

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 68/25w

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 09.02.2026, 35 E 68/25w, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft
KG 01508 Oberdöbling EZ 1286
Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29
1190 Wien

vertreten durch: GIBEL ZIRM Rechtsanwälte GmbH
Rechtsanwälte
Dr. Karl Lueger Platz 5
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Dr. Michael Ginhart
geb. 10.10.1963
Hofzeile 29/6
1190 Wien

Wegen: € 2.910,47 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

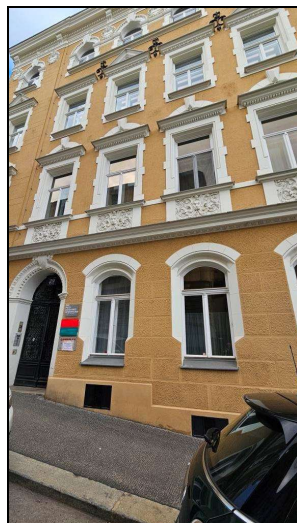
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

an der Liegenschaft EZ 1286, Grundbuch 01518 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 401/1, mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 09.02.2026 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

an der Liegenschaft EZ 1286, Grundbuch 01518 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 401/1, mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 01.04.2026 (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. 54, 228/2531 Anteile

am 01.04.2026 von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herrn Dr. Ginhart, Verpflichtete Partei
2. Herrn Gerichtsvollzieher
3. Frau Koblich, Mitarbeiterin der Brichard Immobilien GmbH
4. Herrn Schläger, Mitarbeiter der Brichard Immobilien GmbH
5. Frau Fichtinger, Mitarbeiterin der Kanzlei Gibel Zirm
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 19.12.2025

1.5.4. Datenbankabfrage des Verdachtflächenkatasters

- 1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2006
- 1.5.6. Nutzwertgutachten vom 17.11.2005
- 1.5.7. Vorausschau 2026 – Brichard Immobilien GmbH
- 1.5.8. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Brichard Immobilien GmbH
- 1.5.9. Energieausweis vom 13.05.2024
- 1.5.10. Einsichtnahme in den Bauakt

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Dr. Michael Ginhart, Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und von Ihm bewohnt wird. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilungen der Brichard Immobilien GmbH vom 16.01.2026

Laut schriftlicher Auskunft der Brichard Immobilien GmbH vom 16.01.2026 beträgt die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung gesamt € 976,77.

Der Stand der Rücklage beträgt derzeit ca. € 54.693,00.

Des Weiteren bestehen keine Darlehen und keine sonstigen offenen Gerichtsverfahren.

Aktuelle monatliche Vorschreibung



Brichard Immobilien GmbH | Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936 | DVR 18457 | ATU 61293415 | FN 254781d | HG Wien

Herrn
Dr. Michael Ginhart
Hofzeile 29*/6
1190 Wien

WEG
7927
Liegenschaft 7927 UID: ATU56533647
Hofzeile 29*
1190 Wien
Nutzung 006
Dr. Michael Ginhart
EIGENTUMSWHG.
(Wohnzweck)

Vorschreibung 1/2026

Rechnung 26/7927/VS00009
(Duplikat)

16.01.2026

Betriebskosten	466,16	10%
Lift-Betr. Kost.	94,96	10%
Reparatur-Fonds	313,76	0%
Lift Rep. Fonds	45,77	0%
Netto gesamt	920,65	
10% USt	56,12	

Summe	EUR	976,77

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 279270090000

Wir weisen höflich darauf hin, dass eine selbst durchgeführte Zahlung (bspw. Onlinebanking oder Dauerauftrag) bis zum 5. des Monats am Konto der Hausverwaltung einlangen muss.

Bankverbindung: Brichard Immobilien GmbH, 1190 Wien
Erste Bank AG BIC: GIBAATWWXXX IBAN: AT94 2011 1845 1054 9393 Zahlungsreferenz: 279270090000

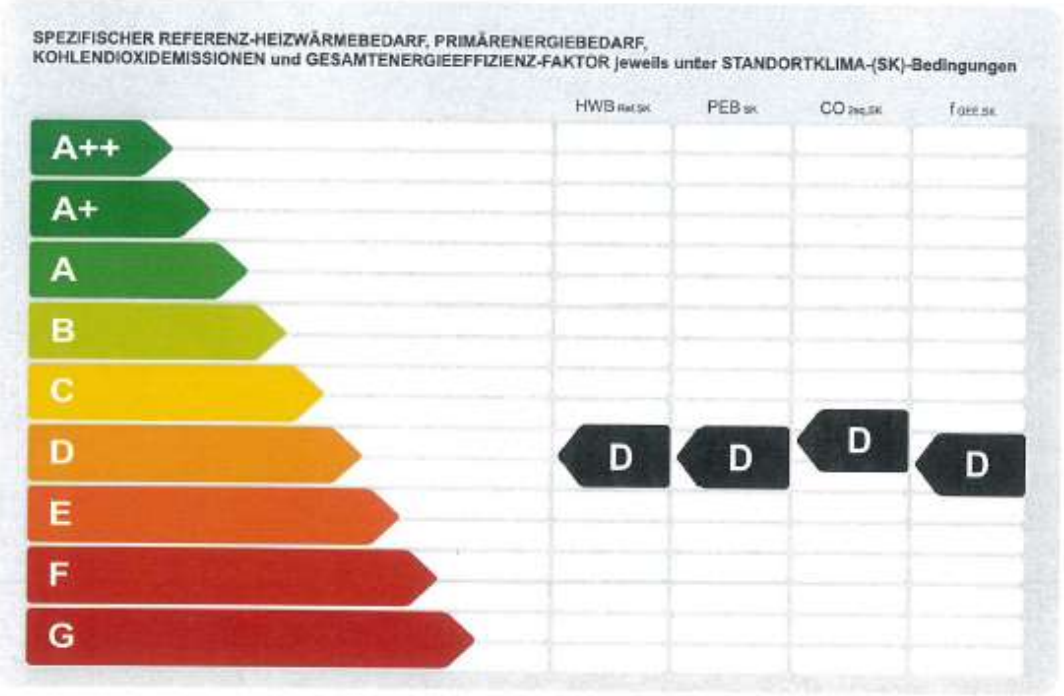
Auszug Energieausweis vom 13.05.2024

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2021

BEZEICHNUNG	Energieausweis	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen - Altbau	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Hofzeile 29	Katastralgemeinde	Oberdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01508
Grundstücksnr.	401/1	Seehöhe	188 m



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

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

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

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

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

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

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

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

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1995) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gasstrickeffizienz von Gebäuden (zwei 2010/34/EU) vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2010-01 – 2021-12; und es wurden übliche Allokationsstrategien unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

brichard
immobilien service

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	2.289,4 m ²	Heiztage	297 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.831,5 m ²	Heizgradlage	3661 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto Volumen (V _{br})	9.796,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh/a
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.322,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,8 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	2,95 m	mittlerer U-Wert	0,900 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK τ-Wert	54,76	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _{br}	- m ³			Kältebereitstellungssystem	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,SK} = 111,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{ref} = 196,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,ref} = 2,15 kWh/m ² a
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWS _{ref} = 111,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n. o.n. für RH+WW	PEB _{HEB,ref,SK} = 190,6 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,SK} = 285.846 kWh/a	H-WB _{ref,SK} = 124,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 282.145 kWh/a	HWB _{SK} = 123,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 23.398 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 436.649 kWh/a	HEB _{SK} = 190,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{AWZ,WW} = 1,90
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{AWZ,RH} = 1,37
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H} = 1,41
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 52.143 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 488.792 kWh/a	EEB _{SK} = 213,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 572.590 kWh/a	PEB _{SK} = 250,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} = 521.275 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 227,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} = 51.305 kWh/a	IPEB _{em,SK} = 22,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 95.867 kg/a	CO _{2eq,SK} = 41,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,SK} = 2,20
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} = 0 kWh/a	PV _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl: -
Ausstellungsdatum: 13.05.2024
Gültigkeitsdatum: 12.05.2034
Geschäftszahl:

Erstellertin: Brichard Immobilien Service GmbH
Unterschrift:

brichard
immobilien service

Brichard Immobilien Service GmbH
Peter-Jordan-Straße 1190 Wien | AT | EU
Tel: +43-1-899 60 00 00
www.brichard.at

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.

An die Wohnungseigentümer/innen
der Liegenschaft
Hofzeile 29
1190 Wien

Wien, im Dezember 2025
Objekt: 7927
Bearbeiter: Maria Koblicha-Rathausky
Telefon: 01/369 24 50
E-Mail: koblicha@brichard.at

Vorausschau 2026 1190 Wien, Hofzeile 29

Gem. § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz für das kommende Kalenderjahr

über in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten sowie zu erwartende Bewirtschaftungskosten am Objekt.

Reparaturrücklage	Beträge in €
Saldo zum 01.01.2025	65.290,39
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2025 (Hochrechnung)	50.000,00

Mit folgenden Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten ist in absehbarer Zeit zu rechnen bzw. sind diese geplant:

Sanierungsart	Geschätzter Kostenaufwand in €, netto
Mängelbehebung Dachkonstruktion (Tops 11, 12,14), Kosten je nach Variante (umfassende Sanierung oder partielle Instandsetzung), Nettobaukosten	164.000,00 – 300.000,00
Instandsetzung div. Wohnungsfenster (Außenflügel)	Kosten werden erhoben
Instandsetzung Holzloggien und Geländer	Kosten werden erhoben

Wir möchten darauf hinweisen, dass laut WEG-Novelle die Mindestdotierung in der Höhe von € 0,90 ab 01.01.2024 jedes zweite Jahr in dem Maß, nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich („Statistik Austria“) monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,6 ergibt, angepasst wird. Ab 01.01.2026 erhöht sich die Mindestdotierung auf € 1,13 pro m² Nutzfläche, die Indexierung wurde in der Vorausschau bereits berücksichtigt.

Die Vorschreibung in die Reparaturrücklage beträgt ab € 3.500,00 pro Monat.



Reparaturrücklage Lift	Beträge in €
Saldo zum 01.01.2025	0
Voraussichtlicher Saldo zum 31.12.2025 (Hochrechnung)	3.300,00

Betriebskosten	Beträge in €, netto
Voraussichtlicher Saldo (Guthaben) zum 31.12.2025	2.600,00
Dies führt zu einer monatlich gleichbleibenden Vorschreibung ab 01.01.2026 von	5200,00

Betriebskosten Lift	Beträge in €, netto
Voraussichtlicher Saldo (Nachforderung) zum 31.12.2025	760,00
Dies führt zu einer monatlich erhöhten Vorschreibung ab 01.01.2026 von	830,00

Durch die Indexanpassung des Verwaltungshonorars kann es zu geringfügigen Änderungen bei der diesbezüglichen Vorschreibung kommen.

Wir möchten Sie darüber informieren, dass für das Jahr 2026 der Strom-Arbeitspreis mit 10,03 Cent/kWh in Form eines Rahmenvertrages mit der Wien Energie fixiert wurde. Die Kosten für Ihre Liegenschaft wurden in der Vorausschau bereits berücksichtigt.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und verbleiben mit den besten Wünschen zu den kommenden Feiertagen.

Mit freundlichen Grüßen
Maria Koblich-Rathausky



2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 19.12.2025

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling		EINLAGEZAHL 1286	
BEZIRKSGERICHT Döbling			

Letzte TZ 6004/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
401/1	GST-Fläche	729	
	Bauf. (10)	629	
	Bauf. (20)	100	Döblinger Hauptstraße 85 Hofzeile 29
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. A2 - Blatt:

***** A2 *****
3 a gelöscht

2.1.2. Gutsbestand:

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

54 ANTEIL: 228/2531
Dr. Michael Ginhart
GEB: 1963-10-10 ADR: Hofzeile 29/6, Wien 1190
a 625/2007 Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda top 6, Kellerabt top 6
b 170/2020 IM RANG 6013/2019 Kaufvertrag 2019-12-09 Eigentumsrecht
c gelöscht

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

Dr. Michael Ginhart

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01508 Oberdöbling, EZ 1286, BG Döbling

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
401/1	GST-Fläche	729	
	Bauf. (10)	629	
	Bauf. (20)	100	Döblinger Hauptstraße 85 Hofzeile 29

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

2.3. Lage

Abbildung 1:

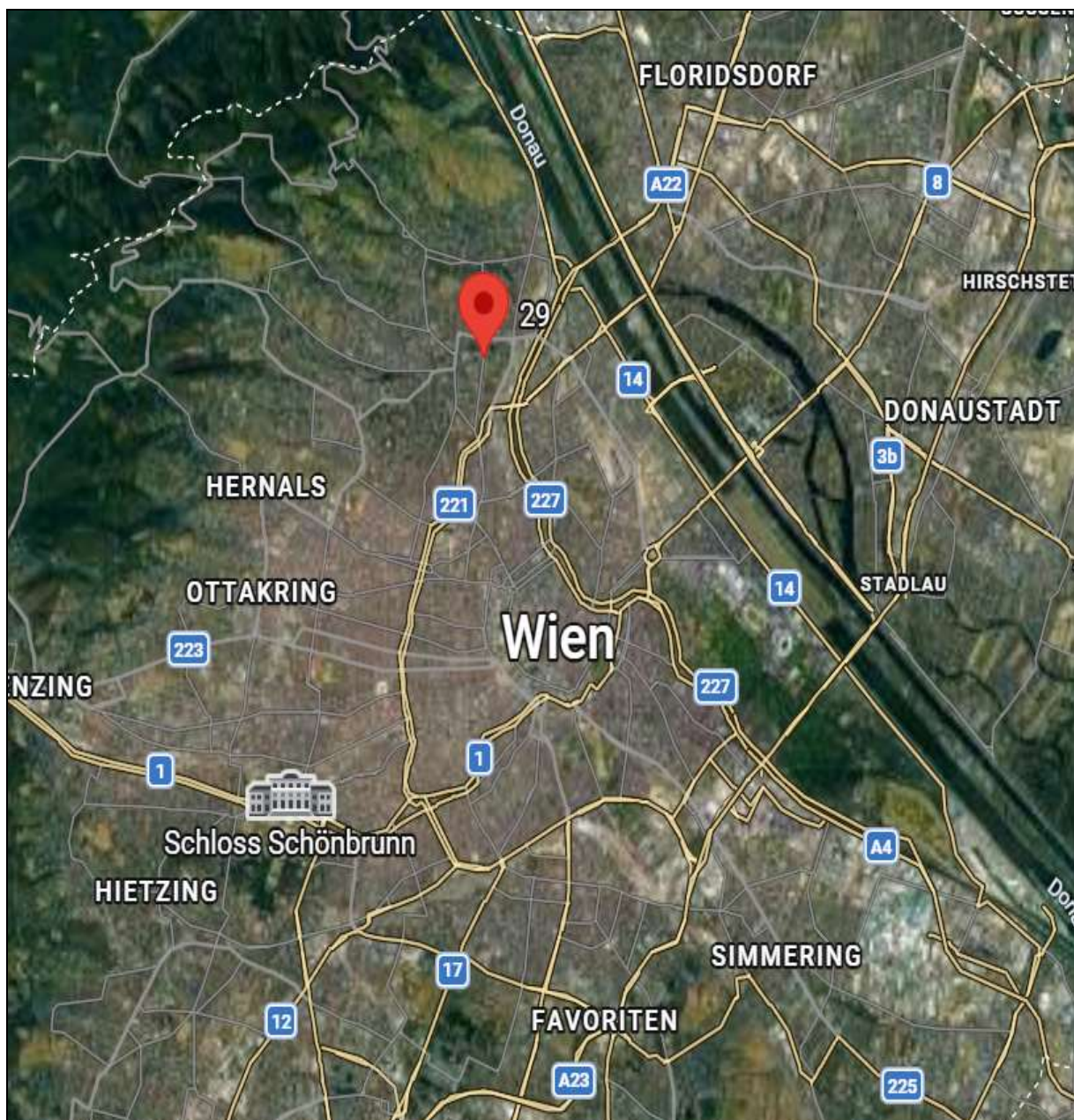


Abbildung 2:



Abbildung 3:

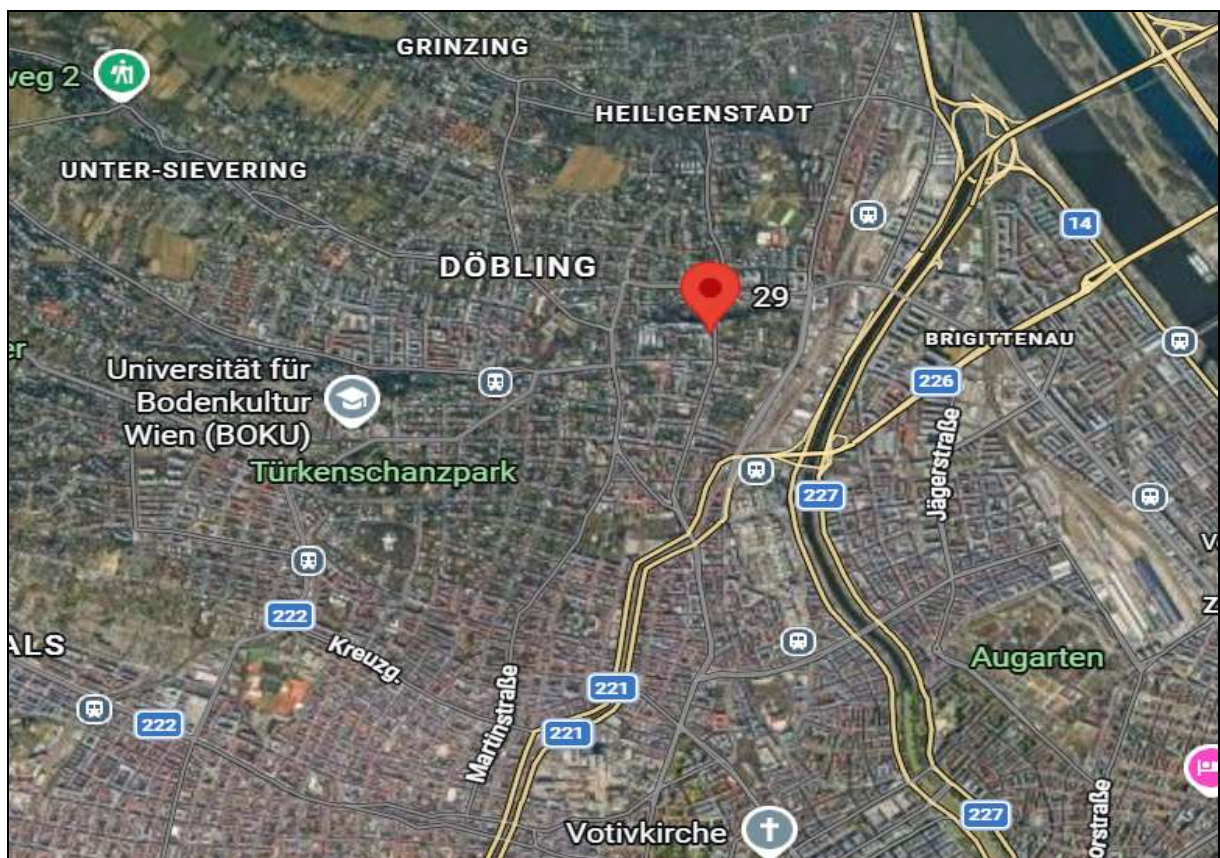


Abbildung 4:

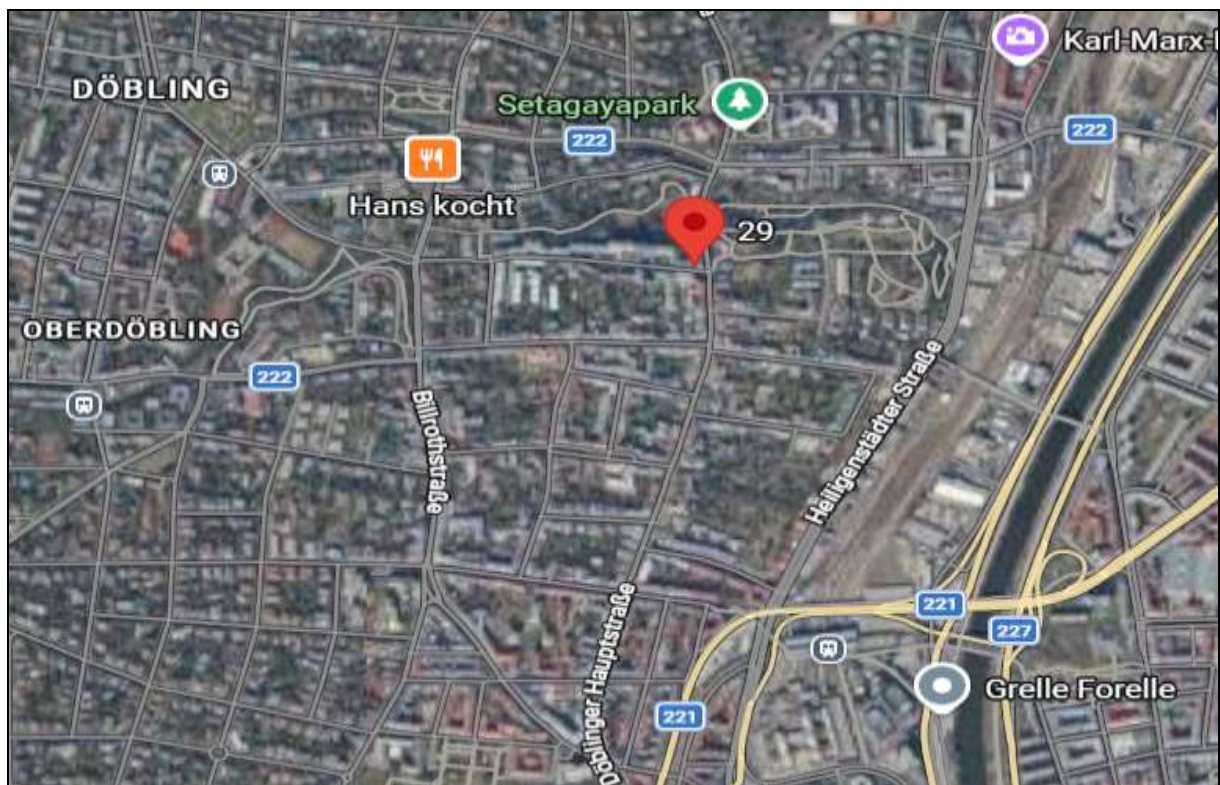


Abbildung 5:

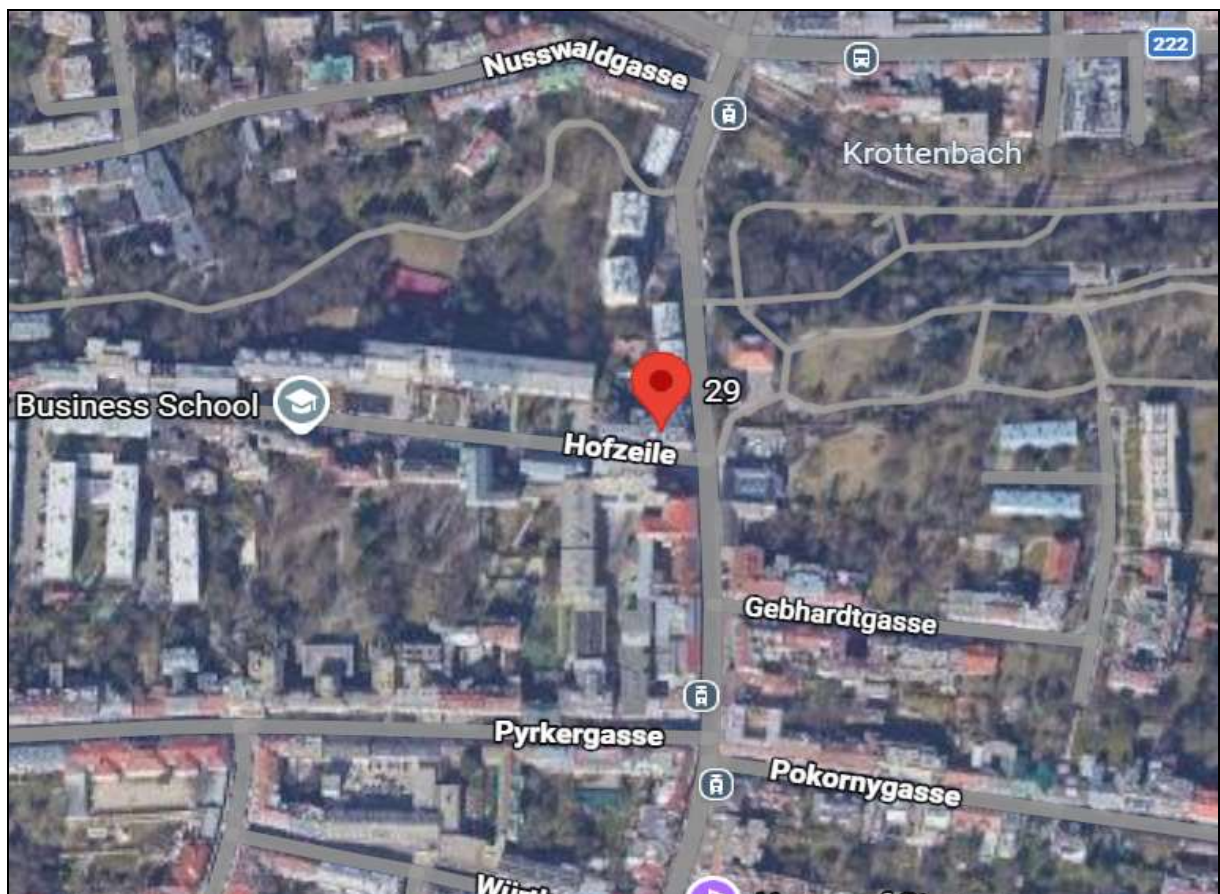


Abbildung 6:

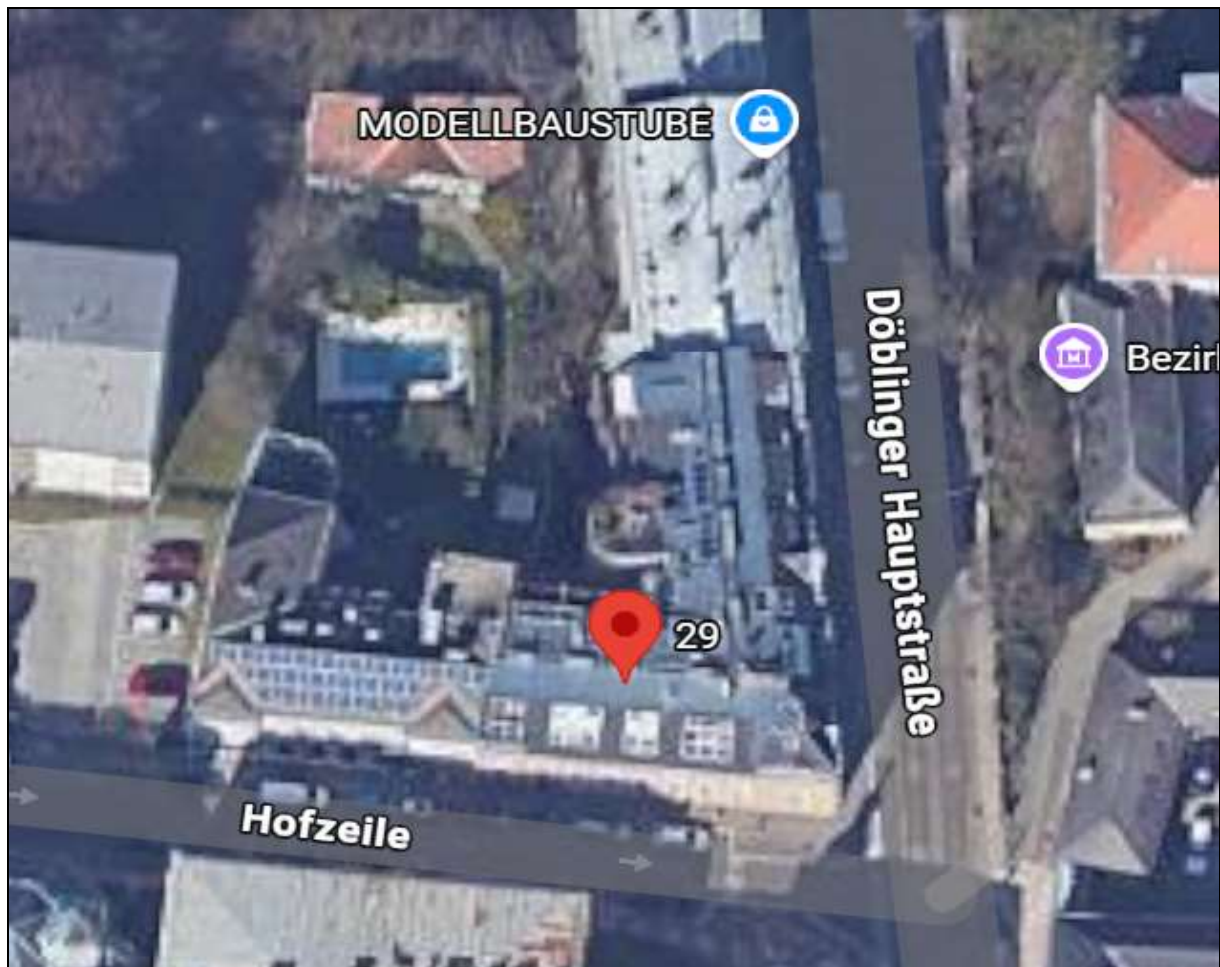


Abbildung 7 – öffentliche Verkehrsanbindung:

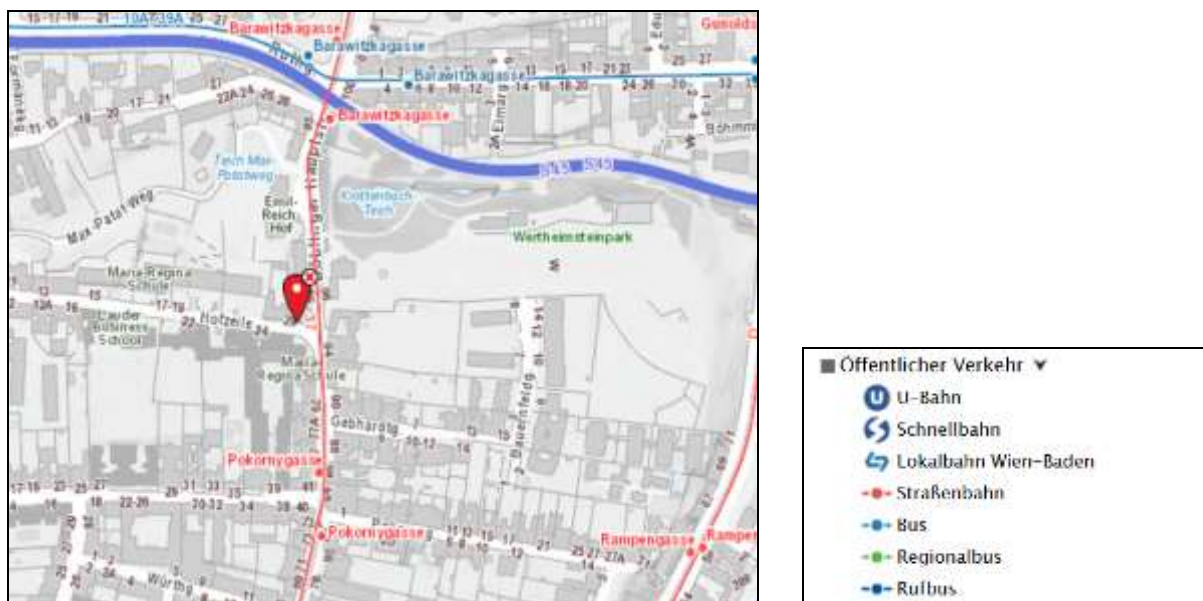
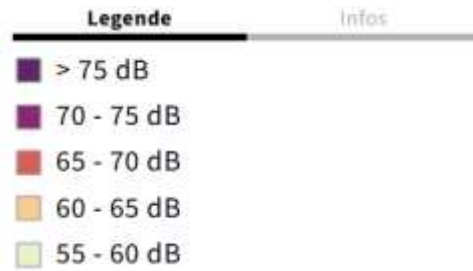
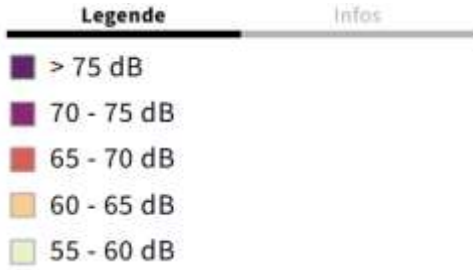
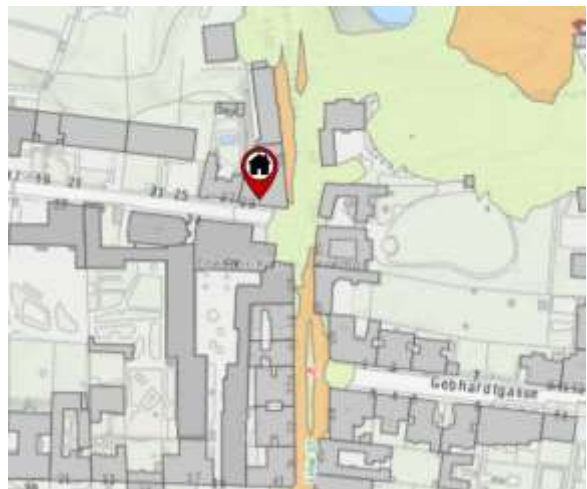


Abbildung 8 –Lärmkarten:

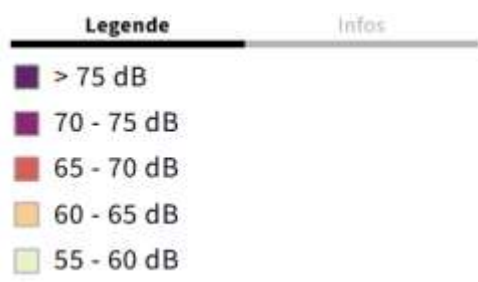
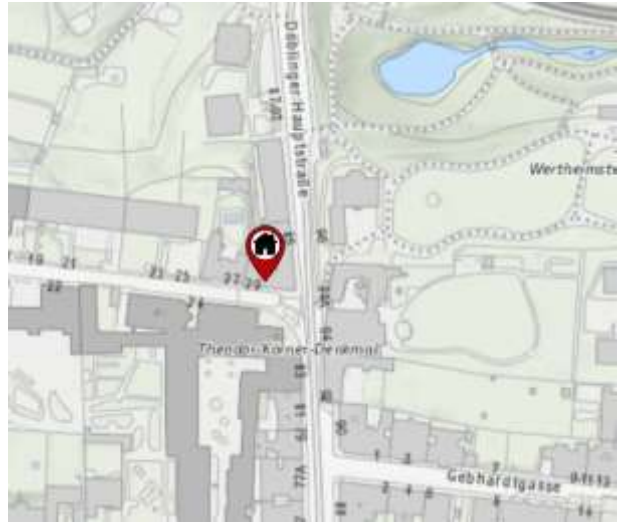
Straßenverkehr



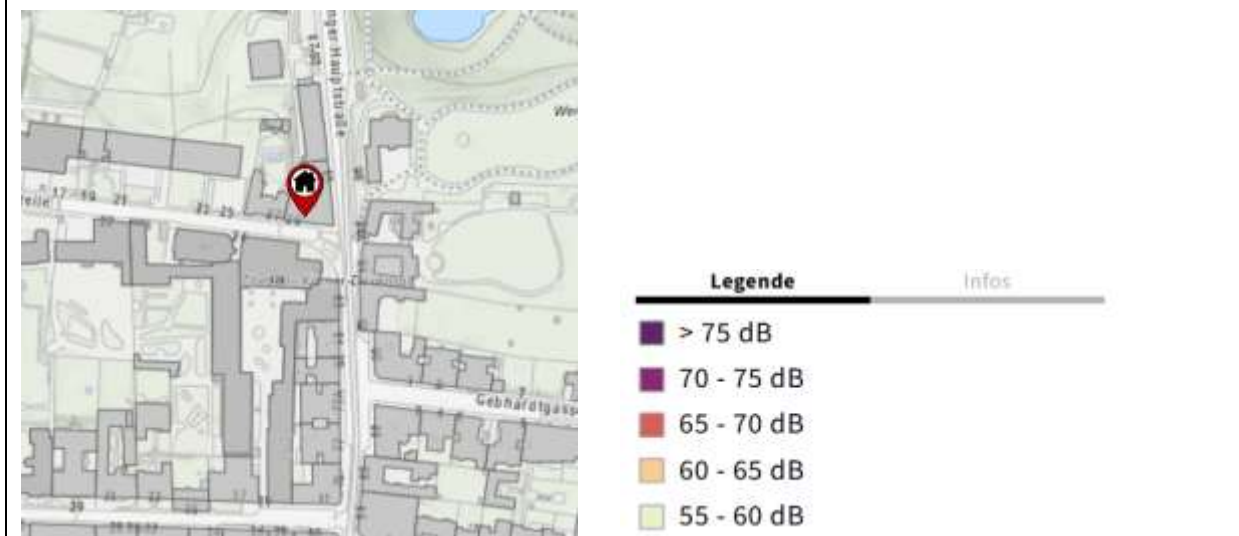
Schienerverkehr



Luftverkehr



Industrieanlagen



Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

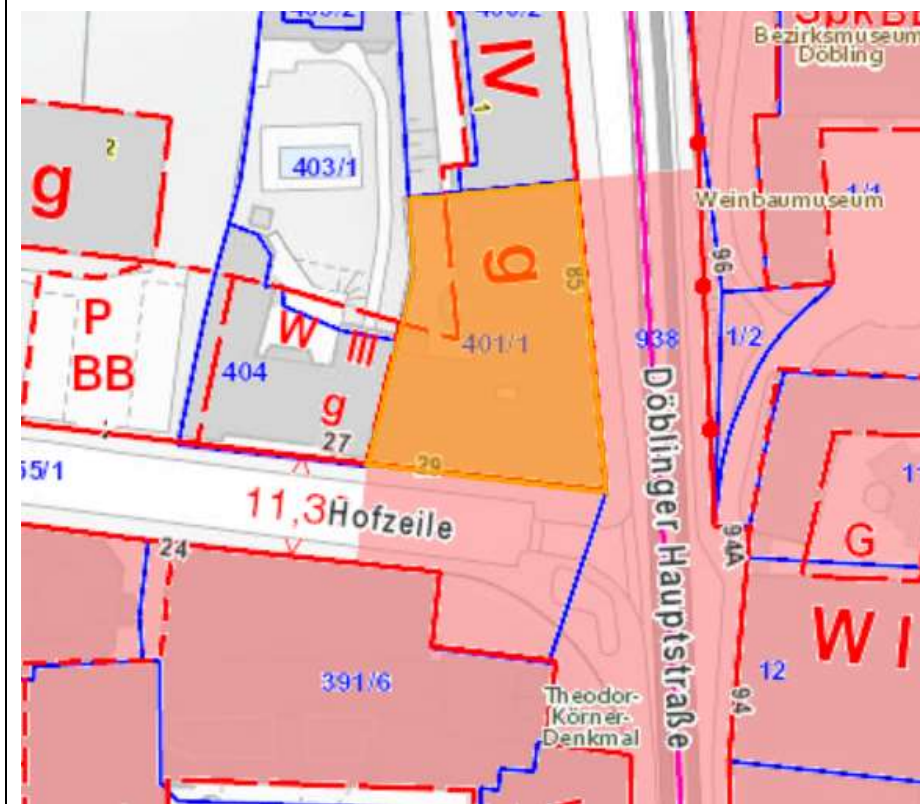
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Bebaubarkeit

GST – Nr. 401/1



2.5. Objektbeschreibung:

Wohnhaus



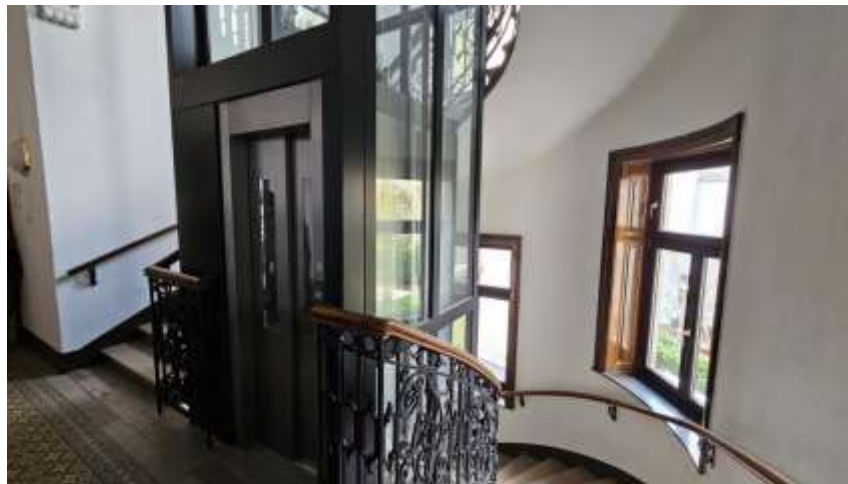


Ansicht Innenhof



Eingangsbereich

Stiegenhaus



ECKDATEN - WOHNHAUS



<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	ca. 1900
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage
<u>Personenaufzug:</u>	vorhanden



BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6



Lage: 2. Stock

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Stock und ist mit Holzfenstern ausgestattet.

Laut Auskunft von Herrn Dr. Michael Ginhart, Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung mittels eines Gas-Brennwertgeräts. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als sehr gut erhalten zu bezeichnen. Die Ausstattung ist gehoben.

Folgendes Zubehör ist gemäß Nutzwertgutachten vom 17.11.2005 zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:

- x) Veranda
- x) Kellerabteil Top 6

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum/Flur:

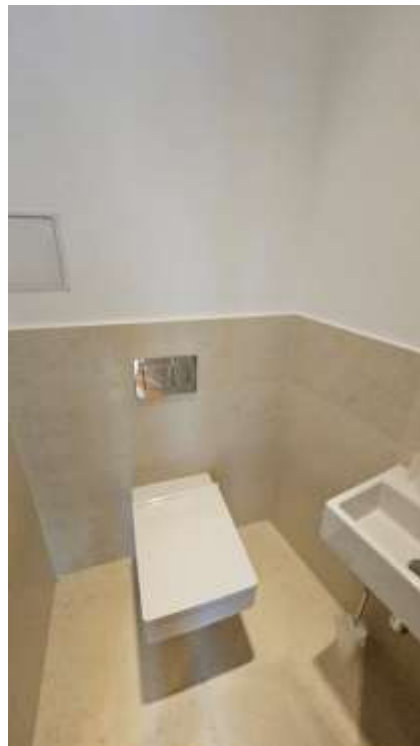
Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC



- Zimmer:** Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Kabinett: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer: Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



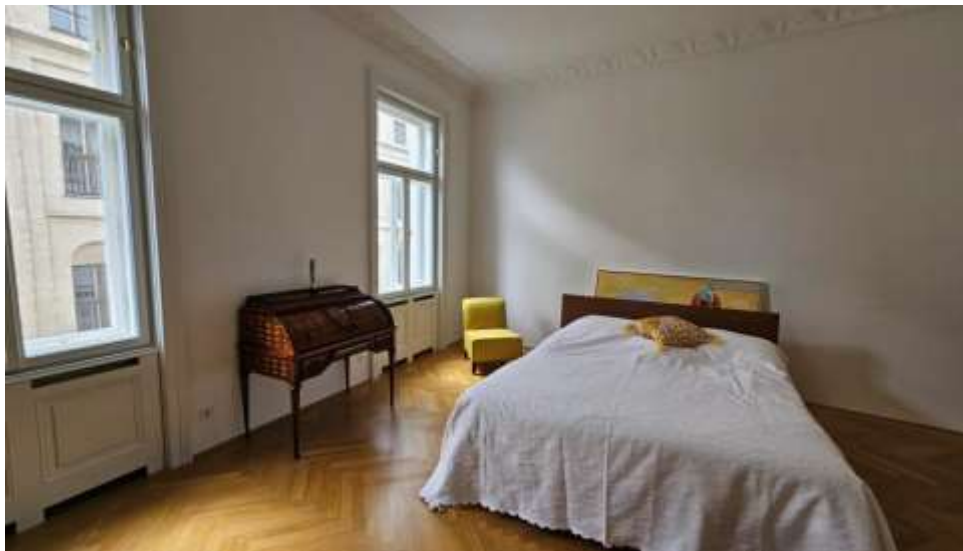












Küche:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche



Veranda:



Kellerabteil:



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. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

Laut Nutzwertgutachten vom 17.11.2005 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung 227,22 m².

Veranda: 6,19 m²

Kellerabteil 6: 8,00 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 17.11.2005

2. STOCK

TOP 6

Wohnung	227,22	1,000	A4	0,975	221,54	
Veranda	6,19	0,700		0,683	<u>4,23</u>	
					226	
Kellerabteil Top 6	8,00	0,300		0,300	2	228

An zu führen ist, dass gemäß „Bauanzeige für den Umbau der Wohnung Top 6, 2. Stock“ die Wohnnutzfläche ca. 218 m² beträgt sowie die Veranda (in der Bauanzeige als Balkon titulierte) ca. 5,62 m² aufweist.

Diesbezüglich ist an zu führen, dass die Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen wurde und eine Wohnnutzfläche von ca. 219 m² ermittelt wurde (Balkon ca. 5,62 m²) und der Berechnung zugrunde gelegt wurde.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe keine Haftung übernommen wird.


2.7. Gesamtzustand:

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

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist als sehr gut erhalten zu bezeichnen. Die Ausstattung ist gehoben.

2.8. Baubehörde:

Adresse: 19., Wien, Döblinger Hauptstraße 85	EZ / KG: EZ 1286, KG Ober Döbling (01508), Gst.Nr. 401/1
BEARBEITUNGSBOGEN §62	
Zahl MA 37/377243-2020-1	
Eingereicht am: 05.05.2020	Stiege / Stock / Tnr. 2. stock, top 6
Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):	Produkte: Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Änderung Wohnung Top 6, 2. Stock
<input type="checkbox"/> Schutzzone <input checked="" type="checkbox"/> Badeinbau (Ziff. 1) <input type="checkbox"/> Loggienverglasung (Ziff. 2) <input type="checkbox"/> Fenster- / -türtausch (Ziff. 3) <input checked="" type="checkbox"/> baul. Änderung (Ziff. 4)	Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Bauanzeige vollständig belegt <small>Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!</small>	frühest möglicher Baubeginn am: 4.06.2020
<input type="checkbox"/> Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren
<input checked="" type="checkbox"/> Bauanzeige unvollständig belegt	
Verbesserungsauftrag am: 15.05	Frist:
Vollständig belegt am: 4.06	
<input type="checkbox"/> Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich	
AV vom: 04.06.2020	
Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.	
<input checked="" type="checkbox"/> Es liegt kein Untersagungsgrund vor. <input type="checkbox"/> § 70 <input checked="" type="checkbox"/> § 70 in Verb. mit § 68 <input type="checkbox"/> § 71	
EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben	9 JUN 2020
Die Sachbearbeiterin: Arch.™ D.P.L.G Rassar	Für den Abteilungsleiter: 

ularversion 10-2019

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Bauansuchen

Planwechsel
Bauanzeige

- gem. § 70 BO
- gem. § 70a BO
- gem. § 70b BO
- gem. § 71 BO
- gem. § 61 BO
- gem. §§ 70+73 BO
- gem. § 62 BO

Zutreffenden Antrag bitte ankreuzen!

UNTERS EINER WOHNUMG
 9 DOBLINGER HAUPTSTR. 85 / HOFSTIE 29
 286 KH 01508 OPERDIERUNG

A DR. MICHAEL M. CUNHART
 BAHLHAUSE 1, 1060 WIEN
 0664 4419748 MFG-LAW@CUNHART.AT

B DR. ANNA NICKENHÄNGLER
 ENYON GASSE 1815, 1070 WIEN
 0650 5633384 ANNI@NICKENHAENGLER.AT

A **B**

natürliche Person **Unternehmen bzw. Verein**

Dem Bauansuchen werden folgende Beilagen angeschlossen (siehe auch beil. Erläuterungen)

- 1 Baupläne (zweifach ~~dreifach~~)
- 2 Erklärung eines Ziviltechnikers / einer Ziviltechnikerin (gem. § 70a BO)
- 3 Vollmacht(en)
- 4 Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Plan und Bescheid)
- 5 Baubeschreibung
- 6 Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes
- 6a Energieausweis Registrierungsbestätigung WUKSEA
- 6b Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieversorgungssysteme
- 6c Erklärung zur Bauphysik
- 7 Bewilligung des Bauplatzes oder
- 7a Nachweis, dass ein Verfahren anhängig ist, sowie ein Abteilungsplan
- 8 Berechnung der Anliegerleistungen
- 9 Stellplatzberechnung
- 10 statische Unterlagen gem. § 63 Abs. 1 lit. h
- 10a Bestandserhebung (Ingenieurbefund)
- 11 Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (ab Baukl. II)
- 12 bei Betrieben, die unter die Seveso II - Richtlinien fallen: Unterlagen über die Risiken
- 13 Nachweis über die Verfügbarkeit der ausreichenden Löschwassermenge
- 14 Bestätigung betr. barrierefreies Planen und Bauen
- 15 Vidierung der MA 19
- 16 Vidierung der MA
- 17 Grundbuchsauszug (wenn vorhanden)
- 18
- 19

Bei Ansuchen ist die Angabe einer E-Mailadresse notwendig. Für Bauerwerberinnen und Bauerwerber, die über keine eigene E-Mailadresse verfügen, besteht die Möglichkeit, die Mailadresse einer bzw. eines Bevollmächtigten anzuführen.

Falls mit den jeweiligen Zeilen nicht das Auslangen gefunden wird, ist ein Beiblatt zu verwenden.

Wien, 21.4.2020

5-5 in Baumzentrum Paul
 [Signature]
 [Stempel: Magistratsabteilung 37 - Baupolizei]

Umschrift des Bauwerbers oder seiner/ihren bevollmächtigten Vertreterin/n

Eingangsvermerk der Behörde

5 Mai 2020
 MA 37/ 19 - Doblinger Hauptstr.
 0664 4419748 2020-1
 1286 / 00
 SAT. J
 WAR

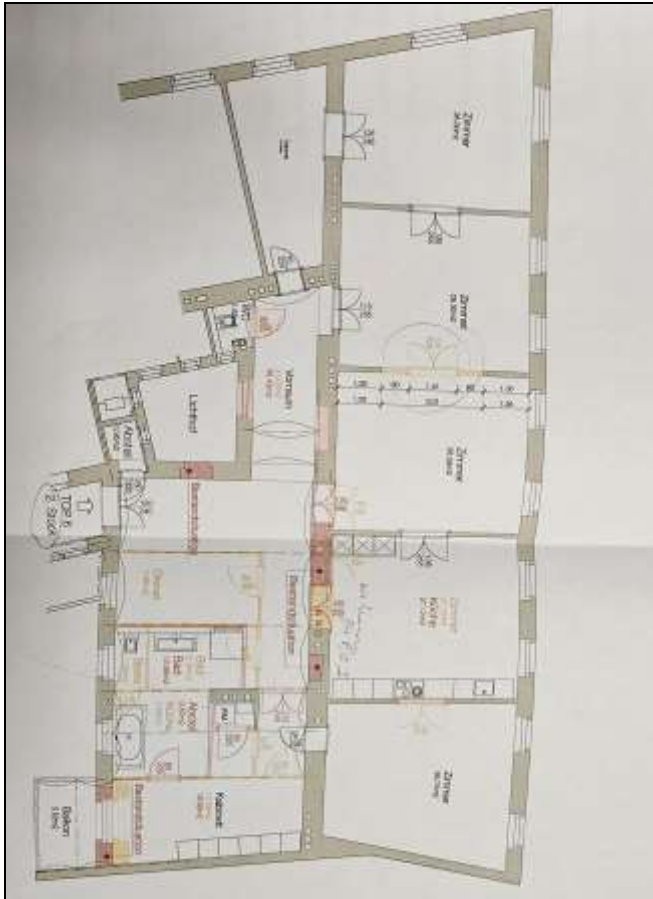
2.9. Pläne:

Bauanzeige

für den Umbau der Wohnung Top 6, 2. Stock

Döblinger Hauptstraße 85 / Hofzeile 29, A-1190 Wien, KG 01508 Oberdöbling
auf dem Grundstück-Nr. 401/1, EZ 1286

Planinhalt:	Grundriss / Lageplan				
Massstab:	1: 100 / 1: 1 000				
Grundeigentümer:	Dr. Michael M. Ginhart Rahlgasse 1 A-1060 Wien				
Bauwerber:	Dr. Michael M. Ginhart Rahlgasse 1 A-1060 Wien				
Planverfasser:	Anna Wickenhauser Architektur Kenyongasse 58/59 A-1070 Wien T/F +43 1 504 8013 M +43 6 5 333 1333 anrawickenhauser.at				
Bauführer:					
Legende	<table border="0"> <tr> <td> Bestand</td> <td> Neu</td> <td> Abbruch</td> <td> Bestandsituation</td> </tr> </table>	Bestand	Neu	Abbruch	Bestandsituation
Bestand	Neu	Abbruch	Bestandsituation		
Wien, April 2020	Plannr. 111_04_2020	A B			



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

2.10.Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.11.Anschlüsse:

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

2.12.Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 54, 228/2531 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6**

an der Liegenschaft EZ 1286, Grundbuch 01518 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 401/1, mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29

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 Erhaltungszustand 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. 54, 228/2531 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6

an der Liegenschaft EZ 1286, Grundbuch 01518 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 401/1, mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	219,00 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 3 200,00		
		€	700 800,00
anteiliger Bodenwert		€	700 800,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	6 000,00
(Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Ausstattung der bewertungsgegenständlichen Wohnung)			
Wohnnutzfläche ca.	219 m ²	€	1 314 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer ca.	140 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten umfassenden Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in %	29%	€	381 060,00
Bauzeitwert		€	932 940,00
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	700 800,00
Bauzeitwert		€	932 940,00
		€	1 633 740,00
Veranda pauschal bewertet mit € 3.000,- pro m ²		€	16 860,00
Verkehrswert		€	1 650 600,00

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 wie das Kellerabteil berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 54**, 228/2531 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung mit Veranda Top 6, Kellerabteil Top 6**

an der Liegenschaft EZ 1286, Grundbuch 01518 Oberdöbling, BG Döbling, mit der Grundstücksnummer 401/1, mit der Adresse 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 85/Hofzeile 29, zum Bewertungsstichtag 01.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 1.651.000,-
(Euro Eine Million Sechshunderteinundfünfzigtausend)

Wien, am 24.04.2026



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.