

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 7/26a

Bezirksgericht Döbling
Obersteingasse 20-22
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 02.03.2026, 35 E 7/26a, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG des Hauses Pyrkerstraße 29
Pyrkerstraße 29
1190 Wien

vertreten durch: Dr. Astrid Hinterberger
Schönbrunner Straße 42/9
1050 Wien

Verpflichtete Partei: HAMZO Properties GmbH
Franz-Josefs-Kai 21/14
1010 Wien
Firmenbuchnummer 523510v

Wegen: € 1.237,80 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

an der Liegenschaft **EZ 1445, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 379/8, 379/11, 379/12, mit der Adresse 1190 Wien, Pyrkerstraße 29



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 02.03.2026 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

an der Liegenschaft **EZ 1445, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 379/8, 379/11, 379/12, mit der Adresse 1190 Wien, Pyrkergras 29

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 08.05.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

am 08.05.2026 unter Anwesenheit von:

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

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.02.2026

1.5.4. Vereinbarung zur Berichtigung von Wohnungseigentum vom 29.09.2014

1.5.5. Nutzwertberechnung vom 11.07.2014

1.5.6. Erteilte Informationen der Udo Weinberger Immobilienverwaltung

Bestandsverhältnisse

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 08.05.2026 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind.
Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Mitteilungen der Udo Weinberger Immobilienverwaltung

Aktuelle monatliche Vorschreibungen:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang – WC** **€ 149,44**

Aktuelle monatliche Vorschreibung



EIGENTÜMER-BETREUUNG



MIETER-BETREUUNG



BUCHHALTUNG



GEBÄUDETECHNIK

Firma
Hamzo Engineering GmbH
Franz-Josefs-Kai 21/14
1010 Wien

Ihre Ansprechpartnerin
Kristina Zimgast
kristina.zimgast@weinberger.at
+43 1 908 12 12 - 177

Wien, am 01.01.2026

Dauerrechnung Nr. 918/2026

Rechnungsleger: WEG Pyrker gasse 29
Liegenschaft: Pyrker gasse 29
1190 Wien
UID: ATU59006827

Rechnungsempfänger: Hamzo Engineering GmbH
Pyrker gasse 29
1190 Wien
UID: ATU69609319

Die Vorschreibung ab Jänner 2026 für die Liegenschaft Pyrker gasse 29, Top A1 setzt sich wie folgt zusammen:

	Netto	USt	USt-Betrag	Brutto
Reparaturrücklage	47,50	0%	0,00	47,50
Betriebskosten	84,95	20%	16,99	101,94
Gesamtbetrag	132,45		16,99	149,44

Den zu zahlenden Gesamtbetrag ersuchen wir Sie bis 5. eines jeden Monats unter Angabe der Zahlungsreferenz 103090890000 auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

IBAN: AT11 2011 1280 3261 4100
BIC: GIBAATWW
lautend auf: WEG 1190 Wien, Pyrker gasse 29



Diese Rechnung ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG und gilt bis zum Ergehen einer neuen Rechnung beziehungsweise bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Falls Sie in Zukunft die Zustellung von Rechnungen, Abrechnungen und Informationsschreiben auf digitalem Weg wünschen, ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer E-Mail-Adresse an kristina.zimgast@weinberger.at.

Mit freundlichen Grüßen

Kristina Zimgast

Mag. Udo Weinberger Immobilien GmbH

1090 Wien, Frankgasse 2, Tel.: +43 1 908 12 12, Fax: +43 1 908 12 12 - 118, office@weinberger.at, www.weinberger.at, FN 478973y HG Wien



EIGENTÜMER-BETREUUNG



MIETER-BETREUUNG



BUCHHALTUNG



GEBÄUDETECHNIK

An die
p.t. Eigentümer der Liegenschaft
Pyrkergasse 29
1190 Wien

Wien, am 15. Dezember 2025
19029/KZX

Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002
Vorschreibung ab Jänner 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Wohnungseigentümer!

Wir erlauben uns, Ihnen gemäß geltendem Wohnungseigentumsgesetz die Vorausschau für die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufenden Instandhaltungsarbeiten hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten samt den dafür erforderlichen Beiträgen zur Rücklage mitzuteilen. Weiters regelt § 31 Abs 5 Wohnungseigentumsgesetz, daß sich der Mindestsatz für die Rücklage auf EUR 1,13/m² Nutzfläche ab dem 1. Jänner 2026 erhöht. Die so ermittelte monatliche Ansparsumme ist dann nach dem Verteilungsschlüssel zu verteilen.

Der Stand der Rücklagen beträgt derzeit:

Rücklage 154.700,00

Die monatliche Ansparung beträgt

Reparaturrücklage: bisher: 2.245,02 ab 1/2026 ändert sich auf 2.393,28

Im Zuge der technischen Gebäudebegehungen wird das Gebäude regelmäßig auf eventuelle Mängel bzw. zukünftig anfallende Arbeiten überprüft. Aus heutiger Sicht sind keine über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden Arbeiten bzw. bereits beschlossenen Verbesserungsarbeiten erkennbar.

Informativ teilen wir mit, dass für das Jahr 2026 eine Eigentümerversammlung geplant ist. Ein separates Informationsschreiben ergeht an alle Eigentümer.

Zur Abdeckung der zu erwartenden Betriebskostenaufwendungen im Jahr 2026 setzen wir die monatliche Vorschreibung, vorbehaltlich unvorhersehbarer Erhöhungen von Lohn-, Materialkosten bzw. Abgabenerhöhungen, wie folgt fest:

Betriebskosten	Bisher: 4.280,00	- unverändert -
Liftbetriebskosten	Bisher: 560,00	ab 1/2026 600,00

Ihre Ansprechpartner in unserer Kanzlei sind:

Prok. Michael Dvorak
michael.dvorak@weinberger.at
+43 1 908 12 12 - 139

Kristina Zimgast
kristina.zimgast@weinberger.at
+43 1 908 12 12 - 177

Nina Braun
nina.braun@weinberger.at
+43 1 908 12 12 - 150

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr 2026.

