

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

2 E 3944/25m

Bezirksgericht Schwechat
Schloßstraße 7
2320 Schwechat

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 03.12.2025, 2 E 3944/25, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG EZ 2292, GB 05220 Schwechat vertreten durch
Realkanzlei Edlauer
Josefstraße 19
3100 St. Pölten
als Verw. gem. § 18 WEG

vertreten durch: Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG
Rathausplatz 3
3100 St. Pölten
Tel.: 02742 47087
(Zeichen: WEGEZ2292/WirtRo)

1. Verpflichtete Partei: Robert Wirt
geb. 04.02.1965, Arbeitnehmer
Alanova Platz 1/IV/4
2320 Schwechat

2. Verpflichtete Partei: Pavlica Wirt
geb. 27.11.1965, Arbeitnehmerin
Alanova Platz 1/IV/4
2320 Schwechat

Wegen: € 3.015,07 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten, an der Liegenschaft EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 03.12.2025 des Bezirksgerichtes Schwechat erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten, an der Liegenschaft EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 14.01.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 14.01.2026 von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Robert Wirt, 1. Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 03.12.2025

1.5.4. Wohnungseigentumsvertrag 24.11.2016

1.5.5. Nutzwertgutachten vom 28.08.2016

1.5.6. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Realkanzlei Edlauer

1.5.7. Vorausschau 2026 – Realkanzlei Edlauer

1.5.8. Energieausweis vom 20.12.2023

1.5.9. Fotos

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung - Realkanzlei Edlauer

Laut schriftlicher Mitteilung der Realkanzlei Edlauer vom 04.02.2026 beträgt der Stand der Rücklage bei rund € 125.000,-.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung beträgt gesamt € 552,59.

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Robert Wirt, 1. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis für Wohngebäude

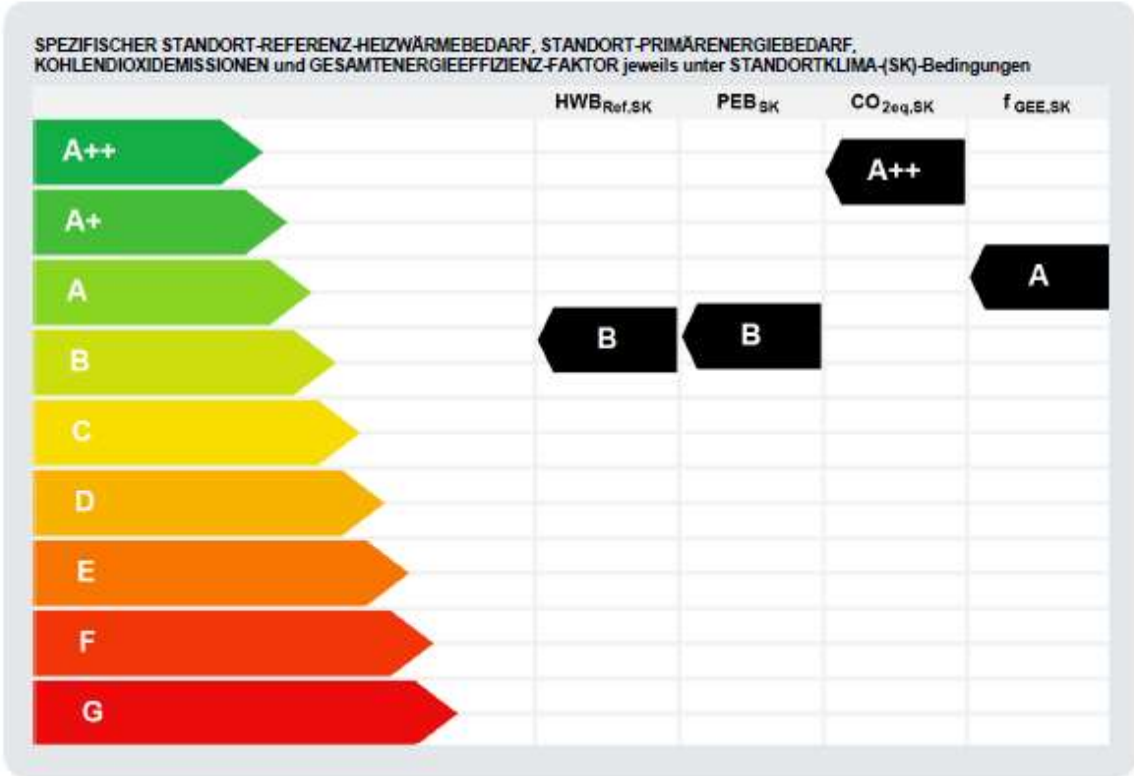


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



ECOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	B23-29-Alanova_Platz_1	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	konditioniert	Baujahr	2013
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2013
Straße	Alanova Platz 1	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ, Ort	2320 Schwechat	KG-Nummer	5220
Grundstücksnummer	.129/15	Seehöhe	158,00 m



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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als nichtbezogener Deckwert festgelegt.

HBB: 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 möglicher Hilfsenergie.

HBBB: Der Haushaltsstrombedarf ist ein nichtbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen nichtbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen n-Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Leistungsergiebedarf).

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

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

CO_{2eq}: Gesamts dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

ecOTECH
Niederösterreich

OIB Österreichisches Institut für Bauphysik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.223,0 m ²	Heiztage	185 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.778,4 m ²	Heizgradtage	3.629 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	7.239,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.649,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit AV	0,37 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,73 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _γ -Wert	17,75	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	25,2 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	25,2 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	69,9 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{tot,sk} =	0,75	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{ref,sk} =	64 218 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	28,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{sk} =	64 218 kWh/a	HWB _{sk} =	28,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	22 719 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{he,sk} =	111 299 kWh/a	HEB _{sk} =	60,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{WW,sk} =	2,66
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{he,sk} =	0,79
Energieaufwandszahl Heizen			e _{he,zh} =	1,28
Haushaltsstrombedarf	Q _{stb} =	50 631 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk} =	161 929 kWh/a	EEB _{sk} =	72,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{pe,sk} =	194 653 kWh/a	PEB _{sk} =	87,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{pe,sk,nr} =	162 968 kWh/a	PEB _{sk,nr} =	73,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{pe,sk,er} =	31 685 kWh/a	PEB _{sk,er} =	14,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,sk} =	14 211 kg/a	CO _{2,sk} =	6,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{tot,sk} =	0,74
Photovoltaik-Export	Q _{pv,sk} =	0 kWh/a	PV _{export,sk} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	
Ausstellungsdatum	20.12.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.12.2033		
Geschäftszahl	2012-01-50		

