

9 S 82/25k

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GB 01660 Kagran, EZ 3162, Gst. Nr. 18/2, 1944 und 1947  
1220 Wien, Doningasse 12/ Donaufelder Straße 263



BNr.	grundbücherliche Anteile	Wohnungseigentumsobjekt
318	12/25542 Anteile	3.UG/KFZ-Abstellplatz 30

**Verkehrswert 3.UG/KFZ-Abstellplatz 30**

**rd. € 18.000,-**

Auftraggeberin:

Mag. Katharina Kahrer, als Insolvenzverwalterin  
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05

Zweck:

Insolvenzverfahren, 9 S 82/25k

Objekt:

Garagenstellplatz

Bewertungsstichtag:

23.12.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Datum:

31.01.2026

---

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag und Auftraggeberin .....	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung .....	3
1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen .....	5
1.4. Grundlagen .....	9
<b>2. Befund .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Methodik .....</b>	<b>21</b>
3.1. Allgemeines.....	21
3.2. Vergleichswertverfahren .....	21
<b>4. Beurteilung &amp; Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>22</b>
4.2. Ableitung Vergleichswert Garagenstellplatz .....	22
4.3. Rechte und Lasten .....	24
4.4. Marktanpassung .....	25
<b>5. Verkehrswert .....</b>	<b>26</b>
5.1. Verkehrswert BLNR 318 (3. UG/ KFZ-Abstellplatz 30).....	26
<b>6. Anlagen.....</b>	<b>27</b>
6.1. Grundbuchauszug vom 17.12.2025.....	27
6.2. Fotos vom 23.12.2025 .....	29
6.3. HORA-Pass vom 17.12.2025, Legende .....	35
6.4. Bestandsplan aus 2013 .....	36
6.5. Nutzwertgutachten vom 04.02.2015 (auszugsweise).....	39
6.6. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2026 .....	43
6.7. Energieausweis für Wohngebäude aus 05/2023 (auszugsweise).....	44
6.8. Plandokument 7482.....	46

---

# 1. ALLGEMEINES

---

## 1.1. Auftrag und Auftraggeberin

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der BINr. 318, 12/25542 Anteile auf der Liegenschaft GB 01660 Kagran, EZ 3162, Gst. Nr. 18/2, 1944 und 1947, an der Adresse 1220 Wien, Doningasse 12/ Donaufelder Straße 263, verbunden mit Wohnungseigentum an 3.UG/KFZ-Abstellplatz 30.

**Auftraggeberin** ist Frau Mag. Katharina Kahrer, als Insolvenzverwalterin, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05.

**Bewertungsstichtag** ist der 23.12.2025 (Tag der Befundaufnahme).

## 1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

### Allgemeines:

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 23.12.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die ggst. Liegenschaft wurde besichtigt.

### Bewertungszweck:

Die Bewertung der ggst. Liegenschaftsanteile wird im Zuge des Insolvenzverfahrens der Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH durchgeführt.

### Zugänglichkeit:

Im Zuge der Besichtigung am 23.12.2025 waren die Tiefgarage, Teile der Allgemeinflächen sowie der KFZ-Abstellplatz 30 zugänglich.

### Bauakt:

Eine Bauakteinsichtnahme wurde im Rahmen der Bewertung durchgeführt. Zum Bewertungsstichtag liegen laut Auskunft der MA 37 keine offenen Bauaufträge vor.

### Digitaler Kataster:

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

### Flächengrundlage:

Die Fläche des bewertungsrelevanten Garagenstellplatzes wurde dem verbücherten Nutzwertgutachten vom 04.02.2015 (Sachverständigenbüro Georg Hillinger) entnommen. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchsatzug entnommen.

Eine gesonderte Vermessung wurde seitens des Sachverständigen – sofern dies nicht explizit angegeben wurde - nicht durchgeführt; der Sachverständige legt seinen Berechnungen sohin die Maß und Flächenangaben laut den vorhandenen Plänen und Aufstellungen zugrunde. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

### Bestandsituation:

Der bewertungsrelevante Garagenstellplatz ist lt. Auskunft der grundbücherlichen Eigentümerin zum Bewertungsstichtag bestandfrei. Bestandverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden solche auch nicht bekanntgegeben. Die Bewertung erfolgt daher unter der Prämisse der Bestandfreiheit.

### Geldwerte Lasten:

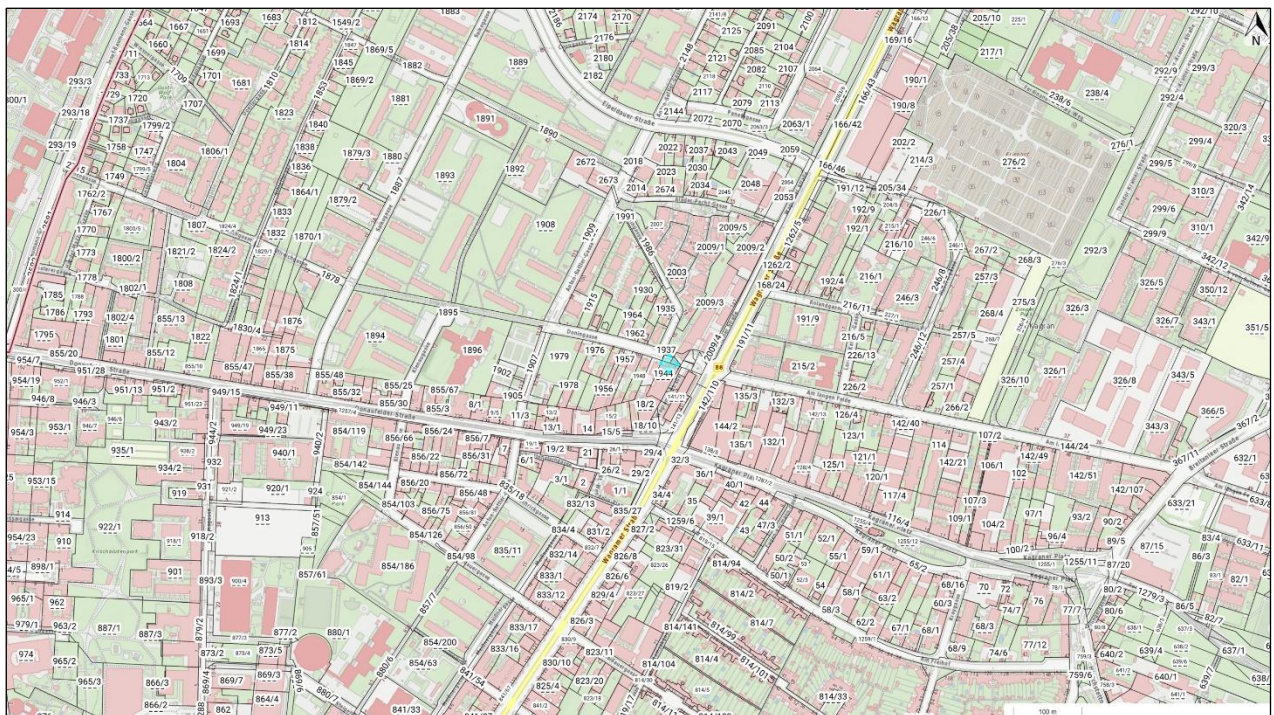
Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Lasten.


### Aktuelle Marktsituation:

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

### Kontaminierung:

Die ggst. Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Es wurde jedoch Einsicht in die Altlastenkarte des Umweltbundesamtes genommen. Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.





## Legende

---

### Flächen

Flächentyp		
Altlast	Altablagerung	Altstandort

Status		
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	beurteilt "keine Altlast"	Altlast vorgeschlagen
Altlast	dekontaminiert vorgeschlagen	dekontaminiert
gesichert vorgeschlagen	gesichert	Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
Beobachtung abgeschlossen		

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:  
 "Wien, Doningasse 12 (Adresse)"

Die bewertungsrelevante Liegenschaft ist laut Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht mit Altlasten belastet. 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 Liegenschaften 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.

### 1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen

#### Widmungsbestimmungen

Es wird jegliche Haftung des Sachverständigen für die tatsächliche Widmung sowie die sich daraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die tatsächlich erzielbaren Bruttogrundflächen/ Nettogrundflächen bzw. Bruttogeschoßflächen/Nettonutzflächen sowie die Anzahl der errichtbaren bzw. sicherzustellenden KFZ-Stellplätze, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

#### 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. Der von der Hausverwaltung übermittelte Energieausweis (für Wohnungen) aus dem

Jahr 2023 weist die Wärmeschutzklasse B aus (Skala A++ = niedriger Heizwärmebedarf bis G = hoher Heizwärmebedarf). Das Gebäude weist somit einen leicht überdurchschnittlichen Wärmeschutz auf.

#### Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen 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 auftragsgemäß nicht mitbewertet.

#### Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

#### 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. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. 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 Erdbebenwirkungen 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.

#### Gutachtensmängel

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 gleich bleibenden 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 bestimmbaren 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 - 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 Wohnungsvermietungen 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. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

## 1.4. Grundlagen

### Grundlagen:

- Besichtigung der Liegenschaft am 23.12.2025
- Grundbuchauszug vom 17.12.2025
- Recherchen beim Grundbuch & in der Urkundensammlung
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Auskünfte und Unterlagen der grundbücherlichen Eigentümerin (Auskünfte betreffend Bestandsituation, etc.)
- Einsichtnahme in die baubehördlichen Unterlagen bei der MA 37 Baubehörde
- Sonstige Auskünfte der MA 37 Baubehörde
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Wiener Bauordnung in der aktuellen Fassung
- Nutzwertgutachten vom 04.02.2015 (Sachverständigenbüro Georg Hillinger)
- Auskünfte und Unterlagen der zuständigen HV (Wesiak Wien Verwaltungs GmbH)
  - Energieausweis vom 02.05.2023
  - Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 22.11.2023
  - Abrechnung der Reparaturrücklage vom 24.06.2025
  - Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 1/2026

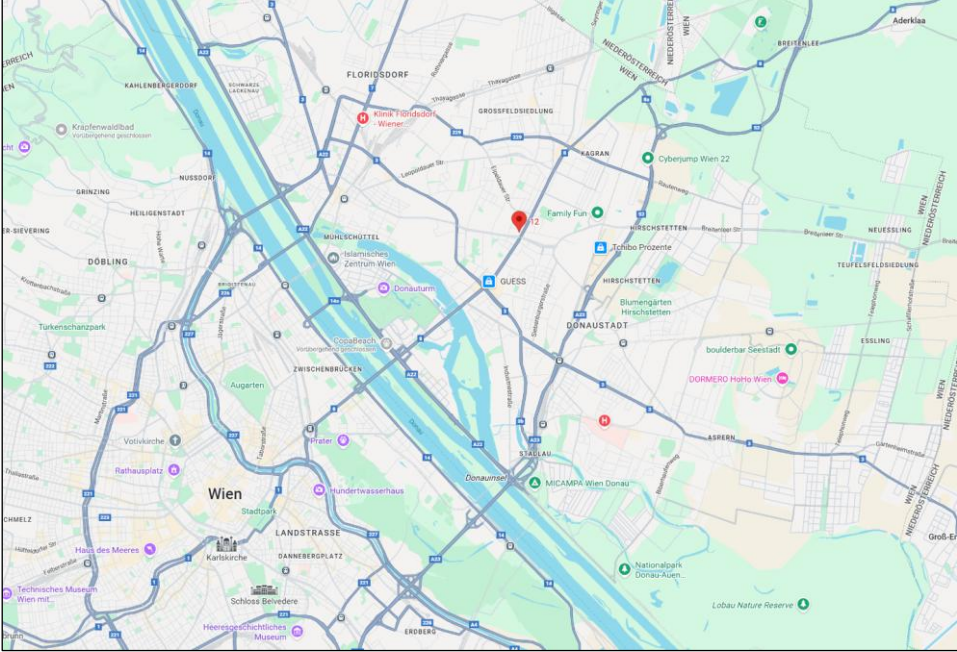
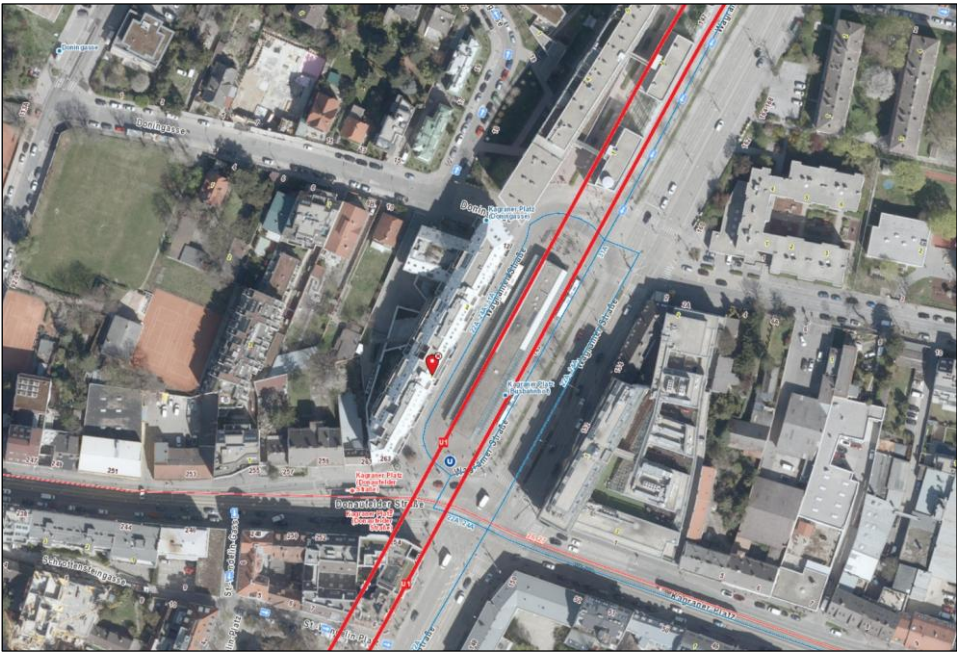
### Bewertungs-, Fachliteratur, Artikel:

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Wehinger, Erich, Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung, 1. Auflage, 1990
- Kothbauer, Rücklinger, MRG, WEG, etc., 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 02/2019, etc.
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

### Sonstige Quellen, Marktberichte, etc.:

- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Marktrecherchen & Marktberichte
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan), [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- Auskünfte von Maklern und SV-Kollegen

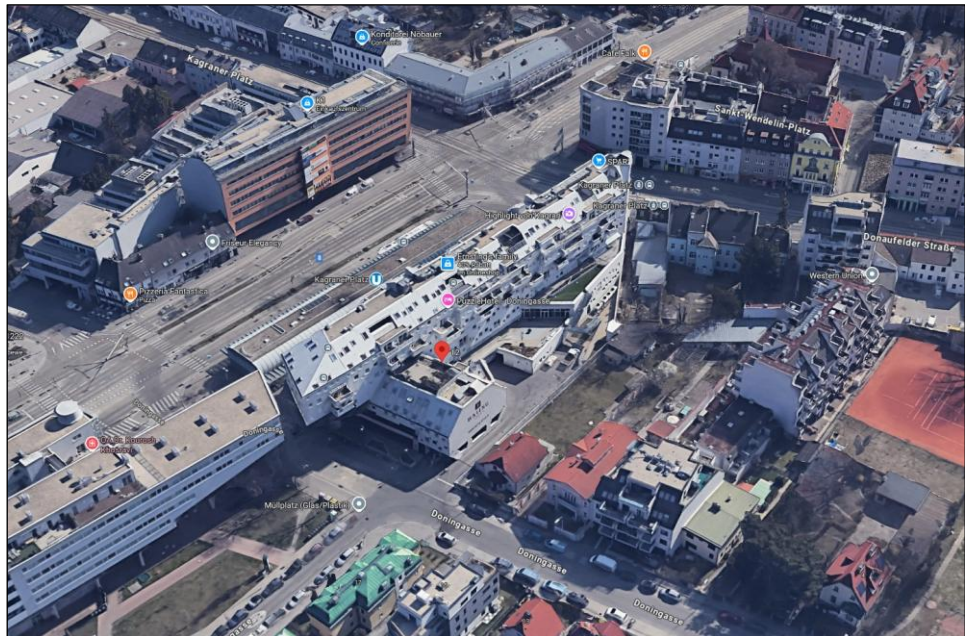
## 2. BEFUND

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	<p>Liegenschaft an den Adressen Doningasse 12 bzw. Donaufferder Straße 263 im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Kagran gelegen.</p>  

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Lage

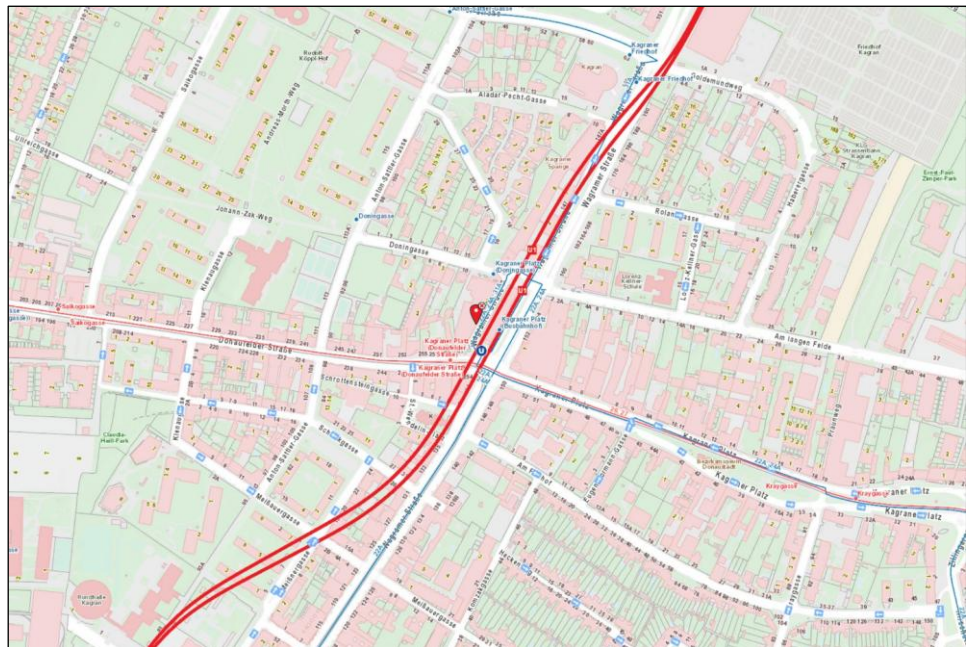
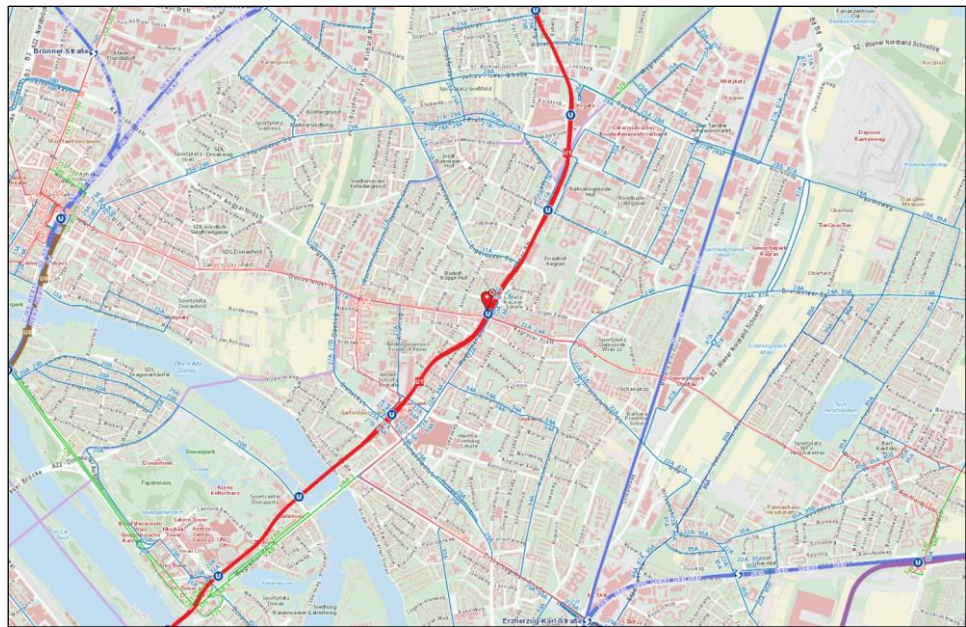
Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn-Linie U1 Station „Kagrner Platz“ direkt vis-a-vis der ggst. Liegenschaft gelegen; Straßenbahnlinien 26 und 27 sowie Autobuslinien 22A, 24A und 31A in unmittelbarer Nähe

Fahrzeit Wien Kagran: rd. 6 Minuten öffentlich

Fahrzeit Wien Praterstern: rd. 13 Minuten öffentlich

Fahrzeit Wien Stephansplatz: rd. 16 Minuten öffentlich



**Individualverkehr:**

über Autobahn A22 Abfahrt Kragran, Wagramer Straße, Eipeldauer Straße, Anton-Sattler-Gasse und Doningasse erreichbar


Zone der Wiener Parkraumbewirtschaftung (Parkdauer 2h Mo-Fr 9-22h); teilweise Kurzparkstreifen im Bereich des Kragraner Platzes; angespannte Parkplatzsituation in ggst. Mikrolage

**Infrastruktur:**

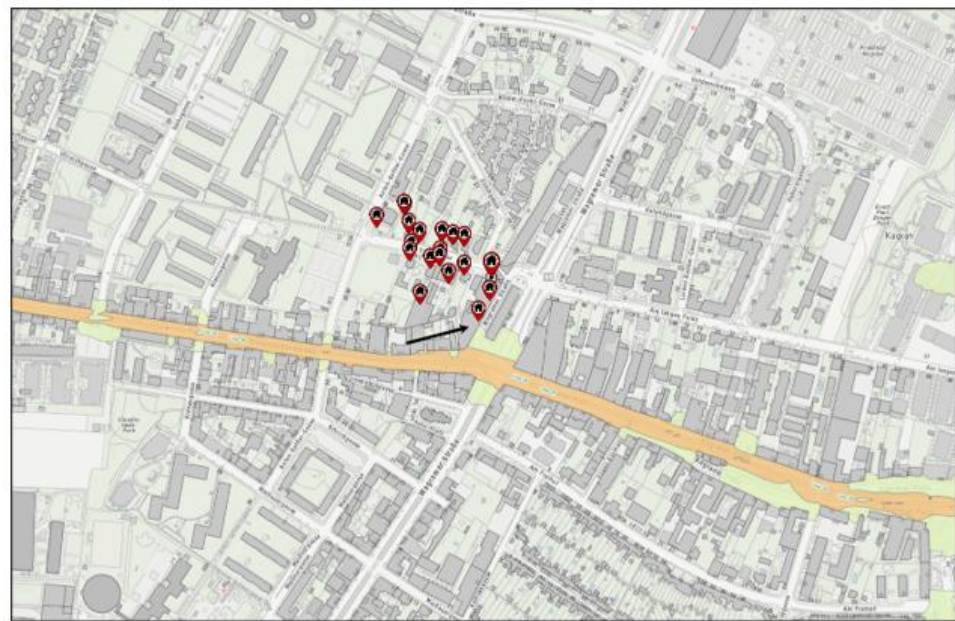
sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Gehentfernung vorhanden; übergeordnetes Kaufangebot im K1 Einkaufszentrum bzw. im nahe gelegenen Donauzentrum; Freizeit- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden; infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, ...) innerhalb des Bezirks vorhanden

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<p><b>Lage</b></p>	<p><u>Lage:</u>  durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage innerhalb des 22. Wiener Gemeindebezirks; Bedarf an KFZ-Stellplätzen in ggst. Mikrolage durchwegs gegeben (dichte Verbauung in ggst. Mikrolage - Wohnungen, Büros, Geschäftslokale, Einkaufszentren, etc.); hohe bauliche Aktivitäten in ggst. Mikrolage den letzten Jahren; sehr gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel; gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmitteln</p> <p>keine Hochwasserrisikozonierung gemäß HORA (siehe nachfolgend)</p>
<p><b>Lärmimmission</b></p>	 <div data-bbox="496 1167 922 1249"> <p>KARTENDETAILS  <b>Straße 2022 - Summenkarte - 24h</b></p> </div> <div data-bbox="496 1249 922 1675"> <p><b>Legende</b>    Infos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> &gt; 75 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: darkred; margin-right: 5px;"></span> 70 - 75 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> 65 - 70 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 60 - 65 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 55 - 60 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Linienquellen Landesstraßen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> Gebäude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 2px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Lärmschutzwände</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Kilometrierung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> Ballungsraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Ballungsraumgrenzen</li> </ul> </div> <div data-bbox="938 1167 1364 1249"> <p>KARTENDETAILS  <b>Straße 2022 - Summenkarte - 24h</b></p> </div> <div data-bbox="938 1249 1364 1713"> <p><b>2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m</b></p> <p><b>Überblendung</b></p> <p>Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind <b>Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen</b>. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.</p> <p><b>Hinweis:</b> Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur <b>Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel</b> kommen.</p> </div>

## Lärmimmission



KARTEDETAILS  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

Legende	Infos
■ > 75 dB	
■ 70 - 75 dB	
■ 65 - 70 dB	
■ 60 - 65 dB	
■ 55 - 60 dB	
— Grenzwertlinie	
— Linienquellen Straßenbahnen	
— Linienquellen Eisenbahnen	
■ Gebäude	
— Lärmschutzwände	
• Kilometrierung	
■ Ballungsraum	
□ Ballungsraumgrenzen	

KARTEDETAILS  
Schiene 2022 - Summen-  
karte - 24h

2022 Schienenverkehr:  
24h-Durchschnitt

**Überblendung**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Gemäß den vorangehenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft (an der Wagramer Straße) über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>1</sup>). Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung besteht durch den naheliegenden Schienenverkehr.