Mag. Udo Weinberger Immobilien GmbH

Mag. Udo Weinberger Immobilien GmbH

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG EW2_00062_19 Wohngebäude Bestand - Straßentrakt

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Baujahr 1900

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße Pyrkerstraße 29

Katastralgemeinde Oberdöbling

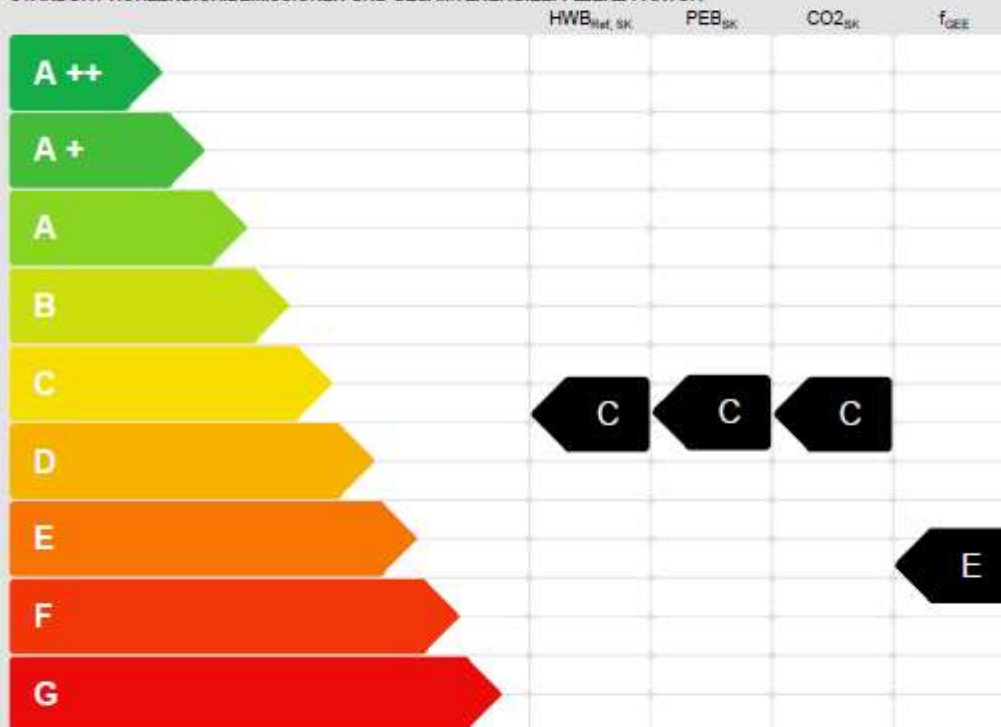
PLZ/Ort 1190 Döbling

KG-Nr. 01508

Grundstücksnr.: 379/11

Seehöhe 200 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



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

WWB_{ref}: Der Wärmestockwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmestockwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie zufälliger Hilfsenergieertrag.

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

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

f_{OEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.886,9 m ²	charakteristische Länge	3,56 m	mittlerer U-Wert	1,19 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.349,5 m ²	Heiztage	256 d	LEK _f -Wert	64,36
Brutto-Volumen	6.503,7 m ³	Heizgradtage	3491 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.825,5 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,28 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	35,7 kWh/m ² a	HWB _{Ref, RK}	90,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	90,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	50,9 kWh/m ² a	E/LEB _{RK}	155,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,05
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	160.118 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	94,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	160.118 kWh/a	HWB _{SK}	94,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	21.550 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	240.979 kWh/a	HEB _{SK}	142,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ, H}	1,33
Haushaltsstrombedarf	27.707 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	268.687 kWh/a	EEB _{SK}	159,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	358.258 kWh/a	PEB _{SK}	212,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	323.261 kWh/a	PEB _{n, em, SK}	191,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	34.997 kWh/a	PEB _{em, SK}	20,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	65.783 kg/a	CO _{2, SK}	39,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,13
Photovoltaik-Export		PV _{Export, SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. Sebastian Wallner
Ausstellungsdatum	14.03.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.03.2029		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsverhalten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.02.2026

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling	EINLAGEZAHL 1445
BEZIRKSGERICHT Döbling	

*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 51	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

Letzte T2 418/2026	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Plombe 690/2026	
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
379/8 GST-Fläche	628
Bauf. (10)	23
Gärten (10)	605
379/11 GST-Fläche	856
Bauf. (10)	704
Bauf. (20)	152
379/12 Bauf. (10)	* 2
GESAMTFLÄCHE	1486
Legende:	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)	
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	
Gärten (10): Gärten (Gärten)	

2.1.1. A2 - Blatt:

***** A2 *****	
4 a 1341/2012 Bauplatz (auf) Gst 379/8 379/11	
5 a 1341/2012 Verpflichtung zur Grundabtretung und Übergabe gem Pkt 1	
Bescheid 2010-07-30	
6 a 1341/2012 Grunddienstbarkeit des ausschließlichen Nutzungsrechtes gem	
Pkt VI Kaufvertrag 2010-06-10 samt Nachtrag 2012-03-06 auf EZ 1445	

