

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 003b/2025

16.06.2025

**68 E 26/24w
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**87/3289 Anteile an EZ 1918
Grundbuch 01658 Hirschstetten
verbunden mit WE an St 1 W 15, ER 1/15 (B-LNr. 28)
1220 Wien, Stadlauer Straße 25**



Betreibende Partei: EG der EZ 1918 KG 01658 Hirschstetten
Stadlauer Straße 25, 1220 Wien

vertreten durch: Dr. Gernot NACHTNEBEL, Rechtsanwalt
Prager Straße 55/14, 1210 Wien

Verpflichtete Partei: MMag. Dr. Franz Stefan PECHMANN, Rechtsanwalt
als Masseverwalter der Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH
Prinz Eugen Straße 70/2/1.1, 1040 Wien

wegen: EUR 8.718,48 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftragsgegenstand: 87/3289 Anteile an EZ 1918 Grundbuch 01658 Hirschstetten
verbunden mit WE an St 1 W 15, ER 1/15 (B-LNr. 28)
1220 Wien, Stadlauer Straße 25

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Donaustadt vom 10.01.2025, ON 7

Stichtag: 25.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 11.01.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument Nr. 7440 vom 15.07.2003
4. Befundaufnahme vom 25.03.2025
5. Einsicht in den Bauakt
6. Wohnungseigentumsvertrag vom 17.04.2020
7. Nutzwertgutachten vom 29.06.2019
8. Informationen der IC-Hausverwaltung GmbH
9. Erhebungen in der Urkundensammlung
10. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
11. Lärminformationen
12. Bekanntgabe des Einheitswertes vom 13.01.2025
13. Erhebung von Vergleichspreisen
14. Immobilien-Preisspiegel 2025
15. Fotos
16. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
17. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

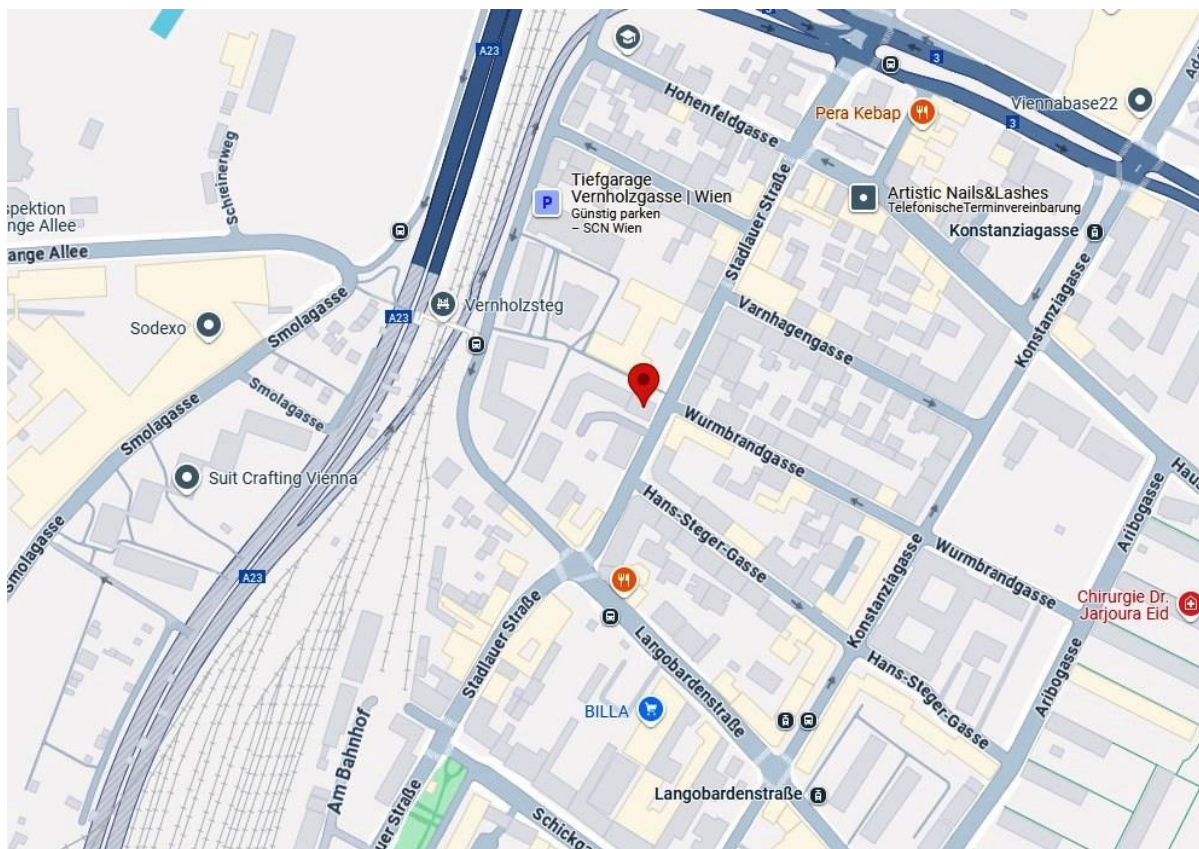
1. Befundaufnahme vom 25.03.2025

Bei der Befundaufnahme vom 25.03.2025 waren der Vertreter der betreibenden Partei, Mag. Christian Pensch für die verpflichtete Partei, weiters David und KR Karl Fichtinger von der Hausverwaltung anwesend.

Die Wohnung, der Einlagerungsraum sowie die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 1918 bestehend aus dem Grundstück Nr. 599/8, Grundbuch 01658 Hirschstetten mit der Liegenschaftsadresse Stadlauer Straße 25 ist eine auf Höhe der Wurmbrandgasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 2.394 m².



Quelle: www.google.at/maps

Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünzonen im Nahebereich der Liegenschaft.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

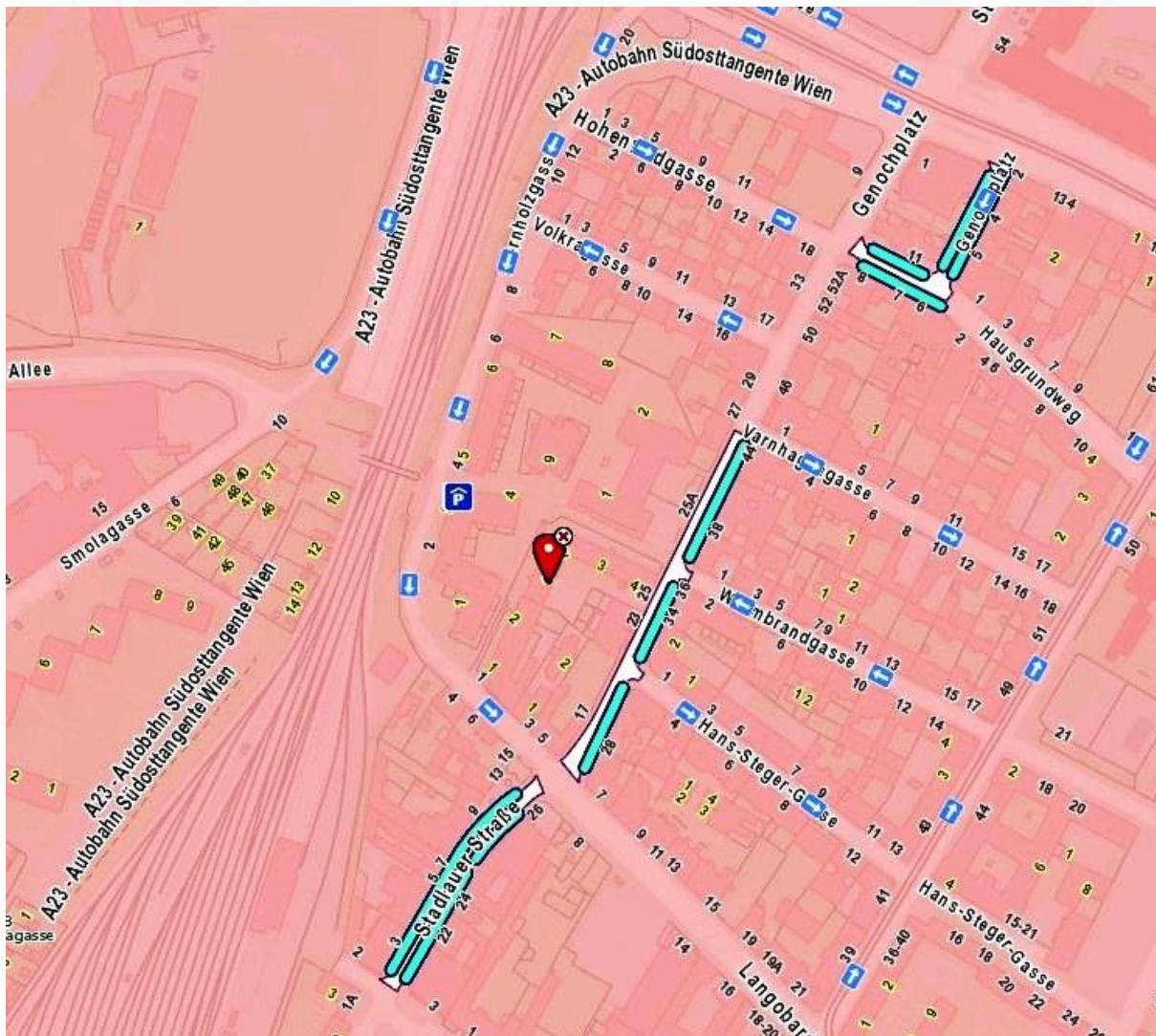
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhof Stadlau, Straßenbahnlinie 25 sowie Autobuslinien 86A, 87A, 95A und 96A) sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

