

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 84/25g

Wien, am 12.03.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung
B-LNR. 34 Anteil 775/93478stel
Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47 an
EZ 902 der KG 16113 Hinterbrühl in

2371 Hinterbrühl, Waldgasse 20, 22a-d



Betreibende Partei:	CROPS NV
vertreten durch:	PHH Rechtsanwält:innen GmbH
Verpflichtete Partei:	Eleonore Kain
wegen:	€ 340.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2371 Waldg. 20, 22a-d

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2. Auftraggeber

BG Mödling, GZ 5 E 84/25g
 Beschluss vom 28.01.2026

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16113 Hinterbrühl EINLAGEZAHL 902
 BEZIRKSGERICHT Mödling

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 34 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1133/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
913/3		GST-Fläche	11645	
		Bauf.(10)	2402	
		Gärten(10)	9243	Waldgasse 20
913/4		GST-Fläche	9688	
		Bauf.(10)	1995	
		Gärten(10)	7693	Waldgasse 22d
				Waldgasse 22a
				Waldgasse 22b
				Waldgasse 22c

GESAMTFLÄCHE 21333

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

```

***** B *****
34 ANTEIL: 775/93478
  Eleonore Kain
  GEB: 1948-04-03 ADR: Waldg. 22 2371
    a 1677/1976 IM RANG 2398/1975 Kaufvertrag 1972-09-21 Eigentumsrecht
    b 1677/1976 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
    c 6580/1976 Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47
    d 7069/1976 Veräußerungsverbot
    e 8761/1979 Veräußerungsverbot
    f 5941/1990 Namensänderung
    g gelöscht
***** C *****
  1 a 4703/1967 2170/1972
      DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
      Vereinbarung 1967-07-07 hins Gst 913/3 für Stadt Wien
      (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
33  auf Anteil B-LNR 34 47 53 63 67 107 133 166 167 194 195 211
      223 224 240
    a 7069/1976 Schuldschein 1976-09-01
      PFANDRECHT 22,946.000,--
      1 % Z, 9 % VZ, NGS 2,294.600,-- für Bundesland
      Niederösterreich
    b 6766/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
      Niederösterreich wie C-LNr 45
    c 5775/1978 7857/2013 VORRANG von LNR 74 96 103 105 108 vor 33
    g 8761/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten Bundesland
      Niederösterreich wie C-LNr 120
    h 8926/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Volksbank Mödling
      registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie
      C-LNr 122
    p 7352/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten "Raiffeisen"
      Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. wie C-LNr 155
    r gelöscht
34  auf Anteil B-LNR 34 47 53 63 67 107 133 166 167 194 195 211
      223 224 240
    a 7069/1976
      VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
      Niederösterreich
    b 5775/1978 7857/2013 VORRANG von LNR 36 63 74 96 103 105 108
      109 vor 34
    f gelöscht
120 auf Anteil B-LNR 34 47 63 67 107 133 166 167 194 195 211 223
      224 240
    a 8761/1979 Schuldschein 1979-11-21
      PFANDRECHT 690.000,--
      1 % Z, 9 % VZ, NGS 69.000,-- für Bundesland
      Niederösterreich
    b 8926/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten Volksbank Mödling
      registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wie
      C-LNr 122
    k gelöscht

```

121 auf Anteil B-LNR 34 47 63 67 107 133 166 167 194 195 211 223
224 240

a 8761/1979
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich

b gelöscht

293 auf Anteil B-LNR 34

a 7670/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot (LG Wiener
Neustadt - 27 Cg 106/24m-24)

294 auf Anteil B-LNR 34

a 8606/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 340.000,--
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-12-18) für CROP.S
NV
V O R G E M E R K T (12 E 5865/24d)

b 558/2025 Rechtfertigung (12 E 5865/24d)

299 auf Anteil B-LNR 34

a 8676/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 340.000,-- samt 13,08 % Z
aus EUR 340.000,-- ab 2024-10-07 bis 2024-12-31,
11,73 % Z aus EUR 340.000,-- ab 2025-01-01 bis 2025-06-30,
10,73 % Z aus EUR 340.000,-- seit 2025-07-01,
Kosten EUR 17.486,26 samt 4 % Z seit 2024-12-05,
EUR 1.169,15,
Antragskosten EUR 2.686,22 vom 2025-12-23 für CROPS NV,
VereinsRegNr 0000549 (5 E 84/25g)

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

Grundbuch	04.03.2026
-----------	------------

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 04.03.2026 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 22.02.2026 (Gesamtauszug)
- Örtliche Befundaufnahme am 25.02.2026 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.40 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
unter Anwesenheit von:
 - Eleonore Kain (verpflichtete Partei)
Zugänglichmachung der Wohnung, des Garagenplatzes und der allgemein zugänglichen Bereiche
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Hinterbrühl
- Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Hinterbrühl, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Erhebung von Urkunden aus dem Grundbuch:
 - TZ 2170/1972, Bescheid Baubewilligung vom 23.11.1971

- TZ 6580/76, Wohnungseigentumsvertrag vom 16.09.1976
- TZ 4703/67, Vereinbarung Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke vom 07.07.1976
- TZ 5508/75, Wohnungseigentumsvertrag, Beschluss zu 3 Msch 11/71 (Festsetzung Friedenskronen) vom 24.05.1972
- TZ 5508/75, Lageplan aus Auswechslungsplan, Stand Mai 1973
- Ergänzende Auskunft der Marktgemeinde Hinterbrühl hinsichtlich Fens-
tertausch
- Auswertung der bezug habenden Pläne und des Beschlusses
- Anfrage des SV bei der Gebäudeverwaltung Pretsch Immobilien treuhand
GmbH, 1100 Wien:
 - Vorschreibung 02/2026
 - Monatsvorschreibung ab 01/2026
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2025
 - Vorausschau auf das Jahr 2026
 - Energieausweis Block A vom 26.11.2021
 - Kontrollblatt Abrechnung (Saldensummenliste) vom 24.04.2025
 - Schreiben vom 02.02.2019 hinsichtlich Neufassung des § 7 Woh-
nungseigentumsvertrages aufgrund der einstimmigen Vereinbarung
 - Information zu kürzlich getätigten Investitionen
- Erhebung von Vergleichstransaktionen aus der gegenständlichen Lie-
genschaft
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Lärminfokarte
- Übersichtsplan über die Geltungsbereiche, der Gipszone 1 und 2
- Auskunft des Finanzamtes über den aktuellen Einheitswert auf Anfrage
der SV
- Örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
 - aktuelle Baukosten
- Marktanalyse für ähnliche Wohngebäude bzw. Wohnungen und Stell-
plätze
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 25.02.2026

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das C-Blatt weist eine Dienstbarkeit aus:

TZ 4703/1967:

Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung gem. § 1 Vereinbarung
07.07.1967 hinsichtlich GST-NR. 913/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke).

§ 1.

Der / Die Eigentümer des / der zum Gutsbestand der Liegenschaft/en
E.Z. 902 der Katastralgemeinde Hinterbrühl
Gerichtsbezirk Mödling
gehörigen Grundstücke/s Nr. 843/11 räumt / räumen hiemit für sich
und seine / ihre Rechtsnachfolger den Elektrizitätswerken oder deren allfälligen Rechtsnachfolgern im
Eigentume der nachbenannten elektrischen Anlagen das Recht der Dienstbarkeit ein, das / die Grund-
stück/e Nr. 843/11 für die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung eines
Transformatorhäuschens (einer Transformatorstation) mit dem größten Grundflächenmaß von rd.
25 m², die Verlegung (Führung) und Instandhaltung der zum Betriebe dieser Transformatoren-
station erforderlichen elektrischen Zu- und Ableitungen zu benützen und für den Fall, daß auf dem / den
genannten Grundstücke/n später ein Gebäude errichtet werden sollte, in Ausübung dieser Dienstbarkeit
zu dulden, daß diese Transformatorstation in einen geeigneten Raum dieses Gebäudes (allenfalls Keller)
ohne weiteres verlegt, dortselbst betrieben und instandgehalten wird.

