



DIPL.-ING.
MARTIN M. ROTH
FRICS, REV

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU (MIT RUHENDER BEFUGNIS)
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN UND IMMOBILIENBEWERTUNG
FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
RECOGNISED EUROPEAN VALUER (TEGOVA)

A – 1190 WIEN
KLABUNDGASSE 2B/3/10

WWW.SV-IMMOBILIENBEWERTUNG.AT
TEL.: +43 676 3039461

A - 7111 PARNDORF
HAUPTSTRASSE 41

Öffentlicher Notar
Mag. Thomas Holler
Kalvarienbergstraße 3
7100 Neusiedl am See

Wien, am 29.06.2022
Zl.: SV-G-2022-03.01.2
1. 2./ 3./ 4. von 4
(vier) Ausfertigungen

Rechtssache: 2 A 585/21b des BG Neusiedl am See
Verlassenschaft nach Herrn Josef Opitz,
verstorben am 16.11.2021

BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteils:

Einlagezahl: 241
Grundbuch: 01503 Heiligenstadt
Bezirksgericht: Döbling
Adresse: 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 81-87/II/4
Gegenstand: BLNr. 404 (1314/376130-tel Anteile) Wohnungseigentum an W 4 Stg 2
und Garage
Bewertungsstichtag: 16.11.2021 (Sterbetag)
Auftraggeber: Notar Mag. Thomas Holler als Gerichtskommissär
Auftrag und Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der o. a. Liegenschaft zum Stichtag
16.11.2021 im Verlassenschaftsverfahren nach Herrn Josef Opitz

Dieses Gutachten besteht aus 36 Blatt Text, 10 Blatt Anhang und 11 Blatt Fotodokumentationen (mit 61 Fotos).

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Allgemeines	4
1.1	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.1.1	Befundaufnahme	4
1.1.2	Erhebung bei der Stadt Wien	4
1.1.3	Erhebungen	4
1.1.4	Grundbuchausdruck	4
1.1.5	Unterlagen der Hausverwaltung übermittelt am 24., 29. und 31.03.2022	4
1.1.6	Lichtbilder	5
1.1.7	Fachliteratur	5
2	Befund	6
2.1	Liegenschaft	6
2.2	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)	6
2.3	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	6
2.4	Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	6
2.5	Lage	7
2.5.1	Makrolage	7
2.5.2	Mikrolage	10
2.5.3	Verkehrslage der Liegenschaft	11
2.5.3.1	Individualverkehrsanbindung	11
2.5.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	12
2.6	Grundstücksbeschreibung	13
2.6.1	Grundstück - Grundbuchstand	13
2.6.2	Grundstücksform und Topographie	13
2.6.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	14
2.6.4	Ver- und Entsorgung	15
2.6.5	Kontaminierung; Lärminfo, Hochwasserrisiko	15
2.6.5.1	Bodenkontaminationen	15
2.6.5.2	Lärminfo	15
2.6.5.3	Hochwasserrisiko	17
2.6.6	Zubehör	18

2.7	Beschreibung der Baulichkeiten	18
2.7.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	18
2.7.2	Technische Beschreibung	20
2.7.3	Bauakt	21
2.7.4	Energieausweis	22
2.7.5	Beschreibung der Räumlichkeiten	22
2.8	Information der Hausverwaltung	24
2.9	Bau- und Erhaltungszustand	25
2.10	Berechnung der Nutzflächen	25
2.11	Ertragslage	26
2.12	Vergleichswerte	26
3	<i>Bewertungsgutachten</i>	28
3.1	Wertermittlungsverfahren	28
3.2	Vergleichswertverfahren	28
3.3	Verkäuflichkeit der unbelasteten und geldlastenfreien Liegenschaftsanteile	33
3.4	Verkehrswert	34
4	<i>Schlussbemerkungen</i>	35
5	<i>Anhang (Kopien zum Teil verkleinert)</i>	37
5.1	Grundbuchauszug	37
5.2	Technische Beschreibung (Bauakt, undatiert)	38
5.3	Energieausweis (auszugsweise)	40
5.4	Vorschreibung Josef Opitz vom 01.01.2022	43
5.5	Planwerk	44
5.6	Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 61	47

1 ALLGEMEINES

1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 81 – 87 / Stg. 2 / W 4 am 28.04.2022 von 09:25 bis 10:45 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit von

Frau Maria Michael-Opitz (Schwester)

Herrn Michael Opitz (Bruder)

Herrn MMag. Nikolaus Opitz (Bruder)

Herrn Michael Stampfel, in Vertretung für

Frau Dipl.-Ing. Katharina Opitz (Nichte)

Besichtigung der Waschküche (bei Stiege 1), dem Kellerabteil (zwischen Stiege 1 und Stiege 2) und der Fahrradabstellräume durch den Sachverständigen in Anwesenheit des Hausmeisters Herrn Marinkovic.

1.1.2 Erhebung bei der Stadt Wien

insbesondere zu

- Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- Katastermappenauszug
- zu Bescheiden und Plänen bei der zuständigen Behörde MA 37, Baupolizei für den 19. Bezirk

1.1.3 Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation.

- Erhebung am Grundbuch zu Vergleichspreisen
- Grundbuchauszug der kompletten EZ 241 vom 29.03.2022

1.1.4 Grundbuchausdruck

- Grundbuchauszug eingeschränkt auf die gegenständlichen BLNr. 404 vom 29.11.2021, vom Notar übermittelt

1.1.5 Unterlagen der Hausverwaltung übermittelt am 24., 29. und 31.03.2022

- Vorschreibung 01/2022 vom 01.01.2022
- BK-Jahresabrechnung vom 15.06.2021 für 01.01.2020 bis 31.12.2020
- Wohnungseigentumsvertrag TZ 1327/1976 vom 07.08.1975

- Nutzwertgutachten TZ 1278/76, MA 50 – Schli 1/76 vom 05.03.1976
- Protokoll der Hausversammlungen vom 13.06.2017
- Energieausweis Heiligenstädter Straße 81-87 vom 06.02.2020
- Auskünfte zu Instandhaltungsrücklage, BK-Abrechnung, etwaige Instandhaltungsmaßnahmen, Rückstände, offen Darlehen, Förderungen, Hauszentralheizung und Garagen im gemeinsamen Eigentum;

1.1.6 Lichtbilder

61Stück welche vom SV im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

1.1.7 Fachliteratur

- Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 2010
- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2010
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 2017
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): „Praxis der Grundstücksbewertung“, 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 2014
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006“
- Seiser / Kainz : „Der Wert von Immobilien“, 2011
- Martin Roth: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, 2011
- Wehinger: Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung“, 1990

Vorbemerkungen:

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstattet.

ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Die Liegenschaft ist mit einer Eigentumswohnanlage mit 4 Stiegen bebaut und hat die Adresse 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 81-87 ident Barawitzkagasse 27 ident Gallmeyergasse 18. Gegenständliche Wohnung Top 4 befindet sich im 1. Stock der Stiege 2.

Plz. / Ort 1190 Wien
Adresse Heiligenstädter Straße 81-87 ident Barawitzkagasse 27 ident
Gallmeyergasse 18
EZ: 241
GST-NR.: 367/4
GB.: 01503 Heiligenstadt
BG: Döbling

2.2 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.4 angeführten Grundbuchausdruck vom 29.11.2021 ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständlichen Anteile (BLNr. 404) einverleibt für:

```
***** B *****  
404 ANTEIL: 1314/376130  
Josef Opitz  
GEB: 1947-03-19 ADR: Heiligenstädter Str. 81-87/II/4 1190  
a 1327/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2 und Garage  
f 2639/1990 IM RANG 7009/1989 Kaufvertrag 1989-02-07 Eigentumsrecht
```

2.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Es bestehen folgende Eintragungen:

```
***** A2 *****  
1 a 1015/1920 RECHT der Wasserleitung und Röhrenlegung auf den  
Liegenschaften EZ 930 GB Heiligenstadt gem Par 1 Vertrag 1920-07-30  
2 a 4235/1971 Bauplatz (auf) Gst 367/4  
3 a 367/1982 866/1982 Erbauung eines Hauses (auf) GSt 367/4
```

2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Es sind keine Lasten für BLNr. 404 eingetragen:

Die Hausverwaltung teilt per 24.03.2022 mit, dass es keine offenen Darlehen oder offene Förderungen bzw. Forderungen an die WEG gibt. Die Instandhaltungsrücklage wird per Ende Februar 2022 mit rund EUR 422.000,-- angegeben.

Vom Notar wurde eine Saldenliste der Hausverwaltung für Top 4 und PP 06 (angemietet) per 18.03.2022 übermittelt (siehe Anhang).

In der Bewertung wird der geldlastenfreie Zustand unterstellt.

2.5 Lage

2.5.1 Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet in *Döbling*, dem 19. Wiener Gemeindebezirk mit 24,9 km² (Wien: 414,9 km²) der siebent größte Bezirk.

Der 19. Bezirk an der nordwestlichen Stadtgrenze mit rd. 73.861 Einwohnern (rd. 3,9 % Wiener Gesamtbevölkerung, Stand 2021) erstreckt sich von der Donau im Osten bis zum Stadtrand mit Wald- und Wiesengürtel an den Abhängen des Wienerwaldes mit Nußberg, Leopoldsberg, Kahlenberg und Hermannskogel im Norden und grenzt hier an Niederösterreich.



Abbildung 1: Lage des 19. Bezirks in Wien; Quelle: www.wien.gv.at

1890/1892 wurden im Zuge der Stadterweiterung die Vororte Ober- und Unterdöbling sowie Grinzing, Heiligenstadt, Kahlenbergerdorf, Nußdorf, Sievering und die Katastralgemeinde Josefsdorf nach Wien eingemeindet und bilden seither den 19. Bezirk Döbling. 1938 kamen Neustift am Walde und Salmansdorf vom 18. (Währing) zum 19. Bezirk. Seither gehört auch ein kleiner Teil von Pötzleinsdorf zu Döbling, der umgangssprachlich Glanzing genannt wird.

Der Bezirk wird durch Gürtel, Peter-Jordan-Straße, Krottenbach und Donaukanal begrenzt. Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof oder genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen.



Abbildung 2: Bezirksteile Döbling; Quelle: wikipedia

Ein Anteil von rund 32,6 % der Bezirksfläche ist Bauland (Wien gesamt; 33,3 %), davon sind 85,2 % Wohnbaugebiete. Der Anteil an Betriebsbaugebieten mit 2,2 % der Bezirksfläche ist für Wien mit 7,6 % unterdurchschnittlich.

Der Grünraumanteil von 51,8 % in Döbling liegt über dem Wiener Durchschnitt von 48,3 % und ist damit der fünftgrünste Wiener Gemeindebezirk. Davon entfallen 14,9 % der Bezirksfläche auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei der Weinbau hier um Grinzing, Nussdorf, Sievering, Neustift am Walde und Salmansdorf die größte Rolle spielt. Weitere 25,4 % des Bezirks sind bewaldet, hinzu kommen 5,3 % Wiesen, 2,7 % Kleingärten, 2,5 % Parkflächen und 0,9 % Sport- und Freizeitflächen. Die restliche Nutzung des Bezirksgebietes entfällt mit 11,0 % auf Verkehrsflächen und mit 4,6 % auf Gewässer, wobei der Anteil der Gewässer im Verhältnis zur ganzen Stadt Wien darüber, der Anteil der Verkehrsflächen darunter liegt.

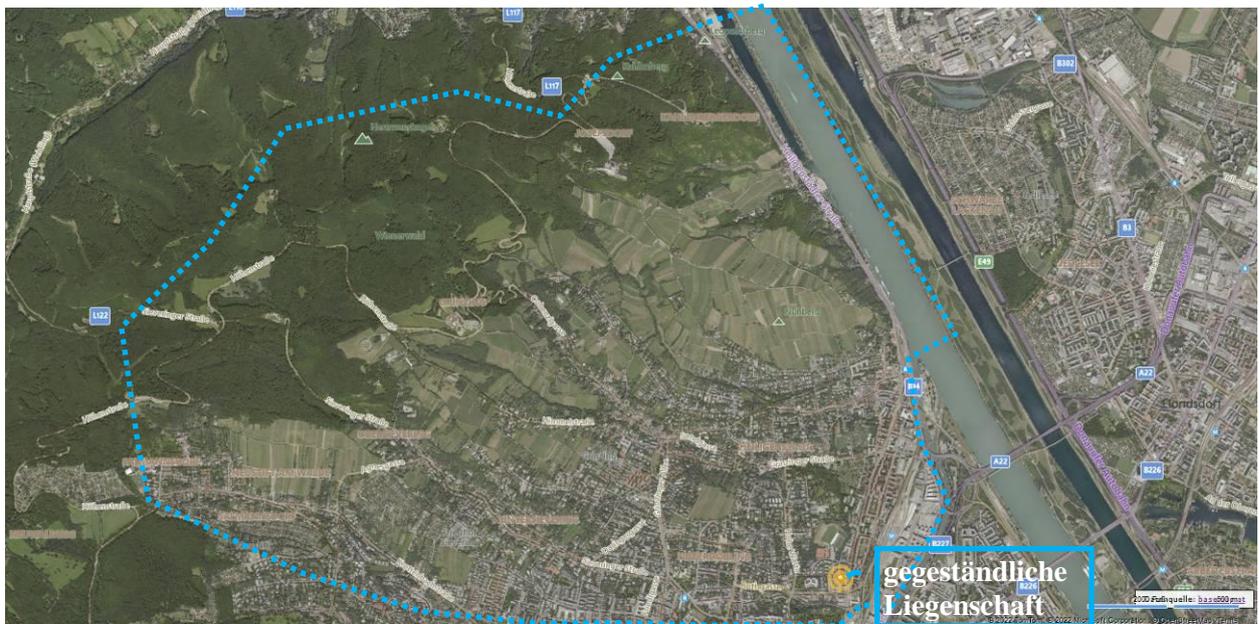


Abbildung 3: Lage mit Ergänzungen SV; Quelle: Immounited

Die früher vorherrschenden (wein-) bäuerlichen Strukturen spiegeln sich heute in der teilweise dörflichen Charakteristik an den nordwestlichen Bezirksrändern wider. Das Gebiet zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal im Südosten war Industriegebiet und ist es teils heute noch. Im 18. Jahrhundert sorgte der Zuzug von Adeligen für eine "Nobilitierung" der vom Weinbau geprägten Landschaft. Das nach Währing hinüberreichende *Cottageviertel* aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) weist gelockerte Baustruktur auf und kam es auch zum Zuzug von bürgerlichen Schichten.