IB für Bauphysik C. Jachan GMBH&CoKG



Aktuelle monatliche Vorschreibung – Realkanzlei Edlauer

Realkanzlei EDLAUER
Immobilientreuhänder GmbH & Co KG
3100 St. Pölten Josefstraße 19

Herr und Frau
Robert und Pavlica WIRT
Alanova Platz 1/IV/4
2320-Schwechat

Objekt: 1/125
UID: ATU71426968
Ihre BN-Nummer: 780/230781
Ihre UID:

OBJEKT: 2320, ALANOVA PLATZ 1
Top: Wohnung / IV/4



Zahlen mit QR-Code

Dauerrechnung für Vorschreibung ab 1/2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft / Hausinhabung:

Rechnungsnr. 00697550126
Belegdatum: 01.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachstehend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung ab 1/2026.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Betriebskosten	382,97	10	38,30	421,27
Instandhaltung	131,32	0	0,00	131,32
Gesamtsumme	514,29		38,30	552,59

Den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) bitten wir Sie im Vorhinein bis 5. des Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: SPSPAT21XXX, IBAN: AT34202560000987354
lautend auf WEG 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. Zahlungen mittels Dauerauftrag geben Sie bitte 100697550000 im Feld Zahlungsreferenz/ Kundendaten ein.

Mit freundlichen Grüßen

Realkanzlei EDLAUER
Immobilientreuhänder GmbH & Co KG
3100 St. Pölten Josefstraße 19
Tel 02742/352438 FAX 02742/351895
E-Mail: hausverwaltung@edlauer.com

- Verwaltung
- Bewertung

EDLAUER



Immobilien

Ergeht an sämtliche
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Alanova Platz 1
2320 Schwechat

Realkanzlei EDLAUER
Immobilienverwalter GmbH & Co KG
3100 St. Pölten, Josefstädler 19
T: 02742/358436-0
F: 02742/351895
1190 Wien, Bährnstrasse 31
T: 01/89 045 77
E: hausverwaltung@edlauer.com
W: www.edlauer.com

Im November 2025, CR/3B
WF: 193408

RUNDSCHREIBEN/AUSHANG

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG idGF erlauben wir uns, Ihnen die

VORAUSSCHAU für das Jahr 2026

wie folgt zu übermitteln:

I. Rücklage gemäß § 31 WEG:

Das Guthaben zur Rücklage beträgt per November 2025
rund € 89.000,00

Im Jahr 2025 werden zugeführt:
Beitrag zur Rücklage: € 7.715,55 x 1 Monat € 7.715,55

Im Jahr 2026 werden zugeführt:
Beitrag zur Rücklage: € 7.715,55 x 12 Monate € 92.586,60

Die Rücklage ist auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden
Sparkonto bei der Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG täglich fällig veranlagt.

II. Betriebskosten:

Aufgrund der zu erwartenden Preissteigerungen (welche allerdings in der Regel erst im
nächsten Jahr bekannt gemacht werden) betreffend Versicherungsprämien,
Grundbesitzabgaben, Müll, Allgmeinestrom, Hausreinigung usw., scheint es notwendig,
die Betriebskosten-Akontierungen von derzeit monatlich € 20.936,02 auf neu € 22.500,00
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer für die gesamte Liegenschaft anzuheben.

- bitte wenden -



III. Erhaltungsarbeiten 2026:

Von den Wohnungseigentümern haben wir bislang keine Anregung zur Durchführung von Arbeiten im Jahr 2026 erhalten. Sollten seitens der Wohnungseigentümer Wünsche oder Anregungen im Laufe des Jahres 2026 an uns herangetragen werden, so stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne beratend, zur Einholung von Angeboten sowie der Durchführung von entsprechenden Abstimmungen zur Verfügung.

Notwendige Erhaltungsarbeiten werden selbstverständlich nach Erfordernis im Bedarfsfall veranlasst.

IV. Sonstiges:

E-Ladestationen – Versicherungsdeckung:

Sollten Sie Besitzer einer E-Ladestation sein oder vorhaben eine E-Ladestation installieren zu lassen dürfen wir Ihnen folgende Information weitergeben:

Sofern E-Ladestationen, unabhängig des Eigentumsverhältnisses (ob sie einem Wohnungseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft gehören), einen Feuerschaden am Gebäude verursachen, hat die Gebäudeversicherung grundsätzlich in den Schaden einzutreten.

Anders aber, wenn aus der Gebäudeanlage heraus (z.B. Wasserrohrbruch) die E-Ladestation beschädigt wird. In diesem Fall ersetzt die Gebäudeversicherung den Schaden nur, wenn es sich um eine Gemeinschaftsanlage (also Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft) handelt, nicht aber wenn es sich um eine „Einzelanlage“ im Besitz eines einzelnen Eigentümers/Wohnungseigentümers handelt.

Eine Deckung des Gebäudeversicherers wird voraussichtlich nur dann gegeben sein, wenn die E-Ladestation durch eine konzessionierte Firma installiert wurde und regelmäßig gewartet wird und ferner die gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen eingehalten werden.

Als nicht versichert derzeit gelten kommerziell oder gewerbliche genutzte E-Ladestationen, sowie E-Ladestationen von Energieversorgungsunternehmen.

AirBNB Vermietungen:

Wir dürfen Ihnen den „derzeit“ rechtlichen Hintergrund zu Airbnb-Vermietungen wie folgt bekannt geben:

Will der Eigentümer seine Eigentumswohnung wiederholt für kurze Zeit an TouristInnen vermieten (z.B. über Internetplattformen wie Airbnb, etc.) bedarf es einer Umwidmung.

Keiner Umwidmung bedarf die einmalige kurzfristige Vermietung oder die Vermietung während eines eigenen Ortswechsels (z.B. Wohnungstausch auf Feriendauer). Wiederholte Kurzzeitvermietung (2-30 Tage) von Wohnungen, die zu Wohnzwecken gewidmet sind, bedarf einer Umwidmung.