Demnach steht den Angestellten und Beauftragten der Elektrizitätswerke das Recht zu, das / die
genannte/n Grundstück/e nach vorheriger Anmeldung (in dringenden Fällen oder bei Gefahr im Verzuge
auch ohne diese) zu dem Zwecke zu betreten, um die für den ordnungsmäßigen Betrieb und die Erhaltung
dieser elektrischen Einrichtungen nötigen Arbeiten, darunter auch die Entfernung der diese gefährdenden
oder hindernden Bäume, Sträucher oder Äste u. dgl. vorzunehmen.

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Pfandrechte verbleiben für die Bewertung unberücksichtigt.

Das Veräußerungsverbot gem. WBFG 1968 für Bundesland Niederösterreich verbleibt unberücksichtigt.

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot (LG Wiener Neustadt - 27 Cg 106/24m-24) verbleibt unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine bekannten außerbücherlichen Lasten.

Bestandsfreiheit lt. Aussage der verpflichteten Partei für die Wohnung und den Garagen-Stellplatz.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Das Wohnbauförderungsdarlehen wird lt. Angabe der Gebäudeverwaltung mit Juli 2026 ausbezahlt und aufgrund der geringen Restsumme in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen und Aufträge.

Möglichkeit der nachträglichen Anzeige bei der Baubehörde für den erfolgten Fenstertausch.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist. Angenommen wird, dass die Installationen funktionsfähig sind.

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

Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 902 der KG 16113 Hinterbrühl besteht aus
GST-NR. 913/3
GST-NR. 913/4
Gesamtfläche

11645 m²
9688 m²
21333 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>, abgefragt am 04.03.2026

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Waldgasse 20, 22a-d (2371 Hinterbrühl)

Formation:

Beide Grundstücke grenzen an das öffentliche Gut an, sind jedoch nicht durch die Straße getrennt.
Unregelmäßig konfiguriert, siehe Kataster.

Terrainverlauf:

Gegen Süden bzw. Südosten fallend.
Fernblick aus den oberen Geschoßen des Mehrparteienhauses.
Eingangsebene bergseitig in das Erdgeschoß.
Das Kellergeschoß ist talseitig als Gartengeschoß (Wohnungen) ausgeführt.

Aufschließung:

Aus der örtlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft des Mehrparteienhauses geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

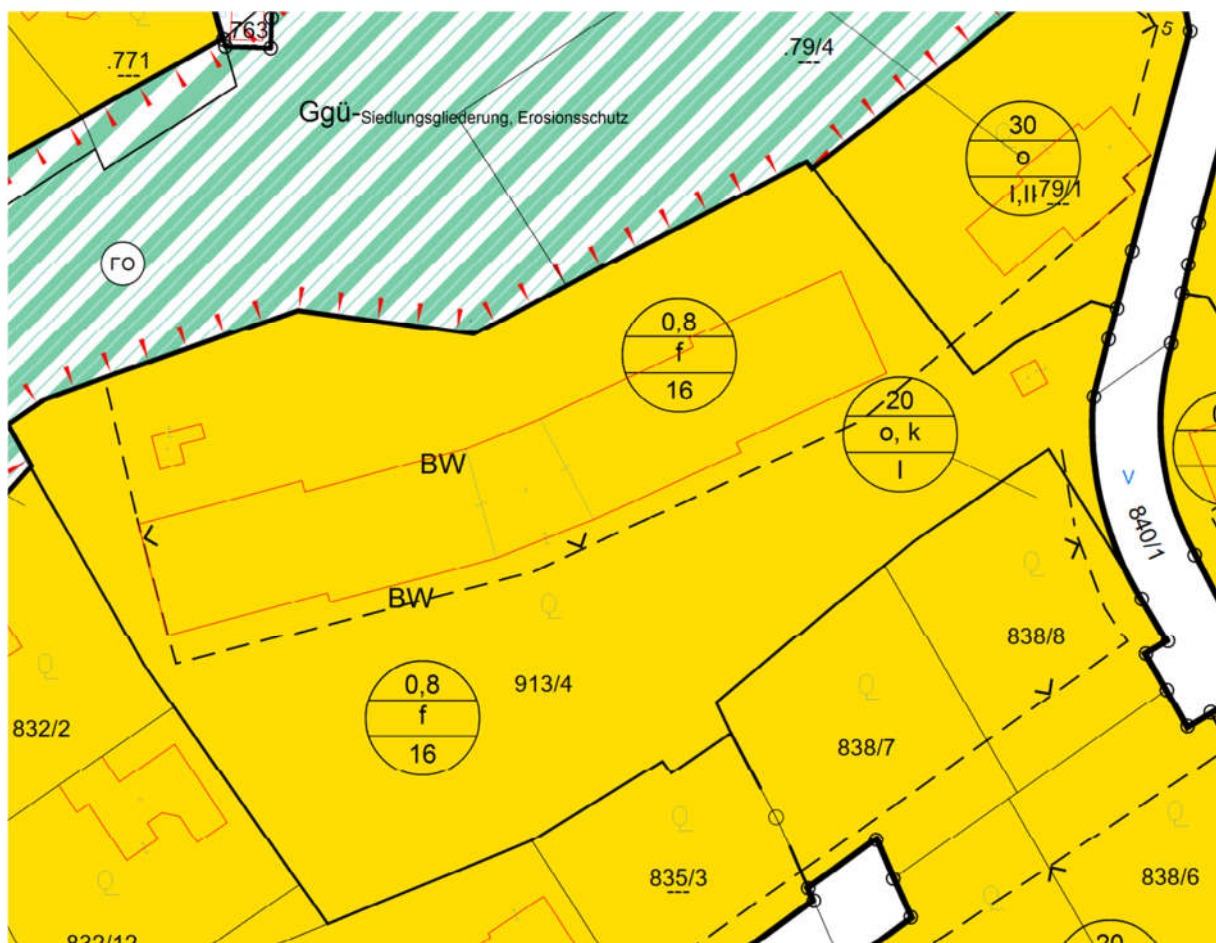
Die Garagenboxen befinden sich auf dem GST-NR. 913/3 und sind aus der Privatstraße (Grundstück 913/3) Zufahrbar. Das öffentliche Gut grenzt nicht an die Garagenboxen.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Stand 02.02.2026):
„Bauland Wohngebiet“.

