

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

2 E 4161/24x

Bezirksgericht Schwechat
Schloßstraße 7
2320 Schwechat

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Schwechat vom 13.01.2025, 2 E 4161/24x, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG EZ 422/05212 Maria Lanzendorf vertreten durch
Allg. gemeinn. Wohnungsgen. Eingetr. GenmbH als Verw.gem.
§18 WEG
Josefstraße 70/72
3100 St. Pölten

vertreten durch: Nusterer & Mayer Rechtsanwälte OG
Riemerplatz 1
3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei: Moser & Partner Immobilien GmbH, FN 392110f
p.A. GF Wolfgang Moser
Braiten 13
3153 Eschenau an der Traisen

Wegen: € 4.074,66 samt Anhang (Zwangsverst v.. Liegensch. u.
Fahrnisexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 13.01.2025 des Bezirksgerichtes Schwechat erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 06.05.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 06.05.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. 2 Zeugen
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.02.2025

1.5.4. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09.06.1983

1.5.5. Beschluss vom Jahr 1983

1.5.6. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 17.02.1978

1.5.7. Bescheid „Baubewilligung“ vom 16.08.1976

1.5.8. Vorausschau 2025 – Allgemeine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Allgemeine Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft

1.5.10. Energieausweis vom 01.08.2024

1.5.11. Fotos

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Hausverwaltung - Allgemeine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Der Stand der Rücklage beträgt laut schriftlicher Mitteilung der Allgemeine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft vom 25.02.2025 ca. € 10.694,23.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt gesamt:

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2

Aktuelle monatliche Vorschreibung € 547,25

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 06.05.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Energieausweis für Wohngebäude

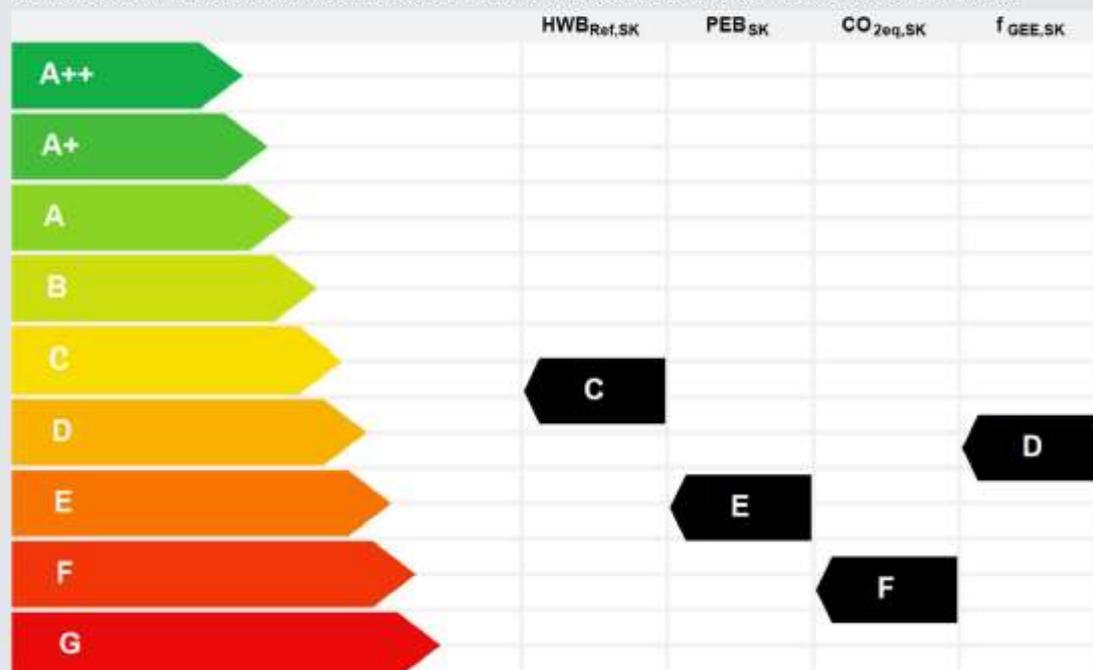
OIB Österreichischer
Institut für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	A684-24 Maria Lanzendorf Regetgasse	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)		Baujahr	1976-1977
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Regetgasse 2	Katastralgemeinde	Maria Lanzendorf
PLZ, Ort	2326 Maria-Lanzendorf	KG-Nummer	5212
Grundstücknummer	35/1	Seehöhe	170,00 m

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



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gefunkten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alleriger Drträge zur Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB_{SK}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Debitwert festgelegt.

HWB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie alleriger Hilfsenergie.

HWB_{HK}: Der Heizenergiebedarf ist als flächenbezogener Debitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines fiktionalen durchschnittlichen Haushalte.

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

PEB_{SK}: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Hausstrombedarf, abzüglich alleriger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lichtenergiebedarf).

f_{GEE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich alleriger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erdunabhängigen (PEHK) und einen nicht-erdunabhängigen (PEHK_{HK}) Anteil auf.

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie 2011/844/EU vom 20. Mai 2011 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013/08 – 2016-06, und es wurden übliche Abkürzungen gemäß verwendet.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	582,7 m ²	Heiztage	274 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	466,2 m ²	Heizgradtage	3.641 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	1.822,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	862,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,47 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,11 m	mittlerer U-Wert	0,70 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK ₁ -Wert	51,07	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref} =	87,5 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{th} =	87,5 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{th} =	260,4 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{en,ref} =	2,32	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{ref,th} =	56 597 kWh/a	HWB _{ref} =	97,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{th} =	56 597 kWh/a	HWB _{th} =	97,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	5 955 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{th,th} =	146 562 kWh/a	HEB _{th} =	251,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			g _{WW,th} =	2,47
Energieaufwandszahl Raumheizung			g _{th,th} =	2,33
Energieaufwandszahl Heizen			g _{th,th} =	2,34
Haushaltsstrombedarf	Q _{st} =	13 272 kWh/a	HHSB _{th} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,th} =	159 834 kWh/a	EEB _{th} =	274,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,th} =	182 905 kWh/a	PEB _{th} =	313,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,th,nr} =	174 747 kWh/a	PEB _{th,nr} =	299,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,th,er} =	8 157 kWh/a	PEB _{th,er} =	14,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,th} =	39 211 kg/a	CO _{2,th} =	67,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{en,th} =	2,30
Photovoltaik-Export	Q _{pv,th} =	0 kWh/a	PV _{export,th} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	
Ausstellungsdatum	01.08.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.08.2034		
Geschäftszahl			

z+p zieritz + partner ZT GmbH
Ziviltchniker-gesellschaft für Architektur,
Bautechnik, Kulturtechnik & Wasserwirtschaft
office@z-p.at | www.z-p.at

Zentrale
Ludwigshaus 7 | 3100 St. Pölten
Tel. 02742 773 114
Filiale: 1040 Wien | Berggasse 100/3 | Tel. 01 48 02 73
Filiale: 4020 Linz | Infanterie Straße 3/22K | Tel. 07 3257 040

Der Energieeffizienzwert dieses Energieausweises stimmt ausschließlich die Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Wände gegen Außenluft

Außenwand Bestand U = 0,38 W/m²K nicht relevant

Wände (Zwischenwände) innerhalb Wohn- und Betriebseinheiten

Feuermauer Bestand U = 0,37 W/m²K nicht relevant

Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft

Bestand 145/145 U = 1,81 W/m²K nicht relevant

Bestand Eingangstür 240/210 U = 1,81 W/m²K nicht relevant

Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)

Bestand letzte Geschoßdecke U = 0,92 W/m²K nicht relevant

Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile

Bestand Decke gegen Keller U = 0,92 W/m²K nicht relevant

Decken innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten

Bestand Trenndecke U = 0,99 W/m²K nicht relevant

Vorausschau 2025 – Allgemeine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft



ALLGEMEINE GEMEINNÜTZIGE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT M.B.H. IN ST. PÖLTEN
3100 ST. PÖLTEN, JOSEFSTRASSE 70/72

Moser & Partner Immobilien GmbH
Braiten 14
3153 Eschenau

St. Pölten, im Dezember 2024

Betreff: Vorausschau für das Jahr 2025
Wohnhausanlage 2326, Reqergasse 2

Sehr geehrte Damen und Herren!

Entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung erlauben wir uns vor Jahresablauf eine **allgemeine** Vorausschau für das kommende Jahr zu erstellen.

Die laufenden Kosten für Rauchfangkehrer, Müllentsorgung, Gebühren für die Kanalbenützung und den Wasserbezug, die Kosten Ihrer Gebäudeversicherung, die Grundsteuer und dergleichen werden wie bisher in monatlichen Akontobeträgen vorgeschrieben und müssen wir aufgrund der gegebenen Situation darauf hinweisen, dass es durch zahlreiche Preissteigerungen zu Nachzahlungen kommen kann.

Über die angefallenen Bewirtschaftungskosten erhalten Sie beiliegend eine jährliche Abrechnung der einzeln gelegten und von uns geprüften Rechnungen.

Mit Datum 06.12.2024 beträgt die Höhe der Rücklage € 12.003,12.

Die Notwendigkeit von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die in größeren als einjährigen Abständen erforderlich sind, ist aus derzeitiger Sicht nicht gegeben.

Reparaturarbeiten werden im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit veranlasst, die entstehenden Kosten werden soweit möglich über die Rücklage Ihres Wohnhauses verrechnet.

Im Falle notwendiger Überprüfungen, wie beispielsweise bei den vorgeschriebenen brandschutztechnischen Inspektionen, bei der Prüfung der Standsicherheit von Bäumen und dergleichen schreibt der Gesetzgeber die Begutachtung durch entsprechend konzessionierte Fachleute vor.

Wir dürfen auf unsere Homepage www.wohnungsgen.at und auch auf die Möglichkeit, über unser Kundenportal mit der Genossenschaft in Verbindung zu treten hinweisen.

Abschließend wünschen wir Ihnen und Ihren Angehörigen frohe Feiertage und alles Gute für 2025 !

Mit freundlichen Grüßen
für die:

Allgemeine gemeinnützige
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
in St. Pölten

Mag. J. Gelb e.h. Prok. K. Schweiger e.h.

Aktuelle monatliche Vorschreibung – Allgemeine Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft m.b.H.

Josefstrasse 70/72, 3100 St.Pölten, Telefon 02742/77288
Sitz/FB-Gericht: St.Pölten/Landesgericht St.Pölten Firmenbuchnummer FN 75891 f

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2025
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf

Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft m.b.H.
Josefstrasse 70/72, 3100 St.Pölten

Moser & Partner Immobilien GmbH
Braiten 14
3153 Eschenau

Ihre BN-NR: 00346-00051-2
Best.art: Wohng/0005
Benützungsbew. 17.02.1978
Rechn.Nr. 00346-00051-2025-0001
UID-Nr. ATU56511126



Wohnhausanlage: 2326, Rebergasse 2, Rebergasse 2/5, 2326 Maria
Lanzendorf
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

St. Pölten 01.01.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage WEG	81,10	0,00
Verwaltung Akonto	29,82	10,00
Betriebskost. Akonto	212,13	10,00
Heizkosten Akonto	166,67	20,00
Netto	489,72	
+ 10,00% USt von 241,95	24,20	
+ 20,00% USt von 166,67	33,33	
Entgelt monatlich	547,25	

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bei der Änderung der Vorschreibungshöhe ersuchen wir um Anpassung des Dauerauftrages. Bitte im Feld Zahlungsreferenz angeben:300034600051

Die Vorschreibung ist per 5. eines jeden Monats fällig bzw. wird sie bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats (Abbuchungsauftrag) zu diesem Zeitpunkt abgebucht.

Gilt im Sinne des UStG als Dauerrechnung bis auf Widerruf.