In den meisten Fällen sind Häuser, in denen sich Eigentumswohnungen befinden, Wohnzwecken gewidmet. Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem OGH erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde. **Dafür ist in der Regel die Zustimmung der anderen WohnungseigentümerInnen erforderlich. Der Beschluss muss einstimmig sein.** Die Genehmigung der Hausverwaltung reicht in diesem Fall nicht aus. Die Hausverwaltung darf diese Art der Vermietung auch nicht genehmigen. Eine fehlende Zustimmung der anderen WohnungseigentümerInnen kann eventuell durch die einer AußerstreitrichterIn/eines Außerstreitrichters ersetzt werden.

Noch dazu kommt, dass touristische Vermietungen versteuert werden müssen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, Ortstaxe einzuheben und abzuführen.

Falls sich ein Wohnungseigentümer durch die Vermietung einer Wohnung eines anderen Eigentümers beeinträchtigt fühlt, kann dieser Wohnungseigentümer selbst eine Unterlassungsklage bei Gericht einbringen. Wir bitten um Kenntnisnahme und Verständnis, dass wir als Hausverwaltung nicht dazu befugt sind, gegen einzelne Wohnungseigentümer vorzugehen. Nicht weil wir einem „Streit aus dem Weg gehen wollen“, sondern weil es uns gesetzlich verboten ist. Eine Meldung an die Hausverwaltung ist daher nicht zielführend und kann nicht bearbeitet werden.

Ablagerungen:

Wir dürfen Sie höflich darauf aufmerksam machen, dass auf **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** (Stiegenhaus, Gänge, Kellergänge, etc.) aufgrund **feuerpolizeilicher Vorschriften keine Gegenstände** gelagert werden dürfen.

Mülltrennung:

Müllentsorgungsgebühren sind mitunter die höchsten Kosten in der Betriebskostenabrechnung. Aus diesem Grund – achten Sie auf die Mülltrennung! Wir dürfen Sie pflichtgemäß auf die bestehenden **Vorschriften zur Mülltrennung und die Einhaltung einer gewissen Ordnung** beim Müllplatz hinweisen.

Wir ersuchen Sie, den Müll in die dafür vorgesehenen Container (Plastik, Altpapier, Restmüll etc.) zu entsorgen. Weiters ersuchen wir Sie höflich, die Container nach Entsorgung des Mülls wieder sorgfältig zu schließen und auch keinen Müll neben den Behältern zu deponieren.

Weiters möchten wir Sie höflich darauf hinweisen, dass **Spermmüll nicht im Müllraum/am Müllplatz abgelagert** werden darf. Dieser wird im Zuge der Entleerung der Restmülltonnen nicht mitgenommen. Jede Entsorgung durch eine externe Firma, lässt die Betriebskosten steigen!

Edlauer-App:

Die Edlauer-App ist kostenlos. Sollten wir Ihr Interesse an unserer App geweckt haben, bitten wir um Kontaktaufnahme (Katja Hommen, Tel.: 02742/352438-53; Mail: k.hommen@edlauer.com). Mit der App werden Sie rasch und unkompliziert über Vorkommnisse im Haus informiert und Sie können schnell und unkompliziert einen Schaden einmelden. Mit der App haben Sie auch schnellen Zugang zu wichtigen Dokumenten Ihrer Liegenschaft.

Zustellung per Mail:

Sämtliche Schriftstücke unserer Kanzlei (RUNDSCHREIBEN, VORSCHREIBUNGEN, etc.) können auf Wunsch zukünftig per Mail und nicht mehr per Post zugestellt werden. Wenn Sie dies wünschen, teilen Sie uns dies bitte per Mail: hausverwaltung@edlauer.com mit.

WohnungseigentümerInnen, die ihre Wohnung vermietet haben, werden höflich ersucht, die notwendigen Auszüge aus dem Protokoll ihren Mietern zur Kenntnis zu bringen!

Für Rückfragen oder weitere Auskünfte stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Adventszeit und ein frohes Weihnachtsfest.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Christoph Regenfelder

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 03.12.2025

KATASTRALGEMEINDE 05220 Schwechat		EINLAGEZAHL 2292	
BEZIRKSGERICHT Schwechat			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***			
*** Name 1: Wirt ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 2639/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1181	G GST-Fläche *	5809	
	Bauf.(10)	1878	
	Gärten(10)	3931	Alanovaplatz 1
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
358 ANTEIL: 145/17038	
Robert Wirt	
GEB: 1965-02-04	ADR: Himbergerstraße 21, Schwechat 2320
a 557/2017	IM RANG 3114/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 (mit Terrasse) auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten
b 9/2018	Kaufvertrag 2017-06-22 Eigentumsrecht
c 9/2018	Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
359 ANTEIL: 145/17038	
Pavlica Wirt	
GEB: 1965-11-27	ADR: Himbergerstraße 21, Schwechat 2320
a 557/2017	IM RANG 3114/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 (mit Terrasse) auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten
b 9/2018	Kaufvertrag 2017-06-22 Eigentumsrecht
c 9/2018	Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 358 Robert Wirt

BLNr. 359 Pavlica Wirt

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 05220 Schwechat, EZ 2292, BG Schwechat

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1181	G GST-Fläche	*	5809
	Bauf.(10)		1878
	Gärten(10)		3931 Alanovaplatz 1

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.3. A2 - Blatt:

***** A2 *****	
1	a 2680/2014 BEV 772/2014/01 Änderung hins Gst 1181 b gelöscht
2	a 58/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien b 2680/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 19

2.4. C - Blatt:

***** C *****	
1	a 1403/2013 DIENSTBARKEIT a) des Gehens und Fahrens b) des Leitungsrechtes ob Gst .129/15 gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2013-05-28 für Stadtgemeinde Schwechat b 2680/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 19
3	a 1397/2015 DIENSTBARKEIT der Mitnutzung des Spielplatzes samt Zugang hierzu, weiters der Schaffung und Nutzung von Zu- und Abgängen sowie Zu- und Ausfahrten (Verbindungen) zur und von der Garage sowie hierfür der Mitnutzung der gemeinsamen Zu- und Ausfahrt zur und aus dieser Garage sowie der Mitnutzung des Technikraumes (Übergabe Fernwärme samt Anschlüssen) samt Durchführung von Maßnahmen jeder Art zur Ermöglichung der Gebrauchmachung von diesen Rechten gem. Kaufvertrag 2014-12-19 hins Gst 1181 zugunsten Gst .129/15 EZ 19
125	auf Anteil B-LNR 358 359 a 9/2016 Pfandurkunde 2017-08-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 319.200,-- für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w) b gelöscht