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

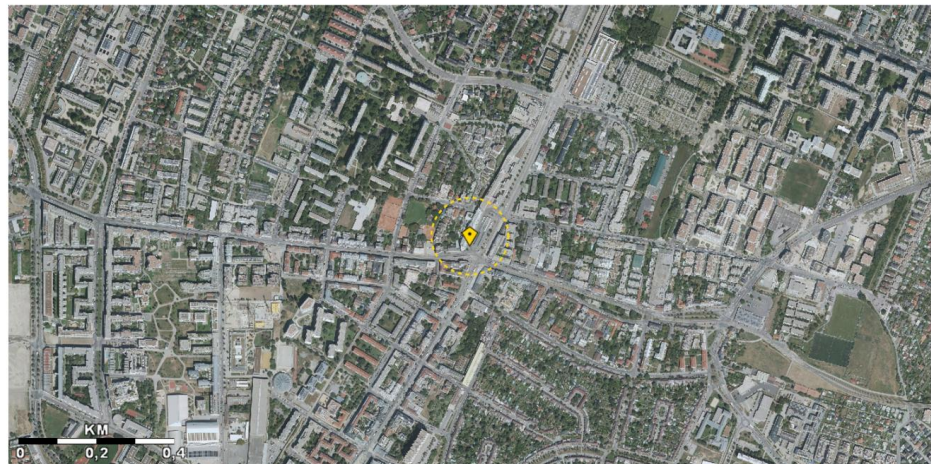
<sup>1</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel Lnight ein Wert von 50 dB.

Naturgefahren

**HORA-Pass**

Adresse: Doningasse 12 / 1, 1220 Wien  
 Seehöhe: 160 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,25057° N | 16,44315° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch


HORA-Pass 48,25057° N; 16,44315° O; Datum: 17.12.2025

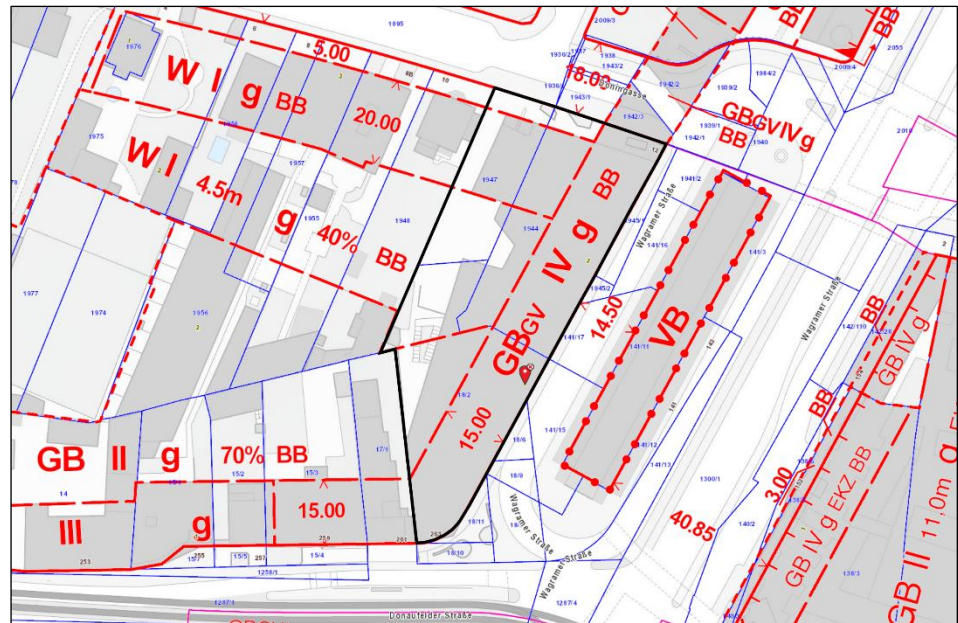
Seite 1 / 2

Abfrage, 16.12.2025

**Grundbuchstand/  
grundbücherliche  
Anteile**  
Stichtag 17.12.2025

318 ANTEIL: 12/25542  
 Haring & Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH (FN 241933i)  
 ADR: Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, Wien 1220  
 a 2861/2010 Kaufvertrag 2009-07-15, Urkunde 2010-01-22, Urkunde 2010-05-12 Eigentumsrecht  
 b 4781/2014 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
 c 5945/2015 Teilung des Anteils  
 d 5945/2015 Zusammenziehung der Anteile  
 e 5945/2015 Wohnungseigentum an 3.UG/KFZ-Abstellplatz 30  
 f 2872/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-28 ohne Eigenverwaltung (HG Wien - 9 S 82/25k)

<p><b>grundbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p><u>A2-Blatt:</u>                      ***** A2 *****                      10 a 4506/2011 Bauplatz (auf) Gst 18/2 1944 1947 gemeinsam mit Gst 1942/3                      11 a 2118/2014 RECHT der Duldung des Bestandes, der Nutzung und Erhaltung einer Überbebauung über Gst 1942/3 im Ausmaß von 105 m2 für Gst 1944                      12 a 5945/2015 Verwalter der Liegenschaft :                      Haring Hausverwaltung GmbH (FN 372860z)                      Doningasse 12/Stiegel/2.OG/Top5, 1220 Wien                      13 a 5945/2015 Vereinbarung über Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit (abweichend) gem § 32 (2) WEG 2002 gem Pkt 13 Wohnungseigentumsvertrag 2015-04-20</p> <p><u>C-Blatt:</u>                      ***** C *****                      11 a 2956/2013                      DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes und der Instandhaltung der elektrischen Einrichtung einer Transformatorstation (einer Station für Transformatoren sowie Fernmeldeanlagen) gem § 1 Vereinbarung 2013-06-18 auf Gst 1944 für WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH (FN 174300z)</p>																								
<p><b>außerbücherliche Rechte und Lasten</b></p>	<p>sonstige Rechte und Lasten nicht bekannt</p>																								
<p><b>Grundstück und Konfiguration</b></p>	<p>ebenes, polygonal konfiguriertes Grundstücksareal</p> <p><u>Auszug Katasterplan</u></p>  <p>Straßenfront Wagramer Straße: rd. 112m                      Straßenfront Doningasse: rd. 42m                      Grundstücksarealfäche lt. Grundbuchauszug: 3.348m<sup>2</sup></p> <table border="1" data-bbox="730 1722 1169 2045"> <thead> <tr> <th>EZ</th> <th>Gst. Nr.</th> <th>Nutzung</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">3162</td> <td rowspan="2">18/2</td> <td>Bauf.</td> <td>1.046</td> </tr> <tr> <td>Bauf.</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1944</td> <td>Bauf.</td> <td>1.199</td> </tr> <tr> <td>Bauf.</td> <td>166</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">1947</td> <td>Bauf.</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>Bauf.</td> <td>407</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Summe</b></td> <td><b>3.348</b></td> </tr> </tbody> </table>	EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	3162	18/2	Bauf.	1.046	Bauf.	320	1944	Bauf.	1.199	Bauf.	166	1947	Bauf.	210	Bauf.	407	<b>Summe</b>			<b>3.348</b>
EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>																						
3162	18/2	Bauf.	1.046																						
		Bauf.	320																						
	1944	Bauf.	1.199																						
		Bauf.	166																						
	1947	Bauf.	210																						
		Bauf.	407																						
<b>Summe</b>			<b>3.348</b>																						

Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7482 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bauungsbestimmungen (→ Details siehe Anhang):

Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen:

GB GV IV g BB4 / W I g BB1 / W I 4,5m g 40% BB2,3 / GB II g 70% BB2,3

Legende:

GB... Bauland gemischtes Baugebiet  
 W... Bauland Wohngebiet  
 GV... Geschäftsviertel  
 I/ II/ IV... Bauklassen  
 4,5m... Beschränkung der Gebäudehöhen  
 g... geschlossene Bauweise  
 40%/70%... Beschränkung der bebaubaren Fläche  
 BB... besondere textliche Bestimmungen

Auszug besondere textliche Bestimmungen:

„Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.“

„Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen darf die Summe aller Haupt- und Nebengebäude eine bebaute Grundfläche vom jeweils im Plan ausgewiesenen Prozentsatz, bezogen auf die durch Fluchtlinien umgrenzten Flächen, nicht überschreiten. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die Prozentsätze der baulichen Ausnutzbarkeit auf die in die einzelnen Bauplätze entfallenden Teilflächen. Die von einer Bebauung frei bleibenden Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.“

„Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen sind Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad ausgebildet werden, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.“