2.1.2. Gutsbestand:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

***** B *****	
51 ANTEIL: 39/1965	
Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)	
ADR: Franz-Josefs-Kai 21/14, Wien, Innere Stadt 1010	
a 5180/1990 5329/2005 5596/2014 Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1,	
Gang-WC	
b 279/2022 Kaufvertrag 2022-01-12 Eigentumsrecht	
c 6360/2025 Abweisung eines Rangordnungsgesuches	
d 418/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-28 für Dr. Udo	
Elsner, geb. 19.05.1962, Löwengasse 45, 1030 Wien, als Treuhänder	

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang – WC Hamzo Properties GmbH (FN 523510v)

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
379/8	GST-Fläche	628	
	Bauf. (10)	23	
	Gärten (10)	605	
379/11	GST-Fläche	856	
	Bauf. (10)	704	
	Bauf. (20)	152	
379/12	Bauf. (10)	*	2
GESAMTFLÄCHE		1486	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten (10): Gärten (Gärten)			

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

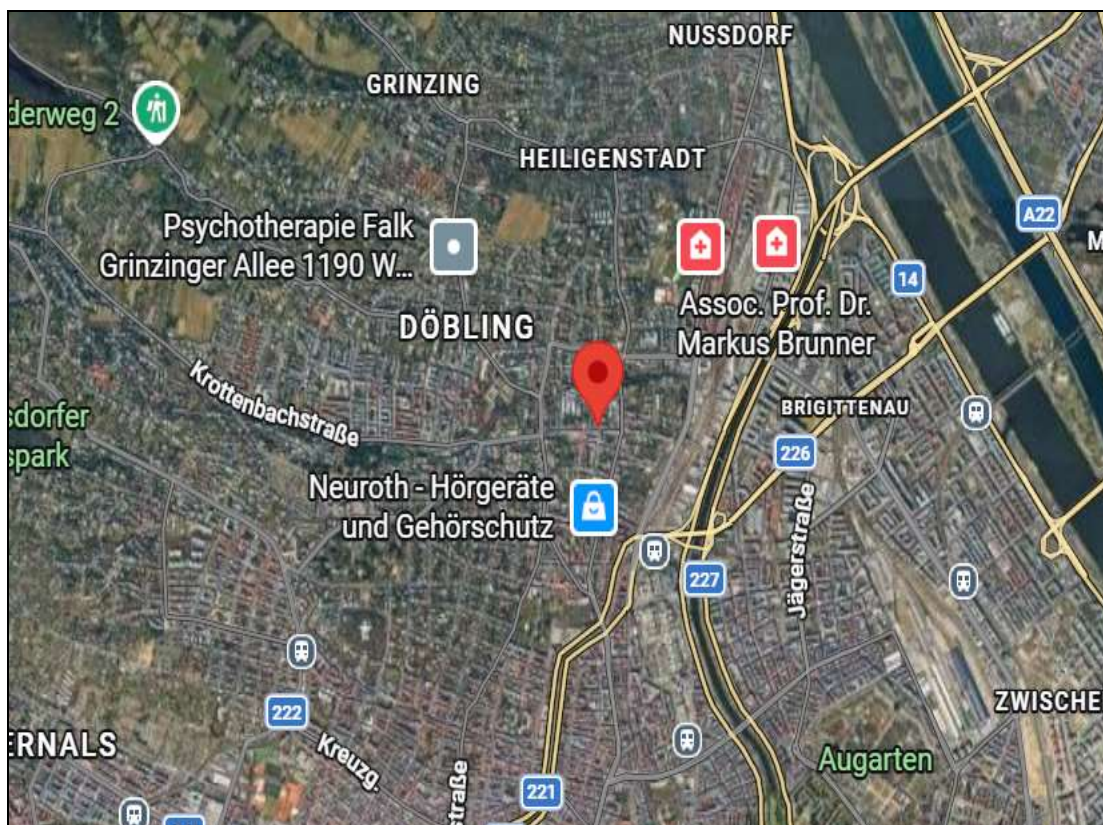


Abbildung 4:

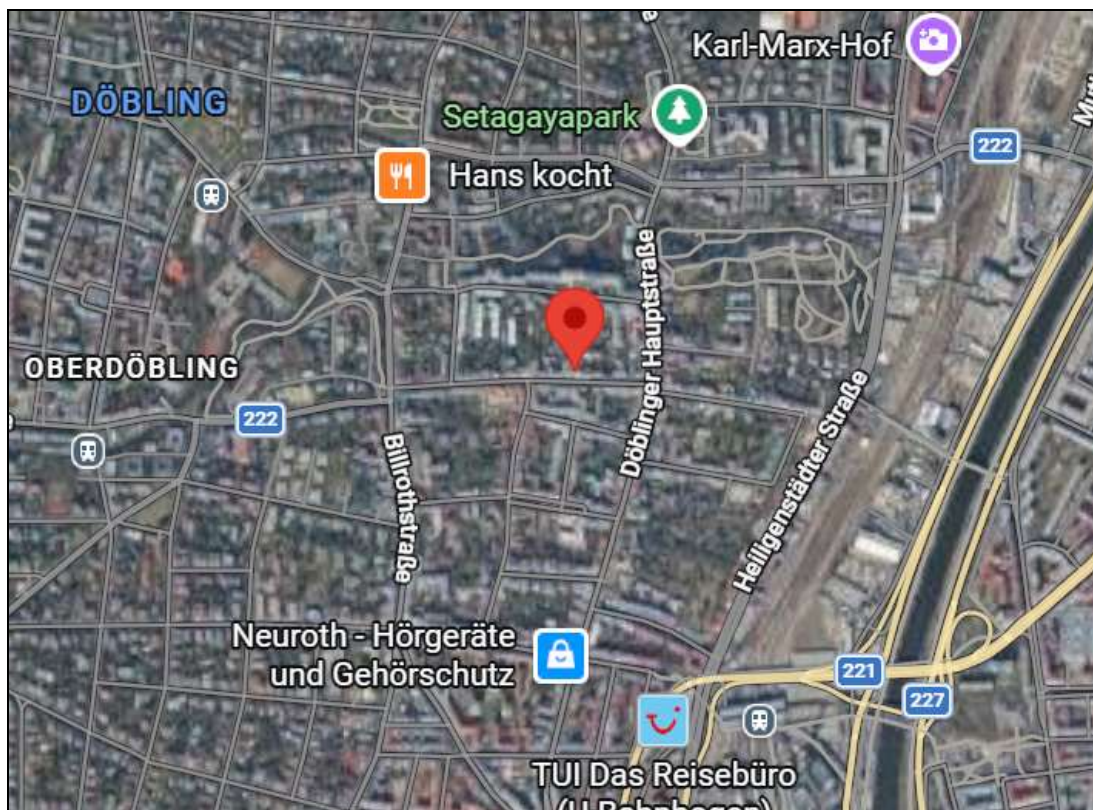


Abbildung 5:

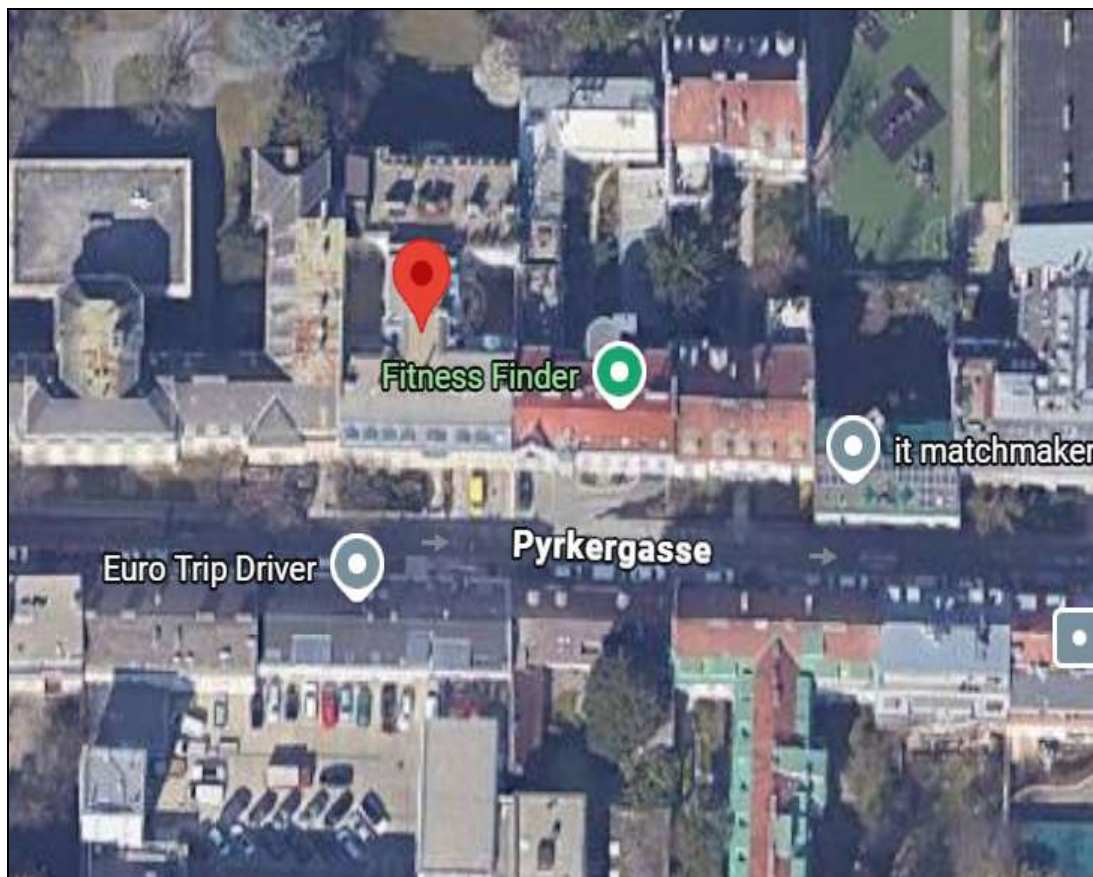


Abbildung 6:

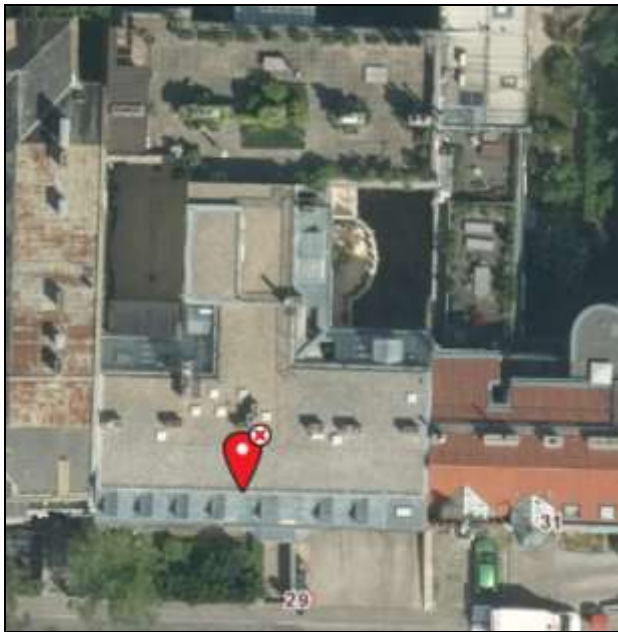
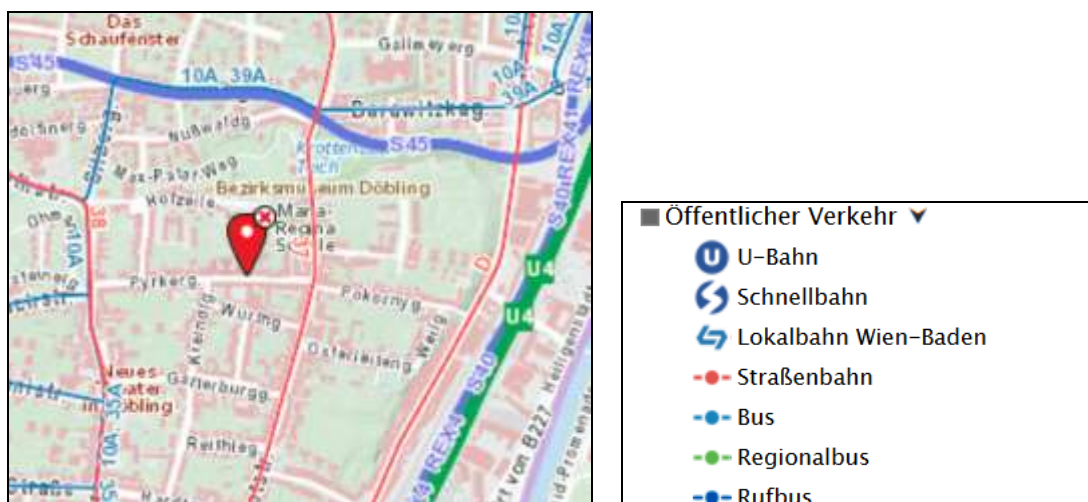


Abbildung 7 – öffentliche Verkehrsanbindung:



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

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



2.4. Objektbeschreibung:

EZ 1445, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 379/8, 379/11, 379/12, mit der Adresse 1190 Wien, Pyrker gases 29



Wohnhaus - Eingangsbereich



Souterrain



ECKDATEN - WOHNHAUS



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

<u>BLNr. 51</u>, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

<u>Lage:</u>	Souterrain
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster

Beschreibung der Räumlichkeiten Abstellraum Top A1

Zimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gestrichen

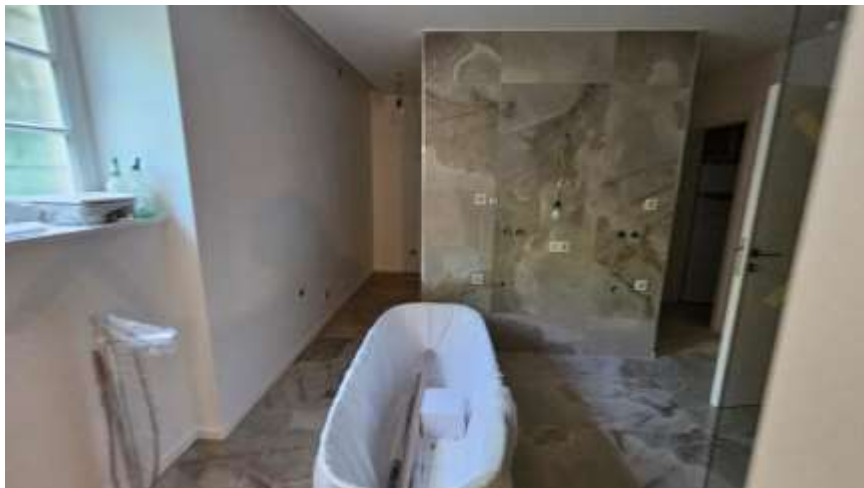




Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Bodenbelag, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Dusche





Nischenbereich
hinter dem Badezimmer:

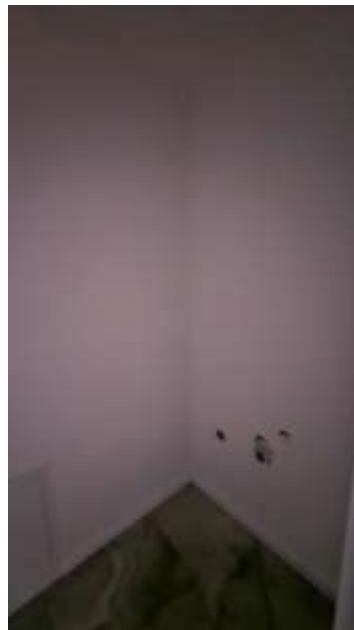
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Abstellraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Hinzuweisen ist, dass eine Gastherme vorhanden ist. Eine Funktionsüberprüfung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.



Technikraum/Nische:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Bodenbelag, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,
Decke gestrichen, WC

**Gang - WC****Anmerkung elektrische Anlage:**

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

2.5. Objektgröße:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

Laut Nutzwertberechnung vom 11.07.2014 setzt sich die Nutzfläche wie folgt zusammen:

Abstellraum Top A1: 54,91 m²
Gang – WC: 1,53 m²

Auszug Nutzwertberechnung vom 11.07.2014

1190 Wien, Pyrker gasse 29						
A1 Abstellraum		39 / 1965				
Regelnutzwert für Abstellraum bzw. Fitnessraum:		0,70				
Zu- und Abschläge:		keine				
Nutzwert pro m ² daher:		(0,70 ± 0,0%) 0,70				
Top	Bezeichnung	Geschoss	m2	NW/m2	NW einzel	NW ges.
A1	Abstellraum	Sout.	54,91	0,70	38	
	<i>Zubehör zu Top A1:</i>					
	Gang-WC	Sout.	1,53	0,50	1	39