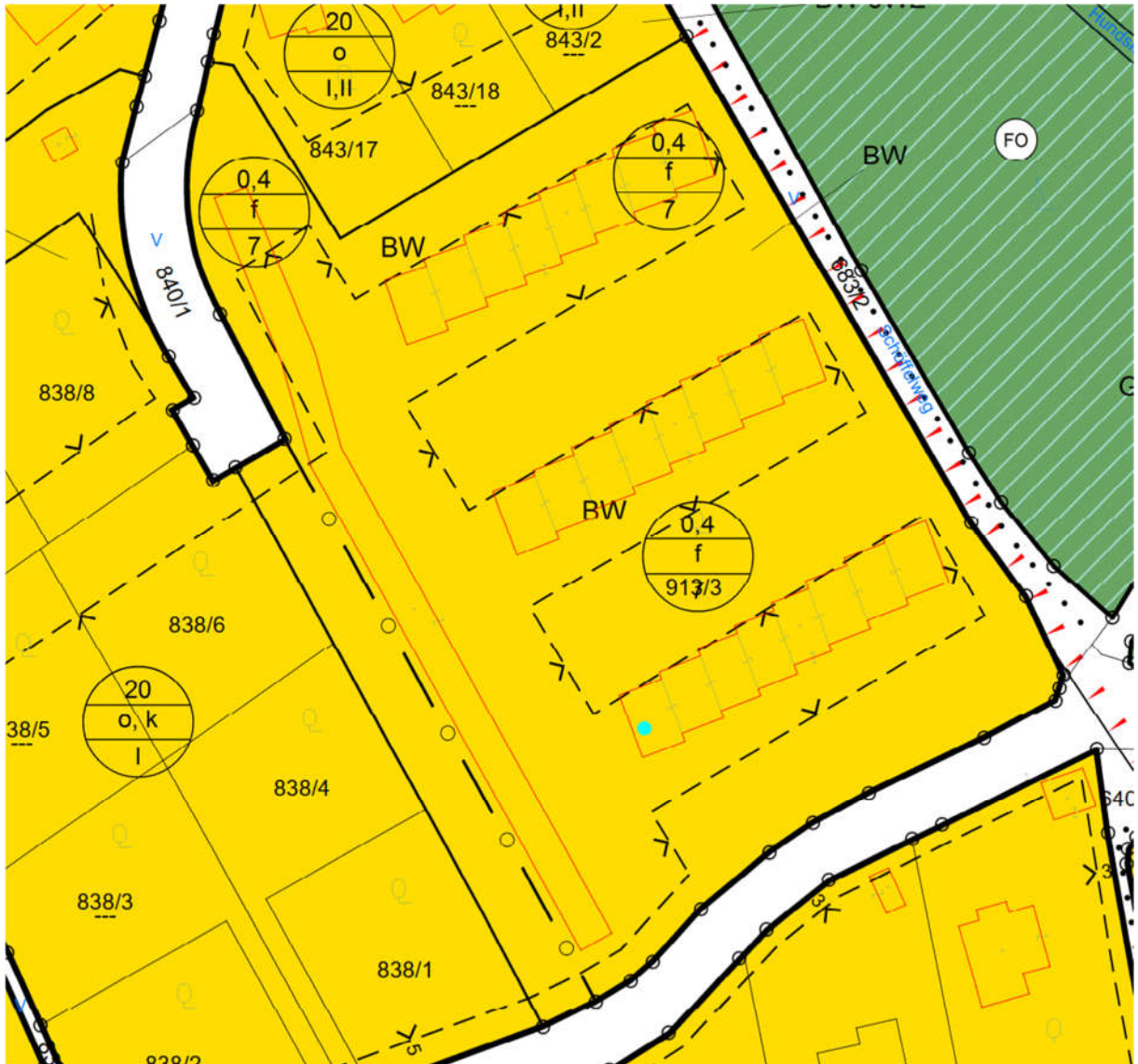
Bebauungsbestimmungen GST-NR. 913/4 (Mehrparteienhaus):

0,8 Bebauungsdichte,
frei Anordnung,
16,0 m Höhenbeschränkung.



Quelle: Ausschnitte aus digitalem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (siehe Beilage)

Bebauungsbestimmungen GST-NR.913/3 (Reihenhausanlage):
0,4 Bebauungsdichte,
freie Anordnung,
7,0 m Höhenbeschränkung,
Baufluchtlinien unregelmäßig verlaufend.



Quelle: Ausschnitte aus digitalem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (siehe Beilage)

Anmerkung:

Die nähere Umgebung weist ähnliche Baulandwidmung auf, wobei die Bebauungsbestimmungen unterschiedlich sind.

Nördlich des GST-NR. 913/4 ist ein Grüngürtel als Erosionsschutz vorhanden.

Der nördliche Teil der Garagenboxen liegen außerhalb des bebaubaren Bereiches, werden aber als baubehördlicher Konsens angenommen.

Die Liegenschaft befindet sich in der hydrogeologischen Zone B (blau).



Quelle: Bebauungsvorschriften_-Anhang_3_Übersichtsplan_hydrogeologische_Zonen (Stand 20.05.2019), abgefragt am 11.03.2026

Weiteres befindet sich die Liegenschaft in der Gipszone 1 (gelb).



Quelle: Übersichtsplan Gipszonen Plannr. VO-1 (Stand 11.09.2018), abgefragt am 11.03.2026

Mit 25.03.2025 wurde ein Bausperre verordnet, welches als Ziel die Beschränkung von Gebäudeveränderungen, Änderung der Mindestmaße von Bauplätzen und Regulierung von Nebengebäuden in der Schutzzone hat.

Charakteristik:

Siedlungslage am Bergrücken mit südseitiger Ausrichtung.
Entfernung zur Hauptstraße und Infrastruktur in ca. 1 km Entfernung.
Grünblick und Ruhelage.
Öffentliche Verkehrsanbindungen mit Stationen in der Hauptstraße in deutlicher Entfernung.
Naherholungsflächen in direkter Nähe (Hundskogel).

2.2. Bebauung

Bescheid vom 22.06.1971, Baubewilligung zur Herstellung von 24 Reihenhäusern, 4 Mehrfamilienhäusern, 40 unterirdische Autogaragen, 40 Autoabstellplätze, Schmutzwasser- und Regenwasserhauskanal für die gesamte Anlage.

In den darauffolgenden Jahren erfolgten insgesamt 3 Planwechsel.

Bescheid vom 06.06.1973, Veränderung der Baubeginnfrist zu 1. Baubewilligung und Änderung des Garagentraktes.

Bescheid vom 23.12.1977, Baubewilligung der Ölfeuerungsanlage für die Mehrfamilienhäuser.

Bescheid vom 23.12.1977, Bewilligung der 4 Selbstfahreraufzüge.

Bescheid vom 21.03.1979, Benützungsbewilligung für die 4 Personenaufzugsanlagen in den Mehrfamilienhäusern.

Benützungsbewilligungen:

04.11.1976, 24 Reihenhäuser.

27.06.1977, 40 Garagen im Obergeschoß des Garagentraktes.

14.02.1979, Wohnungen in den Häusern A - D (nicht für Ölheizungsanlage, das Rekreativszentrums und die Aufzugsanlagen).

06.03.1979, ölbefeuerte Zentralheizungsanlage für Mehrfamilienhäuser.

21.03.1979, 4 Personenaufzüge in den Mehrfamilienhäusern.

23.11.1979, Räume im Erholungszentrum.

03.01.1980, 40 Garagen im Untergeschoß des Garagentraktes.

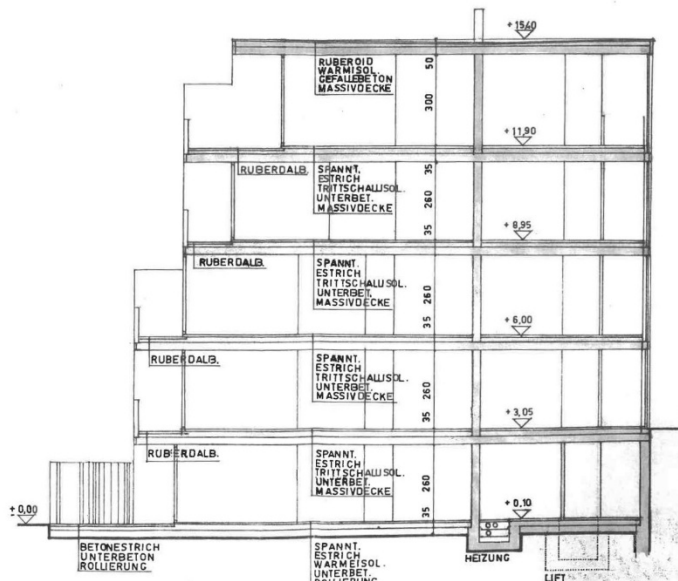
Es erfolgten noch Bescheide zu diversen nachträglichen Änderungen in den Reihenhäusern.

Mit 06.08.2009 wurde die Errichtung einer Gas-Brennwert-Heizungsanlage für das Mehrfamilienhaus zur Kenntnis genommen.

Baufertigstellungsmeldung zu BP 86/13, Umbau und Sanierung Freizeitzentrum vom 28.03.2014.

Die Beschreibung erfolgt im Fokus der Lage der Wohnung im Mehrparteienhaus.

Schnitt aus Auswechslungsplan mit Stand Juni 1971, welcher mit Juni 1972 geändert wurde:



Anmerkung: Der geänderte Auswechslungsplan mit Stand Juni 1972 war in den vorgelegten Ordner bei der Erhebung im Bauamt nicht auffindbar. Diese Darstellung soll lediglich die ungefähre Gebäudehülle darstellen.