126 auf Anteil B-LNR 358 359
a 10/2018 6205/2020 Vereinbarung 2017-06-22
PFANDRECHT EUR 90.002,11,--
für Alanova Projektentwicklung GmbH (FN 372369b)
b 5990/2020 Übertragung des Pfandrechts im Betrag von
EUR 90.002,11 auf Alanova Immobilien GmbH (FN 461041b)

163 auf Anteil B-LNR 358 359
a 1603/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 3.133,32 s.A.
(26 C 657/25z)

b 2639/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 164

164 auf Anteil B-LNR 358 359
a 2639/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 3.045,07 samt
4 % Z pro Jahr aus EUR 522,22 seit 2025-01-05,
4 % Z pro Jahr aus EUR 522,22 seit 2025-02-05,
4 % Z pro Jahr aus EUR 522,22 seit 2025-03-05,
4 % Z pro Jahr aus EUR 522,22 seit 2025-04-05,
4 % Z pro Jahr aus EUR 522,22 seit 2025-05-05,
Kosten EUR 505,05 samt 4 % Z seit 2025-07-02, Kosten aus
früheren Exekutionsverfahren EUR 401,45,
Antragskosten EUR 413,95 für
WEGEZ2292 GB05220 Schwechat
(2 E 3944/25m)

b 2639/2025 Klage siehe C-LNR 163

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

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die im C-Blatt eingetragenen Dienstbarkeiten nicht wertbeeinflussend sind.

2.5. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

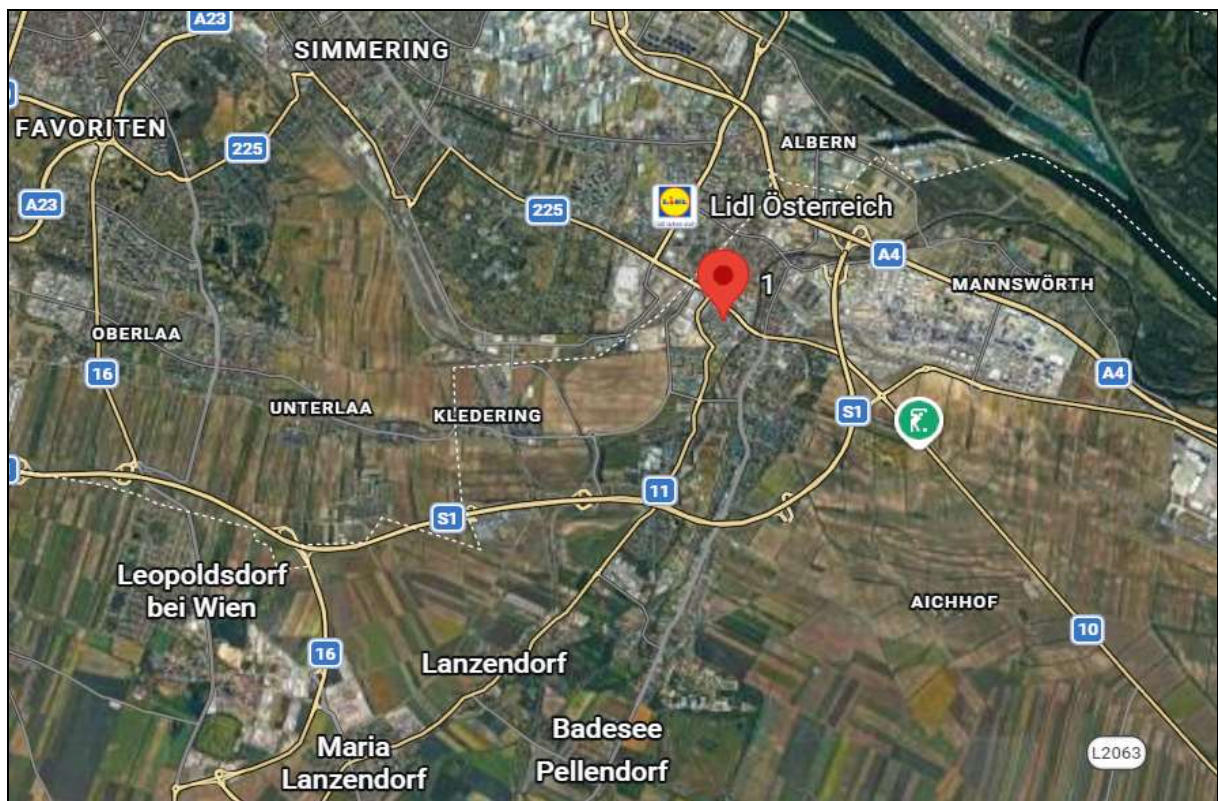


Abbildung 4:



Abbildung 5:



Abbildung 6:

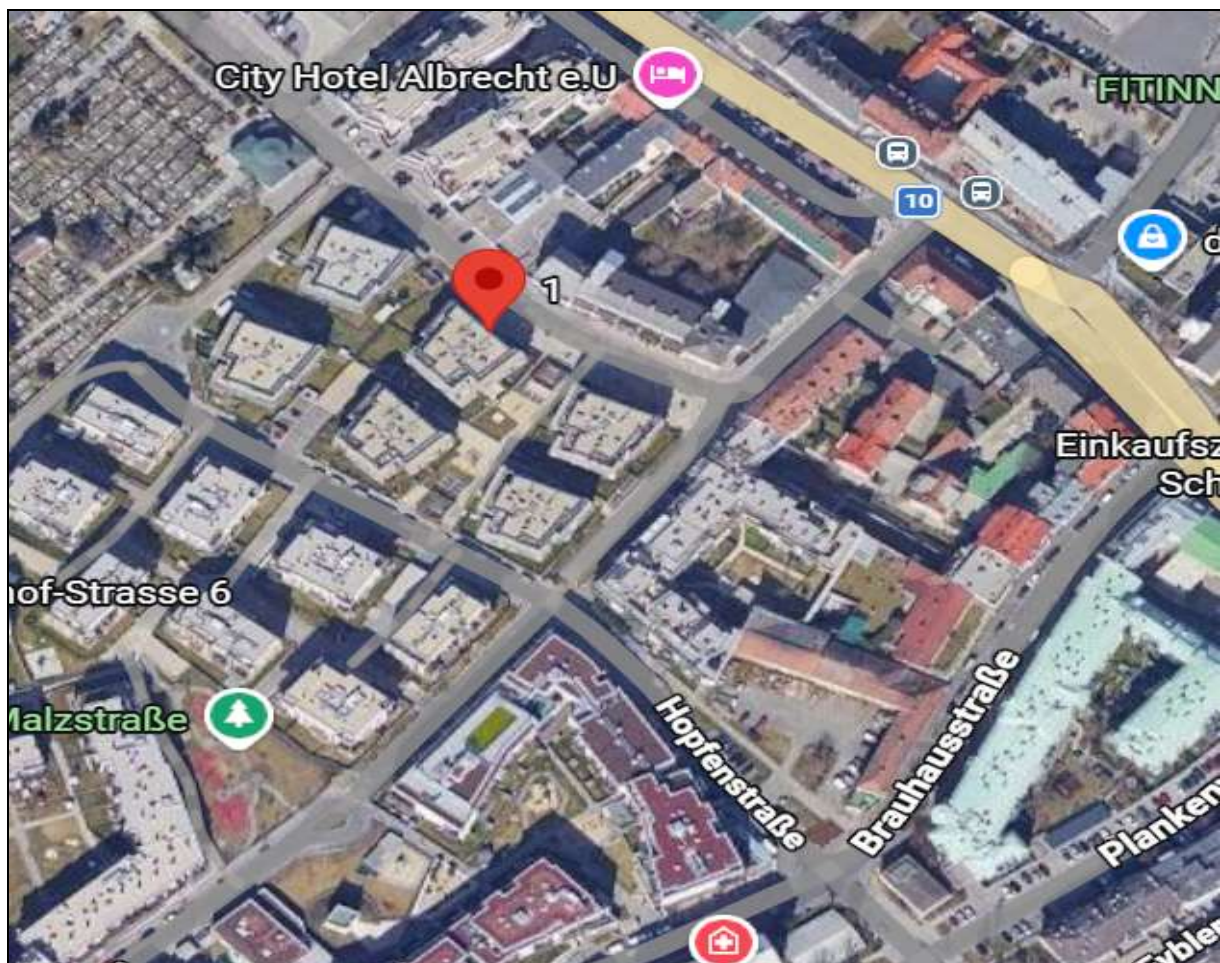


Abbildung 7 - GST – Nr. 1181:

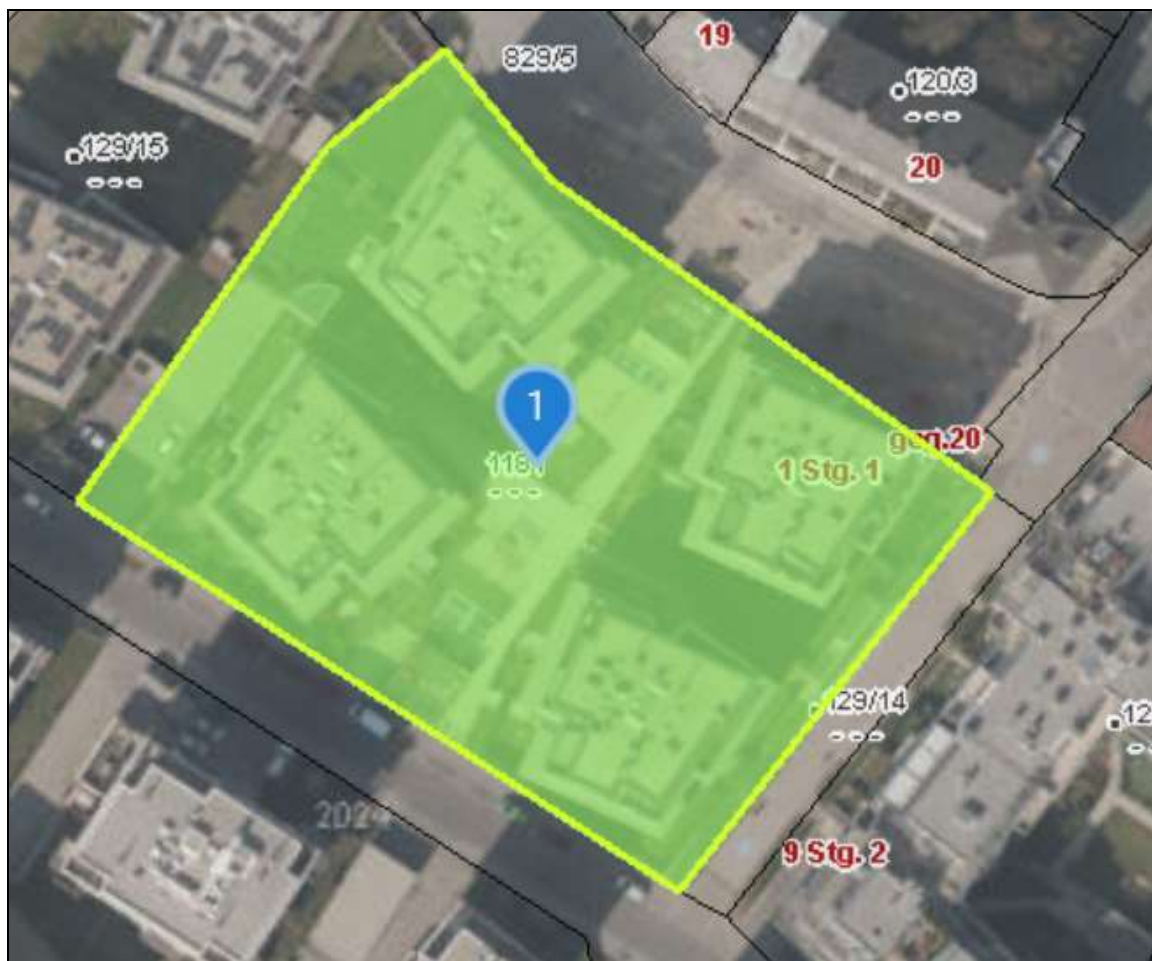
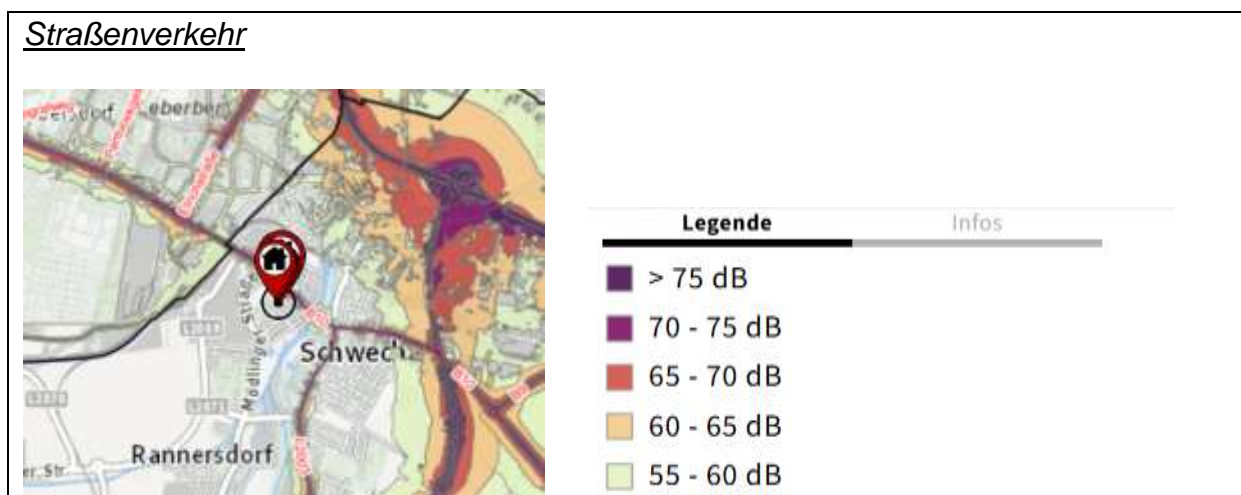


