

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 51/24v

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 02.09.2025, 35 E 51/24v, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Benda GmbH
Mayerhofgasse 7/1-3
1040 Wien

vertreten durch: ENGINDENIZ Rechtsanwälte für
Immobilienrecht GmbH
Marc-Aurel-Straße 6/5
1010 Wien

1. Verpflichtete Partei: Kambiz Nazarbaghi
geb. 01.07.1958
Villenweg 46
1190 Wien

2. Verpflichtete Partei: Belinda Nazarbaghi-Strohmeier
geb. 09.01.1963
Villenweg 46
1190 Wien

Wegen: € 500.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 73/33, 73/41, 73/53, mit der Adresse 1190 Wien,
Villenweg 46



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 02.09.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 73/33, 73/41, 73/53, mit der Adresse 1190 Wien,
Villenweg 46

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 02.10.2025 (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 der

BLNr. 6, 1/1 Anteil, **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**

am 02.10.2025 von 09:00 Uhr bis 10:15 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Kambiz Nazarbaghi, 1. Verpflichtete Partei
2. Frau Belinda Nazarbaghi-Strohmeier, 2. Verpflichtete Partei
3. Herr Benda für die Benda GmbH (Betreibende Partei)
4. Herr Dr. Weibel für die Kanzlei ENGINDENIZ
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.11.2024

1.5.4. Bescheid „Bauliche Herstellungen – Bauliche Änderungen“ Baubewilligung vom 31.03.2006

1.5.5. Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 28.07.2006

1.5.6. Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 13.10.2009

1.5.7. Mitteilung der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei – vom 18.04.2005

1.5.8. Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 03.03.2004

1.5.9. Energieausweis vom 22.06.2024

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Kambiz Nazarbaghi, 1. Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Wien (Rechnungs- und Abgabewesen) vom 17.12.2025 ist seitens der zentralen Einbringung kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Villenweg Wien	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1870
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Villenweg 46	Katastralgemeinde	Josefsdorf
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1504
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiftlicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

HHSB: 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 stiftlicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. 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 Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesandort. 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 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 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	516,8 m ²	Heiztage	206 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	413,4 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 705,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	873,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,85 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	22,24	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	= 30,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	= 30,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	= 23,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK}	= 0,62

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,BK}	= 18 550 kWh/a	HWB _{Ref,BK}	= 35,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,BK}	= 18 550 kWh/a	HWB _{BK}	= 35,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW}	= 3 961 kWh/a	WWWB	= 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,BK}	= 5 487 kWh/a	HEB _{BK}	= 10,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW}	= 0,58
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH}	= 0,17
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	= 0,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB}	= 7 178 kWh/a	HHSB	= 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,BK}	= 12 666 kWh/a	EEB _{BK}	= 24,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,BK}	= 20 645 kWh/a	PEB _{BK}	= 39,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{ni,em},BK}	= 12 919 kWh/a	PEB _{ni,em} ,BK	= 25,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},BK}	= 7 726 kWh/a	PEB _{em} ,BK	= 15,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,BK}	= 2 875 kg/a	CO ₂ eq,BK	= 5,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,BK}	= 0,62
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,BK}	= - kWh/a	PVE _{EXPORT,BK}	= - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	IBS
Ausstellungsdatum	22.08.2024		Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Gültigkeitsdatum	21.08.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	2024/534		

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.

Datenblatt GEQ Villenweg Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 36 **f** GEE,SK 0,62

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	517 m ²	charakteristische Länge l _c	1,95 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 705 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,51 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	873 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.11.2024

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01504 Josefsdorf BEZIRKSGERICHT Döbling	EINLAGEZAHL 86	
.....		
*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***
.....		
Letzte TX 1594/2024 Flombe 4702/2024 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung-SGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012		
..... A1		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
73/33	GST-Fläche	2644
	Bauf.(10)	44
	Gärten(10)	2600 Villenweg 46
73/41	Wald(10)	79
73/53	Bauf.(10)	147
GESAMTFLÄCHE		2870
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
Wald(10): Wald (Wälder)		
..... A2		
1 a 447/1945	Verpflichtung zur Abtragung der fundierten Einfriedung hins Gst 73/33 73/53 gem Pkt 1 Bescheid 1944-09-27	
2 a 2955/2006	Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem Pkt 1 Bescheid 2006-03-31, Zl. MA 37/19-Villenweg 46/27062-1/2005	
..... B		
4 ANTEIL: 1/1	Kambiz Nazarbaghi GEB: 1958-07-01 ADR: Villenweg 46, Wien 1190 c 3347/2004 Kaufvertrag 2004 06-03 Eigentumsrecht vorgemerkt d 4038/2004 Rechtfertigung f 1343/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot m 3326/2021 Vorkaufrecht p 1504/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 11.04.2025	
..... C		
1 a 2815/1884	REALLAST zur Abtretung einer Teilfläche für Gemeinde Kahlenbergerdorf	
b 28730/1888	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5	
2 a 5885/1894	REALLAST daß diese Grundstücke nicht zu einer anderen Anlage als zu einer Villa samt zugehörigen Bauten und Herstellungen verwendet werden darf und hierauf niemals ein Hotel, Kaffeehaus, Restauration oder ähnliches Gewerbe Betrieben werden darf für Kahlenberg Gesellschaft System Rigi	

3 a 14470/1894
 REALLAST zur Trottoirherstellung für Stadt Wien

4 a 2815/1884
 REALLAST zur Abtretung einer Teilfläche für Gemeinde
 Kahlenbergerdorf
 b 97/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 92

5 a 3934/2004 341/2020 Zession- und Pfandbestellungsvertrag
 2019-11-22, Erklärung 2019-12-02
 PFANDRECHT EUR 1.600.000,--
 Benda GmbH (FN 266797z)
 e gelöscht

7 a 1343/2007
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt II Vereinbarung
 2007-03-07 FÜR Belinda Nazarboghi-Strohmeier, geb
 1963-01-09
 b 1288/2012 VORRANG von LNR 11 vor 7
 c 22308/2012 VORRANG von LNR 12 vor LNR 7
 d 3326/2021 VORRANG von LNR 17 vor 7
 e 3326/2021 VORRANG von LNR 18 vor 7
 f 5819/2021 VORRANG von LNR 19 vor 7

11 a 1288/2012 2943/2020 Erklärung 2020-06-09
 PFANDRECHT EUR 240.000,--
 FÜR Benda GmbH (FN 266797z)
 b 1288/2012 VORRANG von LNR 11 vor 7

12 a 22308/2012 2943/2020 Erklärung 2020-03-05,
 Sicherungsvereinbarung 2020-07-02
 PFANDRECHT EUR 152.000,--
 FÜR Benda GmbH (FN 266797z)
 b 22308/2012 VORRANG von LNR 12 vor LNR 7
 c gelöscht

17 a 3326/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2019-12-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
 FÜR Benda GmbH (FN 266797z)
 b 3326/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 c 3326/2021 VORRANG von LNR 17 vor 7

18 a 3326/2021
 VORKAUFRECHT
 gem Punkt V.3. Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde
 2019-12-23 zugunsten
 Benda GmbH (FN 266797z)
 b 3326/2021 VORRANG von LNR 18 vor 7

19 a 5819/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2019-12-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
 FÜR Benda GmbH (FN 266797z)
 b 5819/2021 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 c 5819/2021 VORRANG von LNR 19 vor 7

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

Grundbuch 11.11.2024 08:12:49

Hinzuweisen ist, dass die im C-Blatt angeführten Reallasten bei den Bewertungsansätzen berücksichtigt wurden.

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

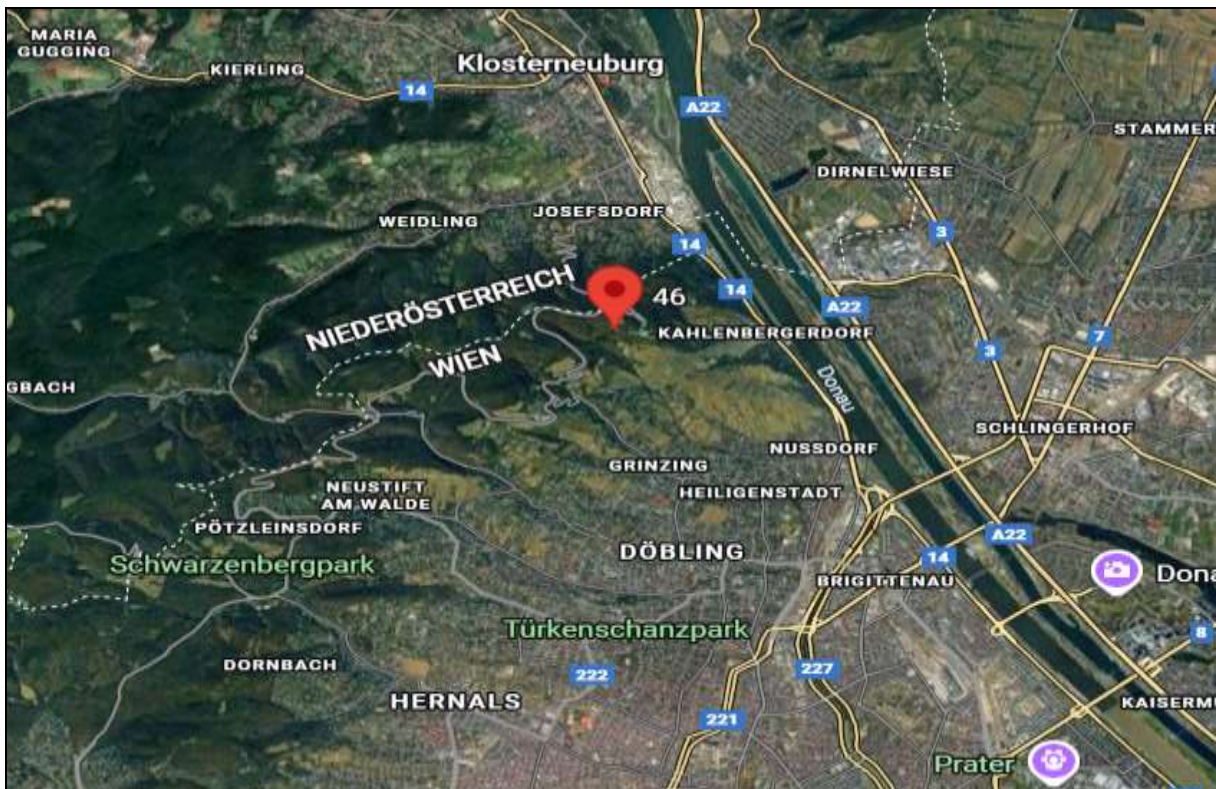


Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:

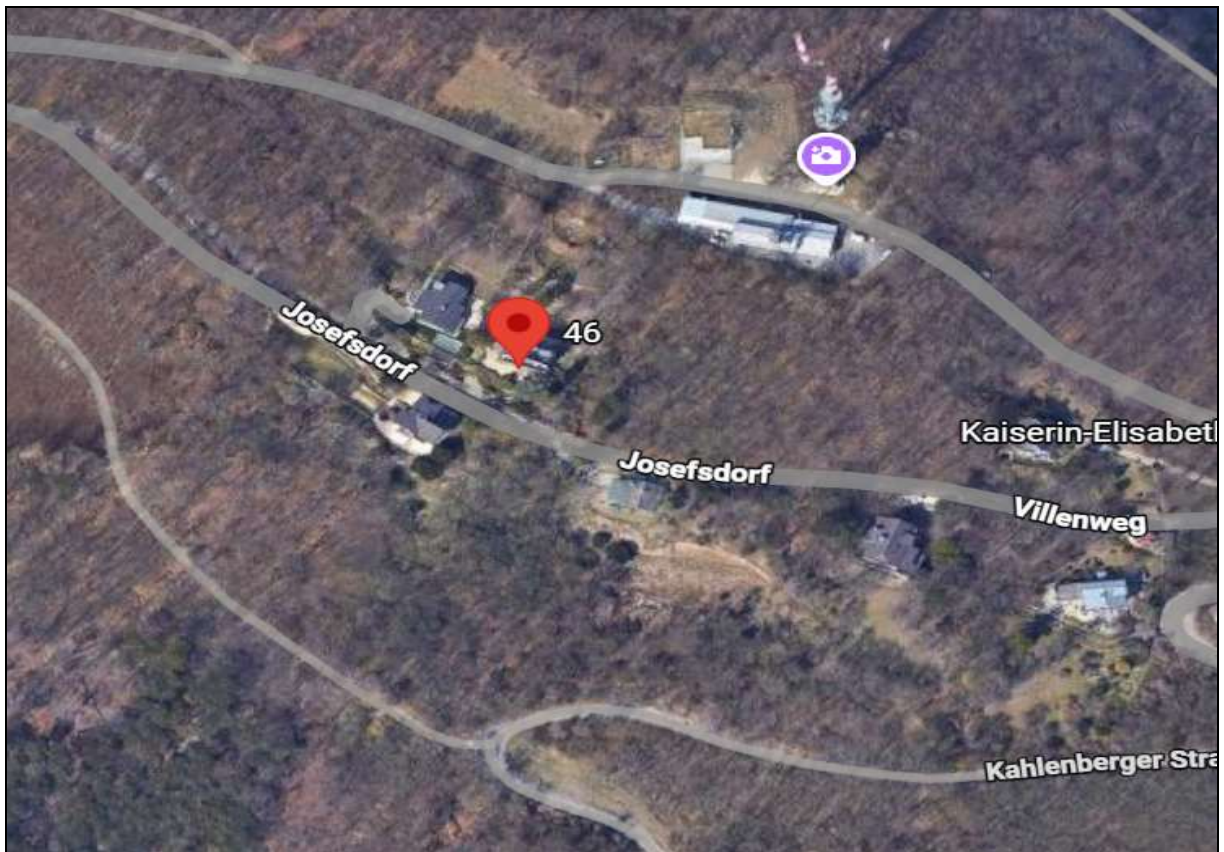


Abbildung 6 – GST – Nr. 73/33:

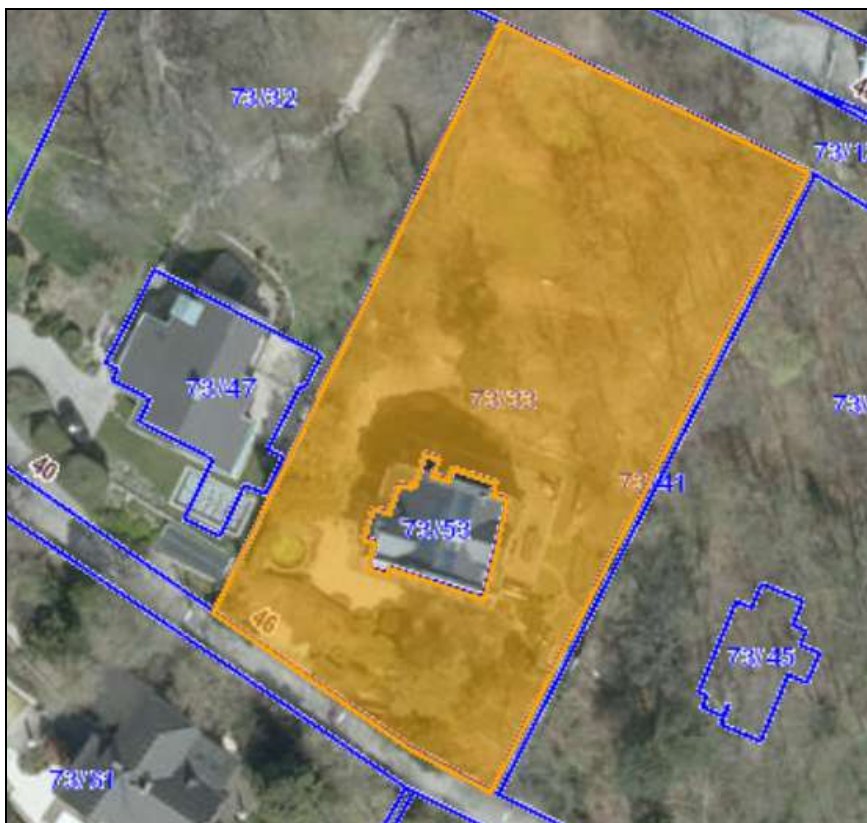


Abbildung 7 – GST – Nr. 73/41:



Abbildung 8 – GST – Nr. 73/53:



Verkehrsanbindung Stadtzentrum – Wien



Karte - Döbling mit Bezirksteilen

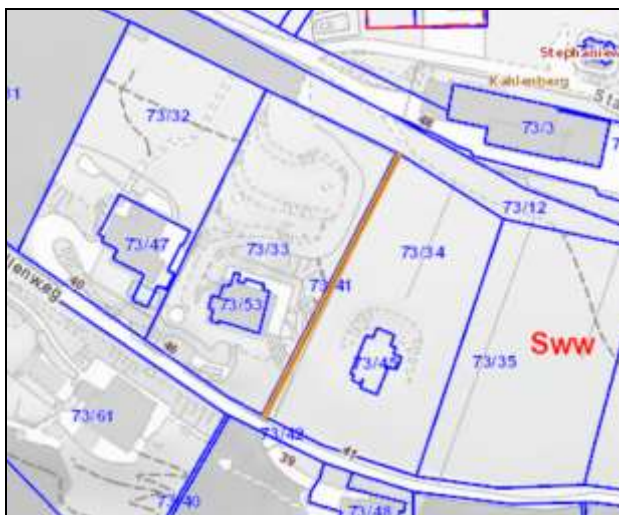


2.2. Bebaubarkeit - Flächenwidmung

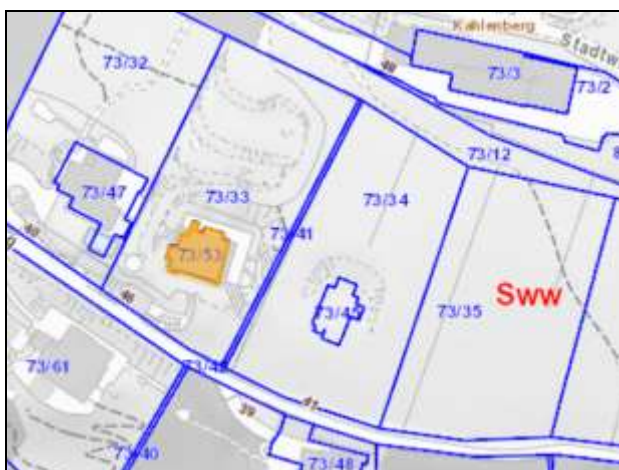
GST – Nr. 73/33 „SWW“ Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel



GST – Nr. 73/41 „SWW“ Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel



GST – Nr. 73/53 „SWW“ Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel



2.3. Objektbeschreibung:

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 73/33, 73/41, 73/53, mit der Adresse 1190 Wien,
Villenweg 46

Wohnhaus

















ECKDATEN - WOHNHAUS

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus – Altbauvilla mit Parkanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baubehörde:</u>	Bescheid „Bauliche Herstellungen – Bauliche Änderungen“ Baubewilligung vom 31.03.2006 Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 28.07.2006 Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 13.10.2009 Mitteilung der Magistratsabteilung 37 – Baupolizei – vom 18.04.2005 Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 03.03.2004
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Personenaufzug:</u>	nicht vorhanden
<u>Sonstiges:</u>	Einfriedung vorhanden Gartenanlage - Parkanlage Innenwege Bepflasterungen PKW Stellplätze - Garage

Balkone
Terrassen
Schwimmbecken

Folgende Angaben wurden von Herrn Kambiz Nazarbaghi, 1. Verpflichtete Partei, dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 02.10.2025 mitgeteilt (diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen):

- Heizung:** Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Erdwärme und Solar – Fußbodenheizung. Das Treppenhaus wird mittels einer Wandheizung beheizt. Im „Herrenzimmer ist zusätzlich eine Wandheizung vorhanden. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.
- Dämmung:** Passivhaus mit 30 cm Open Plus Wärmedämmung
- Fenster:** Internorm Kunststofffenster
- Sonstiges:** Das Wohnhaus ist mit einem Boos System ausgestattet
2 Zisternen vorhanden
- Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2006 ausgebaut
- Anschlüsse:** Wasseranschluss vorhanden
Kanalanschluss nicht vorhanden - Senkgrube bzw. Sickergrube vorhanden

KELLERGESSCHOSS

Windfang:

Steinboden



Vorraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Flur:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



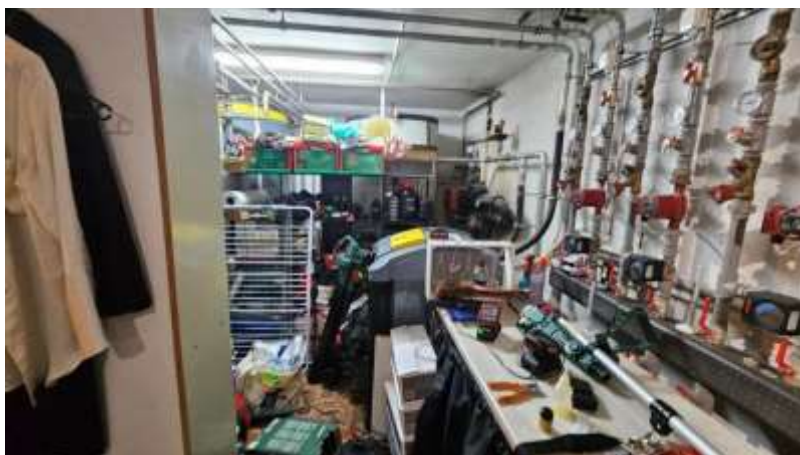
Zimmer:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Technikraum:

Betonboden, Wände und Decke gestrichen



WC:

Hinzuweisen ist, dass das WC bei der Befundaufnahme nicht zugänglich war.

Abstellraum:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



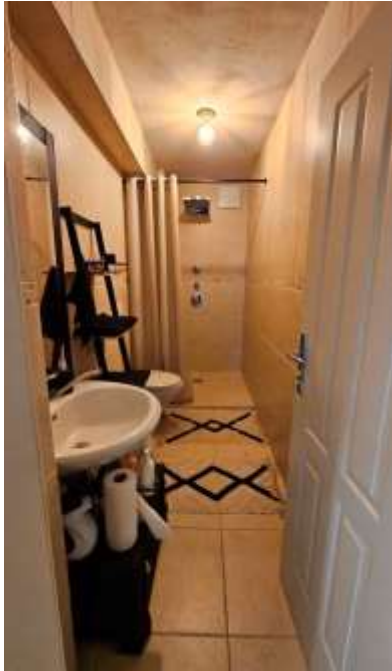
Flur:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Steinboden, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken, Dusche



Zimmer:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Durchgang zum Technikraum



ERDGESCHOSS

Vorraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken, Dusche



Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche



Esszimmer

Steinboden, Wände und Decke gestrichen, Kamin



Herrenzimmer:

Steinboden, Wände und Decke gestrichen, Kamin



OBERGESCHOSS

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Schrankraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil mit Marmor und gestrichen, Decke gestrichen, Anschlüsse für ein Badezimmer vorhanden

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Anschlüsse für eine Küche vorhanden

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen









Balkon:



DACHGESCHOSS

Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Badezimmer:

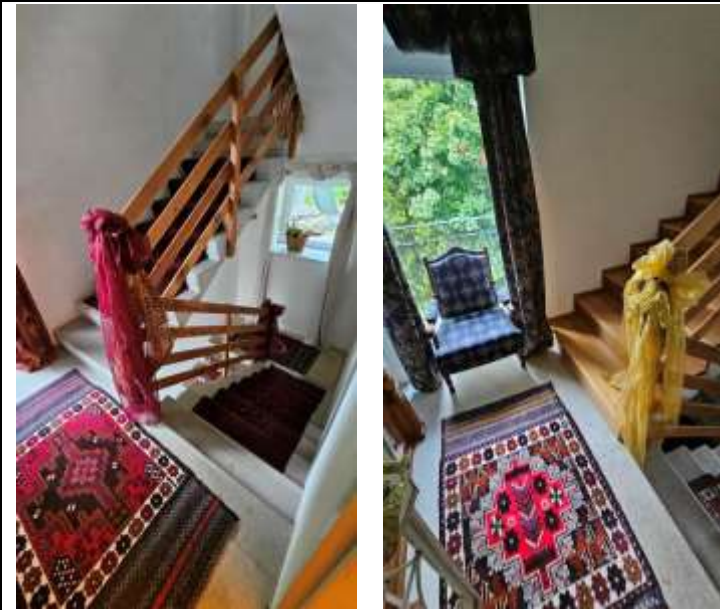
Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC



2 Balkone:



TREPPENHAUS



Garage



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.

2.4. Objektgröße:

Laut den erhaltenen Plänen (im Bauakt waren keine Pläne vorhanden) von Herrn Kambiz Nazarbaghi, 1. Verpflichtete Partei, setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss:	ca. 114,84 m ²
Obergeschoss:	ca. 101,52 m ²
Dachgeschoss:	<u>ca. 111,10 m²</u>
Wohnnutzfläche gesamt:	ca. 327,46 m²

Kellergeschoss: ca. 179,80 m²

Garage: ca. 40 m²

Hinzuweisen ist, dass die Objektgröße augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Betreffend der Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als gut erhalten zu bezeichnen. Die Ausstattung ist aus gutachterlicher Sicht als sehr hochwertig an zu sehen.









2.7. Pläne:

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Pläne von Herrn Kambiz Nazarbaghi, 1. Verpflichtete Partei, dem Sachverständigen übermittelt wurde. Diesbezüglich ist an zu führen, dass im Bauakt kein Plan vorhanden war.

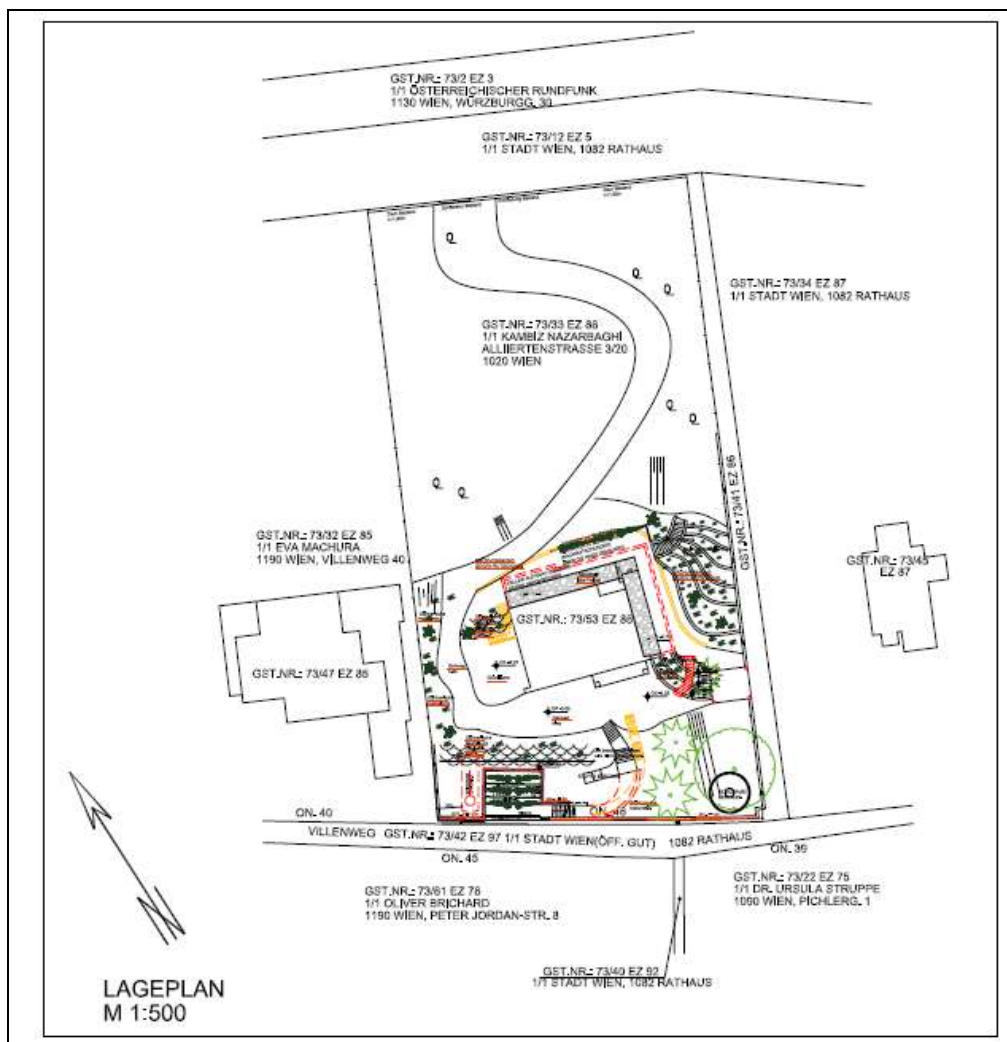
PARIE	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;">A</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">B</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">C</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">D</td> <td style="width: 20px; height: 20px;">E</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px;"> </td> </tr> </table>	A	B	C	D	E								
A	B	C	D	E										
<h1 style="margin: 0;">AUSWECHSELUNGSPLAN</h1> <p style="margin: 10px 0 0 0;"> ÜBER DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN IM HAUSE VILLENWEG 46, 1190 WIEN </p>														
KG.: JOSEFSDORF		EZ.: 86		Gst. Nr.: 73/33,43,53										
PLANINHALT LAGEPLAN GRUNDRISSSE SCHNITT ANSICHTEN														
BAUVORHABEN BAULICHE MAßNAHMEN GEGEN HANGKRIECHEN VILLENWEG 46 1190 WIEN														
AUFTRAGGEBER/BAUWERBER NAZARBAGHI KAMBIZ <small>Allertnerstrasse 3/20 1020 Wien</small>			GRUNDEIGENTÜMER NAZARBAGHI KAMBIZ <small>Allertnerstrasse 3/20 1020 Wien</small>											
PLANVERFASSER														
BAUFÜHRER														
Maßstab		Proj. Nr.		Plan Nr.										
1:100 1:500				01										
		Datum		Plangr./m²										
		01.07.2009		Index										

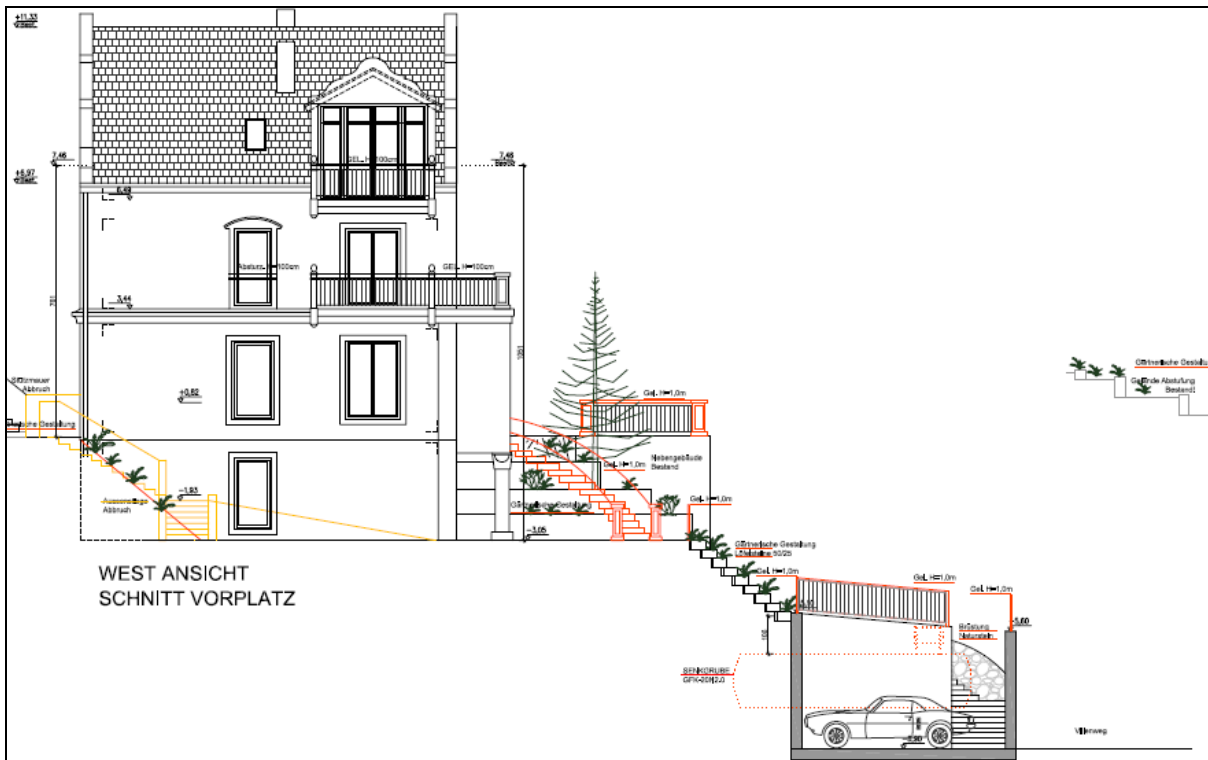
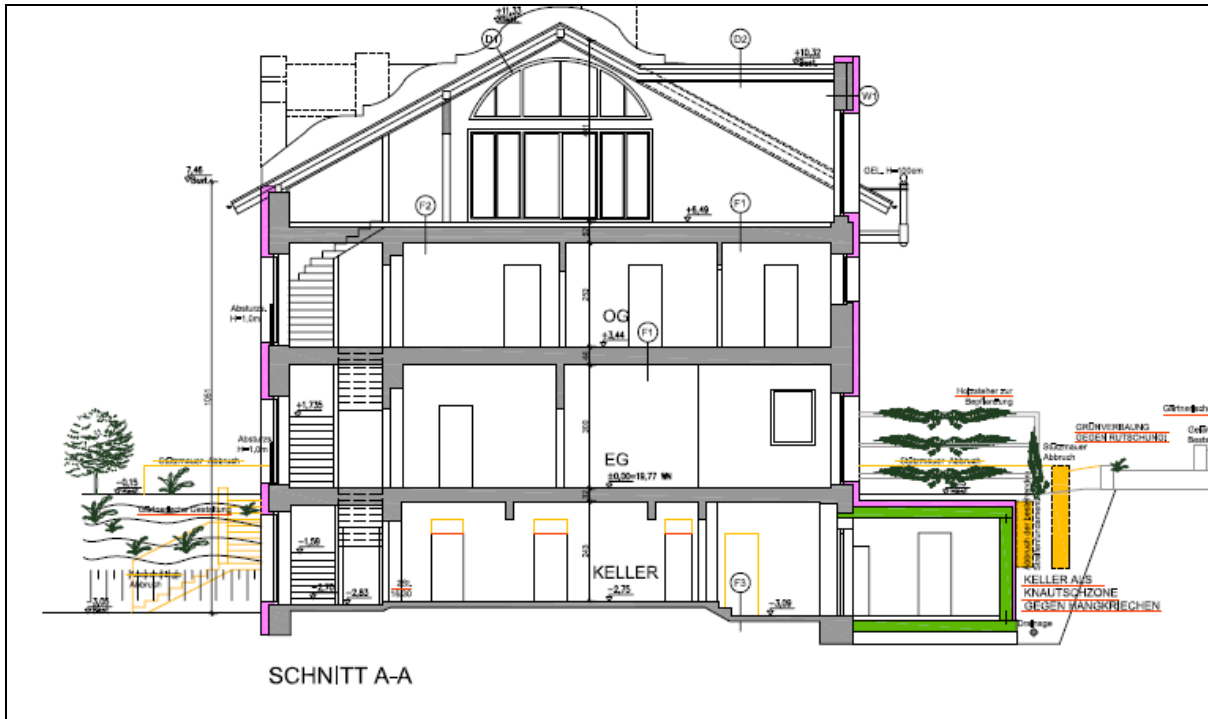
**ALLE INNENLIEGENDE RÄUME WERDEN BE- UND ENTLÜFTET.
 AB EINER BRÜSTUNGSHÖHE UNTER 1,0 WIRD EINE
 ABSTURZSICHERUNG IN DER HÖHE 1,10M ANGEBRACHT
 ABSTURZSICHERUNG IST NICHT ÜBERKLETTERBAR
 RAUCHMELDE IN JEDEM GESCHOSS!**

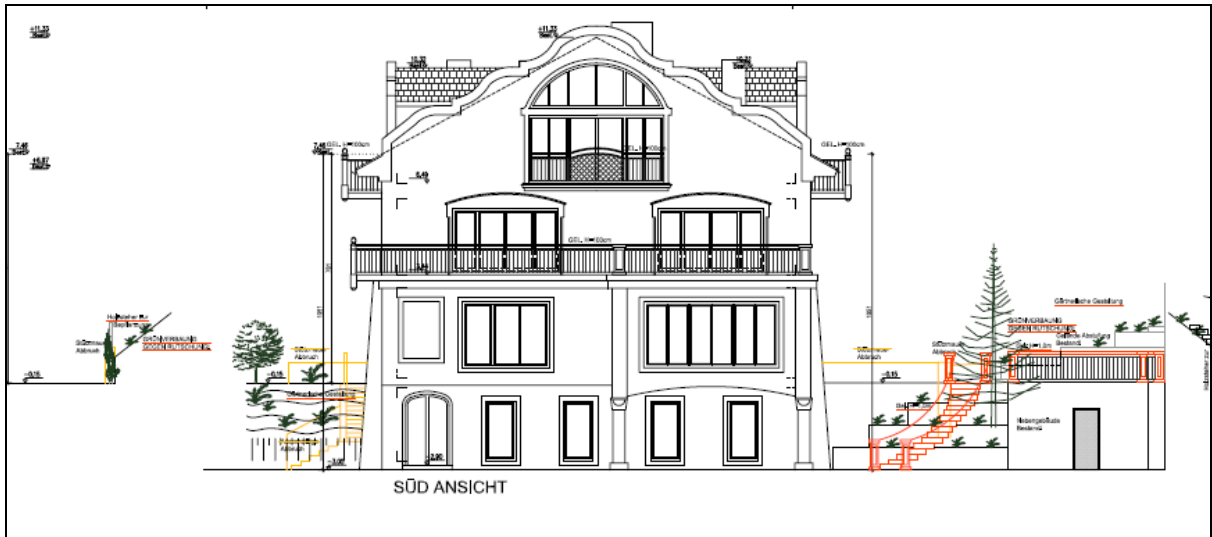
LEGENDE:

	BESTAND		STAHLBETON
	ABBRUCH		GIKA
	NEU		MAUERWERK
	DÄMMUNG		HOLZ

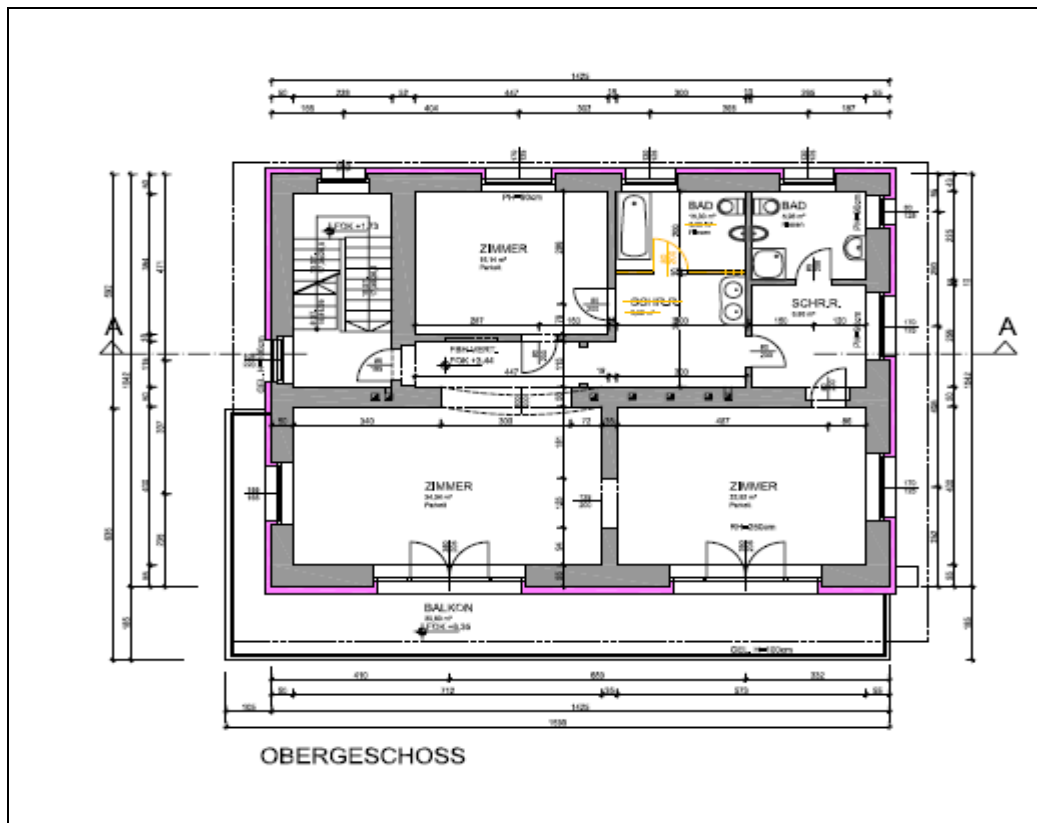
Index:	Datum:	Gezeichnet:	Änderung:



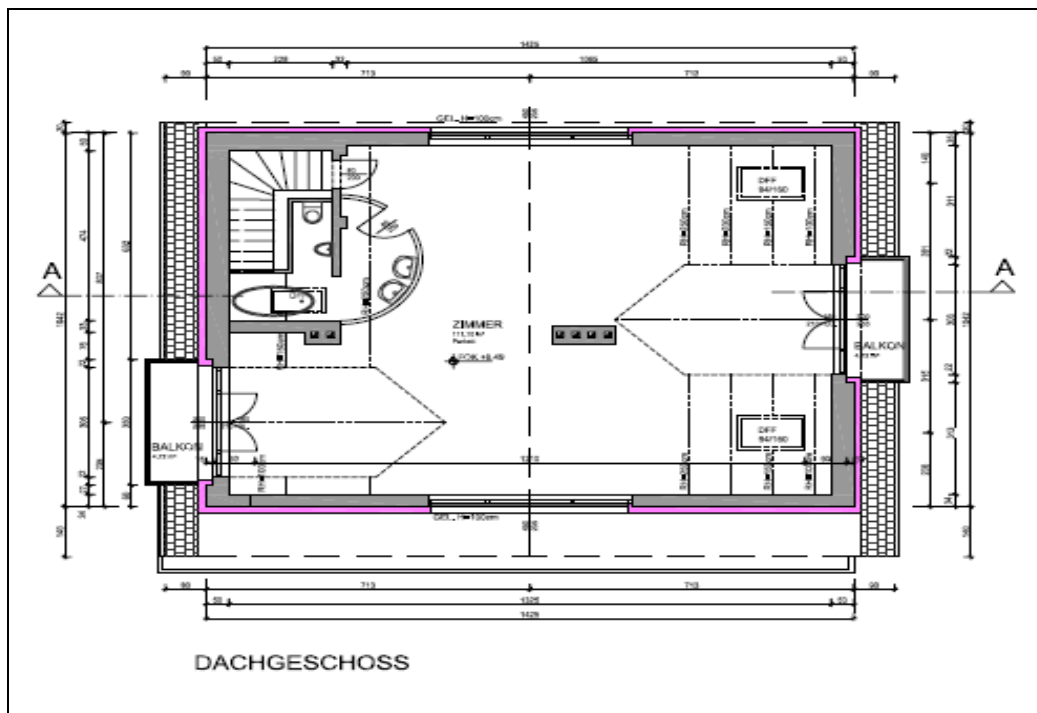




Obergeschoss



Dachgeschoss



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

Parie

(A) (B) (C) (D)

EINREICHPLAN

ÜBER DIE BAULICHE ÄNDERUNGEN
SOWIE DACHGESCHOSSAUSBAU, LIFTEINBAU UND GARAGE
IM HAUSE VILLENWG 46 , 1190 WIEN

GST. : 73/33,43,53

EZ. : 86

KAT.GEM. : JOSEFSDORF

PLANINHALT :

GRUNDRISS GARAGE, SCHNITT

M 1:100

GRUNDEIGENTÜMER :

BAUWERBER :

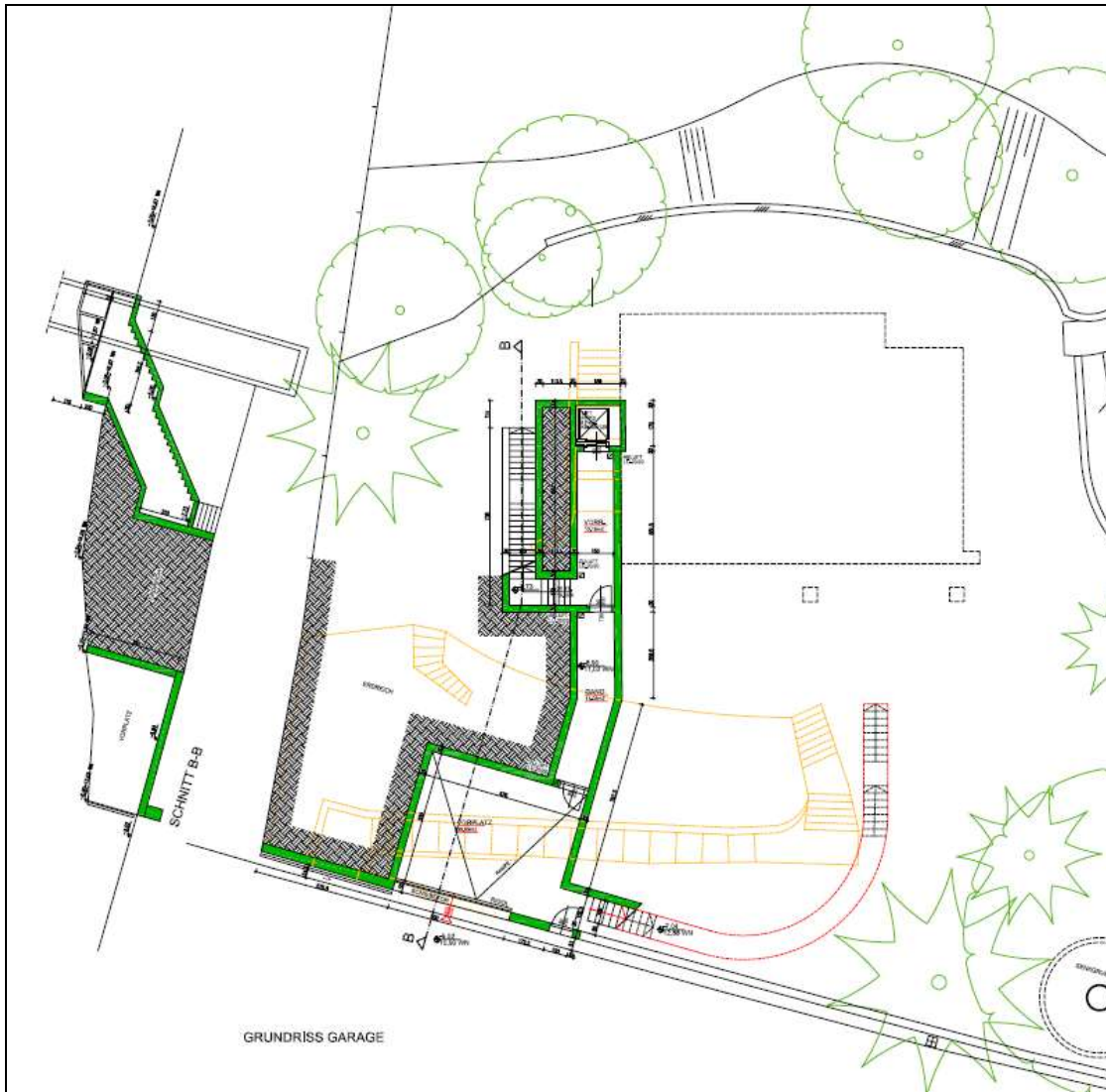
BAUFÜHRER :

PLANVERFASSER :

BAUBEHÖRDE:

DATUM : Feb 2.006

PL.NR. : EINR-VILL-14-2a/06



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurde der unterirdische Zugang zum Wohnhaus nicht errichtet. Des Weiteren wurde der Aufzug nicht errichtet.

2.6. Baubehörde

Bescheid „Bauliche Herstellungen – Bauliche Änderungen“ Baubewilligung vom 31.03.2006 – Hinzuweisen ist, dass dieser Bescheid aus der Urkundensammlung entnommen wurde. Im Bauakt war dieser nicht vorhanden.

2955/06. 1A

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Außenstelle für den 19. Bezirk
Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock
A - 1190 Wien
DVR:0000191 UID: ATU36801500 Fax: 43/1/4000 99 19500 Tel.: 43/1/4000 19500
e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

MA 37/19 – Villenweg 46/27062-1/2005 Wien, 31. März 2006

19. Bezirk, Villenweg ONr. 46
EZ 86 der Kat.-Gemeinde Josefsdorf

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes, auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im linken Vorgartenbereich wird durch Errichten von Stützmauern ein Geländeeinschnitt zum Zwecke der Schaffung von 2 PKW-Stellplätzen hergestellt. Daran anschließend wird entlang des bestehenden Wohnhausfundamentes ein unterirdischer Zugang zu einem, bis ins Kellergeschoss führenden Aufzugsschacht hergestellt, sowie im Dachgeschoß Balkone und eine Gaube. In allen Geschoßen werden die Raumteilung- und -widmungen, Fenster- und Türöffnungen abgeändert. Das Dachgeschoß wird für Wohnzwecke ausgebaut. Ein Teil der Rauchfänge wird verfüllt bzw. abgetragen. Die Schmutzwässer werden in die bestehende Senkgrube eingeleitet.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die eingangs bewilligten baulichen Herstellungen sind auf jederzeit mögliches Verlangen der Behörde ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.
Das Bestehen dieser Verpflichtung ist gemäß § 130 Abs. 2 lit. h BO im Grundbuch ob der Liegenschaft EZ 86 der Kat.-Gemeinde Josefsdorf ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung wird von Amts wegen veranlasst werden.
- 2.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die Prüflingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 6.) **Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüflingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:**
 - **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;**
 - **Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.**

Auf die übrigen Beschauten wird verzichtet.

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während Ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Vor dem Entfernen der Dachkonstruktion ist die oberste Geschossdecke gegen das Eindringen von Niederschlägen durch das Aufbringen einer entsprechenden Isolierung zu schützen und ist weiters für einen sicheren Ablauf der Niederschlagswasser vorzusorgen.
- 9.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 10.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 11.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offene bzw. nicht ausreichend bruch sichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.
- 12.) Fußböden in Nassräumen sind in den betreffenden Bereichen mit einer Feuchtigkeitsisolierung, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften so abzudichten, dass keine schädlichen Einfüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.
- 13.) Teile des Dachstuhles innerhalb des Dachgeschossausbaues (Stuhlsäulen, Kopfbänder und dgl.) sind so zu verkleiden, dass die Feuerwiderstandsklasse F 30 (brandhemmend) gewährleistet ist.
- 14.) Im Zuge der weiteren Detailplanung sind vor Ausführung der Baumaßnahmen folgende Punkte mit der MA 19 (Niederhofstraße 23, 1120 Wien) abzustimmen:

Die Detailgestaltung, Farb- und Materialwahl der Einfriedung sowie die Grüngestaltung des Einfahrtsbereiches

- 15.) Aufzugsschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften, sofern der Triebwerksraum nicht über dem Schacht liegt. Die Lüftungsöffnungen müssen eine Querschnittsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes, bei Ausführung von Schachttüren, die den Anforderungen gemäß DIN 4102-5 entsprechen, von mindestens dem größeren Wert aus entweder 2,5 % der Grundfläche des Schachtes oder 0,1 m² haben.
- 16.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmieteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den den Überprüfungen zugrunde gelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;
 - ein positives Gutachten über die Senkgrube sowie ein Ausführungsplan über diese Anlagen der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Die Bewilligung konnte gemäß § 71 BO gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da einerseits das Wohnhaus lediglich im Sinne des § 71a BO als auf jederzeitigen Widerruf bewilligt gilt, andererseits die Baumaßnahmen geringfügig sind und vor allem der barrierefreien Erschließung des Wohnhauses dienen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,- Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Für Aufzüge ist eine gesonderte Bewilligung nach dem Wiener Aufzuggesetz, LGBl. Nr. 12/53 erforderlich, um die bei der MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 75, 1200 Wien) anzusuchen ist.

Im Zuge dieses Ansuchens ist die statische Vorbemessung (allgem. Spannungs- u. Stabilitätsnachweis) für den Aufzugsschacht inkl. der Führungsschienen für den zu bewilligenden Aufzug vorzulegen.

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Die Liegenschaft liegt in Landschaftsschutzgebiet. Es ist daher vor Baubeginn eine naturschutzbehördliche Bewilligung (für das **baubehördlich genehmigte** Projekt) erforderlich.

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

Bezüglich eventuell erforderlicher Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 zu kontaktieren.

Die zu Fallleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

Die Senkgrube ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 im Sinne des § 93 BO derart herzustellen, dass Sohle und Wände wasserdicht sind. Sie ist tragfähig und dicht abzudecken und mit einer gut schließenden Einsteigöffnung von 60 cm Mindestschlupfweite sowie mit

Steigelsen und einem 30 x 30 x 20 cm großen Pumpensumpf unterhalb der Einsteigöffnung zu versehen. In die Senkgrube müssen alle Schmutzwässer, das sind die Abwässer von Aborten, Küchenabwässer u. dgl. eingeleitet werden. Die Senkgrube ist durch Hochziehen des Abfallstranges ohne Querschnittsverengung bis über Dach zu entlüften.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Erght an:

- 1.)2.) Kambiz Nazarbahi, Tiefer Graben 8-10/18, 1010 Wien, als Bauwerber und Grundeigentümer, unter Anschluss der Pläne A1 – A2 und B1 – B2, der Formulare „Bauführer-bekanntgabe“, „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“, „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker)

In Abschrift an:

- 3.) Dipl.-Ing. Jahangir Nasserzare, Sieveringer Straße 47, 1190 Wien, als Planverfasser
- 4.) MA 37/19 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 5.) MA 37/19 - unter Anschluss der Pläne C1 – C2, der statischen Vorbemessung und des Nachweises über den Wärme- und Schallschutz; (Baustatistik angelegt)
- 6.) MA 37-A
- 7.) MA 37-S (Statik)
- 8.) ~~MA 64~~ - (2 Ausfertigungen mit Rechtskraftsklausel)
- 10.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 11.) zum Akt

Dipl.-Ing. Gsandtner
Kl. 19502

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bacher, eh.
Oberstadtbaurat

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Dieser Bescheid tritt am 20. APR. 2006
in Rechtskraft erwachsen.
Wien, - 3. MAI 2006

Für den Abteilungsleiter:




Bacher
Dipl.-Ing. Bacher
Oberstadtbaurat

Hinzuweisen ist, dass in der Natur der unterirdische Zugang nicht errichtet wurde. Des Weiteren wurde der Aufzug nicht errichtet. Des Weiteren ist eine Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsanzeige im Bauakt nicht vorhanden.

Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 28.07.2006

eingelegt in EZ 86/JDF

Magistratsabteilung 37
Ausschussbüro f. d. 19. Bezirk
Eing.: 13. März 2006
MA 37/19 – Villenweg 46
Zahl 39913/2006 Big. GSG



Stadt: Wien

Wiener Umweltschutzabteilung
Magistratsabteilung 22
Magistrat der Stadt Wien
1. Eberndorferstraße 4
Postanschrift: A-1062 Wien
Tel: (+43 1) 4000 88210
Fax: (+43 1) 4000 99 88215
E-Mail: post@m22.wiener.gv.at
<http://www.umweltschutz.wien.at>

MA 22 – 524/2006
Wien 19, Villenweg 46,
Errichtung einer Stützmauer, eines Vorplatzes, eines Ganges
und Einbau eines Liftes sowie Umbau des Wohnhauses;
Naturschutzbehördliche Bewilligung

15

28. Juli 2006

B e s c h e i d

I. Naturschutzbehördliche Bewilligung:

Der Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 22 erteilt Herrn Kambiz Nazarbahi die naturschutzbehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Stützmauer, eines Vorplatzes, eines Ganges und den Einbau eines Liftes sowie für den Umbau des Wohnhauses in Wien 19, Villenweg 46, auf den Grundstücken Nr. 733/33, 73/41 und 73/53 alle EZ 86 und KG Josefsdorf, im Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben muss entsprechend den Einreichunterlagen (Unterlagen 1 – 4), die Bestandteile dieses Bescheides bilden, ausgeführt werden.

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten:

- Der Beginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens sind der Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
- Der Oberboden (stark durchwurzelter Horizont) ist bei den Bauarbeiten fachgerecht zu lagern (ÖNORM L111, Punkt 6.2.1 Erdarbeiten – Bodenarbeiten) und für die Wiederherstellung der Oberfläche zu verwenden.
- Die Stützmauer des Vorplatzes ist am Mauerkopf mit einheimischen Sträuchern und am Mauerfuß mit geeigneten einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen.

Rechtsgrundlage:
§ 24 Abs. 5 Z 3, Abs. 6 und Abs. 8 Wiener Naturschutzgesetz, LGBl. für Wien Nr. 45/1998, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 12/2006.

II. Kosten:

Herr Kambiz Nazarbahi hat folgende Kosten des Verwaltungsverfahrens binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Stadt Wien einzuzahlen:

Verwaltungsabgabe von	109,- EUR
Kommissionsgebühr für eine Amtssachverständige (1/2 Stunde am 11. Mai 2006)	<u>7,63 EUR</u>
somit insgesamt	116,63 EUR

Rechtsgrundlage:

1. Tarif I B, Tarifpost 130 der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 104/2001, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 49/2004 und
2. Tarif II A, Tarifpost I der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren.

B e g r ü n d u n g

Zu I. Herr Kambiz Nazarbahi hat mit Eingabe vom 19. März 2006 um die Erteilung der naturschutzbehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer Stützmauer, eines Vorplatzes, eines Ganges und den Einbau eines Liftes sowie

C:\Dokumente und Einstellungen\florim\Trotz Lokale
Einstellungen\Temporary Internet
Files\OLK2006_19_Villenweg46_324_324_00_1101_Gang
118000.doc

Verkehrsverbindung: Linie U2-Station Rathaus, Linie 1, 2, D-Station Burgtheater
DVR: 0000191; Gedruckt auf ökologischem Papier aus der Mustermappe von Ökokauf Wien

Seite 1/4

Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 13.10.2009

AV v. 8.3.2010

ZUG ABLEGEN

= 786 KG Prof. Josephdorf

Wöber



Stadt+Wien

Wiener Umweltschutzabteilung
Magistratsabteilung 22
Magistrat der Stadt Wien
20., Dresdner Straße 45
Postanschrift: A-1200 Wien
Tel: +43 1 4000 73440
Fax: +43 1 4000 99 73415
E-Mail: post@m22.magwien.gv.at
www.umweltschutz.wien.at

MA 22 - 659/2009
Wien 19, Villenweg 46,
GrstNr. 73/33 und 73/53,
beide EZ 86 und KG Josefsdorf;
Errichtung von unterirdischen Zubauten
und Maßnahmen im Außenbereich;
Naturschutzbehördliche Bewilligung



Bescheid

I. Naturschutzbehördliche Bewilligung:

Der Magistrat der Stadt Wien - Magistratsabteilung 22 erteilt Herrn Kambiz Nazarbaghi die naturschutzbehördliche Bewilligung für die Errichtung von drei Kellerräumen mit darüberliegenden Terrassen, schmiedeeisernen Geländern, einer Senkgrube, zwei Löffelsteinmauern und einer Regenwasserzisterne sowie für die Sanierung der Grundstückseinfriedung und Stufenanlagen, die Abdeckung des Autoabstellplatzes und die Befestigungen der Böschung aus Natursteinen in Wien 19, Villenweg 46, auf den Grundstücken Nr. 73/33 und GrstNr. 73/53, beide EZ 86 und KG Josefsdorf, im Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben muss entsprechend den Einreichunterlagen (Plan und Baubeschreibung), die Bestandteile dieses Bescheides bilden, ausgeführt werden.

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten:

- Die Fertigstellung der beantragten Maßnahmen ist der Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
- Bei der Sanierung der Zäune sind 15 cm Abstand vom Boden einzuhalten.
- Jegliche Bepflanzung hat nur mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.
- Die Pflasterungen sind so zu verlegen, dass die Fugen mind. 2 cm betragen. Spontaner Bewuchs der Fugen und der Böschungsbefestigung aus Natursteinen ist zuzulassen.
- Die Anbringung von Sichtschutzeinrichtungen (z.B. Schilfmatten u.Ä.) ist nicht zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 24 Abs. 5 Z 3, Abs. 6 und Abs. 8 Wiener Naturschutzgesetz, LGBl. für Wien Nr. 45/1998, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 12/2006.

II. Kosten:

Herr Kambiz Nazarbaghi hat folgende Kosten des Verwaltungsverfahrens binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Stadt Wien einzuzahlen:

Verwaltungsabgabe von	109,- EUR
Kommissionsgebühr für eine Amtssachverständige (1 Stunde am 24.08.2009)	15,26 EUR
somit insgesamt	124,26 EUR

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Außenstelle für den 19. Bezirk

Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock

A - 1190 Wien

DVR: 0000191

UID: ATU36801500

Fax: 43(1)4000 99 19500

Tel: 43(1)4000 19500

e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

MA 37/19 – Villenweg 46/32685-1/2004

19. Bezirk, Villenweg ONr. 46
EZ 86 der Kat.-Gemeinde Josefsdorf

Vorlage von Plänen
gemäß § 71a BO

AV: 26.4.05 Wien, 18 APR 2005

Einlegen 57 86 Substanz
fil



Sehr geehrter Herr Nazarbaghi!

Beiliegend wird der in Amtshandlung gestandene Plan mit Sichtvermerk rückgemittelt.

Ergeht an:

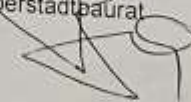
- 1) Herrn Kambiz Nazarbaghi, Tiefer Graben 8/18, 1010 Wien als Einschreiter und Grundeigentümer unter Anschluss der Pläne A und B

In Abschrift an:

- 2) MA 37/19 mit Plan C
- 3) zum Akt

Dipl.-Ing. Gsandtner
Kl. 19503

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bacher, eh.
Oberstadtbaurat




Bescheid „Naturschutzbehördliche Bewilligung“ vom 03.03.2004

Eingeleitet EZ 86/JDF

Magistratsabteilung 37
Außenstelle f. d. 19. Bez. in
Eing.: - 5. MAI 2004
MA 37/19 - Villenweg 46
Zahl. Mo/2004 Blg. ←

GJC



Mit unserer
MAZZ#Umwelt

Stadt+Wien

Magistrat der Stadt Wien
MA 22 - Umweltschutz
Ebendorferstraße 4
1000 Wien
Tel: (+43 1) 4000 88 215
Fax: (+43 1) 4000 99 88 215
E-Mail: post@ma22.magwien.gz.at
www.wien.at/ma22

MA 22 – 427/2004
Wien 19, Villenweg 46;
Umbau des Wohnhauses, Zubau einer
Garage und Errichtung eines Schwimmbeckens;
naturschutzbehördliche Bewilligung

Wien, 3. März 2004

Bescheid

I. Naturschutzbehördliche Bewilligung:

Der Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 22 erteilt Herrn Ernst Strohmeier, vertreten durch Herrn Arch. DI Rudolf Rollwagen, die naturschutzbehördliche Bewilligung für den Umbau des Wohnhauses, den Zubau einer unterirdischen Garage, eines Fitnessraumes und eines Vorplatzes sowie für die Errichtung eines Schwimmbeckens in Wien 19, Villenweg 46, auf den Grundstücken Nr. 73/33 und Nr. 73/53, EZ 86, KG Josefsdorf, im Landschaftsschutzgebiet.

Das Vorhaben muss entsprechend dem eingereichten Plan, der einen Bestandteil dieses Bescheides bildet, ausgeführt werden.

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten:

- Der Beginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens sind der Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
- Die Gehölzgruppe in der südöstlichen Ecke des Grundstücks Nr. 73/33 bestehend aus einer Buche, einer Eibe, einer Zeder und einer Scheinzypresse ist durch massive physische Absperrungen in der Kronentraufe zu schützen.
- Die ÖNORM B 7041 - "Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist anzuwenden
- Es sind geeignete Maßnahmen an den Glasfassaden (insbesondere des Dachgeschosses) gegen Vogelschlag in Form von Mustern mit scharfen Konturen, die sich vom Hintergrund möglichst gut abheben (z.B. aufgedruckte Streifen), vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

§ 24 Abs. 5 Z 3, Abs. 6 und Abs. 8 Wiener Naturschutzgesetz, LGBl. für Wien Nr. 45/1998, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 92/2001.

II. Kosten:

Herr Ernst Strohmeier hat folgende Kosten des Verwaltungsverfahrens binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Stadt Wien einzuzahlen:

Verwaltungsabgabe von	109,-- EUR
Kommissionsgebühr für einen Amtssachverständigen (1/2 Stunde am 03.02.2004)	<u>7,63 EUR</u>
somit insgesamt	116,63 EUR

k:\kanzlei\ecv-d\recht\naturschutz\bescheide\baubew1427_04 19 villenweg stbau tag stb04.doc, Seitenanzahl 3, gedruckt am 03.06.04

Seite 3

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

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

2.9. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 73/33, 73/41, 73/53, mit der Adresse 1190 Wien,
Villenweg 46

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:

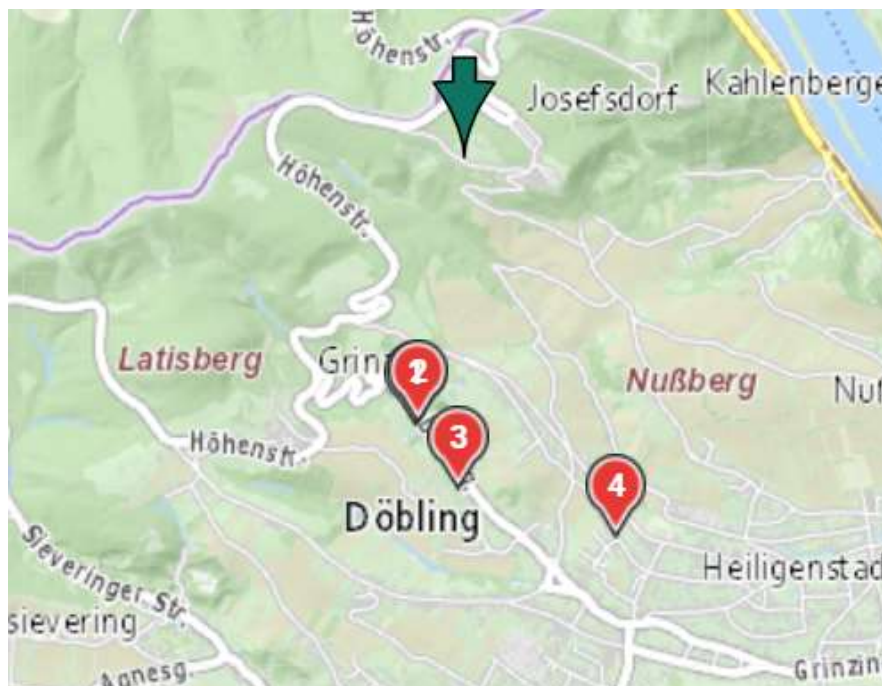
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(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.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 1.897,69 € | V... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 4/4 i ⓘ

arithmetisches Mittel (Wert/m²) 1.897,69 € ⓘ

Standardabweichung 199,72 € ⓘ

Variationskoeffizient 10,5 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 1.506,24 € - 2.289,14 € ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	↕
1	abbruchreifes Gebäude Grinzing 1.274m entfernt	5586/2022	21.11.2022	943 m ²	2.014,85 €	2.014,85 €	↔
2	abbruchreifes Gebäude Grinzing 1.259m entfernt	5587/2022	21.11.2022	945 m ²	2.010,58 €	2.010,58 €	↔
3	Bauland Grinzing 1.559m entfernt	5099/2023	07.11.2023	694 m ²	1.600,00 €	1.600,00 €	↓
4	abbruchreifes Gebäude Grinzing 1.927m entfernt	2716/2021	26.05.2021	346 m ²	1.965,32 €	1.965,32 €	↔

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 1.900,- pro m²**

Aufgrund der Flächenwidmung „SWW“ Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel“ erfolgt ein Abschlag von 25% auf den erhobenen Mittelwert von € 1.900,- pro m².

Daraus ergibt sich ein Mittelwert von gerundet **€ 1.425,- pro m²**

EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 73/33, 73/41, 73/53	2870 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung "SWW - Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel)			
à	€ 1 425,00		
		€	4 089 750,00
Bodenwert		€	4 089 750,00
<u>Bauzeitwert - Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	6 100,00
(Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Bauausführung)			
Wohnnutzfläche ca.	327,46 m ²	€	1 997 506,00
<hr/>			
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie des Ausbaus des Dachgeschosses)			
Wertminderung in	27%	€	539 326,62
		€	1 458 179,38
<hr/>			
<u>Bauzeitwert - Kellergeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	4 000,00
(Ansatz unter Berücksichtigung der sehr hochwertigen Bauausführung)			
Nutzfläche ca.	179,8 m ²	€	719 200,00
<hr/>			
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der in den Jahrzehnten durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in	27%	€	194 184,00
		€	525 016,00
<hr/>			
Bauzeitwert Gesamt		€	1 983 195,38
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	4 089 750,00
Bauzeitwert		€	1 983 195,38
		€	6 072 945,38
<hr/>			
Einfriedung und Innenwege, Gartenanlage, Garage		€	300 000,00
Terrassen und Balkone Schwimmbecken pauschal bewertet		€	6 372 945,38
		€	191 188,36
Risikoabschlag von 3% (siehe Seite 55 im Gutachten)		€	6 181 757,02
<hr/>			
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund des derzeitigen Überangebots und der eingeschränkten Nachfrage		€	618 175,70
Verkehrswert		€	5 563 581,32

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

Der gerundete Verkehrswert,
BLNr. 6, 1/1 Anteil
an der Liegenschaft **EZ 86, Grundbuch 01504 Josefsdorf, BG Döbling**, mit den
Grundstücksnummern 73/33, 73/41, 73/53, mit der Adresse 1190 Wien,
Villenweg 46,
zum Bewertungsstichtag 02.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 5.560.000,-
(Euro Fünfmillionen Fünfhundertsechzigtausend)

Wien, am 22.12.2025



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.