**Flächenwidmung  
 und Bauungs-  
 bestimmungen**

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen</b>	<p>„Gemäß § 5 (4) lit. i und § 5 (4) lit b der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 36 (2) des Gesetzes über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz) wird bestimmt: Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen wird die Stellplatzverpflichtung mit 50 v. H. der gesetzlich erforderlichen Anzahl festgesetzt. Weiters ist die Staffelung der Baumassen untersagt.“</p> <p><u>Auszug § 6 Bauordnung für Wien:</u></p> <p>„(6) In <b>Wohngebieten</b> dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“</p> <p>„(8) In <b>gemischten Baugebieten</b> dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“</p> <p>„(10) In als <b>Geschäftsvierteln</b> ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“</p>
<b>baubehördliche Unterlagen</b>	<p><u>Bauakt – Wohn- und Geschäftsgebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bescheid - Ansuchen um Grundabteilung vom 15.04.2010</li> <li>• Bescheid - Ansuchen um Grundabteilung vom 17.01.2011</li> <li>• Brandschutzkonzept vom 22.02.2011</li> <li>• Einreichplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 28.04.2011 (MA37/22-47479-1/2010)</li> <li>• Bescheid - Errichtung eines Gebäudes mit 64 Wohnungen, einem Fitnesscenter, Büroräumen und Geschäftslokalen - Baubewilligung vom 08.06.2011 (MA37/22-Doningasse 10a/47479-1/10)</li> <li>• Einreichplan - Lüftung vom 24.10.2011 (MA37/GGO KV 16782-1-13)</li> <li>• Auswechslungsplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 09.04.2012 (MA37/GGO-KV-47479-10/10)</li> <li>• Plan Lastenhebebühne vom 16.04.2012 (MA37-A/26734/2013)</li> <li>• Plan Personenaufzug vom 02.05.2012</li> <li>• Einreichplan Personenaufzug vom 02.05.2012 (MA37-A/27338/2013)</li> <li>• Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 12.12.2012</li> <li>• Auswechslungsplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 20.12.2012 (MA37/GGO-KV-47479-10/10)</li> </ul>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswechslungsplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 06.03.2013 (MA37/GGO-KV-47479-10/10)</li> <li>• Auswechslungsplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 09.04.2013 (MA37/GGO-KV-47479-10/10)</li> <li>• Bescheid - Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 11.04.2013 (MA37/GGO-KV-47479-10/10)</li> <li>• Bescheid - Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage - Baubewilligung vom 28.05.2013 (MA37/GGO KV 16782-1/13)</li> <li>• Aufzüge - Anzeige Errichtung vom 12.06.2013 (MA37-A/23857/2013)</li> <li>• Bestandsplan - Neubau eines Wohnhauses mit Büro- und Shoppingnutzung sowie einer Tiefgarage vom 24.06.2013</li> <li>• Aufzug - Anzeige Errichtung vom 02.07.2013 (MA37-A/26734/2013)</li> <li>• Aufzug - Anzeige Errichtung vom 05.07.2013 (MA37-A/27338/2013)</li> <li>• Fertigstellungsanzeige vom 10.07.2013 (MA37/Doningasse 10a/16782/2013)</li> <li>• Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 10.07.2013 (MA37/22-Doningasse 10a/47479-1/10)</li> <li>• Fertigstellungsanzeige vom 13.09.2013 (MA37/Doningasse 10a/47479/2010)</li> <li>• Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 15.04.2014</li> <li>• Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 25.09.2014</li> <li>• Bescheid - Gehsteigübernahme vom 29.04.2015</li> <li>• Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 25.11.2015</li> <li>• Einreichplan Fitness-Studio vom 01.09.2017 (MA37/812834-2017-1)</li> <li>• Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen vom 18.06.2020</li> <li>• Fertigstellungsmeldung für die angezeigte Baumaßnahme vom 18.07.2022 (MA37/812834-2017-1)</li> <li>• Bauanzeige - Spar vom 20.10.2023 (MA37/1331576-2023-1)</li> <li>• Fertigstellungsmeldung für die angezeigte Baumaßnahme vom 04.03.2024 (MA37/1331576-2023-4)</li> <li>• AV-Fertigstellung vom 18.04.2024 (MA37/1331576-2023-6)</li> </ul> <p>Zum Bewertungsstichtag liegen laut Auskunft der MA 37 keine offenen Bauaufträge vor.</p>
<p><b>Baulichkeiten/ Gebäude</b></p>	<p>Das ggst. Wohn-, Büro- und Geschäftshaus verfügt über 3 Untergeschosse, ein Erdgeschoss und 7 Obergeschosse; Da Gebäude wurde zwischen 2011 und 2013 errichtet. Lt. Nutzwertgutachten gibt es insgesamt 297 Wohnungseigentumsobjekte (davon 63 Wohnungen, 14 sonstige selbständige Räumlichkeiten - Geschäfts- und Büroflächen und 220 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage)</p> <p>Die interne Erschließung erfolgt über mehrere Aufzuganlagen und Stiegenhäuser. Die Beheizung des Wohn-, Büro- und Geschäftshauses erfolgt mittels Fernwärme.</p> <p>Es gibt eine dreigeschossige Tiefgarage; die Ein- und Ausfahrt der Garage erfolgt über die Rampe in der Doningasse; → Garageneinfahrt mit chipbasierter Zugangskontrolle;</p> <p>alle notwendigen Ver-/Entsorgungseinrichtungen, wie Wasser, Strom, Kanal, Fernwärme, Telefon, etc. sind vorhanden &amp; funktionstüchtig.</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad																								
<b>Flächen und Konfiguration</b>	<table border="1" data-bbox="572 248 1326 360"> <thead> <tr> <th>Geschoss</th> <th>Top</th> <th>Nutzung</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3. UG</td> <td>KFZ-Abstellplatz 30</td> <td>Garagenstellplatz</td> <td>12,50</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="469 398 1433 472">Der ggst. KFZ-Stellplatz befindet sich im 3. Untergeschoss; die Erschließung der einzelnen Tiefgaragengeschosse erfolgt über Rampen</p> <p data-bbox="469 510 1050 544"><u>Lageplan KFZ-Stellplatz – 3. Untergeschoss:</u></p> 	Geschoss	Top	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	3. UG	KFZ-Abstellplatz 30	Garagenstellplatz	12,50																
	Geschoss	Top	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>																					
3. UG	KFZ-Abstellplatz 30	Garagenstellplatz	12,50																						
<b>Bestandsituation</b>	Stellplatz zum Bewertungsstichtag lt. Auskunft der grundbücherlichen Eigentümerin bestandfrei																								
<b>Betriebskosten/ Rücklage</b>	<p data-bbox="469 1357 1161 1391"><u>Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 01/2026:</u></p> <table border="1" data-bbox="628 1413 1273 1659"> <thead> <tr> <th>3.UG/KFZ-Abstellplatz 30</th> <th>Betrag in € netto</th> <th>Ust.</th> <th>Betrag in € brutto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rücklage Aufzug</td> <td>1,08</td> <td>0%</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>Rücklage Garage</td> <td>8,16</td> <td>0%</td> <td>8,16</td> </tr> <tr> <td>Aufzug Akonto</td> <td>2,13</td> <td>20%</td> <td>2,56</td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten Akonto Gar.</td> <td>21,25</td> <td>20%</td> <td>25,50</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td><b>32,62</b></td> <td></td> <td><b>37,30</b></td> </tr> </tbody> </table>	3.UG/KFZ-Abstellplatz 30	Betrag in € netto	Ust.	Betrag in € brutto	Rücklage Aufzug	1,08	0%	1,08	Rücklage Garage	8,16	0%	8,16	Aufzug Akonto	2,13	20%	2,56	Betriebskosten Akonto Gar.	21,25	20%	25,50	<b>Gesamt</b>	<b>32,62</b>		<b>37,30</b>
3.UG/KFZ-Abstellplatz 30	Betrag in € netto	Ust.	Betrag in € brutto																						
Rücklage Aufzug	1,08	0%	1,08																						
Rücklage Garage	8,16	0%	8,16																						
Aufzug Akonto	2,13	20%	2,56																						
Betriebskosten Akonto Gar.	21,25	20%	25,50																						
<b>Gesamt</b>	<b>32,62</b>		<b>37,30</b>																						
<b>Betriebskosten/ Rücklage</b>	<p data-bbox="469 1697 1433 1805">Die Betriebskosten für den Garagenstellplatz liegen (aufgrund der Regelung im Wohnungseigentumsvertrag lt. Auskunft der Hausverwaltung) im oberen Bereich einer marktüblichen Bandbreite.</p> <p data-bbox="469 1827 1337 1861"><u>Rücklagenstand per 09/2025 gemäß Auskunft der Hausverwaltung:</u></p> <ul data-bbox="517 1872 986 1944" style="list-style-type: none"> <li>• Rücklage Aufzug: rd. € 89.800,-</li> <li>• Rücklage Garage: rd. € 5.800,-</li> </ul> <p data-bbox="469 1966 1337 2000">Zum Bewertungsstichtag gibt es keine offenen Sanierungsdarlehen</p>																								

## 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 einen Garagenstellplatz im 3. Untergeschoss. Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Garagenstellplatzes wird das Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht. Dabei werden Transaktionen von Garagenstellplätzen in vergleichbaren Lagen zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

### 3.2. Vergleichswertverfahren

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (§ 4(1) LBG) wird auf Basis zeitnaher vergleichbarer Kauftransaktionen der jeweilige Vergleichswert ermittelt.

Im Vergleich mit den nationalen und internationalen Bewertungsmethoden handelt es sich bei dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich um die direkteste Bewertungsmethode, die den Markt am besten abbildet, weshalb diese stets anderen Methoden vorzuziehen ist.

Diesbezüglich wird auf folgende Bewertungsliteratur verwiesen:

„(...) ist das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode.“, Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, S. 59.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

<b>Vergleichswertverfahren</b>
Quadratmeterpreise der Vergleichsobjekte
Korrekturfaktoren
= Korrigierter arithmetischer Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
x gewichtete Fläche des Bewertungsobjektes in m <sup>2</sup>
= <b>Vergleichswert</b>

## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Marktsituation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage innerhalb des 22. Wiener Gemeindebezirks; Bedarf an KFZ-Stellplätzen in ggst. Mikrolage durchwegs gegeben (dichte Verbauung in ggst. Mikrolage - Wohnungen, Büros, Geschäftslokale, Einkaufszentren, etc.)</li> <li>• Liegenschaft mit sehr guter Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel und gute Erreichbarkeit durch Individualverkehrsmittel</li> <li>• angespannte Parkplatzsituation in ggst. Mikrolage</li> <li>• durchschnittliche Ausstattung und Alters entsprechender, durchschnittlicher Erhaltungszustand der Baulichkeiten; Errichtung zwischen 2011 und 2013</li> <li>• Betriebskosten für den Garagenstellplatz im oberen Bereich der marktüblichen Bandbreite</li> <li>• hohe bauliche Aktivitäten in ggst. Mikrolage den letzten Jahren</li> <li>• allgemein zum Bewertungsstichtag leicht unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nachfrage nach Garagenstellplätzen in ggst. Mikrolage aufgrund aktuellem Markt-/ Finanzierungsumfeld</li> </ul>

### 4.2. Ableitung Vergleichswert Garagenstellplatz

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von Garagenstellplätzen vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Im Vergleichswertverfahren (gem. § 4 LBG) sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass folgende Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind:

- Korrektur Erstbezugsobjekte: Erstbezugsobjekte von Bauträgern werden mit einem Korrekturfaktor von -5,00 % berücksichtigt.
- Korrektur Geschosslage: Der bewertungsrelevante Garagenstellplatz befindet sich im 3. Untergeschoss. Die Erschließung erfolgt über Rampen vom 1. und 2. Untergeschoss. Aufgrund der erschwerten Erschließung im Vergleich zu Garagenstellplätzen im 1. Untergeschoss wird ein Abschlag in Höhe von -7,50 % auf Garagenstellplätze im 1. Untergeschoss vorgenommen.

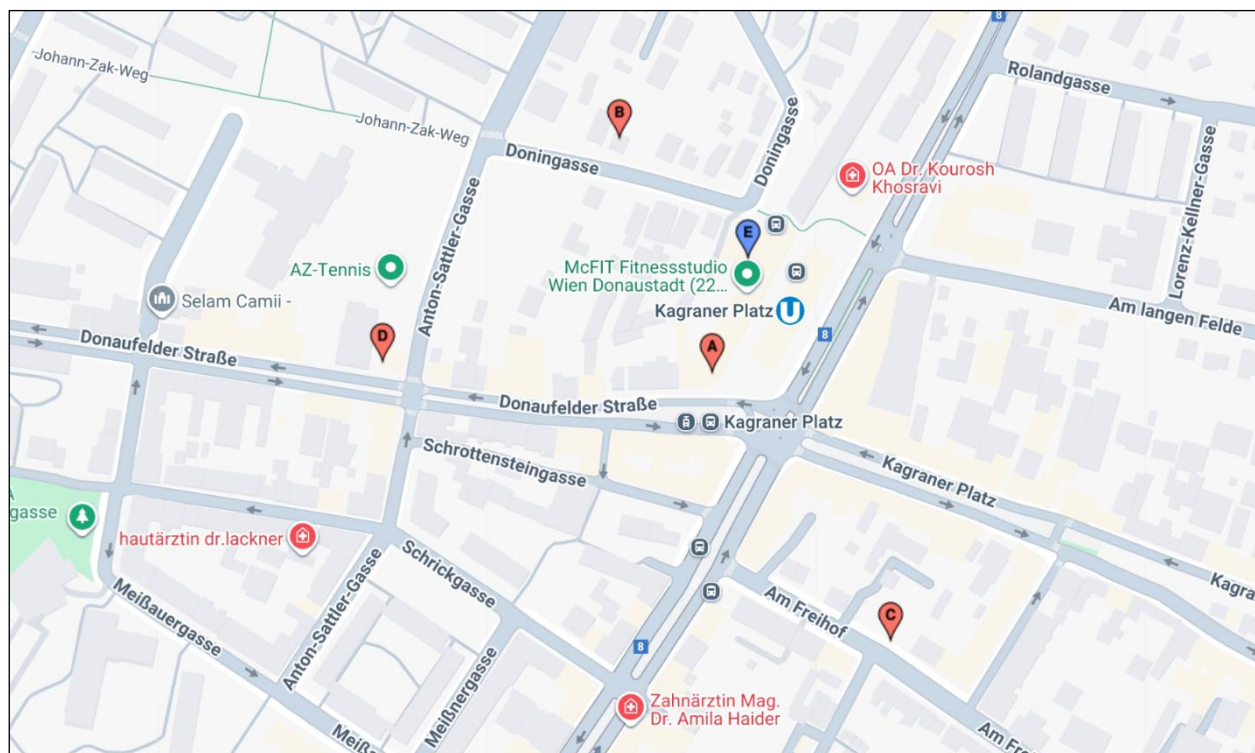
Andere Korrekturfaktoren sind nach Ansicht des gef. SV im ggst. Fall nicht zu berücksichtigen. Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lage	TZ / Jahr	Datum	Anzahl Stellplätze	Art	Typ	Geschoss	Fläche in m <sup>2</sup> je SP	Preis in €	Preis in €/Stellplatz	Bemerkung	Korrektur Erstbezugsobjekt	Korrektur Geschosslage	korr. Preis in €	
1 1220 Wien, Doningasse 12, KFZ-Abstellplatz 05	1337/2023	Feb.23	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	3. UG	12,50	40.000	40.000	ggst. Liegenschaft; gemeinsam mit W S1/ Tür 30 verkauft	0,00%	0,00%	40.000	
2 1220 Wien, Doningasse 12, KFZ-Abstellplatz 33+34	5581/2023	Sep.23	2	Eigen-nutzer	Trans-aktion	3. UG	12,50	32.000	16.000	ggst. Liegenschaft; 2 KFZ-Stellplätze verkauft	0,00%	0,00%	16.000	
3 1220 Wien, Doningasse 12, KFZ-Abstellplatz 84	2276/2024	Sep.23	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	3. UG	12,00	10.000	10.000	ggst. Liegenschaft; 1 KFZ-Stellplatz verkauft	0,00%	0,00%	10.000	
4 1220 Wien, Doningasse 12, KFZ-Abstellplatz 85	4389/2023	Jän.23	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	3. UG	12,00	15.000	15.000	ggst. Liegenschaft; 1 KFZ-Stellplatz verkauft	0,00%	0,00%	15.000	
5 1220 Wien, Doningasse 7, PP10	6289/2024	Sep.24	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	KG	14,31	20.000	20.000	Bauträger, Erstbezug, Glorit; gemeinsam mit W Tür 13 verkauft	-5,00%	-7,50%	17.500	
6 1220 Wien, Doningasse 7, PP1	3666/2025	Jun.25	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	KG	15,98	20.000	20.000	Bauträger, Erstbezug, Glorit; gemeinsam mit W Tür 3 verkauft	-5,00%	-7,50%	17.500	
7 1220 Wien, Am Freihof 9, KFZ-Stellplatz 15	5678/2024	Okt.24	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	KG	rd. 12,50	27.000	27.000	Bauträger, Erstbezug, 3SI; gemeinsam mit Top 13.01 verkauft	-5,00%	-7,50%	23.625	
8 1220 Wien, Donauefelder Straße 241, KFZ-Stellplatz Nr. 2	191/2025	Dez.24	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	KG	rd. 12,50	19.000	19.000	kein Erstbezugsobjekt; gemeinsam mit Stiege 2 Top 2 verkauft	0,00%	-7,50%	17.575	
9 1220 Wien, Donauefelder Straße 241, KFZ-Stellplatz Nr. 14	1645/2025	Mär.25	1	Eigen-nutzer	Trans-aktion	KG	rd. 12,50	20.500	20.500	kein Erstbezugsobjekt; 1 KFZ-Stellplatz verkauft	0,00%	-7,50%	18.963	
<b>Mittelwert Vergleichsobjekte ohne Ausreißer</b>														<b>18.023</b>