Abbildung 8 - Lärmkarten:



Schieneverkehr



Luftverkehr

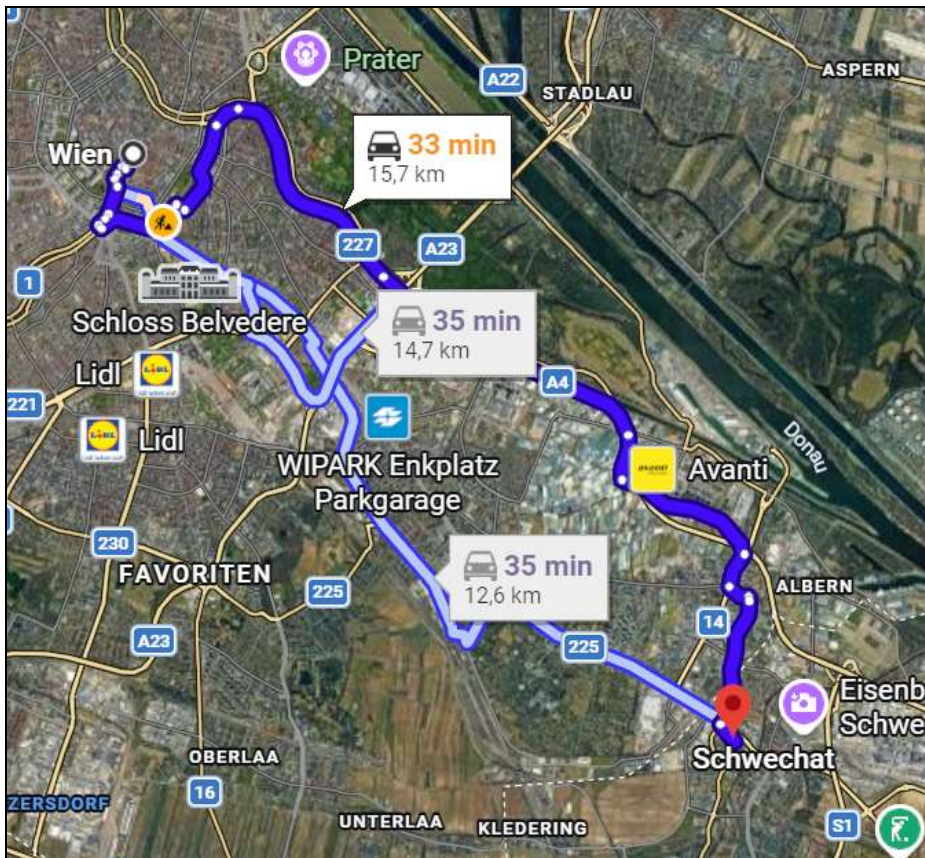


Industrieanlagen



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden

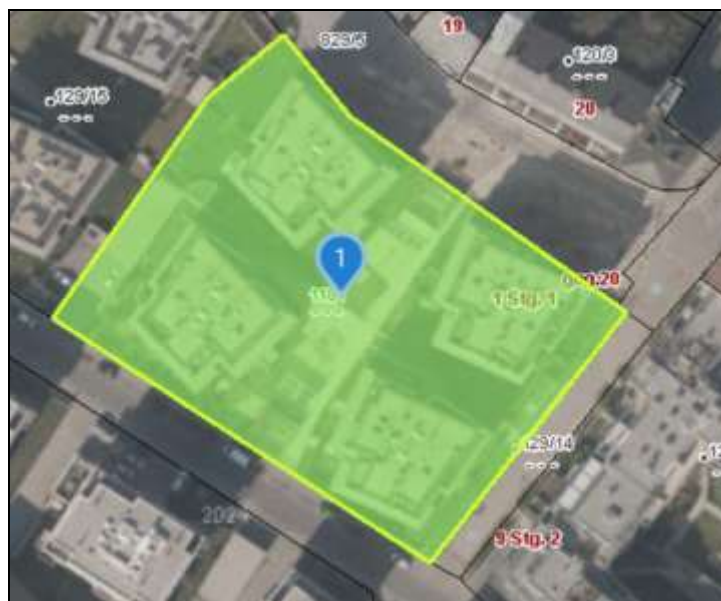
Abbildung 9 – Verkehrsanbindung nach Wien:



2.6. Objektbeschreibung:

EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1

Wohnhausanlage mit 4 Stiegen



Stiege 4



Stiegenhaus – Stiege 4 - Eingangsbereich



ECKDATEN - Wohnhausanlage

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage mit 4 Stiegen
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baujahr:</u>	Bescheid – baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage vom 03.07.2014 Bescheid – baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Planabweichungen bei der genehmigten Wohnhausanlage und einer Tiefgarage vom 16.08.2016
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten, an der Liegenschaft EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnung – Lage – Stiege 4 im Erdgeschoss
<u>Zubehör:</u>	Laut Nutzwertgutachten vom 28.08.2016 ist folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig: x) Terrasse x) Eigengarten x) Einlagerungsraum 4/4
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn Robert Wirt, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Fußbodenheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster mit Außenjalousien

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

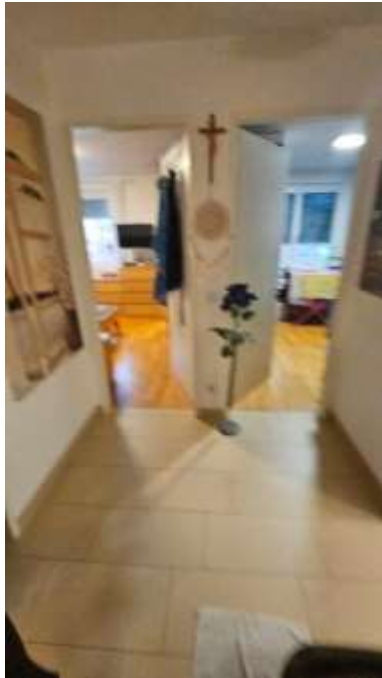


WC: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken,



Flur:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



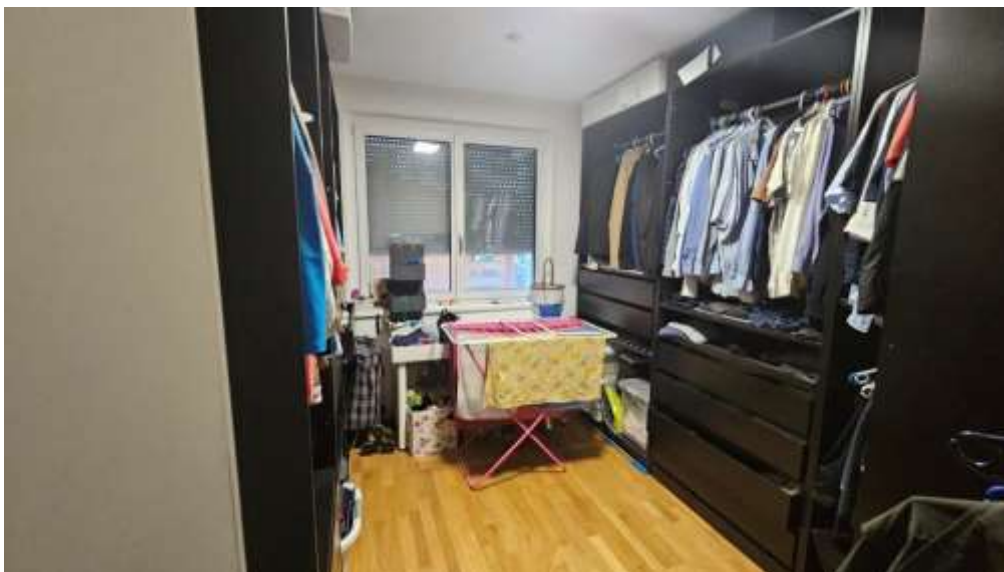
Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Dusche, Badewanne



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

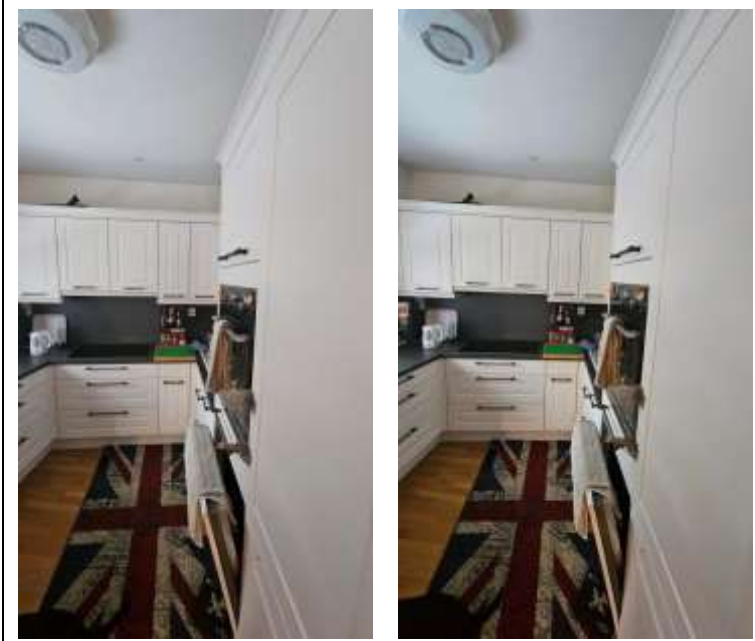
Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Wohnküche:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen, Küche

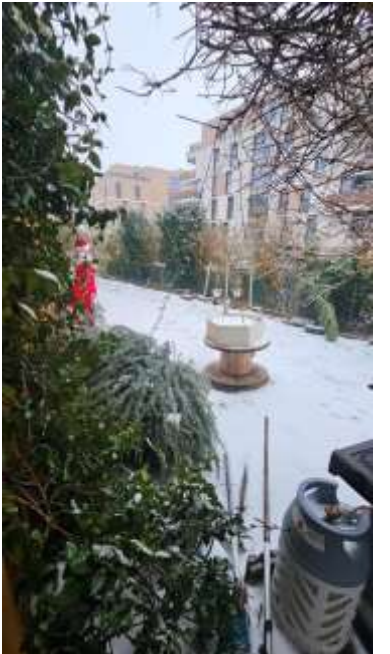




Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Terrasse samt Eigengarten



Einlagerungsraum 4/4



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.7. Objektgröße:

Laut Nutzwertgutachten vom 28.08.2016 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 11 ca. **107,59 m²**.