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung,

Bodenplatte als Unterbeton auf Rollierung, Betonestrich.

Außenwände massiv, Zwischendecken als Massivdecken mit Unterbeton, Trittschalldämmung und Estrich.

Dachdeckung als Flachdach ausgeführt mit Gefällebeton, Wärmeisolierung, in Terrassenbauweise.

Dachdeckung nicht einsehbar.

Photovoltaik-Anlage (kürzlich montiert).

Lt. Plan 30 cm Außenwände.

Zwischenwände 10 cm.

Fassaden:

Nordseitig gedämmt, verputzt, tw. Verkleidung.

Brüstungen Beton, Anstrich.

Fenster:

Überwiegend einflügelig, in unterschiedlicher Ausführung.

Südseitig Portale mit mehrteiligen Fenstern.

Stiegenhausfenster als Glasbausteinfenster großflächig.

Zugangstüre Metall, Glasfüllung, Vordach-Konstruktion Metall, Glasfüllung.

Innenbeschreibung:

Gangflächen Terrazzo-Plattenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Massivtreppe mit Terrazzo-Belag, geradläufig, Metallgeländer.

Wohnungszugangstüren Stahlzargen, glatte Türblätter.
 Lift (Marke Otis), 4 Personen, Baujahr 1979, Umbau 2003, 320 kg, Stationen: G, E, 1 - 3.
 Steigleitungen mit Holzverbauten, fehlende Brandabschottung zwischen den Geschoßen.
 Keller (Geschoß „G“):
 Betonboden, Zugangstüre Holz,
 Kellerabteile mit Holzstaketen-Trennwänden und -türen.
 Hoch liegendes Metallfenster.
 Metalltüre (Schleuse) gegen Heizungsgebäude.
 Heizraum und Technikraum versperrt.
 Schwimmbad und Sauna mit Infrarot-Kabine, Dusche, WC, Lüftungsanlage. Schwimmbecken verflies, Dosieranlage, beheizt.

Hausbesorger-Wohnung lt. Angabe der verpflichteten Partei vermietet (nicht zugänglich).

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes (Mehrfamilienhaus):

Durchschnittlich, dem Baualter entsprechend.
 Abnützungen der Oberflächen im frequentierten Bereich.
 Angenommen wird, dass das Dach weitgehend dicht ist.
 Hingewiesen wird auf die geringen schall- und brandschutztechnischen Eigenschaften für derartige Bauten.
 Zwischenzeitig wurden wärmedämmtechnischen Maßnahmen ergriffen (Fassadendämmung in Teilbereichen, augenscheinlich bereits länger zurückliegend).
 Im Kellergeschoß konnten augenscheinlich keine Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden.
 Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Großflächige Grünflächen, Feuerwehreinahrt, Zufahrtsbereiche befestigt.
 Schranke im Bereich der Privatstraße, elektrisch.
 Geländeterrassierung mittels Betonmauern.
 Fahrradabstellflächen, Müllstation im Bereich des Traforaumes.
 Ausgleichsstufen Beton zur Reihenhausanlage, einfache Begrünung.

Garagenboxen:

40 aneinander gereihte, 2 geschoßige Garagenboxen (Einzelstellplätze mit jeweils unterschiedlichen Toren) Zufahrt der unteren Ebene aus der westlichen Privatstraße, obere Ebene aus der östlichen Privatstraße.
 Massivkonstruktion mit Flachdach, Kiesschüttung, Verblechungen.

Die Reihenhäuser wurden nicht befundet.
 Ausführung und Ausstattungszustand aus dem Erbauungszeitpunkt angenommen.

2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 34, Anteil 775/93478stel, Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47.

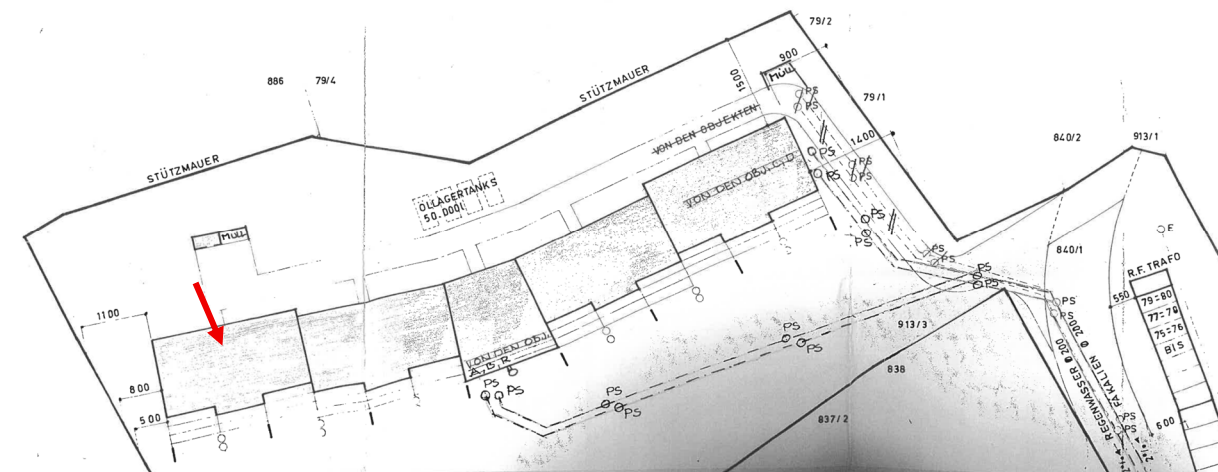
Nutzfläche aus Beschluss 3 MSch 11/71	
W 11 Block A, Garage 47	m ²
Wohnung 2. Stock	70,23
Zubehör	
Garage 47	14,50
Anteil	775 / 93478

Nutzfläche aus Bestandsplan		
	m ²	m ²
Vorraum	9,68	
WC	1,13	
Bad	4,40	
Abstellraum	10,73	
Zimmer	15,60	
Kochnische	7,00	
Zimmer	23,06	
gesamte Wohnfläche		71,59
Loggia		12,00

*Anmerkung zum Beschluss: Angenommen wird, dass die Loggiafläche keine Berücksichtigung in der Wohnfläche findet.
Es wird die Fläche lt. Beschluss in die Bewertung aufgenommen. Der Wert der Loggia ist in den Bewertungsansätzen für den Bodenwert und den Herstellungskosten berücksichtigt.*

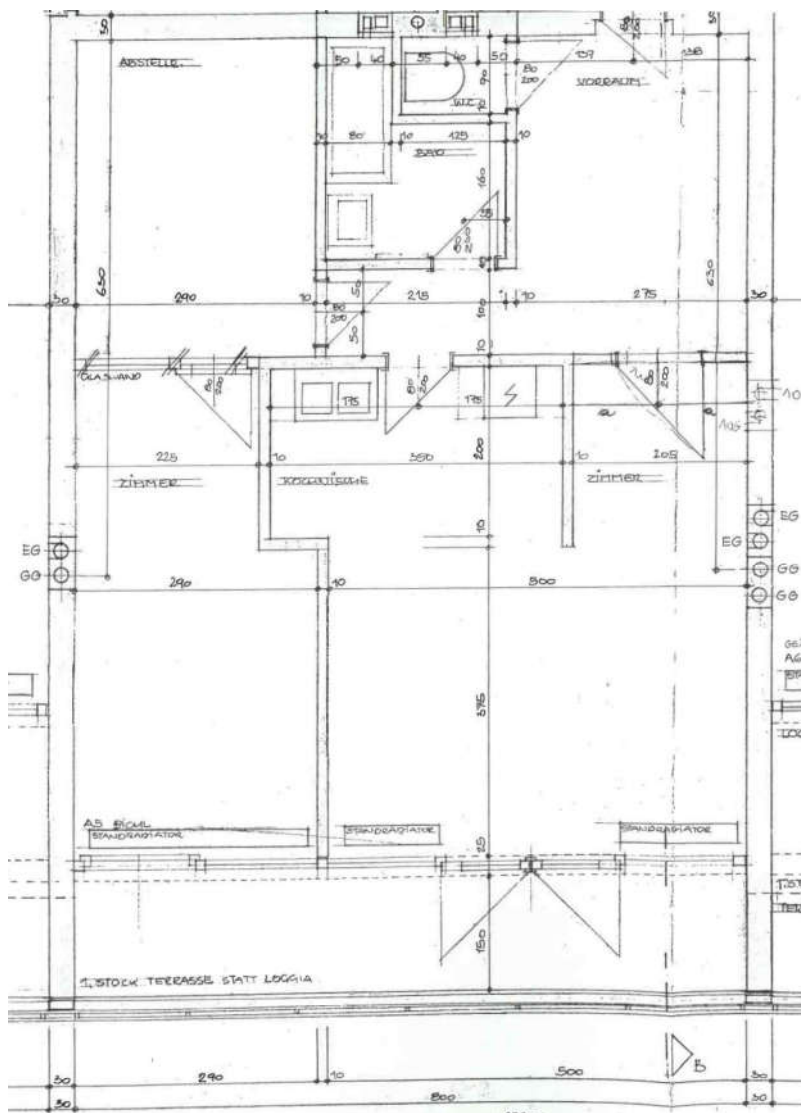
Lage der Wohnung im 2. Stock der Stiege A mit einseitiger Ausrichtung gegen Süden.

