 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l_c)	2,73 m	mittlerer U-Wert	0,280 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK T-Wert	17,51	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³			Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	25,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	102,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,08 kWh/m²a
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	25,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern.,RK}$ =	87,0 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	74 191 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	29,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	54 952 kWh/a	HWB_{SK} =	21,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	25 897 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	219 206 kWh/a	HEB_{SK} =	86,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	3,69
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,67
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,19
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	57 714 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	276 920 kWh/a	EEB_{SK} =	109,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	344 281 kWh/a	PEB_{SK} =	135,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	285 980 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	112,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	58 301 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	23,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	52 956 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	20,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,08
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TÜV AUSTRIA EXPERT SERVICES GMBH
Ausstellungsdatum	24.06.2025	Unterschrift	TÜV AUSTRIA EXPERT SERVICES GMBH Deutschstraße 10 1230 Wien, AUSTRIA +43 (0) 502 774 430 expertservices@tuvaustria.com TÜV AUSTRIA
Gültigkeitsdatum	23.06.2035		
Geschäftszahl	EA-25-0332		

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.

1402

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

4972/78

1402

Ausgefertigt am 8. DEZ. 1978 u. unter B.R.P. verbucht
182649
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

1967/80

KRALIK Wien · Währing

K a u f v e r t r a g
und
Übereinkommen über das Wohnungseigentum

1132/80 6645/80

errichtet am unten angesetzten Tage zwischen dem Verein der Freunde des Wohnungseigentums, 1030 Wien, Rennweg 25, als Verkäufer einerseits und den in der Tabelle, Spalte 2 und 3 angeführten Personen, alle 1140 Wien, Linzerstraße 160, als Käufer andererseits, wie folgt:

4288/81

I.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums-- im folgenden kurz "Verkäufer" genannt ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ.1123 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Penzing, Haus CNr.621 in der Linzerstraße ONr.160, bestehend aus dem Grundstück Nr.591/1 Bauarea; er verkauft und übergibt diese Liegenschaft an die in der angeschlossenen Tabelle, Spalten 2 und 3 bezeichneten Personen - im folgenden kurz "Käufer" genannt - zu den jeweils in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen ideellen Anteilen und die Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in der Spalte 6 der Tabelle angeführten, einvernehmlich vereinbarten Grundanteilskosten.

II.

Die Berichtigung der in der Tabelle, Spalte 6, angeführten Grundanteilskosten ist durch Barzahlung erfolgt, sodaß der Verkäufer den richtigen und vollständigen Empfang dieser Kaufpreise hiemit per contractum quittiert.

III.

Die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in der angeschlossenen Tabelle, Spalte 1, bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, wie sie aus den baubehördlich genehmigten Plänen des Architekten Prof.Mag.Ing. Josef Leitner hervorgehen.

VI.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgte in verschiedenen Etappen; die Restbenützungsbewilligung für das gesamte Bauvorhaben wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 vom 25.9.1975 erteilt.

Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten gingen von dem Tag der tatsächlichen Übergabe angefangen auf die Käufer über.

V.

Der Vertrag wird ausschließlich zu dem Zweck errichtet, den Käufern das grundbücherliche Miteigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft zu verschaffen und an derselben Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu begründen.

VI.

Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um mit allen Miteigentümern Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr.417/75 zu begründen und die erworbenen Objekte auf Grund dieser Rechte zu benützen.

VII.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß der Verkäufer eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.1, Ziffer 3, des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30. Juni 1955, BGBl.Nr.140/55 ist und daß die Käufer die Grundstücksanteile mit Wohnungseigentum verbunden erwerben.
Die Käufer beantragen daher die Befreiung von der Besteuerung nach § 4 Abs.1, Ziffer 3, des Grunderwerbsteuergesetzes, BGBl.Nr.140/55.

VIII.

Die Kosten für die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages trägt der Verkäufer. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung sowie die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften trägt jede der Vertragsparteien für sich.

IX.

Sämtliche Miteigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß die Baudarlehen und die Annuitäten der Förderungsdarlehen im Verhältnis der Wohnnutzflächen; die übrigen Aufwendungen sowie die Beiträge zur Rücklage gem. § 19 (1) WEG 1975 im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen werden.

X.

Festgestellt wird, daß die gegenständliche Wohnanlage aus Mitteln der Wohnbauförderung 1968 errichtet wurde und somit die Einverleibung des Eigentumsrechtes der künftigen Wohnungseigentümer von der Zustimmung des Landes Wien abhängt. Sollte aus irgendwelchen Gründen diese Zustimmung für bestimmte Käufer nicht erteilt werden, so ist die grundbücherliche Durchführung zu einem späteren Zeitpunkt von den betreffenden Käufern auf eigene Kosten zu veranlassen.

XI.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft folgende Pfandrechte einverleibt sind:

1.) zugunsten der Ersten österreichischen Spar-Casse:

a) unter OZ 74 zu TZ 2321/70
auf Grund des Schuldscheines vom 9.6.1970 und der Promesse vom 19.5.1970 das Pfandrecht im Betrage von S 20.088.090,- samt 7 1/2 % Zinsen, 12 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 4.070.000,-,

b) unter OZ 84 zu TZ 4152/74
auf Grund des Schuldscheines vom 29.10.1974 und der Promesse vom 2.9.1974 das Pfandrecht im Betrage von S 1.873.100,- samt 10 1/2 Zinsen, 14 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 354.900,-,

c) unter OZ 91 zu TZ 2340/75
auf Grund des Schuldscheines vom 5.6.1975 und der Promesse vom 12.5.1975 das Pfandrecht im Betrage von S 5.528.100,- samt 10 1/2 Zinsen, 14 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 1.105.900,- und

d) unter OZ zu TZ 3592/78
auf Grund des Schuldscheines vom 9.6.1978 und der Promesse vom 5.1.1978 das Pfandrecht im Betrage von S 1.301.100,- samt 9 1/4 % Zinsen, 14 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 260.900,--.

2.) zugunsten des Landes Wien:

a) unter OZ 75 zu TZ 2323/70
auf Grund des Schuldscheines vom 9.6.1970 und der Darlehenszusicherung vom 19.12.1969 das Pfandrecht im Betrage von S 40.913.600,- samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugsrücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 4.091.360,-,

b) unter OZ 88 zu TZ 4173/74,
auf Grund des Schuldscheines vom 29.10.1974 und der Nachtragszusicherung vom 20.8.1974 das Pfandrecht im Betrage von S 1.873.100,- samt 1% Zinsen, 6 % Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 187.310.-,

c) unter OZ 95 zu TZ 2364/75
auf Grund des Schuldscheines vom 5.6.1975 und der Nachtragszusicherung vom 28.4.1975 das Pfandrecht im Betrage von S 5.528.100,- samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 552.810,-,

d) unter OZ 98 zu TZ 408/78
auf Grund des Schuldscheines vom 23.1.1978 und der Nachtragszusicherung vom 3.2.1977 das Pfandrecht im Betrage von S 1.301.100,- samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 130.110,- und

e) unter OZ 83, 89, 96 und 99 je das Veräußerungsverbot gem. § 22 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968.

Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die in den obgenannten Urkunden enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis genommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen eintreten, sowie in die genannten Darlehensverträge mit der Ersten österreichischen Spar-Casse und dem Land Wien anstelle des Verkäufers eintreten und verpflichten sich, die übernommenen Darlehen unter den in den Schuldscheinen angeführten Bedingungen zurückzuzahlen. Des weiteren verpflichten sich die Käufer, diese hiemit übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen.

XII.

Für die 41 PKW-Stellplätze im Freien wurden die im Punkt XI angeführten Darlehen der Ersten österreichischen Spar-Casse und des Landes Wien nicht in Anspruch genommen. Eine Rückzahlungsverpflichtung für diese PKW-Stellplätze im Freien ist somit nicht gegeben.

Des weiteren wurde der auf der Stiege 11/EG/1 - I/1/Stg.12 befindliche Pfarrsaal mit Nebenräumen samt Teeküche im Gesamtausmaß von 133,26 m2 (124/18.179 Anteile) der Pfarre St.Jacob ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet.

XIII.

Jene Käufer, die die in Punkt XI unter 1.) angeführten Darlehen der Ersten österreichischen Spar-Casse nicht in Anspruch genommen oder bereits zurückbezahlt haben, können nach Verbücherung dieses Vertrages bei der Ersten österreichischen Spar-Casse um Ausstellung einer Löschungserklärung hinsichtlich ihrer Anteile ansuchen und diese Löschung im Grundbuch sodann durchführen.

XIV.

Sämtliche Käufer erklären hiemit an Eidesstatt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der Bestimmungen des § 1 österreichisches Devisengesetz zu sein, falls in der jeweiligen Legalisierungsklausel nichts Gegenteiliges vermerkt ist.

XV.

Die in der Tabelle, Spalte 5, ersichtlichen Nutzwerte wurden mit Entscheidungen des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 - Zentrale Schlichtungsstelle - vom 15.4.1977, Zahl: MA 50 - Schli 1/76 und vom 24.5.1978, Zahl: MA 50 - Schli 1/77 rechtskräftig festgesetzt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen

Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

XVI.

Die in der Tabelle, Spalte 2 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr.417/75, über die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß dieses Wohnungseigentum im Grundbuche je bei den in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen Liegenschaftsanteilen jdes Miteigentümers einverleibt werde.

Des weiteres erteilen sie ihre Einwilligung, daß die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in der Saplte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

Die Miteigentümer erteilen ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

XVII.

Sollte das Eigentumsrecht nicht für alle Käufer sofort verbüchert werden können, demnach der Verkäufer zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandsobjekte vorläufig Miteigentümer bleiben, tritt er hiemit der in Punkt XVI des Vertrages geschlossenen Vereinbarung über die Begründung, Einverleibung und Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesem Vertrag enthaltenen, zur Begründung, Einverleibung und Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen hiemit ab.

XVIII.

Die in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten nehmen

zur Kenntnis, daß durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile an der kaufgegenständlichen Liegenschaft so verbunden sind, daß diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

XIX.

Die Wohnungen top.Nr.1, Stiege 4, Nr.1, Stiege 8 und Nr.1a, Stiege 14, sind für die Hausbesorger bestimmt und bilden im Verhältnis der Miteigentumsanteile ein gemeinsames Miteigentum aller Miteigentümer, ebenso wie der Lagerraum auf der Stiege 1 und alle übrigen, der Allgemeinheit gehörigen Teile der Liegenschaft.

XX.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages im Eigentumsblatte der Liegenschaft EZ.1123 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Penzing, Haus CNr.621 in der Linzerstraße ONr.160, bestehend aus dem Grundstück Nr.591/1 Bauarea das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Käufer, zu den in der Spalte 5 ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum - bei Ehegatten je zur Hälfte - unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum - an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einverleibt werde.

XXI.

T a b e l l e