*Ausreißer-Vergleichsobjekte sind rot hinterlegt*

Die korrigierten Vergleichswerte bewegen sich nach Ausschluss der statistischen Ausreißer (Nr. 1 und Nr. 3) in einer Bandbreite zwischen € 15.000,- und € 23.625,- je Stellplatz und ergeben einen arithmetischen Mittelwert von € 18.023,- je Stellplatz.

#### Lagekarte der Vergleichsobjekte:



*rote Markierungen: Referenzobjekte  
blaue Markierung: bewertungsrelevante Liegenschaft*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 4.3. Rechte und Lasten

#### A2-Blatt:

```
***** A2 *****
10 a 4506/2011 Bauplatz (auf) Gst 18/2 1944 1947 gemeinsam mit Gst 1942/3
11 a 2118/2014 RECHT der Duldung des Bestandes, der Nutzung und Erhaltung
    einer Überbebauung über Gst 1942/3 im Ausmaß von 105 m2 für Gst 1944
12 a 5945/2015 Verwalter der Liegenschaft :
    Haring Hausverwaltung GmbH (FN 372860z)
    Doningasse 12/Stiegel1/2.OG/Top5, 1220 Wien
13 a 5945/2015 Vereinbarung über Abrechnungseinheit und
    Abstimmungseinheit (abweichend) gem § 32 (2) WEG 2002
    gem Pkt 13 Wohnungseigentumsvertrag 2015-04-20
```

A2-LNR 10: Die Bauplatzeigenschaft ist durch die vorhandene Bebauung bereits berücksichtigt. Diese Eintragung ist im ggst. Fall nicht bewertungsrelevant.

#### A2-LNR 11: Recht der Duldung, Nutzung, Erhaltung einer Überbebauung

2. Die Stadt Wien als Eigentümerin des dienenden Grundstückes Nr. 1942/3, inliegend in der Liegenschaft EZ. 2266 des Grundbuches der KG. Kagran mit der Bezeichnung „Öffentliches Gut“, räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der Servitutberechtigten und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum des herrschenden Grundstückes Nr. 1944, inliegend in der Liegenschaft EZ. 3162 des Grundbuches der KG. Kagran, die Dienstbarkeit der Duldung des Bestandes, der Nutzung und der Erhaltung einer Überbebauung des Grundstückes Nr. 1942/3 im Ausmaß von 105 m<sup>2</sup> gemäß dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutsplan der Hart & Haring Liegenschaftsentwicklungs GmbH vom 14.04.2014 (gelb lasierten Fläche) ein.

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert von BLNR 318 → ist somit auch nicht bewertungsrelevant

#### A2-LNR 12: Verwalter → diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant

A2-LNR 13: abweichende Abrechnungs-/Abstimmungseinheiten; Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert von BLNR 318 → ist somit auch nicht bewertungsrelevant

#### C-Blatt:

```
***** C *****
11 a 2956/2013
    DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes und
    der Instandhaltung der elektrischen Einrichtung einer
    Transformatorstation (einer Station für Transformatoren
    sowie Fernmeldeanlagen) gem § 1 Vereinbarung 2013-06-18 auf
    Gst 1944 für WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH (FN 174300z)
```

#### C-LNR 11: Dienstbarkeit der Transformatorstation

Der Dienstbarkeitsgeber räumt der Dienstbarkeitsberechtigten und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen

- Transformatorstation bestehend aus Transformatoren, Telekommunikationseinrichtungen, Zu- und Ableitungen sowie Zubehör

– im Folgenden kurz Anlagen genannt – nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

Das Recht, auf der/den Liegenschaft/en, in einem vom Dienstbarkeitsgeber kostenfrei zur Verfügung zu stellenden und zu erhaltenden Raum oder Transformatorhäuschen die bezeichneten Anlagen gemäß Beilage .A – die integrierter Bestandteil dieser Vereinbarung ist – im Ausmaß von 102m<sup>2</sup> zu errichten sowie diese ungestört zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern und umzubauen, jederzeit in die Liegenschaft für Kommunikationsdienste selbst oder durch Dritte zu nutzen und alles was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand oder Betrieb der Anlagen hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, und hierzu die Liegenschaft jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dieselbe Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern sowie vorübergehend zu lagern und sie, soweit notwendig und zweckmäßig, auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert von BLNR 318 → ist somit auch nicht bewertungsrelevant

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Sonstige, außerbücherliche Rechte und Lasten nicht bekannt.

#### 4.4. Marktanpassung

##### Marktsituation (zum Stichtag/aktuell) - allgemein

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 und mittlerweile noch siebenmal 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 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 jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und auch zu deutlich **längeren Verwertungszeiträumen kommt**.

##### Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)<sup>2</sup>

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzte die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung war vom 01.08.2022 bis 30.06.2025 rechtlich verbindlich auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden.

Zwar endete die KIM-VO bereits vor dem Stichtag und damit auch die rechtliche Verpflichtung, aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken haben dadurch etwas mehr Flexibilität, dennoch dienen die Kernpunkte<sup>3</sup> der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe.

Nach Ansicht des gef. SV ist im ggst. Fall keine Marktanpassung vorzunehmen, da der Verkehrswert bereits direkt aus dem Markt abgeleitet wurde.

---

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

<sup>3</sup> Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird. Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%). Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%). Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten. Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

## 5. VERKEHRSWERT

### 5.1. Verkehrswert BLNR 318 (3. UG/ KFZ-Abstellplatz 30)

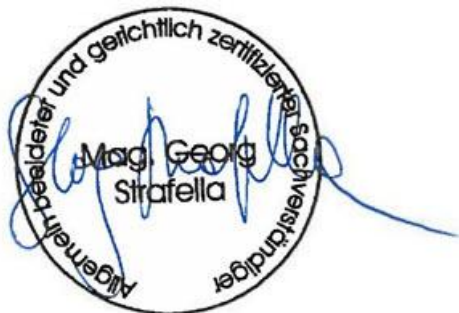
Geschoss	Top	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
3. UG	KFZ-Abstellplatz 30	Garagenstellplatz	12,50

Vergleichswert in €/KFZ-Stellplatz	18.023
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung in €	0
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz 30 in €</b>	<b>18.023</b>
<b>Verkehrswert KFZ-Abstellplatz 30 in € gerundet</b>	<b>18.000</b>

Der **Verkehrswert** der Blnr. 318, 12/25542 Anteile, auf der Liegenschaft GB 01660 Kagran, EZ 3162, GST 18/2, 1944 und 1947 an der Adresse 1220 Wien, Doningasse 12/ Donaufelder Straße 263, verbunden mit WE an 3.UG/KFZ-Abstellplatz 30, beträgt zum Bewertungsstichtag

**rd. € 18.000,-.**

Wien, am 31.01.2026  
gez.



Mag. Georg Strafella  
Immobilienfachverständiger  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6. ANLAGEN

### 6.1. Grundbuchauszug vom 17.12.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 3162

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 318 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2872/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
18/2	G GST-Fläche	* 1366	
	Bauf.(10)	1046	
	Bauf.(20)	320	Donaufelder Straße 263
1944	G GST-Fläche	* 1365	
	Bauf.(10)	1199	
	Bauf.(20)	166	Doningasse 12
1947	G GST-Fläche	* 617	
	Bauf.(10)	210	
	Bauf.(20)	407	
GESAMTFLÄCHE		3348	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

10 a 4506/2011 Bauplatz (auf) Gst 18/2 1944 1947 gemeinsam mit Gst 1942/3  
11 a 2118/2014 RECHT der Duldung des Bestandes, der Nutzung und Erhaltung  
einer Überbebauung über Gst 1942/3 im Ausmaß von 105 m2 für Gst 1944  
12 a 5945/2015 Verwalter der Liegenschaft :  
Haring Hausverwaltung GmbH (FN 372860z)  
Doningasse 12/Stiegel/2.OG/Top5, 1220 Wien  
13 a 5945/2015 Vereinbarung über Abrechnungseinheit und  
Abstimmungseinheit (abweichend) gem § 32 (2) WEG 2002  
gem Pkt 13 Wohnungseigentumsvertrag 2015-04-20

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

318 ANTEIL: 12/25542

Haring & Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH (FN 241933i)

ADR: Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, Wien 1220

a 2861/2010 Kaufvertrag 2009-07-15, Urkunde 2010-01-22, Urkunde  
2010-05-12 Eigentumsrecht

b 4781/2014 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 5945/2015 Teilung des Anteils

d 5945/2015 Zusammenziehung der Anteile

e 5945/2015 Wohnungseigentum an 3.UG/KFZ-Abstellplatz 30

f 2872/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-28  
ohne Eigenverwaltung (HG Wien - 9 S 82/25k)

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

11 a 2956/2013

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes und  
der Instandhaltung der elektrischen Einrichtung einer  
Transformatorstation (einer Station für Transformatoren  
sowie Fernmeldeanlagen) gem § 1 Vereinbarung 2013-06-18 auf  
Gst 1944 für WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH (FN 174300z)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

