

**GZ 19 E 1747/25y**

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN**



**BLNR 101, 89/3312 Anteile, WE an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7) und  
BLNR 102, 4/3312, WE an KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien),  
KG 05220 Schwechat, EZ 2047, 2401 Fischamend,  
Jesuitenmühlstraße 3 ident Mannswörther Straße 6 - 8**

<b>Verkehrswert der BLNR 101 (W 7, Stg. 2)</b>	<b>rd. € 259.000,-</b>
<b>Verkehrswert der BLNR 102 (KFZ-Abstellplatz 4)</b>	<b>rd. € 7.800,-</b>

**Auftraggeber:** Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat,  
2320 Schwechat, Schloßstraße 7

**Betreibende Partei:** Eigentümergeinschaft des Hauses Mannswörther Straße 6-8/2/7,  
2320 Schwechat

**Verpflichtete Partei:** Dragi Zlatanovski

**Zweck:** Zwangsversteigerung  
**Objekt:** Eigentumswohnung und KFZ-Abstellplatz

**Stichtag:** 03.09.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme)  
**Datum:** 09.02.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	6
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc. ....	10
<b>2. BEFUND.....</b>	<b>11</b>
2.1. Wohnlage.....	11
2.1.1. Lage der Liegenschaft.....	11
2.1.2. Erreichbarkeit .....	13
2.1.3. Wohnumfeld.....	14
2.2. Umwelteinflüsse und -gefahren.....	15
2.2.1. Lärmimmissionen .....	15
2.2.2. HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria .....	16
2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen.....	16
2.4. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise).....	18
2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude .....	18
2.6. Wohnung Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7) .....	19
2.7.2. Größe und Konfiguration.....	22
2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage.....	24
<b>3. METHODIK .....</b>	<b>25</b>
3.1. Allgemeines .....	25
3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 und § 10 LBG).....	25
3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG).....	28
<b>4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG &amp; GRUNDLAGEN.....</b>	<b>31</b>
4.1. Beurteilung.....	31
4.1. Bodenwert.....	32
4.1.1. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA) .....	32
4.2. Sachwertverfahren .....	32
4.2.2. Baumängel/-schäden bzw. Reparaturrückstau .....	34
4.2.3. Alterswertminderung.....	34
4.2.4. Zustandswertminderung (HEIDECK) .....	34
4.2.5. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer .....	34
4.4. Rechte und Lasten.....	35
4.5. Marktanpassung .....	37
<b>5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT .....</b>	<b>39</b>
5.1. Verkehrswert der BLNR 101 (Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7) .....	39
5.2. Verkehrswert der BLNR 102 (KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien).....	40
<b>6. ANLAGEN .....</b>	<b>41</b>
6.1. Grundbuchsauszug EZ 2047 (auszugsweise).....	41
6.2. Einheitswertbescheid .....	43
6.3. Fotos (auszugsweise) .....	47
6.4. Bewilligung, Bescheide (auszugsweise).....	54
6.5. Pläne – Bestandsplan März 2002 (auszugsweise).....	57
6.6. Wohnungseigentumsvertrag, 25.11.2023 (auszugsweise).....	61
6.7. Nutzwertgutachten, 26.03.2012 (auszugsweise).....	68
6.8. Gutachten zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum, 23.03.2012 .....	84
6.9. Betriebskostenvorschreibung ab 07/2025 .....	85
6.9.1. Wohnung W 7 Stg 2 .....	85
6.9.2. KFZ-Abstellplatz 4 .....	85
6.10. Vorausschau 2025.....	86
6.11. Energieausweis .....	87

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BLNR 101, 89/3312 Anteile, verbunden mit WE an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7) sowie der BLNR 102, 4/3312 Anteile, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien) auf der Liegenschaft KG 05220 Schwechat, EZ 2047, GST .178/15, an der Adresse 2230 Schwechat, Jesuitenmühlstraße 3 ident Mannswörther Straße 6-8.

KATASTRALGEMEINDE 05220 Schwechat		EINLAGEZAHL 2047	
BEZIRKSGERICHT Schwechat			
*****			
Letzte TZ 1066/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.178/15	G GST-Fläche	* 4669	
	Bauf.(10)	1629	
	Gärten(10)	2380	
	Sonst(40)	660	Jesuitenmühlstraße 3
			Mannswörther Straße 6 - 8
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)			
***** B *****			
101 ANTEIL: 89/3312			
Dragi Zlatanovski			
GEB: 1977-11-14 ADR: Bubergasse 2A/3/13, Wien 1210			
a 613/2014 Wohnungseigentum an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7)			
b 2408/2022 Kaufvertrag 2022-05-20 Eigentumsrecht			
102 ANTEIL: 4/3312			
Dragi Zlatanovski			
GEB: 1977-11-14 ADR: Bubergasse 2A/3/13, Wien 1210			
a 613/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 04 (im Freien)			
b 2408/2022 Kaufvertrag 2022-05-20 Eigentumsrecht			
*****			

**Auftraggeber:** Herr Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7

**Stichtag:** 03.09.2025 (Datum der 2. Befundaufnahme)

## 1.2. Prämissen der Bewertung

### 1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

#### Allgemein

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahmen am 22.07.2025 und 03.09.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die Wohnung, der Freistellplatz, das Kellerabteil, die Allgemeinteile und die Außenanlagen wurden besichtigt.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde durchgeführt. Lt. Auskunft des Bauamtes sind keine offenen Bauvorhaben für die ggst. Liegenschaft bzw. die ggst. WE-Objekte vorhanden.

### Grundstücksfläche, Nutzflächen, Flächen

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen. Die ggst. Wohnung verfügt sowohl gem. Bestandsplan (Flächenstempel)<sup>1</sup> vom 17.04.2002 als auch gemäß Nutzwertgutachten vom 26.03.2012 über eine Wohnnutzfläche von 82,90 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit einer Fläche von 5,52 m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit einer Fläche von 9,40 m<sup>2</sup> (WE-Zubehör). Der KFZ-Stellplatz verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Fläche von 11,22 m<sup>2</sup>. Diese (Nutz)Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt.

Sollten im Zuge einer Neuvermessung abweichende Nutzflächen bekanntgegeben werden, so behält sich der gef. SV die Adaptierung des Gutachtens vor. Eine gesonderte, detaillierte Vermessung durch den gef. SV war nicht auftragsgegenständlich und wurde eine solche daher auch nicht durchgeführt.

### Gemeinnützigkeit

Die ggst. Baulichkeiten wurden Ende der 90er/Anfang der 2000er Jahre durch die Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung errichtet und nachfolgend (vermutlich) vermietet. Wohnungseigentum wurde im Jahr 2014 begründet. Die Gebös ist nach wie vor auch Wohnungseigentümerin an einem Teil der Wohnungen und Stellplätze. Ein Teil der Wohnungen und Stellplätze wurde zwischenzeitlich (vermutlich an ehem. Mieter) abverkauft und wurden diese Wohnungen zum Teil auch wieder weiterverkauft. Der Rechtsvorgänger (damals Mieter) des Verpflichteten hat die ggst. WE-Objekte im Jahr 2013 von der Genossenschaft erworben. Die ggst. Liegenschaft fällt prinzipiell in den Anwendungsbereich des WGG.

### Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

### Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

### Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

---

<sup>1</sup> Geringfügige Abweichung bei Summierung der Einzelraumflächen vermutlich aufgrund von Rundungsdifferenzen

### Bestandsituation

Zum Stichtag wurde die ggst. Wohnung vom Verpflichteten eigengenutzt. Dem gef. SV liegen keine Informationen über allfällige Bestandverträge vor. Die Bewertung erfolgt daher prinzipiell bestandfrei.

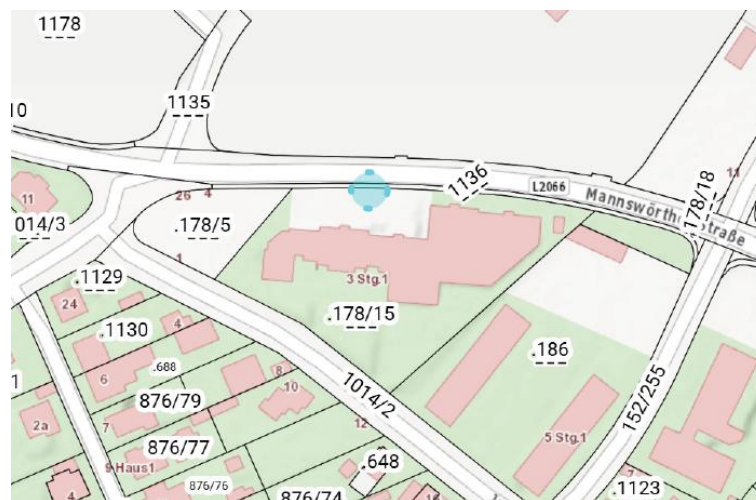
### Altlasten/Kontaminierung

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gef. SV fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den SV auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 25.09.2025).



Legende		
<b>Flächen</b>		
<b>Flächentyp</b>		
Altlast	Altablagerung	Altstandort
<b>Status</b>		
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	beurteilt "keine Altlast"	Altlast vorgeschlagen
Altlast	dekontaminiert vorgeschlagen	dekontaminiert
gesichert vorgeschlagen	gesichert	Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
Beobachtung abgeschlossen		
<p>Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.            Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.            Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Schwechat, Mannswörthstraße 6 - 8 (Adresse)"</p>		

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende

Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

#### (kurzfristige) Realisierbarkeit des ermittelten Wertes

Der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte bedeuten nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Da die Bewertung methodisch, fiktiv eine Transaktion zum Stichtag unterstellt, liegt der Bewertung die Prämisse eines zum Stichtag bereits abgeschlossenen (fiktiven) Vermarktungsprozesses zugrunde.

## **1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung**

### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Für die ggst. Liegenschaft wurde ein Energieausweis vom 27.11.2022 zur Verfügung gestellt. Demgemäß verfügt diese über einen Heizwärmebedarf iHv. 49,8 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht dies der Energieeffizienzklasse C.*

### Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

### Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

### Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet, sofern es sich nicht um Zubehör handelt.

### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

### ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

### Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

### Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

### Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,-- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

### Mathematische Exaktheit

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.

### Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

### Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

### Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungsverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens über den Verwendungszweck hinaus oder die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

### 1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

#### Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 22.07.2025 von 08<sup>55</sup> bis 9<sup>20</sup> anwesend  
Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 03.09.2025 von 14<sup>00</sup> bis 14<sup>30</sup> anwesend  
Mitarbeiterin BV  
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL Nr. 150/2002 (LBG)
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches Bezirksgericht Schwechat
- Recherchen und Bauakteinsicht beim zuständigen Bauamt der Stadtgemeinde Schwechat
- Flächenwidmung, Bebauungs-/Katasterplan – Stadtgemeinde Schwechat
- Bauordnung für Niederösterreich, in der derzeit gültigen Fassung

#### Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, uam.
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

#### Sonstige Quellen, etc.

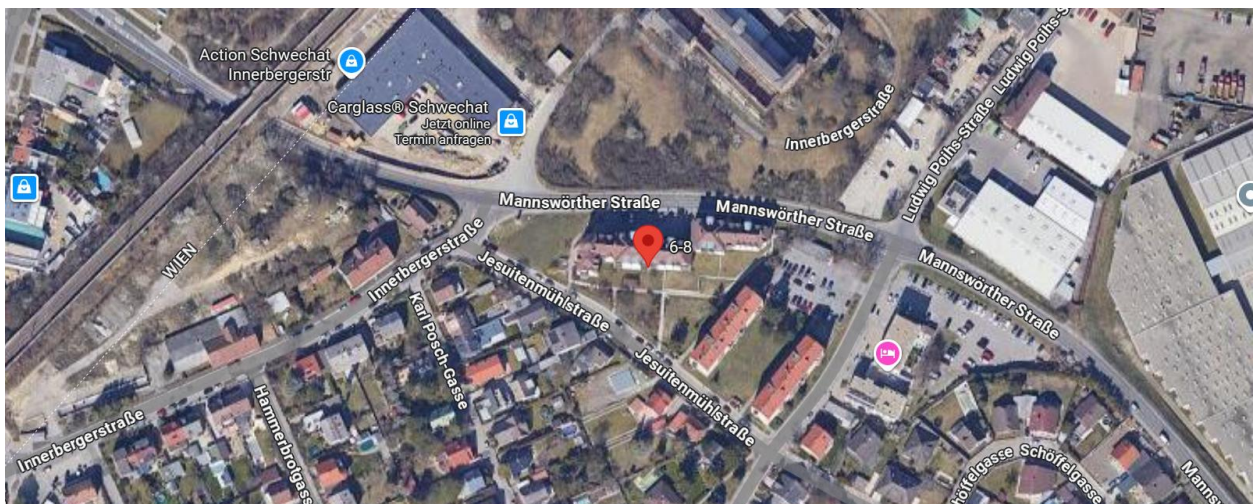
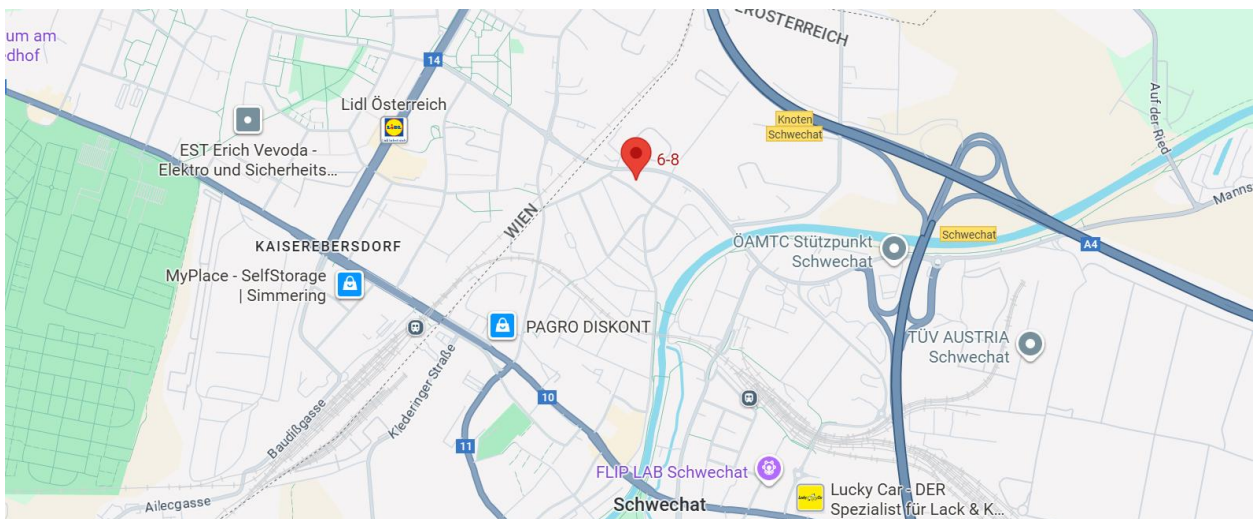
- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at)
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf <http://www.umweltbundesamt.at/>
- Lärmkarte auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)
- Hochwasserkarte [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Recherchen in Kaufpreissammlungen [www.immomapping.com](http://www.immomapping.com), etc.
- Recherchen auf dem Immobilienmarkt (Makler, Sachverständige, etc.)
- Statistik Austria: u.a. Indexrechner; Baupreisindex für den Hochbau; etc.
- Div. Marktberichte
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- etc.

## 2. BEFUND

### 2.1. Wohnlage

#### 2.1.1. Lage der Liegenschaft

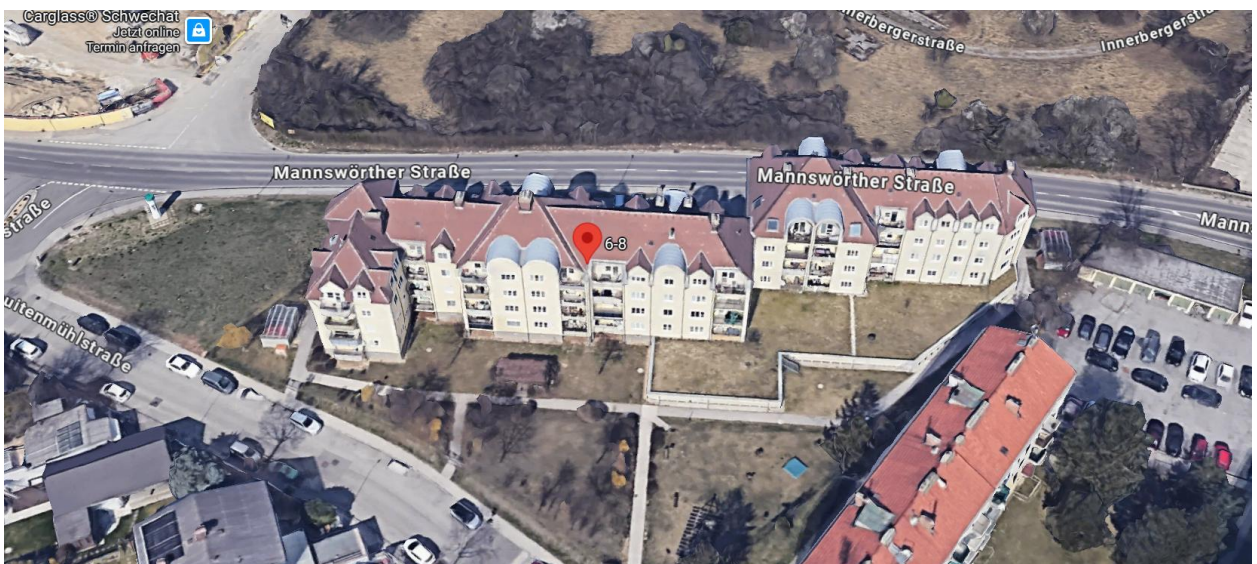
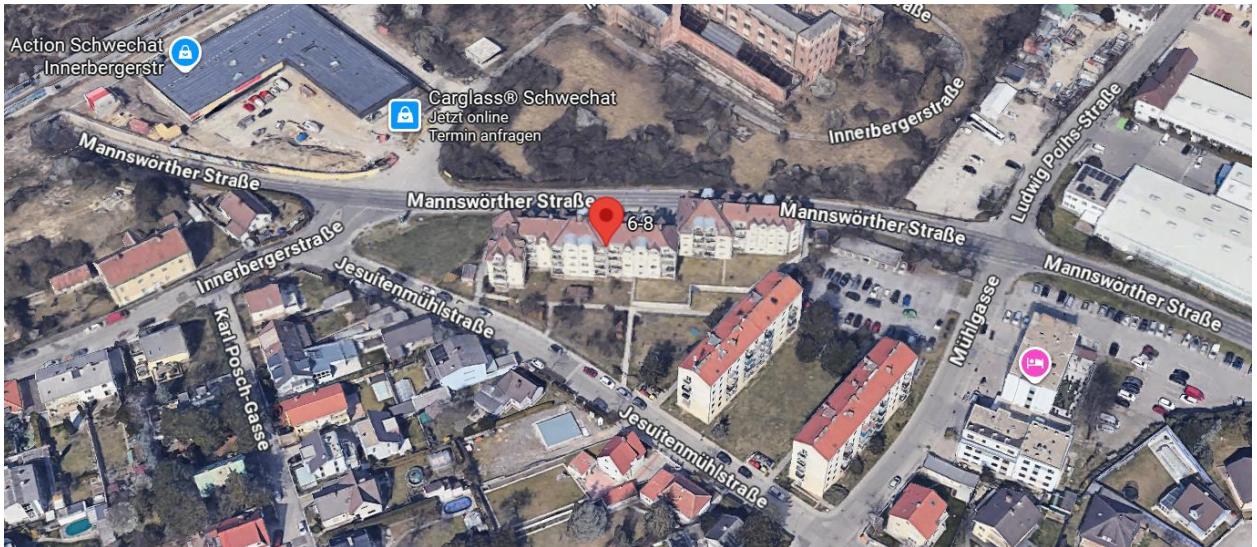
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 2320 Schwechat, Jesuitenmühlstraße 3 ident Mannswörther Straße 6-8.



Quelle: <https://www.google.at/>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger




Quelle: <https://www.google.at/>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 2.1.2. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentlicher Verkehr	<p><b>Bus:</b> u.a. Stadtbuslinie 73B (Haltestelle „Wien Sängergasse“) rd. 500 m entfernt; Regionalbuslinie 279 (Haltestelle „Schwechat Buchergasse“) rd. 500 m entfernt</p> <p><b>Straßenbahn:</b> Linien 11 und 71 (Haltestelle „Wien Svetelskystraße“) rd. 850 m entfernt</p> <p><b>Bahn:</b> der Bahnhof Kaiserebersdorf (Linien REX 7, etc.) rd. 1,2 km entfernt; der Bahnhof Schwechat (Linien S7, REX 7, etc.) ebenfalls rd. 1,2 km entfernt</p> <p><b>Ø-Fahrzeit Wien (Stephansplatz):</b> rd. 45 Min. (inkl. Fußwege)</p>  <p>Öffentlicher Verkehr (Quelle: <a href="https://anachb.vor.at/">https://anachb.vor.at/</a>)</p>
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – Individualverkehr	<p><b>großräumig:</b> z.B. von Wien kommend u.a. über die A4 Ost Autobahn (Ausfahrt 15, Mannswörth/OMV) iVm. der Mannswörther Straße erreichbar.</p> <p><b>Parkplatzsituation:</b> Parkplätze sind auf der ggst. Liegenschaft (<i>nur für die Eigentümer</i>) und im öffentlichen Gut vorhanden; flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung der ggst. Liegenschaft (grüne Zone, MO-FR 8-12 Uhr und 14-18 Uhr, SA 8-12 Uhr, werktags, gebührenpflichtig)</p> <p><b>Ø-Fahrzeit von/nach Schwechat (Rathaus):</b> rd. 5 Min</p> <p><b>Ø-Fahrzeit von/nach Wien (Stephansplatz):</b> rd. 30 Min</p> <p><b>Ø-Fahrzeit zum Flughafen Wien:</b> rd. 10 Min</p>  <p>Kurzparkzone in der Umgebung (Quelle: <a href="https://www.schwechat.gv.at/">https://www.schwechat.gv.at/</a>)</p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit – <i>Individualverkehr</i>	 <p>Individualverkehr (Quelle: <a href="https://www.google.at/">https://www.google.at/</a>)</p>

### 2.1.3. Wohnumfeld

Kriterium	Erfüllungsgrad
Wohnlage und Infrastrukturelle Einrichtungen <i>(Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)</i>	<p>Schwechat ist eine Stadtgemeinde mit 21.243 Einwohnern (Stand 01.01.2025) südöstlich von Wien, am Fluss Schwechat. Bekannt ist die Stadt durch den internationalen Flughafen von Wien, die größte Erdölraffinerie Österreichs (im Besitz der OMV) sowie das als Marke geläufige „Schwechater Bier“ der Brauerei Schwechat. Die Gemeinde liegt im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha. Schwechat liegt am nördlichen Rand des Wiener Beckens an der Mündung der Schwechat in die Donau. Die Stadt ist im Nordwesten mit Wien bereits zusammengewachsen, sie grenzt direkt an Siedlungsgebiet im Wiener Bezirk Simmering und an landwirtschaftliches Gebiet im Bezirk Favoriten. Die Gemeinde besteht aus vier Katastralgemeinden und gliedert sich in vier gleichnamige Ortschaften (Kledering, Mannswörth, Rannersdorf und Schwechat (Quelle: <a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Schwechat">https://de.wikipedia.org/wiki/Schwechat</a>)). Die unmittelbare Umgebung ist mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften relativ dicht, mit ausreichend &amp; ansprechenden Grünanlagen verbaut. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 1,3 km nördlich des Stadtzentrums.</p> <p><u>Nahversorgung:</u> die Einrichtungen der tägl. Nahversorgung befinden sich in mittelbarer Umgebung z.B. in der Dreherstraße 65/11. (Billa), in der Etrichstraße 21/11. oder in der Wiener Straße 12-16 (Billa Plus), etc.</p> <p><u>Medizin. Versorgung/Ärzte:</u> Allgemeinmediziner und Fachärzte sind in Schwechat ausreichend vorhanden. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Etrichstraße 34/11. oder in der Wiener Straße 5.</p> <p><u>Kinderbetreuung/Schulen:</u> in Schwechat gibt es 10 Kindergärten und diverse Kinderbetreuungseinrichtungen, 4 Volksschulen, 2 Mittelschulen, ein Realgymnasium und eine Sonderschule</p> <p><u>Sonstiges/Freizeit:</u> eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Wanderwege, Radfahrwege, Multiversum, diverse Sportstätten sowie ein Hallen- und ein Sommerbad etc. sind in Schwechat vorhanden</p>

## 2.2. Umwelteinflüsse und -gefahren

### 2.2.1. Lärmimmissionen

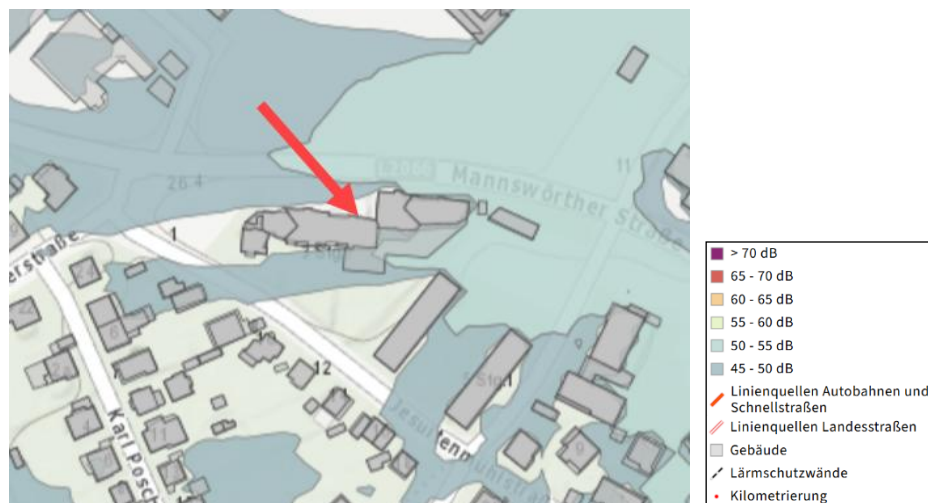
Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft tlw. über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit tlw. in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>2</sup>).

Schwellenwerte für die Aktionsplanung <sup>*)</sup>		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

<sup>\*)</sup> gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

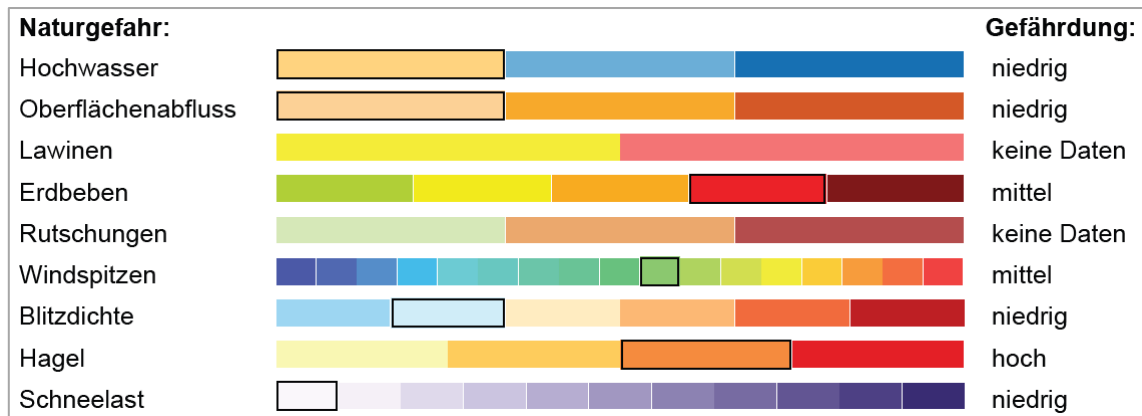


Straßenverkehr, Lärmindex Nachtwerte, in Dezibel (2022)

<sup>2</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.

## 2.2.2. HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



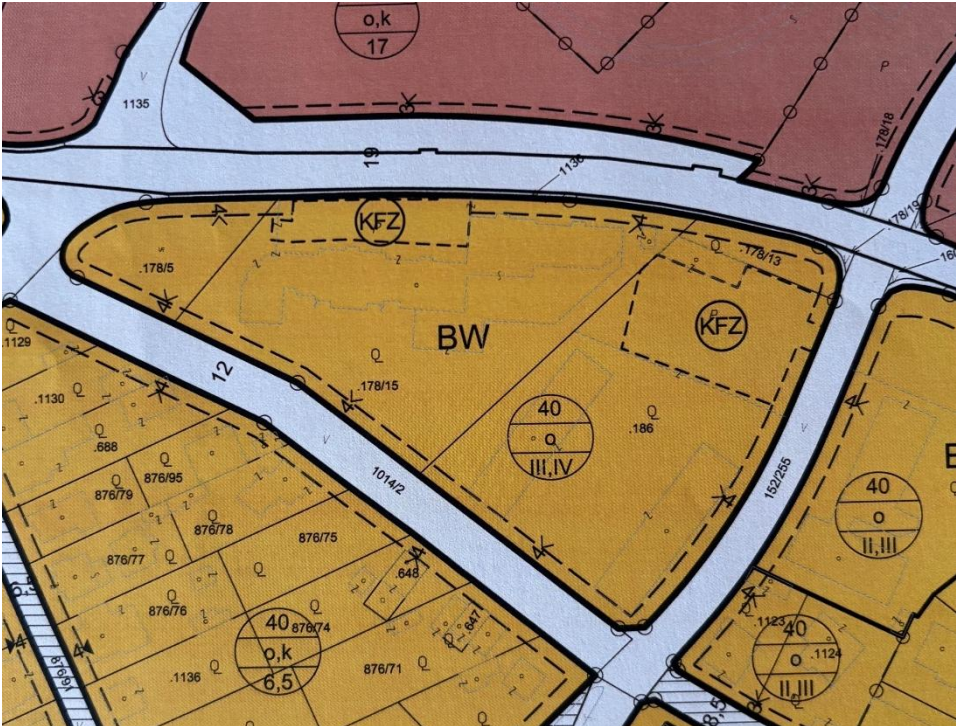
HORA- Pass (Quelle: <https://hora.gv.at/>)

## 2.3. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	05220 Schwechat
BG	Schwechat
EZ	2047
GSt-Nr/Fläche	.178/15; 4.669 m <sup>2</sup> (Grenzkataster)
Grundbücherlicher Eigentümer(in)	BLNR 101, 89/3312 Anteile, WE an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7) BLNR 102, 4/3312 Anteile, WE an KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien) <i>Dragi Zlatanovski</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u>  ***** A2 ***** 2 a 58/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien b 2428/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 590 3 a 613/2014 Verwalter: Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau
	<u>C-Blatt</u>  ***** C ***** 9 a 613/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem. § 32 Abs. 8 WEG gem. Punkt V. WE-Vertrag 2013-11-25 19 auf Anteil B-LNR 101 102 a 2408/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-23 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 273.600,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) 20 auf Anteil B-LNR 101 102 a 1777/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 675/24y) 21 auf Anteil B-LNR 101 102 a 476/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 2.322,74 s.A. (23 C 188/25g) 22 auf Anteil B-LNR 101 102 a 964/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 2.322,74 samt 4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-08-06, 4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-08-06, 4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-09-06, 4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-09-06,

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbücherliche Rechte und Lasten	<p>4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-10-06,  4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-10-06,  4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-11-06,  4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-11-06,  4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-12-06,  4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-12-06,  4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-01-06,  4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-01-06,  4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-02-06,  4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-02-06,  Kosten von EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2025-02-25,  Antragskosten EUR 363,18 für  Eigentümergeinschaft des Hauses Mannswörther Straße  6-8/2/7,2320 Schwechat  (19 E 1747/25y)</p>
Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzwertgutachten, 26.03.2012</li> <li>- Gutachten zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, 23.03.2012</li> <li>- Wohnungseigentumsvertrag, 25.11.2013</li> </ul>
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt.
Widmung und Bebauung	<p>Gemäß Flächenwidmungs-/Bebauungsplan der Stadtgemeinde Schwechat gelten für die ggst. Liegenschaft folgende Bestimmungen:</p> <p>BW      Bauland Wohngebiet  o        offene Bauweise  III, IV   Bauklasse III und IV  40       max. Bebaubarkeit 40 % der Grundstücksfläche  4        Vorgartentiefe 4 m  KFZ     Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)</p>  <p>Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: <a href="https://www.schwechat.gv.at/">https://www.schwechat.gv.at/</a>)</p>

## Widmung und Bebauung



Katasterplan (Quelle: <https://atlas.no.e.gv.at/>)

## 2.4. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt auf (Auflistung auszugsweise):

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
19.11.1987	Bescheid	Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 48 Wohnungen einschließlich eines Parkdecks
24.11.1989/18.12.1991	Bescheid	Fristerstreckung um 2 Jahre; <i>Danach Fristablauf</i>
01.08.1994	Bescheid	Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 48 Wohnungen einschließlich eines Parkdecks (unter den Stiegen 3 bis 5)
01.08.1994	Bestandsplan	Errichtung einer Wohnhausanlage Stiege 3-5 (Lageplan)
06.08.1996/11.08.1998	Bescheid	Fristerstreckung um 2 Jahre
06.04.2001	Bestandsplan	Stiegen 3 bis 5
14.09.2001	Fertigstellungsmeldung	Kenntnisnahme der Fertigstellungsmeldung Wohnhausanlage Stiege 3 bis 5
11.01.2002	Auswechslungsplan	Errichtung einer Wohnhausanlage Stiege 1 und 2 (Wohnungsgrößen, Fenster, etc.)
19.03.2002	Bescheid	Baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Planabweichungen bei der genehmigten Wohnhausanlage Stiege 1 und 2
17.04.2002	Bestandsplan	Errichtung einer Wohnhausanlage Stiege 1 und 2
04.10.2002	Fertigstellungsmeldung	Kenntnisnahme der Fertigstellungsmeldung Wohnhausanlage Stiege 1 und 2

## 2.5. Liegenschaft - Grundstück und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 2047 bestehend aus dem GST .178/15, ist relativ eben gelegen, polygonal konfiguriert und verfügt an der Mannswörther Straße über eine Straßenfrontlänge von rd. 100 m und an der Jesuitenmühlstraße über rd. 69 m. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch 4.669 m<sup>2</sup>.

Die ggst. Liegenschaft wurde Ende der 90er bis Anfang der 2000er Jahre mit einer Wohnhausanlage, bestehend aus einem Wohnblock mit 5 Stiegen bebaut (Fertigstellungsmeldungen 2002). Die ggst. Wohnung befindet sich an der Stiege 2 und verfügt diese über ein Kellergeschoß, 3 Geschoße über Niveau (EG-2. OG), ein ausgebautes Dachgeschoß und einen Rohdachboden. Ein Aufzug ist

nicht vorhanden. Im Kellergeschoß der Anlage befindet sich zudem eine Garage mit 30 Stellplätze. Im Freien gibt es weitere 16 Stellplätze und einen Behindertenstellplatz.

#### Ausstattung und Erhaltungszustand des ggst. Gebäudes (zum Stichtag)

<b>Konstruktion</b>	Massivbauweise
<b>Dachform/-deckung</b>	Walmdach, Eternitdeckung, Dachgaupen tlw. Blechdeckung
<b>Dachrinnen</b>	Saumrinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
<b>Fassaden/Außenputz</b>	Ungegliederte Reibputzfassaden, Loggien, Terrassen; <i>tlw. stark angegraut</i>
<b>Türen/Tore</b>	<u>Hauseingang</u> : doppelflügelige Kunststoffisolierglastür; <u>Wohnungen</u> : Holztüren in Metallzargen/Sicherheitstüren
<b>Fenster</b>	Kunststoffisolierglasfenster tlw. mit Außenjalousien
<b>Böden</b>	Terrazzo
<b>Wände</b>	gemalt; <i>tlw. leicht verschmutzt, Abplatzungen/Feuchteschäden im Eingangsbereich ersichtlich, (leichte) Rissbildungen im gesamten Stiegenhaus</i>
<b>Decken</b>	gemalt
<b>Stiegenhaus</b>	Betonstiege mit Terrazzobelag, einseitiges Metallgeländer und beidseitiger Metallhandlauf, <i>Rissbildungen bei den Podesten</i>
<b>Aufzüge</b>	nicht vorhanden
<b>Anschlüsse</b>	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>
<b>Heizung</b>	Fernwärmezentralheizung
<b>Ausstattung</b>	Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Rauchabzugsmelder
<b>Keller</b>	Betonstiege mit Terrazzobelag und einseitigem Metallgeländer, Brandschutztüren, Betonboden, Kunststofffenster mit Lüftungsflügel und Gitter, Wände/Decken Beton/tlw. gemalt, Kellerabteile in Leichtmetallbauweise mit Vorhängeschlössern; KG auch über Außenrampe zugänglich
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	Kinderwagen-/Fahrradabstellraum (dzt. als Tischtennisraum/ Lager genutzt), Allgemeiner Raum (dzt. als Fitnessraum genutzt), Waschküche
<b>Außenanlagen</b>	asphalтиerte Freiflächen, KFZ-Abstellplätze, Grünfläche, Baum- und Strauchbestand, 2 Kinderspielplätze, Außenbeleuchtung; <b>ordentlich/gepflegt</b>
<b>Zustand</b>	<b>ordentlich</b>

## 2.6. Wohnung Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7)

### Lage im Gebäude

Die ggst. Wohnung Top 7, Stg. 2 (Terrasse, Kellerabteil 7) befindet sich im Dachgeschoß an der Stiege 2. Die Fenster sind sowohl straßenseitig auf die Mannswörther Straße als auch auf den Garten (und die dahinter liegende Jesuitenmühlstraße) ausgerichtet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

### Größe & Konfiguration

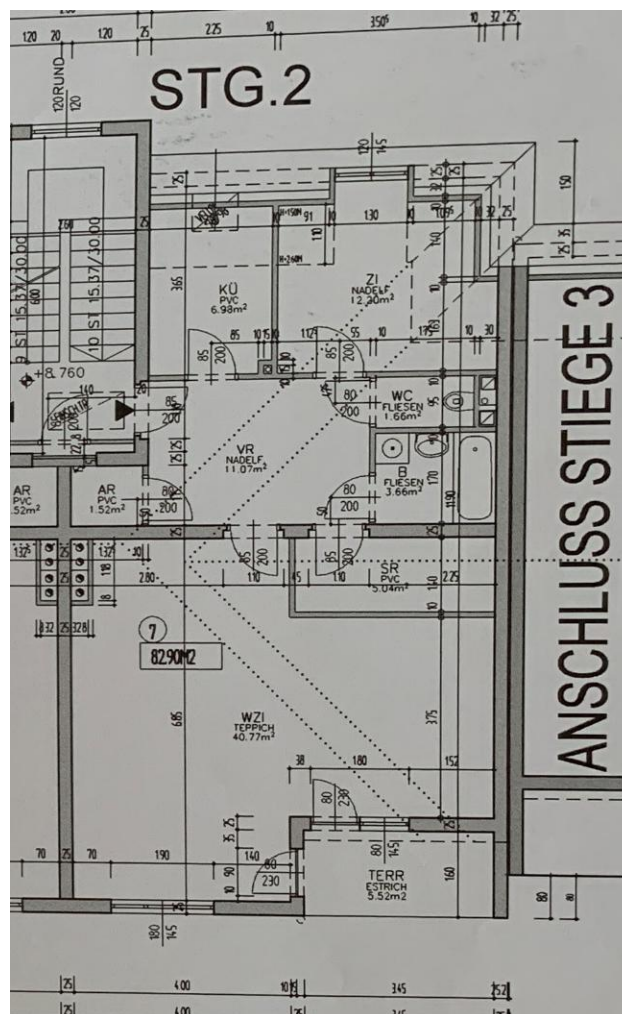
Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von 82,90 m<sup>2</sup>. *Die Differenz zwischen der Summe der Einzelraumflächen und dem Flächenstempel dürfte sich aufgrund von Rundungsdifferenzen ergeben.* Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit 5,52

m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit 9,40 m<sup>2</sup> (WE-Zubehör). Die Flächen teilen sich lt. Bestandsplan wie folgt auf die einzelnen Räumlichkeiten auf:

Geschoß	Raum	Nutzfläche	Faktor	gew. Fläche
Dachgeschoß	Vorraum	11,07 m <sup>2</sup>	1,00	11,07 m <sup>2</sup>
	Küche	6,98 m <sup>2</sup>	1,00	6,98 m <sup>2</sup>
	Zimmer	12,30 m <sup>2</sup>	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
	WC	1,66 m <sup>2</sup>	1,00	1,66 m <sup>2</sup>
	Bad	3,66 m <sup>2</sup>	1,00	3,66 m <sup>2</sup>
	Schrankraum	5,04 m <sup>2</sup>	1,00	5,04 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	40,77 m <sup>2</sup>	1,00	40,77 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,52 m <sup>2</sup>	1,00	1,52 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche gesamt		83,00 m <sup>2</sup>	1,00	83,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	Terrasse	5,52 m <sup>2</sup>	0,30	1,66 m <sup>2</sup>
Kellergeschoß	Kellerabteil 7	9,40 m <sup>2</sup>	0,15	1,41 m <sup>2</sup>
gewichtete Fläche				86,07 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der Bewertung wird die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten bzw. Flächenstempel zugrunde gelegt. *Anmerkung: Für die weitere Bewertung wird die Fläche der Terrasse mit einem Faktor von 0,3 und des Kellerabteils mit einem Faktor von 0,15 gewichtet.*

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss W 7 Stg 2 (Bestandsplan April 2002)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Ausstattung und Erhaltung

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Ausstattung / Erhaltung		
<b>Strom</b>	vorhanden	nicht funktionstüchtig
<b>Kaltwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Warmwasser</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Kanalanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Gasanschluss</b>	nicht vorhanden	-
<b>Heizung, Warmwasser</b>	Fernwärmezentralheizung	funktionstüchtig
<b>Gegensprechanlage</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Telekomanschlüsse</b>	vorhanden	funktionstüchtig
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	vorhanden	funktionstüchtig

Die ggst. Wohnung verfügt über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Kriterium	Ausstattung und Erhaltungszustand
<b>Vorraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge, Sicherheitstür, Zusatzschloss, Spion <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Gegensprechanlage, Sicherungskasten, Lichtstrom
<b>Abstellraum</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> - <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
<b>Küche</b>	<u>Türen:</u> Holztür Metallzarge <u>Fenster:</u> Holzisolierglasfenster/Dachflächenfenster <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt, gefliest; <i>leicht verschmutzt, Dübellöcher</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Einbauküchenzeile mit Ober-/Unterschrank und Einbaugeräten (Zubehör; allerdings Altmodell, wertlos), Geschirrspülanschluss, Lichtstrom
<b>Schlafzimmer</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster (Gaupe) mit Innenjalousien <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

<b>Kriterium</b>	<b>Ausstattung und Erhaltungszustand - Erdgeschoß</b>
<b>WC</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechan. Entlüftung, <i>Funktion fehlerhaft</i> <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt, <i>Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Stand-WC mit Oberputzpülkasten, Lichtstrom
<b>Bad</b>	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> mechan. Entlüftung, <i>Funktion fehlerhaft</i> <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt; <i>Fugen verschmutzt, leichte Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner <u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom
<b>Wohnzimmer</b>	<u>Türen:</u> Holzglastür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster/-türen mit Innenjalousien und Insektenschutz <u>Böden:</u> Laminat <u>Wände:</u> gemalt; <i>leichte Rissbildungen ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Terrasse:</u> Fliesenboden, Metallgeländer
<b>Kellerabteil 7</b>	Leichtmetallbauweise; Boden/Wände/Decke Beton

### **Zusammenfassung – Zustand Wohnung**

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Oberflächenmaterialien sowie die Ausstattung entsprechen nicht mehr ganz den Anforderungen an modernes Wohnen. Tlw. sind kleinere Schäden bzw. Rissbildungen ersichtlich.

## **2.7. KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien)**

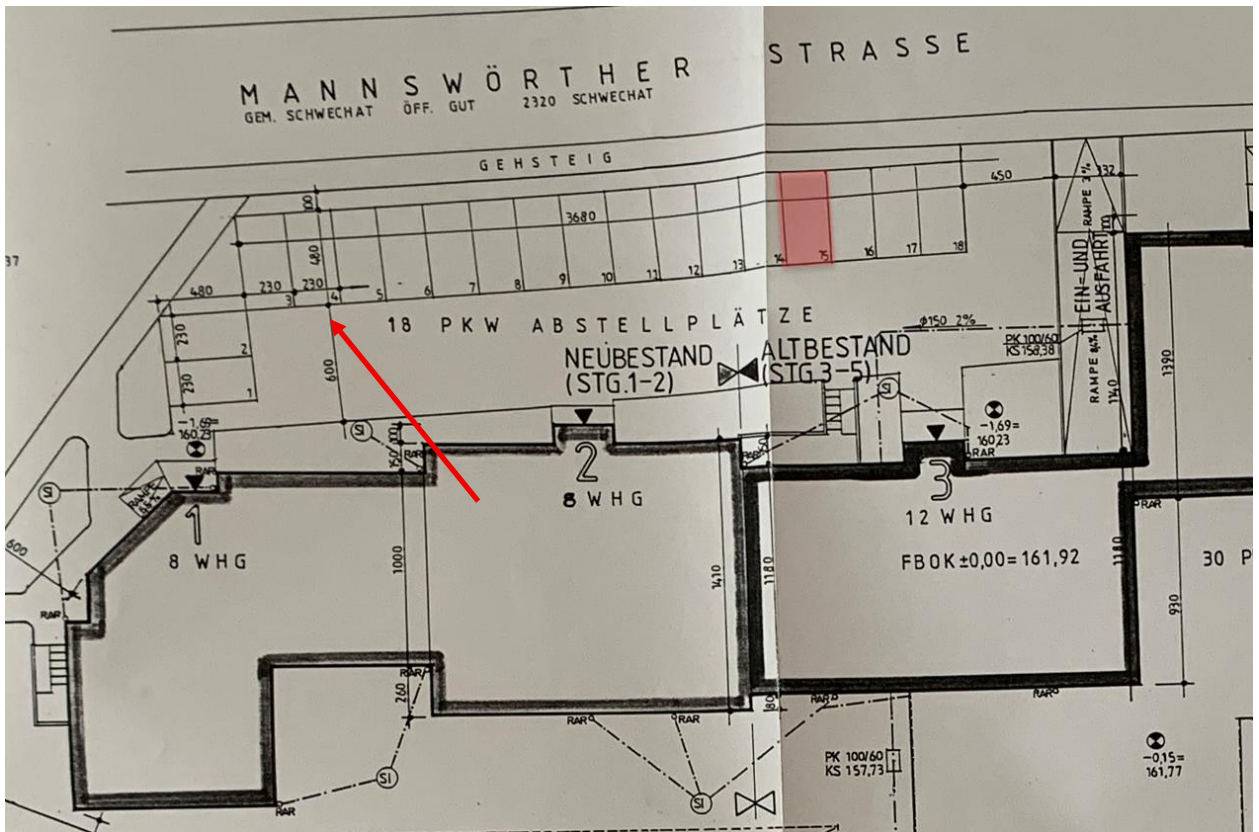
### **2.7.1. Lage im Gebäude**

Der ggst. KFZ-Stellplatz befindet sich im Freien vor dem ggst. Wohngebäude (nördlich) im Bereich des Vorgartens. Die Zufahrt erfolgt über die Mannswörther Straße.

### **2.7.2. Größe und Konfiguration**

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 Konkrete Prämissen der Bewertung ausgeführt, verfügt der ggst. Stellplatz über eine Fläche von 11,22 m<sup>2</sup>, ist rechteckig ausgestaltet, asphaltiert und farblich markiert.

**Der ggst. Stellplatz befindet sich in einem ordentlichen Zustand.**



Bestandsplan 2002 – rot hinterlegt KFZ-Abstellplatz 4 lt. Nummerierung vor Ort (von rechts mit 1 beginnend nach links); diese stimmt jedoch nicht mit der Plangrundlage (siehe Pfeil) überein

## 2.8. Betriebskosten und Reparaturrücklage

Die monatlichen **Bruttobetriebskosten ab 07/2025** (inkl. Verwaltung, ohne Reparaturrücklage) betragen für die ggst. Wohnung € 223,26 das entspricht € 2,69/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie liegen damit insgesamt im oberen Bereich einer marktüblichen Bandbreite. Die Zahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt monatlich € 92,- bzw. € 1,12/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten ab 07/2025 - W 7 Stg 2					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 157,67 p.m.	€ 1,90 /m <sup>2</sup>	€ 15,77 p.m.	€ 173,44 p.m.	€ 2,09 /m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	€ 45,29 p.m.	€ 0,55 /m <sup>2</sup>	€ 4,53 p.m.	€ 49,82 p.m.	€ 0,60 /m <sup>2</sup>
Zwischensumme	€ 202,96 p.m.	€ 2,45 /m <sup>2</sup>	€ 20,30 p.m.	€ 223,26 p.m.	€ 2,69 /m <sup>2</sup>
Instandhaltungsvors.	€ 92,87 p.m.	€ 1,12 /m <sup>2</sup>		€ 92,87 p.m.	€ 1,12 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 295,83 p.m.</b>	<b>€ 3,57 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 20,30 p.m.</b>	<b>€ 316,13 p.m.</b>	<b>€ 3,81 /m<sup>2</sup></b>

Die monatlichen **Bruttobetriebskosten ab 07/2025** (inkl. Verwaltung, ohne Reparaturrücklage) betragen für den ggst. KFZ-Abstellplatz € 12,43 das entspricht € 1,11/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Zahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt monatlich € 4,74 bzw. € 0,42/m<sup>2</sup>.

Betriebskosten ab 07/2025 - KFZ-Abstellplatz 04					
Position	Kosten netto	Kosten pro m <sup>2</sup>	Ust	Kosten Brutto	Kosten pro m <sup>2</sup>
Betriebskosten	€ 8,05 p.m.	€ 0,72 /m <sup>2</sup>	€ 1,61 p.m.	€ 9,66 p.m.	€ 0,86 /m <sup>2</sup>
Verwaltungskosten	€ 2,31 p.m.	€ 0,21 /m <sup>2</sup>	€ 0,46 p.m.	€ 2,77 p.m.	€ 0,25 /m <sup>2</sup>
Zwischensumme	€ 10,36 p.m.	€ 0,92 /m <sup>2</sup>	€ 2,07 p.m.	€ 12,43 p.m.	€ 1,11 /m <sup>2</sup>
Instandhaltungsvors.	€ 4,74 p.m.	€ 0,42 /m <sup>2</sup>		€ 4,74 p.m.	€ 0,42 /m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>€ 15,10 p.m.</b>	<b>€ 1,35 /m<sup>2</sup></b>	<b>€ 2,07 p.m.</b>	<b>€ 17,17 p.m.</b>	<b>€ 1,53 /m<sup>2</sup></b>

Lt. Auskunft der HV besteht bis zum Vorschreibungsmonat September 2025 für die ggst. Wohnung und den ggst. Stellplatz ein Rückstand iHv. insgesamt € 2.754,95.

Stand der Reparaturrücklage(n): Lt. Auskunft der HV beträgt der Stand der Reparaturrücklage aktuell per 30.09.2025 rd. € 78.320,-.

Sanierungen und Investitionen: Lt. Auskunft der HV haben sich div. Risse im Fassadenbereich der Stiege 1 gebildet. Um zukünftige Folgeschäden durch Frost und Feuchtigkeit vermeiden zu können, wurde der betroffene Fassadenteil der Stiege 1 überarbeitet und saniert. Lt. Auskunft der HV sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig, die über eine laufende Instandhaltung hinausgehen.

Eine Ö-NORM B1300 Prüfung hat am 09.12.2024 stattgefunden. Folgende (langfristige) Mängel wurden festgestellt:

- Befestigte Oberflächen wie Geh- und Radwege, Rampen, Plätze, Unebenheiten, Setzungen, Frostschäden, Funktion der Oberflächenentwässerung (z.B. Rigole, Drainageanlagen) rostiges Rigol, rostiger Türstopper, Rost bei Kellerabgang Stiege 5 und gebrochener Randstein bei Kellerabgang Stiege 5
- Spielgeräte, zB Fallschutz, Standsicherheit - Zustand Spielgeräte prüfen lassen
- Korrosionsspuren/Abplatzungen Stiege 4 - Abplatzungen beim Eingang
- Wand-/Deckenflächen/Risse, Stiege 3 - Abplatzungen im Erdgeschoss - Wasserfleck über Fenster, Dachgeschoss - Risse im Stiegenhaus, 2. Stock - Abplatzungen beim Fenster

Außerbüchlerliches Sanierungsdarlehen sind lt. HV nicht vorhanden.

Eine Hausbesorgerwohnung ist ebenfalls nicht vorhanden.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

#### § 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

#### § 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

#### Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine bestandfreie Wohnung und einen bestandfreien KFZ-Abstellplatz im Freien im Wohnungseigentum.

Bestandfreie Wohnungen sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an → von Eigennutzern werden in der Regel aber höhere Kaufpreise bezahlt. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen. Im ggst. Fall wird daher für die Wohnungen das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Ansatz gebracht.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Wohnungen samt anteiligem Grund und Boden, ermittelt.

Die Ermittlung des **Bodenwertes** erfolgt unter Zuhilfenahme des **Vergleichswertverfahrens**.

Zur Ermittlung **des Verkehrswertes des Stellplatzes** wird ebenfalls das **Vergleichswertverfahren** gem. § 4 LBG und unter Zuhilfenahme nach Stichtag, Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte herangezogen.

### 3.2. Vergleichswertverfahren (gem. § 4 und § 10 LBG)

#### Generelles

*„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.*

*Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“* Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

### Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

### Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

### Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

#### Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

### 3.3. Sachwertverfahren (gem. § 6 LBG)

#### Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

	Herstellungskosten (Neubaukosten)
-	Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
-	Wertminderung wegen Alters
-	(gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
=	Bauwert der baulichen Anlagen
+/-	Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
=	Wert des Gebäudes
+	Bodenwert/-anteil
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

#### Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

#### Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

#### Alterswertminderung

##### Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

##### Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung,

Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-70 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnhäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

#### Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

#### Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left( \frac{A^2}{\text{GND}^2} + \frac{A}{\text{GND}} \right)$$

W = Wertminderung    A = Alter des Gebäudes    GND = Gesamtnutzungsdauer

### **Zustandswertminderung nach Heideck**

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnungen Heideck	Bezeichnungen jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur/-instandsetzungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{ZWM} = \frac{(\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[ \left( (\text{ZN}-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- **Verlorener Bauaufwand**

Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- **Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)**

Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- **Ungünstige Lageverhältnisse**

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- **Denkmalschutz**

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

## 4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 1,5 km nördlich des Hauptplatzes von Schwechat. Die Erschließung der Liegenschaft mittels öffentlicher Verkehrsmittel ist durchschnittlich-ansprechend, mittels Individualverkehrs relativ gut. Parkplätze sind auf der ggst. Liegenschaft (nur für Wohnungseigentümer) bzw. im öffentlichen Gut vorhanden. Lt. Lärmkarten leicht überdurchschnittliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärmimmissionen. Die Infrastruktur hinsichtlich der täglichen Nahversorgung ist durchschnittlich-ansprechend. <b>Die Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke ist durchschnittlich.</b>
Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 2047 besteht aus dem GST .178/15, ist polygonal konfiguriert und relativ eben gelegen. Die Grundstücksfläche beträgt lt. Grundbuch 4.699 m <sup>2</sup> . <b>Überdurchschnittliche Größe und durchschnittliche Konfiguration.</b>
Gebäude	Auf der Liegenschaft befindet sich eine Anfang 2002 errichtete Wohnhausanlage, bestehend aus 5 Stiegen. Die ggst. Wohnung befindet sich an der Stiege 2. Das ggst. Wohnhaus ist mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet. Einfache Architektur. Personenaufzüge sind nicht vorhanden. <b>Durchschnittliche-ordentliche Ausstattung und ordentlicher Erhaltungszustand.</b>
Lage der Wohnung im Gebäude	Die ggst. Wohnung befindet sich im Dachgeschoß an der Stiege 2 und ist straßenseitig (auf die Mannswörther Straße) als auch auf den Garten (und die anschließende Jesuitenmühlstraße) ausgerichtet. Ein Lift ist nicht vorhanden. <b>Die Lage der Wohnung im Gebäude ist gut-sehr gut.</b> Allerdings ist diese nicht barrierefrei zugänglich.
Größe und Konfiguration der Wohnung	Insgesamt verfügt die ggst. Wohnung über eine Wohnnutzfläche von rd. 83 m <sup>2</sup> , die sich auf einen Vorraum, ein getrenntes Bad und ein WC, einen Abstellraum, eine Küche, ein Zimmer, einen Schrankraum und ein Wohnzimmer aufteilt. Alle Räume sind über den Vorraum zentral begehbar. Die Wohnung ist durchgesteckt → querlüften möglich. Zusätzlich gibt es eine Terrasse mit 5,52 m <sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit 9,40 m <sup>2</sup> (WE-Zubehör). <b>Insgesamt durchschnittliche und marktgängige Größe. Die Konfiguration ist gut.</b>
Ausstattung / Zustand der Wohnung	Die ggst. Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht nicht mehr ganz den Anforderungen an modernes Wohnen. An den Wänden sind tlw. Rissbildungen ersichtlich. <b>Ordentliche Ausstattung &amp; ordentlicher Erhaltungszustand.</b>
KFZ-Abstellplatz	Der KFZ-Abstellplatz befindet sich im Freien vor der Stiege 2. Die Zufahrt ist direkt über die Mannswörther Straße gegeben. Der Stellplatz verfügt über eine Fläche von 11,22 m <sup>2</sup> . <b>Der Stellplatz ist ordentlich erhalten.</b>

## 4.1. Bodenwert

### 4.1.1. Anteiliger Bodenwert/Grundkostenanteil (GKA)

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind u.a. Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Folgende Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken konnten ua in der Umgebung recherchiert werden.

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
PLZ	Ort	Straße	GB	TZ	Stichtag	GSt. Fläche	Kaufpreis	Bodenwert
2320	Schwechat	Kammsetzergasse 6	05220	2461/ 2024	30.08.2024	342,00 m <sup>2</sup>	€ 210 000	614,- €/m <sup>2</sup>
2320	Schwechat	Spirikgasse 14	05220	1670/ 2025	26.06.2025	371,00 m <sup>2</sup>	€ 192 000	518,- €/m <sup>2</sup>
2322	Zwölfaxing	Roman Knoll-Straße 25	05224	1601/ 2024	08.06.2024	528,00 m <sup>2</sup>	€ 310 000	587,- €/m <sup>2</sup>
1110	Wien	Rudolf-Simon-Gasse 1	01103	5980/ 2024	20.06.2024	406,00 m <sup>2</sup>	€ 350 000	862,- €/m <sup>2</sup>
1110	Wien	Nowalskigasse 17	01103	2404/ 2023	20.03.2023	545,00 m <sup>2</sup>	€ 430 000	789,- €/m <sup>2</sup>
<b>Durchschnitt</b>								<b>674,- €/m<sup>2</sup></b>

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen	Plausib. Prüf.	
PLZ	Ort	Straße	GB	Stichtag	Bodenwert	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II
2320	Schwechat	Kammsetzergasse 6	05220	30.08.2024	614,- €/m <sup>2</sup>	-25,50%	457,- €/m <sup>2</sup>	nein
2320	Schwechat	Spirikgasse 14	05220	26.06.2025	518,- €/m <sup>2</sup>	-24,75%	389,- €/m <sup>2</sup>	nein
2322	Zwölfaxing	Roman Knoll-Straße 25	05224	08.06.2024	587,- €/m <sup>2</sup>	-19,50%	473,- €/m <sup>2</sup>	nein
1110	Wien	Rudolf-Simon-Gasse 1	01103	20.06.2024	862,- €/m <sup>2</sup>	-26,75%	631,- €/m <sup>2</sup>	nein
1110	Wien	Nowalskigasse 17	01103	20.03.2023	789,- €/m <sup>2</sup>	-24,25%	598,- €/m <sup>2</sup>	nein
<b>Durchschnitt</b>					<b>674,- €/m<sup>2</sup></b>		<b>510,- €/m<sup>2</sup></b>	

Nach Vornahme der notwendigen Anpassungen und statistischen Ausreißerprüfung ergibt sich im ggst. Fall ein durchschnittlicher Vergleichswert/Bodenwert von rd. € 510,-/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Somit ergibt sich für die ggst. Liegenschaft ein Bodenwert von insgesamt rd. € 2.381.190,-.

Auf Basis der insgesamt 3312 Anteile ergibt sich ein anteiliger Bodenwert von rd. € 719,-/Nutzwert. Unter Berücksichtigung der 89/3312 Anteile der ggst. Wohnung W 7 Stiege 2 ergibt sich im ggst. Fall daher ein **anteiliger Bodenwert iHv. € 63.991,-**.

## 4.2. Sachwertverfahren

### 4.2.1. Herstellungskosten

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der ggst. Wohnung wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, Heft 03/2025“.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

**Ausstattungsqualität „normal“ (1):** Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

**Ausstattungsqualität „gehoben“ (2):** Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

**Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3):** Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaldach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaldach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	verriegelter Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Die durchschnittlichen Herstellungskosten zum Stichtag ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien.

Im ggst. Fall sind für die ggst. Wohnung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes die Herstellungskosten (gerundet) mit rd. € 3.400,-/m<sup>2</sup> brutto anzusetzen. In diesem Betrag sind die Kosten für die anteiligen Allgemeinflächen und Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

#### 4.2.2. Baumängel/-schäden bzw. Reparaturrückstau

Die ggst. Wohnung befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen. Tlw. sind kleinere Schäden bzw. Rissbildungen ersichtlich. Darüberhinausgehende Baumängel und -schäden wurden im Rahmen der Befundaufnahme nicht festgestellt. Der Zustand wird über die Zustandswertminderung nach HEIDECK berücksichtigt.

#### 4.2.3. Alterswertminderung

Im ggst. Fall wird die lineare Wertminderung in Ansatz gebracht.

#### 4.2.4. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[ \left( ZN - 1 \right) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote mit **2,375** angesetzt.

#### 4.2.5. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. Grundsätzlich ist im mehrgeschoßigen Wohnbau für Miet- und Eigentumswohnungen von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Unter Berücksichtigung des Errichtungszeitpunktes (Benützungsbewilligung 2002), einer laufenden Instandhaltung und des Gebäudezustandes kann von einer weiteren Restnutzungsdauer von rd. **57 Jahren** ausgegangen werden.

#### 4.3. Vergleichswertverfahren KFZ-Stellplatz 4 (im Freien)

Folgende zeitnahe Kauftransaktionen von KFZ-Abstellplätzen (mehrheitlich in Tiefgaragen, tlw. Im Freien) in der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. in Schwechat wurden herangezogen:

KG	EZ	Adresse	Art	TZ	Stichtag	Kaufpreis	Anpassung Art	Angepasster Kaufpreis
05220	2047	Jesuitenmühlstraße 3 Top 4	TG	222/2019	17.10.2018	14 998 €	-45%	8 249 €
05220	2047	Mannswörther Straße 6-8 Top 26	TG	356/2019	12.12.2018	14 998 €	-45%	8 249 €
05220	2047	Mannswörther Straße 6-8 Top 28	TG	2740/2019	20.08.2019	14 998 €	-45%	8 249 €
05220	2047	Mannswörther Straße 6-8 Top 14	TG	3416/2019	29.10.2019	14 998 €	-45%	8 249 €
05220	1154	Karl-Posch-Gasse 19 Top 2	im Freien	2940/2021	23.09.2021	10 000 €		10 000 €
05220	1134	Franz Göpfhart-Gasse 3A Top P16	TG	2710/2024	03.10.2024	14 000 €	-45%	7 700 €
05220	2292	Alanovaplatz 1 Top 135	TG	385/2025	18.12.2024	10 000 €	-45%	5 500 €
05217	808	Liesingtalstraße 29A Top 29a-2	im Freien	599/2025	24.01.2025	7 500 €		7 500 €
05220	2330	Hopfenstraße 3 Stg 2 Top 19	TG	325/2025	04.02.2025	12 500 €	-45%	6 875 €
05220	789	Weglasse 9 Top 8	TG	1973/2025	28.02.2025	15 000 €	-45%	8 250 €
05220	105	Wiener Straße 36-38 Top 23	TG	778/2025	28.03.2025	16 500 €	-45%	9 075 €
05220	1957	Reitbahngasse 12 Top 18	TG	1150/2025	25.04.2025	12 500 €	-45%	6 875 €
05220	2280	Brauhausstraße 4a Top 102	TG	1751/2025	04.07.2025	16 500 €	-45%	9 075 €
05220	7	Wiener Straße 29-35 Top 74	TG	1763/2025	04.07.2025	14 000 €	-45%	7 700 €
05220	577	Bruck-Hainburger Straße 2 Top 78	TG	2268/2025	01.08.2025	13 000 €	-45%	7 150 €
05220	2280	Brauhausstraße 4a Top 87	TG	2087/2025	11.08.2025	16 000 €	-45%	8 800 €
Mittelwert								7 968 €
Mittelwert gerundet								8 000 €

Für den ggst. Stellplatz ergibt sich daher auf Basis der Vergleichsobjekte ein durchschnittlicher Vergleichswert von **rd. € 8.000,-**.

#### 4.4. Rechte und Lasten

##### A2-Blatt

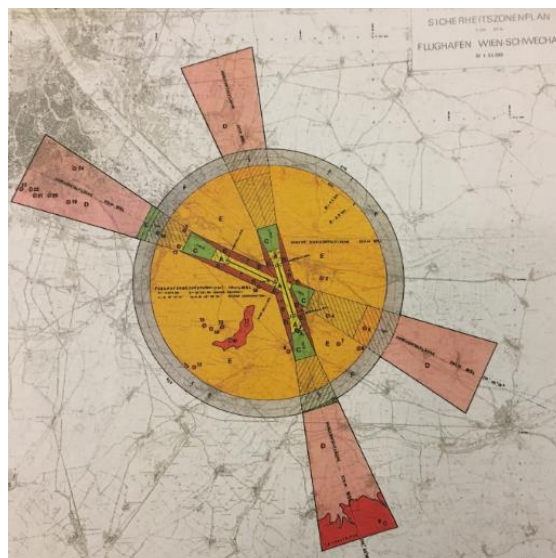
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 58/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien  
b 2428/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 590

3 a 613/2014 Verwalter: Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft  
österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau

##### A2-LNR 2: Sicherheitszone des Flughafens Wien

Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des Endanflugbereichs der Landebahn 11 des Internationalen Flughafens Wien Schwechat, die regelmäßig bei Süd-Ost-Wind in Betrieb ist. Aufgrund der routinemäßigen Verwendung des autopilotgesteuerten Landesystems ILS (Instrument Landing System) in der internationalen Zivilluftfahrt beträgt die Überflughöhe einfliegender Maschinen über der Liegenschaft regelmäßig ca. 1.000 m über Grund. Fluglärm ist daher in ggst. Lage nur abgeschwächt wahrnehmbar. Sämtliche Liegenschaften der Umgebung befinden sich in der Sicherheitszone des Flughafens → die ggst. Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.



Sicherheitszonenplan einfliegender Maschinen auf Piste 11

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A2-LNR 3: Verwalter der Liegenschaft

Gem. Wohnungseigentumsvertrag vom 25.11.2023 wird als Verwalter der Liegenschaft die GE-BÖS, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau, bestimmt. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt

```

***** C *****
 9 a 613/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 32 WEG 2002 gem. § 32 Abs. 8 WEG gem. Punkt V.
    WE-Vertrag 2013-11-25

19 auf Anteil B-LNR 101 102
  a 2408/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-23
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 273.600,--
    für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

20 auf Anteil B-LNR 101 102
  a 1777/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 675/24y)

21 auf Anteil B-LNR 101 102
  a 476/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 2.322,74 s.A.
    (23 C 188/25g)

22 auf Anteil B-LNR 101 102
  a 964/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 2.322,74 samt
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-08-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-08-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-09-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-09-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-10-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-10-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-11-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-11-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-12-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-12-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-01-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-01-06,
    4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-02-06,
    4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-02-06,
    Kosten von EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2025-02-25,
    Antragskosten EUR 363,18 für
    Eigentümergeinschaft des Hauses Mannswörther Straße
    6-8/2/7,2320 Schwechat
    (19 E 1747/25y)

```

C-LNR 9: Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendung

Gem. Punkt V des Wohnungseigentumsvertrages vom 25.11.2013 werden sämtliche Aufwendungen und Bewirtschaftungskosten für die Liegenschaft sowie die Beträge zur Rücklage nach einem vereinbarten Prozentschlüssel von den Wohnungseigentümern getragen. Die ggst. Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 19: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Rechte und Lasten. Das ggst. Pfandrecht ist daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 20, 21, 22: Klagen gem. § 27 Abs 2 WEG und Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
 Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung von Klagen der Eigentümergeinschaft sowie der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

#### 4.5. Marktanpassung

##### Angebote

Im Bezirk Bruck a.d. Leitha stehen aktuell rd. 340 Wohnung zum Verkauf, davon rd. 75 Wohnungen in Schwechat, wobei es sich auch um viele Neubauwohnungen/-projekte handelt. Die nachfolgende Aufstellung bildet die zum Stichtag (auszugsweise) angebotenen Objekte in Schwechat in einer Größe von rd. 60 m<sup>2</sup> bis rd. 90 m<sup>2</sup> (Neubau, kein Erstbezug tlw. saniert) ab:

Lage/Nähe	NFI	Anmerkungen	Angebotspreis/ Gesamt	Angebotspreis/ €/m <sup>2</sup> NFI
2320 Schwechat	77,10 m <sup>2</sup>	Neubau, saniert, 1.Stock, 3, Zimmer, Garage	€ 275 000,00	€ 3 567,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	62,00 m <sup>2</sup>	Nebau, guter Zustand, 2 Zimmer, Balkon	€ 219 000,00	€ 3 532,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	73,50 m <sup>2</sup>	Neubau, neuwertig, DG, 2 Zimmer, Terrasse	€ 265 000,00	€ 3 605,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	82,00 m <sup>2</sup>	Neubau, guter Zustand, 1. Stock, 3 Zimmer, Terrasse	€ 318 000,00	€ 3 878,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	87,54 m <sup>2</sup>	Neubau, guter Zustand, EG, 4 Zimmer, Terrasse	€ 319 000,00	€ 3 644,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	76,00 m <sup>2</sup>	Neubau, guter Zustand, 2. Stock, 3 Zimmer	€ 250 000,00	€ 3 289,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	72,38 m <sup>2</sup>	Neubau, neuwertig, 1. OG, 3 Zimmer, Loggia	€ 249 000,00	€ 3 440,- /m <sup>2</sup>
2320 Schwechat	66,00 m <sup>2</sup>	Neubau, ordentl. Zustand, DG, 2,5 Zimmer, Terrasse	€ 242 000,00	€ 3 667,- /m <sup>2</sup>

##### Kauftransaktionen in der Umgebung

Auf der ggst. Liegenschaft fanden seit 2022 nur 2 Kauftransaktionen (ua. der ggst. WE-Objekte) statt und sind diese farblich hinterlegt. Weitere Transaktionen von Wohnungen in einer Größe von rd. 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> konnten seit 2023 in der Umgebung bzw. im Bezirk erhoben werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten											
Gewichtungsfaktoren Fläche										1,00	0,30
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Geschoß	Nutzfläche	Freifläche Balkon/ Terrasse	gew. Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	
05220	2047	Jesuitenmühlstraße 3 Stg 2 Top 7	2408/2022	20.05.2022	DG	82,90 m <sup>2</sup>	5,52 m <sup>2</sup>	84,56 m <sup>2</sup>	240 000 €	2 838,- €/m <sup>2</sup>	
05220	2243	Brauhausstraße 16b Stg 1 Top 30	946/2023	13.02.2023	DG	71,03 m <sup>2</sup>	25,50 m <sup>2</sup>	78,68 m <sup>2</sup>	195 613 €	2 486,- €/m <sup>2</sup>	
05220	2327	Malzstraße 3 Stg 5 Top 26	2008/2023	09.08.2023	4. OG	70,28 m <sup>2</sup>	7,74 m <sup>2</sup>	72,60 m <sup>2</sup>	267 020 €	3 678,- €/m <sup>2</sup>	
05220	454	Paul Schiff-Gasse 5 Top 3	180/2024	16.01.2024	EG	89,21 m <sup>2</sup>		89,21 m <sup>2</sup>	120 420 €	1 350,- €/m <sup>2</sup>	
05220	454	Paul Schiff-Gasse 5 Top 2	180/2024	16.01.2024	EG	81,20 m <sup>2</sup>		81,20 m <sup>2</sup>	101 500 €	1 250,- €/m <sup>2</sup>	
05220	105	Wiener Straße 36-38 Stg I Top 23	909/2024	18.03.2024	k.A.	78,00 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>	79,95 m <sup>2</sup>	200 000 €	2 502,- €/m <sup>2</sup>	
05220	106	Wiener Straße 40 Stg 1 Top 7	2012/2024	09.07.2024	3. OG	85,67 m <sup>2</sup>		85,67 m <sup>2</sup>	249 000 €	2 907,- €/m <sup>2</sup>	
05220	2327	Malzstraße 3 Stg 5 Top 09	2026/2024	18.07.2024	1. OG	70,32 m <sup>2</sup>	9,59 m <sup>2</sup>	73,20 m <sup>2</sup>	220 000 €	3 006,- €/m <sup>2</sup>	
05220	483	Schmidgasse 9 Stg 5 Top 6	343/2025	28.01.2025	EG	82,08 m <sup>2</sup>		82,08 m <sup>2</sup>	146 728 €	1 788,- €/m <sup>2</sup>	
05220	2047	Jesuitenmühlstraße 3 Stg 2 Top 8	1066/2025	31.03.2025	DG	82,29 m <sup>2</sup>	5,52 m <sup>2</sup>	83,95 m <sup>2</sup>	282 831 €	3 369,- €/m <sup>2</sup>	
05220	7	Alanovaplatz 16 Stg B Top 32	1594/2025	27.06.2025	4. OG	83,28 m <sup>2</sup>	10,93 m <sup>2</sup>	86,56 m <sup>2</sup>	329 000 €	3 801,- €/m <sup>2</sup>	
05220	7	Alanovaplatz 16 Stg A Top 35	1711/2025	04.07.2025	1. DG	79,75 m <sup>2</sup>	10,04 m <sup>2</sup>	82,76 m <sup>2</sup>	325 000 €	3 927,- €/m <sup>2</sup>	
05220	7	Wiener Straße 29-35 Stg A Top 35	1763/2025	04.07.2025	1. DG	79,75 m <sup>2</sup>	10,04 m <sup>2</sup>	82,76 m <sup>2</sup>	325 000 €	3 927,- €/m <sup>2</sup>	
05220	1511	Sendnergasse 19 Stg 3 Top 7	1878/2025	28.07.2025	k.A.	67,00 m <sup>2</sup>		67,00 m <sup>2</sup>	259 000 €	3 866,- €/m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnitt</b>										<b>2 907,- €/m<sup>2</sup></b>	

##### Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und aktuell per Juni 2025 nochmals auf nunmehr 2,15% gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

KFZ-Abstellplatz 4 – abweichende Lage (Plan – vor Ort)

Wie bereits vorangehend ausgeführt, stimmt die Nummerierung vor Ort nicht mit dem Planstand/Bestandsplan (Konsens) überein, da die Nummerierung gegengleich vorgenommen wurde. Für die damit einhergehenden Risiken, Rechtsunsicherheiten wird ein Abschlag iHv. 2,50% vorgenommen

## 5. GUTACHTEN – VERKEHRSWERT

### 5.1. Verkehrswert der BLNR 101 (Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7))

Sachwertverfahren				
Herstellungskosten inkl. allg. Liegenschaftsteile	gew. Fl.:	86,07 m <sup>2</sup>	3 400 €/m <sup>2</sup>	292 624 €
= ungekürzter Herstellungswert				292 624 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				292 624 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 57 J.	-	84 130 €
= Zwischenwert				208 494 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,375	0,0630	-	13 141 €
= Gebäudesachwert				195 354 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände				- €
=Bauwert				195 354 €
+ Bodenwert	89,00 NW	719 €/m <sup>2</sup>		63 991 €
= Sachwert				259 345 €
+/- Rechte und Lasten				- €
= Zwischenwert				259 345 €
+/- Marktanpassung				- €
= Verkehrswert				259 345 €
<b>= Verkehrswert gerundet</b>				<b>259 000 €</b>
Verkehrswert im Verhältnis zur Wohnnutzfläche		86,07 m <sup>2</sup>		3 009 €/m <sup>2</sup>

Der **Verkehrswert** der BLNR 101, 89/3312 Anteile, verbunden mit WE an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7), auf der Liegenschaft KG 05220 Schwechat, EZ 2047, an der Adresse 2320 Schwechat, Jesuitenmühlstraße 3 ident Mannswörther Straße 6-8, beträgt zum Stichtag

**rd. € 259.000,-**

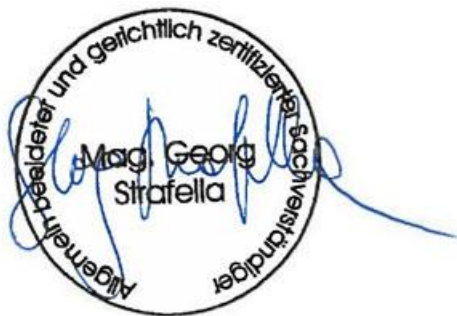
## 5.2. Verkehrswert der BLNR 102 (KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien))

Vergleichswertverfahren		
KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien)	11,22 m <sup>2</sup>	8 000 €
Summe		8 000 €
+/- Rechte und Lasten		- €
+/- Marktanpassung	-2,50%	- 200 €
= Verkehrswert		7 800 €
= <b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>7 800 €</b>

Der **Verkehrswert** der BLNR 102, 4/3312 Anteile, auf der Liegenschaft KG 05220 Schwechat, EZ 2047, an der Adresse 2320 Schwechat, Jesuitenmühlstraße 3 ident Mannswörther Straße 6-8, verbunden mit WE an KFZ-Abstellplatz 4 (im Freien), beträgt zum Stichtag

**rd. € 7.800,-**

Wien, am 09.02.2026



Mag Georg Strafella,  
 Immobiliensachverständiger  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchsatzung EZ 2047 (auszugsweise)



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05220 Schwechat  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 2047

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1066/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.178/15	G GST-Fläche	*	4669
	Bauf.(10)	1629	
	Gärten(10)	2380	
	Sonst(40)	660	Jesuitenmühlstraße 3
			Mannswörther Straße 6 - 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 58/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien
- b 2428/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 590
- 3 a 613/2014 Verwalter: Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft  
österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 101 ANTEIL: 89/3312  
Dragi Zlatanovski  
GEB: 1977-11-14 ADR: Bubergasse 2A/3/13, Wien 1210  
a 613/2014 Wohnungseigentum an Top 7, Stg. 2 (Terrasse Kellerabteil 7)  
b 2408/2022 Kaufvertrag 2022-05-20 Eigentumsrecht
- 102 ANTEIL: 4/3312  
Dragi Zlatanovski  
GEB: 1977-11-14 ADR: Bubergasse 2A/3/13, Wien 1210  
a 613/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 04 (im Freien)  
b 2408/2022 Kaufvertrag 2022-05-20 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 9 a 613/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem. § 32 Abs. 8 WEG gem. Punkt V.  
WE-Vertrag 2013-11-25
- 19 auf Anteil B-LNR 101 102  
a 2408/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 273.600,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 20 auf Anteil B-LNR 101 102  
a 1777/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 675/24y)
- 21 auf Anteil B-LNR 101 102  
a 476/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 wg. EUR 2.322,74 s.A.  
(23 C 188/25g)

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

22 auf Anteil B-LNR 101 102  
a 964/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.322,74 samt  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-08-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-08-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-09-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-09-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-10-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-10-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-11-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-11-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2024-12-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2024-12-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-01-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-01-06,  
4 % Z aus EUR 314,72 seit 2025-02-06,  
4 % Z aus EUR 17,10 seit 2025-02-06,  
Kosten von EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2025-02-25,  
Antragskosten EUR 363,18 für  
Eigentümergeinschaft des Hauses Mannswörther Straße  
6-8/2/7,2320 Schwechat  
(19 E 1747/25y)

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

## 6.2. Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

08. Jänner 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 38

Einheitswertaktenzeichen

14 014-2-5040/2

Gebös Gem Baugen mbH öst Sdl u Mieter und Miteigentümer  
z.H. Gebös Gem Baugen mbH öst Sdl u Mieter  
Gebösstraße 1  
2521 Trumau

### Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 5220 Schwechat  
Lageadresse: Mannswörther Straße 6-8, 2320 Schwechat  
„ GSt-Nr. .178/15, EZ 2047, KG Schwechat“

#### GB 05220 Schwechat, EZ 2047

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
05220 Schwechat	.178/15	4.669

festgestellt:

#### 1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Gebös Gem Baugen mbH öst Sdl u Mieter

Anteil: 2794/3312 in Höhe von 268.939,37 Euro

Zlatanovski Dragi, geb. 14. November 1977 <sup>1)</sup>  
Anteil: 89/3312 in Höhe von 8.566,79 Euro

Schnabl Sonja, geb. 14. September 1979  
Anteil: 94/3312 in Höhe von 9.048,07 Euro

Schibich Marcus, geb. 10. Dezember 1980  
Anteil: 86/3312 in Höhe von 8.278,02 Euro

Prokschi Bernd Robert, geb. 10. April 1990  
Anteil: 47/3312 in Höhe von 4.524,03 Euro

Prokschi Bernd Robert, geb. 10. April 1990  
Anteil: 8/3312 in Höhe von 770,05 Euro

Stoffle Oliver, geb. 25. September 1972  
Anteil: 75/6624 in Höhe von 3.609,60 Euro

Stoffle Kevin Mathias, geb. 08. Jänner 1997  
Anteil: 75/6624 in Höhe von 3.609,60 Euro

Dergovics Bernhard Gregor, geb. 04. Jänner 1990  
Anteil: 51/3312 in Höhe von 4.909,06 Euro

Kofler Jozefina Ingrid, geb. 27. April 1976  
Anteil: 64/3312 in Höhe von 6.160,39 Euro

Zlatanovski Dragi, geb. 14. November 1977 <sup>1)</sup>  
Anteil: 4/3312 in Höhe von 385,02 Euro

*Anmerkung:*

*1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.*

### **Begründung:**

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 08. Jänner 2024 zu EWAZ 14 014-2-5040/2) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

### **Information:**

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 318.800,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 236.200,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 632,12 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

### **Hinweis:**

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhauanlage, Wohnhauanlage

**Abkürzungen:**

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

**Berechnung:**

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m <sup>3</sup> oder €/m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

### 6.3. Fotos (auszugsweise)

#### Außenansichten, Allgemeinteile und KFZ-Abstellplatz







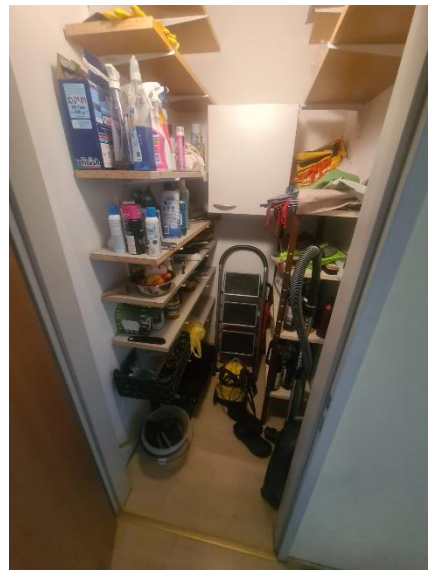


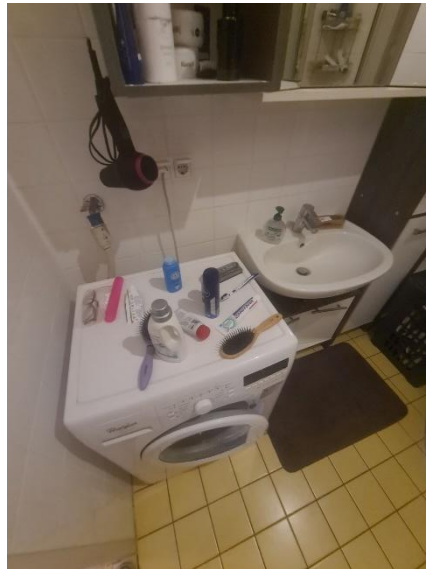
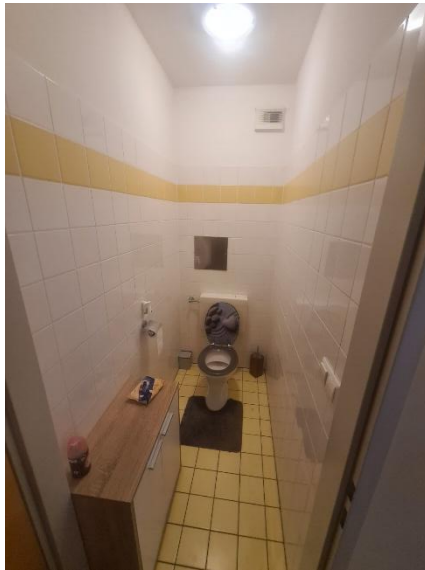
Innenansichten W 7 Stg. 2



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger







## 6.4. Bewilligung, Bescheide (auszugsweise)

### Baubewilligung Errichtung einer Wohnhausanlage, 01.08.1994

A-2320 SCHWECHAT, RATHAUSPLATZ 9, TEL.: (0222) 70 108-0, TELEFAX: 707 32 23, BTX: \*6186 #  
 DVR 0059811 Parteienverkehr: Dienstag 8,00-12,00 u. 13,00-17,30 Uhr  
 Freitag 8,00-12,00 Uhr

ABTEILUNG VIII SACHBEARBEITER: Ing. Richter Klappe DW- 254  
 ZAHL: 15301-923/94E ZEICHEN: STR  
 BETRIFFT: Schwechat, Mannswörther Straße 6-8

Gebö., Gemeinn. Baugen. Österr.  
 Siedler und Mieter reg. Gen. mbH.

Amtshausg. 4  
 A-1050 Wien

Schwechat, 01.08.94

**B E S C H E I D**

Über Ihr Ansuchen vom 11.04.1994 und aufgrund des Ergebnisses der am 20.07.94 durchgeführten Verhandlung wird Ihnen die

**BAUBEHÖRDLICHE BEWILLIGUNG**  
 gemäß § 92 Abs. 1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung 1976

für die

**Errichtung einer Wohnhausanlage mit 48 Wohnungen**  
**einschließlich eines Parkdecks**

sowie die BEWILLIGUNG gemäß § 93 Ziff. 5 NÖ Bauordnung 1976 für die  
 Versickerung der Niederschlagswässer auf der Liegenschaft

in **Schwechat, Mannswörther Straße 6-8,**  
 Gst.Nr. 178/15 Bfl, inliegend in EZ. 2047 des Grundbuches  
 der Katastralgemeinde Schwechat,  
 erteilt.

Die Verhandlungsschrift liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Bewilligung. Die Ausführung des Vorhabens hat unter Beachtung der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Pläne zu erfolgen, wobei die in der Verhandlungsschrift angeführten Auflagen einzuhalten sind.

Für die durchgeführte Amtshandlung sind Kosten entstanden, die von Ihnen zu tragen sind.

<b>KOMMISSIONSGEBÜHREN</b> gemäß §§ 76 u. 77 AVG 1991, Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860, in der derzeit geltenden Fassung, . . . . .	S	1.170,00
<b>VERWALTUNGSABGABEN</b> gemäß § 78 AVG 1991, Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-1, in der derzeit geltenden Fassung, Tarif A, Post 1 Tarif B, Post 28	S	9.000,00
	S	10.170,00

Seite 1/3

ANKVERBINDUNGEN: BAWAG KONTO-NR. 05210-665-805, »Z« KONTO-NR. 401000005

**STADTGEMEINDE SCHWECHAT**

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewilligung Planauswechslung Wohnhausanlage Stiege 1 und 2, 19.03.2002

Konzept  
angeordnet.

**SCHWECHAT**

Spezial-Preisgeber  
**2000**  
Qualitätsmerkmal

Stadtgemeinde Schwechat, Rathausplatz 9, A - 2320 Schwechat  
Telefon: +43 1 701 08 - 0, Fax: +43 1 707 32 23  
E-Mail: stadtgemeinde@schwechat.gv.at, Homepage: http://www.schwechat.gv.at

Parteienverkehr: Montag, Mittwoch-Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag 8.00 - 17.00 Uhr

abgesendet am: 19.3.02

Zahl: 15301-2241/01E  
Abteilung: VIII  
Sachbearbeiter: Ing. Richter  
Zeichen: REI  
Klappe: 254

Gebös, Gemeinnützige Baugenossen-  
Schaft Österreichischer Siedler und  
Mieter reg.Gen.mBH.  
Amtshausg. 4  
A-1053 Wien

Schwechat, 19.03.2002

Schwechat, Mannswörther Straße 6 -8 - Wohnhausanlage, Stiege 1 u. 2

**BESCHIED**

Über Ihr Ansuchen vom 29.11.2001 und aufgrund des Ergebnisses des am 06.03.2002 durchgeführten Ermittlungsverfahrens wird Ihnen die

**BAUBEHÖRDLICHE BEWILLIGUNG**  
gemäß § 14 Ziffer 4 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996

für die Durchführung von Planabweichungen bei der genehmigten Wohnhausanlage, Stiege 1 und 2

in Schwechat, Mannswörther Straße 6 -8

Gst.Nr. 178/15 Bfl, inliegend in EZ. 2047 des Grundbuches der Katastralgemeinde Schwechat

unter der Voraussetzung, dass die in der angeschlossenen Abschrift der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Niederschrift enthaltenen Auflagen eingehalten werden, erteilt.

Die Ausführung des Vorhabens hat unter Beachtung der Sachverhaltsdarstellung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Pläne zu erfolgen.

**HINWEIS**  
Diese baubehördliche Bewilligung umfasst unter der Voraussetzung, dass nach Fertigstellung eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks (Bauvorhabens) gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird, gleichzeitig das Recht auf dessen Benützung.

Für die durchgeführte Amtshandlung sind Kosten entstanden, die von Ihnen zu tragen sind.

**VERWALTUNGSABGABEN**  
gemäß § 78 AVG 1991, Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-4, in der derzeit geltenden Fassung,  
Tarif B, Post 29

EUR 325,44

Bankverbindung: BAWAG BLZ. 14000, Kto-Nr. 05210-665-805, Auslandszahlungsverkehr: IBAN AT89 1400 0052 1066 5805  
BIC: BAWAATWW  
UID-Nr.: ATU35852256

BANK AUSTRIA BLZ 20151, Kto-Nr. 401 000 005, DVK: 0058811

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kenntnisnahme der Fertigstellungsmeldung Wohnhausanlage Stiege 1 und 2, 04.10.2002

**Konzept**

abgeändert am: 8.10.02

Parteienverkehr: Montag, Mittwoch-Freitag 8.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag 8.00 - 17.00 Uhr

✓ Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft Österreichischer Siedler und Mieter reg.Gen.mbH.  
Amtshausg. 4  
A-1053 Wien

Zahl: 15301-923/94E  
Abteilung: VIII  
Sachbearbeiter: Ing. Richter  
Zeichen: REI  
Klappe: 254

Schwechat, 04.10.2002

Schwechat, Mannswörther Straße 6-8 - Wohnhausanlage mit 48 Wohnungen einschließlich eines Parkdecks - Bauteil II - Bauvollendung

Sehr geehrter Herr,  
sehr geehrte Frau!

Mit Bescheid der Stadtgemeinde Schwecat vom 01.08.1994, Zahl: ABTVIII-15301-923/94E wurde die baubehördliche Bewilligung für Errichtung einer Wohnhausanlage mit 48 Wohnungen einschließlich eines Parkdecks und mit Bescheiden vom 6.8.1996, Zahl: ABTVIII-15301-1331/96E und vom 11.8.1998, Zahl: ABTVIII-15301-1139/98E die Fristerstreckung für den Baubeginn und mit Bescheid vom 19.03.2002, Zahl: ABTVIII-15301-2241/01E die Durchführung eines Planwechsels bei der genehmigten Wohnhausanlage, Stiege 1 und 2, erteilt.

Infolge Fertigstellung des Bauteiles II, Stiege 1 und 2 wurde eine Bescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens im Sinne des § 30 NÖ Bauordnung 1996 seitens des verantwortlichen Bauführers vorgelegt und dem Akt angeschlossen.

Nachfolgende Unterlagen werden nach Einsichtnahme retourniert:

- Bescheinigung über die normgemäße Ausführung der Kanalanlage gemäß ÖNORM B 2501 von der Firma Swietelsky Baugesellschaft mbH. vom 25.8.2002
- Bestätigung über die lagerrichtige Ausführung von der Firma Swietelsky Baugesellschaft mbH. vom 26.8.2002
- Bestätigung über die durchgeführten Beschaute (Baugrund, Fundamente, Rohbau, Bewehrung) erstellt vom Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.Ing. Christof Habla vom 4.10.2001
- Baubefund des Rauchfangkehrermeisters Christian Früchtl über die ordnungsgemäße Ausführung der Rauchfänge vom 29.7.2002
- Sicherheitsprotokoll über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen Nummer 020642 der Firma Elektro Pasterer vom 25.6.2002.
- Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen einschließlich eines Erdungsplanes gemäß ÖVE-E49 ausgestellt von der Firma Elektro Pasterer vom 24.5.2002

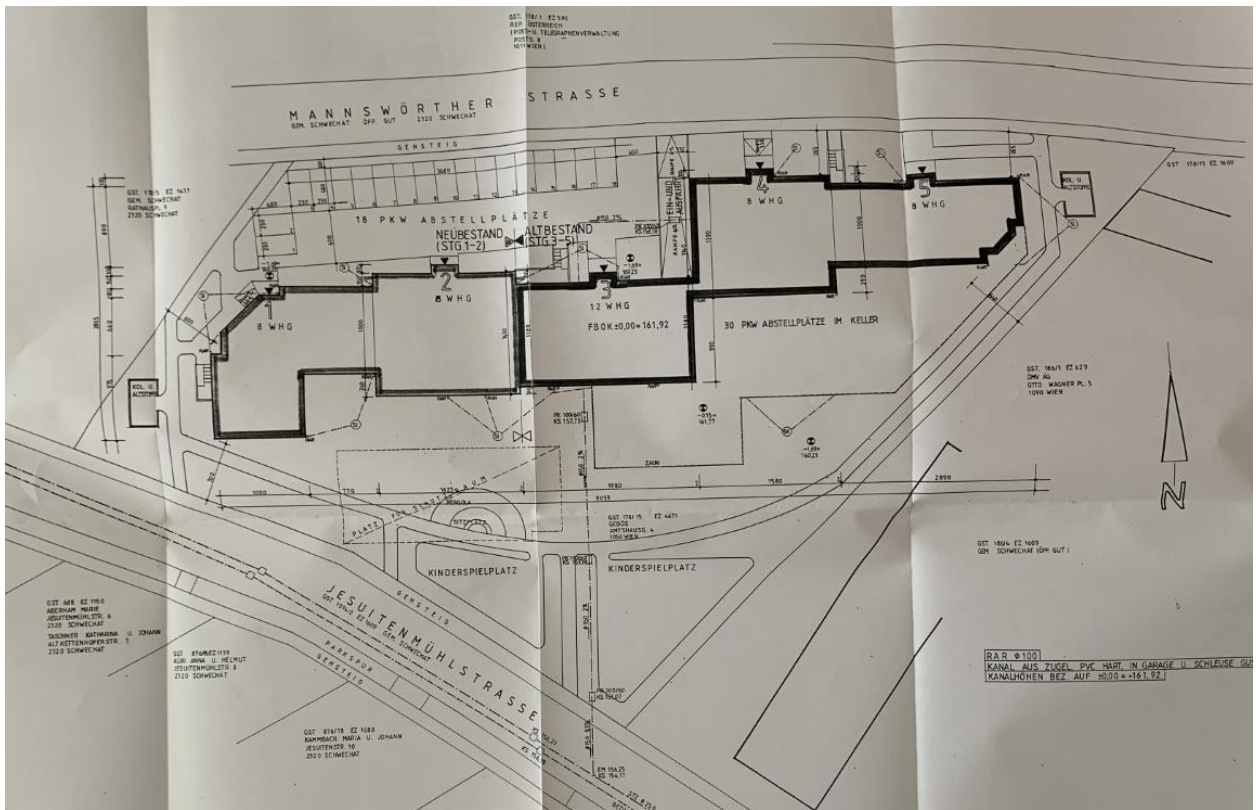
Bankverbindung: BAWAG BLZ 14000, Kto-Nr. 05210-865-805, Auslandszahlungsverkehr: IBAN AT89 1400 0052 1086 5805  
BIC: BAWAATWW  
UID-Nr.: ATU9802209

**BANK AUSTRIA** BLZ 20151, Kto-Nr. 401 000 006; DVR: 0088811

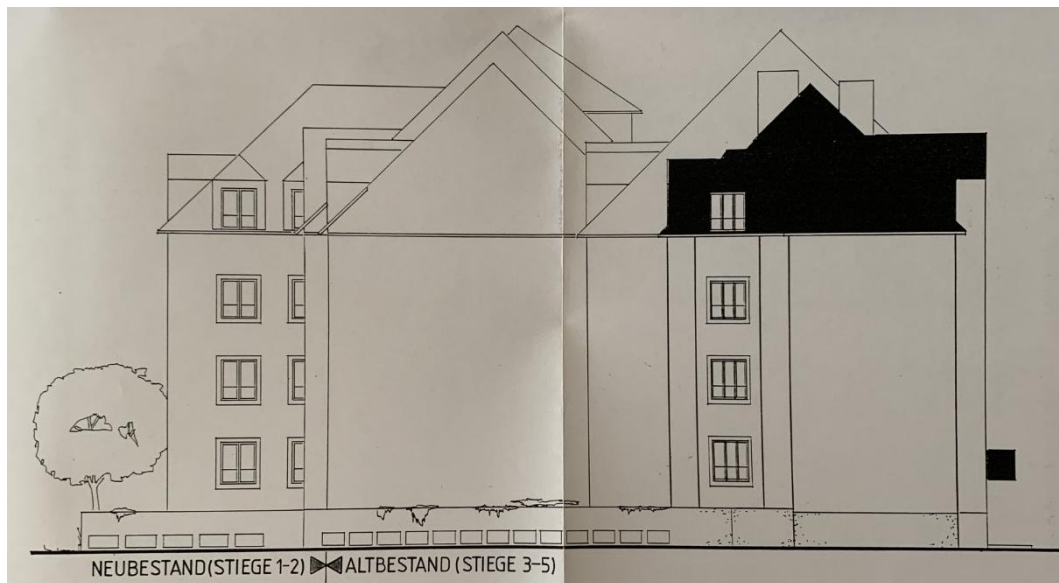
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.5. Pläne – Bestandsplan März 2002 (auszugsweise)



Lageplan



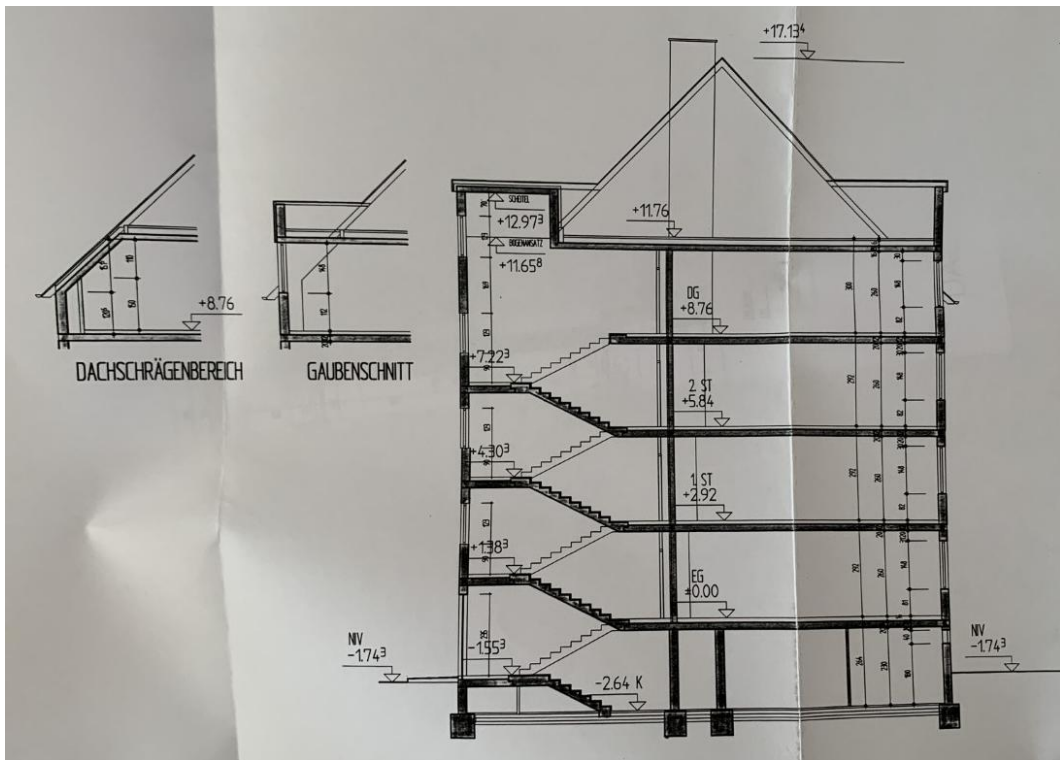
Ostansicht

**Mag. Georg Strafella**

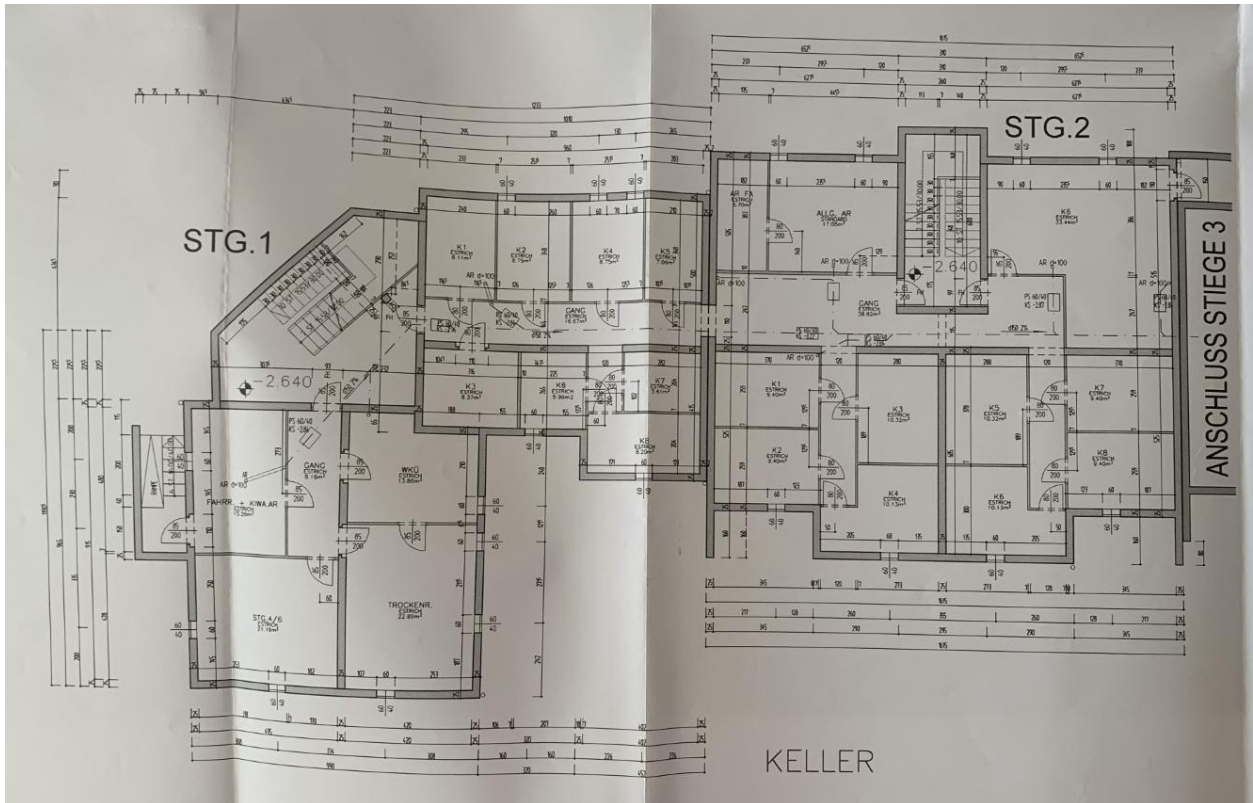
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



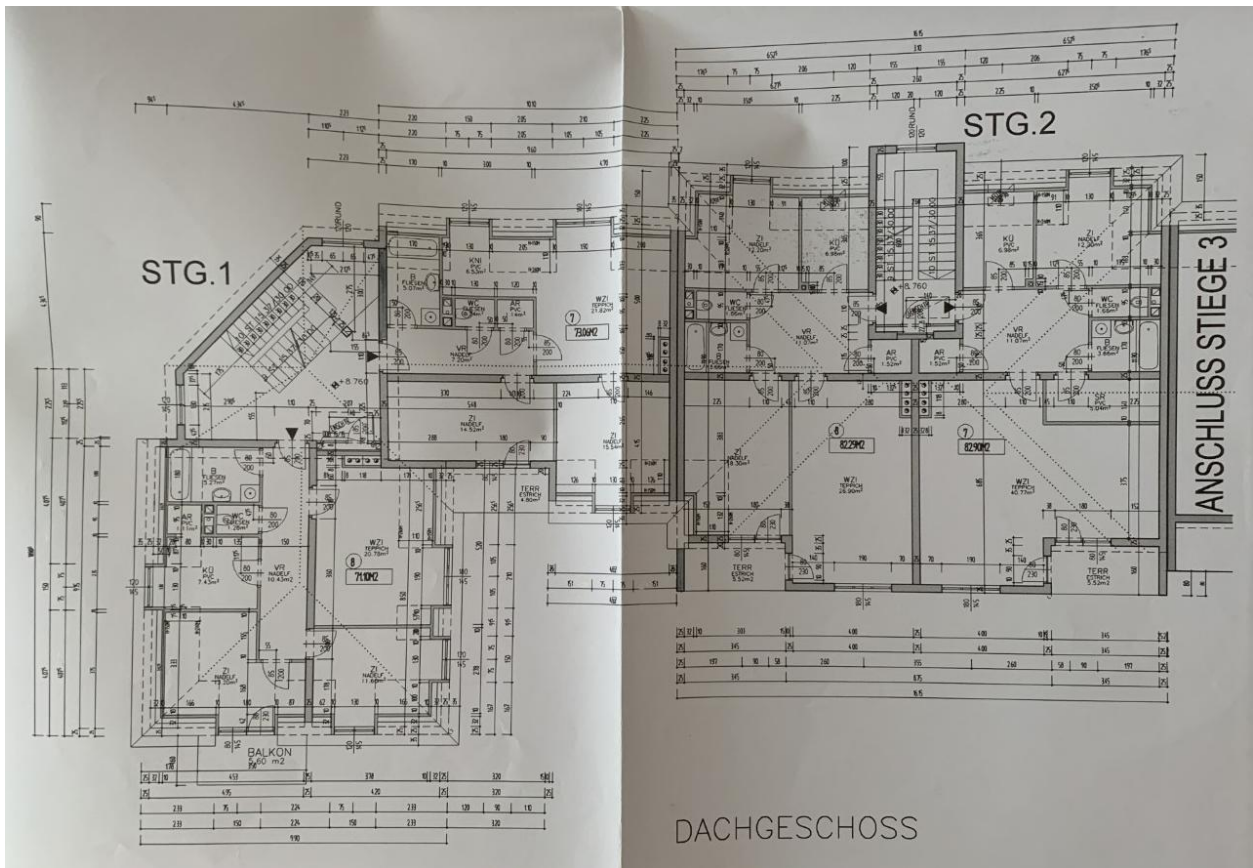
Westansicht



Schnitte



Grundriss Kellergeschoß Stiege 1 und 2



Grundriss Dachgeschoß Stiege 1 und 2

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



## 6.6. Wohnungseigentumsvertrag, 25.11.2023 (auszugsweise)

Selbstberechnung der GREST wurde je Erwerbsvorgang gemäß § 11 GrEStG 1987 vorgenommen und wird gemäß § 13 GrEStG beim zuständigen Finanzamt entrichtet durch GFK-RECHT, Gartner - Furrer - Karandi, Rechtsanwälte

Erf.Nr. 10-285726/2023

# VEREINBARUNG zur Begründung von Wohnungseigentum

abgeschlossen am unten bezeichneten Tage zwischen

**den Miteigentümern gemäß Spalte 1 der Liste Beilage ./1**

## I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Vertragsparteien laut Spalte 1, Liste Beilage ./1 sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2047, GB 05220 Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. .178/15 Baufl. (Gebäude), Gärten und der Liegenschaftsadresse 2320 Schwechat, Mannswörther Straße 6-8/Jesuitenmühlstraße 3.

Auf der Liegenschaft ist eine Wohnhausanlage mit 44 Wohnungen und 45 sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (30 KFZ-Stellplätze im Parkdeck und 15 KFZ-Stellplätze im Freien) errichtet.

## II. WOHNUNGSEIGENTUM, MITEIGENTUMSANTEILSÄNDERUNG

Auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Walter Trojan vom 26.03.2012 ergeben sich die Nutzwerte für die einzelnen neuen Einheiten laut Spalte 3, Liste Beilage ./1

1. Sämtliche Vertragsparteien und Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile, welche in der Liste Beilage ./1 Spalte 2 angeführt sind, nunmehr in die durch das Gutachten des Sachverständigen Walter Trojan vom 26.03.2012 festgesetzten Nutzwerte, die in der Liste Beilage ./1 in Spalte 3 angeführt sind, geteilt bzw. abgeändert werden.

Die hierdurch allfällige Übernahme oder Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich.

BG 052 TZ 613/2014

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2. Sämtliche Vertragsparteien räumen einander hinsichtlich ihrer oben genannten Miteigentums-, bzw. Nutzwertanteile an der gegenständlichen Liegenschaft unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des § 2 WEG über die in der Liste Beilage ./1, Spalte 4-6 angeführten Einheiten ein, sodass der jeweilige Miteigentümer daher alleiniger Nutzungsberechtigter über das in der Liste Beilage ./1, Spalte 4-6 genannte Wohnungseigentumsobjekt ist.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wird, bestimmt sich der Umfang des Wohnungseigentums, das Recht der Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft, die Verwaltung, sowie die Aufteilung der Aufwendungen und die Bildung der Rücklage nach den Bestimmungen des WEG.
4. Soweit Eigentümerpartner als Miteigentümer eines Wohnungseigentumsobjektes aufscheinen, so sind deren jeweilige berichtigte Anteile am Mindestanteil gemäß §§ 5 Abs 3 und 13 Abs. 3 WEG zu verbinden.

### **III. VOLLMACHT**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Vertragserrichter Dr. Thomas FURHERR, Rechtsanwalt, geb. 07.07.1955, 1070 Wien, Westbahnstrasse 5/11 unwiderruflich und auch für ihre Rechtsnachfolger allfällige Ergänzungen und Berichtigungen dieser Urkunde vorzunehmen, Erklärungen, einschließlich Aufsandungserklärungen abzugeben, soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

### **IV. RECHTE / PFLICHTEN**

1. Sämtliche in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der jeweiligen Vertragsparteien uneingeschränkt über.
2. Im Falle einer Übertragung des Mindesteigentumsanteiles ist die übertragende Partei verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus dieser Urkunde auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an allfällige künftige Rechtsnachfolger.

G 052 TZ 613/2014

## V. INSTANDHALTUNG, KOSTENTRAGUNG

1. Jeder Miteigentümer verpflichtet sich, sein Recht an der Liegenschaft unter möglichster Schonung der Substanz und der gemeinsamen Teile des Hauses, unter tunlichster Vermeidung jeglicher Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer über das ortsübliche Maß hinaus, auszuüben und verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die das normale Zusammenleben der beteiligten Personen über das ortsübliche Ausmaß hinaus beeinträchtigen könnten, und weiters, auch die Interessen der anderen Wohnungseigentümer angemessen zu berücksichtigen.
2. Die Aufteilung sämtlicher Aufwendungen und Bewirtschaftungskosten für die Liegenschaft gemäß § 32 WEG sowie die Beiträge zur Rücklage im Sinn des § 31 WEG werden von den Wohnungseigentümern **nach nachstehendem Prozentschlüssel getragen:**

Stg/ Geschoss	Top	Fläche	%
1 / EG	1	77,07	2,1986%
1 / EG	2	78,91	2,2512%
1 / OG 1	3	76,96	2,1956%
1 / OG 1	4	78,80	2,2480%
1 / OG 2	5	76,83	2,1918%
1 / OG 2	6	78,65	2,2438%
1 / DG	7	73,06	2,0843%
1 / DG	8	71,10	2,0283%
2 / EG	1	85,90	2,4506%
2 / EG	2	85,90	2,4506%
2 / OG 1	3	85,79	2,4474%
2 / OG 1	4	85,44	2,4374%
2 / OG 2	5	85,66	2,4438%
2 / OG 2	6	85,66	2,4438%
2 / DG	7	82,90	2,3650%
2 / DG	8	82,29	2,3476%

<b>Stg/ Geschoss</b>	<b>Top</b>	<b>Fläche</b>	<b>%</b>
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 06	13,20	0,2718%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 07	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 08	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 09	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 10	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 11	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 12	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 13	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 14	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 15	14,16	0,3019%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 16	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 17	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 18	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 19	11,04	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 20	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 21	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 22	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 23	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 24	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 25	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 26	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 27	11,71	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 28	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 29	11,76	0,2416%
3-5 / Parkdeck	KFZ-Stellplatz 30	11,76	0,2416%
im Freien	KFZ-Stellplatz 1	11,44	0,1510%
im Freien	KFZ-Stellplatz 2	11,11	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 3	11,26	0,1510%
im Freien	KFZ-Stellplatz 4	11,22	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 5	11,20	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 6	11,20	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 7	11,26	0,1510%
im Freien	KFZ-Stellplatz 8	11,21	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 9	11,16	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 10	11,17	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 11	11,14	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 12	11,17	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 13	10,90	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 14	10,66	0,1208%
im Freien	KFZ-Stellplatz 15	11,78	0,1510%
Summen		3.703,32	100,0000%

BG 052 TZ 613/2014

Diese Vereinbarung ist grundbücherlich gemäß § 32 Abs. 8 WEG ersichtlich zu machen.

## VI. VERWALTER

1. Die Vertragsparteien bestellen Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, reg. Genossenschaft m.b.H. (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau ab dem Zeitpunkt der allseitigen Vertragsunterfertigung auf die Dauer von mindestens 3 Jahren zum Verwalter im Sinne des § 19 WEG und beauftragen und bevollmächtigen sie somit insbesondere zur Vertretung der Miteigentümergeinschaft vor Gericht, Finanz- und Verwaltungsbehörden, zur Entgegennahme von Erlösen, Steuerguthaben und der Beiträge für Aufwendungen für die Liegenschaft jeder Art und Gattung, wie Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Beiträge zur Rücklage, zum Abschluss und zur Kündigung von Feuer-, Haftpflicht-, Wasserleitungs- oder sonstiger Schadensversicherungen.
2. Der Umfang des Verwaltungsauftrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 20 WEG. Die Miteigentümer werden über Aufforderung des Verwalters eine gesonderte Vollmacht und einen gesonderten Verwaltungsvertrag unterfertigen.
3. Bei Ausübung seiner Tätigkeit, soweit sich diese auf die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft bezieht, ist der Verwalter auch ohne vorherige Einholung eines Miteigentümerbeschlusses im Interesse einer schnellen und verantwortungsbewussten Disposition alleine entscheidungsberechtigt. Er ist verpflichtet die Interessen der Miteigentümer zu wahren und die Weisungen der Mehrheit zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Bei Handlungen, die über den Umfang der ordentlichen Verwaltung hinausgehen, hat er sich an die Bestimmungen der § 29 Abs 6 WEG zu orientieren. Eine Ausnahme von dieser Verpflichtung besteht nur, wenn Entscheidungen zu treffen sind, deren Verzögerung nennenswerte wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Eigentümergeinschaft nach sich ziehen würde und die Einholung der Zustimmung der Eigentümer nicht rechtzeitig möglich ist oder Gefahr in Verzug vorliegt.
4. Der Verwalter ist berechtigt für die Verwaltung ein Honorar in Rechnung zu stellen, welches sich nach den Höchstsätzen der einschlägigen Bestimmungen des WGG und der auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen bestimmt, in Ermangelung solcher vereinbaren die Vertragsparteien ein Honorar, welches nach den Grundsätzen der Branchen- und Ortsüblichkeit zu ermitteln ist. Die Bezahlung erfolgt monatlich an jedem Monatsersten.
5. Der Verwalter verwahrt alle auf das Haus bezughabenden Urkunden, Pläne, Rechnungen und Bescheide aller Art und Gattung als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer.

G 052 TZ 613/2014

6. Die in der Liste Beilage ./1, Spalte 1 genannten Personen stimmen ausdrücklich der Er-sichtlichmachung der Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a), Gebösstraße 1, 2521 Trumau als Verwalter im Grundbuch zu.

## VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erklären die in der Liste Beilage ./1, Spalte 1 genannten Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages, die Anteile an der Liegenschaft EZ 2047, GB 05220 Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. .178/15 BauF. (Gebäude), Gärten, wie sie in der angeschlossenen Liste Beilage ./1 in Spalte 2 angeführt sind, in die neuen Nutzwerte und Miteigentumsanteile gemäß Spalte 3 der Liste Beilage ./1 berichtigt werden und mit diesen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an den in der Spalte 4-6 der Liste Beilage ./1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten verbunden und einverleibt werde, bei Wohnungseigentumspartnern unter gleichzeitiger Verbindung dieser Anteile gemäß §§ 5 und 13 WEG.

Sie erteilen weiters ihre Einwilligung, dass ob der EZ 2047, GB 05220 Schwechat, bestehend aus dem Grundstück Nr. .178/15 BauF. (Gebäude), Gärten,

- a) die Verbindung mit Wohnungseigentum an dieser Liegenschaft
- b) die Bestellung von **Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a)** als Verwalter
- c) die Vereinbarung gemäß § 32 Abs. 8 WEG gemäß Pkt. V. dieses Vertrages

ersichtlich gemacht werde.

Wien, am 18.6.2013

Wien, 3.9.2013

MAG. MANFRED MEYER

1903.1982

Wien, am 27.08.2013

Sanja Schnatz  
14.09.1979  
Schnatz Sanja

MARCUS SCHIBICH  
10.12.1980

**gebös**  
GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT  
ÖSTERREICHISCHER SIEDLER UND MIETER  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Gebösstraße 1, A-2521 Trumau  
Tel: +43 2283 880 88 Fax: DW 52

BG 052 TZ 613/2014

BG 052 TZ 613/2014

WE Liste Mannwörther Str.

Seite 1/5

Beilage 11

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3		Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Miteigentümer	alter Anteil	neuer Anteil		Stiege/ Geschoss	Top	verbunden mit WE
Mag. Manfred MEYER, geb. 19.03.1982 2320 Schwechat, Mannwörther Straße 6-8/2/7	89/3313	89	/3312	2 / DG	7	Wohnung Terrasse Kellerabteil 7
	4/3313	4	/3312	im Freien	04	KFZ-Stellplatz
Sonja SCHNABL, geb. 14.09.1979 2320 Schwechat, Mannwörther Straße 6-8/2/8	90/3312	90	/3312	2 / DG	8	Wohnung Terrasse Kellerabteil 8
	4/3312	4	/3312	im Freien	08	KFZ-Stellplatz
Marcus SCHIBICH, geb. 10.12.1980 2320 Schwechat, Mannwörther Straße 6-8/4/5	78/3312	78	/3312	4 / OG 2	5	Wohnung Loggia Kellerabteil 5
	8/3312	8	/3312	3-5 / Parkdeck	16	KFZ-Stellplatz
Gebös, Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94911a) 2521 Trumau, Gebösstrasse 1	3039/3312	59	/3312	1 / EG	1	Wohnung Loggia Kellerabteil 1
		72	/3312	1 / EG	2	Wohnung Balkon Kellerabteil 2
		70	/3312	1 / OG 1	3	Wohnung Loggia Kellerabteil 3
		80	/3312	1 / OG 1	4	Wohnung Balkon Kellerabteil 4
		70	/3312	1 / OG 2	5	Wohnung Loggia Kellerabteil 5
		79	/3312	1 / OG 2	6	Wohnung Balkon Kellerabteil 6
		75	/3312	1 / DG	7	Wohnung Terrasse Kellerabteil 7
		80	/3312	1 / DG	8	Wohnung Balkon Kellerabteil 8
		70	/3312	2 / EG	1	Wohnung Loggia Kellerabteil 1
		71	/3312	2 / EG	2	Wohnung Loggia Kellerabteil 2
		84	/3312	2 / OG 1	3	Wohnung Loggia Kellerabteil 3
		84	/3312	2 / OG 1	4	Wohnung Loggia Kellerabteil 4

BG 052 TZ 613/2014

WE Liste Mannwörther Str.

Seite 5/5

Beilage 11

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3		Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Miteigentümer	alter Anteil	neuer Anteil		Stiege/ Geschoss	Top	verbunden mit WE
		8	/3312	3-5 / Parkdeck	27	KFZ-Stellplatz
		8	/3312	3-5 / Parkdeck	28	KFZ-Stellplatz
		8	/3312	3-5 / Parkdeck	29	KFZ-Stellplatz
		8	/3312	3-5 / Parkdeck	30	KFZ-Stellplatz
		5	/3312	im Freien	01	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	02	KFZ-Stellplatz
		5	/3312	im Freien	03	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	05	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	06	KFZ-Stellplatz
		5	/3312	im Freien	07	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	09	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	10	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	11	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	12	KFZ-Stellplatz
		4	/3312	im Freien	13	KFZ-Stellplatz
4	/3312	im Freien	14	KFZ-Stellplatz		
5	/3312	im Freien	15	KFZ-Stellplatz		

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**6.7. Nutzwertgutachten, 26.03.2012 (auszugsweise)**

**WALTER TROJAN**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien  
Mitglied im Hauptverband der gerichtlich beeideten Sachverständigen

Immobilientreuhänder

---

**GUTACHTEN**

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile  
der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte

auf der Liegenschaft

Einlagezahl: **2047**  
Grundbuch: **05220 Schwechat**  
Bezirksgericht: **Schwechat**  
Grundstücks Nr.: **.178/15**  
Grundstücksadresse: **2320 Schwechat – Mannswörther Straße 6 – 8 /  
Jesuitenmühlstraße 3**

zum

**Zwecke der Begründung von  
Wohnungseigentum**

nach den Bestimmungen des WEG 2002

---

Büro 2344 Ma. Enzersdorf Δ Hauptstrasse 31 Δ Tel.: 02236 – 25640 Δ Fax: 02236 – 47620,  
Email w.trojan@aon.at

BG 052 TZ 613/2014

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

## Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag
2. Unterlagen
3. Befund
  - 3.1. Allgemeines
  - 3.2. Objekt
  - 3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte
  - 3.4. Flächenaufstellung
4. Gutachten
  - 4.1. Allgemeines
  - 4.2. Nutzwertberechnung und Gesamtübersicht
  - 4.3. Berechnung des Mindestanteiles

## Abkürzungen:

Abs.	Absatz
Beh.	Behindert
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
G	Geschoß
GB	Grundbuch
Ger.	Gerundet
GZ	Geschäftszahl
idgF.	in der geltenden Fassung
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kellergeschoß
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nfl.	Nutzfläche
Nr.	Nummer
NW	Nutzwert
OG	Obergeschoß
Pl.Nr.	Plannummer
RNW	Regelnutzwert
SV	Sachverständiger
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WRN	Wohnrechtsnovelle
ZS	Zwischensumme

## 1. AUFTRAG:

Die Eigentümerin der Liegenschaft in 2320 Schwechat, Mannswörther Straße 6 – 8 / Jesuitenmühlstraße 3, die GEBÖS – Gemeinnützige Baugenossenschaft österreichischer Siedler und Mieter, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, hat dem gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt, für die Liegenschaft GB 05220 Schwechat, EZ 2047 in 2320 Schwechat – Mannswörther Straße 6-8./ Jesuitenmühlstraße 3, ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte beziehungsweise der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum zu erstatten.

## **2. UNTERLAGEN:**

- Befundaufnahmen vom 16.02.2012 und 13.03.2012.
- Planmaterial:  
Bestandspläne: Pl.Nr. 2001/05 – 07 vom 06.04.2001 (Stg 3-5)  
Pl.Nr. 02/4/20 – 21 vom 17.04.2002 (Stg 1-2)  
Einreichplan: Pl.Nr. 94/621 vom 03.03.1994.  
Geometer-Lageplan von DI Andreas Hornyik GZ 7585/12 vom 12.03.2012.  
Auszug aus der digitalen Katastermappe.  
Auszug aus dem letztgültigen Flächenwidmungsplan.
- Benützungsbewilligung Stg 3-5 vom 14.09.2001, GZ: F2-B-20/315.194.  
Benützungsbewilligung Stg 1-2 vom 14.10.2002, GZ: F2-B-20/314.302.
- Baubewilligung St 1-2 vom 19.03.2002, GZ: 15301-2241/01E.
- Topografie vom 15.03.2012.
- Angaben der Auftraggeberin über die Zweckbestimmung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zuordnung von Zubehör sowie die Bestimmung der Allgemeinflächen.
- §6 – WEG Bescheinigung von SV Walter Trojan vom 23.03.2012.
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002 idgF. WRN 2006).
- Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Zu- und Abschlüsse beim Nutzwertgutachten nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002.

## **3. BEFUND:**

### **3.1. Allgemeines**

Die Liegenschaft einkommend in GB 05220 Schwechat, EZ 2047, mit der Grundstücksnummer .178/15 befindet sich in 2320 Schwechat – Mannswörther Straße 6-8 / Jesuitenmühlstraße 3, im nordwestlichen Ortsgebiet angrenzend an Wien. Die Entfernung in das Stadtzentrum beträgt ca. 1,9km und ist per Auto in ca. 5min und per pedes in ca. 20min. zu bewältigen. In ca. 900m erreicht man die nächstgelegene S1-Anschlussstelle.

Die Liegenschaft ist von Norden oder Osten kommend über die A4 – Ostautobahn und die S1 – Ausfahrt 15 Mannswörth/OMV in die Mannswörther Straße erreichbar. Von Wien kommend über die Simmeringer Hauptstraße, infolge Budapestter Straße genannt in nördlicher Richtung abbiegend in die Dreherstraße, weiter in nordöstlicher Richtung in die Innerbergerstraße und mündend in die Mannswörther Straße. Diese ist als 2-spurige, asphaltierte Fahrbahn mit Markierungen und Gehsteigen ausgeführt. Straßenbeleuchtung auf der Liegenschaftsseite. Auf der Liegenschaft befinden sich 30 Kfz-Stellplätze in einem Parkdeck und 17 Stellplätze im Freien. Entlang der Mannswörther Straße sind keine Abstellmöglichkeiten gegeben.

Die südlich der Liegenschaft geführte Jesuitenmühlstraße ist 2-spurig, asphaltiert, markiert, zu beiden Seiten mit Gehsteigen und Kfz-Abstellmöglichkeiten ausgeführt. Straßenbeleuchtung auf der Straßensüdseite.

Der Gebäudekomplex mit 5 Stiegen und einem angeschlossenen Parkdeck wurde in 2 Bauabschnitten errichtet. Der 1. Bauabschnitt mit den Stiegen 3-5 wurde 2001, der 2. Bauabschnitt mit den Stiegen 1-2 wurde 2002 zur Benützung übergeben.

Die Baubewilligung erfolgte zwar erstmalig 1987, wurde aber mehrmals verlängert und letztendlich 1994 neu eingereicht und bewilligt. Nach weiteren Fristverlängerungen erfolgte ca. 1999 der Baubeginn. In den 5 Stiegen sind insgesamt 44 Wohnungen untergebracht, wobei laut Einreichung 48 Wohnungen entstehen hätten sollen. Im Keller befindet sich das Parkdeck mit 30 Stellplätzen. Im Freien befinden sich weitere 16 Stellplätze (lt. Einreichplan 18 Stellplätze) + ein Behindertenstellplatz. Ebenfalls sind 2 Müllplätze und ein Kinderspielplatz vorhanden.

### **3.2. Objekt**

Der Baukomplex umfasst:

- > Kellergeschoß
- > Erdgeschoß
- > 1. Obergeschoß
- > 2. Obergeschoß
- > Dachgeschoß
- > Restdachboden

Die Erschließung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt über die zentralen Stiegenhäuser (5).

Die allgemein gewidmeten Räume und Flächen der Liegenschaft werden nachstehend in Punkt 3.4. Flächenaufstellung gesondert angeführt.

### **3.3. Selbständige Wohnungseigentumsobjekte**

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **91 Wohnungseigentumsobjekte** (§2, Abs. 2; WEG 2002), die sich wie folgt zusammensetzen:

**44 selbständige Wohnungen**

**30 Kfz- Stellplätze im Parkdeck**

**17 Kfz-Stellplätze im Freien**

wobei als Zubehör zu jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet ist. 24 Wohnungen verfügen über eine Loggia, 8 Wohnungen über eine Terrasse, 4 Wohnungen über einen Balkon und 8 Wohnungen besitzen weder Loggia, noch Balkon oder Terrasse. Der Zutritt zum Parkdeck ist nur von Stiege 3, 4 und 5 möglich. Eine Hausbesorgerwohnung gibt es nicht.

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **89**

Anzahl der nicht bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **2**  
(Behinderten-Kfz-Stellplatz + Stellplatz 4/6 im Freien)

### 3.4. Flächenaufstellung

Zusammenfassung der topografischen Aufstellung vom 15.03.2012 (siehe Anhang).

Stiege	Geschoß	Top	Wohnung	Loggia	Terrasse	Balkon	Kellerabteil
1	EG	1	77,07	4,80			8,11
		2	78,91			5,60	8,75
	OG 1	3	76,96	4,80			8,37
		4	78,80			5,60	8,75
	OG 2	5	76,83	4,80			7,06
		6	78,65			5,60	5,96
	DG	7	73,06		4,80		5,61
		8	71,10			5,60	8,20
2	EG	1	85,90	5,52			9,40
		2	85,90	5,52			9,40
	OG 1	3	85,79	5,52			10,32
		4	85,44	5,52			10,13
	OG 2	5	85,66	5,52			10,32
		6	85,66	5,52			10,13
	DG	7	82,90		5,52		9,40
		8	82,29		5,52		9,40
3	EG	1	57,33	6,44			3,08
		2	56,15				3,08
		3	57,60	6,44			3,08
	OG 1	4	57,09	6,44			3,08
		5	55,91				3,08
		6	57,36	6,44			3,08
	OG 2	7	57,09	6,44			3,08
		8	55,91				4,51
		9	57,36	6,44			3,01
	DG	10	50,92		6,44		3,01
		11	54,21				3,00
		12	54,67		6,44		4,71
4	EG	1	81,44	5,16			3,16
		2	81,44	5,16			3,16
	OG 1	3	81,20	5,16			3,16
		4	81,20	5,16			3,16
	OG 2	5	81,20	5,16			4,20
		6	81,20	5,16			6,16
	DG	7	75,83		5,16		4,01
		8	72,49		5,16		4,01
5	EG	1	73,87				2,62
		2	74,65	6,00			2,60
	OG 1	3	73,63				2,60
		4	74,41	6,00			2,60
	OG 2	5	73,63				2,60
		6	74,41	6,00			2,60
	DG	7	67,38				2,62
		8	70,91		6,00		2,53
<b>SUMMEN</b>		<b>44</b>	<b>3.181,41</b>	<b>135,12</b>	<b>45,04</b>	<b>22,40</b>	<b>230,90</b>

Sämtliche Stellplätze (Parkdeck und im Freien) sind als solche markiert und mit Stellplatznummern gekennzeichnet.

**KFZ – STELLPLÄTZE IN PARKDECK**  
(Stellplatznummern laut Plan)

Stellplatz Nummern	Flächenberechnung (m,cm,cm)	Einzelfläche in m <sup>2</sup>	Flächensummen in m <sup>2</sup>
01, 07, 10,16,17, 18, 20, 25, 28, 29, 30	4,80 * 2,45	11,76	129,36
02, 03, 04, 05, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 26, 27	4,80 * 2,45 – 0,15 * 0,30	11,71	187,36
06	4,80 * 2,75	13,20	13,20
15	4,80 * 2,95	14,16	14,16
19	4,80 * 2,30	11,04	11,04
<b>30 Kfz</b>			<b>355,12</b>

**KFZ – STELLPLÄTZE IM FREIEN**  
(Flächen gemäß Geometerplan GZ 7585/12 vom 12.03.2012)

Stellplatz Nummern	Einzelfläche in m <sup>2</sup>	Flächensumme in m <sup>2</sup>
01	11,44	
02	11,11	
03	11,26	
04	11,22	
05	11,20	
06	11,20	
07	11,26	
08	11,21	
09	11,16	
10	11,17	
11	11,14	
12	11,17	
13	10,90	
14	10,66	
15	11,78	167,88
4/6	9,57	9,57
BEH	16,83	16,83

### ALLGEMEINFLÄCHEN

Geschoß	Stiege	Allgemeinflächen in den jeweiligen Gebäuden
<b>KG bis DG</b>	1 - 5	Stiegenhaus 1 – 5 mit Gang- und Podestflächen sowie Zählernischen.
<b>KG</b>	1	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (15,26m <sup>2</sup> )
		Trockenraum (22,89m <sup>2</sup> )
		Waschküche (13,86m <sup>2</sup> )
		Gangflächen (8,16 + 16,67m <sup>2</sup> )
		Keller 4/6 (21,19m <sup>2</sup> )
		Trockenraum (14,69m <sup>2</sup> )
	2	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum K6 (33,44m <sup>2</sup> )
		Gangflächen (38,62m <sup>2</sup> )
		Abstellraum FA (6,70m <sup>2</sup> )
		Allgemeiner Abstellraum (17,06m <sup>2</sup> )
	3	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (15,21m <sup>2</sup> )
		Fernwärmeanschlussraum (16,86m <sup>2</sup> )
		Gangflächen (20,28m <sup>2</sup> )
		Schleuse zu Parkdeck (7,13m <sup>2</sup> )
		Rangierfläche im Parkdeck
	4	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (23,64m <sup>2</sup> )
		Gangflächen (10,93 + 7,20m <sup>2</sup> )
		Allgemeiner Abstellraum (10,08m <sup>2</sup> )
		Trockenraum (17,81m <sup>2</sup> )
		Schleuse zu Parkdeck (5,85m <sup>2</sup> )
Rangierfläche im Parkdeck		
5	Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum (17,30m <sup>2</sup> )	
	Gangflächen (6,07 + 14,31m <sup>2</sup> )	
	Trockenraum (17,04m <sup>2</sup> )	
	Allgemeiner Abstellraum (13,34m <sup>2</sup> )	
	Schleuse zu Parkdeck (6,18m <sup>2</sup> )	
Rangierfläche im Parkdeck		
<b>DB</b>	1 - 5	Restdachboden (Spitzboden)
<b>Sonstige Allgemeinflächen</b>		
<b>Außenanlagen</b>	Sämtliche Grünflächen mit Bepflanzungen	
	Einfriedungen	
	Kinderspielplatz mit Sitzinseln (Pergola)	
	Behinderten-Kfz-Stellplatz	
	Kfz-Stellplatz 4/6	
	Sämtliche befestigte Flächen mit Einrichtungen	
	2 Müllplätze	
	Außenzugänge zu den Kellern und Parkdeckrampe	
Parkdeckbegrünung mit Zugangsleiter		

**Erläuterung:** Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

## **4. GUTACHTEN**

### **4.1. Allgemeines**

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den selbständigen Wohnungseigentumsobjekten der beschriebenen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2, Abs. 1 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte, dingliche Recht, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte (§ 2, Abs. 2) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte) an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen Wohnungseigentumsobjekten können auch andere – baulich nicht verbundene – Teile der Liegenschaft als Zubehör (§2, Abs. 3) im Wohnungseigentum stehen.

Dies verbunden mit dem Recht, diese Teile, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze ausschließlich zu nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass das jeweilige Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen (siehe § 2, Abs. 4) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er errechnet sich aus der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes durch Zuschläge oder Abstriche für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten (§ 2, Abs. 3).

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des § 8, Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen. Sonstige wertverändernde Zuschläge und Abstriche von insgesamt nicht mehr als 2% sind ebenso zu vernachlässigen wie Abweichungen des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen WE-Objektes bis 3% der Nutzfläche.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Wohnungseigentumsobjektes samt seines allfälligen Zubehörs zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte (und deren allfälligem Zubehör) und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,000/m<sup>2</sup> wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf seine Lage innerhalb der Liegenschaft und die Ausstattung / Beschaffenheit für das in der Stiege 1 im 1. Obergeschoß ohne Lift gelegene Wohnungseigentumsobjekt Top 4 angesetzt. Diese Wohnung verfügt über zentralen Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad und separates WC sowie südseitigen Balkon und Zentralheizung mittels Fernwärmespeisung.

Die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Verkehrsauffassung sowie die Bewertungsrichtlinien als angemessen bestimmt. Dabei waren folgende Bewertungsfaktoren zu berücksichtigen:

<b>Regelnutzwert</b>	<b>1,000</b>	
<b>Bewertungsfaktoren</b>	<b>Abstriche / Zuschläge</b>	
Lage im EG mit Straßenlage	A1	- 10,0%
Lage im EG hofseitig	A2	- 5,0%
Lage im EG Nähe Kfz-Stellplätze	A3	- 2,5%
Lage im EG Nähe Parkdeckeinfahrt	A4	- 2,5%
Lage im EG Nähe Kinderspielplatz	A5	- 5,0%
Lage im 1. OG Nähe Kinderspielplatz	A6	- 2,5%
Lage im EG Nähe Müllplatz	A7	- 2,5%
Lage im 2. OG ohne Lift	A8	- 2,5%
Lage im DG ohne Lift	A9	- 5,0%
Teilweise Nordlage	A10	- 2,5%
Kein zentraler Vorraum	A11	- 2,5%
Eingeschränkte Belichtung	A12	- 2,5%
Fehlender Abstellraum	A13	- 2,5%
Kochnische statt Küche	A14	- 2,5%
Fehlende Querlüftbarkeit	A15	- 5,0%
Bad < 4,50m <sup>2</sup>	A16	- 2,5%
Fehlender Balkon / Terrasse / Loggia	A17	- 5,0%
Dachschrägen kleinere Fläche	A18	- 5,0%
Dachschrägen größere Fläche	A19	- 7,5%
Lage im Dachgeschoß	Z1	+ 20,0%

<b>WE – Objekte / Zubehör / Zuschläge</b>	<b>Nutzwert / m<sup>2</sup></b>
Loggia	50% des zugeh. Wohnnutzwertes
Terrasse / Balkon	25% des zugeh. Wohnnutzwertes
Kellerabteil mit Fenster	0,200
Kellerabteil ohne Fenster	0,150
Kfz-Stellplatz im Parkdeck	0,700
Kfz-Stellplatz im Freien	0,400

## STIEGE 2

G	Top	Bestands-gegenstand	NFI m <sup>2</sup>	RNW	Abstriche / Zuschläge	Einzel NW/m <sup>2</sup>	Einzel NW	ZS	Ger.	NW Ges.
EG	1	Wohnung	85,90	1,000	A1, A3, A5, A10, A16	0,775	66,573			70
		Loggia	5,52	50% v. 0,775		0,388	2,142	68,715	69	
		Kellerabteil 1	9,40	0,150		0,150	1,410		1	
	2	Wohnung	85,90	1,000	A1, A3, A5, A10, A16	0,775	66,573			71
		Loggia	5,52	50% v. 0,775		0,388	2,142	68,715	69	
		Kellerabteil 2	9,40	0,200		0,200	1,880		2	
OG 1	3	Wohnung	85,79	1,000	A6, A10, A16	0,925	79,356			84
		Loggia	5,52	50% v. 0,925		0,463	2,556	81,912	82	
		Kellerabteil 3	10,32	0,150		0,150	1,548		2	
	4	Wohnung	85,44	1,000	A6, A10, A16	0,925	79,032			84
		Loggia	5,52	50% v. 0,925		0,463	2,556	81,588	82	
		Kellerabteil 4	10,13	0,200		0,200	2,026		2	
OG 2	5	Wohnung	85,66	1,000	A8, A10, A16	0,925	79,236			84
		Loggia	5,52	50% v. 0,925		0,463	2,556	81,792	82	
		Kellerabteil 5	10,32	0,150		0,150	1,548		2	
	6	Wohnung	85,66	1,000	A8, A10, A16	0,925	79,236			84
		Loggia	5,52	50% v. 0,925		0,463	2,556	81,792	82	
		Kellerabteil 6	10,13	0,200		0,200	2,066		2	
DG	7	Wohnung	82,90	1,000	A9, A10, A16, A18; Z1	1,050	87,045			89
		Terrasse	5,52	25% v. 1,050		0,263	1,452	88,497	88	
		Kellerabteil 7	9,40	0,150		0,150	1,410		1	
	8	Wohnung	82,29	1,000	A9, A10, A16, A18; Z1	1,050	86,405			90
		Terrasse	5,52	25% v. 1,050		0,263	1,452	87,856	88	
		Kellerabteil 8	9,40	0,200		0,200	1,880		2	

### KFZ – STELLPLÄTZE IM PARKDECK

Stellplatz Nummern	Einzelfläche in m <sup>2</sup>	RNW	Einzel NW	Ger.	Summen
01, 07, 10,16,17, 18, 20, 25, 28, 29, 30	11,76	0,700	8,232	8	88
02, 03, 04, 05, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 26, 27	11,71	0,700	8,197	8	128
06	13,20	0,700	9,240	9	9
15	14,16	0,700	9,912	10	10
19	11,04	0,700	7,728	8	8
<b>30 Kfz-Stellplätze</b>					<b>243</b>

### Kfz-Stellplätze im Freien

Flächen gemäß Nutzflächenaufstellung. Der Regelnutzwert für die Stellplätze leitet sich wie folgt ab: RNW für Garage/ Parkdeck in diesem Ortsgebiet wäre 0,700 – für einen Stellplatz im Freien im Vergleich sind ca. 60% der RNW für Garage anzusetzen, daher der RNW für Stellplätze im Freien mit **0,400** festgesetzt wird.

Bestandsgegenstand	Fläche m <sup>2</sup>	RNW	Einzel NW	NW
Kfz-Stellplatz Nr. 01	11,44	0,400	4,576	5
Kfz-Stellplatz Nr. 02	11,11	0,400	4,444	4
Kfz-Stellplatz Nr. 03	11,26	0,400	4,500	5
Kfz-Stellplatz Nr. 04	11,22	0,400	4,488	4
Kfz-Stellplatz Nr. 05	11,20	0,400	4,480	4
Kfz-Stellplatz Nr. 06	11,20	0,400	4,480	4
Kfz-Stellplatz Nr. 07	11,26	0,400	4,500	5
Kfz-Stellplatz Nr. 08	11,21	0,400	4,484	4
Kfz-Stellplatz Nr. 09	11,16	0,400	4,464	4
Kfz-Stellplatz Nr. 10	11,17	0,400	4,468	4
Kfz-Stellplatz Nr. 11	11,14	0,400	4,456	4
Kfz-Stellplatz Nr. 12	11,17	0,400	4,468	4
Kfz-Stellplatz Nr. 13	10,90	0,400	4,360	4
Kfz-Stellplatz Nr. 14	10,66	0,400	4,264	4
Kfz-Stellplatz Nr. 15	11,78	0,400	4,712	5
<b>15 Kfz-Stellplätze</b>	<b>167,88</b>			<b>64</b>
Kfz-Stellplatz Nr. 4/6	9,57	Nicht bewertet		0
Kfz-Stellplatz BEH	16,83	Nicht bewertet		0
Summe Fläche	<b>194,28</b>			

## GESAMTÜBERSICHT

Stg.	Geschoß	Top	Objekt	NW	Mindest- anteil	Mindest- anteil x2	Prozent- anteil
1	EG	1	Wohnung	59	59 / 3312	118 / 6624	1,7814
		2	Wohnung	72	72 / 3312	144 / 6624	2,1739
	OG 1	3	Wohnung	70	70 / 3312	140 / 6624	2,1135
		4	Wohnung	80	80 / 3312	160 / 6624	2,4155
	OG 2	5	Wohnung	70	70 / 3312	140 / 6624	2,1135
		6	Wohnung	79	79 / 3312	158 / 6624	2,3853
	DG	7	Wohnung	75	75 / 3312	150 / 6624	2,2645
		8	Wohnung	80	80 / 3312	160 / 6624	2,4155
2	EG	1	Wohnung	70	70 / 3312	140 / 6624	2,1135
		2	Wohnung	71	71 / 3312	142 / 6624	2,1437
	OG1	3	Wohnung	84	84 / 3312	168 / 6624	2,5362
		4	Wohnung	84	84 / 3312	168 / 6624	2,5362
	OG 2	5	Wohnung	84	84 / 3312	168 / 6624	2,5362
		6	Wohnung	84	84 / 3312	168 / 6624	2,5362
	DG	7	Wohnung	89	89 / 3312	178 / 6624	2,6872
		8	Wohnung	90	90 / 3312	180 / 6624	2,7174
3	EG	1	Wohnung	43	43 / 3312	86 / 6624	1,2984
		2	Wohnung	43	43 / 3312	86 / 6624	1,2984
	OG 1	3	Wohnung	45	45 / 3312	90 / 6624	1,3587
		4	Wohnung	54	54 / 3312	108 / 6624	1,6304
	OG 2	5	Wohnung	47	47 / 3312	94 / 6624	1,4191
		6	Wohnung	54	54 / 3312	108 / 6624	1,6304
	OG 2	7	Wohnung	54	54 / 3312	108 / 6624	1,6304
		8	Wohnung	47	47 / 3312	94 / 6624	1,4191
	DG	9	Wohnung	54	54 / 3312	108 / 6624	1,6304
		10	Wohnung	52	52 / 3312	104 / 6624	1,5700
		11	Wohnung	54	54 / 3312	108 / 6624	1,6304
		12	Wohnung	56	56 / 3312	112 / 6624	1,6908
4	EG	1	Wohnung	72	72 / 3312	144 / 6624	2,1739
		2	Wohnung	68	68 / 3312	136 / 6624	2,0531
	OG 1	3	Wohnung	80	80 / 3312	160 / 6624	2,4155
		4	Wohnung	78	78 / 3312	156 / 6624	2,3551
	OG 2	5	Wohnung	78	78 / 3312	156 / 6624	2,3551
		6	Wohnung	78	78 / 3312	156 / 6624	2,3551
	DG	7	Wohnung	82	82 / 3312	164 / 6624	2,4758
		8	Wohnung	77	77 / 3312	154 / 6624	2,3249
5	EG	1	Wohnung	58	58 / 3312	116 / 6624	1,7512
		2	Wohnung	67	67 / 3312	134 / 6624	2,0229
	OG 1	3	Wohnung	67	67 / 3312	134 / 6624	2,0229
		4	Wohnung	74	74 / 3312	148 / 6624	2,2343
	OG 2	5	Wohnung	65	65 / 3312	130 / 6624	1,9626
		6	Wohnung	73	73 / 3312	146 / 6624	2,2041
	DG	7	Wohnung	67	67 / 3312	134 / 6624	2,0229
		8	Wohnung	77	77 / 3312	154 / 6624	2,3249
			<b>ZS</b>	<b>3005</b>	<b>3005 / 3312</b>	<b>6010 / 6624</b>	<b>90,7305</b>

W A L T E R T R O J A N  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

Stg.	Geschoß	Top	Objekt	NW	Mindest- anteil	Mindest- anteil x2	Prozent- anteil
			ZS	3005	3005 / 3312	6010 / 6624	90,7305
5 bis 3	Parkdeck	01	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	02	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	03	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	04	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	05	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	06	Kfz-Stellplatz	9	9 / 3312	18 / 6624	0,2717
	Parkdeck	07	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	08	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	09	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	10	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	11	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	12	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	13	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	14	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	15	Kfz-Stellplatz	10	10 / 3312	20 / 6624	0,3019
	Parkdeck	16	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	17	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	18	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	19	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	20	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	21	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	22	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	23	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	24	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	25	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	26	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	27	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	28	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	29	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Parkdeck	30	Kfz-Stellplatz	8	8 / 3312	16 / 6624	0,2415
	Im Freien	01	Kfz-Stellplatz	5	5 / 3312	10 / 6624	0,1510
	Im Freien	02	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	03	Kfz-Stellplatz	5	5 / 3312	10 / 6624	0,1510
	Im Freien	04	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	05	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	06	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	07	Kfz-Stellplatz	5	5 / 3312	10 / 6624	0,1510
	Im Freien	08	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	09	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	10	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	11	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	12	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	13	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	14	Kfz-Stellplatz	4	4 / 3312	8 / 6624	0,1209
	Im Freien	15	Kfz-Stellplatz	5	5 / 3312	10 / 6624	0,1510
	<b>89 WE-Objekte</b>		<b>Summen</b>	<b>3312</b>	<b>3312 / 3312</b>	<b>6624 / 6624</b>	<b>100,0000</b>

BG 052 TZ 613/2014

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

#### **4.3. Berechnung der Mindestanteile:**

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

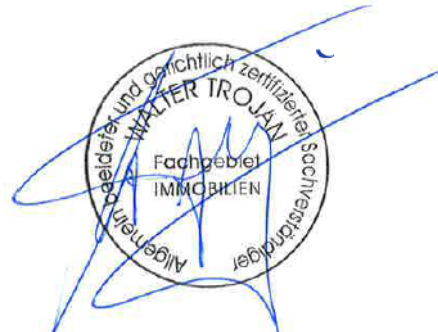
#### **Summe der Einzelnutzwerte**

---

**3312**  
**(Gesamtnutzwert der Liegenschaft)**

Bei Begründung einer Eigentümerpartnerschaft – gemäß § 13 (WEG 2002) – sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12 (1) die Summe der Nutzwerte sowie der Gesamtnutzwert jeweils zu verdoppeln. Diese Werte sind in der Gesamtübersichtstabelle bereits ausgeführt.

Maria Enzersdorf, 2012-03-26



**WALTER TROJAN**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien  
Mitglied im Hauptverband der gerichtlich beeideten Sachverständigen

# TOPOGRAFIE

**NUTZFLÄCHEN DER WOHNUNGEN,  
DER KFZ-STELLPLÄTZE IM PARKDECK UND  
DER KFZ-STELLPLÄTZE IM FREIEN**

**FÜR DIE**

**WOHNHAUSANLAGE**

**2320 SCHWECHAT**

**– MANNSWÖRTHER STRASSE 6-8 –**

**EZ 2047 – GB 05220 SCHWECHAT – BG SCHWECHAT**

**Gst. Nr. .178/15**

Grundlage:	Bestandspläne:	Pl.Nr. 2001/05 – 07 vom 06.04.2001 (Stg 3-5) Pl.Nr. 02/4/20 – 21 vom 17.04.2002 (Stg 1-2)
	Einreichplan:	Pl.Nr. 94/621 vom 03.03.1994.
	Geometerplan:	GZ 7585/12 vom 12.03.2012.

Maria Enzersdorf, 2012-03-14

Wohnhausanlage 2320 Schwechat – Mannswörther Straße 6-8

1

BG 052 TZ 613/2014

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**DG – TOP 7**

Vorraum	11,07	
Küche	6,98	
Bad	3,66	
WC	1,66	
Abstellraum	1,52	
Zimmer	40,77	
Schrankraum	5,04	
Zimmer	12,30	
<b>Gesamtnutzfläche ohne Terrasse</b>	<b>82,90</b>	
Terrasse		5,52
Kellerabteil 7		9,40

**KFZ – STELLPLÄTZE IM FREIEN**

(Flächen gemäß Geometerplan GZ 7585/12 vom 12.03.2012)

Stellplatz Nummern	Einzelfläche in m <sup>2</sup>	Flächensumme in m <sup>2</sup>
01	11,44	
02	11,11	
03	11,26	
04	11,22	
05	11,20	
06	11,20	
07	11,26	
08	11,21	
09	11,16	
10	11,17	
11	11,14	
12	11,17	
13	10,90	
14	10,66	
15	11,78	167,88
4/6	9,57	9,57
BEH	16,83	16,83

## 6.8. Gutachten zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum, 23.03.2012

# WALTER TROJAN

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien  
Mitglied im Hauptverband der gerichtlich beeedeten Sachverständigen

Immobilientreuhänder

## GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF. sowie der WRN 2006 bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft

Politische Gemeinde: **32419 Schwechat**  
Grundbuch: **05022 Schwechat**  
Einlagezahl: **2047**  
Grundstück Nr.: **.178/15**  
Grundstücksadresse: **2320 Schwechat – Mannswörther Straße 6 – 8 /  
Jesuitenmühlstraße 3**

### 89 Wohnungseigentumsobjekte

(44 Wohnungen + 30 Kfz-Stellplätze im Parkdeck + 15 Kfz-Stellplätze im Freien)

befinden.

Grundlagen dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 (Abs. 1 Z 2 / Abs. 2) WEG 2002 die rechtskräftig baubehördlich bewilligten Einreich- und Bestandspläne, die Nutzflächenaufstellung vom 15.03.2012, die Baubescheide der Stadtgemeinde Schwechat für Stiege 3-5 vom 01.08.1994, GZ: 15301-923/94E und für Stiege 1-2 vom 19.03.2002, GZ: 15301-2241/01E und die Benützungsbewilligungen für Stiege 3-5 vom 14.09.2001, GZ: F2-B-20/315.194 und für Stiege 1-2 vom 14.10.2002, GZ: F2-B-20/314.302.

Maria Enzersdorf, 2012-03-23



Kopie an: Bauamt der Stadtgemeinde Schwechat

Büro 2344 Ma. Enzersdorf Δ Hauptstrasse 31 Δ Tel: 02236 - 25640 Δ Fax: 02236 - 47620.  
Email w.trojan@aon.at

BG 052 TZ 613/2014

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**6.9. Betriebskostenvorschreibung ab 07/2025****6.9.1. Wohnung W 7 Stg 2****GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH**

Gebösstraße 1,2521 Trumau, Telefon 02253/58 0 85  
Sitz/FB-Gericht: Trumau/Wr. Neustadt Firmenbuchnummer 094911a

**Vorschreibung ab 01.07.2025  
bis 31.12.2025**

GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH  
Gebösstraße 1, 2521 Trumau

Herr  
Dragi Zlatanovski  
Mannswörther Straße 6-8/2/7  
2320 Schwechat

Kunden-Nr.: 03793-00151-5  
Best.art: WHNG./Top 2/7  
Rechn.Nr. 03793-00151-2025-0003  
UID-Nr. ATU68372833  
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2025 die  
bisherige Rechnung 2025-0001

Seite 1 von 2

Wohninheit: Mannswörther Straße 6-8/2/7, 2320 Schwechat  
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Trumau, 06.06.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	UST-%
Instandhaltungsvors.	92,87	0,00
Verwaltungskosten	45,29	10,00
Betriebskosten	157,67	10,00
<b>Netto</b>	<b>295,83</b>	
+ 10,00% USt von 202,96	20,30	
Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)	316,13	

**6.9.2. KFZ-Abstellplatz 4****GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH**

Gebösstraße 1,2521 Trumau, Telefon 02253/58 0 85  
Sitz/FB-Gericht: Trumau/Wr. Neustadt Firmenbuchnummer 094911a

**Vorschreibung ab 01.07.2025  
bis 31.12.2025**

GEBÖS Gemeinn. Baugen. Österr. Siedler u. Mieter reg.Gen.mbH  
Gebösstraße 1, 2521 Trumau

Herr  
Dragi Zlatanovski  
Mannswörther Straße 6-8/2/7  
2320 Schwechat

Kunden-Nr.: 03793-00781-6  
Best.art: Pkw-A/AP 2/7  
Verwaltungs-Eh: 03793-00151-5

Seite 2 von 2

Wohninheit: Mannswörther Straße 6-8/AP 2/7, 2320 Schwechat  
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Trumau, 06.06.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	UST-%
Instandhaltungsvors.	4,74	0,00
Verwaltungskosten	2,31	20,00
Betriebskosten	8,05	20,00
<b>Netto</b>	<b>15,10</b>	
+ 20,00% USt von 10,36	2,07	
Vorschreibung monatlich (Zwischensumme)	17,17	

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.10. Vorausschau 2025

Objekt 3793 - 2320 Schwechat, Mannswörther Straße 6-8/1-5

### Vorausschau 2025

Dragi Zlatanovski  
Mannswörther Straße 6-8/2/7  
2320 Schwechat

Trumau, Dezember 2024

Sehr geehrte/r Eigentümer/in!

Als Liegenschaftsverwalter möchten wir Ihnen eine Vorausschau gem. § 20 Abs. 2 WEG über die in den nächsten Jahren in Aussicht genommenen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten zur Kenntnis bringen.

	Akontierungssummen 2024 (ohne MWSt. in EUR)	Akontierungsansatz 2025 (ohne MWSt. in EUR)
Betriebs-/ Verwaltungskosten	101.515,02	102.331,68
Zuführung zur Rücklage	47.121,12	47.121,12
Rücklagenstand per 27.11.2024 (+)	58.979,19	

Für Ihre Wohnanlage sind keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Arbeiten geplant.

GEBÖS Gemeinn. Baugen. österr.  
Siedler u. Mieter reg. Gen.mBH

## 6.11. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

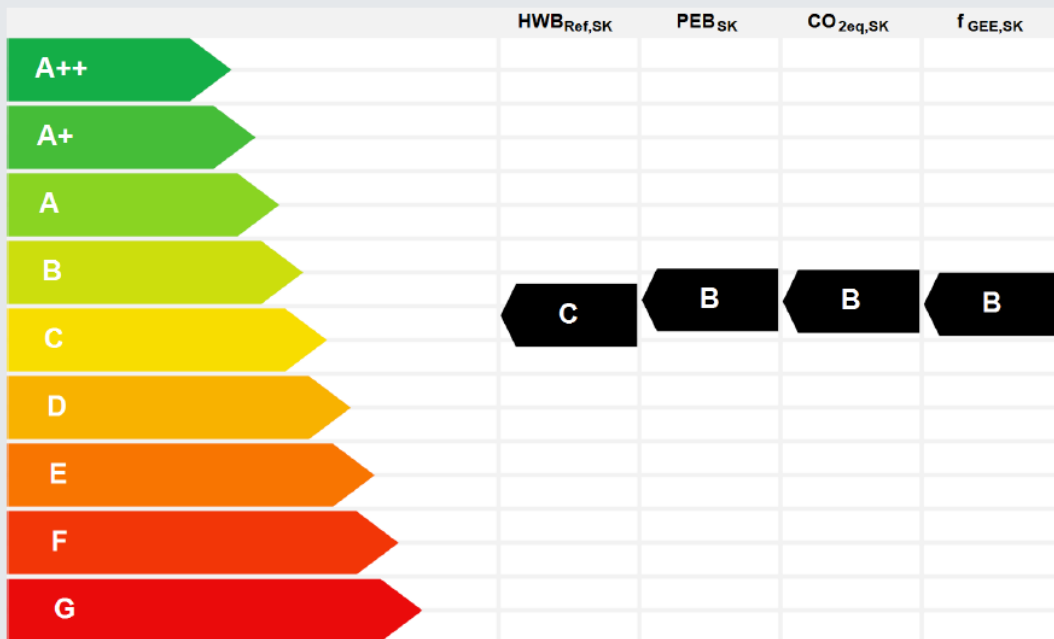


OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Niederösterreich

<b>BEZEICHNUNG</b>	WE-2022-39-Mannswörth-Mannswörtherstr6-8	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude (-teil)		<b>Baujahr</b>	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße	Mannswörther Straße 6-8	<b>Katastralgemeinde</b>	Schwechat
PLZ, Ort	2320 Schwechat	<b>KG-Nummer</b>	5220
Grundstücksnummer	.178/15	<b>Seehöhe</b>	158,00 m

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



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

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

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der Wärmeverteilung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger 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 allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) Anteil auf.

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

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten 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 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	<input checked="" type="checkbox"/> K
Brutto-Grundfläche (BGF)	4.343,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	246 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3.474,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.629 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	13.226,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	5.612,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,36 m	mittlerer U-Wert	0,46 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>p</sub> -Wert	31,68	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref, RK</sub> = 49,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 49,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 95,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> = 1,00

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, Ref, SK</sub> = 240 646 kWh/a	HWB <sub>ref, SK</sub> = 55,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> = 240 646 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 55,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>w</sub> = 44 391 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> = 338 097 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 77,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>SAWZ, WW</sub> = 2,49
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>SAWZ, RH</sub> = 0,95
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>SAWZ, H</sub> = 1,19
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H+SB</sub> = 98 929 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> = 437 025 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 100,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> = 671 986 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 154,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB, n. em, SK</sub> = 563 498 kWh/a	PEB <sub>n. em, SK</sub> = 129,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB, em, SK</sub> = 108 488 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub> = 25,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2, SK</sub> = 127 124 kg/a	CO <sub>2, SK</sub> = 29,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE, SK</sub> = 1,00
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	27.11.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.11.2032		
Geschäftszahl	WE-2022-39		

Projektbetreuung Wedl  
Ing. Günther Wedl  
  
**ING. GÜNTHER WEDL**  
 Römerweg 23 | A-2131 Döflan  
 +43 664 250 64 64  
 office@projektbetreuung-wedl.at  
 WWW.PROJEKTBE TREUUNG-WEDL.AT