Gemäß Plan betreffend der Umbauarbeiten (Abstellraum Top A1) beträgt die Nutzfläche 54,39 m² und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

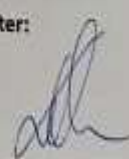
2.6. Gesamtzustand:

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

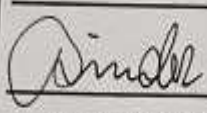
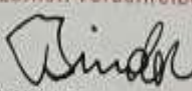
Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als gut erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist jedoch, dass noch diverse „kleine“ Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

2.7. Pläne/Baubehörde:

Bearbeitungsbögen

BEARBEITUNGSBOGEN §62	
Zahl MA 37/121072-2023-1	
Zahl	Eingereicht am: 25.01.2023 Stiege / Stock / Tnr. Sout./Top A1
gereich	Art der Ausführung (gem.: § 62 Abs.1): Produkte: Bauanzeigen (Sonstige Ausführung -§62(1)Z4), Baul. Änderungen Top A1 Souterrain
der Ba	☐ Schutzzone
Schutz	☐ Badeinbau (Ziff. 1)
Badein	☐ Loggienverglasung (Ziff. 2)
	☐ Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
	☒ baul. Änderung (Ziff. 4) Stat. Vorbesserung erforderlich? Nein ☒ Ja ☐
	☐ Bauanzeige vollständig belegt frühest möglicher Baubeginn am: 17.2.2023 Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstatik (Ziff. 4) berücksichtigt!
	☐ Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja ☐ Nein ☐ → Bauinspektion informieren und BauwerberIn informieren
ava	☒ Bauanzeige unvollständig belegt
vert	Verbesserungsauftrag am: 3.2.2023 Frist: 2 Wochen
voll	Vollständig belegt am: 17.2.2023
qui	☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
on	AV vom: 17.02.2023
Bi	Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.
I	☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 70 in Verb. mit § 68 ☐ § 71
	EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben 116 - 2023
	Die Sachbearbeiterin: DI ⁿ Eimer Für den Abteilungsleiter: 

Formularversion 03-2021

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)	
MA 371 <u>121072-2023-17</u>	
Adresse: <u>19, Pyrkerpassse</u> ONr. <u>29</u>	
AV - Baubeginn: ☒ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung	
Ei A C C	☒ Bauführer bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____ ☒ baurechtl. GF erforderlich und benannt ☐ Mitteilung am: _____ ☐ Prüfenieur erforderlich und bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____
	Baubeginn am: <u>20.02.2023</u> Spätestmög. Bauvollendung <u>20.02.2027</u>
	☒ Ortserhebung am: <u>23.02.2023</u> ☐ Baupläne liegen auf ☐ Statik erforderlich und liegt auf ☐ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf
Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____	
 Sachbearbeiter  Leiter 01. MRZ 2023 ☒ Einlegen: Überwachungsarchiv	
AV - Fertigstellung:	
☐ Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3) ☒ Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 <u>ohne</u> Prüfenieur) ☐ Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 <u>mit</u> Prüfenieur)	
☐ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt: Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____ ☐ Einlegen: Überwachungsarchiv	
☒ eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt: <u>01.03.2023</u> Datum	
VA mittels eBezahlen vorschreiben: ☒ 22,00 Euro ☐ 22,00 Euro	
Der Sachbearbeiter:  OWKM Binder	Für den Abteilungsleiter:  Datum: <u>03. MRZ 2023</u>
Datum: <u>03. MRZ 2023</u>	
Überwachung abgeschlossen - Einlegen: <u>EZ 1445</u> KG <u>Ober Riefers</u>	

Erklärung des Bauführers

GEBÜHRENFREI	
Bauführer/in: Experdit GmbH _____ Obere Amtshausgasse 38 _____ 1050 Wien _____ Bauvorhaben: Diverse Umbauten _____ (Gegenstand) Pyrkergasse 28/A1, 1050 Wien _____ (Adresse) Hamzo Properties GmbH _____ (Bauwerberin) _____ ERKLÄRUNG DES BAUFÜHRERS / DER BAUFÜHRERIN ZUR FERTIGSTELLUNG Gemäß § 62 Abs. 7 BO (nach Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 1 bis 3) ☒ Gemäß § 128 Abs. 3 bzw. 3a BO (nach Baubewilligung bzw. Bauanzeige gem. § 62 Abs. 1 Z 4) Es wird erklärt, dass das o.a. Bauvorhaben der Baubewilligung/ Bauanzeige und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde. Weiters wird bestätigt, dass die vorgenommenen Abänderungen, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige/-meldung durch farbliche Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben werden, den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten. Darüber hinaus wird das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke gemäß § 128 Abs. 2 Z 2 und Z 2a bestätigt.  EXPERDIT GmbH, 1050 Wien Jugoslawenstraße 10 Mail: office@experdit.com FN 372141c / ATU46866239 # Obere Amtshausgasse 38, 1050 Wien _____ (Bauführer/in, Stellvertreter / Unterschrift)	Wien, 21. FEB. 2023 121072-2023-1 (Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)
HINWEISE Gemäß § 128 beziehungsweise § 62 Abs. 7 der Bauordnung für Wien (BO) ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten vom/von der Bauwerber/in eine schriftliche Fertigstellungsanzeige/-meldung der MA 37 zu übermitteln. Eine der erforderlichen Beilagen zur Fertigstellungsanzeige/-meldung ist beim gegenständlichen Bauvorhaben die Erklärung des/r Bauführers/in, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist. Die/r Bauführer/in hat die Möglichkeit, dieses Formular zu verwenden und vollständig ausgefüllt dem/r Bauwerber/in oder direkt der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 zu übermitteln.	