Der nordwestliche Teil des Bezirks geht in den Wald- und Wiesengürtel über. In der Zwischenkriegszeit wurden zahlreiche kommunale Wohnbauten im Bezirk errichtet.

Gegenwärtig ist die Wohnbautätigkeit im Bezirk stark von zahlreichen kleinen, äußerst hochwertigen Projekten geprägt: Ausbau von Dachböden, Um- und Ausbau von Winzerhäusern, ab und zu Lückenverbauung und Abriss-Neubau-Projekte. Besonders gefragt sind dafür die Bezirksteile Oberdöbling und die diversen Heurigenvororte.

Großvolumiger Neubau ist hingegen die absolute Ausnahme. Aktuell gibt es zwei wichtige Projekte: das Inside XIX in der Gatterburggasse, bei dem das ehemalige *Döblinger Amtshaus* in ein außergewöhnliches Wohnobjekt umgebaut und durch einen großen Neubau trakt ergänzt wird, und *The Shore*, ein luxuriöses Ensemble von Stadtvillen am *Kuchelauer Hafen* beim idyllischen Weinort Kahlenbergerdorf.

In die Kategorie *Leistbares Wohnen* ist im 19. am ehesten noch Heiligenstadt entlang des Donaukanals einzuordnen.

Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Im 19. Bezirk beträgt das Durchschnittsalter 43,9 Jahre und liegt somit über dem Gesamtdurchschnitt der Stadt mit 41,0 Jahren und ist der „Drittälteste“ Bezirk nach Innere Stadt (47,5) und Hietzing (45,2). Ein Grund für die starke Überalterung Döblings ist auch der hohe Anteil von Pensionistenheimen in Döbling. Auch der Anteil der weiblichen Bevölkerung ist mit 55,1 % überdurchschnittlich, während in Wien insgesamt nur 52,4 %. Die Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund der Wanderungsbilanz positiv (+108 Zuzüge 2021). Der Wohnbau sorgte bis in die 1980er Jahre für Zuwachs im Bezirk. Danach begann die Bezirksbevölkerung aufgrund der gesteigerten Wohnbedürfnisse bis 2001 leicht zu sinken, um seither im wienweiten Trend wieder leicht anzuwachsen,

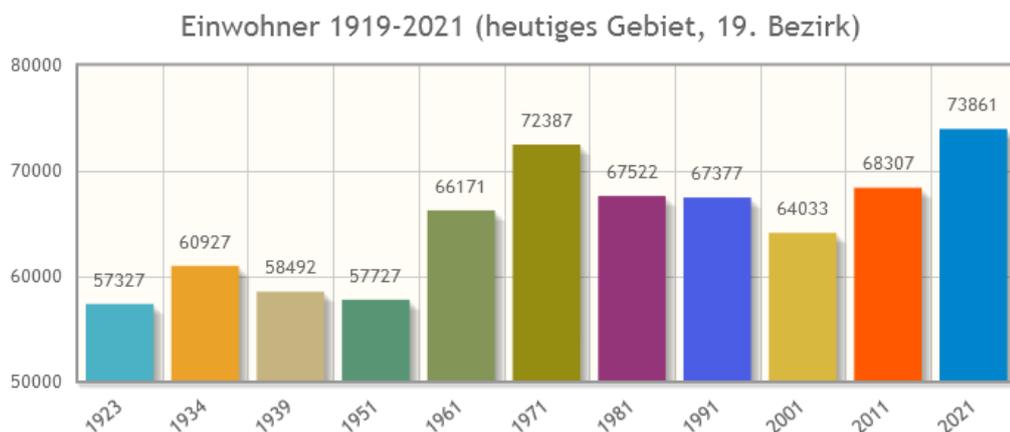


Abbildung 4: www.geschichtewiki.wien.gv.at/Döbling

2.5.2 Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südöstlichen Teil des Bezirkes, in der Katastralgemeinde *Heiligenstadt*.

Die Katastralgemeinde erstreckt sich mit einer Fläche von rd. 219,46 ha auf einer Strandterrasse am Wiener Donaukanal (einem früheren Donauarm) und zieht sich in einem schmalen Streifen nordwestlich bis zum Kahlenberg hinauf. Im Norden wird Heiligenstadt von Nußdorf und Josefsdorf, im Westen von Grinzing und im Süden von Unter- und Oberdöbling begrenzt. Die Probusgasse ist die ehemalige Dorfstraße und der Kern von Heiligenstadt. Die zentralen Teile um Pfarrplatz, Probusgasse und Armbrustergasse sowie entlang der Hohen Warte sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzone ausgewiesen und reicht diese teilweise auch nach Unterdöbling. Ende des 18. Jahrhunderts siedelten sich in Heiligenstadt die ersten Industriebetriebe an. In der Heiligenstädter Straße 135 entstand 1790 eine Schwefelsäurefabrik, die bis 1939 bestand hatte. Weitere bedeutende Betriebe waren die Parketterzeugung Barawitzka, später Engel (1838 bis 1932), die Maschinenfabrik Heinrich (1840 bis 1964) und die 1885 gegründete und noch heute in Niederösterreich bestehende *Just-Leitern-AG* in der Heiligenstädter Straße 125.

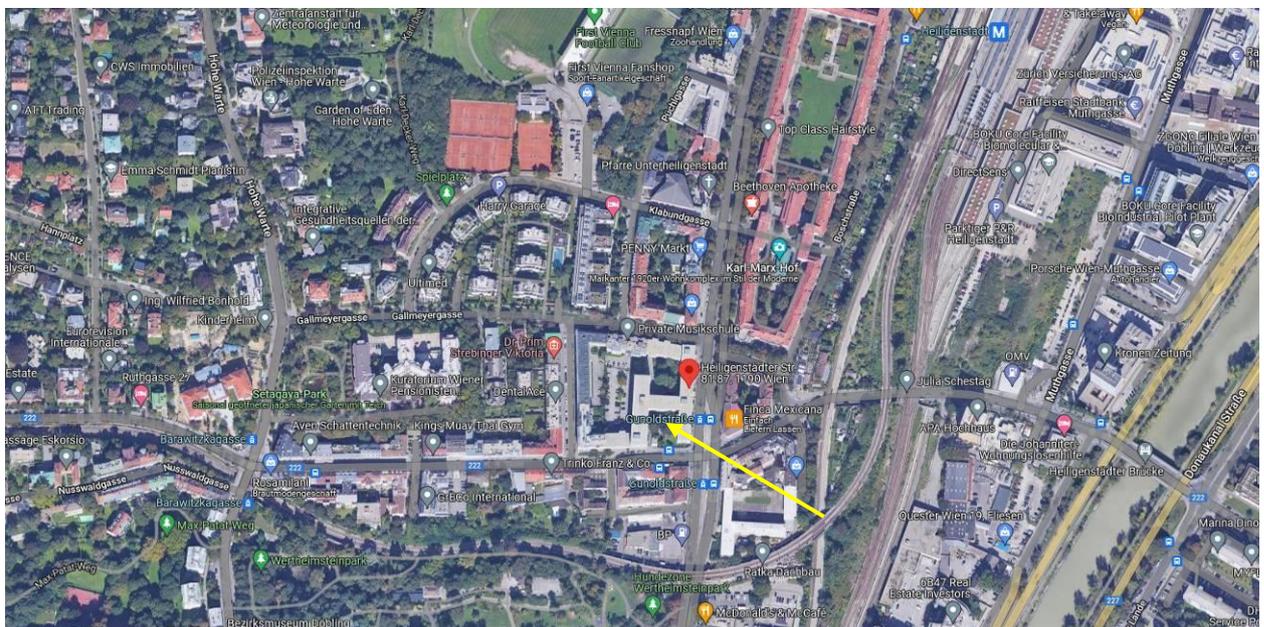


Abbildung 5: Umfeld Barawitzkagasse/ Heiligenstädter Straße mit Erg. SV; Quelle: www.google.com/maps

Im direkten Umfeld befinden sich einerseits Wohnmischgebiete mit neueren Wohnbauten unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Art, überwiegend in Blockrandbebauung bzw. Gewerbegebiete östlich der Heiligenstädter Straße sowie öffentliche Parkanlagen wie beispielsweise der Wertheimsteinpark und der Setagaya-Park. Weiters befinden sich

die Verkehrsbänder bzw. Schienentrassen der Vorortelinie im Süden und Nordbahntrasse mit U4-Linie und *Heiligenstädter Bahnhof* im Osten.

In der Umgebung befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen. Zur Deckung des erweiterten Bedarfes befindet sich das *Q19 Einkaufsquartier Döbling* rd. 1,1 km fußläufiger Entfernung.

Das *Döblinger Bad* ist ebenfalls in rd. 1,1 km Entfernung fußläufig erreichbar sowie das *Hohe-Warte-Stadion* und Tennisplätze in rd. 400 m nördlicher Entfernung

2.5.3 Verkehrslage der Liegenschaft

2.5.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Liegenschaft liegt im Kreuzungsbereich der annähernd Nord-Süd ausgerichteten *Heiligenstädter Straße* und der annähernd Ost-West verlaufenden *Barawitzkagasse*.

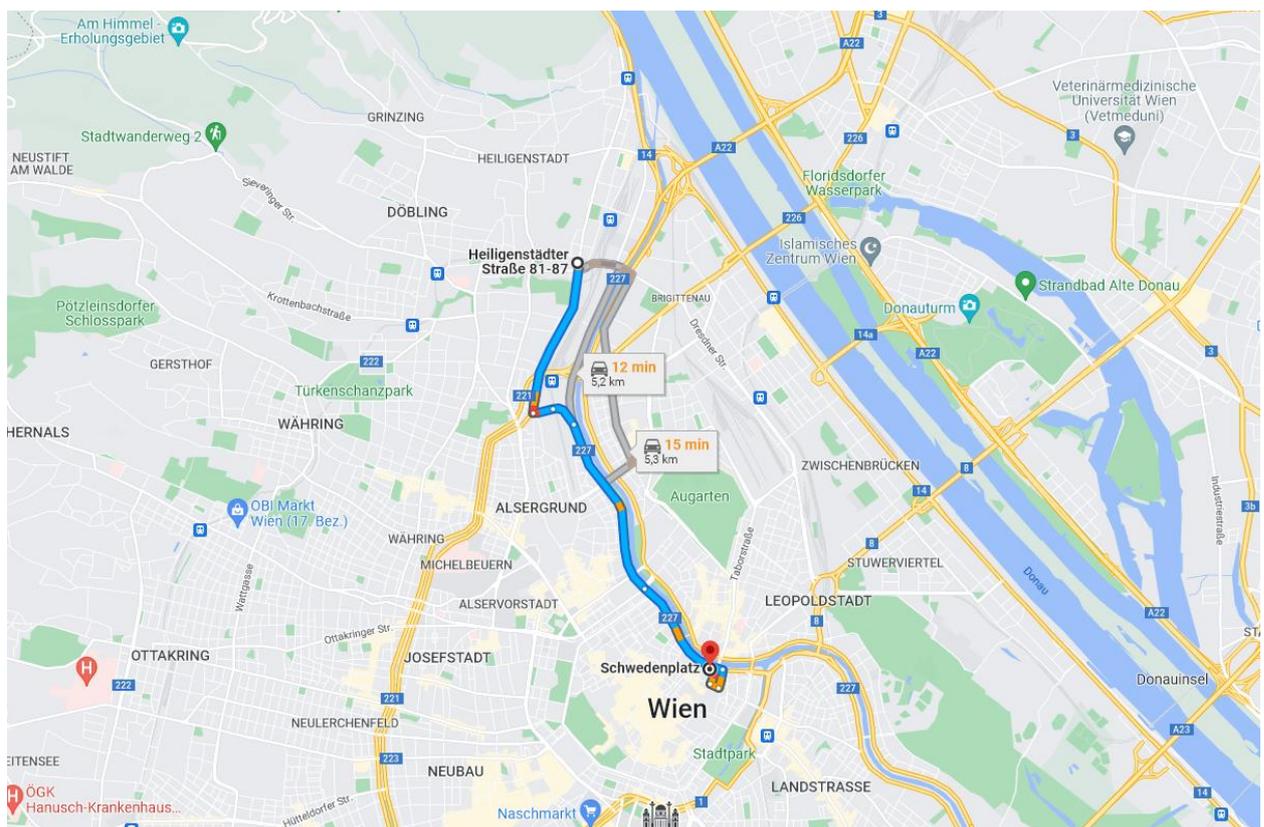


Abbildung 6: Anbindung an das (übergeordnete) Straßennetz; Quelle: google.at/maps

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt die *Heiligenstädter Straße*, die *Nordbrücke* (A22) oder *Handelskai* B14 oder *Gürtel* im weiteren Verlauf über die Wiener Südost-Tangente/A23 zu den Anschlussknoten der Westautobahn A1, Südbahn/A2 oder Ostautobahn. Die Innenstadt (Schwedenplatz) liegt ca. 5 km entfernt und ist je nach Verkehrsaufkommen in rd. 15 Minuten erreichbar.

Der 19. Bezirk hat eine flächendeckende Kurzparkzonenregelung mit entgeltlichem Parkpickerl/ -karte für Hauptwohnsitz-Bewohner des Bezirks.

Die Kurzparkzone Wien gilt wochentags zwischen 9:00-19:00 Uhr (ausgenommen Feiertage), die maximale Parkdauer beträgt zwei Stunden mit Ausnahmeregelungen für Einkaufsstraßen mit 1,5 Stunden. Öffentliche Parkgaragen sind in der Umgebung verfügbar und fußläufig erreichbar (WIPARK, Heiligenstädter Lände 31, Garage Muthgasse 11).

2.5.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die wichtigsten Verbindungen der Wiener Linien im Bezirk sind heute die Straßenbahnlinien 37 (Hohe Warte), 38 (Grinzing) und D (Nussdorf) sowie die Autobuslinien 35A (Salmansdorf), 38A (Kahlenberg), 39A (Sievering) und 40A (Döblinger Friedhof). Zudem hat Döbling seit 1976 Anteil an der U-Bahn-Linie U4 (Heiligenstadt), wobei der Bahnhof Heiligenstadt zu einem wichtigen Bahn- und Busknoten in Richtung Klosterneuburg wurde. Über Heiligenstadt und die Stationen Oberdöbling und Krottenbachstraße hat Döbling auch Anschluss an die S-Bahn-Linie S45. Die Stationen der nächsten Buslinien 10A und 39A liegen in der Barawitzkagasse vor dem Haus, die Station der Straßenbahnlinie D liegt in der Heiligenstädter Straße ebenfalls unmittelbar vor dem Haus. In ca. 550 m fußläufiger Entfernung befindet sich Endstation Heiligenstadt der Linie U4 am Heiligenstädter Bahnhof mit Anbindung an REX und Schnellbahnen.

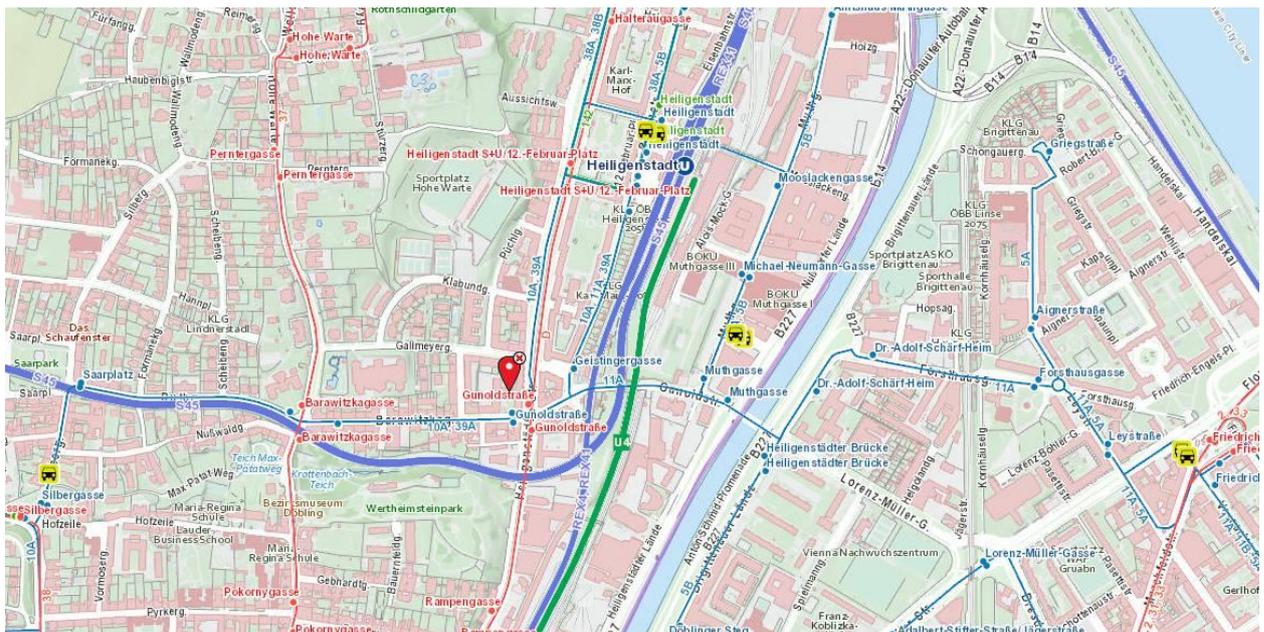


Abbildung 7: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: wien.gv.at

Die Wiener Innenstadt (Schwedenplatz) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in einem Intervall von ca. 8 Minuten in rd. 8 Minuten Fahrzeit erreichbar. Der Wiener Hauptbahnhof kann mit U-Bahn oder S-Bahn in insgesamt ca. 35 Minuten erreicht werden.

2.6 Grundstücksbeschreibung

2.6.1 Grundstück - Grundbuchstand

```

***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
367/4   G  GST-Fläche          7934
        G  Bauf. (10)          3539
        G  Gärten(10)         2443
        G  Sonst(40)          1952  Heiligenstädter Straße 81 - 87
                                           Barawitzkagasse 27
                                           Gallmeyergasse 18
    
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Anmerkung SV: Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (*) neben der Fläche bedeutet, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Die Flächenangaben werden dem angeführten Grundbuchauszug entnommen.

2.6.2 Grundstücksform und Topographie

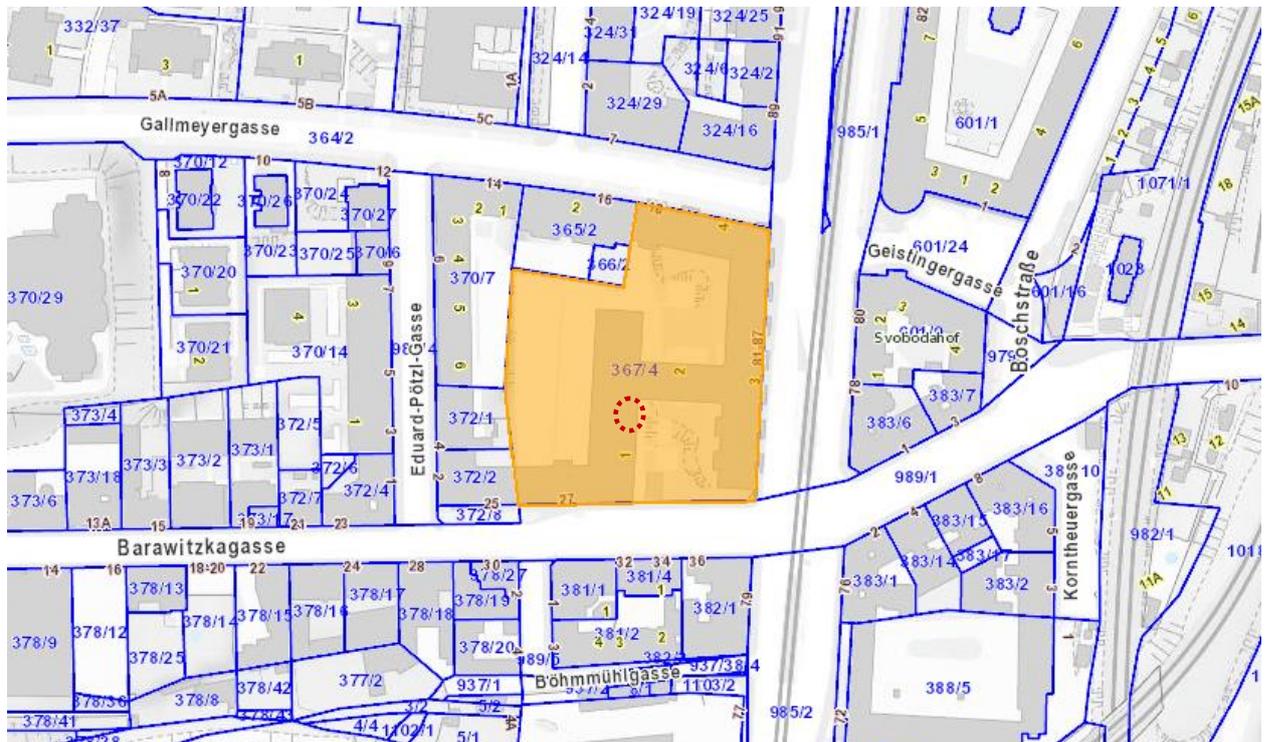


Abbildung 8: : Ausschnitt aus dem digitalen Katasterplan; Quelle: wien.gv.at

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus einem Grundstück und stellt eine nahezu rechteckige Baufläche mit einem Einschnitt an der nordwestlichen Ecke dar. Entlang der *Heiligenstädter Straße* weist das Grundstück eine Straßenfrontlänge von rd. 96 m auf, entlang der *Barawitzkagasse* weist die Parzelle eine Seitenlänge von ca. 83 m auf. Die Längen wurden am digitalen Kataster gemessen.

2.6.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Entsprechend dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gewidmet und bebaubar wie folgt.

EZ	241			
Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
367/4	ggst. Baustrakt: W VI (26-30 m), g; G; hofseitig W GV I (4,5m), g	Bauklasse VI, eingeschränkt auf 26-30 m, g; Bauklasse I, eingeschränkt auf 4,5 m	7.934,00m ²	Bauland Wohngebiete (W). G: nicht bebaute <u>Grünfläche</u> ist gärtnerisch auszugestalten Bauklasse I: mindestens 2,5 m, höchstens 9 m, Bauklasse VI: mindestens 21m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen g: <u>geschlossene Bauweise</u> Gültiges Plandokument 7564, beschlossen am 26.03.2004

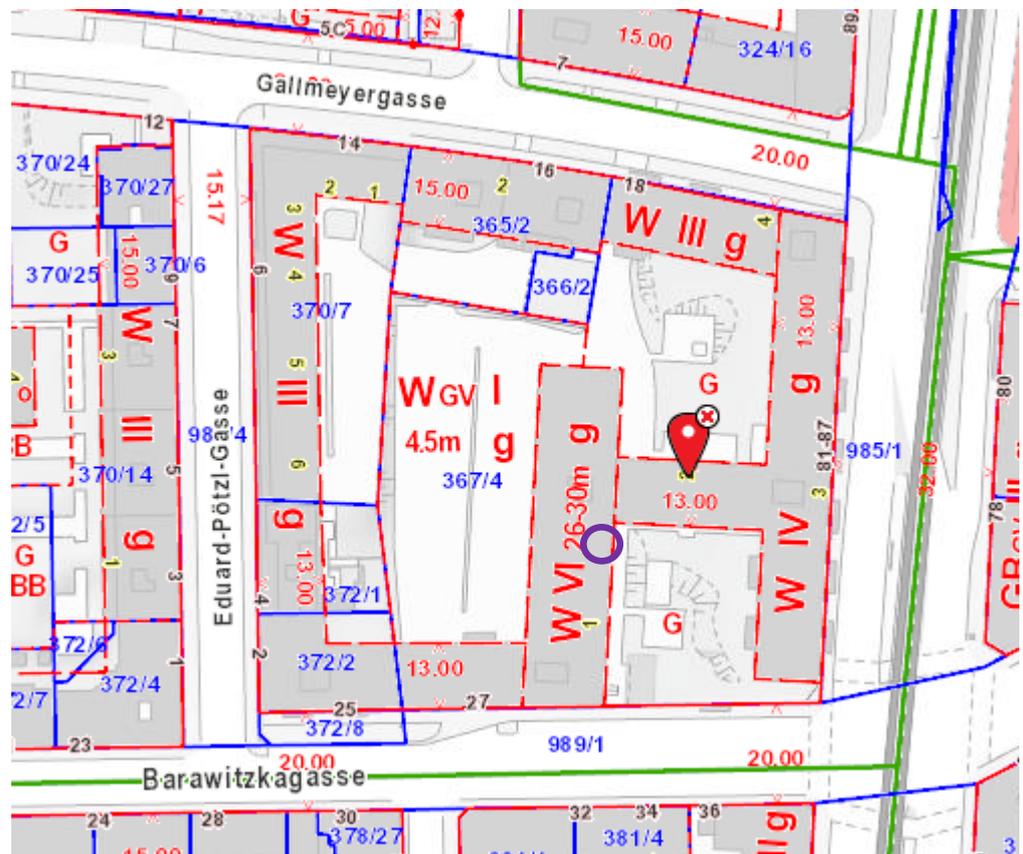


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem digitalen Katasterplan mit Aufdruck Flächenwidmung und Bebaubarkeit mit Ergänzung der Lage W4 durch SV (lila); Quelle: wien.gv.at

2.6.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz, sowie an das Strom- und Gasnetz angeschlossen.

2.6.5 Kontaminierung; Lärminfo, Hochwasserrisiko

2.6.5.1 Bodenkontaminationen

Entsprechend der folgenden Abfrage finden sich wie dargestellt keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster.

Information:

Das Grundstück 367/4 in Heiligenstadt (1503) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 10: Verdachtsflächenkataster Abfrage vom 08.06.2022; Quelle: umweltbundesamt.at

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

2.6.5.2 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte befindet sich die einseitig orientierte Top W4 der Stiege 2 (grüne Markierung) der gegenständlichen Liegenschaft hinsichtlich des durchschnittlichen Straßenlärms in einem pink gefärbten Gebiet, das einer Lärmbelastung von 65 – 70 dB entspricht.

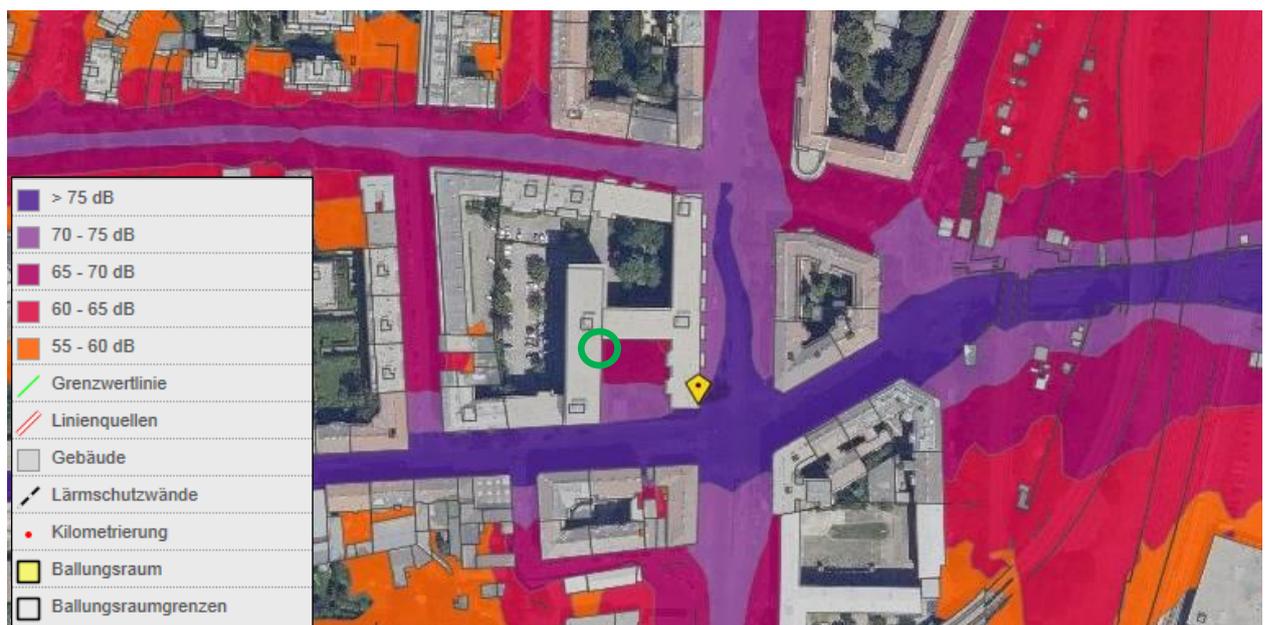


Abbildung 11: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr; Quelle: Lärmschutz Österreich

Hinsichtlich der Nachtwerte des Straßenlärms befindet sich die gegenständliche Top W4 an der Grenze zu einem orange und pink gefärbten Gebiet, das einer Lärmbelastung von 55 – 65 dB entspricht.



Abbildung 12: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr; Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte befindet sich die Wohnung W4 (grüne Markierung) der gegenständlichen Liegenschaft hinsichtlich des Schienenverkehrs im 24h-Durchschnitt außerhalb einer Lärmzone.



Abbildung 13: Luftbild Schienenverkehr; Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte befindet sich die gegenständliche Liegenschaft hinsichtlich des Flugverkehrs außerhalb einer Lärmzone.

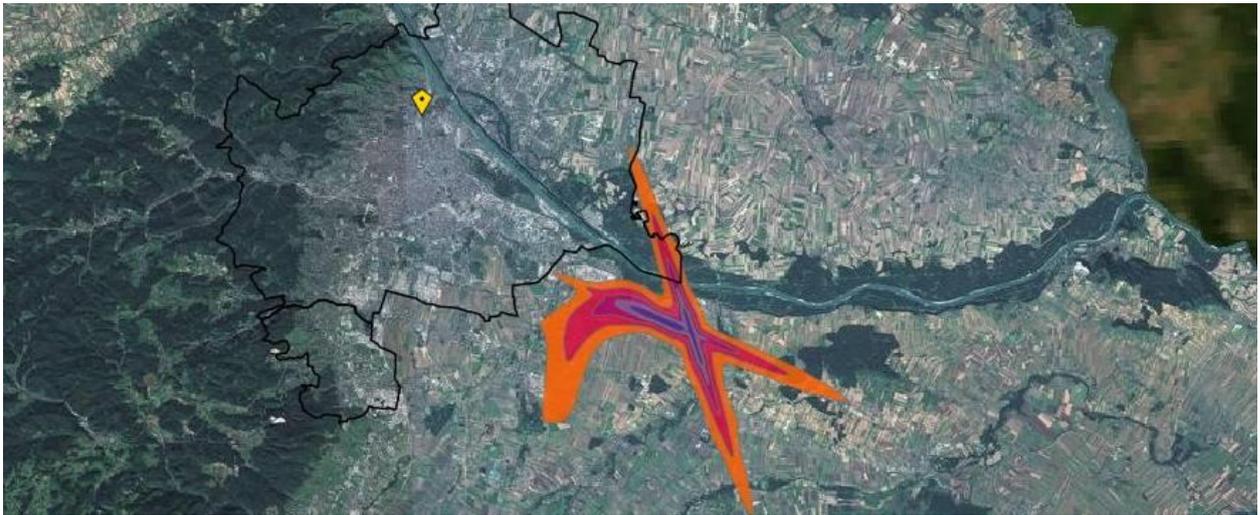


Abbildung 14: Luftbild Flugverkehr; Quelle: Lärmschutz Österreich

2.6.5.3 Hochwasserrisiko

Nach Abfrage vom 08.06.2022 ist für die Liegenschaft EZ 241 derzeit keine Hochwassergefährdung ersichtlich.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Abbildung 15: Luftbild und Hochwasserzonen und Auszug HORA-Pass; Quelle: www.hora.gv.at

2.6.6 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten.

Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.7 Beschreibung der Baulichkeiten

2.7.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

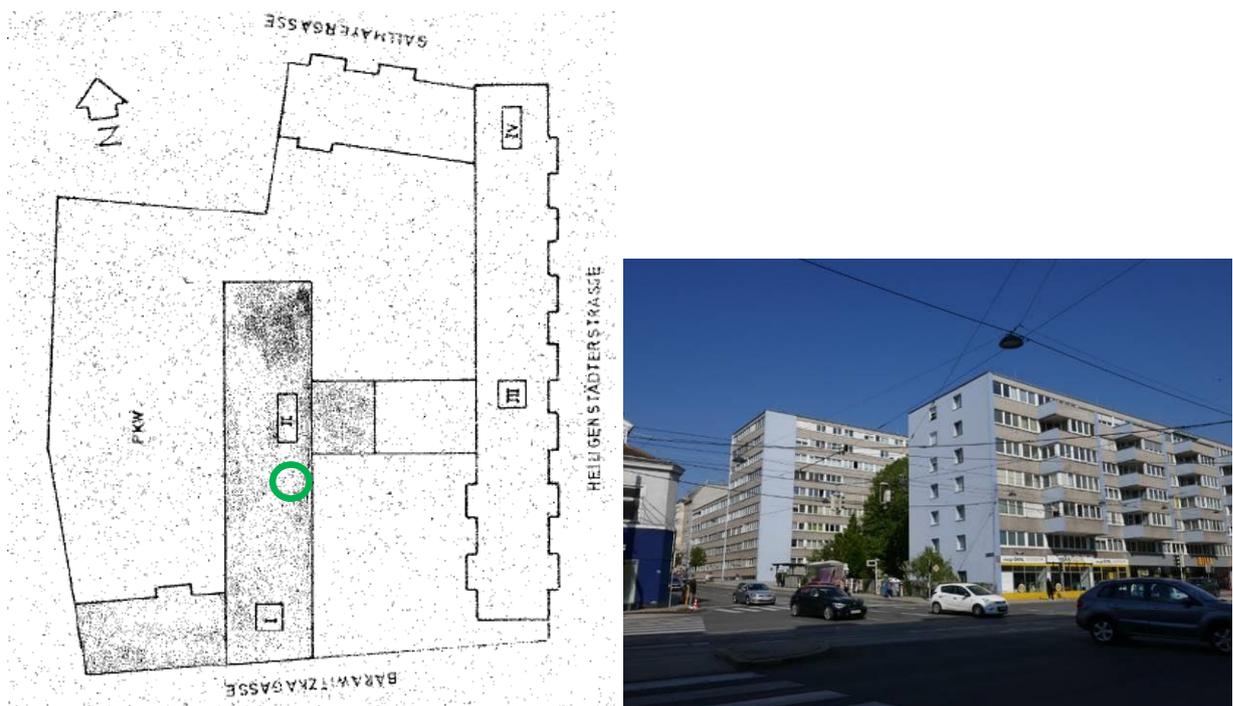


Abbildung 16: Lageplan o. M. mit Lage der Wohnung (grüner Kreis); Quelle: Bestandsplan Dezember 1971

Die bewertungsgegenständliche polygonale Liegenschaft ist überwiegend mit einer H-förmigen Blockrandbebauung mit zwei Innenhöfen bebaut. Die Blockrandbebauung ist im Bereich an der Barawitzkagasse durch einen zur Straße hin orientierten, teils befestigten, teils begrünten Hof unterbrochen. Die Wohnhausanlage ist in 4 Stiegen gegliedert, die sich in den N-S orientierten, langgesteckten Bauteilen befinden.

Der westliche Innenhof ist mit überwiegend befestigten Flächen als Parkplatz gestaltet und bietet Stellplätze für die Bewohner der Anlage. In den Erdgeschoßzonen der Stiege 3 und 4 befinden sich überwiegend Geschäfts- und Büroräume. Dem Nutzwertgutachten vom 05.03.1976 konnte entnommen werden, dass die unterkellerte Wohnhausanlage auf der Stiege 1 über 60 Wohnungen mit 8 Garagenplätzen im EG, auf der Stiege 2 über 78 Wohnungen mit 11 Garagenplätzen im EG, auf der Stiege 3 über 86 Wohnungen und auf der Stiege 4 über 65 Wohnungen verfügt. Das sind insgesamt 289 Wohneinheiten jeweils mit Keller-Einlagerungsräumen, teilweise mit Loggien, zwei Kinderwagenräume, sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen und Müllgefäßstandplätze im Freien. Alle Stiegenhäuser verfügen über Liftanlagen.

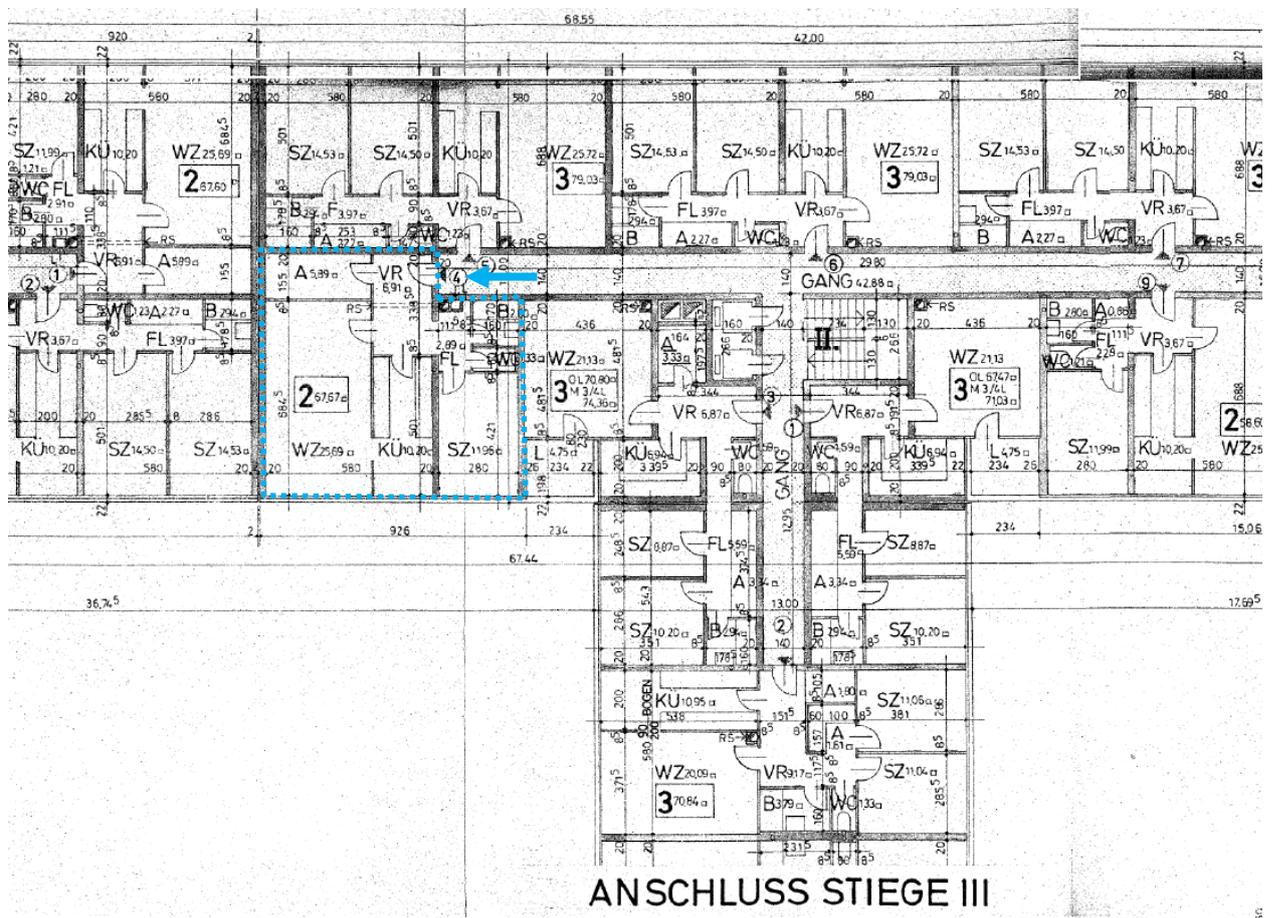


Abbildung 17: Ausschnitt Grundriss 1. OG, Stiege 2 mit Erg SV; Quelle: Bestandsplan 1971, Bauakt

Der Technischen Beschreibung (undatiert) aus der Errichtungszeit konnte entnommen werden, dass zur Errichtungszeit 63 Einzimmerwohnungen, 38 Zweizimmerwohnungen, 151 Dreizimmerwohnungen und 37 Vierzimmerwohnungen vorgesehen waren (in Summe 289) sowie weiters vier Geschäftslokale (gem. Baubewilligung 1969). PKW-Stellplätze sind 32 Stück in den Gebäuden und 66 Stück im Freien untergebracht.

Dem Bauakt konnte weiters entnommen werden, dass zwischenzeitlich Wohnungen zusammengelegt wurden.

Die Stiege 2 liegt im mittleren, südöstlichen Bauteil, parallel zur Heiligenstädter Straße und wird über die Barawitzkagasse erschlossen.

Die gegenständliche Wohnung Top W4 befindet sich im 1. Stock der Stiege 2.

Der barrierefreie Zugang zum Hauseingang der Stiege 2 erfolgt von der Barawitzkagasse über den zur Straße hin geöffneten, etwas abgesenkten Vorhof mit Rampe und befestigtem Gehweg entlang des Baukörpers. Der Hauseingang mit einer einflügeligen, verglasten Eingangstüre, seitlichen fixverglasten Elementen in Metallkonstruktion und rechts der Tür eingebautem Sprechanlagentableau liegt im gedeckten Bereich des Verbindungstraktes der beiden Längstrakte.



Die aufgehenden Bauteile bestehen aus vorgefertigten Großtafeln (Fertigteilbau, Stahlbeton/ keram. Tafeln), die Decken sind lt. Baubeschreibung als Stahlbetonrippendecken mit Füllkörpern (Rella-Hohlkörperdecke) hergestellt. Der gegenständliche Bauteil mit Stiege 1 und 2 besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und 9 Obergeschoßen.

Das Stiegenhaus mit 2 Personenaufzügen befindet sich ungefähr in Gebäudemitte des Bauteils und seitlich der Bauteilmittelachse.

Die gegenständliche Wohnung Top 3 ist im 1. Stock gelegen, befindet sich am Ende des Ganges und ist nur nach Osten, Richtung Vorhof Barawitzkagasse, orientiert mit dementsprechender etwas verkehrslauter Lage. Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen dem Bestandsplan. Der Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche ist als Durchreiche verbaut.

2.7.2 Technische Beschreibung

Baujahr: 1973 (Benützungsbewilligung Liftanlage)

Bauweise: Fertigteilbaueise, Stahlbeton

Dachform: Flachdach,

Dachdeckung: Bitumendach mit Kiesschüttung

Fassade: vorgehängte Fassade - Waschbetonplatten

Fenster: Kunststofffenster dreifach isolierverglast mit Außenrolladen mit Handantrieb

Außentüren: Eingangstür Holz mit Stahlzarge

Innentüren: Holztüren (teils mit Glasfeld) in Stahlzargen – z.B. zur Küche hin ausgehängt

Heizung: (Haus-) Zentralheizung, Gasbrennwertkessel

Wärmeübertragung: Radiatoren

Warmwasser: (Haus-) Zentralheizung, Gasbrennwertkessel

Strom (E-Verteiler): alte Schmelzsicherungen

Außenanlagen: Zugang zur Stiege 2 von außen über eine Freitreppe mit Rampe; Innenhof mit Rasenflächen, teilweise bestockt mit Hecken;

Ausstattung: 2 Lifte an der Stiege ,Torsprechanlage;

Allgemeinflächen: Innenhöfe, Müllgefäßstandplätze, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellräume, Heizraum, Waschküche, etc.

Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom, Gas

2.7.3 Bauakt

Folgende Vorgänge (Auswahl) sind im Bauakt dokumentiert.

Art	Zahl	Datum	Anmerkung
Einreichplan	53/7 A.	Sept 1970	Bauführer und Planverfasser: Rella-Union, ArGE Fertighbau
Bescheid	MA 37/ XIX-Heiligenstädter Str. 81 1/68	10.04.1969	Baubewilligung Wohnhausanlage
Bescheid	MA 37/ XIX-Heiligenstädter Str. 81 2/70	26.06.1970	Baubänderung währen der Bauausführung
Bescheid	MA 37/ XIX-Heiligenstädter Str. 81- 31/70	12.01.1971	Baubänderung währen der Bauausführung
Bestandsplan	53/15	Dez 1971	Bauführer: Rella-Union, Arbeitsgemeinschaft Fertighbau, Planverfasser: Arch Friedrich Fuchs
Technische Beschreibung		undatiert	aus der Bauzeit
Bescheid	MA 37/ 19-Heiligenstädter Str. 81-83/4/72	04.12.1972	Baubewilligung (Sichtvermerk Bestandsplan Dez 1971)
Bescheid samt Beschreibung der Aufzugsanlage	MA 35-19/18/73	23.03.1973 gepr. 13.01.1970	Benützungsbewilligung: Selbstfahrer 320 kg, 4 Personen BJ 1969, Wertheim-Werke AG
Gehsteigkonstatierung	MA 28 - 9719/73	30.08.1973	
Bescheide	MA 28 - G - 15127/93 MA 28 - G - 1439/93	30.07.1993 12.08.1993	Gehsteigübernahme in die Erhaltung durch die Stadt Wien
Erneuerung Lift 1969		2000	Selbstfahrer 320 kg, 4 Personen AK 7535, Liftplakette
Feststellung	MA - 37-BB/458180-2020	09.06.2020	Entfernung der Ölfeuerungsanlage und verbleib von 2 Behältern im Erdreich

2.7.4 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde dem Sachverständigen von der zuständigen Hausverwaltung übermittelt. Die Stiege 2 der gegenständlichen Liegenschaft weist einen spezifischen Heizwärmebedarf HBW von 67 kWh/m²a auf.

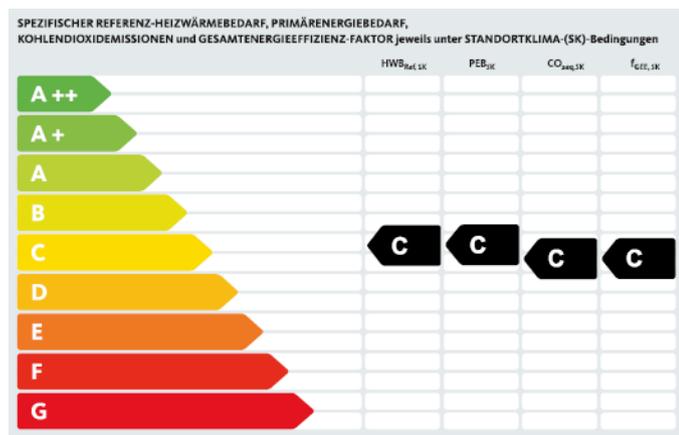


Abbildung 18: Energieausweis TÜV Austria Services GMBH, Ausstellungsdatum: 06.02.2020; Quelle : HV

2.7.5 Beschreibung der Räumlichkeiten

Raum 1 – Stiegenhaus

Fußboden: gefliest; Massivstiege, Terrazzo

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Metallgeländer; repräsentatives Entree mit Holzvertäfelung

Raum 2 – Kellerabteile (nicht im Zubehör – siehe Nutzwertgutachten - aber offensichtlich zugeordnet)

Fußboden: Beton

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Holzbrettertür

Raum 3 – Vorraum

Fußboden: Kunststoffbelag

Wände: Tapeten

Decke: Tapeten
Ausstattung: Torsprechanlage

Raum 4 – Abstellraum

Fußboden: Kunststoffbelag
Wände: Schrankraum-Einrichtung
Decke: Holzverkleidung

Raum 5 – Wohnzimmer

Fußboden: Teppichbelag
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Radiator; Kunststofffenster isolierverglast

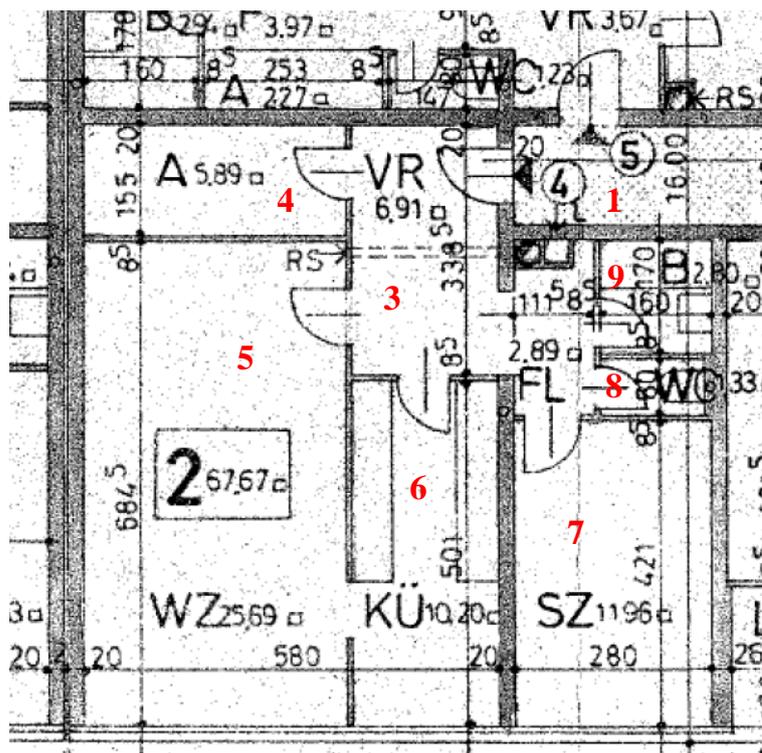


Abbildung 19: Grundriss Top W43/2/1; Quelle: Bestandsplan Dezember 1971 o. M.

Raum 6 – Küche

Fußboden: Kunststoffbelag, teilweise beschädigt
Wände: gemalt; Fliesenspiegel
Decke: gemalt
Ausstattung: Elektroherd, Durchreiche zum Wohnzimmer

Raum 7 – Schlafzimmer

Fußboden: Teppich
Wände: gemalt
Decke: gemalt

Raum 8 – WC

Fußboden: Kunststoffbelag
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Stand-WC mit Kunststoffsitz, -deckel und -spülkasten

Raum 9 – Badezimmer

Fußboden: Kunststoffbelag
Wände: Fliesen bis Türstockunterkante, darüber gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Badewanne mit Einhebelmischer;

2.8 Information der Hausverwaltung

Dem Sachverständigen wurde vom Notar die Saldenliste der zuständigen Hausverwaltung *Komm. Rat Prof. Hans P. Wertitsch Immobilien- und Vermögenstreuhand GmbH* mit Wohnbeitragsvorschreibung der Top W4 und angemieteter Parkplatz PP06 ab 01.01.2021 übermittelt (siehe Anhang). Der Stellplatz ist sohin nicht bewertungsgegenständlich. Nach Angaben der Hausverwaltung gibt es eine Warteliste für die Stellplätze der Wohnhausanlage und ist der angemietete Stellplatz nicht an die bewertungsgegenständliche Wohnung gebunden und wird daher weitervermietet.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag sind die Garagen im gemeinsamen Eigentum und werden im Zuge der Verwaltung vermietet – siehe WE-Vertrag Seite 4.

Die Mieteinnahmen der Garagen werden im Zuge der Jahresabrechnung der Instandhaltungsrücklage gut geschrieben. Jahreseinnahmen betragen rund € 20.000,00.

Die Instandhaltungsrücklage wird von der Hausverwaltung per Ende Februar mit rund EUR 422.000,-- angegeben.

Als wesentlichste Änderung in den letzten Jahren wurde die Umstellung der Zentralheizung von Öl auf Gas angegeben. Mängel in der Wohnhausanlage wurden von der Hausverwaltung nicht bekannt gegeben.

2.9 Bau- und Erhaltungszustand

Die befundeten Außenanlagen und Allgemeinflächen befinden sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden, augenscheinlich teilweise erneuerten Zustand.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Ausstattungs- und Erhaltungszustand, augenscheinlich bestehen Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren an den Oberflächen.

2.10 Berechnung der Nutzflächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf das aus dem Bauakt erhobene Planwerk.

LNrn.	Wohn-/Nutzfläche	bew. Wfl./Nfl. in m ² ges.*
	Top W4/2/1	
3	Vorraum	6,91m ²
4	Abstellraum	5,89m ²
5	Wohnzimmer	25,69m ²
6	Küche	10,20m ²
7	Schlafzimmer	11,96m ²
3	Flur	2,89m ²
8	WC	1,33m ²
9	Bad	2,80m ²
	Summe Top W4/2/1	67,67m²

* gemäß Bestandplan 1971

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.03.1976 ist für gegenständliche Wohnung eine Nutzfläche von 67,67 m² ausgewiesen:

Strech.	Zür. Nr.	Raumbezeichnung	m ²	Mietwert K	
				Einheitsmietwert K/m ²	einzelu zusammen
I	4	WoZi, SZi, Kü, V, Fl, B, WC, AR	67,67	18,14	1228
		+2,5% f. kl. Fl.	67,67	+2,5%	1431
					1260

Abbildung 20: Auszug Nutzwertgutachten Blatt 9; Quelle: Hausverwaltung

Eine Vermessung der Flächen hat durch den zeichnenden Sachverständigen nicht stattgefunden. Es wird die Nutzfläche im Ausmaß von 67,67 m² den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

2.11 Ertragslage

Zu den Bewertungsstichtagen ist das Objekt eigengenutzt und somit ertraglos.

2.12 Vergleichswerte

Folgende Verkaufstransaktionen in der gegenständlichen Liegenschaft in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten erhoben werden:

LNr	KV-Datum	Tagebuchzahl	Wohnung	Kaufpreis	Anmerkung	Gesamtfläche	Summe der Anteile	(bew.) Nutzfläche	m ² -Preis EUR/bew. NF	
1	14.07.2021	4867/2021	Top 38/ Stg. 2, 5. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/B/ WC/2 AR	€ 320.000,00	priv. an priv.	70,84m ²	1314	70,84m ²	4.517,22 /m ²
2	19.03.2021	4022/2021	Top 5/ Stg 3, 1. Stock	WZ/ 3 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 285.000,00	priv. an priv.	65,75m ²	1272	65,75m ²	4.334,60 /m ²
3	29.01.2021	981/2021	Top 21/ Stg 1, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 265.000,00	priv. an priv. (lastenfrei) samt Einbauschränke+ bestellte Einbauküche lt. KV	61,84m ²	1199	61,84m ²	4.285,25 /m ²
4	05.01.2021	235/2021	Top 21/ Stg 3, 2. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 210.000,00	priv. an priv.	71,95m ²	1366	71,95m ²	2.918,69 /m ²
5	14.12.2020	530/2021	Top 31/ Stg 4, 2. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 86.000,00	priv. an priv. Verlassenschafts- abwicklung	71,96m ²	683	71,96m ²	1.195,11 /m ²
6	10.08.2020	4067/2020	Top 10/ Stg 1, 2 Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/B/ WC/2 AR	€ 240.000,00	priv. an priv.	79,04m ²	1491	79,04m ²	3.036,44 /m ²
7	30.04.2019	3010/2019	Top 35/ Stg 4, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 290.000,00	priv. an priv.	71,96m ²	1366	71,96m ²	4.030,02 /m ²
8	02.10.2018	4615/2018	Top 27/ Stg. 2, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 200.000,00	priv. an priv. befristet Vermietet bis 30.06.2020	59,60m ²	1136	59,60m ²	3.355,70 /m ²

Der Immobilienpreisspiegel der WKÖ des jeweiligen Jahres (auf Basis des jeweiligen Vorjahres) weist für gebrauchte Wohnungen in guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert (2017-2021) folgende Werte aus:

2017	3.185,10 /m ²
2018	3.575,31 /m ²
2019	3.727,33 /m ²
2020	3.733,19 /m ²
2021	4.083,84 /m²

Ein *durchschnittlicher Wohnwert* bei *gebrauchten Wohnungen* umfasst gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäreanlagen und Haustechnik in gutem Zustand.

3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 16.11.2021**

3.1 Wertermittlungsverfahren

Eigentumswohnungen werden eigengenutzt oder vermietet. Gegenständliche Wohnung wurde bzw. wird zu den Bewertungsstichtagen eigengenutzt und wird daher als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren angewendet.

3.2 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen darzustellen.

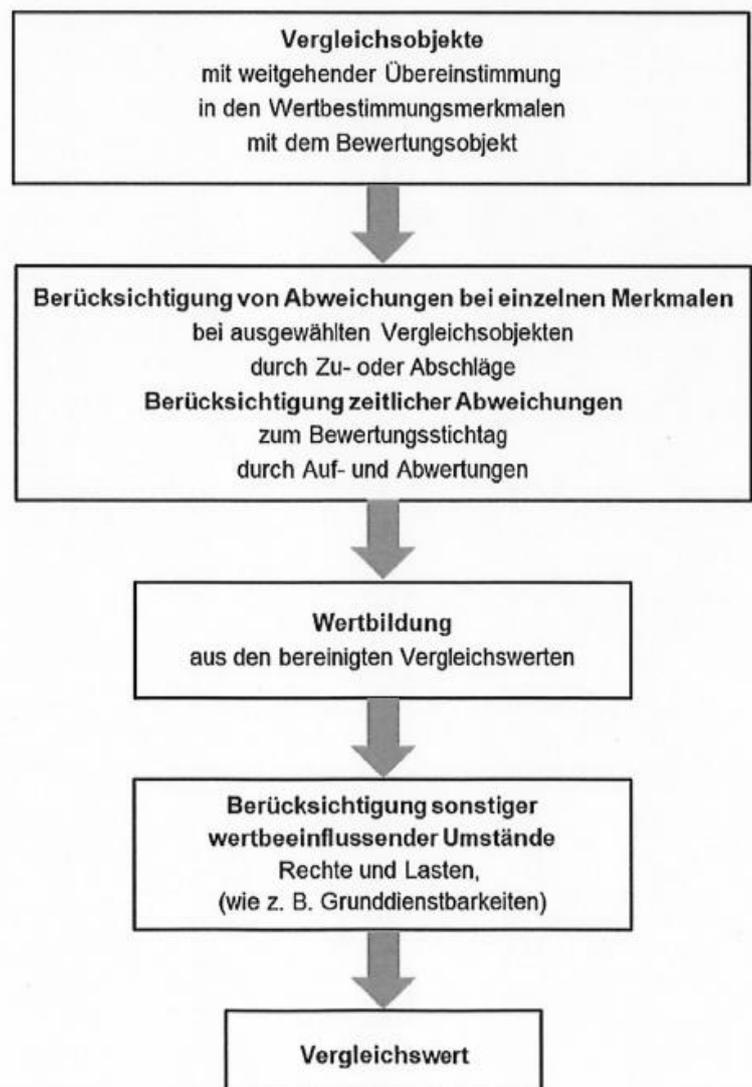


Abbildung 21: Ablaufschema nach
ÖNORM B 1802 – 1. Teil

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden und dem Sachverständigen durch Erhebungen und Marktbeobachtungen zur Verfügung stehen, konnten die unter Punkt 2.12 dargestellten Vergleichspreise zu tatsächlichen Wohnungsverkäufen auf der gegenständlichen Liegenschaft erhoben werden. Im ersten Schritt werden alle Vergleichswohnungen auf den Bewertungsstichtag harmonisiert. Dafür wird der Immobilienpreisspiegel der WKÖ des jeweiligen Jahres herangezogen.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W4/2/1 befindet sich im 1. Stock der Stiege 2 und ist 67,67 m² groß, verfügt über drei Aufenthaltsräume und ein zugeordnetes Kellerabteil.

Bei *Vergleichspreis LNr. 1* handelt es sich um die auf der Stiege 2 situierte Wohnung Top 38 im 5. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 70,84 m² lt. Nutzwertgutachten (NWGA). Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellari-schen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 14.07.2021 von privat an privat lastenfrem um € 320.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 4.517,22.

Bei *Vergleichspreis LNr. 2* handelt es sich um die auf der Stiege 3 situierte Wohnung Top 5 im 1. Stock, hofseitig mit einer Gesamtnutzfläche von 65,75 m² lt. NWGA. Sie verfügt über insgesamt vier Aufenthaltsräume, samt einem zugeordneten Einlagerungsraum, ist aber vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 19.03.2021 von privat an privat lastenfrem um € 285.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 4.334,60.

Bei *Vergleichspreis LNr. 3* handelt es sich um die auf der Stiege 1 situierte Wohnung Top 21 im 3. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 61,84 m² lt. NWGA. Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellarischen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 29.01.2021 von privat an privat lastenfrem um € 265.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 4.285,25.

Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Wohnung samt Einbauschränken und einer bereits bestellten Einbauküche ohne Wertangabe veräußert wird. Aufgrund der fehlenden Wertangabe zur Einrichtung wird dieser Vergleichspreis ausgeschieden.

Bei *Vergleichspreis LNr. 4* handelt es sich um die auf der Stiege 3 situierte Wohnung Top 21 im 2. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 71,85 m² lt. NWGA. Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellarischen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1. Die Wohnung verfügt weites über eine Loggia ohne Angabe der Fläche.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 05.01.2021 von privat an privat lastenfrem um € 210.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 2.918,69.

Aufgrund des nicht vergleichbaren Ausstattungsmerkmals „Loggia“ wird dieser Vergleichspreis ausgeschieden

Bei *Vergleichspreis LNr. 5* handelt es sich um die auf der Stiege 4 situierte Wohnung Top 31 im 2. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 71,96 m² lt. NWGA. Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellarischen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1. Die Wohnung verfügt weites über eine Loggia ohne Angabe der Fläche.

Im Zusammenhang mit einer Verlassenschaftsabwicklung wurde ein Hälfteanteil der Wohnung mit Kaufvertrag vom 14.12.2020 von privat an privat lastenfrem um insgesamt € 86.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 1.195,11.

Aufgrund der nicht fremdvergleichbaren Umstände wird dieser Vergleichspreis ausgeschieden.

Bei *Vergleichspreis LNr. 6* handelt es sich um die auf der Stiege 1 situierte Wohnung Top 10 im 2. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 79,04 m² lt. NWGA. Sie verfügt

über insgesamt drei Aufenthaltsräume, samt einem zugeordneten Einlagerungsraum, ist aber vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 10.08.2020 von privat an privat lastenfrem um € 240.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 3.036,44.

Bei *Vergleichspreis LNr. 7* handelt es sich um die auf der Stiege 4 situierte Wohnung Top 35 im 3. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 71,96 m² lt. NWGA. Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellarischen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1. Die Wohnung verfügt weites über eine Loggia ohne Angabe der Fläche.

Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 30.04.219 von privat an privat lastenfrem um € 290.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 4.030,02.

Aufgrund des nicht vergleichbaren Ausstattungsmerkmals „Loggia“ wird dieser Vergleichspreis ausgeschieden.

Bei *Vergleichspreis LNr. 8* handelt es sich um die auf der Stiege 2 situierte Wohnung Top 27 im 3. Stock mit einer Gesamtnutzfläche von 59,60 m² lt. NWGA. Die Räumlichkeiten mit drei Aufenthaltsräumen entsprechend der tabellarischen Darstellung unter Punkt 2.12 samt einem zugeordneten Einlagerungsraum sind sohin vergleichbar mit der bewertungsgegenständlichen W4/2/1. Die Wohnung wurde mit Kaufvertrag vom 02.10.2019 von privat an privat lastenfrem um € 200.000,00 veräußert, das entspricht einem Preis je m² von € 3.355,70.

Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Wohnung befristet vermietet (bis 30.06.2020) veräußert wird. Aufgrund der Vermietungssituation ohne Angabe der Mieteinnahmen wird dieser Vergleichspreis ausgeschieden.

Die Vergleichspreise werden unter Zugrundelegung des Immobilienpreis-spiegels auf den Stichtag harmonisiert:

Eigentumswohnung 1190 Wien
Stichtag 2021
gebrauchte ETW, gute WL/ durchschn. WW

2017	3.185,10 /m ²	2017	
2018	3.575,31 /m ²	2018	
2019	3.727,33 /m ²	2019	
2020	3.733,19 /m ²	2020	
2021	4.083,84 /m ²	28,22%	14,22%
		9,56%	9,39%

LNr	KV-Datum	Tagebuchzahl	Wohnung		Kaufpreis	Anmerkung	Gesamtfläche	Summe der Anteile	(bew.) Nutzfläche	m ² -Preis EUR/ bew. NF	Preis EUR je Anteil	Harmonisierung Stichtag 2021	
1	14.07.2021	4867/2021	Top 38/ Stg. 2, 5. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/B/ WC/2 AR	€ 320.000,00	priv. an priv.	70,84m ²	1314	70,84m ²	4.517,22 /m ²	243,53 / Anteil	0,00%	4.517,22 /m ²
2	19.03.2021	4022/2021	Top 5/ Stg 3, 1. Stock	WZ/ 3 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 285.000,00	priv. an priv.	65,75m ²	1272	65,75m ²	4.334,60 /m ²	224,06 / Anteil	0,00%	4.334,60 /m ²
3	29.01.2021	981/2021	Top 21/ Stg 1, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 265.000,00	priv. an priv. (lastenfrei) samt Einbauschränke+ bestellte Einbauküche lt. KV	61,84m ²	1199	61,84m ²	4.285,25 /m ²	221,02 / Anteil		ausgeschieden
4	05.01.2021	235/2021	Top 21/ Stg 3, 2. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 210.000,00	priv. an priv.	71,95m ²	1366	71,95m ²	2.918,69 /m ²	153,73 / Anteil		ausgeschieden
5	14.12.2020	530/2021	Top 31/ Stg 4, 2. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 86.000,00	priv. an priv. Verlassenschafts-abwicklung	71,96m ²	683	71,96m ²	1.195,11 /m ²	125,92 / Anteil		ausgeschieden
6	10.08.2020	4067/2020	Top 10/ Stg 1, 2 Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/B/ WC/2 AR	€ 240.000,00	priv. an priv.	79,04m ²	1491	79,04m ²	3.036,44 /m ²	160,97 / Anteil	9,39%	3.321,64 /m ²
7	30.04.2019	3010/2019	Top 35/ Stg 4, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR/ Loggia	€ 290.000,00	priv. an priv.	71,96m ²	1366	71,96m ²	4.030,02 /m ²	212,30 / Anteil		ausgeschieden
8	02.10.2018	4615/2018	Top 27/ Stg. 2, 3. Stock	WZ/ 2 SZ/ Kü/VR/FL/ B/ WC/AR	€ 200.000,00	priv. an priv. befristet Vermietet bis 30.06.2020	59,60m ²	1136	59,60m ²	3.355,70 /m ²	176,06 / Anteil		ausgeschieden
Durchschnittlicher Vergleichswert zum Stichtag												4.057,82 /m²	

Es errechnet sich sohin ein durchschnittlicher Vergleichswert pro m² (Mittelwert der bereinigten Vergleichswerte) von € 4.057,82.

Der Sachverständige legt seinen Berechnungen diesen Vergleichswert pro m² für die Wertermittlung der Wohnung W4/2/1 der Stiege 3 zugrunde.

Es errechnet sich ein aus den Vergleichswerten ermittelter Verkehrswert zum Stichtag wie folgt:

Durchschnittlicher Vergleichswert zum Stichtag	Nutzfläche				aus Vergleichswerten ermittelter Verkehrswert
Wohnung W4/2/1	4.057,82 /m ²	x	67,67m ²	= EUR	274.592,80

3.3 Verkäuflichkeit der unbelasteten und geldlastenfreien Liegenschaftsanteile

Die Verkäuflichkeit der gegenständlichen Wohnung W 4/2/1 wird aufgrund der Lage, sowie der Größe der Wohnung als gut marktgängig gesehen.

Der Verkehrswert wird vom Vergleichswert abgeleitet. Eine Marktanpassung ist daher nicht notwendig.

vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1314/376130-stel Anteile (BLNrn. 404) an der Liegenschaft EZ 241 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 Stiege 2 zum Stichtag 2021 abgeleitet aus dem Vergleichswert		EUR	274.592,80
abzüglich Marktanpassung	0%	EUR	<u><u>0,00</u></u>

Verkehrswert der unbelasteten 1314/376130-stel Anteile (BLNr. 404) an der Liegenschaft EZ 241 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 Stiege 2 zum Stichtag 2021		EUR	274.592,80
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-----	------------

Verkehrswert der unbelasteten 1314/376130-stel Anteile (BLNrn. 404) an der Liegenschaft EZ 241 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 Stiege 2 zum Stichtag 2021 rd.		EUR	275.000,00
(in Worten: Euro zweihundertfünfundsiebzigtausend)			

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Der gerundete Verkehrswert der 1314-stel Anteile (BLNr. 404) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 Stiege 2 an der Liegenschaft

Plz. / Ort 1190 Wien
Adresse Heiligenstädter Straße 81-87 ident Barawitzkagasse 27 ident
 Gallmeyergasse 18
EZ: 241
GST-NR.: 367/4
GB.: 01503 Heiligenstadt
BG: Döbling

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungstichtag 16.11.2021** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert der unbelasteten 1314/376130-stel Anteile
(BLNrn. 404) an der Liegenschaft EZ 241 untrennbar
verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 Stiege 2 zum
Stichtag 2021 rd.**

EUR 275.000,00

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsiebzigtausend)

Der Verkehrswert ist geldlastenfrei ausgewiesen.

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Befund und Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für Befund und Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen Befund und Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass der ermittelte Verkehrswert nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürften direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (nicht für steuerliche Zwecke oder Finanzierungszwecke). Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Befund und Gutachten werden in vier Ausfertigungen erstellt, die erste bis dritte erhält der Auftraggeber, die vierte Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen von Befund und Gutachten wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Befund und Gutachten angegebenen Anzahl.

Befund und Gutachten bestehen aus 36 Blatt Text, 10 Blatt Anhang und 11 Blatt Fotodokumentation (mit 61 Fotos).

Wien, am 29.06.2022

SV DIPL. ING. MARTIN M. ROTH

5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

5.1 Grundbuchauszug

2

Notariat
Mag. Thomas Holler
7100 Neusiedl/Sec
DVR 1021532

2A 585121b

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01503 Heiligenstadt EINLAGEZAHL 241
BEZIRKSGERICHT Döbling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 404 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5793/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
367/4 GST-Fläche 7934
Bauf.(10) 3539
Gärten(10) 2443
Sonst(40) 1952 Heiligenstädter Straße 81 - 87
Barawitzkagasse 27
Gallmeyergasse 18

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****
1 a 1015/1920 RECHT der Wasserleitung und Röhrenlegung auf den
Liegenschaften EZ 930 GB Heiligenstadt gem Par 1 Vertrag 1920-07-30
2 a 4235/1971 Bauplatz (auf) Gst 367/4
3 a 367/1982 866/1982 Erbauung eines Hauses (auf) GSt 367/4

***** B *****
404 ANTEIL: 1314/376130
Josef Opitz
GEB: 1947-03-19 ADR: Heiligenstädter Str. 81-87/II/4 1190
a 1327/1976 Wohnungseigentum an W 4 St 2 und Garage
f 2639/1990 IM RANG 7009/1989 Kaufvertrag 1989-02-07 Eigentumsrecht

***** C *****

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

Grundbuch

29.11.2021 15:02:27

5.2 Technische Beschreibung (Bauakt, undatiert)

**STAWOG GEMEINNÜTZIGE
WOHNBAU GESELLSCHAFT M. B. H.
WIEN 16, HEILIGENSTÄDTER STR. 5, 41422**

C



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

**Betrifft: Wohnhausanlage der STAWOG Gemeinn. Wohnbau GmbH
Wien 19, Heiligenstädter Straße 31-37**

I. SITUIERUNG

1. Auf dem Grundstück 308/2, 367/4 und 365/1 in EZ 241 der Kat. Gem. Heiligenstadt werden insgesamt 4 Stiegenhäuser mit insgesamt 239 Wohnungen errichtet.

Davon sind
63 Einzimmer - Wohnungen
38 Zweizimmer - Wohnungen
151 Dreizimmer - Wohnungen
37 Vierzimmer - Wohnungen

Alle Stiegenhäuser erhalten Selbstfahreraufzüge in Schächten eingebaut.
2. Die Trakte parallel zur Barawitskagasse und Gallmeyergasse sind gemäß der Bauklasse III der Trakt an der Heiligenstädter Straße und der Zwischentrakt der Bauklasse IV und der Trakt an der Barawitskagasse parallel zur Heiligenstädter Straße gemäß der Bauklasse VI mit der Beschränkung der Gesinshöhe zwischen 25 und 30 m errichtet.
3. Die PKW-Abstellplätze sind zum Teil und zwar 32 Stück in den Gebäuden und 66 Stück im Freien untergebracht.
4. Die Grundstücksfläche beträgt 7.930,00 m²
Die verbaute Fläche beträgt 2.759,47 m²
Der unbeaute Raum beträgt 54.540,63 m³.

II. BESCHREIBUNG DER STIEGENHÄUSER

Die Stiegenhäuser und zwar das Stiegenhaus III, das Stiegenhaus IV an der Heiligenstädter Straße, ein Teil des Stiegenhauses II (Zwischentrakt), erhalten im Erdgeschoß durchgehende Geschäftslokale.
In dem Stiegenhaus II ist das Heizhaus für die gesamte Anlage untergebracht, in welchem gleichzeitig die Warmwasserbereitung für die gesamte Anlage aufgestellt wird.

III. BESCHREIBUNG DER KONSTRUKTION

1. Die Fundierung der Stiegenhäuser I zum Teil II (Hochhaus) und ein Teil des Stiegenhauses IV an der Gallmeyergasse wird als durchgehende Stahlbetonplatte ausgebildet.
Die übrigen Gebäudeteile werden auf Streifenfundamenten aus Stampfbeton errichtet.
2. Das aufgehende Mauerwerk besteht aus vorgefertigten Großtafeln sowohl aus keramischem Material als auch aus Stahlbeton.
Die Großtafeln des aufgehenden Mauerwerkes werden teils mit Gips- teils mit Zementsürtel verputzt.
Die Zwischenwände sind aus keramischem Material mit beidseitigem Gipsputz ausgeführt.
3. Die tragenden Decken sind aus Stahlbetonrippendecken mit Füllkörper aus keramischem Material auf der Unterseite mit Gipsputz versehen, vorgefertigt.
4. Die Stiegenläufe und Stiegenpedeste werden aus Stahlbeton vorgefertigt.
5. Die Fußböden in den Zimmern bestehen aus Klebparkett in den Nebenzimmern aus PVC-Belag, welcher auf schwimmendem Estrich mit Trittschalldämmschicht verlegt wird.

Die Haupt- und Zwischenpedeste der Stiegenhäuser werden mit Terrazzeplattenpflaster, die Stiegenlaufplatten mit Kunststeintrittplatten belegt.
Der Kellerfußboden besteht aus 10 cm Betonpflaster.
6. Die Dachdeckung besteht aus mehreren Lagen Dachpappe, sand- und kiesbeschichtet, welche auf einer 5 cm starken Wärmeisolierschicht auf die Dachdecke verlegt wird.
7. Alle Türen erhalten Stahlzargenstücke. Die Türblätter werden aus Vollbau- bzw. als Glastüren ausgeführt.

Die durchgehenden Fensterbänder bestehen aus Verbundfenstern, welche in den Küchen mit Drehklippbeschlag versehen sind.
8. Kanalisation. Die Ab- und Niederschlagwässer werden in Steinzeugrohren in die bestehende Straßenkanalisation geführt.
9. Die freibleibenden Flächen zwischen den Trakten werden gärtnerisch gestaltet.

5.3 Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	6.970,3 m ²	Heiztage	257 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	5.576,3 m ²	Heizgradtage	3218 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	19.038,9 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.578,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	4,16 m	mittlerer U-Wert	1,130 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK-Wert	55,16	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ret,RK} =	60,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	60,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	141,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,52
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 467.789 kWh/a	HWB _{Ret,SK} = 67,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 449.935 kWh/a	HWB _{SK} = 64,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 71.237 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,RH,SK} = 899.798 kWh/a	HEB _{SK} = 129,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,67
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,41
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 3,37
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSt,SK} = 158.756 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 1.058.554 kWh/a	EEB _{SK} = 151,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 1.249.479 kWh/a	PEB _{SK} = 179,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{nem},SK} = 1.151.568 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 165,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},SK} = 97.911 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 258.253 kg/a	CO _{2eq,SK} = 37,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,53
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.02.2020
Gültigkeitsdatum	05.02.2030
Geschäftszahl	EA-19-0022

ErstellerIn TUV AUSTRIA SERVICES GMBH
 Unterschrift TUV AUSTRIA SERVICES GMBH
 Geschäftsfeld Infrastructure & Transportation Austria
 Team Bautechnik
 Deutschstraße 10, 1230 Wien

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	EA-19-0022_1190 Heiligenstädter Str. 81-87, Stg. 2		
Gebäudeteil	Wohnen - Stiege 2		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr	1972
Straße	Heiligenstädter Straße 81-87/Stiege 2	Katastralgemeinde	Heiligenstadt
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01503
Grundstücksnr.	367/4	Seehöhe	171

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	67	kWh/m ² a	fGEE	1,53	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	06.02.2020	Gültigkeitsdatum	05.02.2030		

- Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
 - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
 - Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
 - einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
fGEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 822 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

Datenblatt - ArchiPHYSIK

EA-19-0022_1190 Heiligenstädter Str. 81-87, Stg. 2



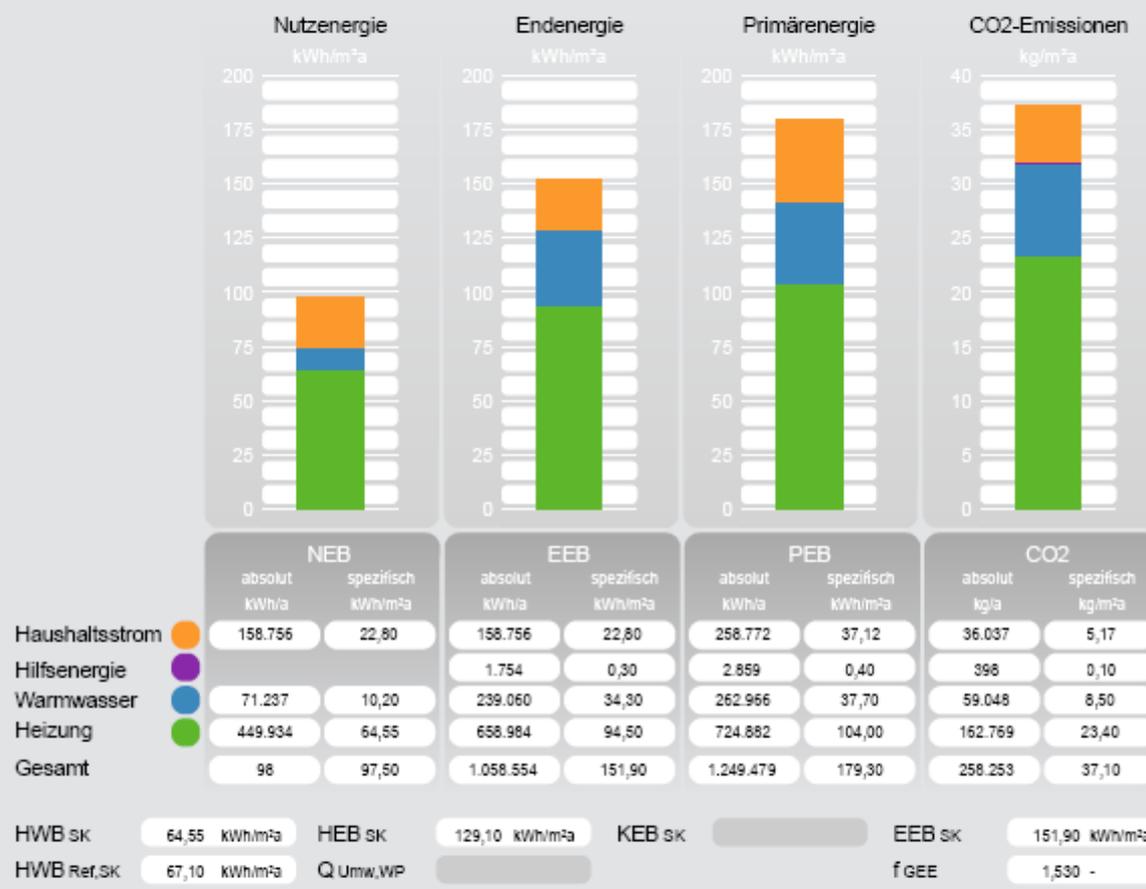
Gebäudedaten: Wohnen - Stiege 2

Brutto-Grundfläche	6.970,32 m ²	charakteristische Länge (lc)	4,16 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	19.038,88 m ³	Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m
Gebäudehüllfläche	4.578,26 m ²		

Energiebedarf

Standortklima

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten



Gebäude mit Bezugs-Transmissionsleitwert

Standortklima

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

HWB 26	38,51 kWh/m ² a	26 · (1 + 2 / lc)					
HWB 26,SK	37,67 kWh/m ² a	HEB 26,SK	77,00 kWh/m ² a	KEB 26		EEB 26,SK	100,00 kWh/m ² a
		Q Umw,WP,26		KB Def,NP			

5.4 Vorschreibung Josef Opitz vom 01.01.2022



IMMOBILIENVERWALTUNG
Komm. Rat Prof. Hans P. Werzitsch
Immobilien- und Vermögensverwalter GmbH
1040 Wien, Prinz Eugen-Straße 16
HG Wien FN 1673087 DVK: 0936042

An die Verl. n. Josef Opitz
zu Hd. Mag. Thomas Holler
Öffentlicher Notar
Kalvarienbergstraße 3
7100 Neusiedl am See

WEG
19. ,Heiligenst. Str. 81-87
Liegenschaft **1981** UID: ATU58998589
Heiligenstädter Straße 81-87
1190 Wien
Nutzung **204**
Josef Opitz Verl.
Wohnung
(Wohnzweck)

Vorschreibung 1/2022

Rechnung 22/1981/VS00063
(Duplikat)

1.01.2022

Rücklage		69,87	0%
Betriebskosten		157,21	10%
Zentralheizung		56,24	20%
Warmwasser		24,10	10%
Netto gesamt		307,42	
10% USt	18,13		
20% USt	11,25	29,38	
Summe	EUR	336,80	

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 219811460000

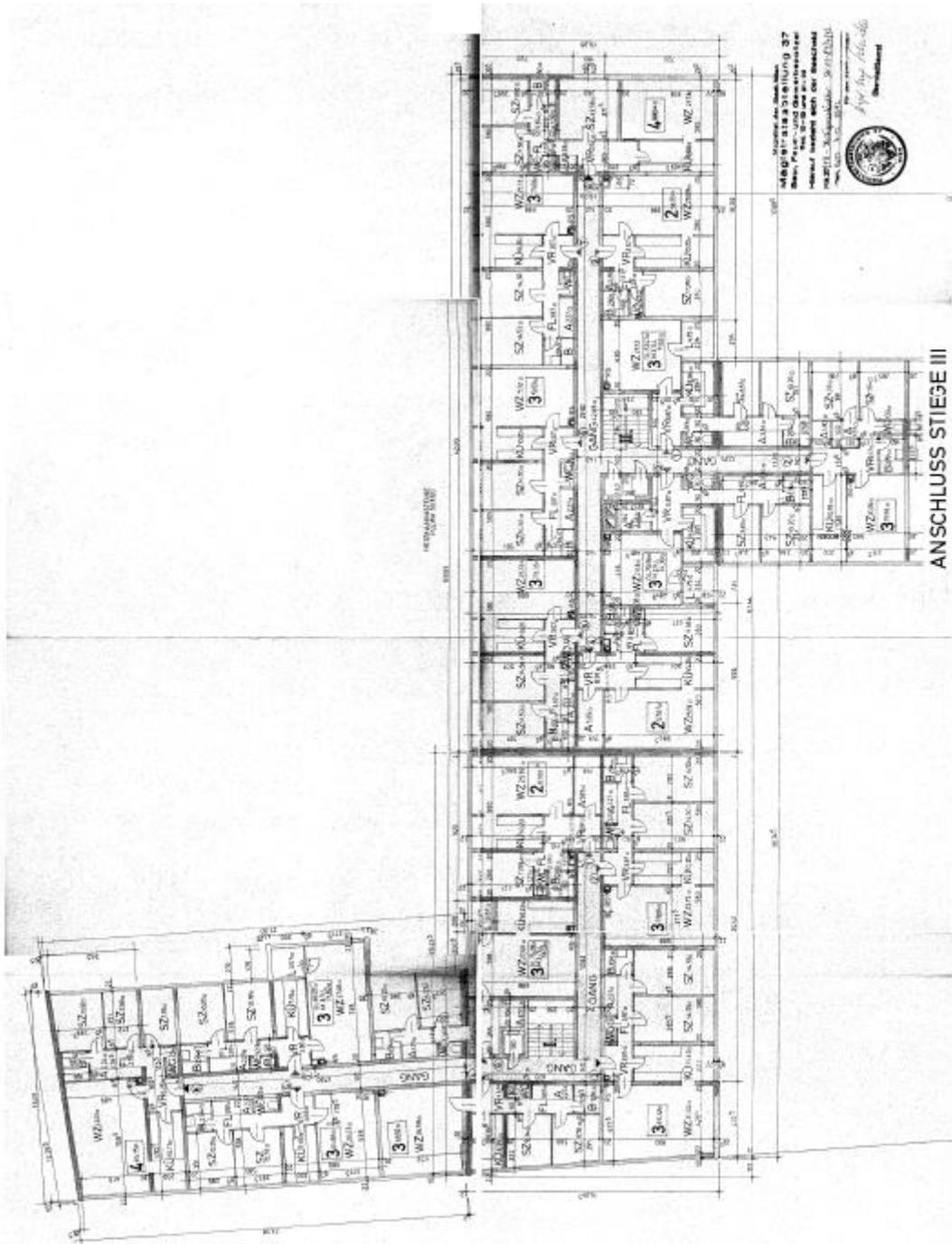
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses.

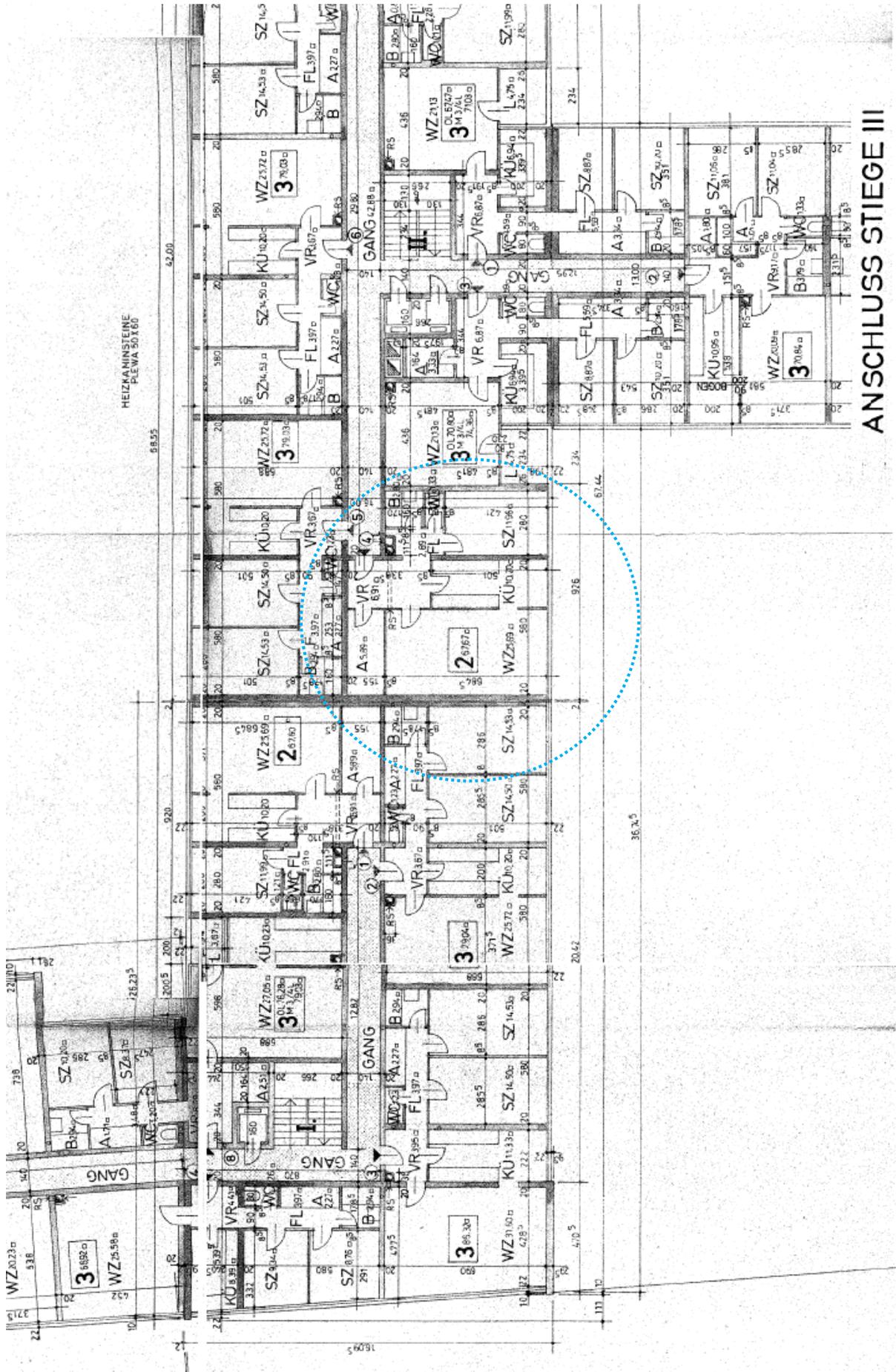
Bankverbindung: BA BIC: BKAUATWW IBAN: AT36 1100 0097 2546 1981
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 219811460000

5.5 Planwerk

LEGENDE:				
1./ FUSSBÖDEN:				
KLEBPARKETT:	ZIMMER			
PVC:	KÜ, BAD, WC, VR, A., GESCHÄFTE			
BETONESTRICH:	HEIZHAUS			
BETONPFLASTER:	PKW ABSTELLPLÄTZE, KELLERRÄUME			
KUNSTSTEINPLATTEN:	STIEGENHAUS			
TERRAZZO:	WASCHKÜCHE			
MOSAIK:	LOGGIA			
2./ TÜREN:				
80/194	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE, ZIMMERTÜREN			
70/194	KÜ, BAD			
60/194	WC, A.			
3./ FENSTER:				
ALLE FENSTER IN HOLZ, VERBUND MIT DREHBESCHLAG				
IN D. KÜCHE DREHKIPPBSCHLAG. DIE LOGGIENTÜRE				
ALS VERBUNDHEBETÜRE AUSGEBILDET.				
4./ AUFZÜGE:				
ALLE AUFZÜGE DER TYPE 1B FÜR 4 PERSONEN, NUR				
IN DEM STIEGENHAUS IV, MIT SAMMELRUF AUSGESTATTET.				
5./ ALLE MASSE FERTIGMASSE				
FLÄCHEN MIT ROHBAUMASSEN GERECHNET				
(TRAGENDE WÄNDE MIT 2X1,5 CM, ZWISCHENWÄNDE				
MIT 2X1CM PUTZ)				
ANZAHL DER WOHNUNGEN:				
1Zl.	2Zl.	3Zl.	4Zl.	STIEGE 1+2
3	12	2		







5.6 Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 61



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5



Foto 3



Foto 6



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 13

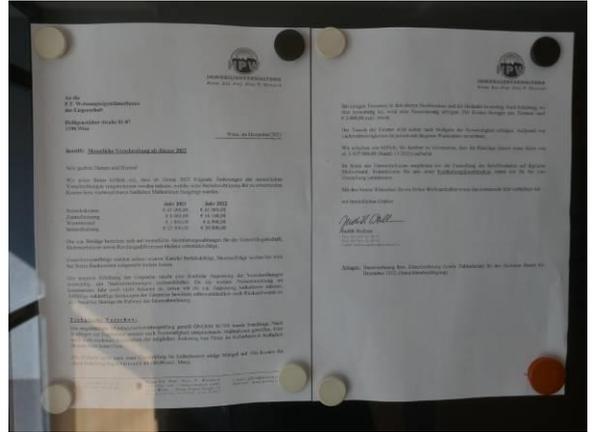


Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 25



Foto 26

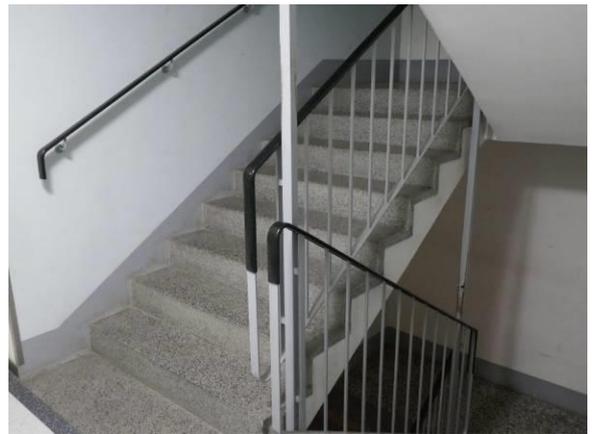


Foto 27



Foto 28

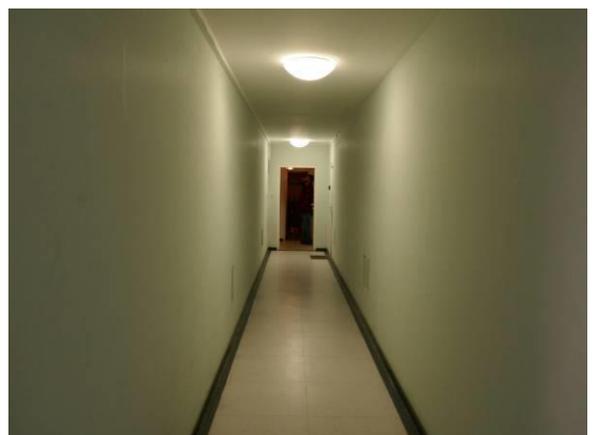


Foto 29



Foto 30



Foto 33



Foto 31



Foto 34

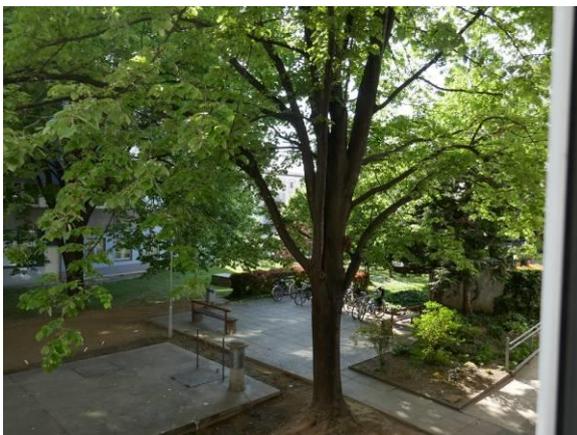


Foto 32

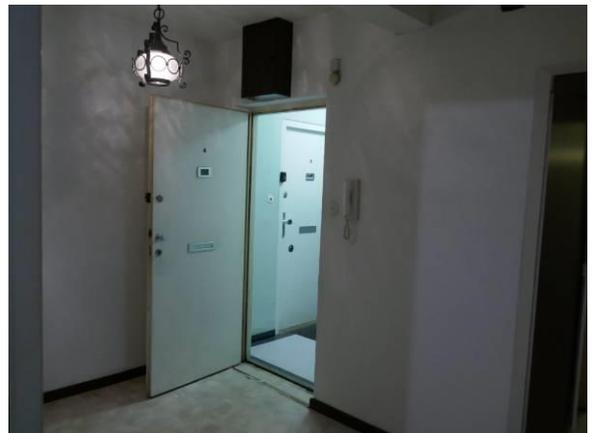


Foto 35



Foto 36



Foto 39



Foto 37



Foto 40



Foto 38



Foto 41



Foto 42



Foto 45



Foto 43



Foto 46



Foto 44



Foto 47



Foto 48



Foto 51



Foto 49



Foto 52



Foto 50



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61