

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 73/25f

Bezirksgericht Döbling  
Obersteingasse 20-22  
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 20.01.2026, 35 E 73/25f, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG der Liegenschaft EZ 118, KG 01513 Untersievering  
Sieveringer Straße 109  
1190 Wien

vertreten durch: MASSER & PARTNER RECHTSANWÄLTE  
Mag. F.MASSER, Mag .E.WIMMER  
Singerstraße 27  
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Michael Kellner, geb. 07.07.1966  
Sieveringer Straße 109/5/1  
1190 Wien

Wegen: € 1.515,58 samt Anhang ( Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### **B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.01.2026 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 30.03.2026 (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 der

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5

am 30.03.2026 von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Steiner, Gerichtsvollzieherin
2. Schlosser
3. 2 Zeugen
4. Frau Mag. Tartarotti für die Kanzlei Masser & Partner
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

#### 1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.01.2026

#### 1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom 06.07.1979

1.5.6. Beschluss vom 31.03.1978

1.5.7. Energieausweis vom 06.04.2020

1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung 1 St 5 – Hausverwaltung Kramas

1.5.9. Vorausschau 2026 – Hausverwaltung Kramas

### **Bestandsverhältnis**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 30.03.2026 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung W 1 St 5 vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

### **Energieausweis:**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

## Mitteilung der Hausverwaltung Krams

Laut schriftlicher Auskunft der Franz Kramas Gebäudeverwaltung beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 1 St 5 gesamt € 568,76.

Hinzuweisen ist, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung folgende Darlehen inkludiert sind.

x) Darlehen 2	€ 50,37
x) Darlehen 4	€ 38,62
x) Darlehen 5	€ 47,05

Gemäß schriftlicher Auskunft der Franz Kramas Gebäudeverwaltung belaufen sich die Saldostände der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 1 St 5 wie folgt:

x) Darlehen 2 – Stichtag 10.11.2025	– Restkapital € 6.387,66
x) Darlehen 4 – Stichtag 20.11.2025	– Restkapital € 1.094,09
x) Darlehen 5 – Stichtag 10.03.2026	– Restkapital € 277,14

Hochgerechnet auf den Bewertungsstichtag 30.03.2026 belaufen sich die Darlehnsstände ca. wie folgt:

x) Darlehen 2	– Restkapital € 6.186,18
x) Darlehen 4	– Restkapital € 939,61
x) Darlehen 5	– <u>Restkapital € 277,14</u>
<b>Restkapital gesamt</b>	<b>€ 7.402,93</b>

Hinzuweisen ist, dass für die Hochrechnung der Darlehnsstände zum Bewertungsstichtag 30.03.2026 seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

Der Stand der Rücklage beträgt zum 16.04.2026 rund € 94.087.

## Aktuelle monatliche Vorschreibung

### **Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.**

Liechtensteinstraße 36, 1090 Wien, Telefon 01/317 75 51  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Handelsgericht Wien Firmenbuchnummer FN 80246i

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026**

Herr  
Michael KELLNER  
Sieveringer Straße 109/5/1  
1190 Wien

Ihre BN-NR: 01922-00511-7  
Best.art: WHG/5/1  
Rechn.Nr. 01922-00511-2026-0001  
UID-Nr. ATU58997722

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 71,17  
Nutzwert 67  
BK-Schlüssel 71,17  
Heizung 817,060  
Warmwasser 100,98  
Repfonds Nutzfl. 71,17  
Repfonds Nutzfl.2 6703,04  
Darlehen 2 71,17

Liegenschaft: Sieveringer Straße 109/5/1, 1190 Wien  
Rechnungslegung erfolgt in Vertretung der WEG

Wien 01.01.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Darlehen 2	50,37	0,00
Darlehen 4	38,62	0,00
Darlehen 5	47,05	0,00
ergibt Annuitätendienst	136,04	
Reparaturfonds	65,52	0,00
Betriebskosten	167,18	10,00
Warmwasser	31,39	10,00
Heizung	96,37	20,00
Verwaltungshonorar	30,12	10,00
<b>Netto</b>	<b>526,62</b>	
+ 10,00% USt von 228,69	22,87	
+ 20,00% USt von 96,37	19,27	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>568,76</b>	

Wir bitten um Anweisung auf das Bankkonto: AT14 2011 1283 5985 7500 BIC: GIBAATWWXXX

Führen Sie bei Zahlung via Telebanking folgende Nummer im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz an:  
300192200511

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Die genannten Beträge verstehen sich als EURO-Beträge.