17.12.2025 16:56:09

---

## 6.2. Fotos vom 23.12.2025

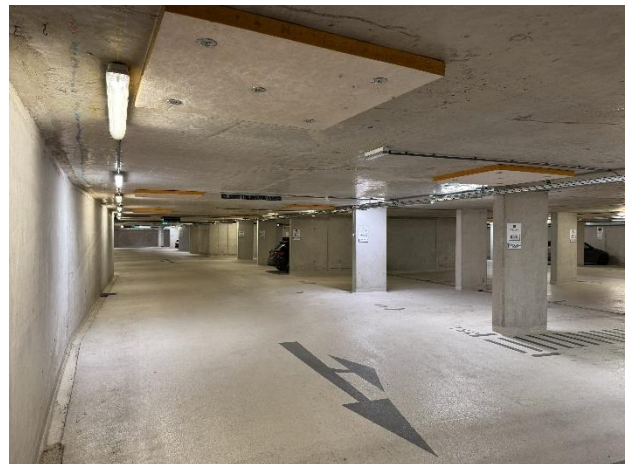
### Straßenansichten:



Garageneinfahrt/-ausfahrt:

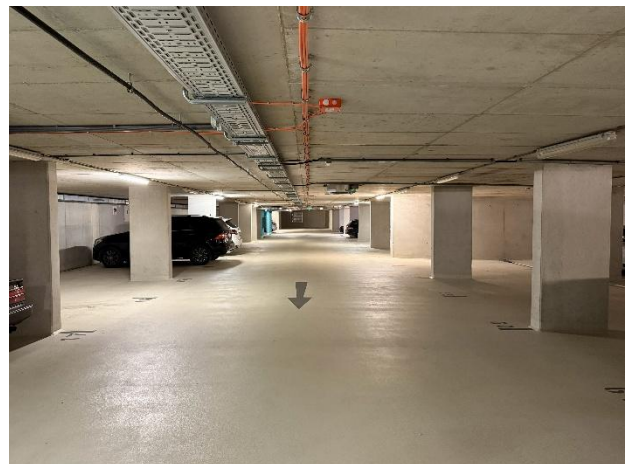
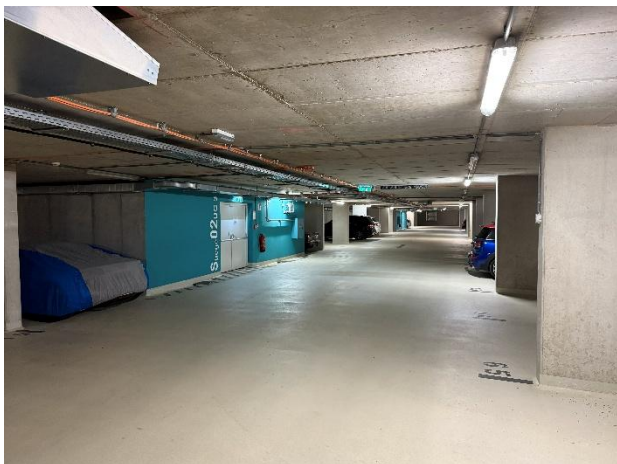
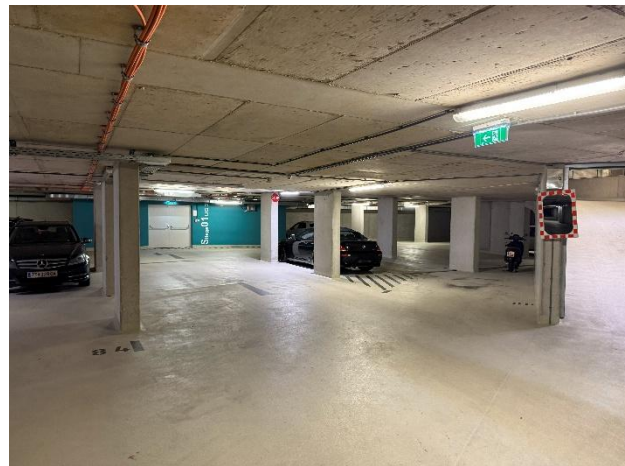


Erschließung 3. Untergeschoss:





**3. Untergeschoss:**

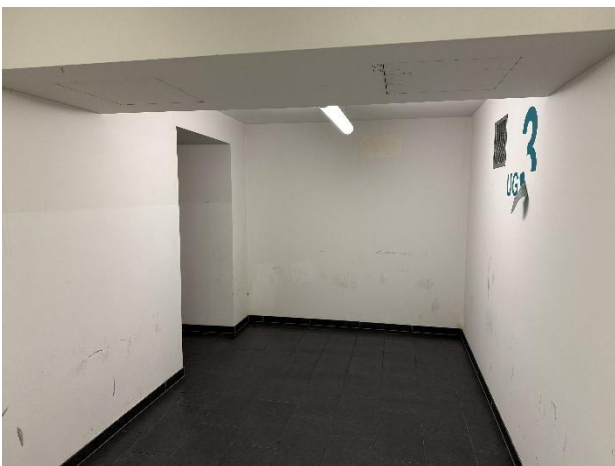


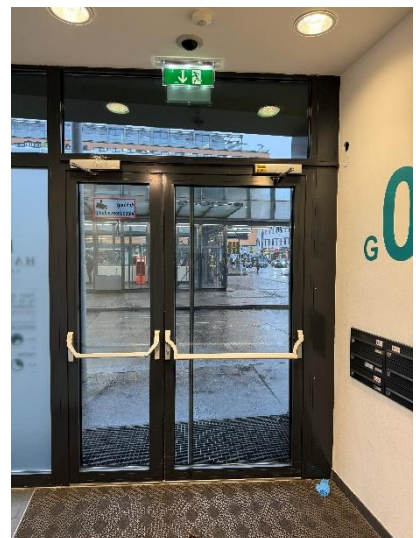
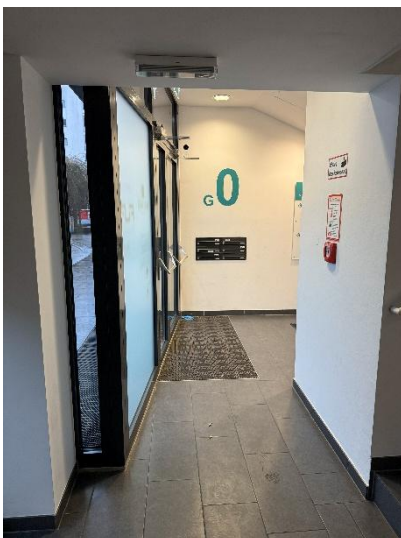
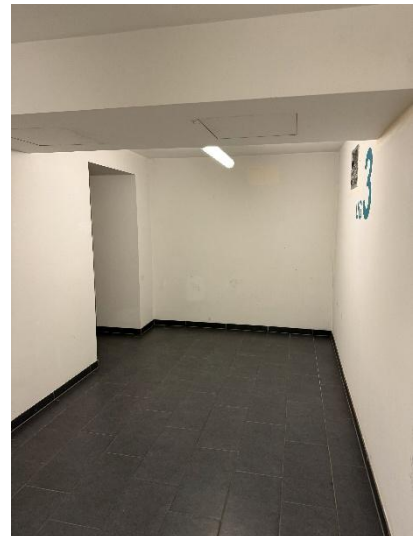
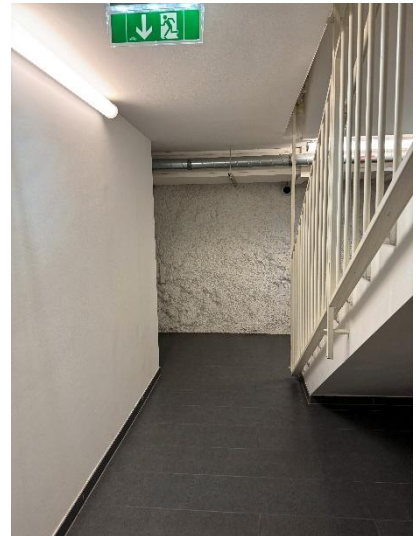


3.UG/KFZ-Abstellplatz 30:



Stiegenhäuser:





**Mag. Georg Strafella**

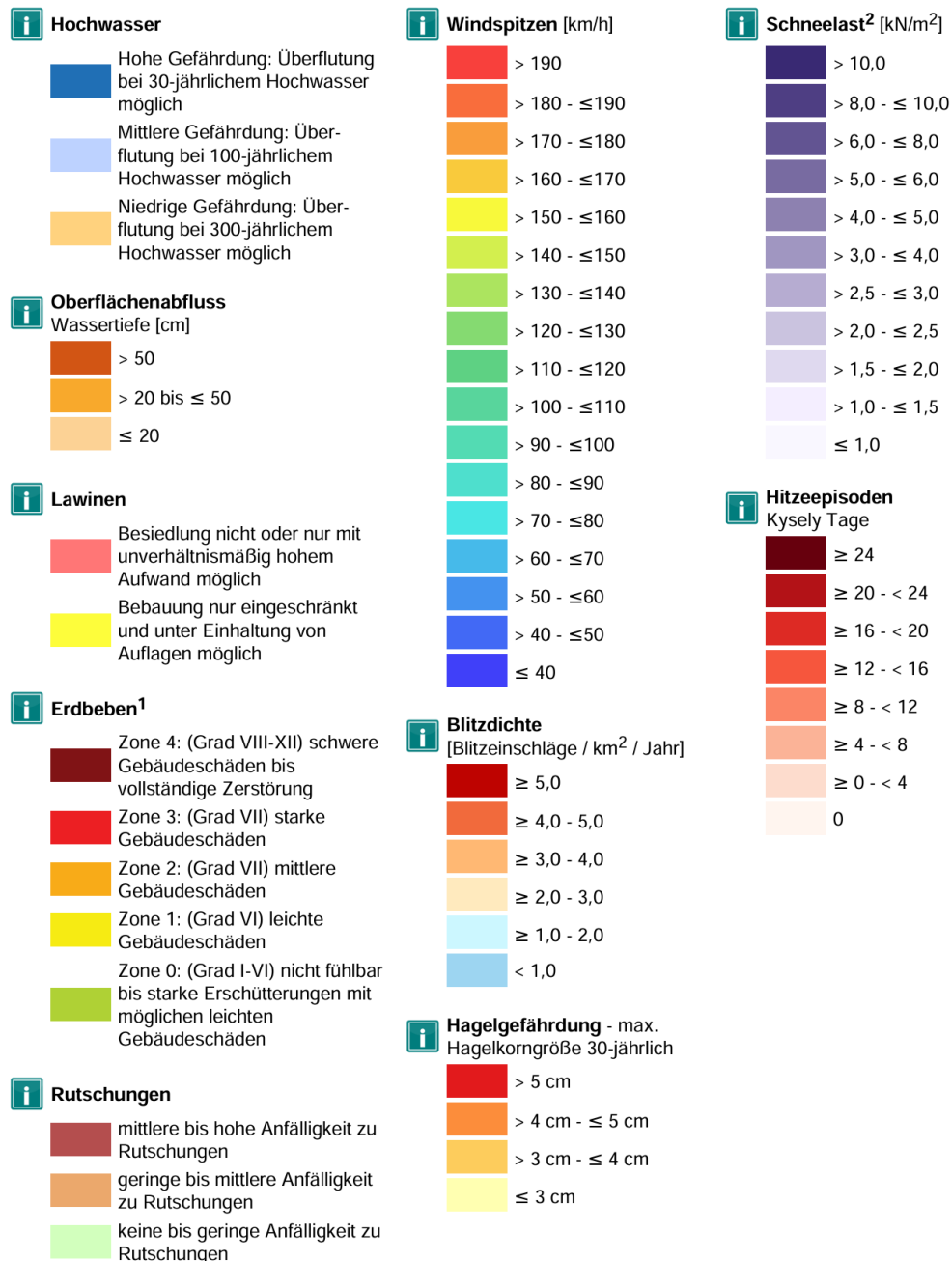
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

unmittelbare Umgebung:




## 6.3. HORA-Pass vom 17.12.2025, Legende

### Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## 6.4. Bestandsplan aus 2013

bauwerber		grundstückseigentümer	behörde	planung
<b>HART &amp; HARING</b> Bauträger GmbH Erherzog Karl Strasse 5a, 1220 Wien		<b>HART &amp; HARING</b> Bauträger GmbH Erherzog Karl Strasse 5a, 1220 Wien  <b>HARING &amp; HART</b> Betriebs- und Liegenschafts GmbH Erherzog Karl Strasse 5a, 1220 Wien		<b>LOVE</b>  <small>LOVE architecture and urbanism ZT GesmbH            A 8010 Geras, Haring Sachweg 82            Tel. 03170 94 04 - Fax: 03170 - 20            e-mail: office@love-home.com</small>
unterschrift		unterschrift	unterschrift	unterschrift