Übersichtsplan (roter Pfeil Block A):



Die Kochnische wurde mit einem Kastenverbau vom Wohnraum getrennt und ist aus dem Gang erschlossen.
Hoch liegende Fix-Verglasung aus Wohnraum zur Belichtung.
Der Vorraum wurde bis zur westlichen Wohnungstrennwand verlängert und der Abstellraum kleiner ausgeführt.
Es besteht weiters eine Verbindungstüre zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer.

Ausschnitt Grundriss Bestandsplan Stand Dez 1979



Anmerkung: Der Bestandsplan (Stand 1978) entspricht nicht ganz der Raumteilung in Natur.

Installationen:
Gas-Zentralheizung, Radiatoren.
Warmwasser zentral.

E-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (lt. Angabe der verpflichteten Partei vor ca. 3 - 4 Jahren erneuert), zusätzliche Leitungen auf-Putz verlegt.

Sprechanlage, Türöffner.

Bad- und Kücheninstallationen aus Erbauungszeitpunkt.

Innenbeschreibung:

Vorraum:

Wohnungszugangstüre mit Sicherheitsschloss,
Laminatboden, Sockel, Wandflächen Tapezierung, Anstrich.

Zwischentüren Stahlzargen, glatte Türblätter.

Sprechanlage.

Radiator.

WC:

Fußboden Verfliesung, Wandverfliesung bis ca. 1,30 m, darüber glatt, Anstrich.

Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten, Gänze sichtbar.

Mechanische Ablüftung.

Bad:

Fußboden Fliesen, Wandverfliesung raumhoch, Decke glatt, Anstrich.

Stahlwanne, Wandauslass, Einhebel-Armatur.

Waschbecken, Einhebel-Armatur, Etagere, Spiegel.

Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlicher Stromanschluss auf-Putz, für Trockner montiert.

Radiator.

Zwischenflur:

Durchgehender Laminatboden aus Vorraum. Wandflächen tapeziert.

Anmerkung:

Der Zwischenflur lt. Plandarstellung ist bis zur Nachbarwand verlängert, der Abstellraum um diese Gangfläche verkleinert.

Abstellraum:

Laminatboden (andersfärbig), Wand- und Deckenflächen Anstrich.

2 hoch liegende Glasbausteinfenster, E-Leitungen auf-Putz verlegt.

Radiator abmontiert.

Zimmer:

Laminatboden, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Kunststoffportal südseitig (lt. Angabe vor kurzem erneuert),

Kunststoff-Alu-Portal, zwei zweiflügelige Fenster, Dreh/Kipp-Beschlag, Außenbeschattung, Jalousien elektrisch mittels Funksteuerung.

Anmerkung: Der Anschluss des Portales ist zum Mauerwerk nicht gänzlich fertiggestellt.

Kofferradiator.

Anmerkung: Möbel nicht bewertet.

Küche:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung im Arbeitsbereich, darüber glatt, Anstrich, Decke glatt, Anstrich.

Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Waschbecken mit Abtropf-
tasse, Einhebel-Armatur, glatte Fronten (wertlos).

Wohnraum:

Laminatboden, Wandflächen Raufaser, Decke Raufaser, Anstrich.

2-flügelige Ausgangstüre gegen Loggia, zwei x zweiflügelige Fenster,
Dreh/Kipp-Beschlag, Außenbeschattung elektrisch über Funk.

Kofferradiatoren.

Zwischentüre gegen Schlafrum.

Kastenverbau gegen Küche.

Loggia:

Washbeton-Plattenbelag, Holzstabgeländer auf Metallkonstruktion.

Markise, Ausblick.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Durchschnittlich, die wesentlichen Installationen (Bad, WC, Küche) stammen aus dem Erbauungszeitpunkt.

Pfleglich behandelt.

Hingewiesen wird auf die eher unterdurchschnittlichen schalltechnischen Eigenschaften dieser Gebäudeart.

Die Grundrissgestaltung in Natur entspricht nicht den aufliegenden Plänen im Bauakt.

Auch ist der Tausch des südseitigen Fensterportales nicht im Bauamt angezeigt worden.

Dies ist in der Bewertung in der Marktanpassung berücksichtigt.

2.4. Zubehörobjekte

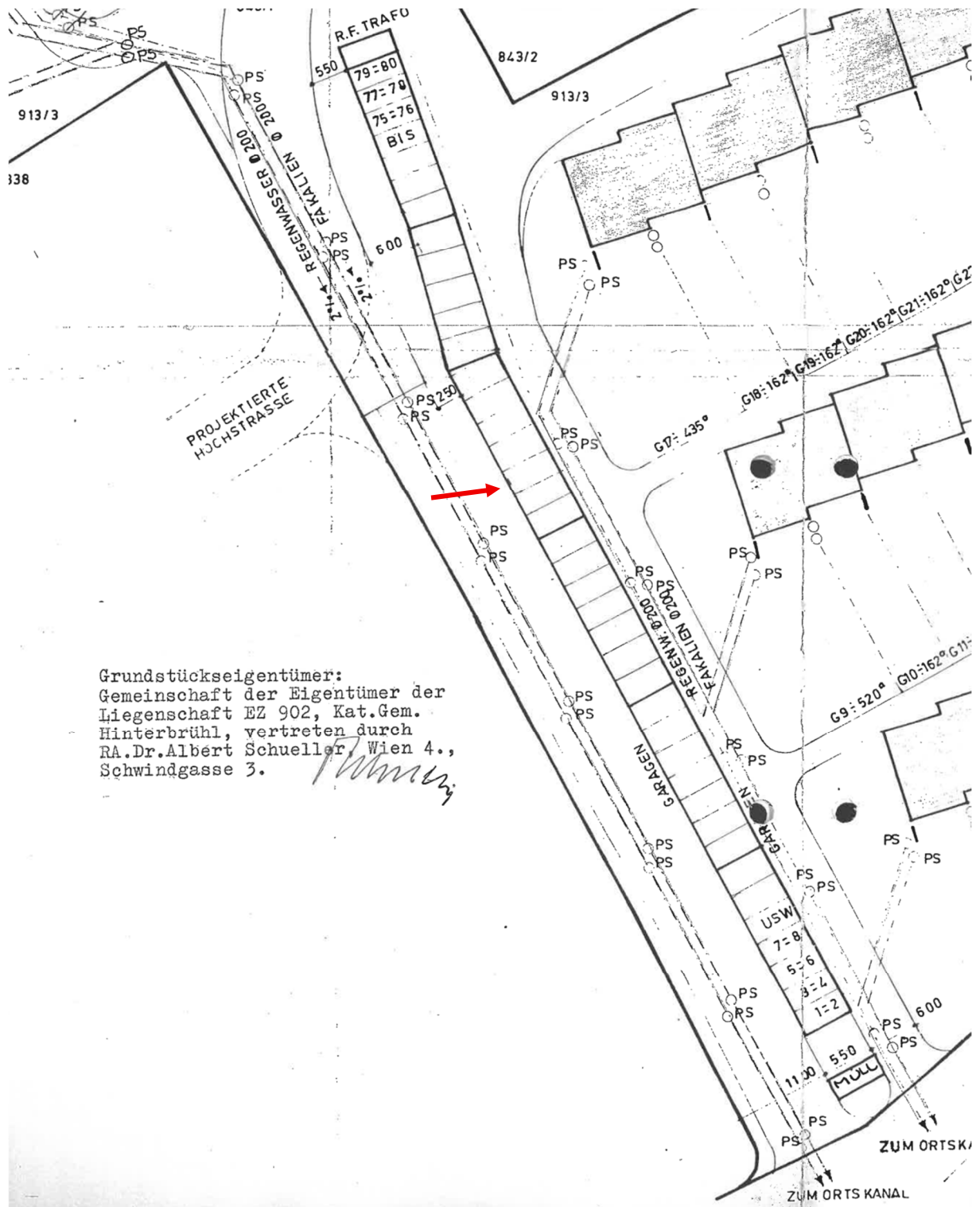
Garage Nr. 47 (Roter Pfeil im Übersichtsplan, siehe Folgeseite):