- Terrasse: ca. 42,85 m²
- Eigengarten: ca. 241,70 m²
- Einlagerungsraum 4/4: ca. 2,62 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 28.08.2016

Stiege 4 / Tür 4 - Wohnung EG							
TOP-NR.	Lage	RNW-BASIS	ZU- UND ABSCHLÄGE			In %	NW/m ²
Stiege 4 / Tür 4	EG	1,00	A01	Lage im EG	-5,0%		
Wohnung			A07	Abschlag für große Flächen	-5,0%		
			Z07	Garten - sehr guter Nutzwert	5,0%		
			Z08	zusätzliche Dusche/Wanne im Bad	2,5%		
			Z09	zusätzliches HWB im Bad	2,0%		
Regelnutzwert		1,00	Summe der Zu- und Abstriche			-0,5%	0,995
TOP NR	BESTANDS-GEGENSTAND	NUTZFL. [m ²]	RNW [pro m ²]	ABSTR. ZUSCHL.	NW [pro m ²]	EINZEL-NW	GESAMT-NW
Stiege 4 / Tür 4	Anteil Nutzfläche EG	107,59	1,00	-0,5%	0,995	107,05	
	Summe					107	
<u>Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002</u>							
	Terrasse	42,85	0,995	30%	0,30	12,79	
	Summe					13	120
<u>Zubehör</u>							
	Eigengarten	241,70	0,10		0,10	24,17	
	ER 4/4	2,62	0,30		0,30	1,00	minimum
	Summe					25	25
SUMME DER NUTZWERTE Stiege 4 / Tür 4							145
MINDESTANTEIL :			145 von 8519	1,7%	(Anteile x 2: 290 von 17038)		

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

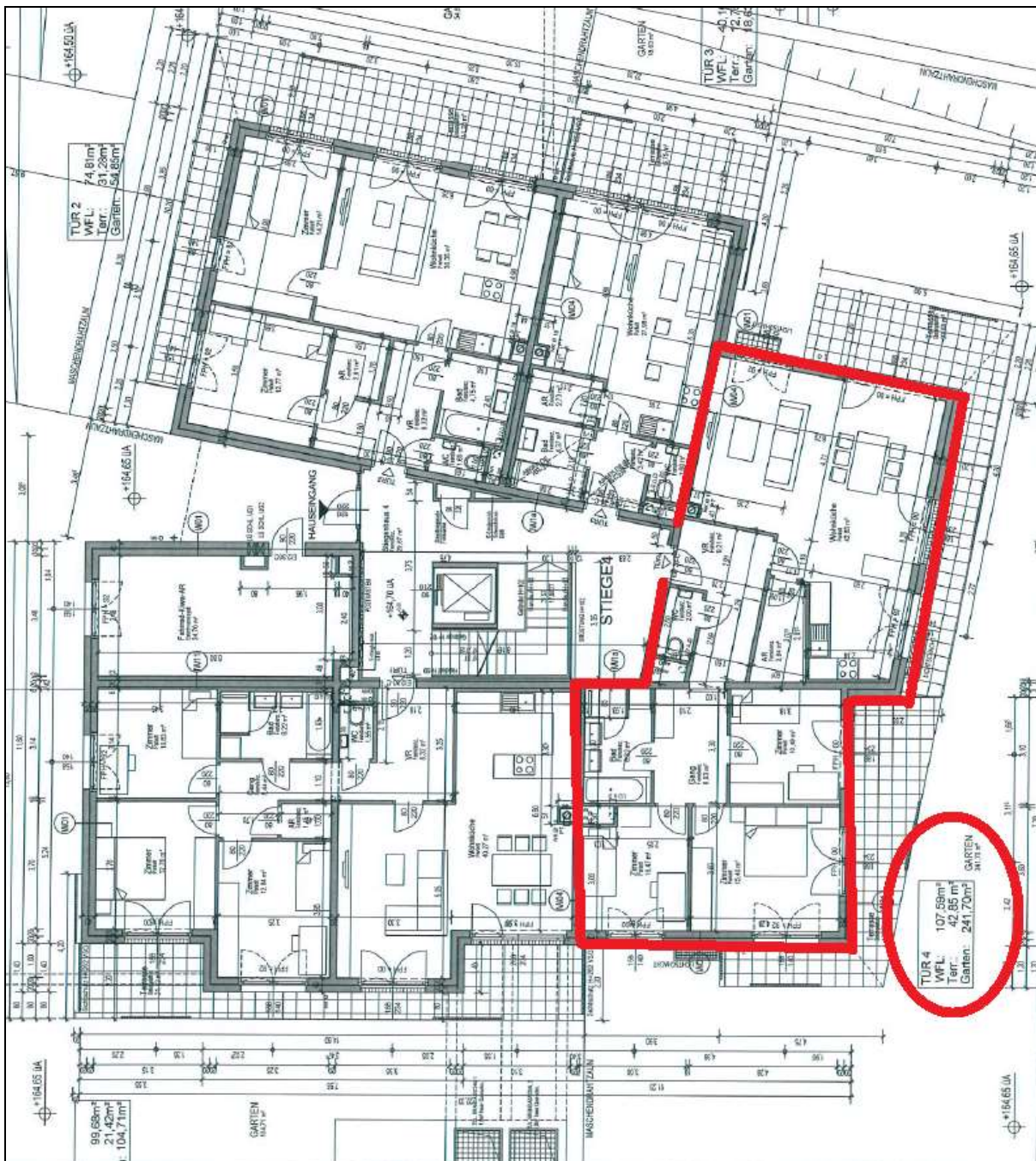
2.8. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als gut erhalten zu bezeichnen.

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten)

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der Wohnung als gut erhalten zu bezeichnen.

2.9. Pläne:



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.10. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.11. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.12. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten, an der Liegenschaft EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder

Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten, an der Liegenschaft EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	107,59 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 200,00		
		€	129 108,00
anteiliger Bodenwert		€	129 108,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca	107,59 m ²	€	290 493,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	80 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	9 Jahre		
Wertminderung in %	11%	€	31 954,23
Bauzeitwert		€	258 538,77
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	129 108,00
Bauzeitwert		€	258 538,77
		€	387 646,77
Terrasse samt Eigengarten und Einlagerungsraum 4/4 pauschal bewertet		€	33 000,00
VERKEHRSWERT		€	420 646,77

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt werden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 358 und 359, jeweils 145/17038 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 4 – mit Terrasse auf der Stiege 4 samt Einlagerungsraum 4/4 und Eigengarten,** an der Liegenschaft **EZ 2292, Grundbuch 05220 Schwechat, BG Schwechat,** mit der Grundstücksnummer 1181, mit der Adresse 2320 Schwechat, Alanovaplatz 1, zum Bewertungsstichtag 14.01.2026 beträgt gerundet:

EUR 421.000,-
(Euro Vierhunderteinundzwanzigtausend)

Wien, am 16.02.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.