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

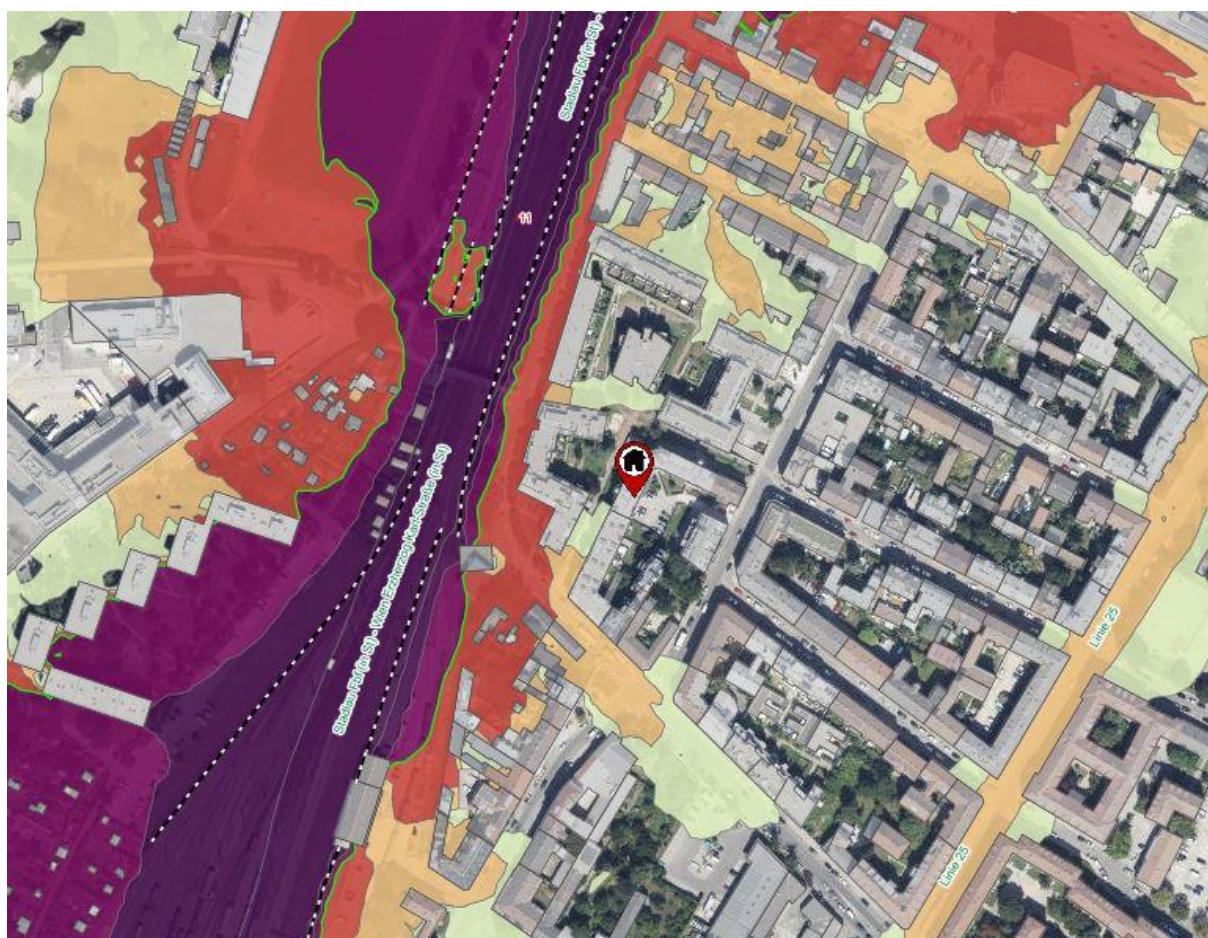
Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine öffentliche Parkgarage, auf der Liegenschaft selbst gibt es 14 Kfz-Stellplätze im Freien.

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die westlich verlaufende Bahntrasse reicht nicht bis zu gegenständlichen Liegenschaft.

Gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr erreicht der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

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

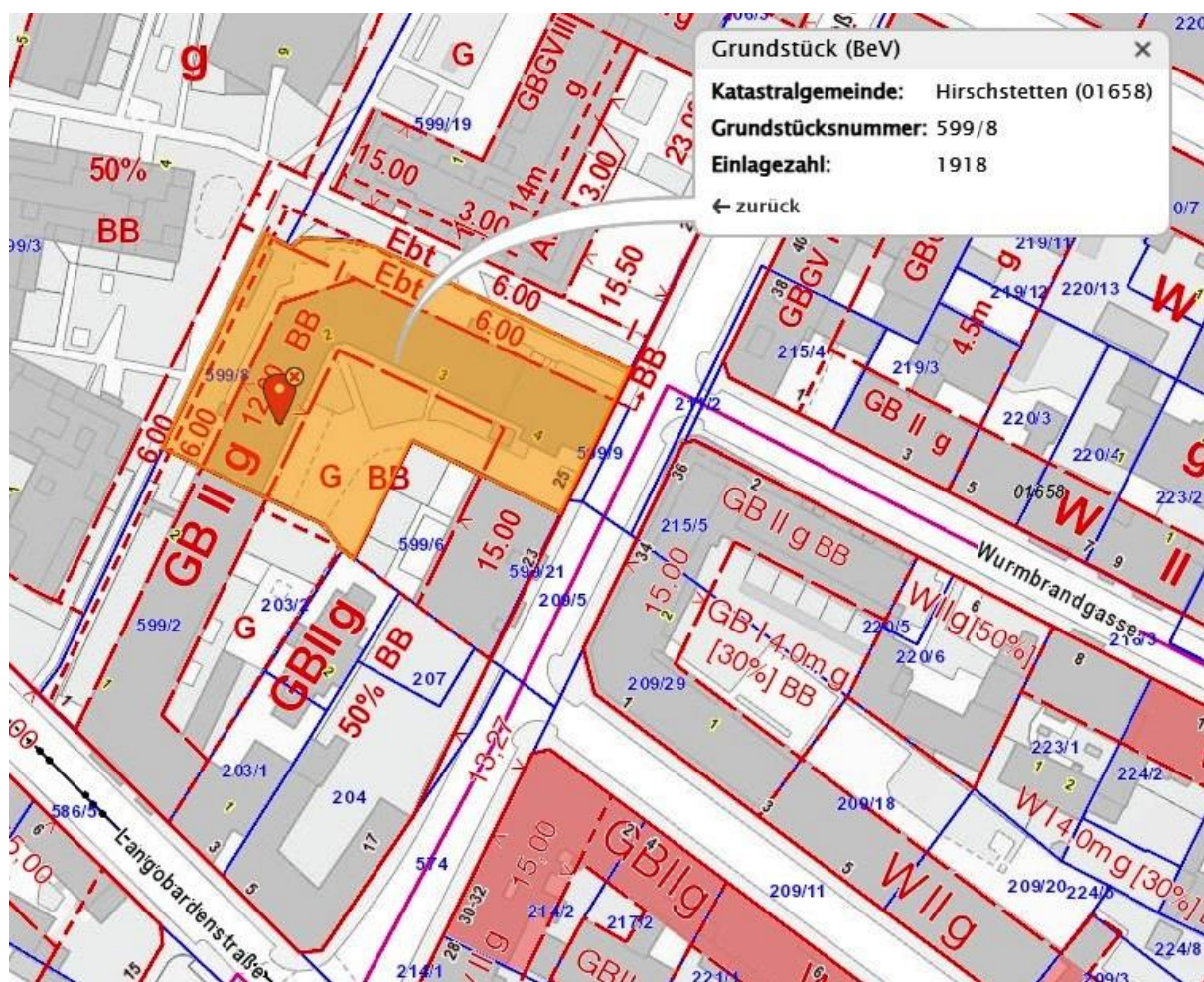
Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet, es gilt Bauklasse II geschlossen. Im Bereich der Stadlauer Straße gilt eine Trakttiefe von 15 m, im Übrigen von 12 m. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen ist auf den mit BB1 bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. Auf den mit BB6 bezeichneten Flächen dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss gegen die Stadlauer Straße hin orientiert werden.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen, ist die mit BB10 bezeichnete Fläche mit Ausnahme der für Rangier- und Abstellzwecke benötigten Flächen, mindestens jedoch zu 60 % gärtnerisch auszugestalten.

Der nördliche Randbereich in einer Tiefe von 6 m ist als Einbautentrasse gewidmet.