Hebetor elektrisch,

innen Betonboden, Zwischenwände gemauert, Decke Beton,

Lichtinstallation.

Übersichtsplan:



Bau- und Erhaltungszustand Garage:
Durchschnittlich, dem Baualter entsprechend, brauchbar.

Ein Kellerabteil ist nicht im Wohnungseigentum erfasst, jedoch in Benützung.

2.5. Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

2.6. Bestandsrechte

Von der verpflichteten Partei wird Eigenbenützung für die Wohnung und den Stellplatz angegeben. Somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

2.7. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Pretsch Immobilientreuhand GmbH, 1100 Wien, gibt die aktuelle Vorschreibung bekannt:

gegenständlich wird die monatliche Vorschreibung ab Monat **1/2026** übermittelt.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
BK-Garagen	16,25	20	3,25	19,50
Wohnbauförderung	42,55	0	0,00	42,55
Reparaturrücklage GA	2,00	20	0,40	2,40
Reparaturrücklage	83,91	0	0,00	83,91
BK-Straßen	6,94	10	0,69	7,63
BK-Mehrfamilien	30,72	10	3,07	33,79
BK-Freizeitzentrum	25,01	10	2,50	27,51
Aufzug	30,21	10	3,02	33,23
Betriebskosten	111,92	10	11,19	123,11
Heizkosten	75,00	20	15,00	90,00
Warmwasser	6,00	10	0,60	6,60
Gesamtsumme	430,51		39,72	470,23

Die Vorausschau 2026 und das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2025 sind der Beilage zu entnehmen.

Aufgrund einer einstimmigen Vereinbarung vom 02.02.2019 wurde der § 7 des Wohnungseigentumsvertrages neu gefasst:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die von mir vorgeschlagene Neufassung des § 7 Wohnungseigentumsvertrag wurde mittels Umlaufbeschluss einstimmig vereinbart. Die Neufassung ist mit der letzten Unterschrift unmittelbar in Kraft getreten. Es ist für Sie kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Gegensatz zu einer Abstimmung, die über eine künftige Absicht der Miteigentümer entscheidet, ist diese Vereinbarung sofort rechtsgültig. Es besteht keine Aushangpflicht und keine Einspruchsfrist.

Mit der Erklärung, die Regelung sowohl für die Vergangenheit als auch für die Jahre 2018 und folgende anzuerkennen, wurde die Ungerechtigkeit vermieden, dass bereits angefallene Reparaturkosten rückwirkend den betroffenen Garageneigentümern verrechnet werden müssten.

In den nächsten Tagen werde ich die Beschlussformulare einscannen und der Hausverwaltung zur Kenntnis bringen. Auf Anforderung stelle ich die Dateien zum Nachweis der Einstimmigkeit gerne als PDF zur Verfügung. Sie können auch bei mir in die Abstimmungsformulare Einblick nehmen. Bitte rufen Sie einfach an.

Für Ihre Unterlagen nachstehend nochmals der Wortlaut des nunmehr gültigen § 7 Wohnungseigentumsvertrag:

§ 7

- (1) Die gesamten Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen an den Reihenhäusern mit den ihnen zugehörigen Gartenflächen obliegen den einzelnen Reihenhauseigentümern.
- (2) Die gesamten Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen in den Garagen einschließlich der Erhaltung und Erneuerung der Garagentore obliegen dem einzelnen Garageneigentümer.
- (3) Die allgemeinen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen an der Bausubstanz der Garagen obliegen der Gesamtheit der Garageneigentümer. Die Kosten tragen die Garageneigentümer anteilmäßig zu einem Achtzigstel je Garage, auch wenn nur einzelne Garagen von solchen Maßnahmen betroffen sind. Als Bausubstanz gelten sämtliche Mauern, das Dach, die Zwischendecken, die Böden und die Ölauffangwannen, die Fenster, der Außenputz, die Außenbeleuchtung und die Stromversorgung der Garagen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung. Für weitere Auskünfte stehe ich gerne zur Verfügung.

Eine rechtliche Beurteilung dieser außerbücherlich getroffenen Vereinbarung kann durch die SV nicht erfolgen.

Der Stand der Reparaturrücklage für das Mehrparteienhaus weist per 31.12.2024 ein Guthaben in Höhe von ca. € 270.000,-- auf.

Die auf dem Dach des Mehrparteienhauses montierte PV-Anlage (Kosten ca. € 110.000,-- im Jahr 2024) wurde aus der Reparaturrücklage finanziert. Lt. Angabe der verpflichteten Partei dient diese zur Senkung der allgemeinen Betriebskosten (insbesondere Freizeitzentrum).

Lt. Angabe der Gebäudeverwaltung wird die Wohnbauförderung mit Juli 2026 auslaufen. Aufgrund des geringen Betrages ist dies bei der Bewertung unberücksichtigt.

2.8. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das C-Blatt weist eine Dienstbarkeit aus:

TZ 4703/1967.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

TZ 2170/1972:

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung gem. § 1 Vereinbarung 07.07.1967 hinsichtlich GST-NR. 913/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke).

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Pfandrechte verbleiben für die Bewertung unberücksichtigt.

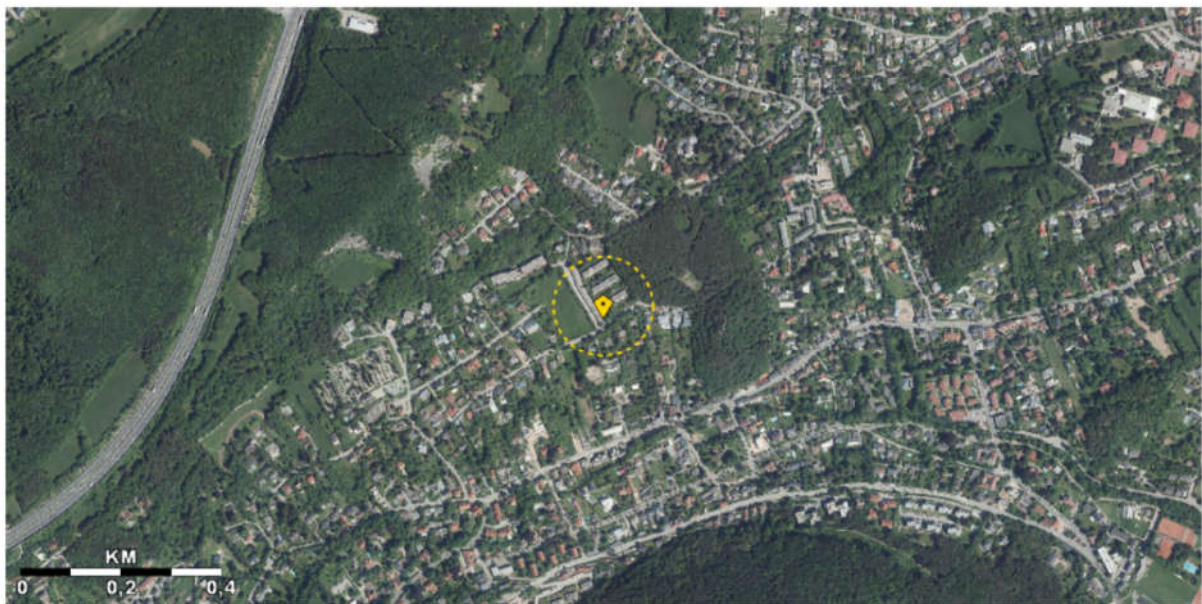
Das Veräußerungsverbot gem. WBFG 1968 für Bundesland Niederösterreich verbleibt unberücksichtigt.