Stand: April 2020

Adress

9., W

LEGENDE

BESTAND

ABBRUCH

NEU

STAHL

STAHLBETON

GK-WAND FÜR FEUCHTRAUM

GK-VORSATZSCHALE MIT DÄMMUNG

BRANDABSCHNITTGRENZE (BAG)

Bauanzeige für diverse Umbauarbeiten
laut. §62 Wiener Bauordnung

Im TOP A1 im Souterrain
in der PYRKERGASSE 29, 1190 WIEN

Ein

Art

KATASTRALGEMEINDE:
01508 OBERDÖBLING

EINLAGEZAHL:
1445

GRUNDSTÜCKSNUMMER:
47. 32. 12.

GRUNDGEGENTÜMER:

BAUWERBER:

HAMZO PROPERTIES GMBH
FRANZ-JOSEFS-KAI 21/1A
A-1010 WIEN

HAMZO PROPERTIES GMBH
FRANZ-JOSEFS-KAI 21/1A
A-1010 WIEN

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:

BENYONO ZT GMBH
FRANZ-JOSEFS-KAI 21/1A
A-1010 WIEN

EXPERDIT GMBH
OBERE AMTSHAUSGASSE 38
A-1050 WIEN

BEHÖRDE:

Stadt
Wien

Baupolizei
Gebietsgruppe West,
Stadterneuerung 2

ZI.: MA37/121072-2023-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Litschauer

Wien, 17.02.2023

PROJEKT:

1190-Wien; Pyrkergasse 29 Top A1

PLANINHALT:

LAGEPLAN;
GRUNDRISSSE: SOUTERRAIN,
SCHNITTE: S1, S2

BEZUGSHÖHE:

MASSSTAB:

DATEINAME:

PARIE:

±0.00 = +13.00 FOK-EG STGH

1:100

409_E_220920_EI

A

B

C

D

E

ERSTELLT DURCH/AM:

FREIGABE DURCH/AM:

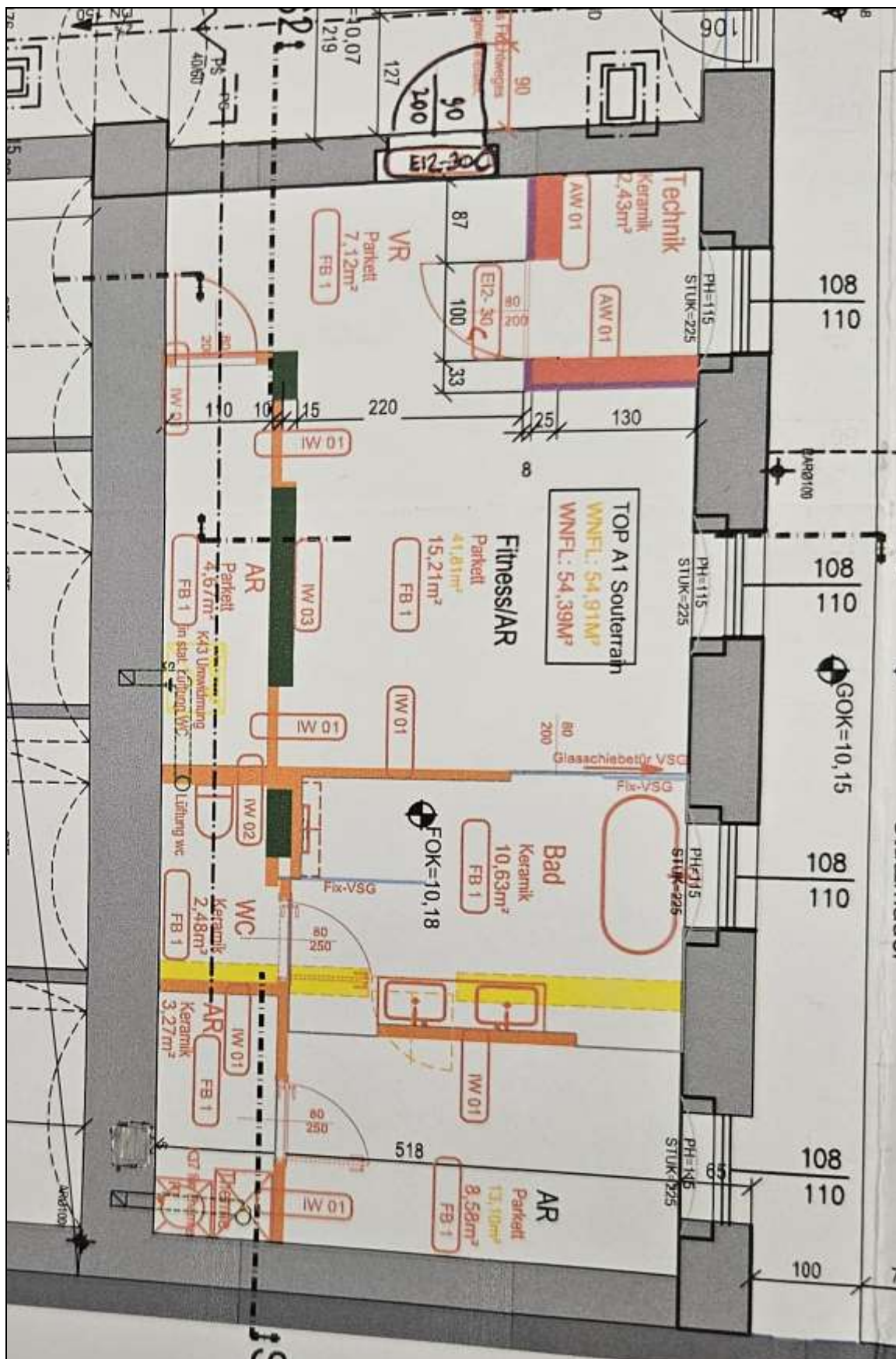
PROJEKTNUMMER:

PLANNUMMER:

AS/06.02.2023

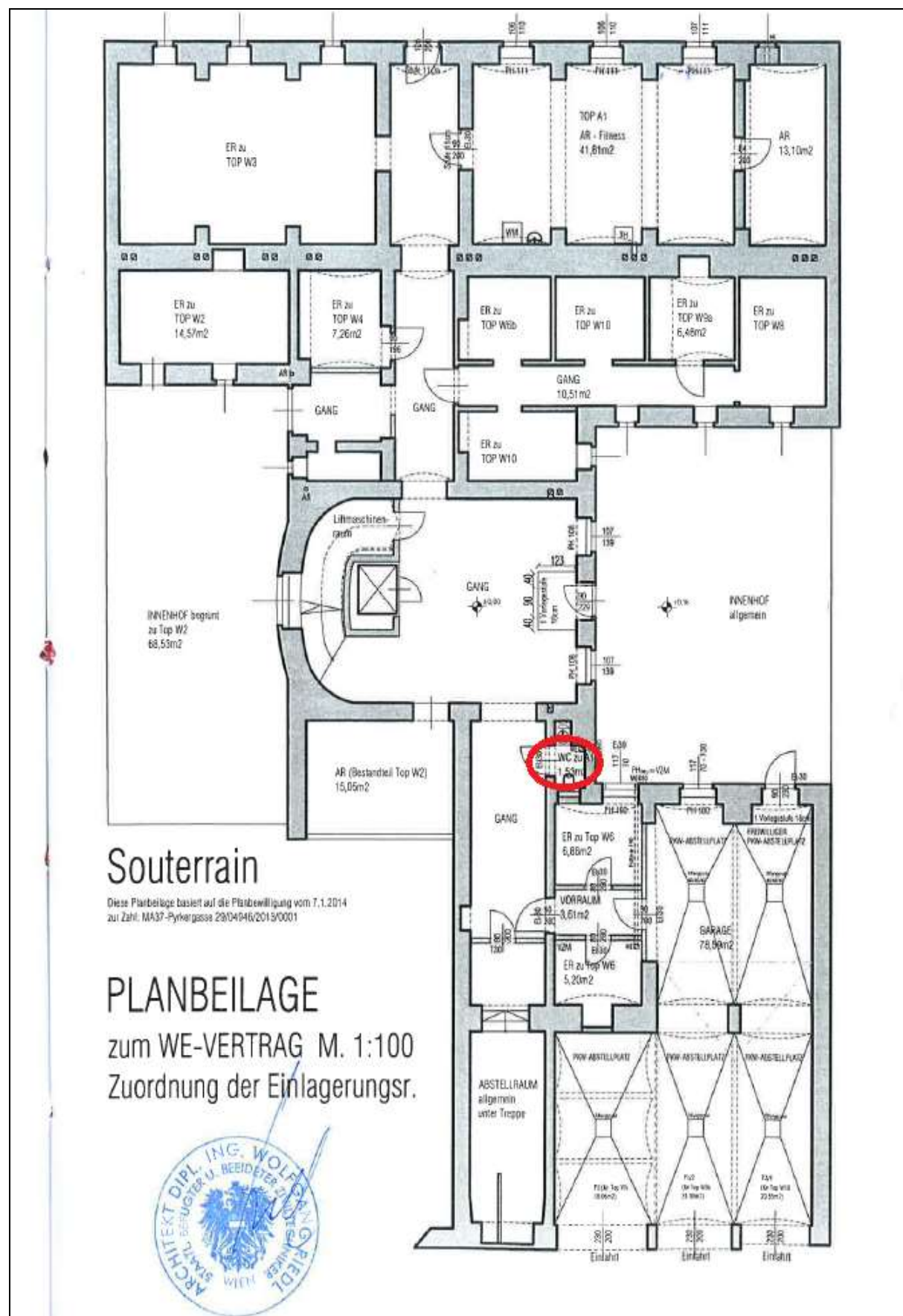
409

409_EI_100



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

Plan - Gang - WC



2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

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

2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC**

an der Liegenschaft **EZ 1445, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 379/8, 379/11, 379/12, mit der Adresse 1190 Wien, Pyrkergras 29

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

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

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

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

3.1.1. **Sachwert:**

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

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

**BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an
Abstellraum Top A1, Gang - WC**

Bodenwert

Nutzfläche ca.	54,39 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 200,00	€	65 268,00
anteiliger Bodenwert		€	65 268,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	2 900,00
Nutzfläche ca	54,39 m ²	€	157 731,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	90 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes angenommen	40 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)		
Wertminderung in %	44%	€	69 401,64
		€	88 329,36
Fertigstellungskosten angenommen € 150,- pro m ²		€	8 158,50
Bauzeitwert		€	80 170,86

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	65 268,00
Bauzeitwert	€	80 170,86
	€	145 438,86
Gang - WC pauschal bewertet	€	4 000,00
	€	149 438,86
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Abstellräumen in dieser Lage und Größe	€	29 887,77
Verkehrswert	€	119 551,09

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

Der gerundete Verkehrswert:

BLNr. 51, 39/1965 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellraum Top A1, Gang - WC

an der Liegenschaft **EZ 1445, Grundbuch 01508 Oberdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 379/8, 379/11, 379/12, mit der Adresse 1190 Wien, Pyrker gases 29, zum Bewertungsstichtag 08.05.2026 beträgt gerundet

EUR 120.000,-
(Euro Einhundertzwanzigtausend)

Wien, am 15.07.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.