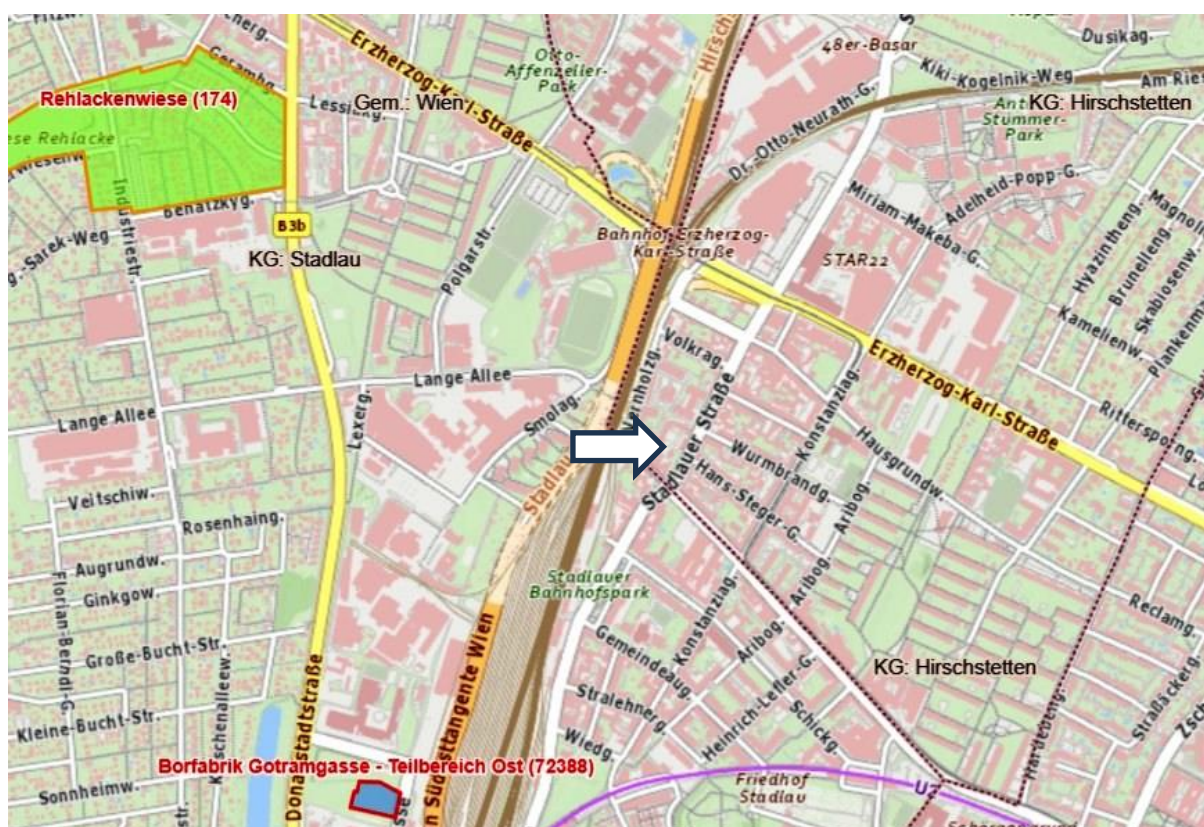


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

6. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

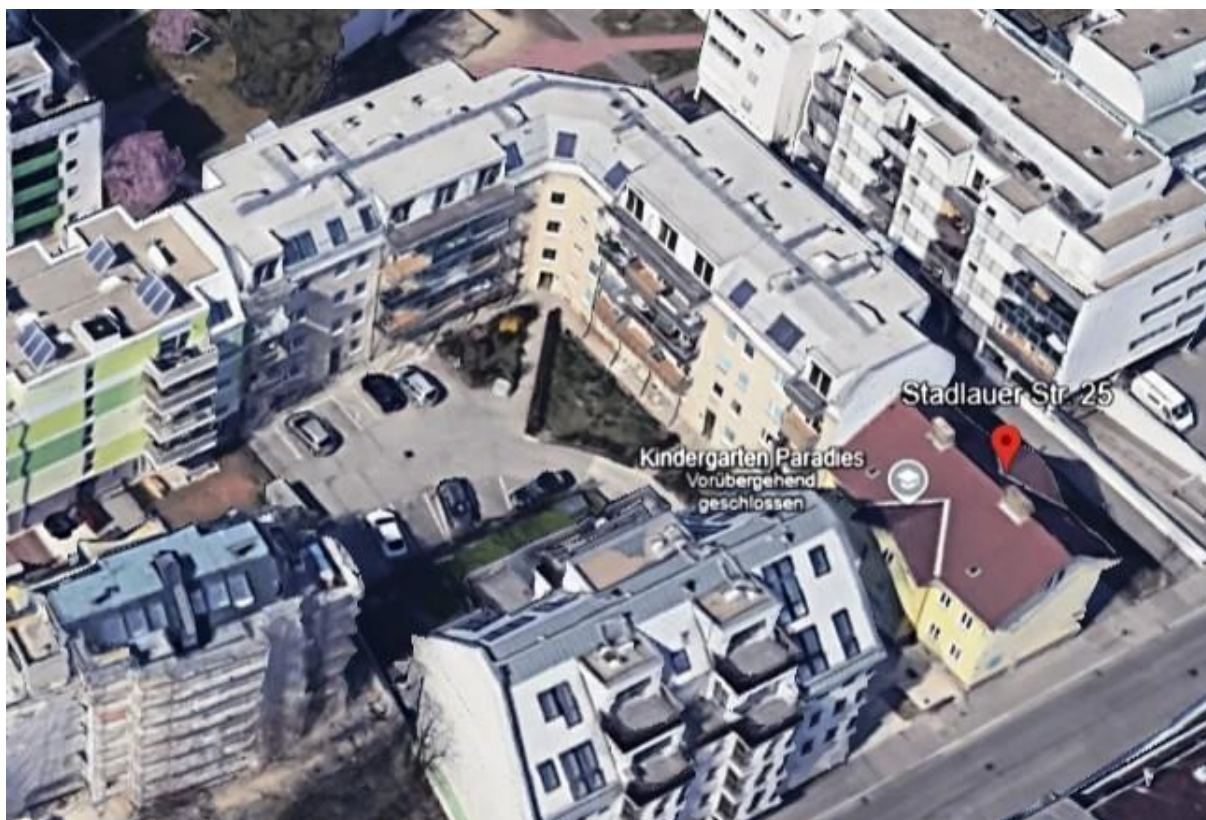
LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte.

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen ungefähr L-förmigen Zuschnitt und ist eben.



Quelle: <https://earth.google.com/web/>

8. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

9. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 25.04.2023 ist das Wohngebäude auf Stiege 1, 2 und 3 in die Energieeffizienzklasse D (HWB 128,8 kWh/m²a) eingestuft.

10. Beschreibung des Wohnhauses

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1955 bis 1967 wurde auf der Liegenschaft anschließend an die Feuermauer des Altbestandes (nunmehrige Stiege 4) eine Wohnhausanlage mit drei Stiegen errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 07.10.1955 erteilt, nach zwei Verlängerungen und zwei Planänderungen erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 31.01.1967.

Ab dem Jahr 2019 wurde das Dachgeschoss ausgebaut, Aufzugsschächte errichtet und in einem Nebengebäude sieben Einlagerungsräume geschaffen.

Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 28.01.2019 erteilt, eine Fertigstellungsanzeige fehlt.

b) Allgemeines

Die Wohnhausanlage mit 42 Wohnungen und einem Kindergarten besteht aus Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.

Im Hof der Liegenschaft befinden sich 14 Kfz-Abstellplätze im Freien.

Die Anlage verfügt über Gegensprechanlage, Lifte auf den Stiegen 1 und 3, zwei Kinderwagen- und Fahrradräume, vier Fahrradboxen, zwei Waschküchen sowie einen Kleinkinderspielplatz.

Gemäß Information der IC Hausverwaltung beträgt die Rücklage zum 31.12.2024 rund EUR 65.100,00.

Im Jahr 2025 sind folgende größere Arbeiten geplant:

- Blitzschutzanlage
- Kontrolle der DG-Wohnungen (Dach)

Weiters ist geplant, die Stiege 4 in eine eigene Einlage abzuschreiben.

Die Wohnhausanlage befindet sich in gutem Gesamtzustand.

11. Beschreibung der Wohnung Stiege 1 Top 15

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus Vorraum, WC, Bad, Wohnküche, zwei Zimmern und Balkon.

Die Eingangstüre ist eine Sicherheitstüre, die Innentüren bestehen aus Holzstöcken mit Holztürblättern. Die Fenster sowie die Balkontüren sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas und Drehkippsverschluss. Die Türe vom Vorraum zur Wohnküche ist als Schiebetüre ausgeführt.

Das Objekt wird mit Fußbodenheizung beheizt.

Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, ob diese den geltenden ÖVE-Richtlinien entspricht, wurde nicht überprüft.

Im Bereich der Verfließungen sind geringfügige Mängel bei der Silikonverfugung zu sehen. Unter den Dachflächenfenstern der Wohnküche sind Feuchtigkeitsschäden im Boden zu sehen. Der Beschlag der Schiebetüre fehlt. Die Montage des Balkongeländers ist mangelhaft. Weiters wurden die Rigole offenbar mangelhaft ausgeführt.

Die Wohnung befindet sich, abgesehen von den oben angeführten Mängeln, in gutem Gesamtzustand.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Steuerungszentrale der Fußbodenheizung, ein Fenster

Bad:

Boden und Wände bis zur Decke verflies, Decke gemalt, Doppelwaschtisch mit je Einhebelmischbatterie, begehbare Dusche mit Glastrennwand, Thermostatmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur, elektrische Entlüftung, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Gaskombitherme Marke Junkers

WC:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,50 Meter verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Kalt- und Warmwasseranschluss

Zimmer 1:

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, ein Fenster, teilweise Dachschräge

Zimmer 2 (eckseitig):

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, zwei Dachflächenfenster, zwei Dachschrägen, Klimagerät

Wohnzimmer mit Kochnische:

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, Raumthermostat, Klimagerät, ein Dachflächenfenster, teilweise Dachschräge, doppelflügelige Balkontüre mit elektrisch bedienbarer Außenjalousie

Balkon:

Stahlgeländer

12. Beschreibung des Einlagerungsraumes ER 1/15

Der Einlagerungsraum befindet sich in einem Nebengebäude an der rückwärtigen Grundgrenze der Liegenschaft. Die insgesamt sieben Türen sind nicht nummeriert.

13. (Nutz-)flächen

Die Wohnung hat laut Nutzwertgutachten vom 29.06.2019 eine Nutzfläche von 77,58 m² und einen Balkon mit 5,56 m².

Der als Zubehör zugeordnete Einlagerungsraum ER 1/15 hat ein Ausmaß von 2,50 m².

14. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 13.01.2025 beträgt der Einheitswert für 87/3289 Anteile EUR 11.009,24.

15. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

An der Liegenschaft wurde im Jahr 2020 Wohnungseigentum begründet. Der Wohnung ist der Einlagerungsraum ER 1/15 als WE-Zubehör zugeordnet.

16. Bestandverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet.

17. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung ab Mai 2025 setzt sich zusammen wie folgt:

Betriebskosten	EUR	194,17
Liftbetriebskosten	EUR	30,72
Reparaturfonds	EUR	116,37
Reparaturfonds Lift	EUR	<u>20,95</u>
Netto	EUR	362,21
USt.	EUR	<u>22,49</u>
Gesamt	EUR	384,70

18. Lasten

Zu A2-LNr. 3a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 3 des Wohnungseigentumsvertrages vom 17.04.2020 mit Ergänzung vom 07.12.2020 ersichtlich gemacht. Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Zu C-LNr. 1a ist die Dienstbarkeit der Duldung der Einwirkung des ordentlichen Eisenbahnbetriebes gemäß Punkt 3.7. des Kaufvertrages vom 21.08.2012 für die Grundstücke 599/1 und 166/1 einverleibt.

19. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien MA 6 vom 16.01.2025 bestehen keine Forderungen.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

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

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

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

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

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

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

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

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

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

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

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

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

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

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

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

d) Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

e) Marktanpassung

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

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

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um ein nicht vermietetes Wohnungseigentumsobjekt handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Als Vergleichsobjekte wurden nur Dachgeschosswohnungen in unmittelbarer Umgebung herangezogen.

In den Jahren 2022 bis 2023 wurden derartige Wohnungen je nach Zustand zwischen rund EUR 4.000,00 und rund EUR 5.600,00 pro Quadratmeter verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Adresse	Top	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
1963/2022	Stadlauer Straße 25	1/13	79,37	24.02.2022	408 000,00	5 140,48
7004/2022	Gemeindeaugasse 25*	42	53,50	27.10.2022	280 000,00	5 455,43
6337/2023	Langobardenstraße 3*	1-11	99,94	03.04.2023	557 657,10	5 579,92
601/2024	Varnhagengasse 11*	32	37,82	19.12.2023	150 000,00	3 966,16

Loggien wurden – falls aus den Urkunden ersichtlich – mit der Hälfte, Balkone mit 25 % des Quadratmeterpreises bewertet.

Die mit einem Stern gekennzeichneten Objekte verfügen über eine oder mehrere Terrassen.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise sowie der fallenden Preistendenz erachte ich einen Preis von EUR 4.800,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

5. Abzug für Mängel

Für die vorhandenen Mängel wird ein Abzug von 10 % vorgenommen.

6. Verkehrswertberechnung

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

77,58 m ² x EUR 4.800,00	EUR	372.384,00
5,56 m ² x EUR 1.200,00	<u>EUR</u>	<u>6.672,00</u>
Zwischensumme	EUR	379.056,00
Abzug für Mängel	- <u>EUR</u>	<u>37.905,60</u>
Verkehrswert	EUR	341.150,40
Gerundet	EUR	341.200,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag

EUR 341.200,00

(in Worten: Euro dreihunderteinundvierzigtausendzweihundert)

D - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug
2. Energieausweis
3. Lageplan
4. Geschosspläne
5. Wohnungsgrundriss
6. Ansichten
7. Schnitte
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 1918
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
 *** 27, 28, 55, 56, 57, 58 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
599/8	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	2394 898 1496	Änderung in Vorbereitung Stadlauer Straße 25

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a 23595/2012 Bauplatz (auf) Gst 599/8
 3 a 2558/2021 Vereinbarung über Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG
 2002 gem Pkt 3. Wohnungseigentumsvertrag mit Ergänzung 07.12.2020
 2020-04-17
 4 a 2558/2021 Verwalter der Liegenschaft IC-Hausverwaltung GmbH
 (FN 154940d)

***** B *****

27 ANTEIL: 76/3289

Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)

ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070

a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung

Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht

b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St1 W14 ER 1/14

c 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am

2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

28 ANTEIL: 87/3289

Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)

ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070

a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung

Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht

b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St1 W15 ER 1/15

c 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am

2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

55 ANTEIL: 85/3289

Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)

ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070

a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung

Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht

b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St3 W13 ER 3/13

c 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am

2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

56 ANTEIL: 69/3289

Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)

ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070

a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung

Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht

b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St3 W14 ER 3/14

c 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am

2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

57 ANTEIL: 60/3289
 Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)
 ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070
 a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung
 Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht
 b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St3 W15 ER 3/15
 d 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am
 2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

58 ANTEIL: 86/3289
 Stadlauer Straße 25 Projekt GmbH (FN 508756x)
 ADR: Siebensterngasse 21, Wien 1070
 a 5920/2019 IM RANG 1082/2019 Kaufvertrag 2019-03-29, Ergänzung
 Kaufvertrag 29.03.2019 2019-09-24 Eigentumsrecht
 b 6828/2020 IM RANG 5920/2019 Wohnungseigentum an St3 W16 ER 3/16
 c 1451/2024 Eröffnung des Konkursverfahrens ohne Eigenverwaltung am
 2024-03-12 (HG Wien - 28 S 46/24d)

***** C *****

1 a 23595/2012
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Einwirkungen des ordentlichen
 Eisenbahnbetriebes gem Pkt 3.7. Kaufvertrag 2012-08-21
 auf Gst 599/8 für Gst 599/1 und 166/1
 20 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 5921/2019 Pfandurkunde 2019-04-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 25 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 993/2020 Pfandurkunde 2020-02-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.480.000,--
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 b gelöscht
 32 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 b 3342/2022 IM RANG 3585/2021 Pfandurkunde 2021-06-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 c gelöscht
 35 auf Anteil B-LNR 55 bis 58
 a 5626/2022 Rückstandsausweis 2022-08-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 197.445,11
 Kosten EUR 3.906,52 für Republik Österreich, vertreten
 durch Finanzprokurator, diese vertreten durch das Finanzamt
 Österreich, Steuernummer 03 668/7374 (13 E 2990/22w)
 36 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 7012/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (LGZ Wien - 56 Cg 72/22b)
 37 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 b 2274/2023 IM RANG 7180/2022 Pfandurkunde 2022-11-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
 (FN 203160s)
 38 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 2141/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (88 C 95/23g)
 39 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 3514/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (88 C 164/23d)
 40 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 5405/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (88 C 314/23p)
 43 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 2348/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (88 C 184/24x)
 47 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58
 a 4798/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (88 C 394/24d)

48 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58

a 5406/2024 IM RANG 2348/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
8.718,48 samt 4 % Z aus EUR 1.293,25 seit 6.3.2024, aus EUR
1.659,09 seit 6.3.2024, aus EUR 1.646,54 seit 6.3.2024, aus
EUR 1.227,94 seit 6.3.2024, aus EUR 1.061,87 seit 6.3.2024,
aus EUR 1.829,79 seit 15.3.2024,

Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 7.5.2024,

Antragskosten EUR 684,83

für EG der EZ 1918 KG 01658 Hirschstetten

(68 E 26/24w)

50 auf Anteil B-LNR 27 28 55 bis 58

a 6235/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(HG Wien - 46 Cg 162/24d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 11.01.2025 12:36:48

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG 1220 Stadlauer Strasse 25 Stiege 1/2 und 3

Gebäude -teil EG bis 3.OG

Outlinesprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Wohneinheiten

Strasse Stadlauer Strasse 25

Ort 1220 Wien-Donaustadt

Grundstücksnr. 599/B

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Bauljahr 1907

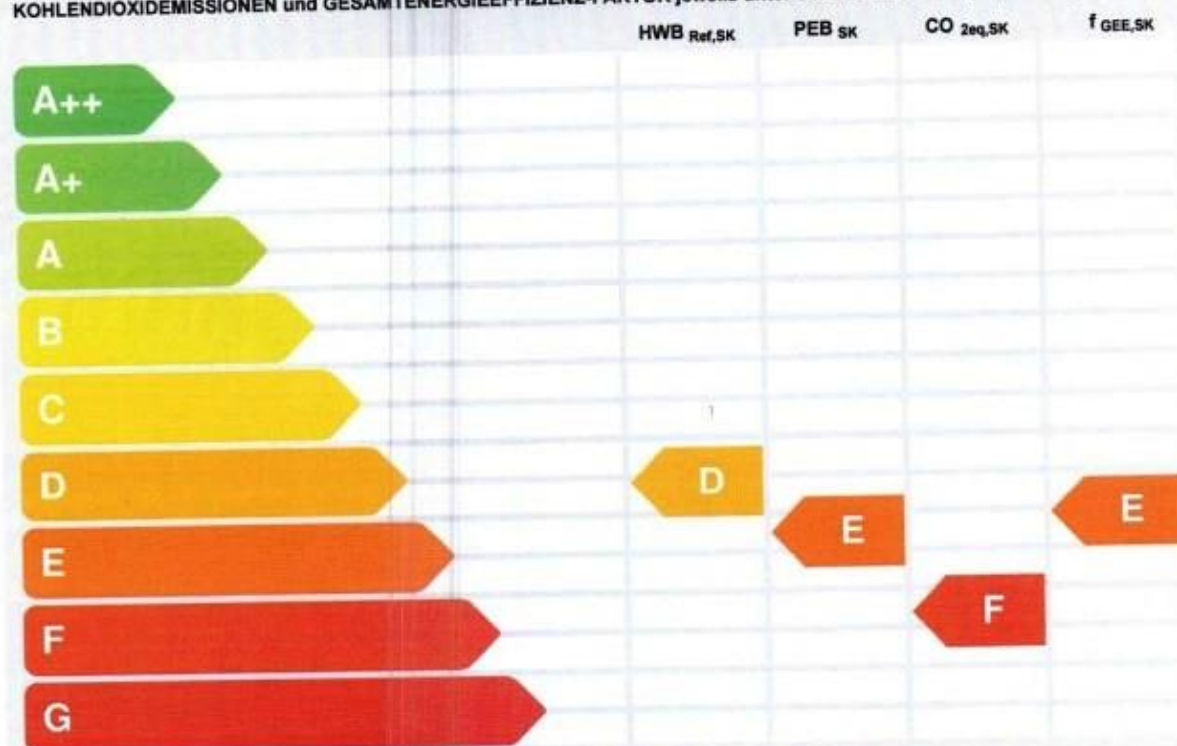
etwaige Veränderung

Katastralgemeinde Mürschstetten

KG-Nr. 1058

Seehöhe 171 m

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Wärmeenergie, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung aller Einträge aus Wärmequellen zu halten.

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

HEB: Der Heizenergiebedarf ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er berücksichtigt die Verluste des gebäudetechnischen Systems, aber nicht die Verluste der Wärmeabgabe an die Umgebungsluft. Er berücksichtigt die Verluste der Wärmeabgabe an die Umgebungsluft.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als Flächenbezug festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Flächenstromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich den Energiebedarf des Haushaltsstroms, der bei gleichem Endenergiebedarf und unter gleichem Endenergiebedarf abzüglich aller Endenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht der Energie, die in das Gebäude eingeht.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich aller Endenergiebedarfs und andererseits dem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf ist ein erneuerbarer Energieanteil und ein nicht erneuerbarer Energieanteil.

CO_{2eq}: Gesamte der Endenergiebedarf umzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen Treibhausgase einschließlich erneuerbarer Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klima wird auf Basis der Klimadaten 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 Österreichischen Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung des österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Energieausweis enthält die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für die Jahre 2013-09, 2018-08 und es werden ähnliche Aktualisierungsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

 ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche GF	2 837,8	Heiztage	298 d	Art der Heizung	Fensterlüftung
Nutzfläche F	2 270,3	Heizgradtage	3 042 Kd	Solarthermie	-
Brutto-Volumen V _B	8 873,2	Klimaregion		Photovoltaik	-
Gebäudeklasse A	2,3	Wärmeabfuhreratur	-12,8	Stromspeicher	-
Konstruktivität A _V	0,301	Soiltemperatur	22,0	WW-W-Speicher	ri r
Charakteristische Länge	3,37	U-Wert	1,47 W/K	WW-W-Speicher und rot.	
Teil-GF	-	U _E -Wert	81,94	R-W-Speicher	ri r
Teil-F	-	U _W -Wert	schärf	R-W-Speicher und rot.	
Teil-V	-				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenzieller Bedarf	Q _{W,Ref,K}	11,02 Wh/a
Bedarf	Q _{W,K}	11,02 Wh/a
Endenergiebedarf	EE _K	239,2 Wh/a
Gesamteffizienzfaktor	f _{GEE,K}	2,49

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenzieller Bedarf	Q _{W,Ref,SK}	3 054,40 Wh/a	Q _{W,Ref,SK}	128,8 Wh/a
Bedarf	Q _{W,SK}	3 054,40 Wh/a	Q _{W,SK}	128,8 Wh/a
Wärmeassessbedarf	Q _W	29 003 Wh/a	WWW	10,2 Wh/a
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz,SK}	3 398,0 Wh/a	EE _{SK}	234,0 Wh/a
Energieaufwandszahl Wärmeassess			e _{AWZ,WW}	2,08
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,R}	1,00
Energieaufwandszahl Lüftung			e _{AWZ,L}	1,08
Haushaltsstrombedarf	Q _{Strom}	4 035 Wh/a	Q _{Strom}	22,8 Wh/a
Endenergiebedarf	EE _{SK}	728,15 Wh/a	EE _{SK}	25,07 Wh/a
Primärenergiebedarf	PE _{SK}	83,39 Wh/a	PE _{SK}	294,7 Wh/a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	PE _{non-em,SK}	79,20 Wh/a	PE _{non-em,SK}	280 Wh/a
Primärenergiebedarf erneuerbar	PE _{em,SK}	40,19 Wh/a	PE _{em,SK}	14,2 Wh/a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	CO _{2e,SK}	178,50 g/a	CO _{2e,SK}	3,10 g/a
Gesamteffizienzfaktor	f _{GEE,SK}	2,51	f _{GEE,SK}	2,51
Photovoltaik-Effort	Q _{VE,SK}	- Wh/a	Q _{VE,SK}	- Wh/a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 25.04.2023
Gültigkeitsdatum 24.04.2033
Geschäftsah

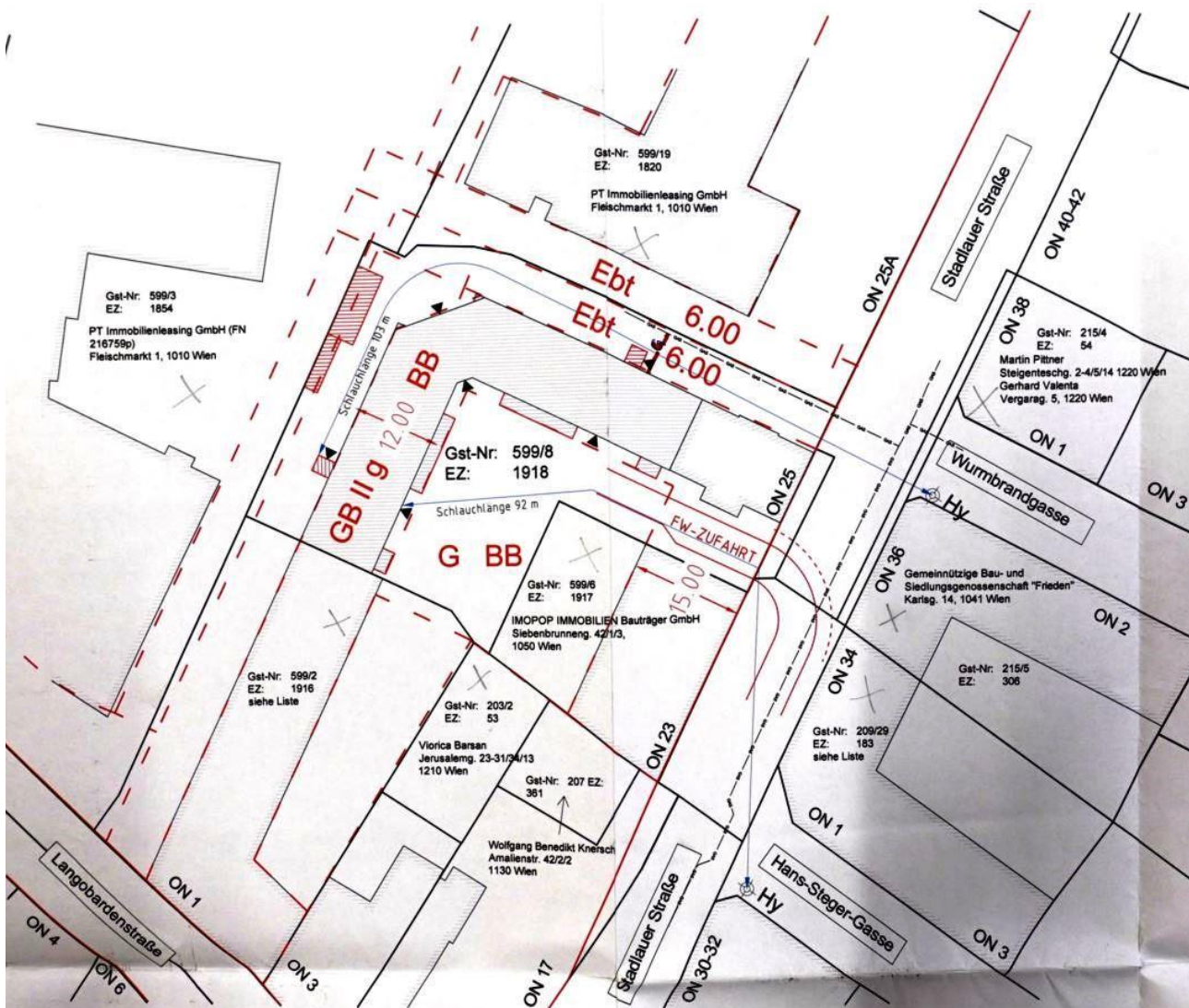
Ersteller/in

 Arch. VORDEREGGER ZT-KG
Scherffenberggasse 3 1180 Wien

Unterschrift

Die Energieangaben dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten, insbesondere bei unterschiedlichen Gebäuden aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieangaben von den hier angegebenen Abweichungen.

Lageplan



Grundriss Kellergeschoss Stiege 1 - 3

- 1 Roderich Fink, Erziehung Karlstraße 105/117, Wien 1220
 2 Ing. Günter Ackerbauer, Franz Platzky-Weg 13, Wien 1220
 3 Patrick Pengert, Engertstraße 257/106, Wien 1020
 4 Rachelle Owa, Tollingergasse 8/16, Wien 1220
 5 Andrea Freudenreich, Heinrich-Lefler-Gasse, Wien 1220
 6 Jeanette Fabon, Montefiorestraße 43-45/102, Wien 1180
 7 Klaus Dieter Finkler, Fried-Raymondgasse 104/3, Wien 1220
 8 Dr. Michael Dobnik, Hausgasse 24, Wien 1180
 9 Ing. Gottfried Kalser, Schlossweg 5/10, Seckbach am Wallersee 5021
 10 Konstantin Pohl, Heimerstraße 20, Wien 1020
 11 Mag. Rosemarie Farnert, Haschberggasse 6a, Wien 1180
 12 Gerald Kneib, M&G, Deutergasse 402A, Wien 1210
 13 Ing. Manfred Lütz, Zettlquarner 21, Schwabenberg 2172
 14 Julia Mikysak, Rossengasse 42, Mauerbach 2130
 15 Clemens Mikysak, Rossengasse 42, Mauerbach 2130
 16 Ing. Rudolf Zech, Kirchplatz 12, Schwabenberg 2172
 17 Bettina Rehringer, Palmengasse 122, Stremsdorf 2163
 18 Anna Dobnik, Falschgasse 76, Wien 1130
 19 Mag. Heidi Kasper, St. Veitgasse 52/37, Wien 1130
 20 Horst Kasper, St. Veitgasse 52/37, Wien 1130
 21 Chao-Yi Park, Angelpasse 7-11/43, Wien 1080
 22 Ing. Otto Reimberger, Reichenweg 8, Wien 1220
 23 Wilma Reimberger, Reichenweg 8, Wien 1220
 24 Mag. Maria Zech, Hans Polinger Gasse 16, Kleinmünchen 3400
 25 Heling Bao, 45 Suttons Place, Southampton SO152UJ
 26 Dr. Sabine Torma, Trendthorgasse 2A/4A, Wien 1220
 27 Dr. Cornelia Stad, Langobardenstraße 17/Top 18, Wien 1220
 28 Mario Wagner, Kaiser-Franz-Josef-Straße 8, Wien 1220
 29 Petra Lehner, Schönbrenner Allee 45/7, Wien 1120
 30 Hittiche Hittiche Angeline Bogenwerth, Untere Angartenstraße 31/707, Wien 1020
 31 Miklos Bogenwerth, Untere Angartenstraße 31/707, Wien 1020
 32 Dejan Mandic, Am Mühlwasser 8, Wien 1220

LEGENDE:

- NEU
 GIPS-KARTON
 ABBRUCH
 STAHLBETON
 STAHL

3K5

Schadensfolgeklasse CC2

FENSTER:

J-Wert $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

$R_w \geq 38 \text{ dB}$

U-Wert: 0,5; z-Wert: 0,32

NEUE WOHNUNGEN:

GAS-BW-THERMEN

SCHMUTZWASSER: In das bestehende Abwassersystem

REGENWASSER: Über außenliegende Abfallrohre in best. Kanal

1 Wohnungen wird in allen neuen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, bei der Fluchtwege von neuen Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder (sog. RWA) (Bei Wohnküchen nicht unmittelbar über dem Kochbereich)

neuen Gängen werden Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtungen angeordnet.

Ingenmaße in cm, Höhenmaße in m.

Dimensionierung von Bauteilen: gem. den bauphysikal. Anforderungen der Wr.Bo.

sowie den Ö-Normen B 8110, Teil 1,2,3 und B 8115 Teil 1,2,3,4

sowie den ÖI-B Richtlinien 5 und 6

Der Planverfasser bestätigt die Übereinstimmung der im bauphysikalischen Nachweis enthaltenen Aufbauten und Angaben mit den Planangaben.

Der Planverfasser bestätigt, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens 63 Wr.Bo. eingehalten werden.

Die neu errichteten Wohnungen sind mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine + Trockner ausgestattet.

Die innenliegenden Bäder und WC's werden mechanisch entlüftet.

Die Abwasserkanäle aus zugelassenen PVC-Hart-Rohren.

Die fenstergelagerten Bäder auf Feuchtigkeitsisolierung.

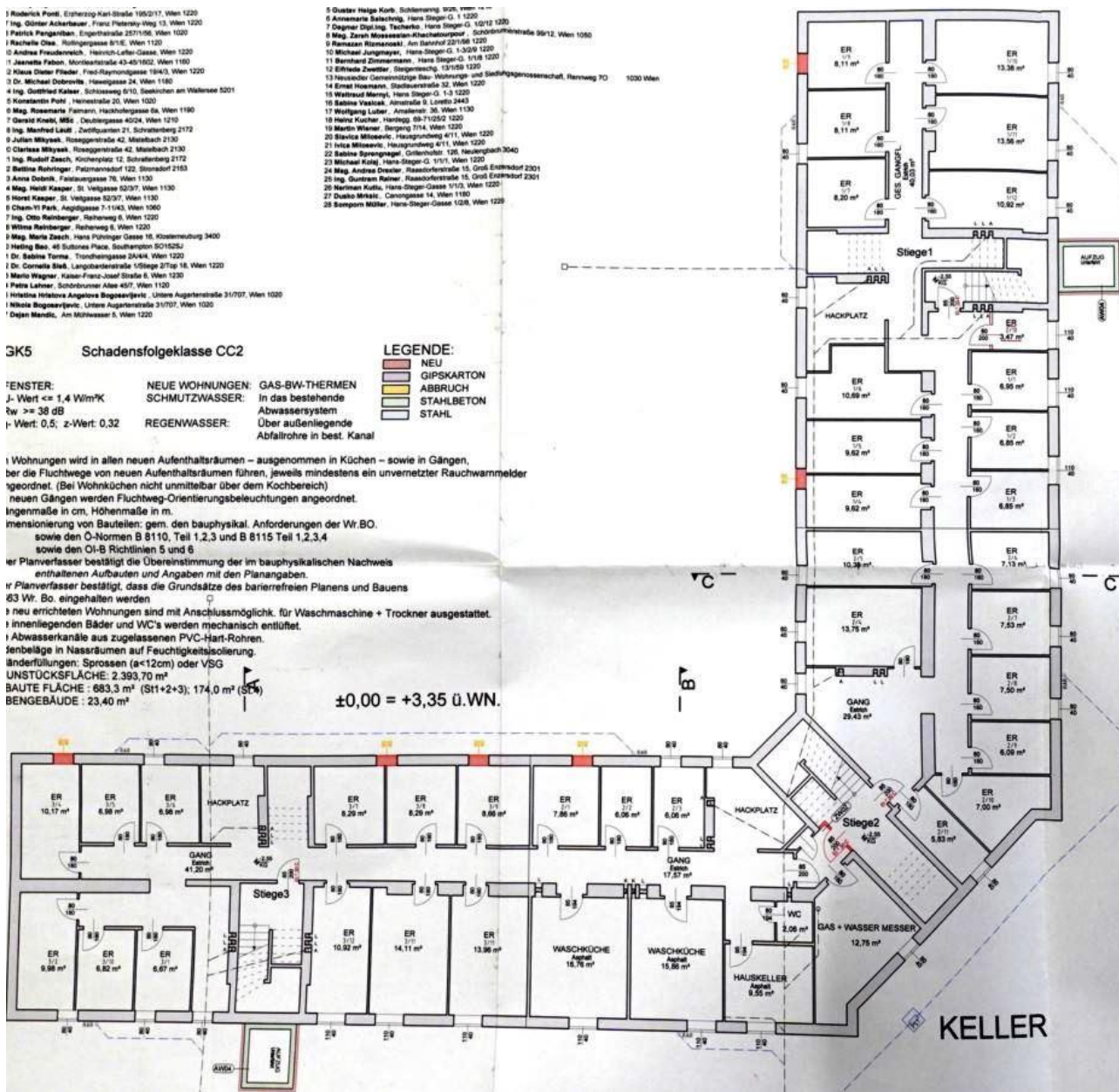
Die Längsfüllungen: Sprossen ($a \leq 12 \text{ cm}$) oder VSG

UNSTÜCKFLÄCHE: 2.393,70 m²

BAUTE FLÄCHE: 683,3 m² (St1+2+3); 174,0 m² (St4)

BENGEBAUDE: 23,40 m²

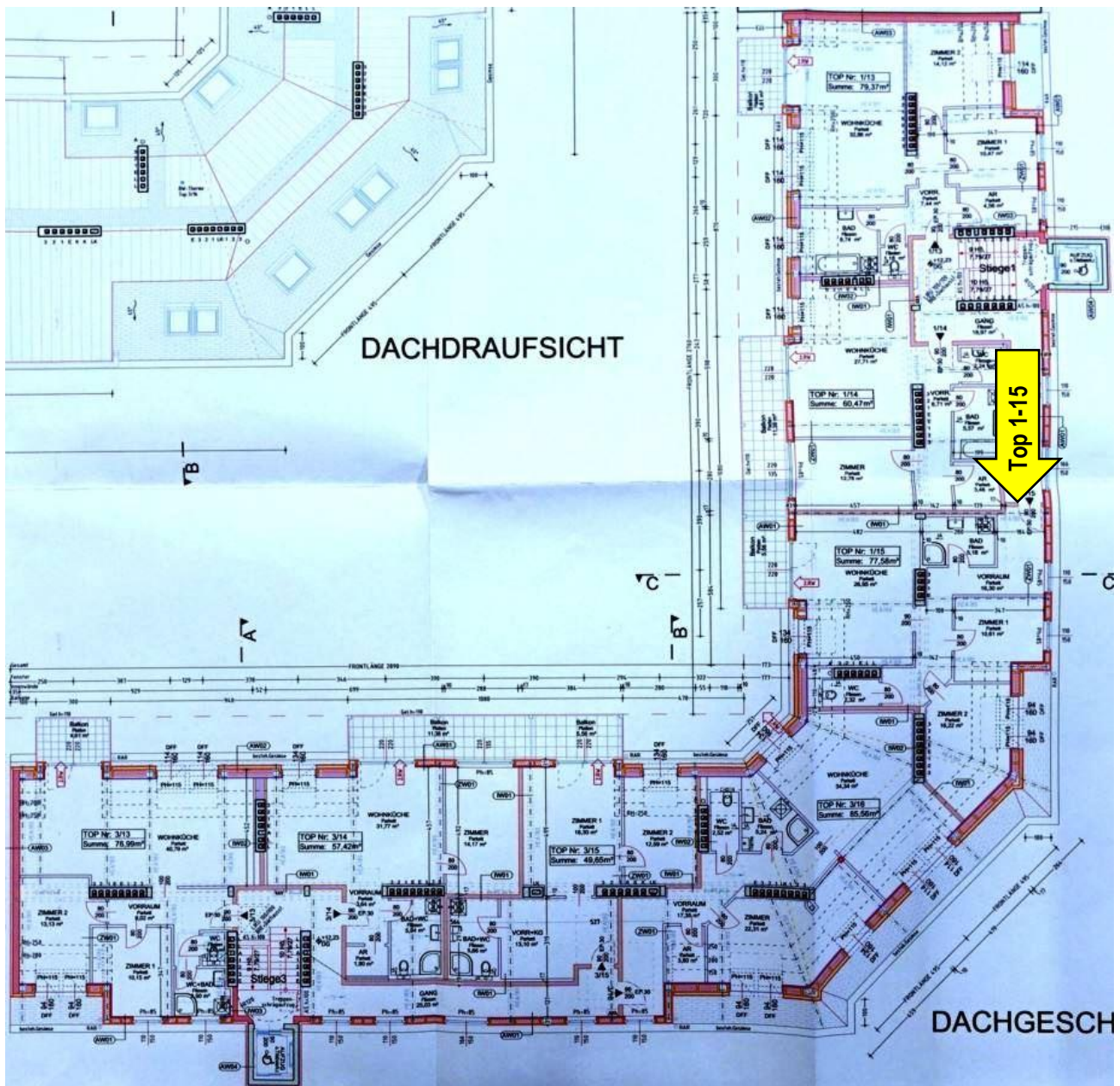
$\pm 0,00 = +3,35 \text{ ü. WN.}$



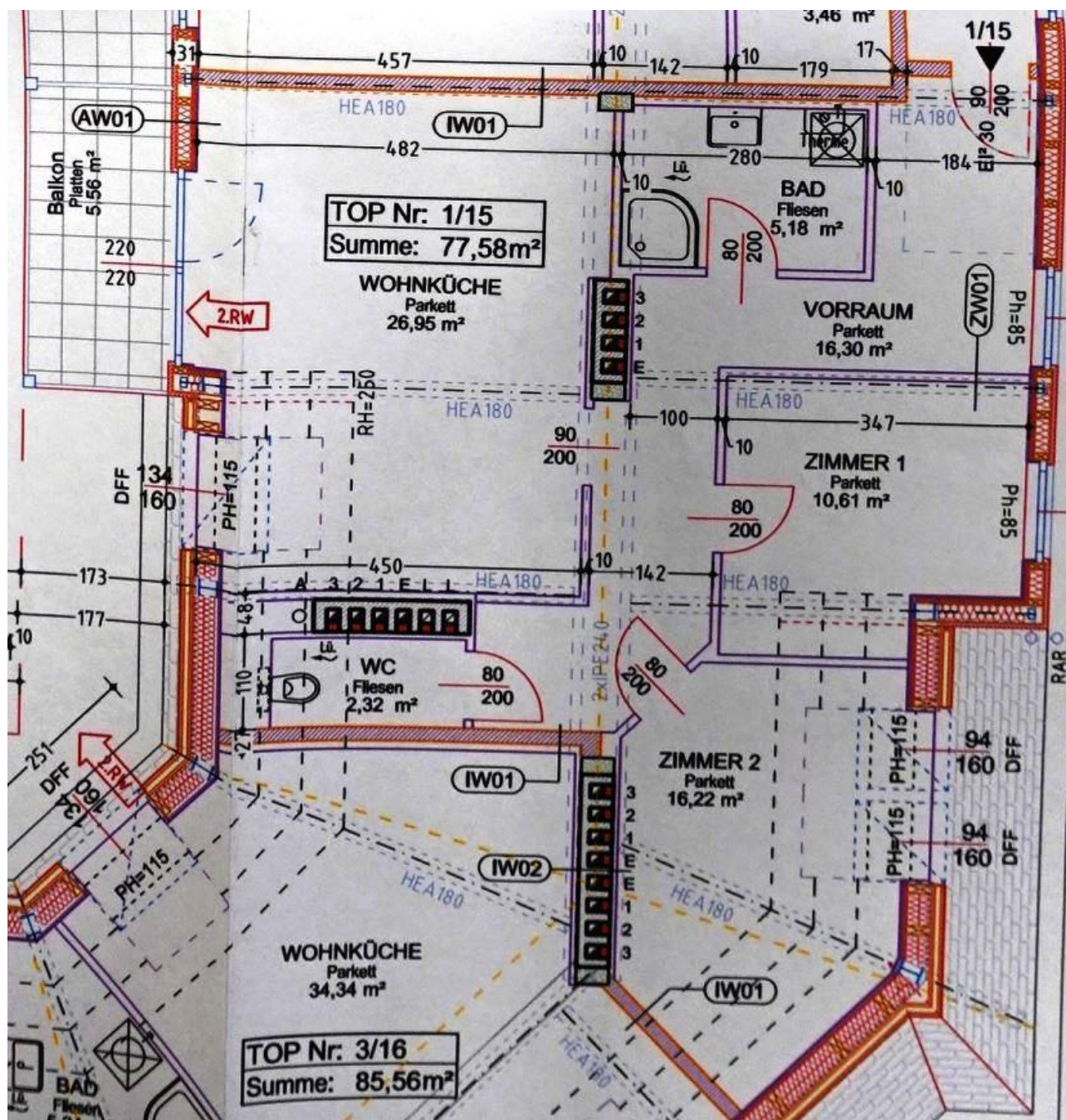
Grundriss Erdgeschoss Stiege 1 - 3



Grundriss Dachgeschoss Stiege 1 - 3



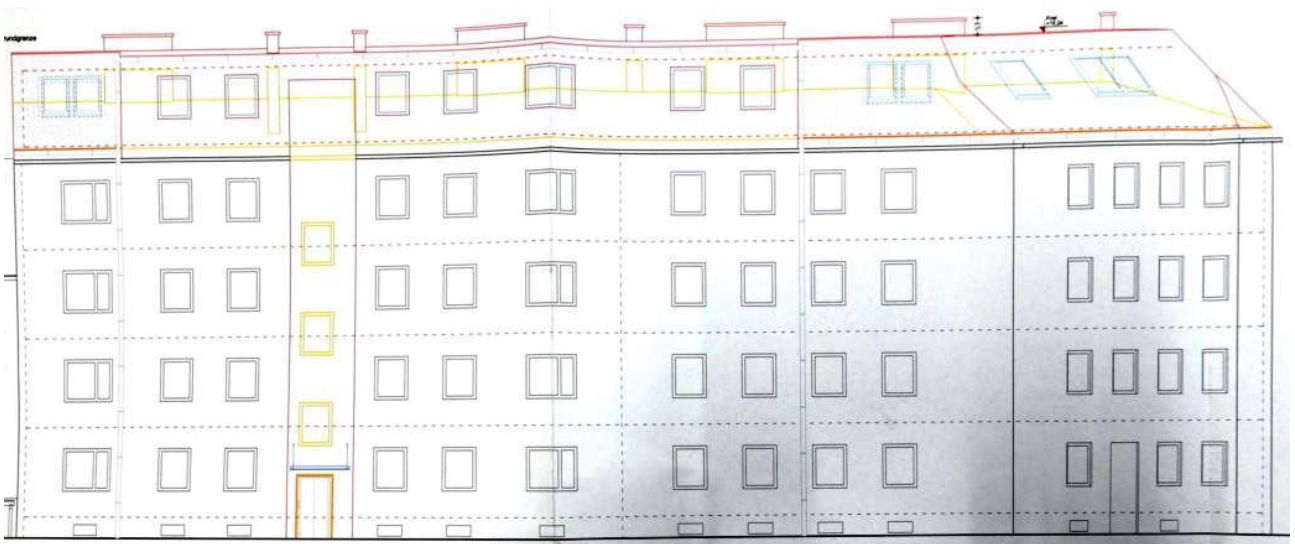
Grundriss Wohnung Stiege 1 Top 15



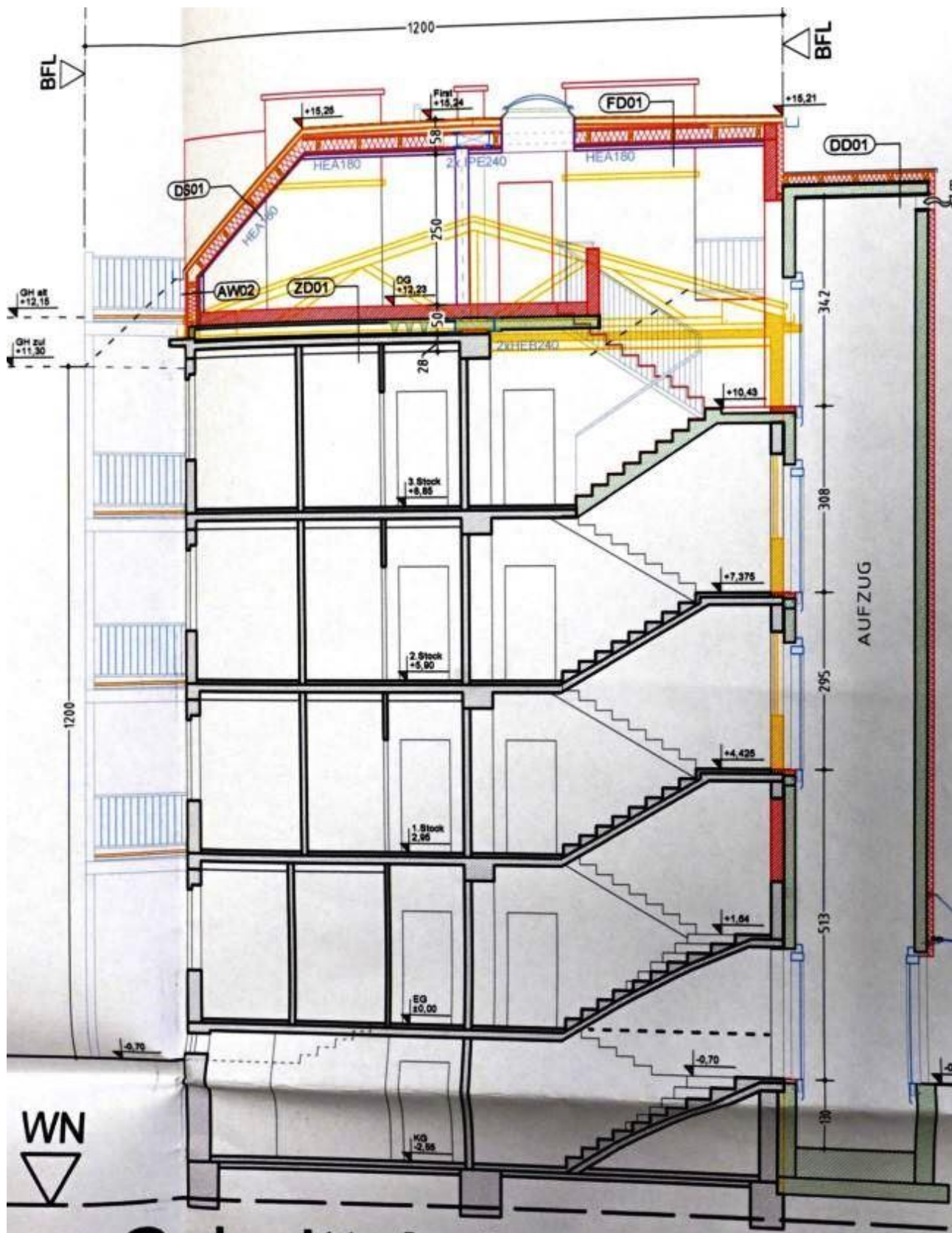
Ansicht West



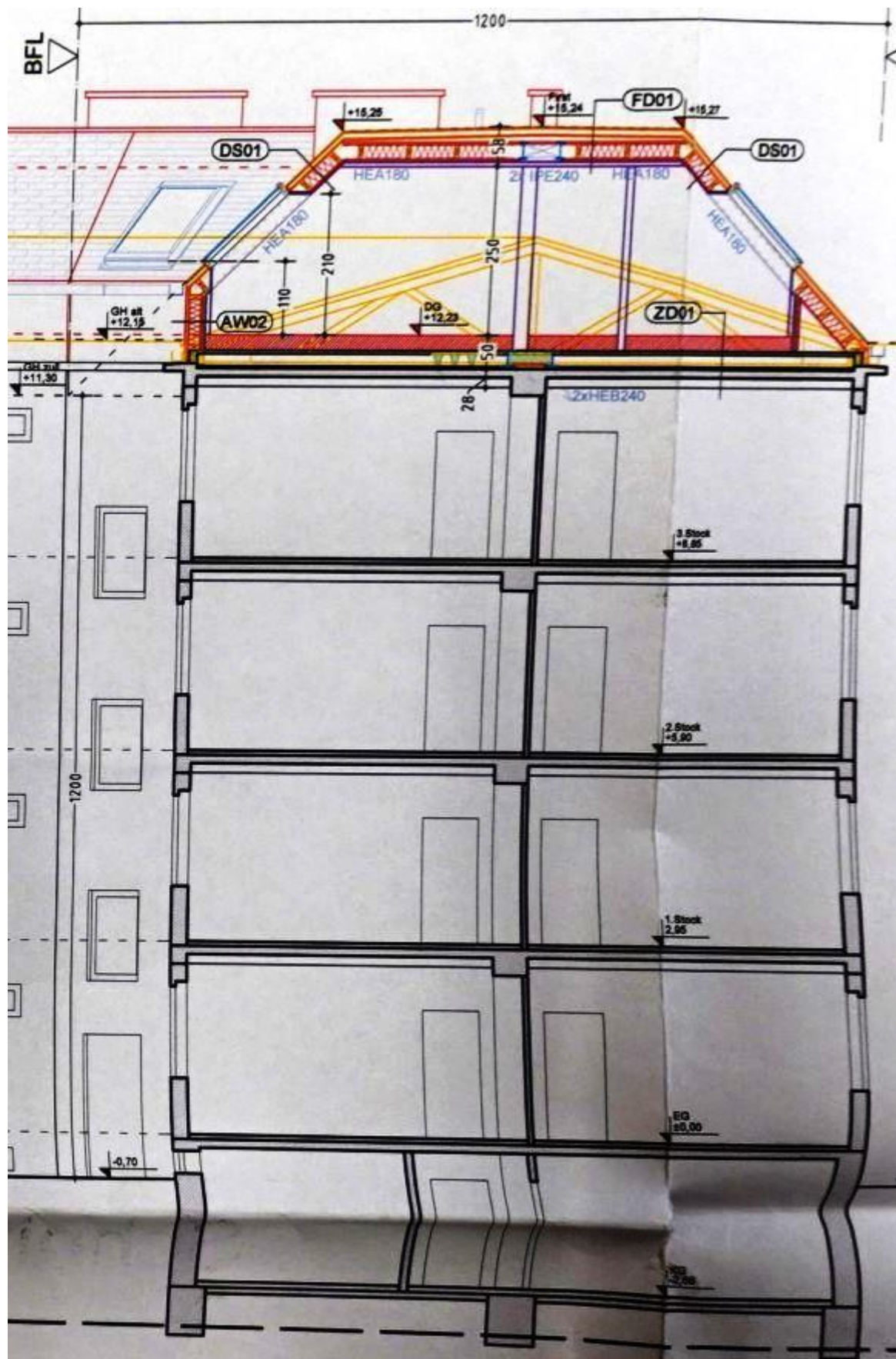
Ansicht Nord



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