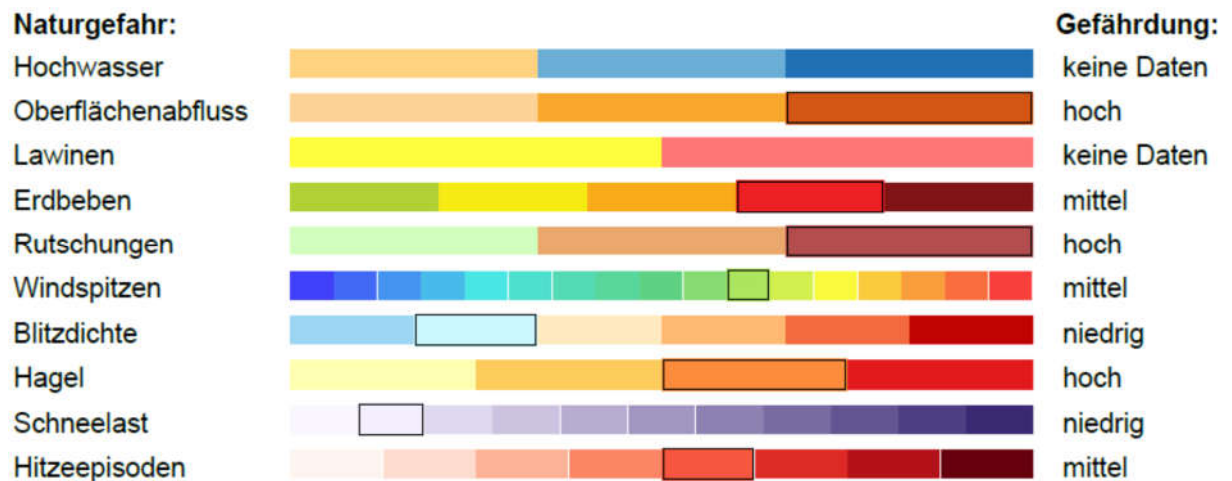
Das Belastungs- und Veräußerungsverbot (LG Wiener Neustadt - 27 Cg 106/24m-24) verbleibt unberücksichtigt.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.9. HORA-Pass

Adresse: Waldgasse 20 Haus 1, 2371 Hinterbrühl
Seehöhe: 302 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,08886° N | 16,24504° O

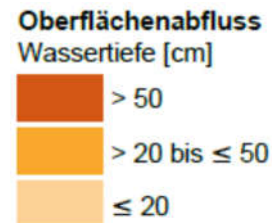
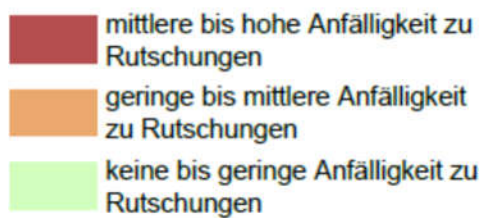
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.





Legende:

Rutschungen



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Quelle: <https://www.hora.gv.at>, abgefragt am 04.03.2026

2.10. Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

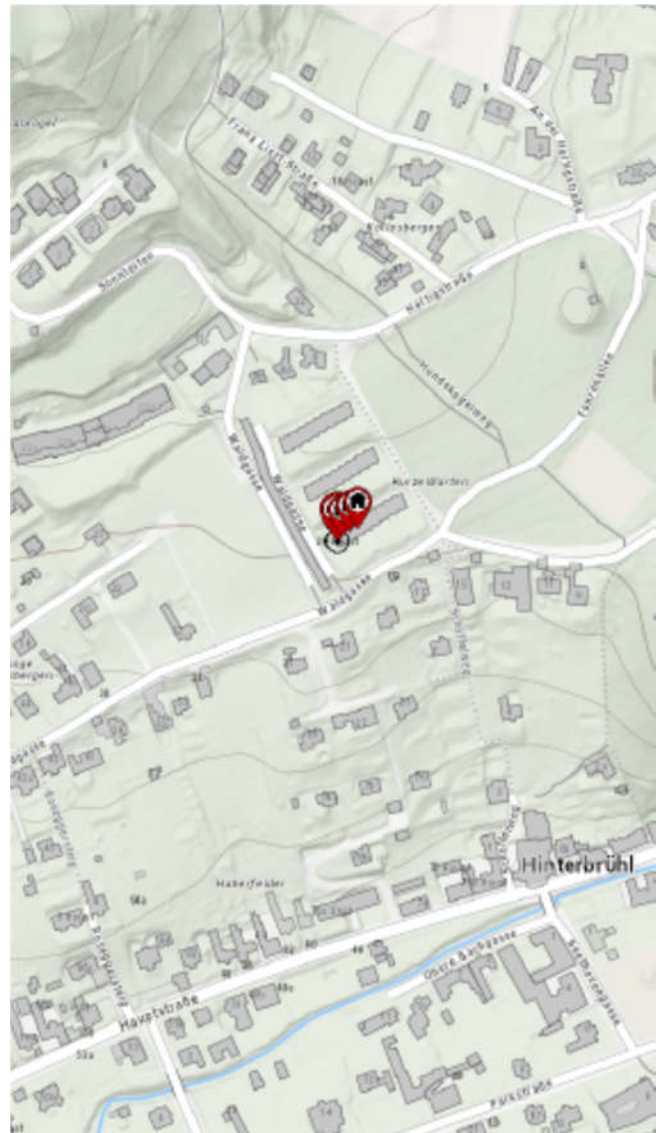
**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
**Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

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



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>, abgefragt am 04.03.2026

2.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Waldgasse 20-22, Block A	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2004
Straße	Waldgasse 20-22	Katastralgemeinde	Hinterbrühl
PLZ/Ort	2371 Hinterbrühl	KG-Nr.	16113
Grundstücksnr.	913/4	Seehöhe	310 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNENDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 644,5 m²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 315,6 m²	Heizgradtage	3789 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	5 178,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 103,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,72 m	mittlerer U-Wert	0,960 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _t -Wert	60,95	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 87,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 87,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 171,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,68
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 171 564 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 104,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 165 334 kWh/a	HWB _{SK} = 100,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 16 806 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 281 901 kWh/a	HEB _{SK} = 171,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,88
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,36
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,50
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 37 454 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 319 356 kWh/a	EEB _{SK} = 194,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 371 931 kWh/a	PEB _{SK} = 226,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 348 176 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 211,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 23 755 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,4 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 78 102 kg/a	CO _{2eq,SK} = 47,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,72
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	26.11.2021
Gültigkeitsdatum	25.11.2031
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

BM Ing. Siegfried Dötzlhofer
BLUESAVE
Consulting GmbH
Amalienstraße 11
Tel.: +43 1 876 11 11
office@bluesave.at
www.bluesave.at
A-1130 Wien
FN: 459162P

2.12. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die allgemeinen Anlagen bzw. die Wohnung wurde nicht vorgelegt.

2.13. Einheitswertbescheid

Das Finanzamt gibt über Anfrage der SV am 03.02.2026 den Einheitswert bekannt:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in Waldgasse 20-22, Katastralgemeinde 16113, Grundstücksnummer 913/3 u. 913/4, EZ 902 beträgt der maßgebliche Einheitswert / Bodenwert pro m² in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	1.398.225,33	20,3484		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Eleonore Kain € 11.592,30	775/93478

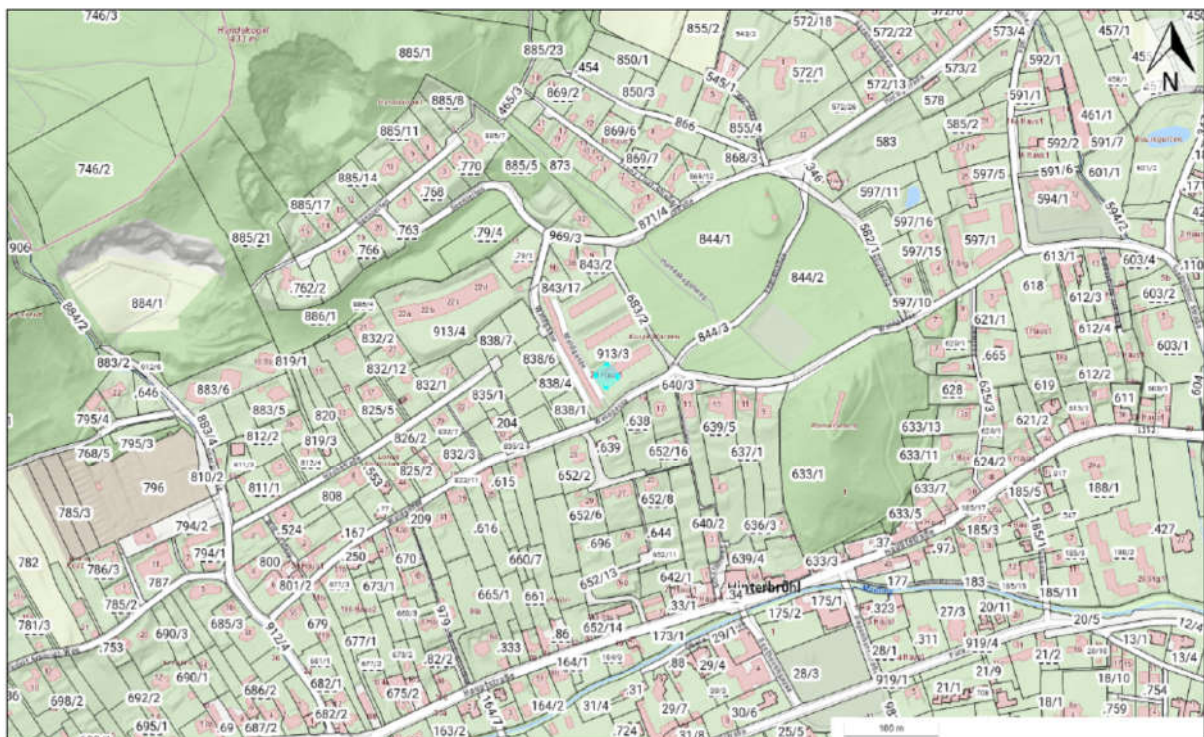
2.14. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende:

Flächen

Flächentyp

 Altlast

Status

 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

 Altlast

 gesichert vorgeschlagen

 Beobachtung abgeschlossen

 Altablagerung

 beurteilt "keine Altlast"

 dekontaminiert vorgeschlagen

 gesichert

 Altstandort

 Altlast vorgeschlagen

 dekontaminiert

 Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Hinterbrühl, Waldgasse 20 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>, abgefragt am 04.03.2026

2.15. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.16. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus

- dem Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung bzw. auf die Nutzfläche der Garage. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen mit vergleichenden Eigenschaften abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Die Vergleichswohnungen I

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstelleraufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, Gemeinschaftsräume, Lifte, Freizeitbereiche, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer“ Sachwert.

Abzug der Wagniskomponente (auch als Marktanpassung einzuordnen) für den fehlenden baubehördlichen Konsens.

Schätzwert
Der gerundete, angepasste Sachwert.

Vergleichswerte:
Aus der Urkundensammlung konnten aus der gegenständlichen Wohnanlage zeitlich nahe liegende Verkäufe erhoben werden.
Berechnet ist der Preis pro m² Nutzfläche lt. Beschluss. Das Verfahren dient zur Plausibilisierung der Verkehrswertermittlung.
Die Ausstattung und der Erhaltungszustand der Vergleichswohnungen sind nicht bekannt. Zubehörobjekte sind in der Bezugsrechnung enthalten.
Die Vergleichswerte und der Schätzwert werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

top	Block	Anteil v. 93478	Stellplatz enthalten ja/nein	Jahr	Kaufpreis gesamt €	Nfl. lt. Beschluss m² Whg	€ / m² lt. NW Whg
W 37	C	1138	nein	2025	300.000 €	108,91	2.755 €
W 43	D	438	ja	2024	255.000 €	82,07	3.107 €
W 44	D	818	nein	2023	325.000 €	82,17	3.955 €
W 11	A	775	ja	2026	220.000 €	70,23	3.133 €

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	70,23	m ² Wohnung 2. Stock		
		á	1.250 €	87.788 €
ca.	14,50	m ² Garage 47		
		á	350 €	5.075 €
gebundener Bodenwert (Anteil)				92.863 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	70,23	m ² Wohnung 2. Stock		
		á	3.400 €	238.782 €
ca.	14,50	m ² Garage 47		
		á	1.500 €	21.750 €
Herstellkosten gesamt				260.532 €
	-60,0%	techn. Wertminderung		
v 40%		Substanzanteil		-62.528 €
	-50,0%	techn. Wertminderung		
v 18%		Technik/Installationen		-23.448 €
	-50,0%	techn., wirtschaftl. Wertminderung		
v 42%		Ausstattungsanteil		-54.712 €
entspr.	-54%	Ø Wertminderung		
v 100%		Bauwerk gesamt		-140.687 €
Gebäudezeitwert (Anteil)				119.845 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen und
gemeinamen Flächen und Außenanlagen, Zeitwert
(z.B. Gemeinschaftsanlagen, Keller, Lift etc.)

	775	./	93478	
		v.	2.000.000 €	16.581 €
Bauwert -Zeitwert				136.426 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	92.863 €
Bauwert	136.426 €
rechnerischer Sachwert	229.289 €
-5% Marktanpassung	-11.464 €

angepasster Sachwert **217.824 €**

3.2 Schätzwert Wohnung

der gerundete, angepasste Sachwert	220.000 €
------------------------------------	------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung an EZ 902 der KG 16113 Hinterbrühl, B-LNR. 34 Anteil 775/93478stel, Wohnungseigentum an W 11 Block A, Garage 47 in 2371 Hinterbrühl, Waldgasse 20, 22a-d, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 25.02.2026 geschätzt:

rd. € 220.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Unterzeichner	Jelena Orlainsky
Datum und Uhrzeit	12.03.2026, 16:17 (GMT+01:00)
	ID Austria
Dieses Dokument ist digital signiert Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2025
- / Vorausschau für das Jahr 2026
- / Fotos der Befundaufnahme

An
BG Mödling
Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

Eingabe zu: 5 E 84/25g

Elektronisch eingebracht: 12.03.2026 16:38:20
Ing. MSc Jelena Orlainsky

(W183442)

Loudonstraße 58, 1140 Wien
Telefon: 01/97 97 211
E-Mail: office@sachverstand.co.at

3 Anhänge

Sachverständigengutachten

(Weiteres) Vorbringen

Sachverständigengutachten

Kein Begleittext

3 Anhänge

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten Bezeichnung: Sachverständigengutachten	12.03.2026		
2	Beilage zu SV-Gutachten/Befund Bezeichnung: Beilage zu SV-Gutachten/Befund	12.03.2026		
3	Gebührennote Bezeichnung: Gebührennote	12.03.2026		