In Ihrer Vorschreibung gibt es mehrere Akonti, also auf Vorjahre basierende, kalkulierte Vorauszahlungen. Diesen werden in einer Abrechnung die angefallenen Kosten eines Kalenderjahres gegenübergestellt. Daraus ergibt sich dann für Sie ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Hausverwaltung

Wir ersuchen um Einzahlung der Vorschreibung auf das Konto mit dem
IBAN AT19 1200 0518 5206 8407 und
BIC BKAUATWW

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.02.2025

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 05212 Maria Lanzendorf	EINLAGEZAHL 422		
BEZIRKSGERICHT Schwechat			

Letzte TZ 2994/2024			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.35/1	GST-Fläche *	369	
	Bauf.(10)	200	
	Gärten(10)	169	Regergasse 2
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.1. Gutsbestand:

12 ANTEIL: 76/458
Andre Moser Immobilien und Consulting GmbH (FN 392210f)
ADR: Wächtergasse 1/11, Wien 1010
c 322/1985 Wohnungseigentum an W top II/5
i 381/2014 Kaufvertrag 2013-10-17 Eigentumsrecht

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

76/458 Anteile Andre Moser Immobilien und Consulting GmbH

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, EZ 422, BG Schwechat

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.35/1	GST-Fläche *	369	
	Bauf.(10)	200	
	Gärten(10)	169	Regergasse 2
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.3. A2 - Blatt:

***** A2 *****
1 a 1552/2020 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst .35/1

2.4. Die Bewertung erfolgt Geldlastenfrei

2.5. Lage

Abbildung 1:

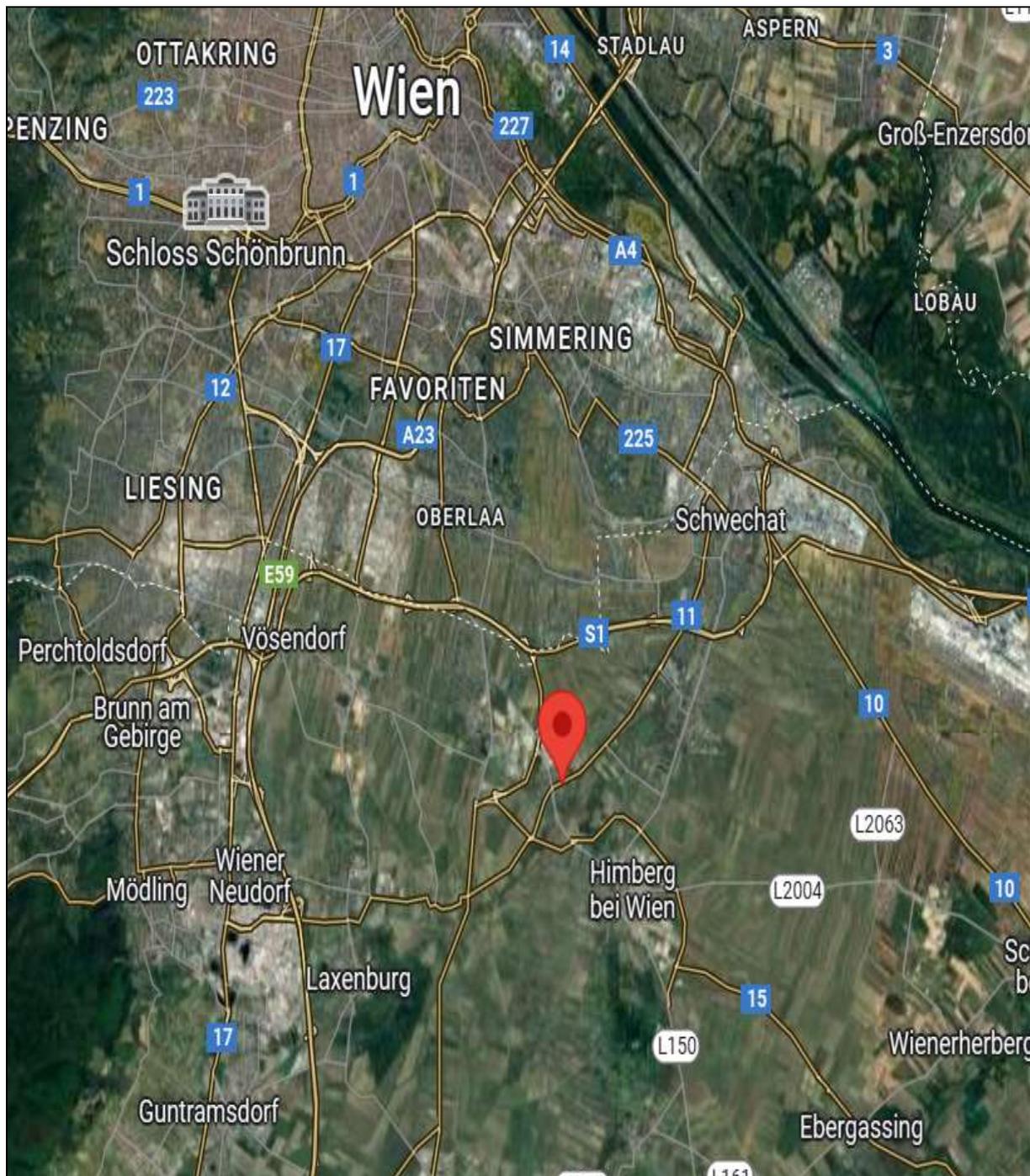


Abbildung 2:

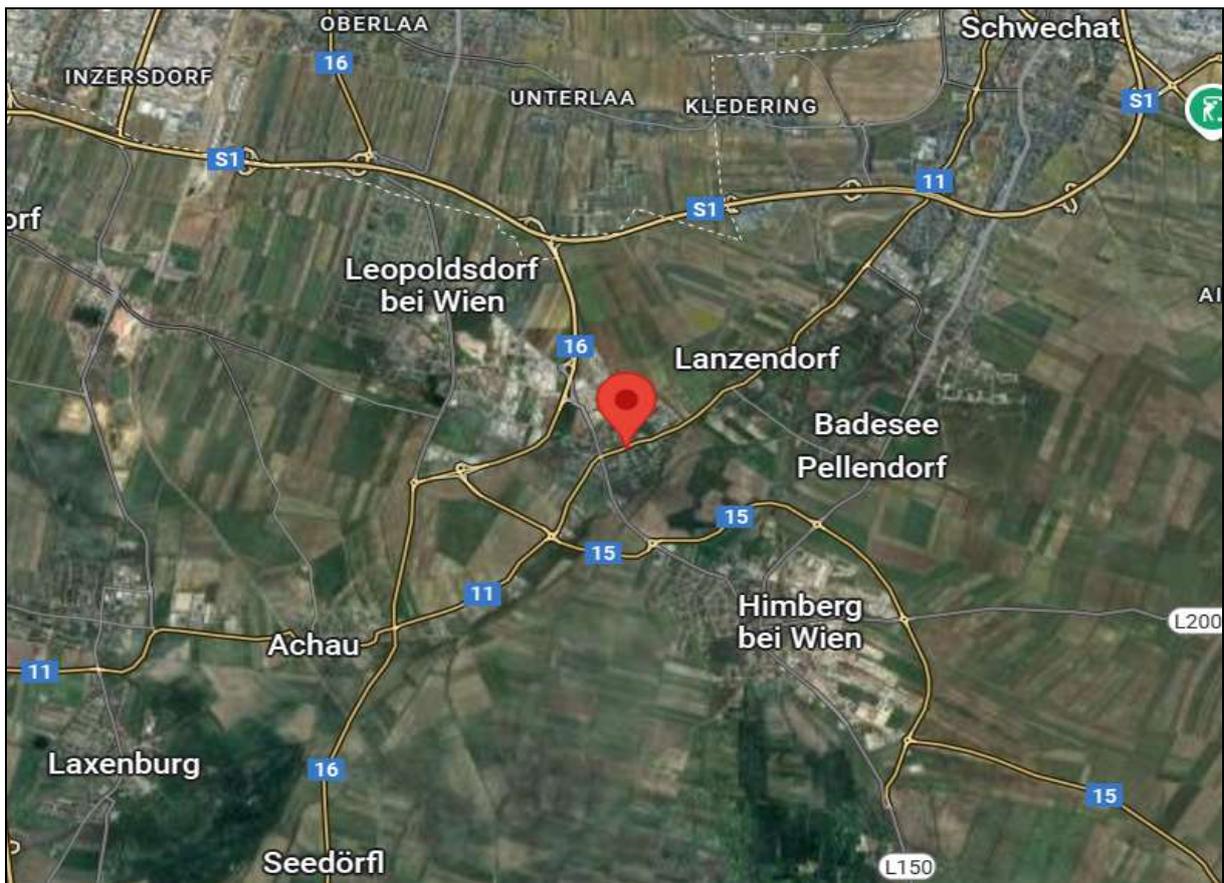


Abbildung 3:



Abbildung 4:

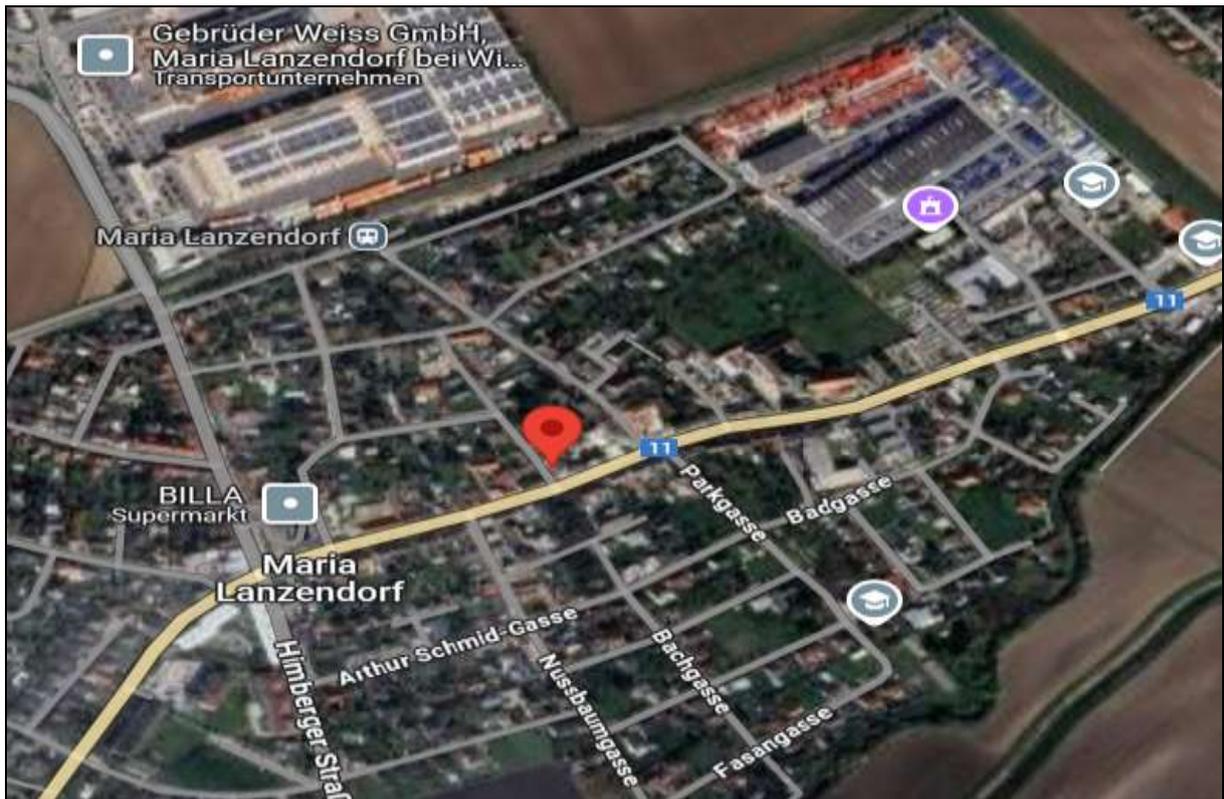


Abbildung 5:

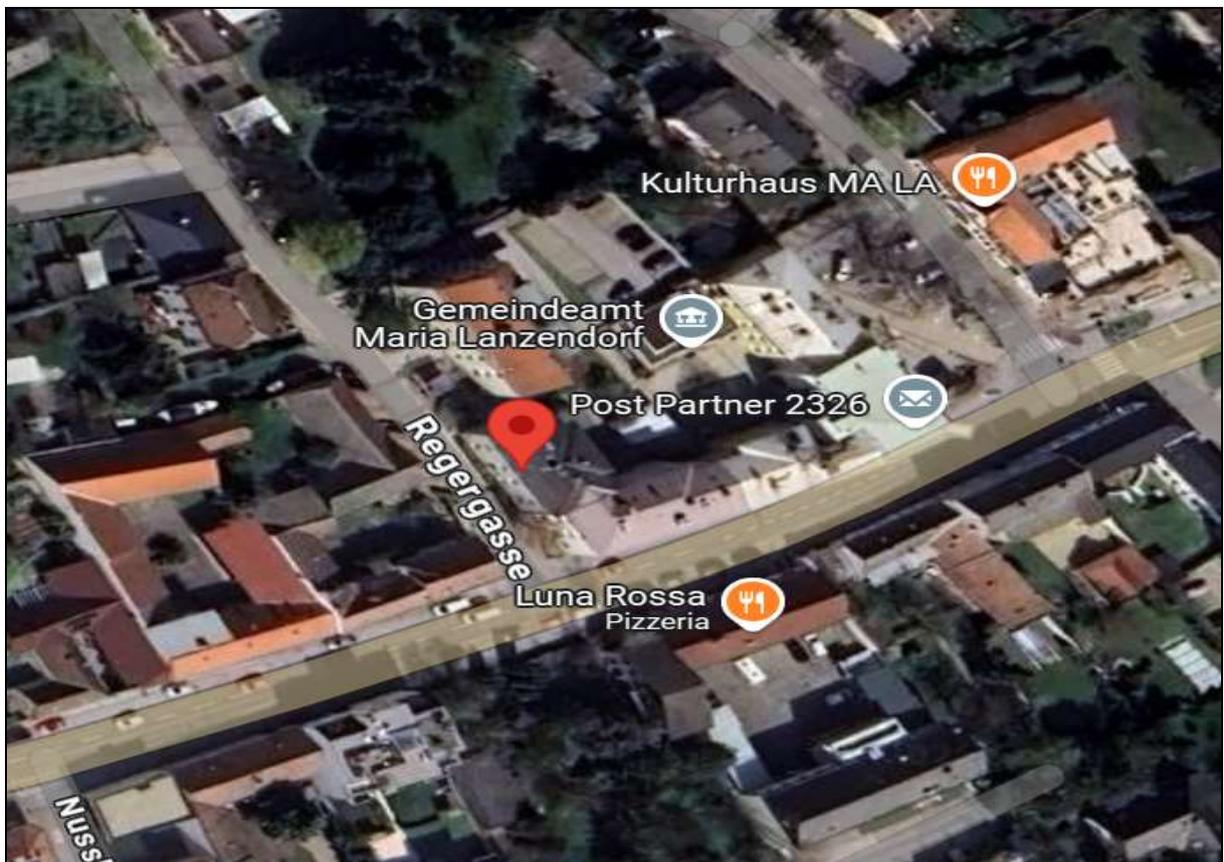


Abbildung 6 – GST – Nr.- .35/1:

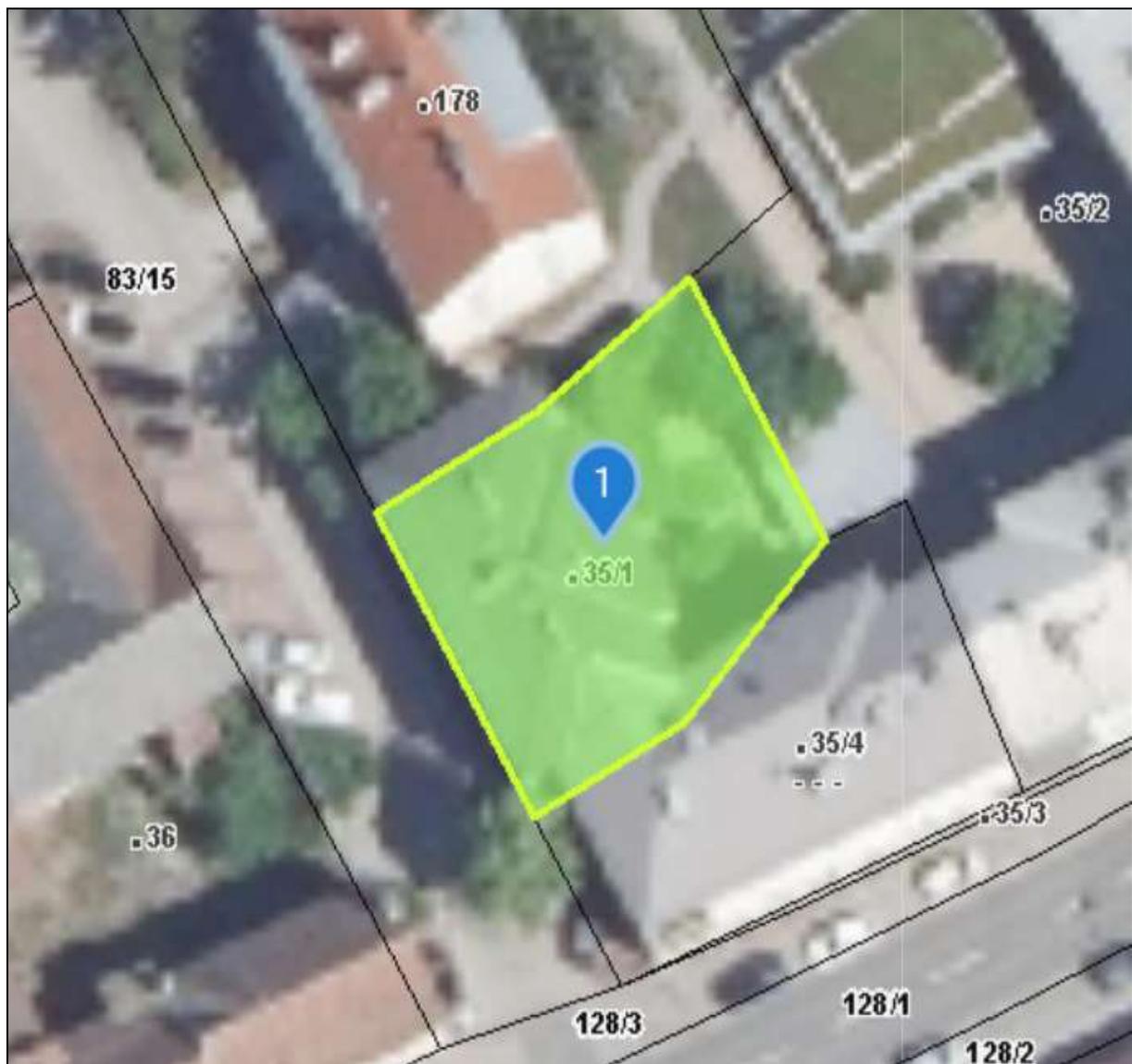
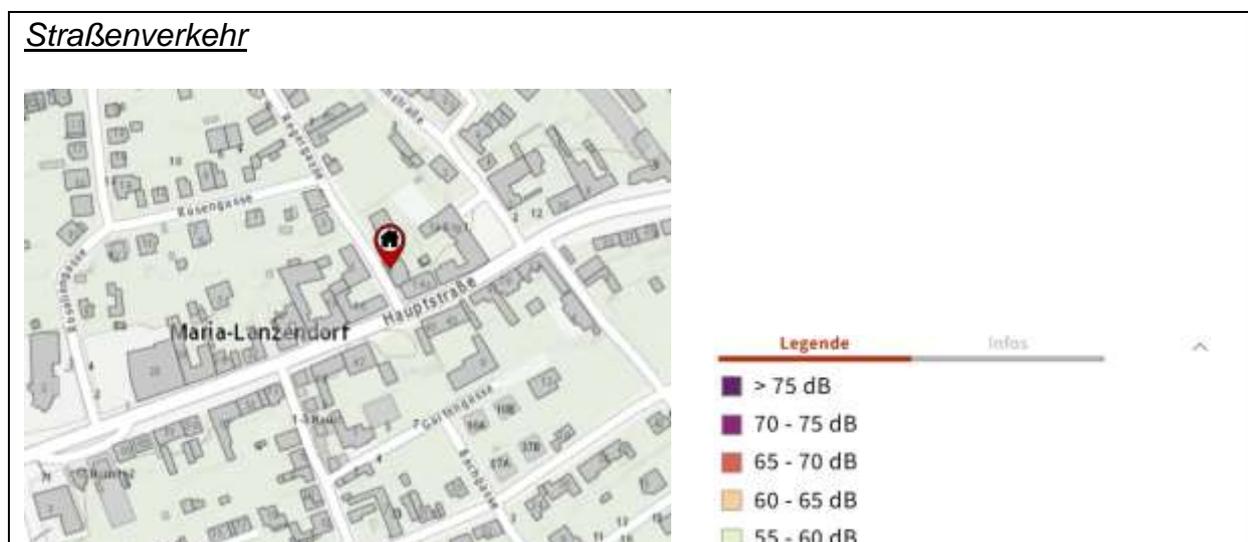
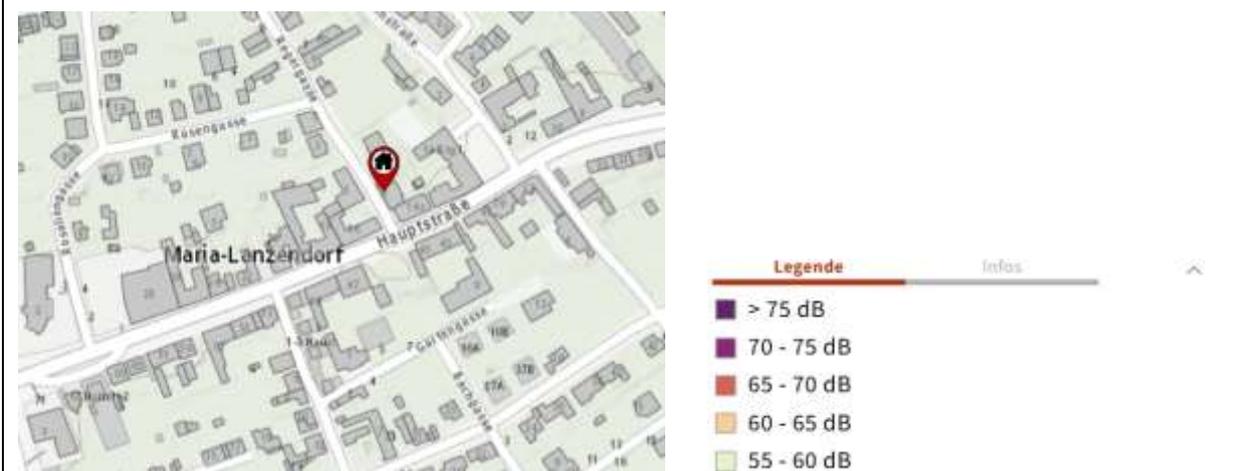


Abbildung 7 - Lärmkarten:



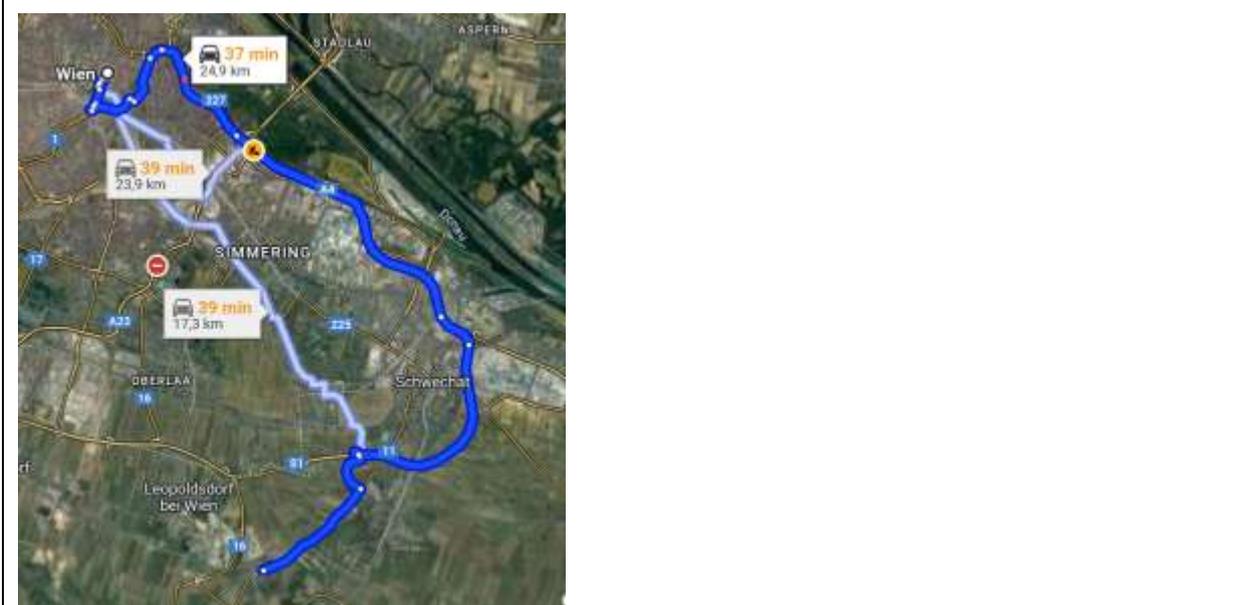
Schienerverkehr



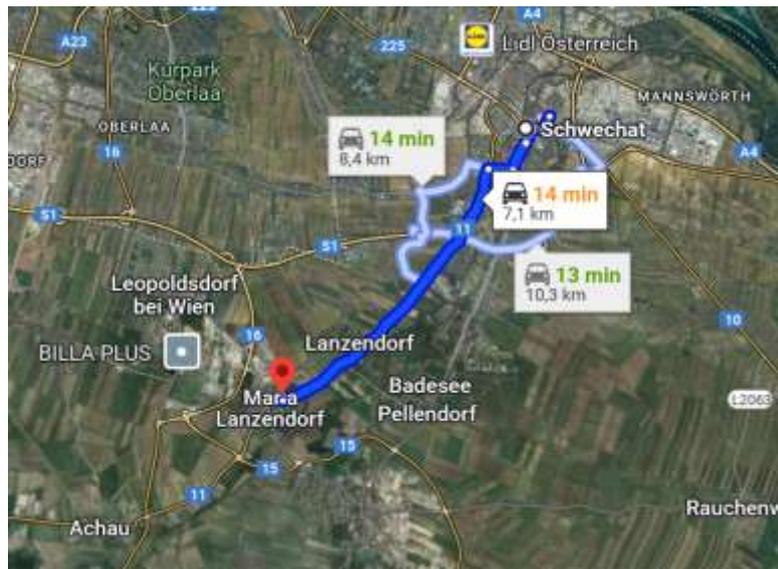
Luftverkehr



Verkehrsanbindung nach Wien – PKW:



Verkehrsanbindung nach Schwechat – PKW:



Maria-Lanzendorf ist eine Gemeinde mit 2264 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Lage von Maria-Lanzendorf im Bezirk Bruck an der Leitha



2.6. Objektbeschreibung:

Wohnhaus





Stiegenhaus - Eingangsbereich



Stiegenhaus



ECKDATEN - Wohngebäude

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Baujahr:</u>	Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 17.02.1978 Bescheid „Baubewilligung“ vom 16.08.1976
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnung
<u>Lage:</u>	2. Stock
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Zubehör:</u>	Laut Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 09.06.1983 ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

Vorzimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne



Abstellraum: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen



WC: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Stand – WC



Küche:

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



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Hinzuweisen ist, dass das Kellerabteil bei der Befundaufnahme am 06.05.2025 nicht besichtigt wurde.

Anmerkung elektrische Anlage:

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

2.7. Objektgröße:

Laut Beschluss vom Jahr 1983 beträgt die Wohnnutzfläche **76,51 m²**

Auszug Beschluss vom Jahr 1983

322/85

Diese Angelegenheit ist vom
15.3.83
Bezirksgericht Schwechat Msch 1/82
Abt. I am 16.4.83
Beschluss

Die Nutzwerte der Liegenschaft EZ. 7, Grst 35, KG Maria Lanzendorf, 2326 Maria Lanzendorf, werden gem. § 3 (1) MEG wie folgt festgesetzt:

Wohnung Nr. 1	75	76,51 m ²	3,61 m ²
Wohnung Nr. 2	75	76,51 m ²	4,95 m ²
Wohnung Nr. 3	78	76,51 m ²	3,00 m ²
Wohnung Nr. 4	78	76,51 m ²	3,61 m ²
Wohnung Nr. 5	76	76,51 m ²	3,00 m ²
Wohnung Nr. 6	76	76,51 m ²	4,32 m ²
	458	456,06 m ²	22,49 m ²

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.8. Gesamtzustand:

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

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

2.9. Baubehörde:

Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 17.02.1978

Bezirk/Gemeinde Maria Lanzendorf
AZ 31-632-1978-422 am 17. Feb. 19 78
Betrifft: Benützungsbewilligung

Bescheid

Herrn/Frau An die
Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
Josefstraße 70
in 3100 St. Pölten

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 30. Sept. 75, AZ 632-422, die Bewilligung
— zum Neubau¹⁾ — Zubau¹⁾ — Umbau¹⁾ einer Wohnhausanlage
— zur Änderung¹⁾ — Instandsetzung¹⁾
— zur Umwidmung¹⁾
— zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ — Gegenstände¹⁾
— zur Anlage¹⁾ — Erweiterung¹⁾ — Verwendung¹⁾
auf dem Grundstück in 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2
Parz. Nr. 35/1, EZ 422, KG Maria Lanzendorf erteilt.
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 13. 2. 1978 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NÖ. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden¹⁾, und zwar bis längstens 31. 2. 1978.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück¹⁾ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 567,50 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (Zahrschein)¹⁾ zu entrichten.

Nr. N 153/77 Benützungsbewilligung
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Martahilfer Straße 103

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen, dass aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen (angeführten Bedingungen) — und Auflagen) genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 34 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung

in der Höhe von

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von ... Amtsorgan(en) und der Verhandlung

... halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von ... Sachverständigen

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für ... Stempelmarken S. 70, -- Portogebühren S. 107,50

in der Höhe von

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindevorstand (Berufung) eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.



Der Bürgermeister:

Johann Jellinek

Bescheid „Baubewilligung“ vom 16.08.1976

Abschrift

Gemeinde Maria-Lanzendorf
 Az. 153-632/1976-422 am 16. August 1976
 Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An ~~XXXXXXXXXX~~ die Gemeinde Maria-Lanzendorf
 z.Nr. der Allg. gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft in St. Pölten
 in 1100 St. Pölten, Josefstraße 76/72,

Bescheid

I Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 29.07.1976 und
 auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 11. August 1976 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 1)*)
 NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

~~zur Erteilung einer Baubewilligung~~
 - zum Neubau*) - ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ einer Wohnhausanlage mit 6 Wohnungen
 - zur Errichtung einer Einfriedung*)
 - zur Änderung*) - Instandsetzung*)
 - zur Umwidmung*)
 - zur Aufstellung folgender Maschinen*) - Gegenstände*) - Werbeanlagen*)
 - zur wesentlichen Abweichung*) von der Bewilligung vom _____, AZ. _____
 durch _____
 zur Anlage*) - Erweiterung*) - Verwendung*)
 auf dem Grundstück in 2326 Maria-Lanzendorf, Rogezgasse 2,
 Parz. Nr. 35/1, EZ. 422, KG. Maria-Lanzendorf

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung*) - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs*)unterlagen zu erfolgen; dabei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzubehalten.

An Verfahrens-kosten ist ein Betrag von S 752,40 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an ~~den Antragsteller~~ mit beiliegendem Erlagschein*) (Zahlschein*) zu entrichten.

Begründung

I: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

II: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsgebühren ~~für einen Verwaltungsgegenstand~~ bebauter Fläche 300,--
 gemäß Tarifpost. 22 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 300,--

Kommunikationsgebühren auf Grund der Teilnahme von _____ Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von _____
 halber Stunden gemäß der Gemeindekommunikationsgebührenverordnung in der Höhe von S 160,--

Beratschlagungsgebühren, welche gemäß § 76 AVG, 1960 zu ersetzen sind, für Sachverständigen S 80,--
Strafmarken S 212,40 in der Höhe von S 292,40

Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid
 (Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E
 als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6, Mariahilfer Straße 103

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch (an die Gemeindeamt²) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten



Der Bürgermeister

Johann Vollhofer

Ergeht gleichlautend an:

1) Anrainer Gemeinde Maria-Lanzendorf, 2326 Ma.Lanzendorf, ...

) Anrainer

) Anrainer

) Anrainer

) _____

und sonstige Beteiligte:

) Straßenmeisterel _____

) Streckenleitung _____

) Betriebestelle _____

) _____

F.d.R.d.A.

Der Bürgermeister:



Johann Vollhofer

Ma.Lanzendorf, am 16.Aug. 1976

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

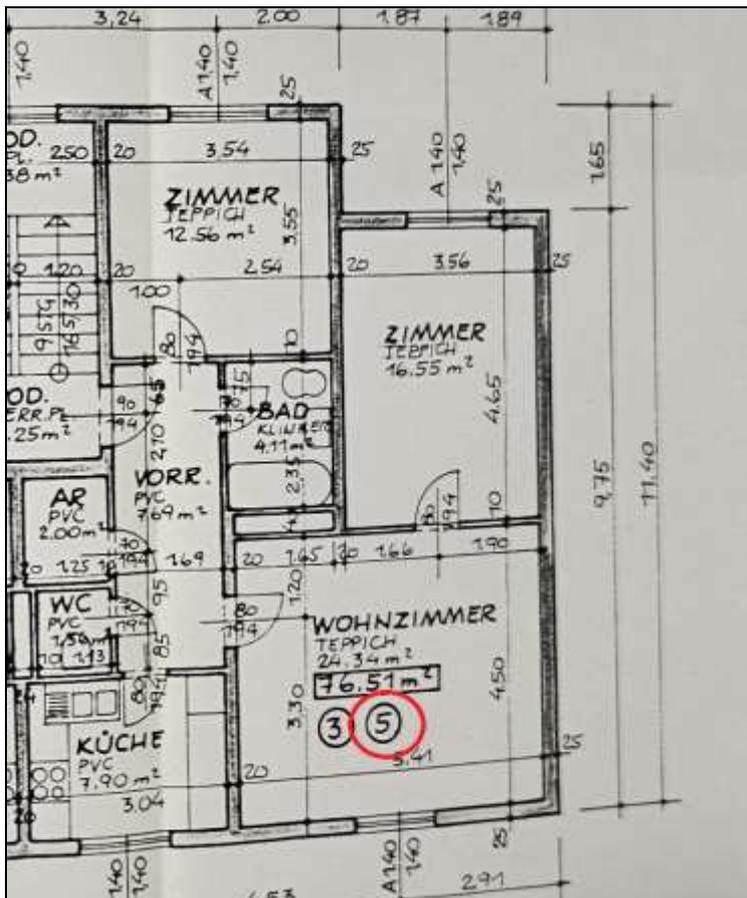
1 Pläne (2fach)

1 Berechnungen (2fach)

1 Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauwerber nachweislich auszufolgen!

2.10.Pläne:



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

2.11. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.12. Anschlüsse:

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

2.13. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswertes der:

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Regergasse 2

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5- an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Rebergasse 2

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	76,51 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 600,00		
		€	45 906,00
anteiliger Bodenwert		€	45 906,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca	76,51 m ²	€	198 926,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	100 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca.	47 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der Benützungsbewilligung“ vom 17.02.1978)		
Wertminderung in %	47%	€	93 495,22
Bauzeitwert		€	105 430,78
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	45 906,00
Bauzeitwert		€	105 430,78
		€	151 336,78
VERKEHRSWERT		€	151 336,78

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

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

Der gerundete Verkehrswert, **BLNr. 12, 76/458 Anteile -verbunden mit Wohnungseigentum an W top II/5-** an der Liegenschaft **EZ 422, Grundbuch 05212 Maria Lanzendorf, BG Schwechat**, mit der Grundstücksnummer .35/1, mit der Adresse 2326 Maria Lanzendorf, Rebergasse 2, zum Bewertungsstichtag 06.05.2025 beträgt gerundet:

EUR 151.000,-
(Euro Einhunderteinundfünfzigtausend)

Wien, am 16.07.2025



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.