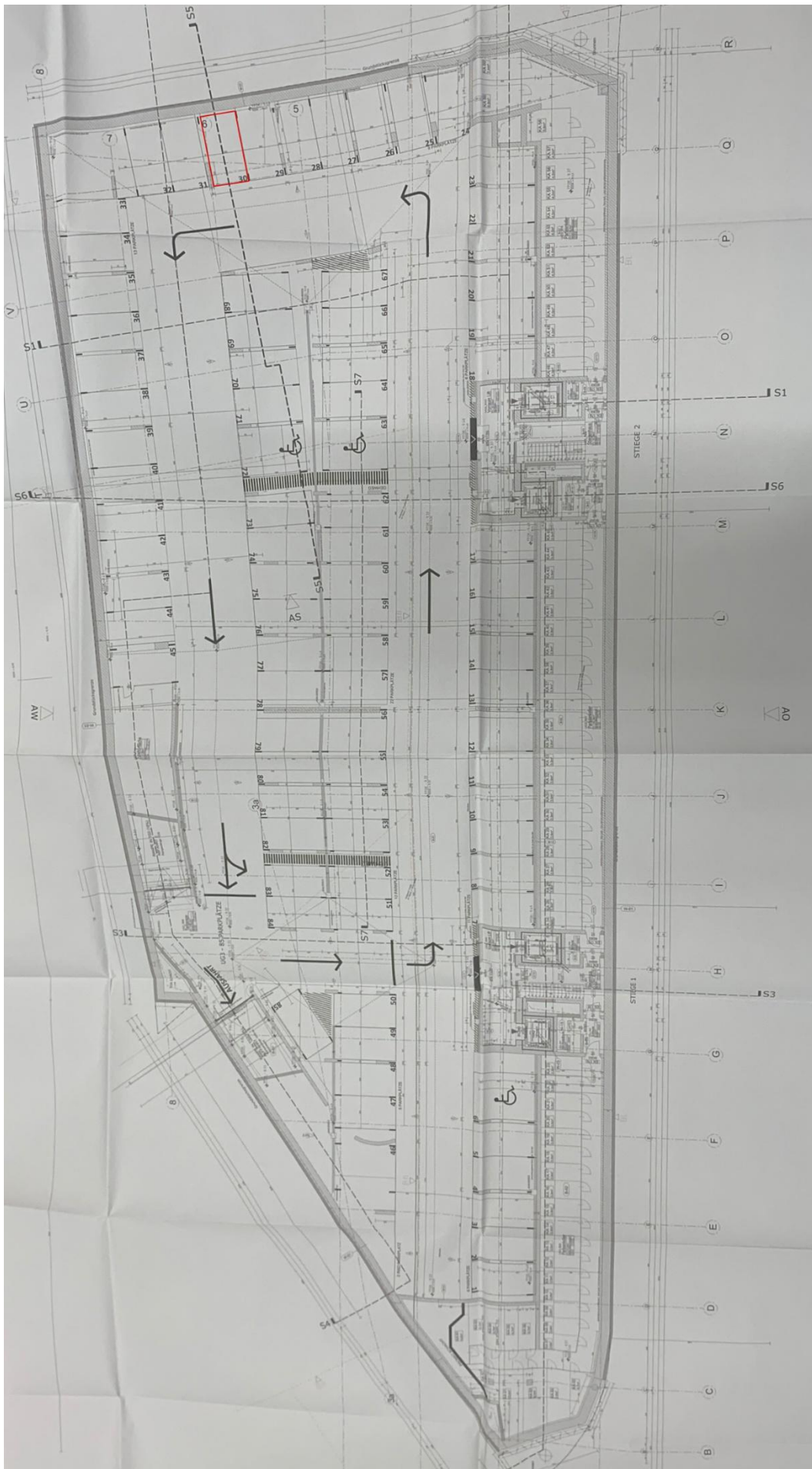
  

<b>GRUNDRISS UG3</b>		<b>Porr Bau GmbH</b> 1100 Wien, Absberggasse 47 Bvh.: Doninpark; PSP: 1030200310 1220 Wien, Donauefelder Straße / Doningasse									
planinhalt		plannummer <b>BAULEITUNG</b>									
<table border="1"> <tr> <td><b>A</b></td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> <td>F</td> </tr> </table>		<b>A</b>	B	C	D	E	F	<table border="1"> <tr> <td>#2</td> <td>von 23 Plänen</td> </tr> </table>		#2	von 23 Plänen
<b>A</b>	B	C	D	E	F						
#2	von 23 Plänen										
parie											
1:100	24.06.2013	<b>109_A_UG3</b>									
maßstab	datum	proj. nr.	plan nr. index								
-	-	-	-								
index	datum	änderung									
index	datum	änderung									

Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der LOVE architecture and urbanism Ziviltechniker GesmbH (love) und damit gesetzlich geschützt. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der Zustimmung von love. Durch die Übernahme dieses Planes akzeptiert die ausführende Firma als Auftragnehmer die darauf dargestellten Anordnungen und Ausführungen. Sie ist verpflichtet, vor Arbeitsbeginn alle Maße und Bedingungen, die in Zusammenhang mit ihrer Arbeit stehen, am Plan und auf der Baustelle verantwortungsvoll zu überprüfen. Unklarheiten, Fehler und Abweichungen gegenüber dargestellten oder schriftlich vereinbarten Anordnungen müssen dem Architekten bzw. der Bauleitung unverzüglich mündlich und schriftlich mitgeteilt werden, rechtzeitig vor Arbeitsbeginn.

Mag. Georg Strafella

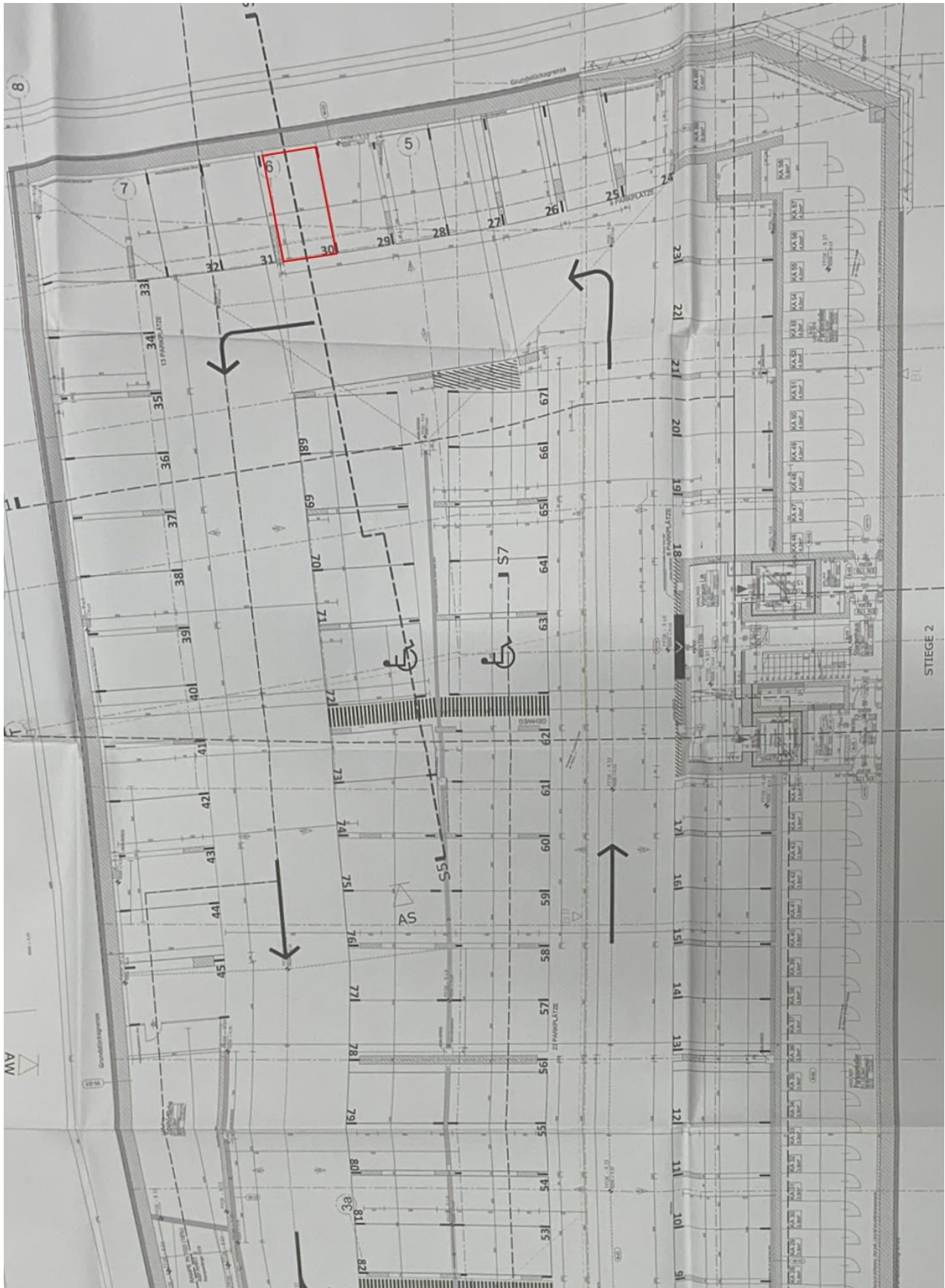
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

KFZ-Abstellplatz 30 (3. UG):



**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.5. Nutzwertgutachten vom 04.02.2015 (auszugsweise)

Sachverständigenbüro  
 **Hillinger**

# **Nutzwertgutachten** und **Nutzwertfeststellung**

gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 idF der WRN 2006  
(BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124)

EZ 3162, GST-NR 18/2, 1944, 1947, KG 01660 Kagran,  
per Adresse Donaufelder Straße 263 und Doningasse 12, 1220 Wien

im Auftrag der  
Hart & Haring Bauträger GmbH,  
Erzherzog-Karl-Straße 5a, 1220 Wien.

Gutachten übermittelt am: 04.02.2015



[www.sv-hillinger.at](http://www.sv-hillinger.at) • [office@sv-hillinger.at](mailto:office@sv-hillinger.at)



Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS • Allg. beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, SV nach CIS ImmoZert  
Höhenwartweg 9, A-8054 Graz, Tel: +43 316 285020, Fax: +43 316 251337  
UID: ATU 27967901, Bankverb. Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Kto-Nr: 20201238704, BLZ: 20815

BG 027 TZ 5945/2015

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 3.6 Die Definition von Zu- und Abschlägen

Die Definition der Zu- und Abschläge erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zum Wohnungseigentumsgesetz 2002, sowie der Erfahrungswerte des MA 25 der Stadt Wien.

	Für die Wohneinheit TOP S2/Tür 11 im 1. Obergeschoß wurde der Regelnutzwert festgelegt.	1,000
Regelnutzwert:	Sie repräsentiert die homogenste Raumkonfiguration, die am besten den Durchschnitt aller WE-Objekte darstellt und verursacht so bei den anderen WE-Objekten die geringsten Abweichungen.	
KFZ-Abstellplätze:	Die KFZ-Abstellplätze erhalten aufgrund ihrer Ausführung (Tiefgarage) einen Nutzwert in der Höhe von Die befestigte Zubehörfläche R13 von KFZ-Abstellplatz 45 im 3. UG erhält einen Nutzwert von	0,500 0,250
Kellerflächen:	Die Kellerflächen erhalten aufgrund ihrer Ausführung (Lattenrost) einen Nutzwert von	0,200
Zubehörflächen:	Die Lagerräume und der Müllraum von SSR S1/Tür 5 erhalten einen Nutzwert von Der Müllraum von SSR S1/Tür 1 erhält aufgrund der geringeren Größe einen Nutzwert von und die Außenfläche von SSR S1/Tür 1 wurde mit Nutzwerten bewertet.	0,250 0,300 0,100
Terrassen:	Die Terrassen wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.	25,00 %
Balkone:	Die Balkone wurden mit des Nutzwertes der Regelgeschoßwohnung bewertet.	20,00 %
Terrassen:	Die Wohnung S2/Tür 24 besitzt 2 Terrassen und erhält hierfür einen Zuschlag von	+2,50 %
kein Zusatzzimmer:	Die Wohnung S2/Tür 31 erhält für die Ausstattung mit nur einem Zimmer einen Abschlag von	-2,50 %
keinen Balkon/Terrasse/Loggia:	Die Wohnungen die keinen Balkon/Terrasse/Loggia besitzen erhalten einen Abschlag von	-2,50 %
Straßenseitig/Lärmemission:	Die Wohneinheiten von 4. OG – 5. OG deren Wohnflächen straßenseitig ausgerichtet sind erhalten einen Abschlag von Die Wohneinheiten von 6. OG – 7. OG erhalten hierfür einen Abschlag von	-4,00 % -2,00 %

EZ 3162, GST-NR 18/2, 1944, 1947, KG 01660 Kagran;

Sachverständigenbüro  
**Hillinger**

## 5 GUTACHTEN

### § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 idF der WRN 2006 (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124)

Zum Zwecke der Einverleibung von Wohnungseigentum wird gemäß der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 vom gefertigten Sachverständigen bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft

EZ 3162, GST-NR 18/2, 1944, 1947, KG 01660 Kagran,  
per Adresse Donauefelder Straße 263 und Doningasse 12, 1220 Wien;

297 wohnungseigentumstaugliche Objekte, davon

- ▷ 63 Wohnungen
- ▷ 14 Sonstige Selbständige Räumlichkeiten (Geschäfts- und Büroflächen)
- und
- ▷ 220 KFZ-Abstellplätze

befinden. Davon wurden 297 Wohnungseigentumsobjekte bewertet (siehe Punkt 2.4.1).