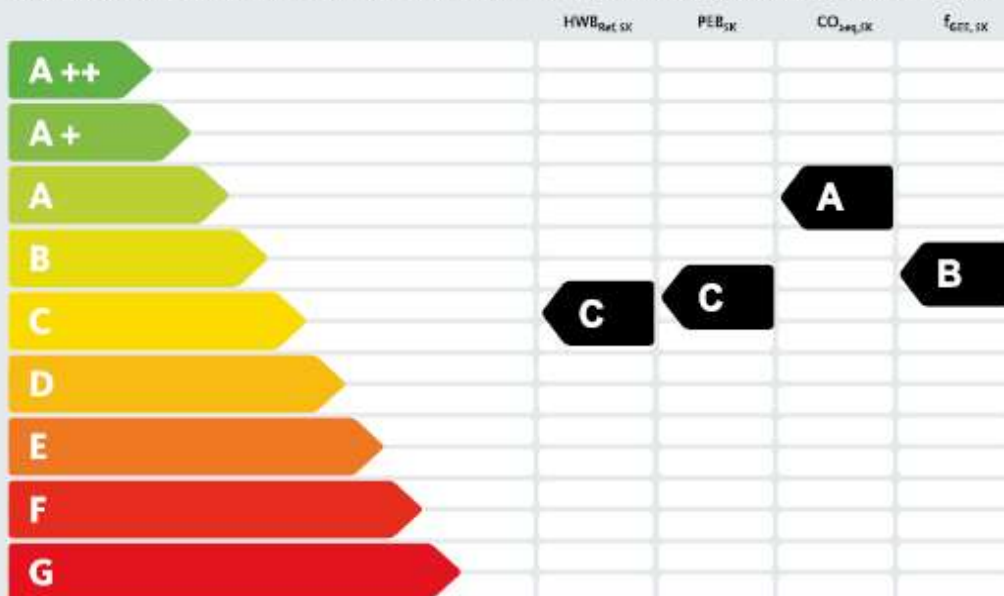
# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	EGTH Sievingerstraße 109 Block C Stiege 5	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2008
Straße	Sieveringerstraße 109	Katastralgemeinde	Obersievering
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01509
Grundstücksnr.	334/1	Seehöhe	249 m

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



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

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

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

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

**KK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

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

**f<sub>GES</sub>:** 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 Verkettungen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Verkettungen.

**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 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konventionen ist 80 Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-09 - 2019-08, und er wurden über die Allokationsregeln unterteilt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GERÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BG <sub>f</sub> )	741,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	264 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	593,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3301 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>g</sub> )	2.224,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.105,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Schallinnentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,01 m	mittlerer U-Wert	0,510 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK-Wert	37,97	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>g</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,Sik</sub> =	60,0	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>Sik</sub> =	60,0	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>Sik</sub> =	98,2	kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GES,Sik</sub> =	0,95	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,Sik</sub> =	51.669 kWh/a	HWB <sub>Ref,Sik</sub> =	69,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Sik</sub> =	50.656 kWh/a	HWB <sub>Sik</sub> =	68,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>SW</sub> =	7.577 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,Sik</sub> =	63.272 kWh/a	HEB <sub>Sik</sub> =	85,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,07
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,04
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,27
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSt</sub> =	16.886 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>End,Sik</sub> =	80.158 kWh/a	EEB <sub>Sik</sub> =	108,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PE,Sik</sub> =	123.962 kWh/a	PEB <sub>Sik</sub> =	167,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PE,nicht,Sik</sub> =	42.982 kWh/a	PEB <sub>nicht,Sik</sub> =	58,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PE,erne,Sik</sub> =	80.981 kWh/a	PEB <sub>erne,Sik</sub> =	109,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,Sik</sub> =	9.410 kg/a	CO <sub>2eq,Sik</sub> =	12,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GES,Sik</sub> =	0,97
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,Sik</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,Sik</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	06.04.2020
Gültigkeitsdatum	05.04.2030
Geschäftszahl	<input type="text"/>

Erstellertn **Baumeister Maximilian Moser**

Unterschrift

Baumeister  
Maximilian Moser  
Kueningsgasse 2  
A-3800 Göpfritz/Wild

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

## Vorausschau 2026 – Hausverwaltung Kramas

Franz Kramas Gebäudeverwaltung G.m.b.H.  
Lichtensteinstraße 36  
1090 Wien

Michael KELLNER  
Sieveringer Straße 109/5/1  
1190 Wien

Wien, am 04.12.2025  
Ihre Kundennummer: 01922-00511-7

**Vorausschau für das Jahr 2026 gem. § 20 Abs 2 WEG  
Sieveringer Straße 109/5/1, 1190 Wien**

Sehr geehrte Wohnungseigentümer/in!

Gem. § 20 Abs. 2 WEG erhalten Sie Information über die Finanzmittel der Bewirtschaftungskosten und Reparaturrücklage; die Gesamtaufwände wurden auf der Basis der Ausgaben zum Stichtag 31.10.2025 kalkuliert, sowie die Bezug habenden akkontierten Beiträge für das Jahr 2026. Wir geben bekannt, dass Art und Umfang der erforderlichen Reparaturmaßnahmen während des Abrechnungsjahres 2025 durch die von der Hausverwaltung erfolgten Erhebungen Vorort und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen festgestellt wurden. Die Beurteilung erfolgt nach Gebäudeteilen (Gebäudehülle, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie allgem. Anlagen). Allenfalls geplante bzw. bereits beschlossene Maßnahmen sind nachfolgend gesondert angeführt. Die Umsetzung erfolgt im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG in Verbindung mit § 28 WEG auf Basis der unmittelbaren, vorangehenden Erhebungen bzw. Einholung von Anboten. Bei der Kalkulation der Bewirtschaftungskosten 2026 sind die bereits bekannten Gebührenerhöhungen (3-5%) berücksichtigt.

	<b>Akontierung 2026</b>
Verwaltungshonorar	15.181,69 €
Betriebskosten	90.349,88 €
Heizkosten (inkl. Warmwasser)	40.800,00 €
	<b>Stand per 20251031</b>
Reparaturfonds	99.482,42 €

Alle Beträge exklusive USt.

Die Instandsetzungsmaßnahmen und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten werden, in gewohnter Weise nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt (siehe auch Versammlungsprotokoll). Die Balkone auf Stiegen 5+6 sind noch zu sanieren. Die Balkongeländer sollen sukzessive repariert werden.

Die Vorausschau wird gemäß § 24 Abs 5 WEG den Wohnungseigentümern sowohl durch Hausanschlag, als auch durch Übersendung zur Kenntnis gebracht. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und verbleiben mit den besten Wünschen zu den kommenden Feiertagen.

Ihre Hausverwaltung Franz Kramas

Beilagen: Wohnbeitragsvorschreibung ab 01.01.2026  
Zahlscheine, sofern kein Einziehungsauftrag besteht

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 20.01.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 01513 Untersievering				EINLAGEZAHL 118	
BEZIRKSGERICHT Döbling					
*****					
Letzte TZ 6458/2025					
WOHNUNGSEIGENTUM					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** AI *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
140	GST-Fläche	1364			
	Bauf.(10)	431			
	Gärten(10)	933			
141/1	GST-Fläche	506			
	Bauf.(10)	271			
	Bauf.(20)	235	Sieveringer Straße 109		
141/2	Bauf.(10)	176			
334/1	GST-Fläche	1002			
	Bauf.(10)	385			
	Gärten(10)	617			
334/4	Gärten(10)	3			
GESAMTFLÄCHE		3051			
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					

#### 2.1.1. Gutsbestand:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5

56 ANTEIL: 134/6212  
Michael Kellner  
GEB: 1966-07-07 ADR: Arbesbachg. 26 1190  
b 360/1980 Wohnungseigentum an W 1 St 5  
j 412/2006 IM RANG 6541/2005 Kaufvertrag 2006-01-19 Eigentumsrecht  
k gelöscht

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5  
Michael Kellner

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

#### Grundbuch 01513 Untersievering, EZ 118, BG Döbling

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
140	GST-Fläche	1364	
	Bauf.(10)	431	
	Gärten(10)	933	
141/1	GST-Fläche	506	
	Bauf.(10)	271	
	Bauf.(20)	235	Sieveringer Straße 109
141/2	Bauf.(10)	176	
334/1	GST-Fläche	1002	
	Bauf.(10)	385	
	Gärten(10)	617	
334/4	Gärten(10)	3	
	GESAMTFLÄCHE	3051	

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

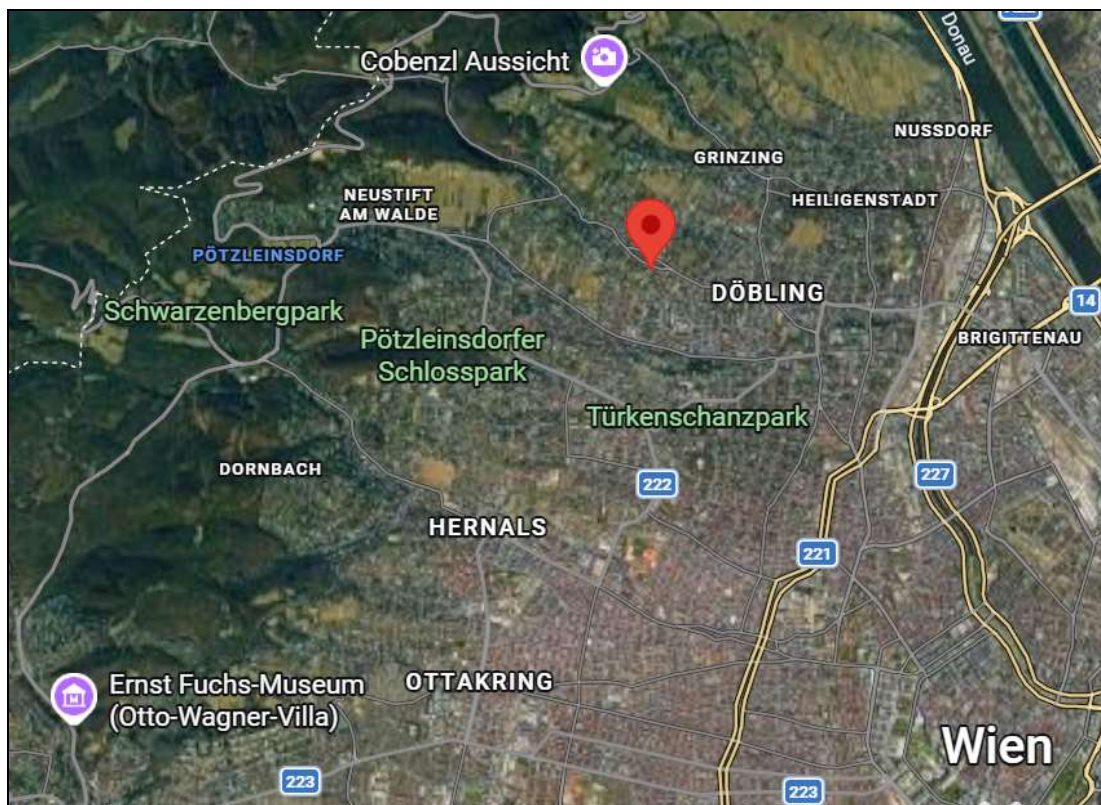


Abbildung 3:

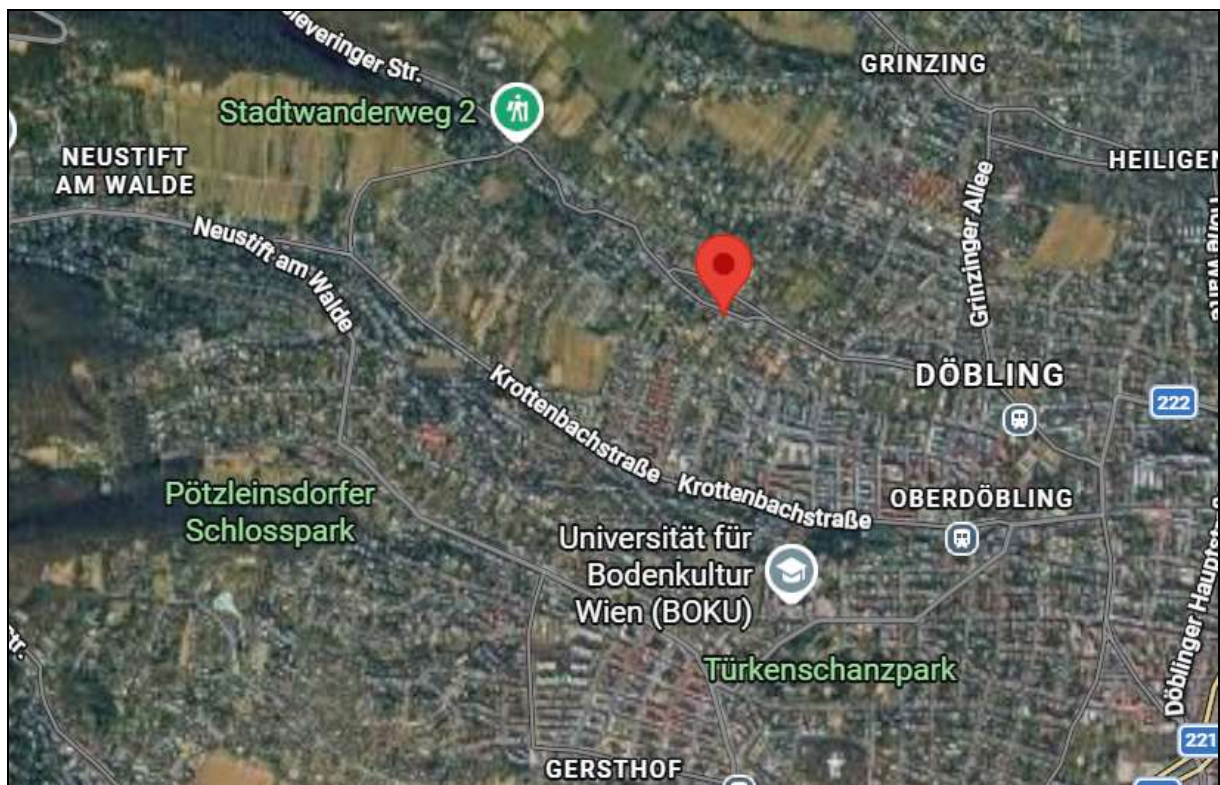


Abbildung 4:

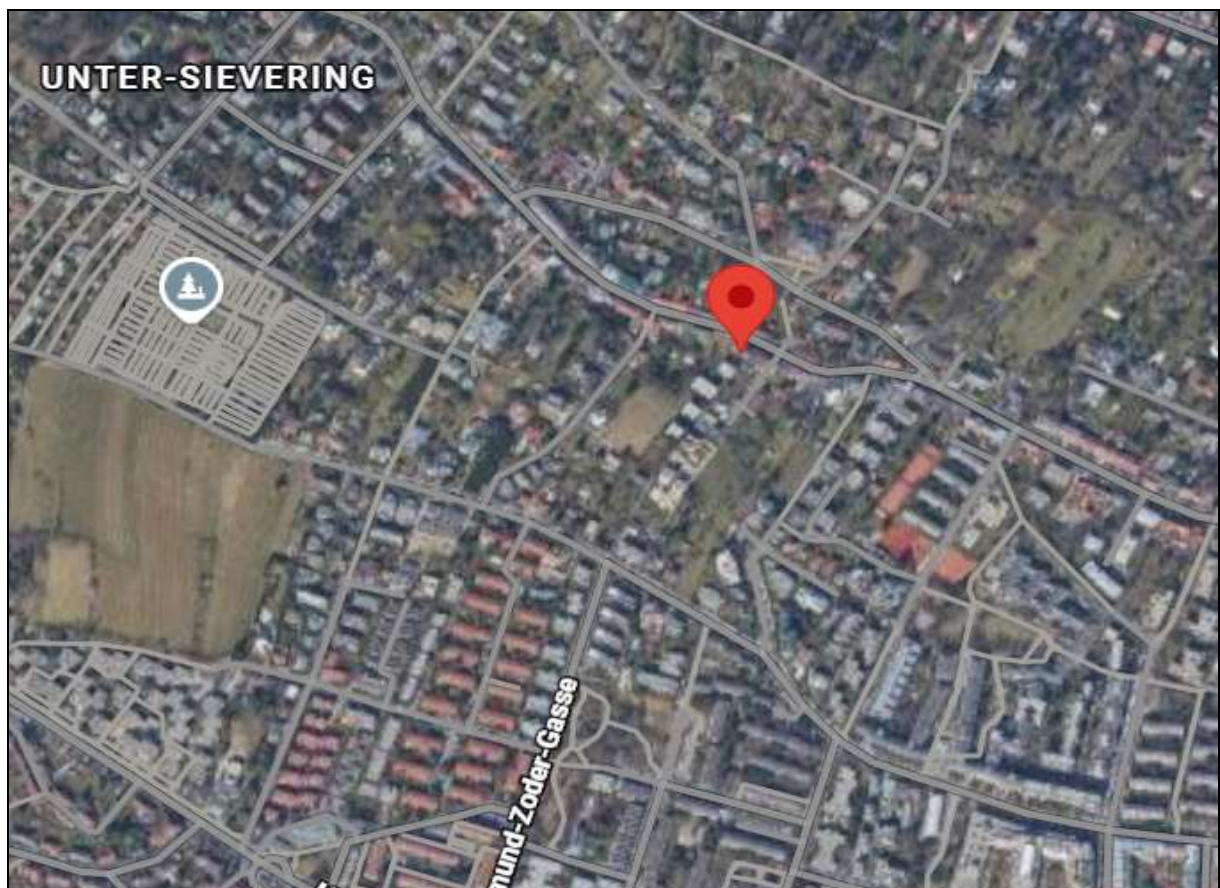


Abbildung 5:

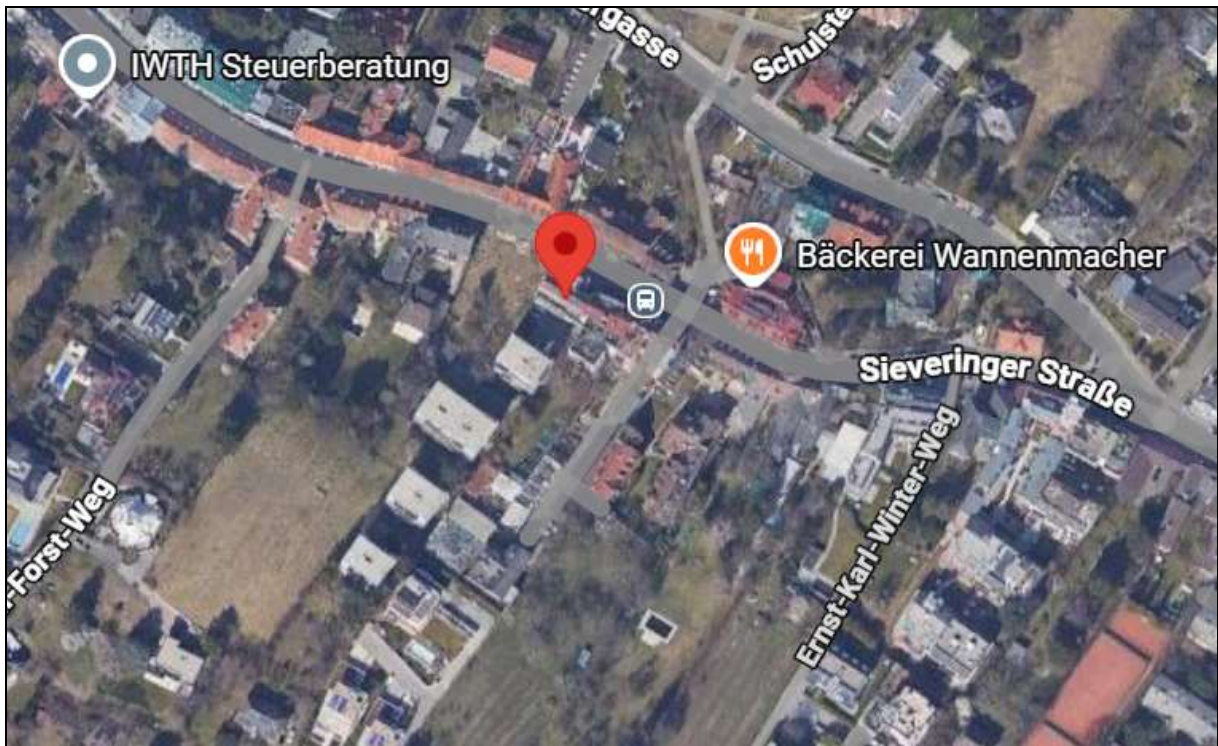


Abbildung 6 – Stiege 5:

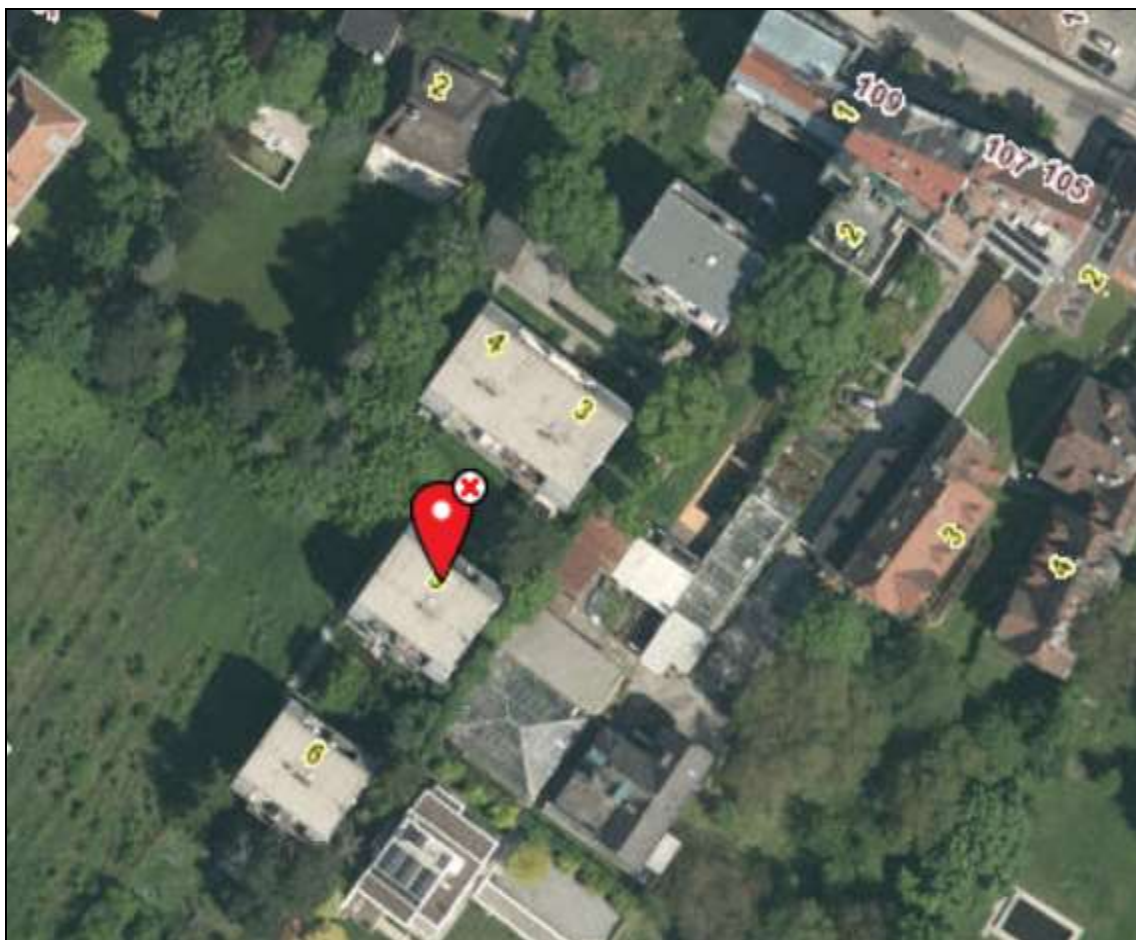


Abbildung 7 – öffentliche Verkehrsanbindung:

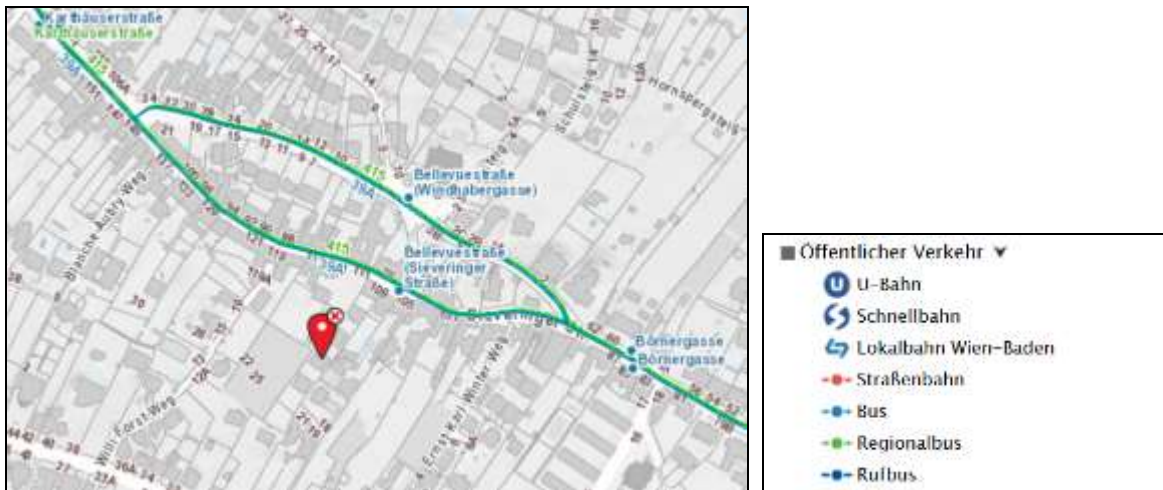
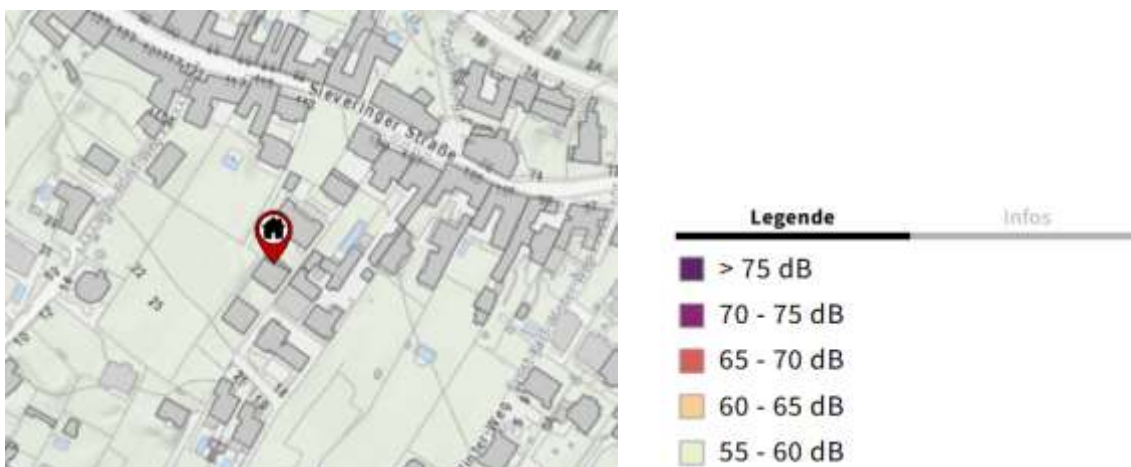


Abbildung 8 –Lärmkarten:

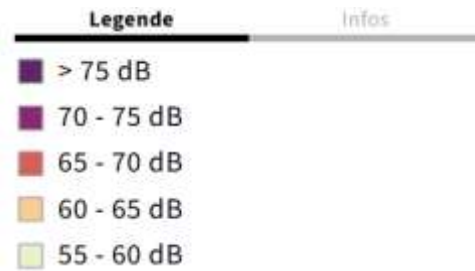
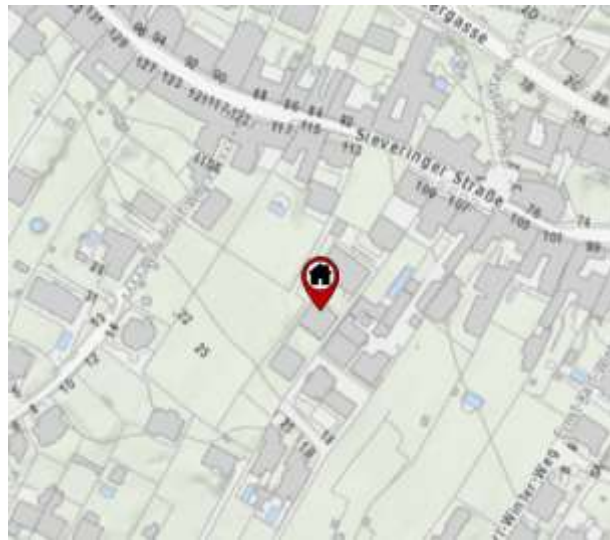
Straßenverkehr



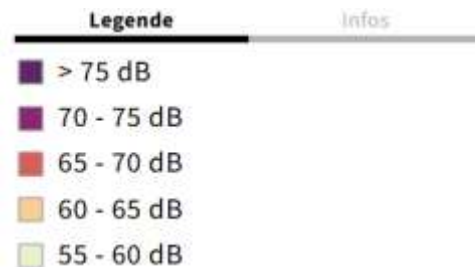
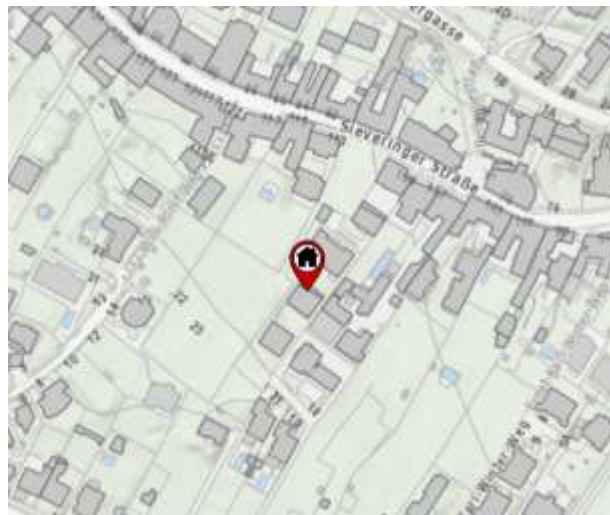
Schienerverkehr



### Luftverkehr



### Industrieanlagen



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Sieveringer Straße 109 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

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

### Karte - Döbling mit Bezirksteilen



## 2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 140



GST – Nr. 141/1



GST – Nr. 141/2



GST – Nr. 334/1



GST – Nr. 334/4



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhausanlage



Abbildung Stiege 5

## ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohnhausanlage
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Baujahr:</u></b>	ca. 1970
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Sonstige Merkmale:</u></b>	Gegensprechanlage
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	nicht vorhanden

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5

**Lage:** Stiege 5 - Erdgeschoss



Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 1 St 5 befindet sich im Erdgeschoss und ist mit Kunststofffenstern ausgestattet.

Hinzuweisen ist, dass in der Wohnung Heizkörper montiert sind. Über die Art der Beheizung kann seitens des Sachverständigen keine Auskunft erteilt werden.

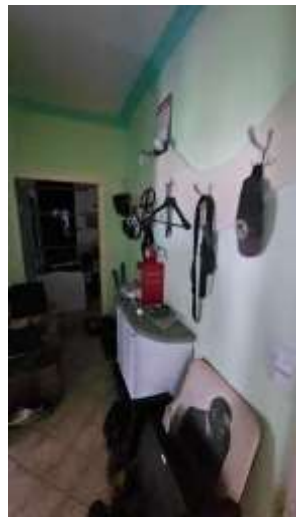
Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Folgendes Zubehör ist gemäß Beschluss vom 31.03.1978 zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:

x) Gartenterrasse

Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung W 1 St 5

**Vorraum:** Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



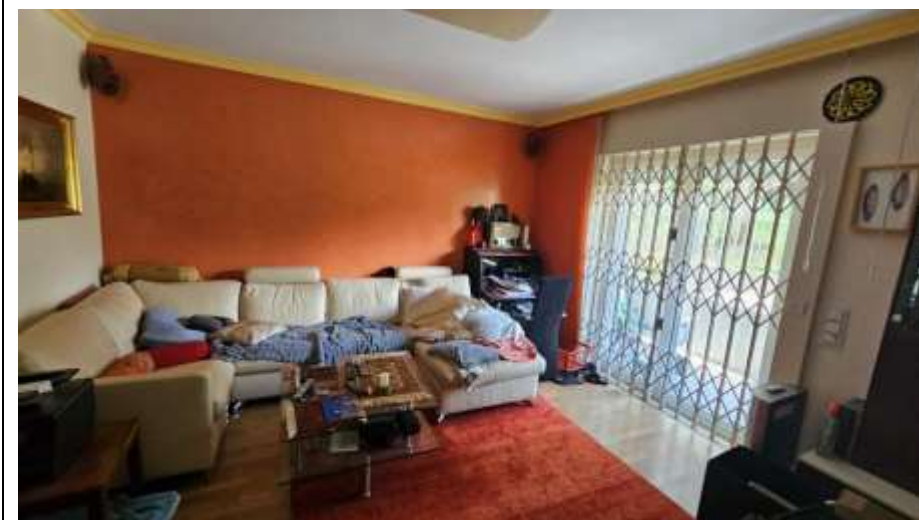
**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt,  
Hänge – WC, Dusche, Badewanne, Handwaschbecken



**Küche:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





### **Gartenterrasse:**



### **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.

## 2.6. Objektgröße:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5

Laut Beschluss vom 31.03.1978 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W1 St 5 **71,17 m<sup>2</sup>**.

Gartenterrasse: 13,56 m<sup>2</sup>

### Auszug Beschluss vom 31.03.1978

A photograph of a handwritten table from a document. The table is titled 'BLOCK C (Stiege 5):' and lists two items: 'Wlg.' and 'Gartenterrasse'. For 'Wlg.', the values are 71,17, 0,90, and 64. For 'Gartenterrasse', the values are 13,56, 0,23, and 3. The number 3 is underlined. There is a small number '67' written in the bottom right corner of the document page.

<u>BLOCK C (Stiege 5):</u>			
Wlg.	71,17	0,90	64
Gartenterrasse	13,56	0,23	<u>3</u>

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

## 2.7. Gesamtzustand:

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

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5

Der Gesamtzustand der Wohnung W 1 St 5 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

## **2.8. Sicherungen**

- Blitzschutz vorhanden

## **2.9. Anschlüsse:**

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

## **2.10. Allgemeines:**

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

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## **3. Gutachten:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 56**, 134/6212 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109

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. 56, 134/6212 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	71,17 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 500,00		
		€	177 925,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>177 925,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	71,17 m <sup>2</sup>	€	206 393,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer ca,	100 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
Wertminderung in %	55%	€	113 516,15
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>92 876,85</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	177 925,00
Bauzeitwert		€	92 876,85
		€	270 801,85
Gartenterrasse pauschal bewertet mit € 800,- pro m <sup>2</sup>		€	10 848,00
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>281 649,85</b>

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

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 56**, 134/6212 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109 **ohne Berücksichtigung der Darlehnsstände**, zum Bewertungsstichtag 30.03.2026 beträgt gerundet:

**EUR 281.600,-**  
**( Euro Zweihunderteinundachtzigtausendsechshundert )**

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 56**, 134/6212 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 1 St 5**

an der Liegenschaft EZ 118, Grundbuch 01513 Untersievering, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 140, 141/1, 141/2, 334/1, 334/4, mit der Adresse 1190 Wien, Sieveringer Straße 109 **mit Berücksichtigung der Darlehnsstände**, zum Bewertungsstichtag 30.03.2026 beträgt gerundet:

**EUR 274.200,-**  
**( Euro Zweihundertvierundsiebzigtausendzweihundert )**

Wien, am 22.04.2026



**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.