Es befinden sich auf der Liegenschaft allgemeine Teile und Räumlichkeiten, an denen gemäß § 3 Abs. 2 WEG 2002 kein Wohnungseigentum begründet werden kann.

Grundlage dieses Gutachtens bildet gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG 2002 die Baubewilligung vom Magistrat der Stadt Wien vom 08.06.2011, GZ.: MA 37/22-Doningasse 10a/47479-1/10.



Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, CIS ImmoZert

Seite 24/25

BG 027 TZ 5945/2015

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Nutzwertgutachten:  
EZ 3162, GST-NR 18/2, 1944, 1947, KG01660 Kagran

Sachverständigenbüro  
► Hillinger

Doningasse 12, Donauefelder Straße 263, 1220 Wien / 220 KFZ-Abstellplätze

Lage	Bezeichnung / Zubehör / Zu- Abschläge	Fläche m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> / Summe m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup> % / 0,500 / Summe	Nutzwert genau	Nutzwert gerundet	Anteil %	Mindestanteil
3. UG	KFZ-Abstellplatz 01	15,20	0,500 0,500	7,600	8	0,06	16 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 02	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 03	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 04	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 05	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 06/Behindertenparkplatz	17,50	0,500 0,500	8,750	9	0,07	18 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 07	13,65	0,500 0,500	6,825	7	0,05	14 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 08	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 09	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 10	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 11	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 12	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 13	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 14	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 15	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 16	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 17	13,47	0,500 0,500	6,735	7	0,05	14 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 18	13,78	0,500 0,500	6,890	7	0,05	14 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 19	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 20	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 21	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 22	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 23	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 24	13,13	0,500 0,500	6,565	7	0,05	14 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 25	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 26	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 27	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 28	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 29	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 30	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 31	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 32	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 33	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 34	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 35	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 36	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 37	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 38	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 39	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 40	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 41	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542
3. UG	KFZ-Abstellplatz 42	12,50	0,500 0,500	6,250	6	0,05	12 / 25542

20.03.2014

BG 027 TZ 5945/2015

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.6. Betriebskostenvorschreibung ab 01/2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:

**WEG Doningasse 12**



Wesiak Wien Verwaltungs GmbH  
Doningasse  
1220 Wien

Firma  
Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH  
Doningasse 12 / 6.3.030  
1220 Wien

STMK. SPARKASSE  
WEG Doningasse 12  
IBAN: AT482081500042374595  
SWIFT/BIC: STSPAT2G  
UID: ATU67935103

K22/O10012/E63030/V48210/P136105/J916076

**Objekt:** Doningasse 12, 1220 Wien  
EG DONINGASSE 12

**Top:** Tiefgarage / 6.3.030  
**Bestandnehmer:** Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH  
**Top(s)** 6.3.030

### Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 1/2026

Rechnungsnr. 48210126

Belegdatum: 01.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **1/2026**.

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Rücklage Aufzug	1,08	0	0,00	1,08
Rücklage Garage	8,16	0	0,00	8,16
Aufzug Akonto	2,13	20	0,43	2,56
Betriebskosten Akonto Gar.	21,25	20	4,25	25,50
<b>Gesamtsumme</b>	<b>32,62</b>		<b>4,68</b>	<b>37,30</b>

Wir bitten Sie, den zu zahlenden Bruttobetrag (Gesamtsumme Brutto EUR) monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

**BIC: STSPAT2G, IBAN: AT482081500042374595**  
**lautend auf WEG Doningasse 12**

**WICHTIG:** Bei Überweisungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte **100482100000** im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Bitte beachten Sie, dass Ihre Zahlung ohne korrekte Angabe der Zahlungsreferenz vom System nicht zugeordnet werden kann und daher keine schuldbefreiende Leistung darstellt.

T: +43 - 1 - 33 60 196

E: office@wesiakwien.com

www.wesiak.com

WESIAC  
Group

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

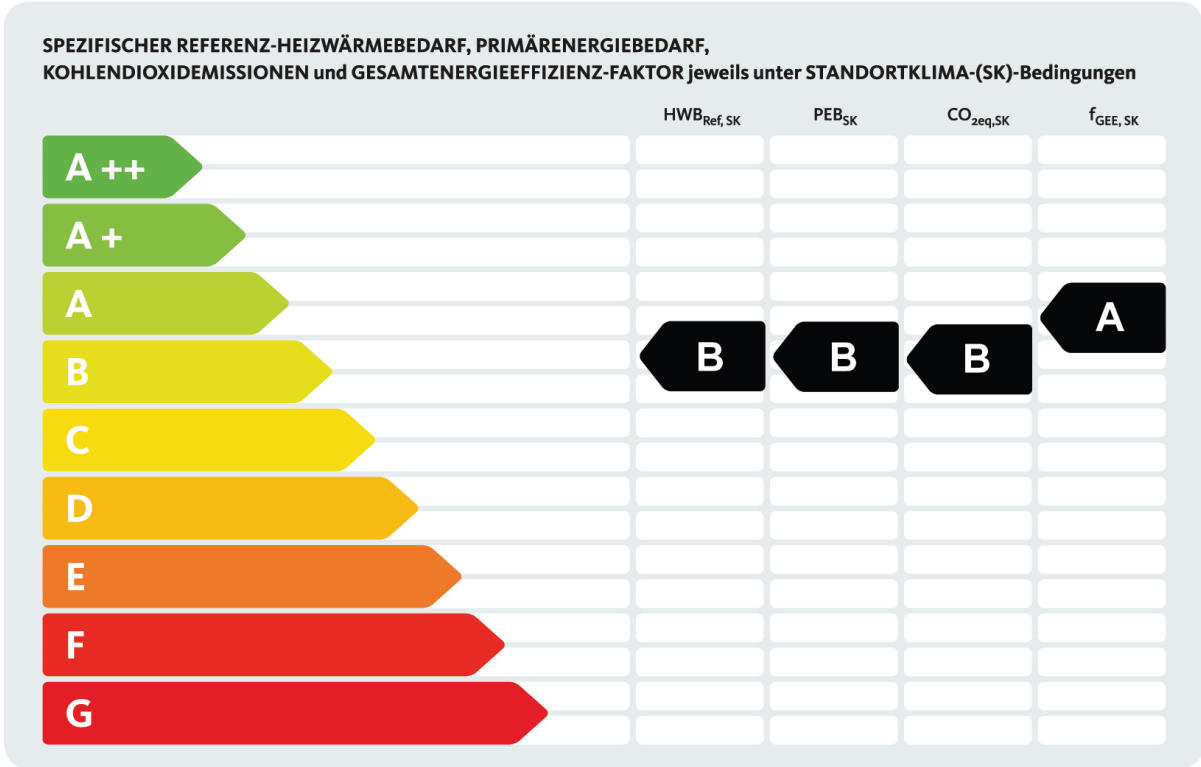
## 6.7. Energieausweis für Wohngebäude aus 05/2023 (auszugsweise)

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Doningasse 12 Stiege 1-2 (Wohnungen 4.-7. OG)	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Doningasse 12/1	Katastralgemeinde	Kagran
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01660
Grundstücksnr.	18/2; 1944; 1947	Seehöhe	160 m



**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 des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, 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 Gesamtenergieeffizienz-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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

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

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 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 BenutzerInnenverhaltens. 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**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	6 353,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	5 083,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3631 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	17 424,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 696,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	3,71 m	mittlerer U-Wert	0,470 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	24,78	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art: 


## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 27,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 27,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 77,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,81
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 201 423 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 31,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 194 514 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 30,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 64 937 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 375 536 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 59,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,23
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,41
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 144 716 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 520 252 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 81,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 649 110 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 102,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> = 560 680 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 88,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern,SK</sub> = 88 430 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 125 603 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 19,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,81
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	Dipl.Ing. Vera Korab
Ausstellungsdatum	02.05.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.05.2033		
Geschäftszahl	<input type="text"/>		

ARCHITEKTIN  
DIPL. ING. VERA KORAB  
ZT-Gesellschaft m. b. H.  
1220 WIEN, Stadlergasse 1/IX-X  
TELEFON 01 88 270, FAX 01 88 270

**TE** TATIC - elektrik e.U.  
Ihr Partner für elektrische Anlagen  
Inh. S. TATIC  
A-1080 Wien, Piaristengasse 1/IX-X  
Hotline +43 664 480 74 46  
E-Mail: office@tatic-elektrik.at

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

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.8. Plandokument 7482

Unverkäufliches Dienstexemplar!

---

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

## MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

---

Plandokument 7482

### **Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **24. Mai 2005, Pr. Zl. 1698/2005-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7482 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Wagrainer Straße, Meißauergasse, Meißnergasse, Schrickgasse,  
Linienzug 1-2, Donaufelder Straße, Saikogasse, Linienzug 3-4,  
Anton-Sattler-Gasse, Doningasse und Linienzug 5-7  
im 22. Bezirk, Kat. G. Kagran**

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.  
Für den Querschnitt Wagrainer Straße ist innerhalb des Plangebietes Vorsorge für die Pflanzung und Erhaltung einer Baumreihe zu treffen.

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (**BB**) bestimmt:
- 3.1 Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 3.2 Auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen darf die Summe aller Haupt- und Nebengebäude eine bebaute Grundfläche vom jeweils im Plan ausgewiesenen Prozentsatz, bezogen auf die durch Fluchtlinien umgrenzten Flächen, nicht überschreiten. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze beziehen sich die Prozentsätze der baulichen Ausnutzbarkeit auf die in die einzelnen Bauplätze entfallenden Teilflächen. Die von einer Bebauung frei bleibenden Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.
  - 3.3 Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad ausgebildet werden, entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.4 Auf der mit Esp **BB6** bezeichneten Fläche sind nur Gebäude und bauliche Anlagen im notwendigen Zusammenhang mit der Nutzung als Sport- und Spielplatz mit einer maximal bebaubaren Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gebäudehöhe darf 7,5 m nicht überschreiten.
  - 3.5 Auf der mit **BB7** bezeichneten Fläche sind, über die zulässige Gebäudehöhe hinaus, technische Aufbauten, wie ein Glockenturm bis zu einer insgesamt maximalen Höhe von 20 m zulässig.
4. Gemäß § 5 (4) lit. i und § 5 (4) lit b der Bauordnung für Wien in Verbindung mit § 36 (2) des Gesetzes über Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und über Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz) wird bestimmt:  
Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen wird die Stellplatzverpflichtung mit 50 v. H. der gesetzlich erforderlichen Anzahl festgesetzt. Weiters ist die Staffelung der Baumassen untersagt.
5. Unter Anwendung von § 4 (3) und § 5 (7) der Bauordnung für Wien werden in Teilen des Plangebietes (**BB**) für unterschiedliche, übereinanderliegende Räume Widmungen gemäß § 4 (2) der BO für Wien bzw. Bestimmungen gemäß § 5 (2), § 5 (3) bzw. § 5 (4) der BO für Wien wie folgt festgelegt:  
Für die mit **BB5** bezeichneten Flächen wird bestimmt: Der Raum ab einer Höhe von 4,5 m über dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche ist dem jeweils angrenzenden Bauland (GB IV g EKZ BB bzw. GB IV g) zugeordnet. Der darunter liegende Raum ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Herbert Binder  
Senatsrat

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger