

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes Top W 23 Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 122, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



Bewertungstichtag: 23. September 2024

Qualitätstichtag: 23. September 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Wohnungseigentumsobjekt Top W 23 Nauseagasse 31, A-1160 Wien B-LNR 122, EZ 2639 KG 01405 Ottakring, BG Hernals
Bewertungsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 42,04 m ² Wohnnutzfläche
Verkehrswert	€ 79.800,- (Euro Neunundsiebzigtausendachthundert)

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Allgemeines.....	6
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung.....	6
1.1.1 Auftraggeber	6
1.1.2 Auftrag.....	6
1.1.3 Annahmen.....	6
1.1.4 Besondere Annahmen.....	7
1.1.5 Zweck der Wertermittlung.....	7
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	7
1.2.1 Bewertungsstichtag.....	7
1.2.2 Qualitätsstichtag.....	7
1.2.3 Befundaufnahme.....	7
1.2.4 Besichtigung	8
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	8
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers	9
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen	9
1.4 Vorbemerkungen	10
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	10
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards	10
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	11
1.4.4 Lastenfreiheit.....	11
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	12
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	12
1.4.7 Umsatzsteuer.....	12
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	13
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	13
2 Befund.....	15
2.1 Lage.....	15
2.1.1 Makrolage	15
2.1.2 Mikrolage	16
2.2 Grundbuch	27
2.2.1 Aufschrift.....	27
2.2.2 A 1-Blatt.....	28

2.2.3	A 2-Blatt.....	28
2.2.4	B-Blatt.....	28
2.2.5	C-Blatt.....	29
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	30
2.2.7	Grundbuchauszug	30
2.3	Digitaler Katastralplan	30
2.3.1	Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals.....	30
2.3.2	Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild).....	31
2.3.3	Digitaler Katastralplan (mit Luftbild).....	32
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	33
2.4.1	Flächenwidmung	33
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	34
2.4.3	Abschließende Bemerkungen.....	35
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	36
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	37
2.6.1	Kontaminierung.....	37
2.6.2	Naturgefahren	38
2.6.3	Senderkataster	42
2.6.4	Lärminformationskarten	43
2.7	Wohnungseigentumsobjekt	46
2.7.1	Allgemeine Beschreibung	46
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	46
2.7.3	Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23	47
2.7.4	Wohnungseigentumsreserve und Vorschriften	48
2.7.5	Bau- und Erhaltungszustand	49
2.7.6	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	50
2.7.7	Grenzüberbau und Energieausweis	50
2.7.8	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	51
2.7.9	Fotodokumentation	52
3	Gutachten (Wertermittlung)	69
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	69
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	69
3.2.1	Stand der Wissenschaft.....	69
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	70
3.2.3	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	70
3.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	71

3.3	Bodenwert.....	73
3.3.1	Vergleichstransaktionen	73
3.3.2	Zu- und Abschläge	74
3.3.3	Ausreißerprüfung.....	75
3.3.4	Grundkostenanteil.....	75
3.3.5	Bodenwert.....	75
3.4	Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23	76
3.4.1	Jahresrohertrag	76
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	78
3.4.3	Jahresreinertrag.....	79
3.4.4	Vervielfältiger	79
3.4.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	82
3.4.6	Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	82
3.4.7	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	83
3.4.8	Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	83
3.4.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	84
3.4.10	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	84
3.4.11	Marktanpassung.....	85
3.4.12	Verkehrswert.....	85
3.4.13	Plausibilisierung	87
	Zusammenfassung.....	88
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	89
	Grundbuchauszug: B-LNR 122, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals	90
	Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986.....	93
	Planunterlagen (Einreichplan vom Dezember 1976)	110
	Mietvertrag vom 19. Februar 1990	111
	Literaturverzeichnis.....	115
	Abbildungsverzeichnis.....	117
	Tabellenverzeichnis.....	118

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber

-  Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger
-  Rabensteig 1, A-1010 Wien
-  als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH
-  Stephansplatz 3, A-1010 Wien

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** des **Wohnungseigentumsobjektes**

-  Top W 23, Nauseagasse 31, A-1160 Wien
-  B-LNR 122, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

unter **Berücksichtigung**

-  der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
-  der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.¹ Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

-  **Geldlastenfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kontaminationsfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)
-  Vollständige **Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal
-  **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten und Lasten**

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

-  Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.²
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden keine **besonderen Annahmen** getroffen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

-  Das **Verkehrswertgutachten** wird **ausschließlich** für **Verwertungszwecke** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** durch die **Insolvenzverwalterin** benötigt.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert** ermittelt wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 7 in diesem Gutachten), d. h. der **23. September 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt** als zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Zeitpunkt der Befundaufnahme**, d. h. der **23. September 2024**.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **23. September 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.
-  Bei der Befundaufnahme waren – neben der Mieterin – **folgende weitere Person anwesend**:
-  Frau **Melanie Wallner**, Mitarbeiterin von Realbewertung Gerald Stocker e. U. Kollonitschgasse 5b/2/24, 2700 Wiener Neustadt
-  Herr **Valentin Barisic**, PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1010 Wien

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurde das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt **besichtigt**:

-  **Wohnungseigentumsanlage:** Die **Wohnungseigentumsanlage** wurde sowohl von **außen** (Fassadenflächen, Innenhof, Umgebung) als auch von **innen** (Allgemeinflächen, Stiegenhaus, Dach- und Kellergeschoß) besichtigt.
-  **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23:** Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23** wurde **von innen besichtigt**.
-  Die **Technikräume** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **nicht besichtigt** werden. Im Rahmen der Besichtigung wurde die **Funktionsweise** sowie die **Qualität** der **haustechnischen Einrichtungen**, der **besonderen Betriebseinrichtungen** sowie des **Zubehörs** nicht geprüft.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

-  Die Liegenschaft wurde mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
-  Eine **Überprüfung** der **baubehördlichen Genehmigung** des Bestandes und **widmungsgemäßer Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Vom Sachverständigen wurden **weder** eine **bauliche noch** eine **bauphysikalische Untersuchung** des Gebäudes durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht geprüft**.
-  **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
-  Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens des Auftraggebers übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

-  Kaufvertrag (TZ 5224/2019) zwischen Kaswurm Immobilien & Wohnbau GmbH (FN 32228w) als verkaufende Partei und EB Real Estate GmbH (FN 361940s) als kaufende Partei vom 12.09.2018
-  Kaufvertrag (TZ 3703/2022) zwischen EB Real Estate GmbH (FN 361940s) als verkaufende Partei und BBB Immo GmbH (FN 456177z) als kaufende Partei vom 24.09.2020
-  Mietvertrag vom 19.02.1990
-  Mietzinsliste März 2023
-  Mietzinsliste September 2024
-  Monatliche Vorschreibung der Fabularis Immobilien Management GmbH ab 01/2024 (Zinsliste)
-  Nutzwertgutachten von Arch. Dipl. Ing. Armin Flaschberger vom 15.03.2018
-  Planunterlagen (Vorentwurf Um- und Zubau) aus März 2018
-  Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden **vom Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

-  Altlasten- und Verdachtsflächenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Bearbeitungsbogen §62 (Bauanzeigen bauliche Änderungen im Keller) vom 31.01.2020
-  Bebauungs- und Flächenwidmungsplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
-  Befund Rauchfanguntersuchung vom 24.01.1978
-  Berufungsbescheid vom 17.01.1979
-  Bewilligung Umbauarbeiten vom 04.09.1906
-  Bescheid über die Erhaltung des Bürgersteigs durch die Stadt Wien vom 02.12.1937
-  Bescheid Gebrauchserlaubnis Leuchtkasten vom 28.05.1969
-  Bescheid Bundesdenkmalamt vom 18.07.1972
-  Bescheid über bauliche Änderungen vom 06.12.1977
-  Bescheid über bauliche Änderungen vom 01.04.1977
-  Bescheid Baubewilligung bauliche Änderungen im Keller (Öffnung in der Feuermauer) vom 14.04.1982
-  Bescheid über bauliche Änderungen (Waschküche sowie Kellerräume) vom 22.04.1983
-  Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
-  Einreichplan bauliche Änderungen im Keller (Öffnung in der Feuermauer) vom 03.03.1982
-  Einreichplan über Adaptierungsarbeiten Wohnung 15, 16 und 17 vom Dezember 1976
-  Einreichplan über Raumumwidmung im Keller vom 07.03.1983
-  Einreichplan für Zwischenwandänderungen im Keller (Plannr. 1/TIL/19, Grundrisse) vom 07.01.2020
-  Einreichplan über bauliche Änderung Dachgeschoßausbau (Plannr. 001, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten) vom 22.12.2021
-  Einreichplan für die nachträgliche Bewilligung von baulichen Änderungen in den Wohnungen im 1. Stock des Hauses (Bescheid der MA 37 vom 07.06.1984)

-  Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Grundbuchauszug eingeschränkt auf das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
-  Grundkostenanteile über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
-  Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich
-  Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Kanalbefund vom 29.07.1980
-  Katastralplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
-  Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Lärminfo.at (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)
-  Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
-  Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHora
-  Planunterlage Auswechslungsplan (Keller und Souterrain, Hochparterre, 1.-3. Stock, Dachboden, Profile, Fassade, Situation, Flächenausweis) vom 04.09.1906
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Überprüfungsbefund vom 07.07.1906
-  Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Vergleichspreise für Wohnungseigentumsobjekte über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

-  ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
-  ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
-  ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

1.4.2.1 Nationale Standards

-  Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
-  Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

1.4.2.2 Internationale Standards

Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

-  European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
-  International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
-  Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
-  International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.⁵ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.⁶ Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.⁷

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

-  beizulegender Zeitwert
-  beizulegender Wert
-  Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
-  fairer Wert
-  Fixpreis nach WGG
-  Individualwert
-  vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

-  fiktive Anschaffungskosten
-  gemeiner Wert
-  Teilwert

1.4.4 Lastenfreiheit

-  Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende **Abgaben, Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.

⁵ Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.

⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

-  Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

-  Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.
-  Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
-  Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

-  Die Bewertung der Liegenschaften **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
-  Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
-  **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

-  Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.⁸ Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
-  Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwendet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

-  Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.⁹ **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
-  Erfolgt eine **Option zur Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

-  Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹⁰
-  Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.¹¹
-  Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl der Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

-  Meine Bewertungen und Berichte sind **streng vertraulich** und **nur** für den **Auftraggeber** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
-  Der vorliegende Bericht wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird **gegenüber dritten Parteien keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

-  Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,-** **beschränkt** ist.
-  Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
-  Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
-  Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt** liegt im **16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**. Der Bezirk weist eine **Fläche** von rund **8,65 km²** auf und zählt **102.770 Einwohner** (Stand: 1. Jänner 2024). Als charakteristisch für den traditionellen **Arbeiterwohn- und Industriebezirk** Ottakring wird heute seine **Multikulturalität** und **wachsende Urbanität** gesehen.

Der Bezirk Ottakring liegt im **Westen Wiens**, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im **Norden** grenzt Ottakring an **Hernals** (17. Wiener Gemeindebezirk), im **Osten** an die **Josefstadt** (8.

Bezirk) und **Neubau** (7. Bezirk) und im **Süden** an **Rudolfsheim-Fünfhaus** (15. Bezirk) und **Penzing** (14. Bezirk).

Im Bezirk liegt der **Bahnhof Wien Ottakring** als **Endpunkt U-Bahn-Linie U3**. Hier hält auch die **S-Bahn**, die den Bezirk auf der Strecke der **Vorortelinie** durchquert. An dieser Stelle liegt auch Ottakring markantestes Hochhaus, welches aufgrund seiner Funktion als Wohnheim für medizinisch Bedienstete auch als „**Schwesternturm**“ bezeichnet wird. Die leerstehenden alten Fabrikhallen der **Tabakfabrik Ottakring** wurden zu einer **HTL** umgebaut. Die **U3** besitzt mit der U-Bahn-Station **Kendlerstraße** eine weitere Haltestelle in Ottakring. An der Grenze zum 7. Wiener Gemeindebezirk befindet sich die U-Bahn-Station **Thaliastraße** und an der Grenze zum 8. Gemeindebezirk die U-Bahn-Station **Josefstädter Straße** der Linie **U6**. Darüber hinaus ist der 116. Wiener Gemeindebezirk auch durch die **Straßenbahnlinien 2, 44 und 46** und durch Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Stark frequentierte Straßen im Gemeindebezirk sind die von Penzing kommende **B 223 Flötzersteig Straße** und die auf der Nord-Süd-Achse verlaufende **Wattgasse**.

Zu den bedeutendsten Unternehmen, welche im 116. Wiener Gemeindebezirk angesiedelt sind, zählen die **Ottakringer Brauerei**, die **Kaffeerösterei Julius Meinl**, **Kwizda Pharma** und **Konfitüren und Gemüsedelikatessen Staud**.

Zu den **Sehenswürdigkeiten** im Bezirk zählen neben der Alt-Ottakringer Pfarrkirche, der Heilig-Geist-Kirche, der Wallfahrtskirche zur Heiligen Theresia vom Kinde Jesu, der Brunnenmarkt, das Heurigenlokal „Zur 10er Marie“, die Jubiläumswarte, die Kuffner-Sternwarte, das Schloss Wilhelminenberg, die Müllverbrennungsanlage Flötzersteig und das Kongressbad.

2.1.2 Mikrolage



Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt liegt im Bezirksteil Ottakring.

Ottakring liegt westlich des Bezirksgebietes Neulerchenfeld. Die Grenze verläuft entlang der Friedmanngasse, der Haberlgasse, der Thaliastraße und der Habichergasse. Die

Katastralgemeinde Ottakring nimmt mit **8,06 km²** den Großteil des 8,67 km² umfassenden Gemeindebezirks ein.

Zu den größeren **Hotspots** im **mittelbaren Nahebereich** zählen im **Osten** die **U-Bahn-Station Josefstädter Straße (U6)**, die **Lugner City** und die **Wiener Stadthalle** und die **Eisstadthalle** im **Südosten**, das Gebiet „Auf der Schmelz“ im **Südwesten** sowie die **Ottakringer Brauerei** und den **Bahnhof Wien Ottakring** im **Westen**.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2014** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2030** und **bis zum Jahr 2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

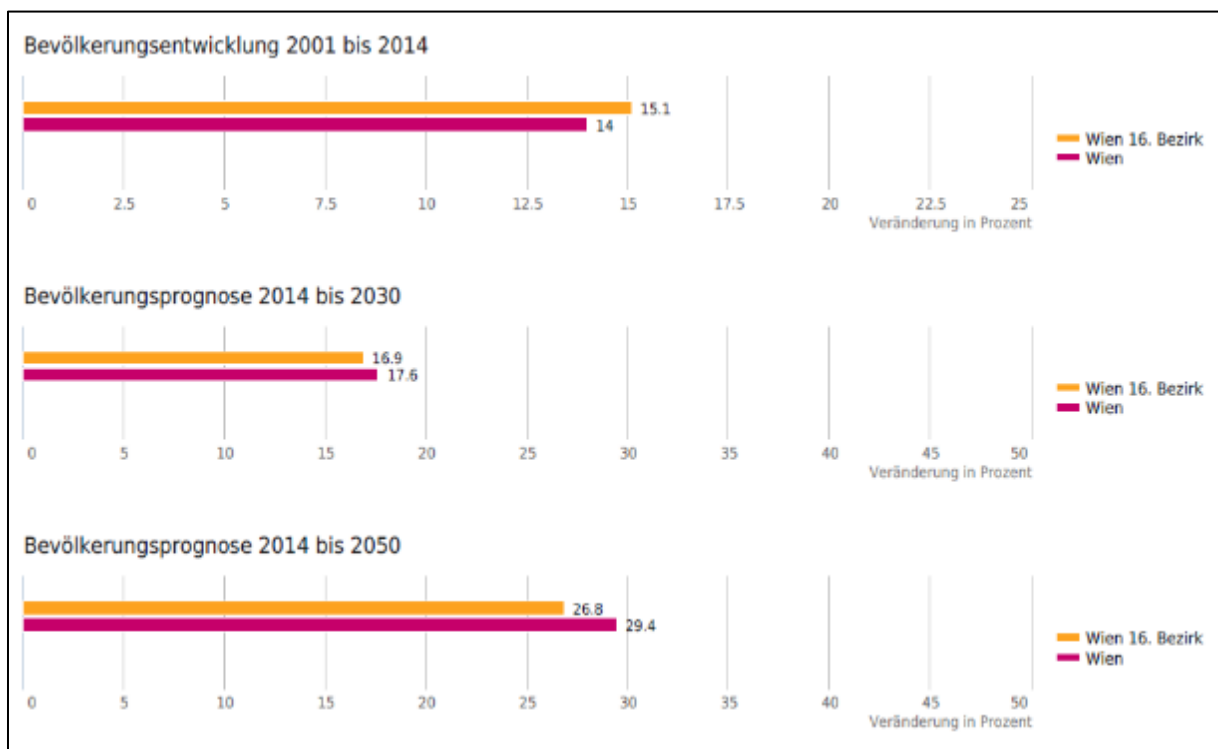


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050¹²

¹² Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 21.

Die **Altersverteilung** im **Stadtteil** ist **überwiegend** durch die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe der über 64-Jährigen**. Im **direkten Wohnumfeld** ist die **Altersverteilung überwiegend** durch die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe der über 64-Jährigen**:

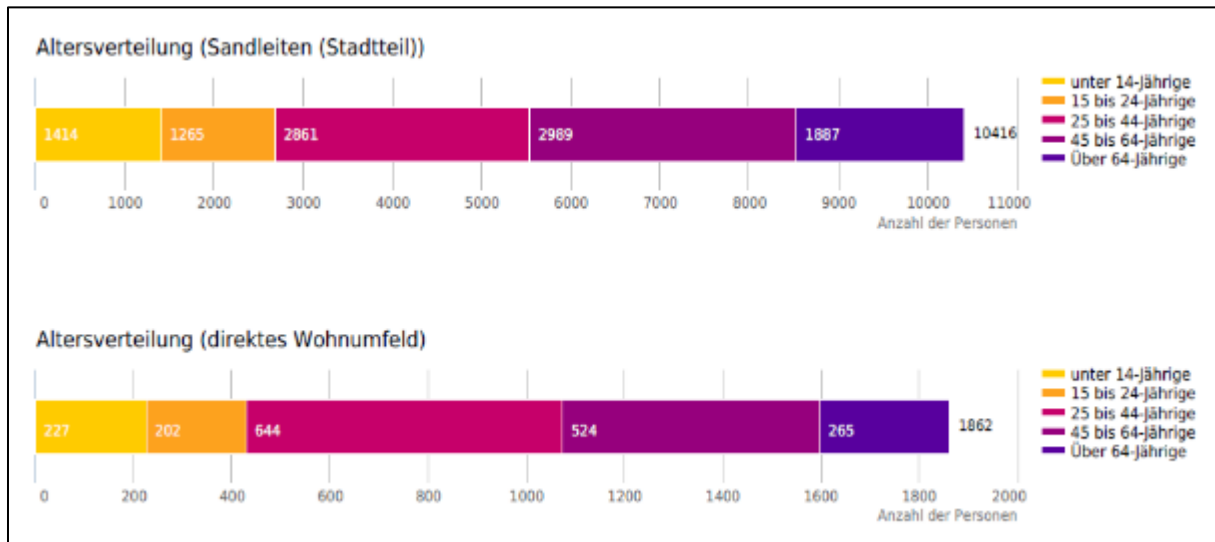


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld¹³

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Der **16. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **279 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eindeutig einen „**Wohnbezirk**“ darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **weit unter dem Wien-Schnitt mit 541 Beschäftigten**:

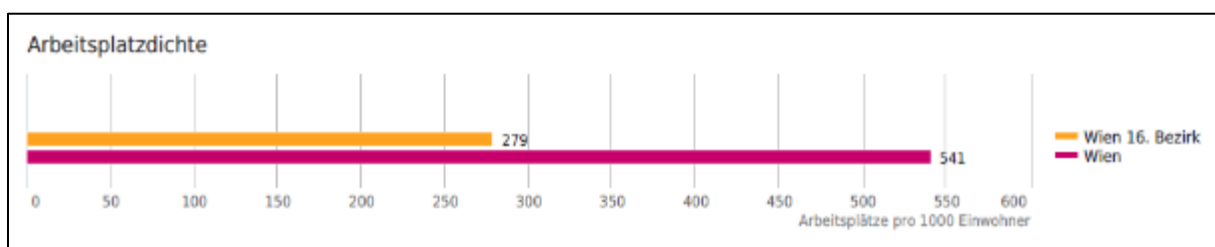


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

¹³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 20.

¹⁴ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 19.

Die mittelbare und unmittelbare Umgebung der gegenständlichen Lage im **16. Wiener Gemeindebezirk** verfügt über drei Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen, drei Volksschulen sowie über weiterführende Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen:

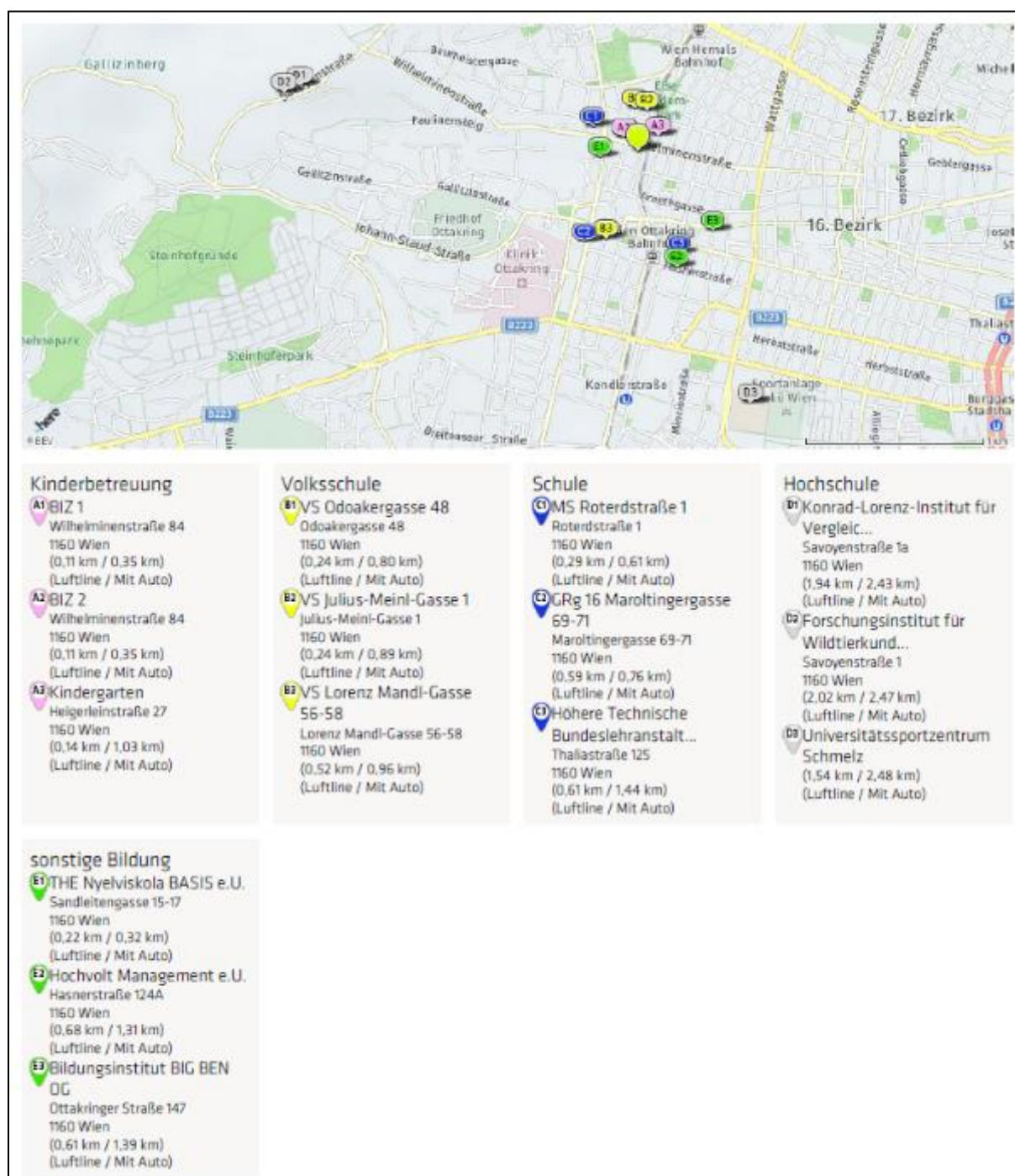


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁵

¹⁵ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.

In der unmittelbaren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes gibt es drei **praktische Ärzte**, drei **Zahnärzte**, drei **Fachärzte** sowie drei **Kinderärzte**:

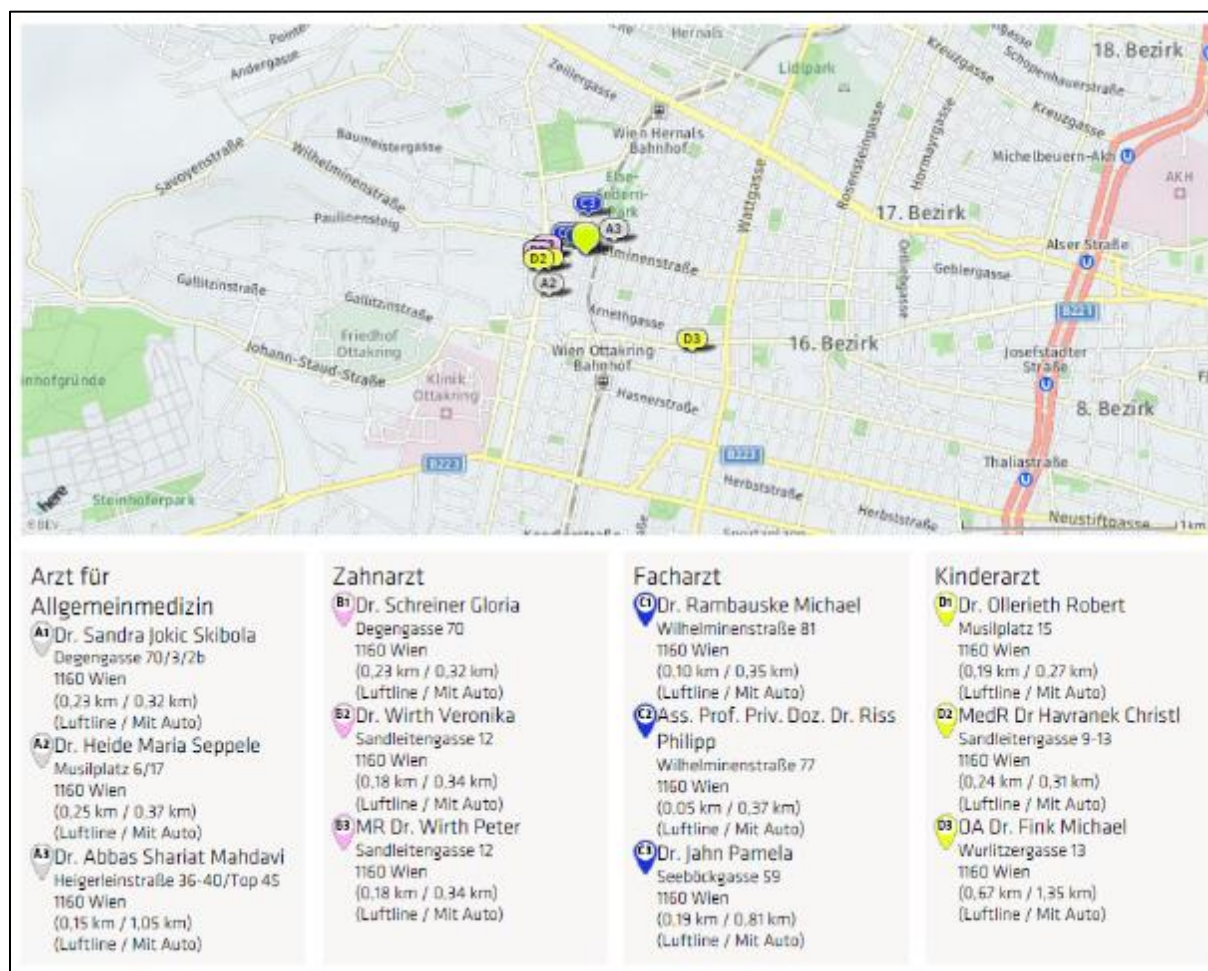


Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁶

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes liegen **Apotheken** sowie **Ärztzentren bzw. Krankenhäuser**, drei **Physiotherapeuten**, drei **Psychotherapeuten** sowie **Seniorenheime** und **Tierärzte**:

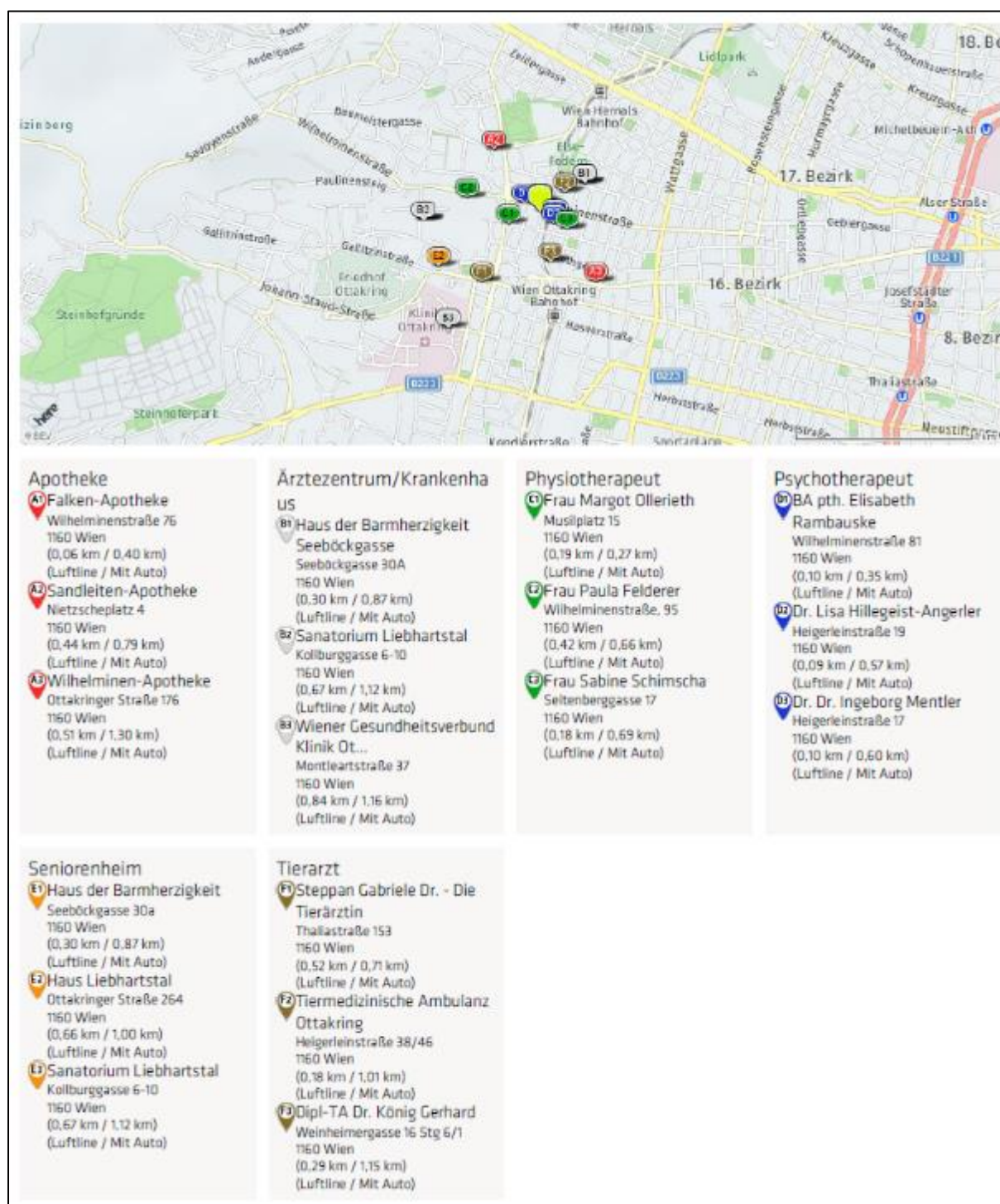


Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁷

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

Banken, Postfilialen, Tankstellen und Trafiken finden sich in der mittelbaren und weiteren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes:

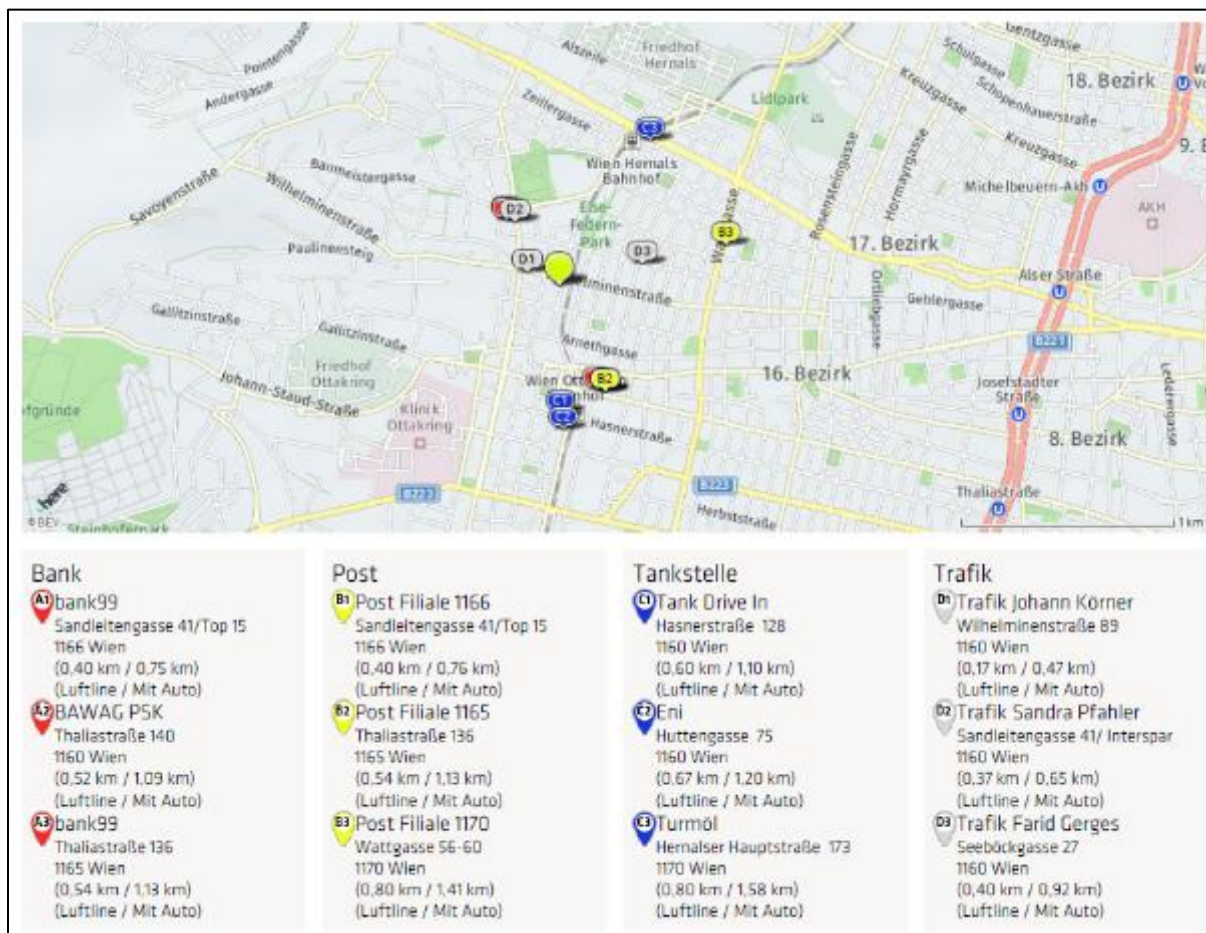


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁸

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

In der **mittelbaren und weiteren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes finden sich **Supermärkte, Fleischer, Bäckereien und Drogerien**:

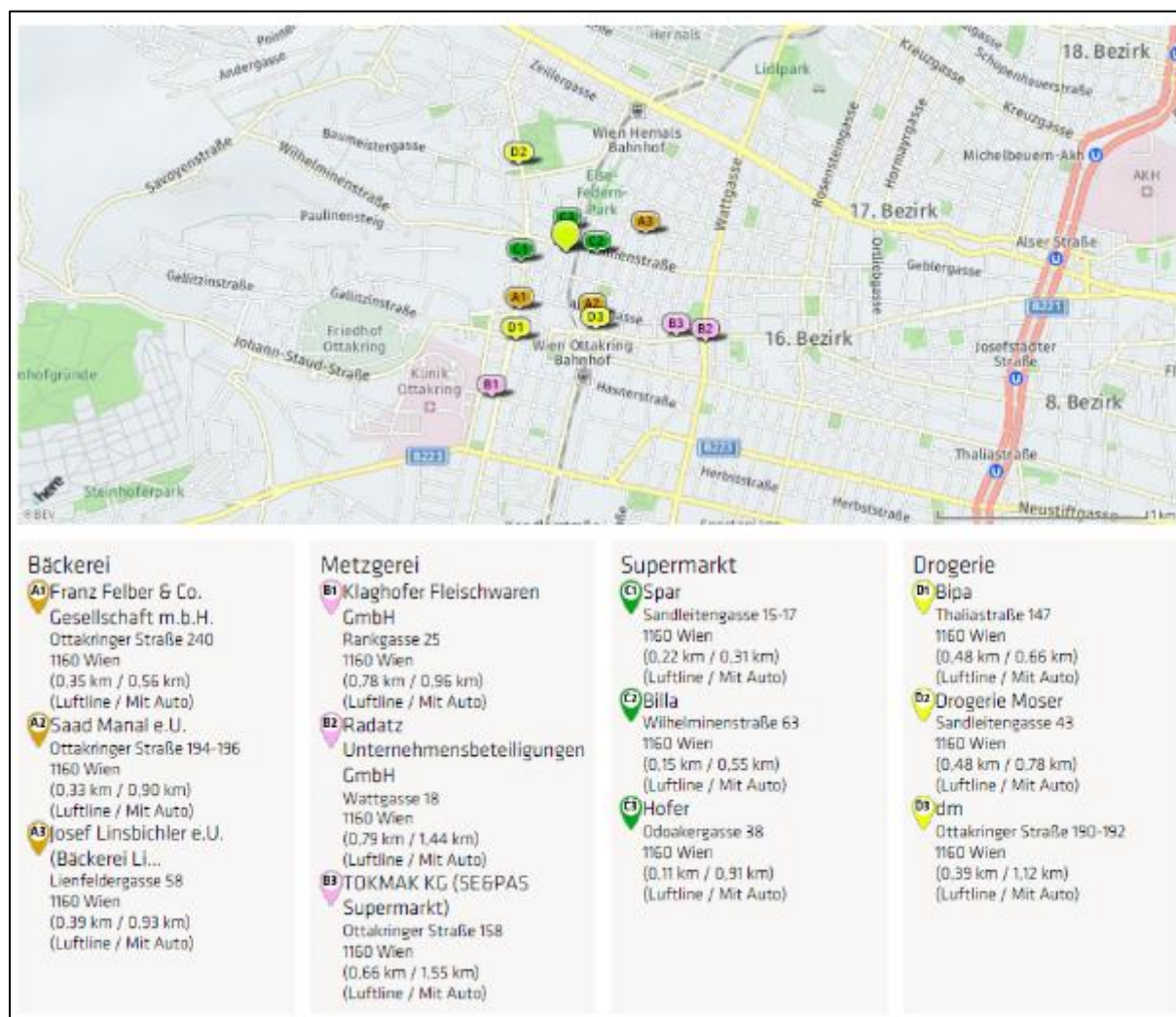


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁹

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk – als **sehr gut bis gut** einzustufen:

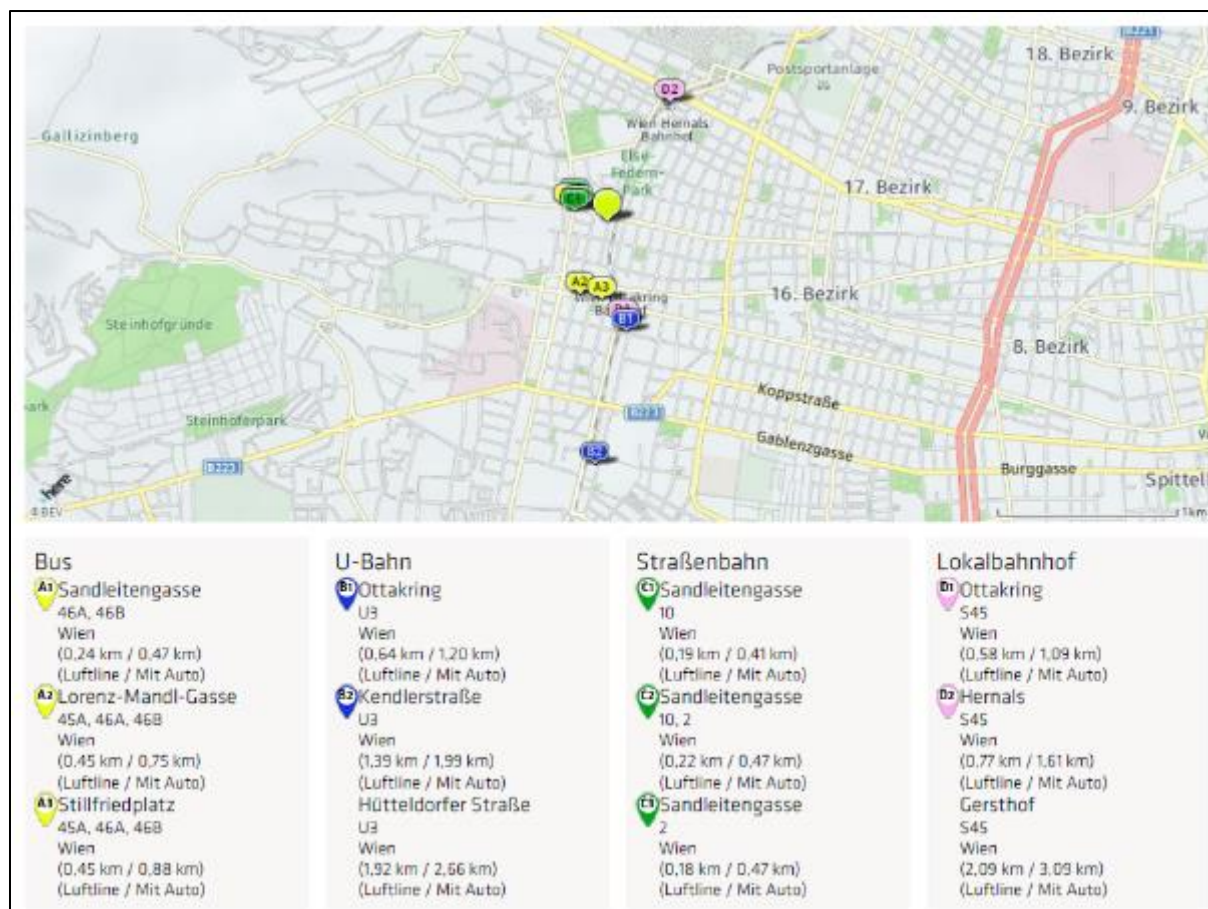


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁰

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

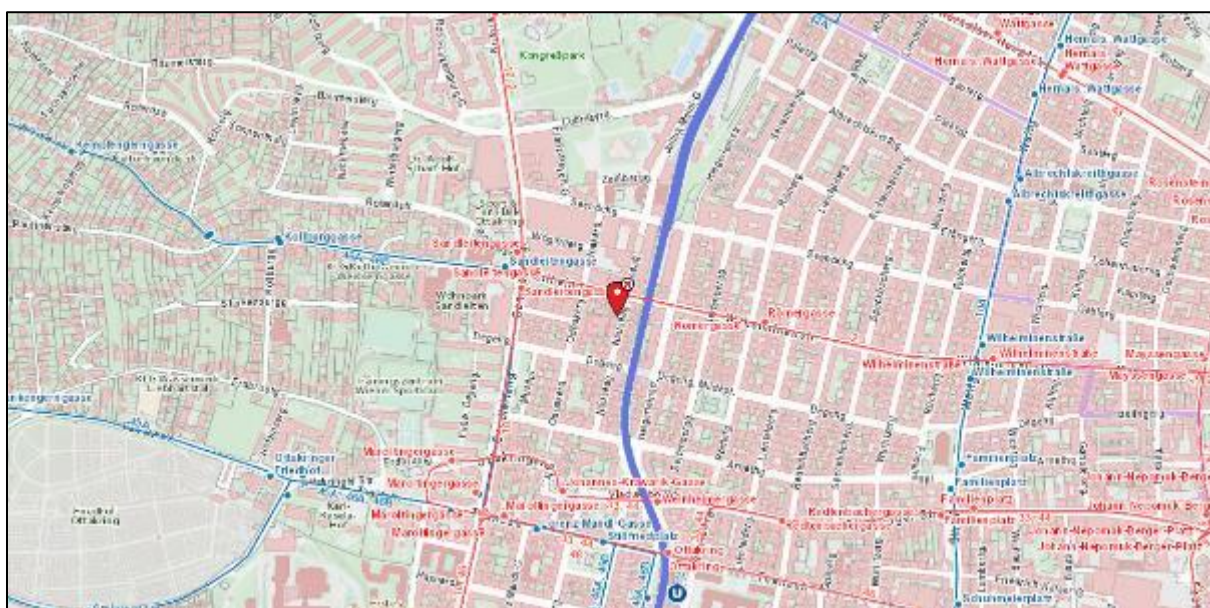


Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²¹

Bei der bewertungsgegenständlichen Lage handelt es sich um eine **Kurzparkzone**. Das Parken ist von **Montag bis Freitag** in der Zeit von **9:00 Uhr bis 22:00 Uhr** für eine max. Parkdauer von **2 Stunden gebührenpflichtig**. Anrainer können ein sog. „Parkpickerl“ erwerben, **Kurzparkstreifen** finden sich in der **Ottakringer Straße** und der **Thaliastraße**:

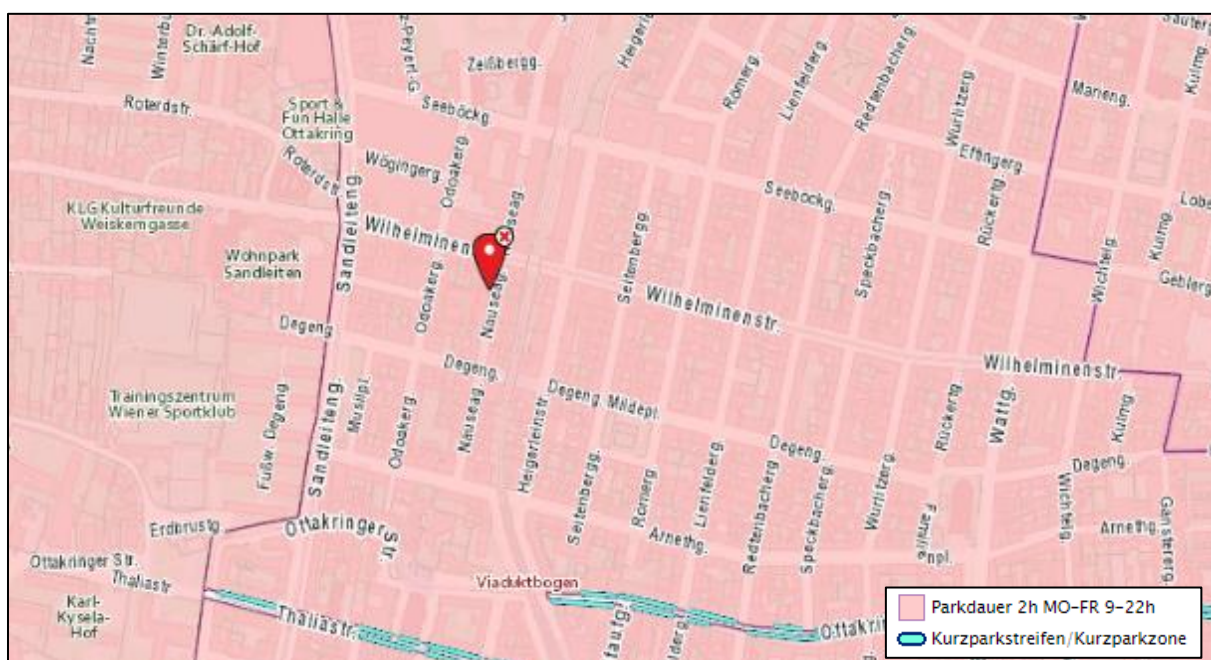


Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen²²

²¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 19. September 2024.

²² Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 19. September 2024.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top W 23 liegt in der Nauseagasse 31 in A-1160 Wien:

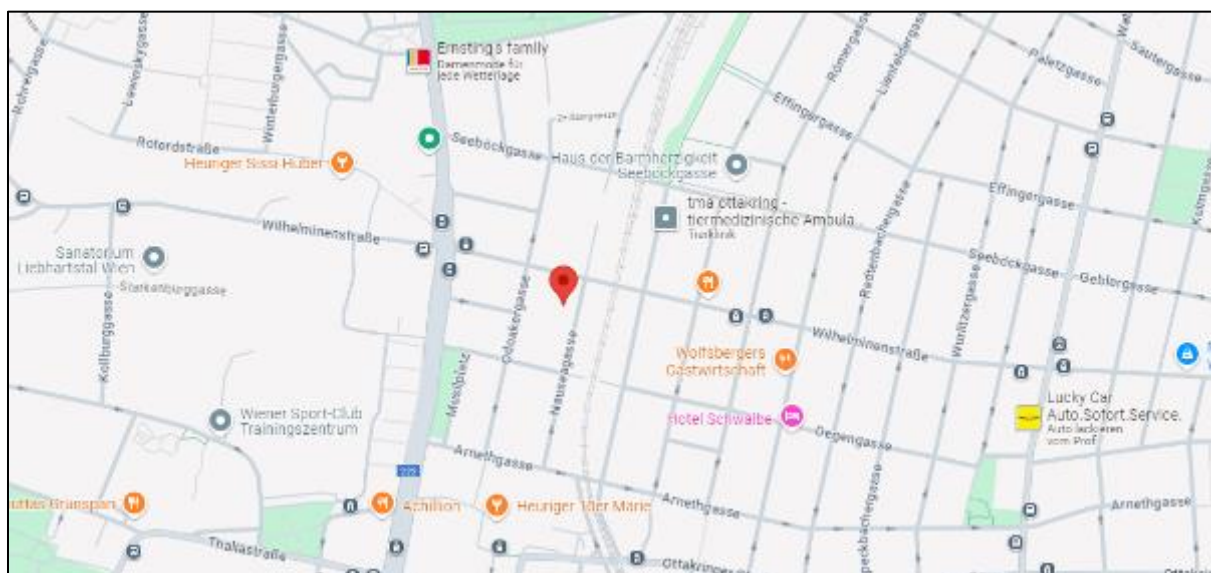


Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte)²³



Abbildung 13: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Luftbild)²⁴

²³ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09b!8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2Fg%2F11c87m6c9k?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wIXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 19. September 2024.

²⁴ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09b!8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2Fg%2F11c87m6c9k?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wIXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 19. September 2024.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich **beinahe ausschließlich** um eine **Wohnlage**. Die **nähere Umgebung** wird überwiegend durch eine **Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhausanlagen mit vereinzelt Geschäftsflächen im Erdgeschoß** charakterisiert.



Abbildung 14: Blick Straßenzug Nauseagasse Richtung Norden (links) und Süden (rechts)

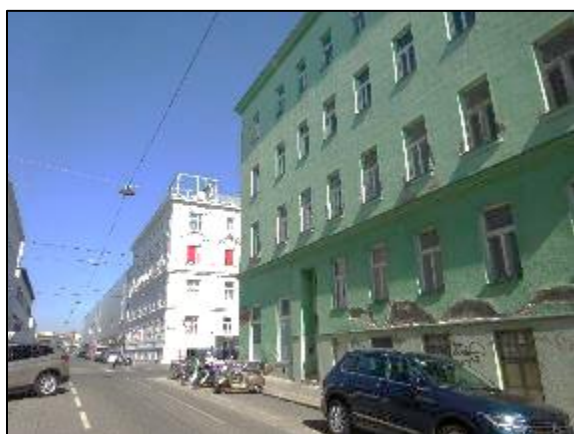


Abbildung 15: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)



Abbildung 16: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (links)

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Wohnzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala unter Berücksichtigung der Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk – als **sehr gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeinde- bzw. Stadtteilzentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr					
Anbindung an den Individualverkehr					
Wohnlage					

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Top W 23** liegt in der **EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet:

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 2639
BEZIRKSGERICHT Hernals	

*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen	***
*** Name 1: BBB Immo GmbH	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

Letzte TZ 2426/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	

Abbildung 17: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, Aufschrift (Ausschnitt)

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 2639**, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, umfasst das **Gst.-Nr. 774/52** mit einer Fläche laut Grundbuch von **500 m²** mit der **Adresse Nauseagasse 31**. Das Grundstück ist **nicht** im **Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksfläche nicht** als **rechtsverbindlich** angesehen werden kann. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** konnten **keine wesentlichen Abweichungen** zu jenen Grundstückflächen, die im Grundbuch ausgewiesen sind, **identifiziert werden**:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
774/52		GST-Fläche	500	
		Bauf. (10)	343	
		Bauf. (20)	157	Nauseagasse 31
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				

Abbildung 18: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3 A 2-Blatt

Im **A 2-Blatt** finden sich keine **Eintragungen, Vormerkungen, Anmerkungen oder Ersichtlichmachungen**:

***** A2 *****	
2	a gelöscht

Abbildung 19: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **bewertungsgegenständlichen Laufnummer 122a** (TZ 3428/1986) das **Wohnungseigentum an 36/768 Anteilen an Wohnung W 23** für die **BBB Immo GmbH** (FN 456177z), **Stephansplatz 3, A-1010 Wien**, einverleibt. Die Basis für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag vom 4. November 2021** (Laufnummer **122c**, TZ 3703/2022 im Rang TZ 6891/2021). Unter der **Laufnummer 122e** (TZ 2103/2024) ist die **Rangordnung für die Veräußerung bis 6. Mai 2025 für Treuhänder Dr. Christian Mayer**, geb. 19. April 1962, **A-1010 Wien, Seilerstätte 28**, angemerk. Unter der **Laufnummer 122f** (TZ 2426/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Mai 2024** (HG Wien – 5 S 110/24x) ersichtlich gemacht:

```
122 ANTEIL: 36/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 23
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)
```

Abbildung 20: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist auf den **Anteil B-LNR 119 bis 126** unter **Laufnummer 30b**, TZ 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) im Rang TZ 3704/2022 ein **Pfandrecht** für die **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom **7. Dezember 2021** sowie eines **Firmenbuchauszuges** vom **11. Juli 2022** mit einem **Höchstbetrag von € 5.600.000,-** einverleibt. Unter der **Laufnummer 30c** (TZ 4008/2022) ist die **Simultanhaftung** der Liegenschaften **EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30** mit **EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30** mit **EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146** mit **EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18** und **EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18** eingetragen:

```
***** C *****
30 auf Anteil B-LNR 119 bis 126
b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) IM RANG 3704/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
Firmenbuchauszug 2022-07-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
(FN 107016b)
c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
36 gelöscht
```

Abbildung 21: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, C-Blatt (Ausschnitt)

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

-  Weitere **außerbücherliche Rechte und Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
-  Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.
-  Das Gebäude ist **nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen**. Eine **Unterschutzstellung** der bewertungsgegenständlichen Objekte ist **nicht bekannt**.

2.2.7 Grundbuchauszug

-  Ein **Grundbuchauszug** der EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:33:46), eingeschränkt auf den Eigentümer **BBB*** findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen dem jeweiligen Abfragedatum und dem Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

-  Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** befindet sich auf dem **Gst.-Nr. 774/52** (EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals) mit der **Adresse Nauseagasse 31**.
-  Das **Gst.-Nr. 774/52** ist **rechteckig geschnitten** und **einigermaßen eben**. Das Grundstück weist eine **Länge von ca. 35 m** und eine **Breite von ca. 15 m** auf.
-  Im **Norden** wird das **Gst.-Nr. 774/52** durch das **Gst.-Nr. 774/50** (Wilhelminenstraße 75, Bebauung mit Mietzinshaus) und das **Gst.-Nr. 774/51** (Wilhelminenstraße 73, Bebauung mit Mietzinshaus) begrenzt.
-  Im **Osten** schließt das **Gst.-Nr. 774/52** an das **Gst.-Nr. 1743/12** (Teilfläche der Nauseagasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut).
-  Im **Süden** raint das **Gst.-Nr. 774/52** an das **Gst.-Nr. 801/5** (Nauseagasse 29, Bebauung mit Wohnhausanlage).
-  Im **Westen** wird das **Gst.-Nr. 774/52** durch das **Gst.-Nr. 774/49** (Grünanlage der Liegenschaft Wilhelminenstraße 77) und **Gst.-Nr. 774/90** (Wilhelminenstraße 77, Bebauung mit Mietzinshaus) begrenzt.

In weiterer Folge werden **Auszüge aus dem digitalen Katastralplan** (ohne und mit Luftbild) abgebildet:

2.3.2 Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild)



Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild²⁵



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁵ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.3.3 Digitaler Katastralplan (mit Luftbild)

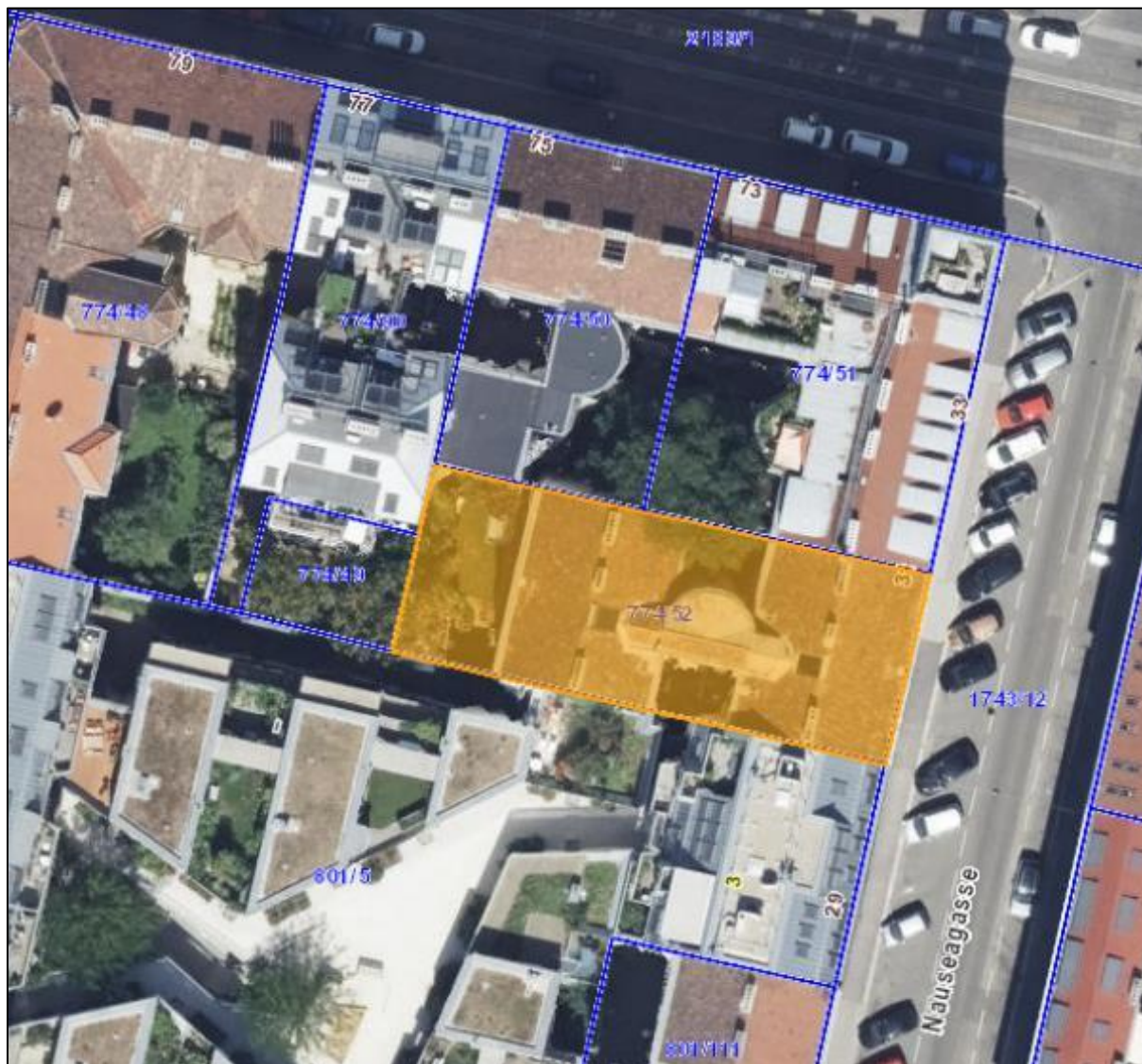


Abbildung 23: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild²⁶



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁶ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plannummer: 7627, Kundmachung vom 14. Oktober 2004) weisen definierte Bereiche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes die **Flächenwidmungen Gemischtes Baugebiet (GB) bzw. Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel (GB GV)** auf:

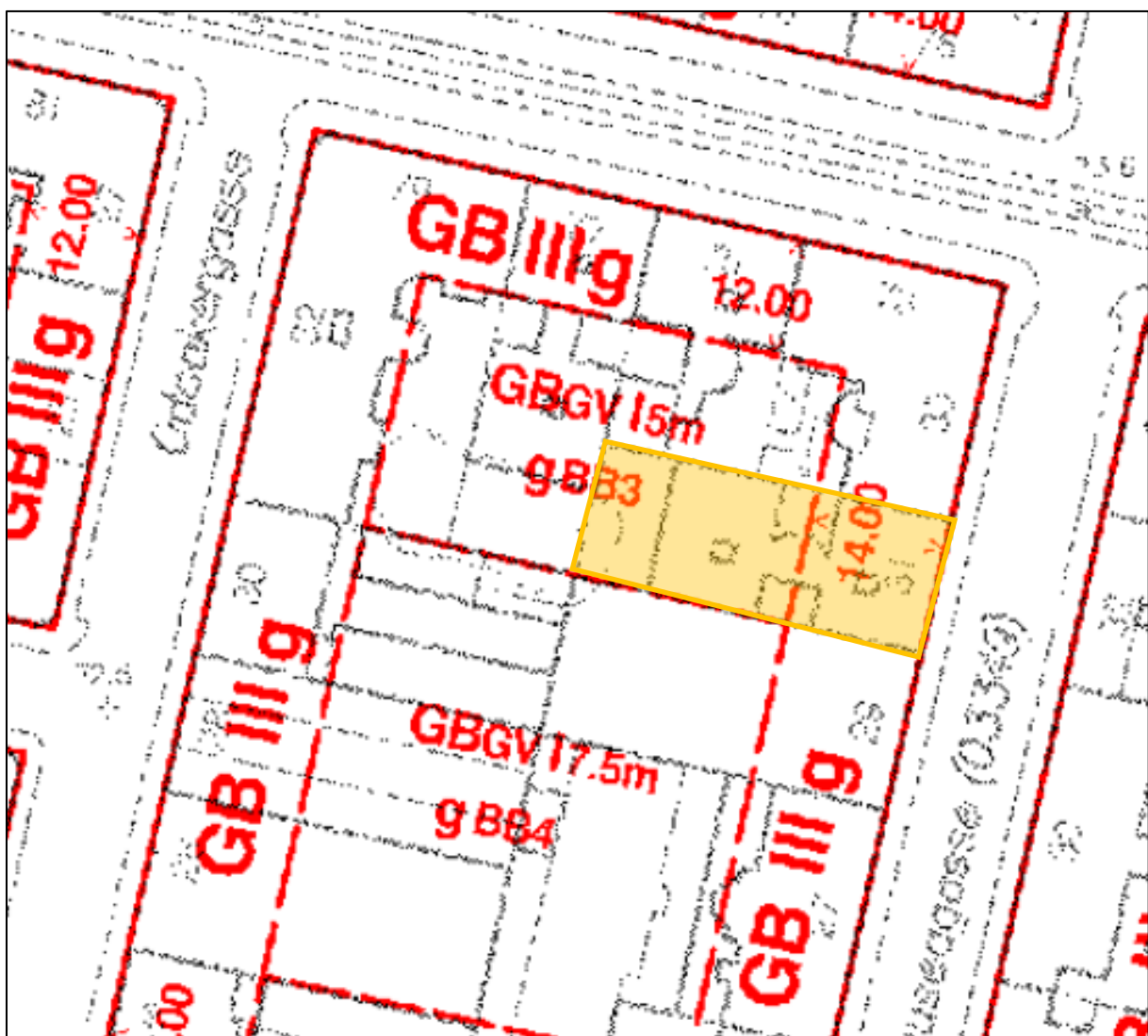


Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan²⁷



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

Das **Gemischtes Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:²⁸

-  In gemischten Baugebieten 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.

Geschäftsviertel werden in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:²⁹

-  In als Geschäftsvierteln 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 anschließenden Verkehrsfläche liegt.
-  In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** wurden für das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 774/52** (Plannummer: 7627, Kundmachung vom 14. Oktober 2004) die folgenden Bebauungsbestimmungen festgesetzt:

-  **Bauklasse:** Bauklasse I (Gebäudehöhe mind. 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m), im vorliegenden Fall ist die Gebäudehöhe mit **5 m** für den **hinteren Grundstücksbereich** begrenzt
-  **Bauklasse:** Bauklasse III: Gebäudehöhe mind. 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m für den **vorderen Grundstücksbereich**
-  **Trakttiefe:** 14 m
-  **Besondere Bebauungsbestimmungen BB3:** Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland (Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das **Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes** betragen.
-  **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.³⁰

²⁸ Vgl. § 6 (8) Wiener Bauordnung.

²⁹ Vgl. § 6 (10) und (13) Wiener Bauordnung.

³⁰ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

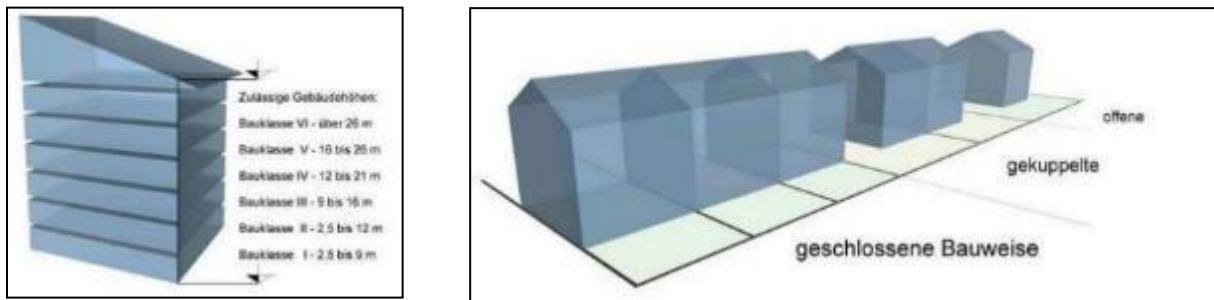


Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

-  In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die **gesamte Wohnungseigentumsanlage** sowie das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** **baubehördlich genehmigt** wurden, **rechtmäßig genutzt** werden können und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** wurden.
-  Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie in die **Verordnungen der Stadt Wien** **Einsicht** zu nehmen.

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

Gem. digitalem Verzeichnis der **Kriegssachschäden um 1946 der Stadt Wien** scheinen für das **bewertungsgegenständliche Grundstück** die folgenden Eintragungen auf:

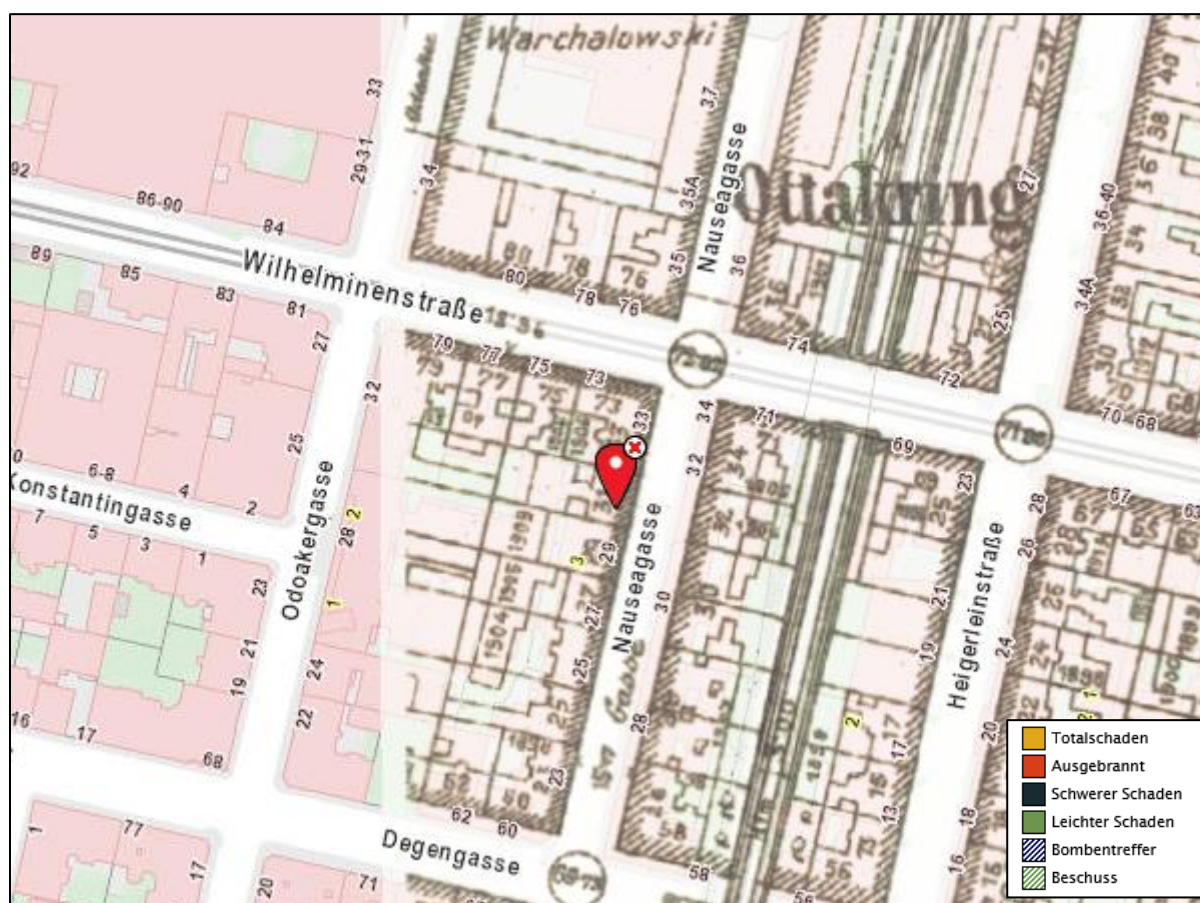


Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³¹

³¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

Es sind **keine Informationen** hinsichtlich Wertminderungen durch **Altlasten** oder **Bodenkontaminationen bekannt**. Die Liegenschaften sind, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechenden negativen Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas sind dem Gutachten in der Folge angeschlossen:

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 16., Ottakring
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Ottakring (1405)
Grundstück	774/52
Information:	
Das Grundstück 774/52 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 27: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring³²

³² Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F.) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Abbildung 28: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH³³

-  Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
-  Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.6.2 Naturgefahren

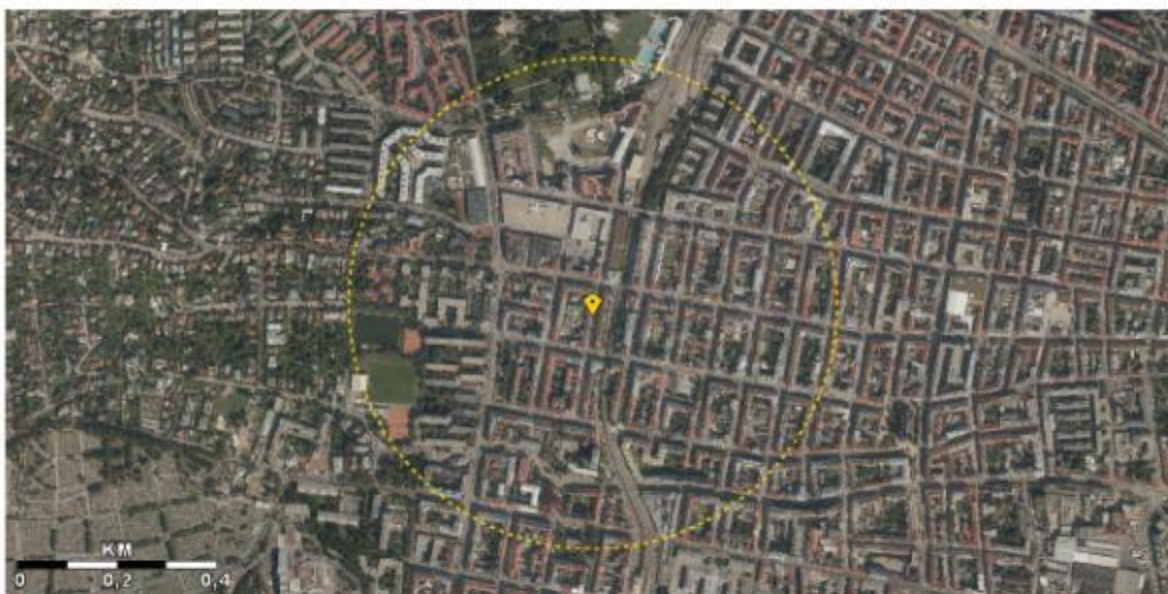
Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:

³³ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

HORA-Pass

Adresse: Nauseagasse 31, 1160 Wien
Seehöhe: 229 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,21704° N | 16,31010° 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		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁴

³⁴ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024

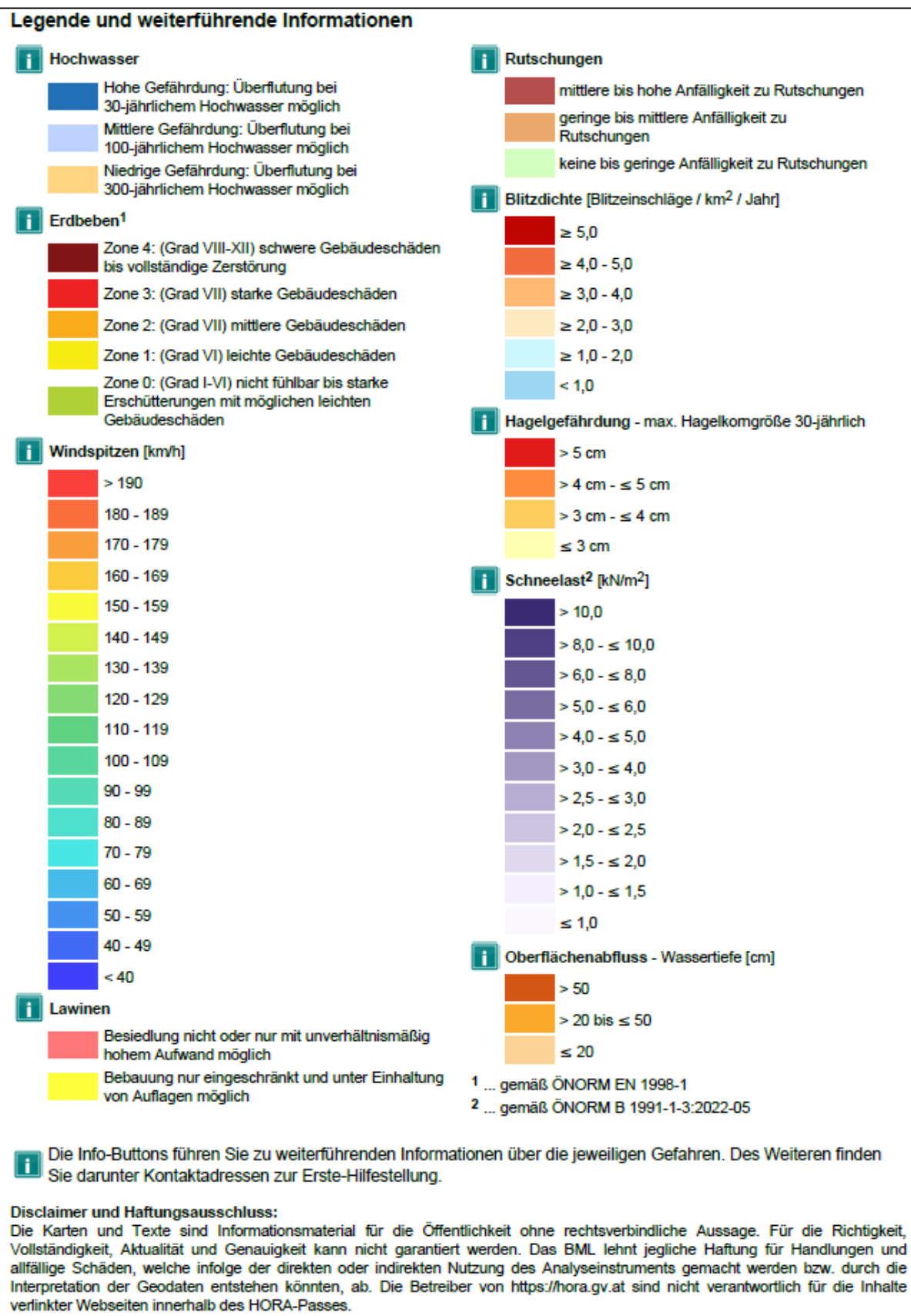


Abbildung 30: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁵

³⁵ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass eine **geringe Gefährdung** hinsichtlich **Oberflächenabflusses** vorliegt:

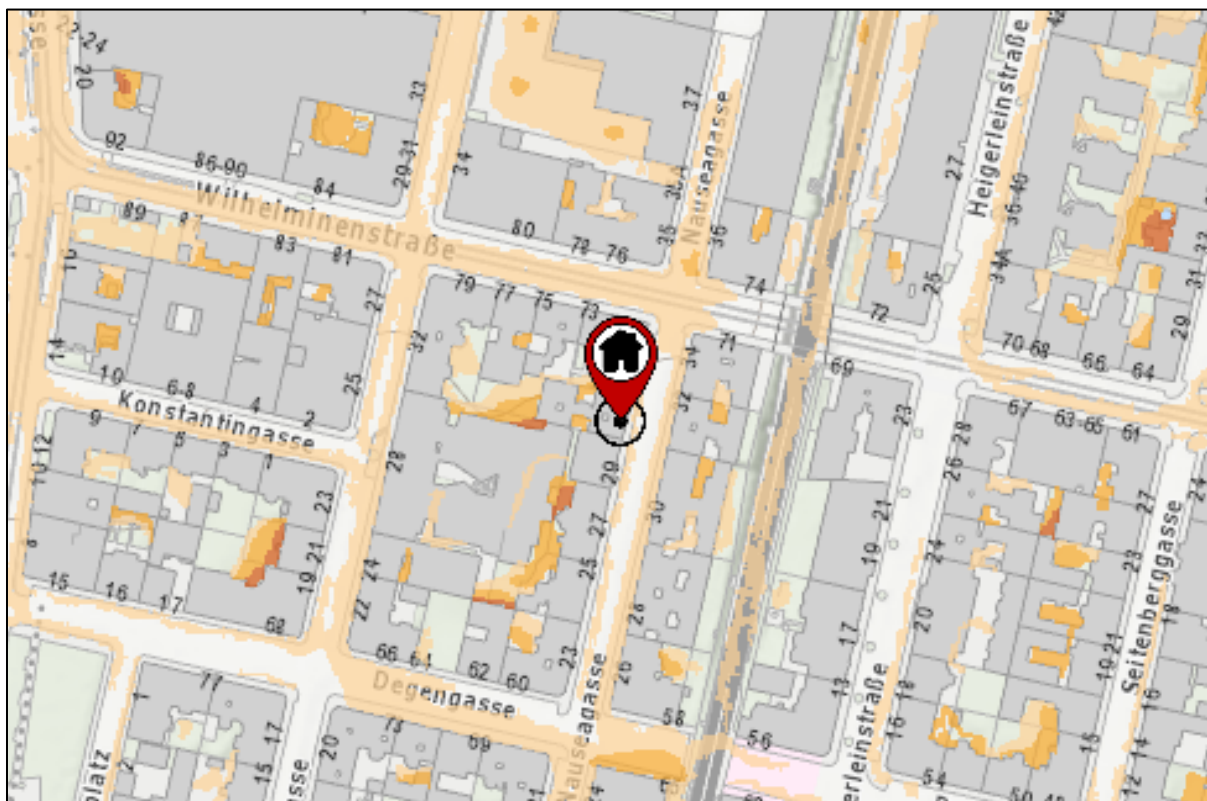


Abbildung 31: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)³⁶

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte zu beachten**:

-  Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
-  Die **Gefährdung** kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
-  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 ggf. 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.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

³⁶ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.6.3 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

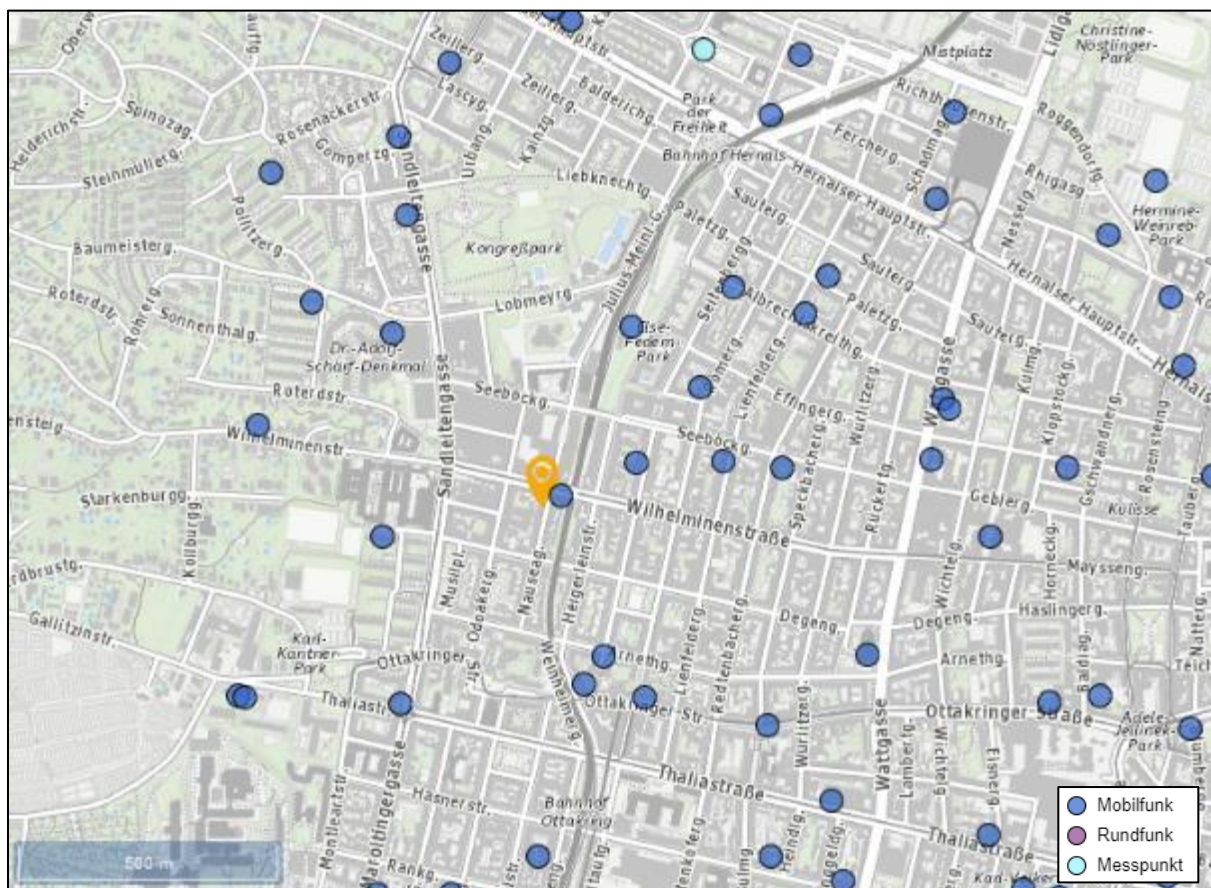


Abbildung 32: Auszug aus dem Senderkataster³⁷

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Mobilfunkstationen** und **ein Messpunkt** vorhanden.

³⁷ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.6.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Boddämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:



Abbildung 33: Lärmbelastung Straße³⁸

³⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.



Abbildung 34: Lärmbelastung Schienenverkehr³⁹

³⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.

2.7 Wohnungseigentumsobjekt

2.7.1 Allgemeine Beschreibung

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. an den **Einschätzungen** des **Sachverständigen** und an den **erhobenen Unterlagen**. Sofern Informationen fehlten, wurden **Annahmen** seitens des Sachverständigen **getroffen**, die als solche im Gutachten **gesondert gekennzeichnet** wurden:

Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:

-  Bei der **Wohnungseigentumsanlage** handelt es sich um einen ursprünglich als **Gründerzeit-Doppeltrakter** errichtetes **Mittelmietzinshaus mit Verbindungstrakt** aus der **Bauperiode 1848-1918**.
-  Ein detailliertes Baujahr wird in der Gebäudedatenbank der Stadt Wien für das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus **nicht** angegeben.⁴⁰ In Salzberg (1929) wird das Baujahr des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses mit **1908** angegeben⁴¹
-  Das **Gebäude** verfügt über ein **Kellergeschoß, Hochparterre, drei Stockwerke und einen nicht ausgebauten Dachboden**.
-  Die Erschließung erfolgt über ein **zentrales Stiegenhaus**. Eine **Aufzugsanlage** ist **nicht vorhanden**.

Bauweise allgemein entsprechend des Baujahres:

-  **Tragende Wände:** Ziegelwände
-  **Dach:** Satteldach, Dachdeckung Tondachziegel
-  **Decken:** Massivdecke im Bereich des Kellergeschoßes, in den Ober- und Dachgeschoßen vermutlich Holztramdecken
-  **Fassade:** Straßenseitig baujahrstypische gegliederte Fassade, hofseitig glatte Fassade
-  **Fenster:** Laut durchgeführter Außenbesichtigung in unterschiedlicher Qualität und Ausführung, überwiegend Kunststofffenster
-  **Heizung:** Gasheizung
-  **Sonstige Haustechnik:** Gegensprechanlage
-  **Aufzugsanlage:** Nicht vorhanden

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Versorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft – gem. den Angaben des Nutzwertgutachtens – **vorhanden**:

-  Gas
-  Kanal
-  Strom
-  Telefon
-  Wasser

⁴⁰ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public>, abgerufen am: 06. November 2024.

⁴¹ Vgl. Salzberg (1929): Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, VIII. Band: XVI. und XVII. Bezirk, o. S.

2.7.3 Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23

2.7.3.1 Allgemeine Hinweise

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung Top 23** befindet sich gem. Nutzwertgutachten im **3. Stock** der Wohnungseigentumsanlage Nauseagasse 31. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist gem. Nutzwertgutachten **kein Einlagerungsraum** zugeordnet. **Informationen** zu einem **allfälligen Nutzungsrecht** an einem Kellerabteil wurden dem Sachverständigen **nicht mitgeteilt**. Gem. Nutzwertgutachten wurden **20 Kellerabteile nicht** anderen **Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet** und wurden daher **nicht bewertet** und verblieben im **gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer**. Die **Wohnungseigentumsbegründung** erfolgte im **Jahr 1986**.

2.7.3.2 Flächenaufstellung

Laut Nutzwertgutachten vom **08. November 1985** sowie den selbst beschafften Planunterlagen vom **September 1977** weist das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt eine **Wohnnutzfläche** im Ausmaß von rund **42,04 m²** auf:

B-LNR	Stockwerk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum laut Planunterlage vom September 1977	Nutzfläche laut Planunterlage vom September 1977	Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
122	3. Stock	23	Wohnung	Vorraum	10,08 m²	42,04 m²
				WC	1,25 m²	
				Küche	5,40 m²	
				Bad	4,00 m²	
				Zimmer	21,29 m²	
Nutzfläche WE-Objekt Top 23 gesamt					42,02 m²	42,04 m²

Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die **Flächenangaben** wurden dem **Nutzwertgutachten sowie den Planunterlagen** entnommen. Eine entsprechende Vermessung wurde seitens des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme **nicht durchgeführt**. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird jene Nutzfläche herangezogen, die sich aus dem **Nutzwertgutachten sowie den Planunterlagen** ergibt.

2.7.3.3 Ausstattung des Wohnungseigentumsobjektes

Die **Wohnung Top 23** ist im **3. Stock** der Liegenschaft (**ohne Lift**) situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine **doppelflügelige Holztür** erschlossen. Sie besteht aus einem **Vorraum**, einer **Küche**, einem **WC**, einem **Bad** und einem **Zimmer**.

Das Objekt ist sowohl **straßenseitig** in Richtung Nauseagasse als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein **Querlüften** ist aufgrund der **Konfiguration** der Wohnung **möglich**. Die Beheizung erfolgt mittels einer im **Vorraum** situierten **Therme** und **Radiatoren** in den einzelnen Räumen, außer dem WC und dem Bad, welches räumlich nicht vollständig von der Küche abgetrennt ist. Der **Erhaltungszustand** ist als **durchschnittlich bis mäßig** zu bezeichnen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Badezimmer über keine Entlüftung ins Freie verfügt.

Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Zustand
Vorraum	PVC	tapeziert	gemalt	1 hofseitiges Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung	durchschnittlich bis mäßig
WC	Fliesen	gemalt	gemalt	1 kleines Holzfenster, Glaseinsatz notdürftig abgedeckt	mäßig
Küche	PVC	tapeziert	Holzdecke	1 hofseitiges Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung	durchschnittlich bis mäßig
Bad	Fliesen	verflies im Bereich der Dusche, tapeziert im Restbereich	Holzdecke	Nicht vorhanden, Entlüftung über baulich nicht vollständig hergestellte Abtrennung zur Küche	mäßig
Zimmer	Teppich	tapeziert	gemalt	2 straßenseitige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung	gut bis durchschnittlich

Tabelle 3: Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

2.7.4 Wohnungseigentumsreserve und Vorschriften

2.7.4.1 Stand der Wohnungseigentumsreserve

Der **Stand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) wurde dem Sachverständigen **trotz mehrmaliger Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung nicht bekanntgegeben**. Der Sachverständige geht im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** davon aus, dass die Rücklage in **angemessener Höhe gem. § 31 (1) WEG 2002 dotiert** wird. Weiters geht der Sachverständige im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon aus, dass in den letzten Jahren vor dem Bewertungsstichtag eine **Wohnungseigentumsreserve in angemessener Höhe gebildet werden konnte**, um eine entsprechende Vorsorge für künftige Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 zu bilden. Sofern **andere Umstände, Tatsachen oder abweichende Informationen** auftauchen sollten, behält sich der Sachverständige vor, das **vorliegende Gutachten entsprechend zu ergänzen**.

2.7.4.2 Vorschrift Wohnung Top 23

Die **aktuelle Vorschrift** i. d. H. v. **€ 116,87 netto p. m. bzw. i. d. H. v. € 124,77 brutto p. m.** wurde dem Sachverständigen seitens der zuständigen Hausverwaltung **bekanntgegeben**:

Oberwart, 20.12.2023

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 113, 1160 Wien , Nauseagasse 31 / 23
Rechnungsaussteller: WEG 1160 Wien, Nauseagasse 31
Rechnung für: BBB Immo GmbH / KdNr: 113E08
v.d. Dr. Marhold Immobilien GmbH

Zahlungsreferenz: 000000023930 **gültig ab:** 01.01.2024
Kundennummer: 113E08 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU 58964204
Rechnungsnummer: 2024-113-016

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Akonto	79,03	10,00 %	7,90	86,93
Reparaturfond	37,84	0,00 %	0,00	37,84
Gesamtsumme	€ 116,87		€ 7,90	€ 124,77
	0,00 % Ust von	37,84	0,00	37,84
	10,00 % Ust von	79,03	7,90	86,93

Abbildung 35: monatliche Vorschreibung für Wohnung Top 23

2.7.5 Bau- und Erhaltungszustand

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Allgemeinflächen** (Gebäude) kann, aufgrund des **Au-genscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut bis durchschnittlich** be-zeichnet werden.
-  Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23** wurde im Rahmen der Befundaufnahme besichtigt und weist einen **durchschnittlichen bis mäßigen Bau- und Erhaltungszustand** auf.
-  **Insgesamt** konnten keine unmittelbaren und besonders wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden festgestellt werden.
-  Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass die Wohnungseigentumsanlage bzw. das bewertungsgegenständliche Wohnungsei-gentumsobjekt **baubehördlich genehmigt** und **rechtmäßig genutzt** werden und im **Einklang** mit der gültigen **Bau- und Raumordnung hergestellt** wurden.
-  **Detaillierte Untersuchungen** des **Bauzustandes**, der **Installationen** und **technischen Einrich-tungen** wurden auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Der Sachverständige hält ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein **bautechnisches Gutachten nicht Inhalt** der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** ist.

2.7.6 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.7.6.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23** ist zum Bewertungsstichtag **vermietet**. Der **Mietvertrag** wurde dem Sachverständigen übermittelt und findet sich im Anhang des vorliegenden Gutachtens, die **Mietzinsliste** wird wie folgt abgebildet:

4. Sep. 2024 14:45			Vorschreibung							
RR: MGR Sub-Vollanwendung MGR: 24/14311 RGR: MGR/RRGR 31 RGR: Nauseagasse 31, 1160 Wien, Jahr: 2024, Monat: 08 im ER										
Topnummer	EA/RR/RRG	Bestandnummer	V ZA/Rat	MGR/INS	MF Dat/MF	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto
			Kat:	INS:N		75.66		142,24	0,00	142,24
23	230		N Dauerre	RRGR:J	01.03.1993	Hauptmietzins W		95,25	9,53	104,78
	20024853	1160 Wien Nauseagasse 31	N Wohnung	150% RM:N		Betriebskosten	79,0300	79,03	7,90	86,93
		331834	Ent:C	TNR:N		42.04		174,28	17,43	191,71

Abbildung 36: Mietzinsliste

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt bzw. entsprechende Informationen übermittelt.

2.7.6.2 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen

Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.

Der **Wert des Zubehörs** sowie der **Wert der besonderen Betriebseinrichtungen** werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.7.7 Grenzüberbau und Energieausweis

2.7.7.1 Grenzüberbau

Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf der **bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Grenzüberbau** gegeben.

-  Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise auf mögliche Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung der bestehenden Gebäude **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.

2.7.7.2 Energieausweis

-  Ein **Energieausweis** wurde dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
-  Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass das Objekt über einen entsprechend des **(fiktiven) Baujahres üblichen Heizwärmebedarf verfügt** und einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor** aufweist.

2.7.8 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

-  Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungstichtag kein Rückstand** besteht.
-  Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** für die bewertungsgegenständlichen **Liegenschaften** in ihren derzeitigen Grenzen **entrichtet** wurden. Zudem ist anzunehmen, dass die **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal bereits entrichtet wurden.

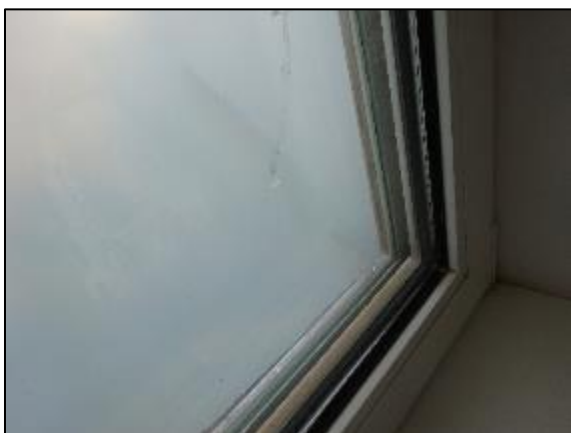
2.7.9 Fotodokumentation

2.7.9.1 Außenansichten

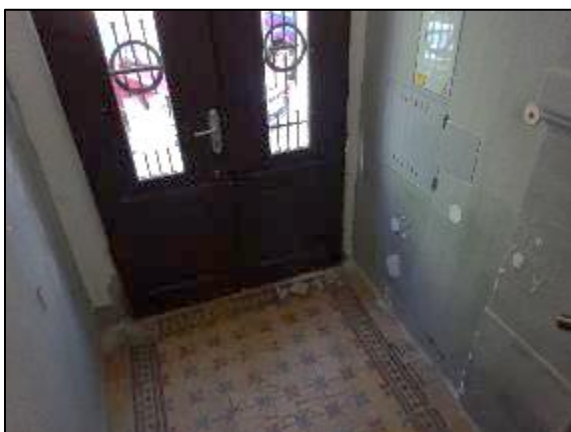
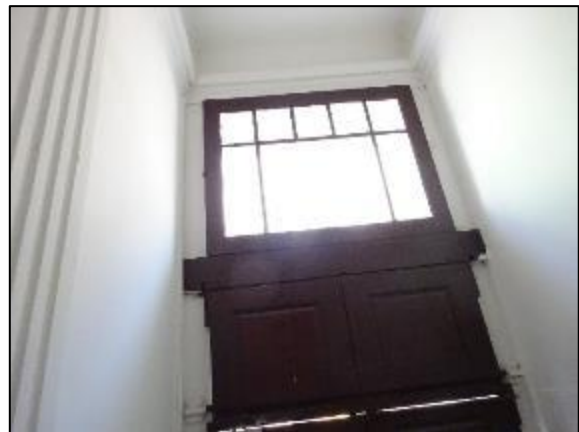




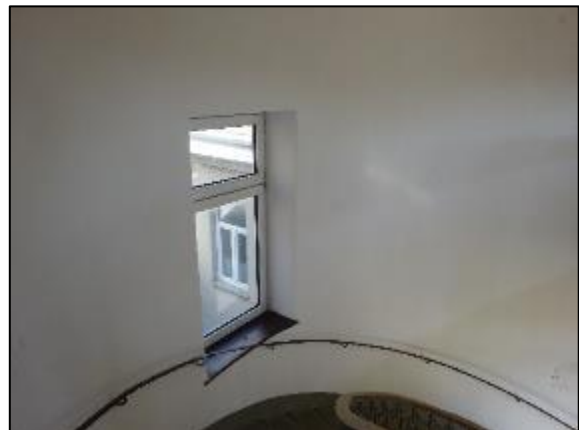
2.7.9.2 Allgemeinflächen

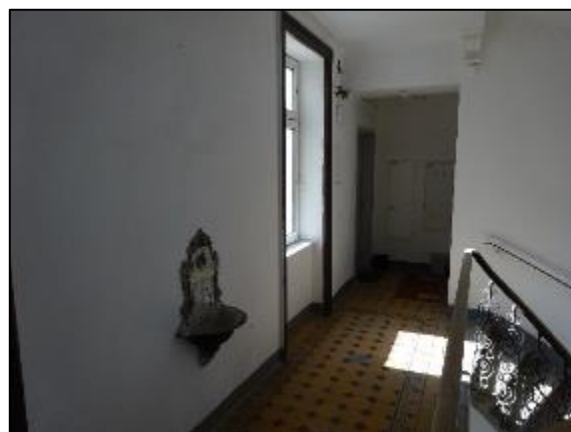
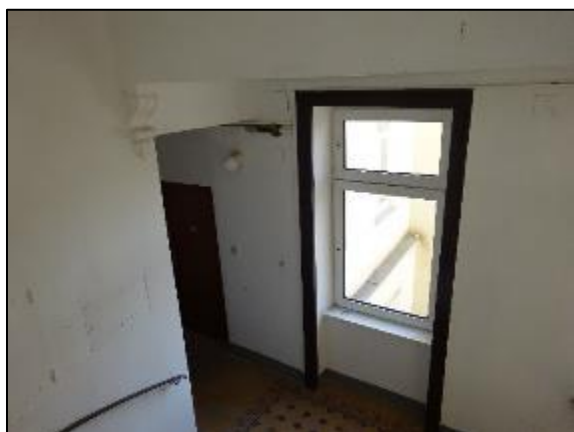
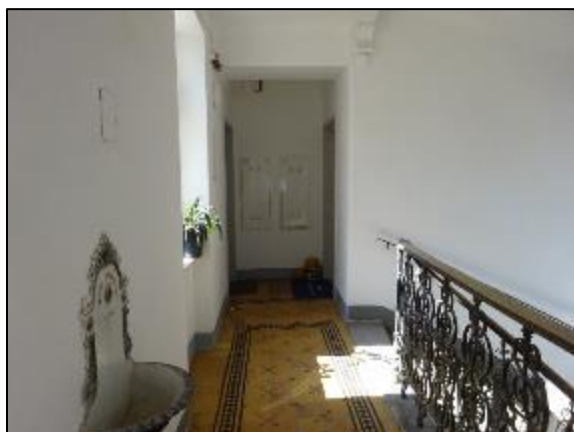


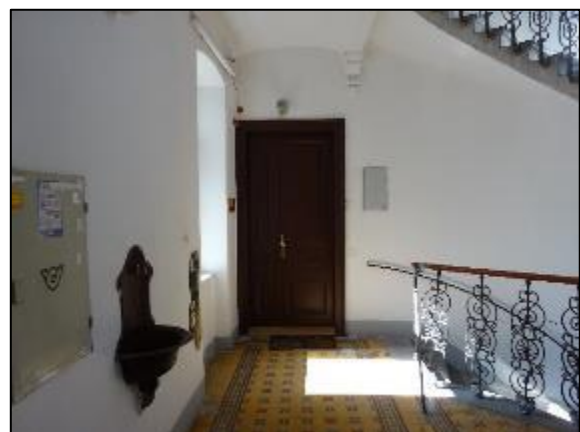
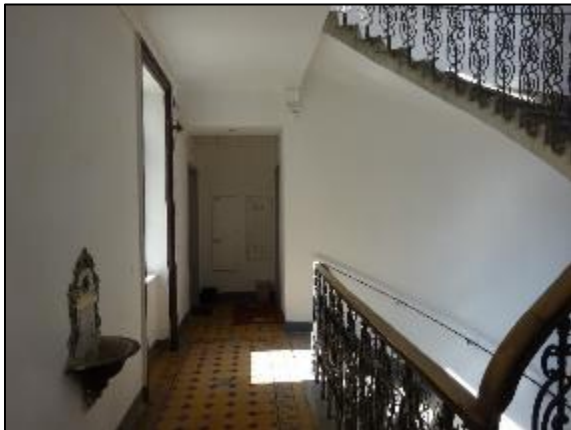


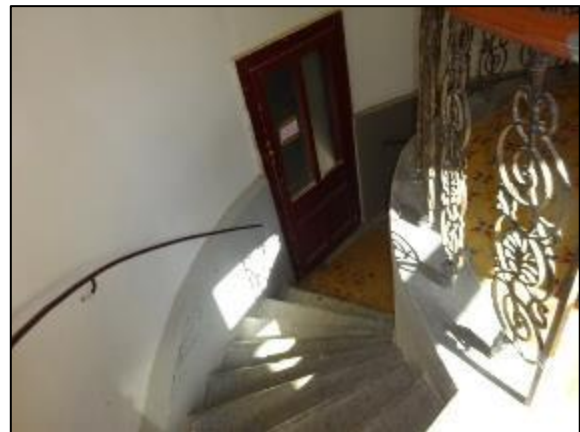
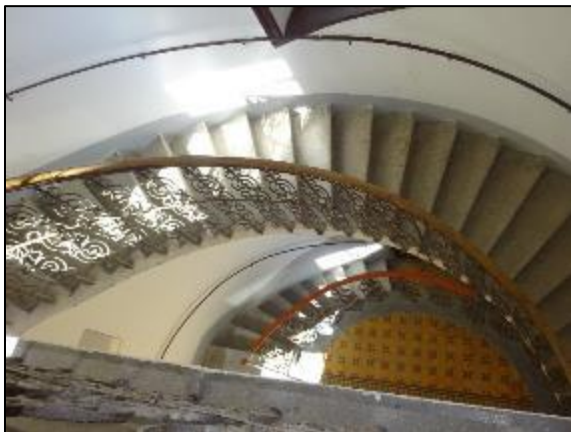
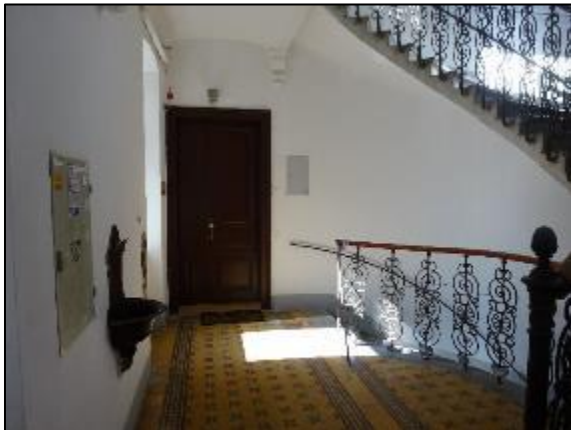


2.7.9.3 Stiegenhaus









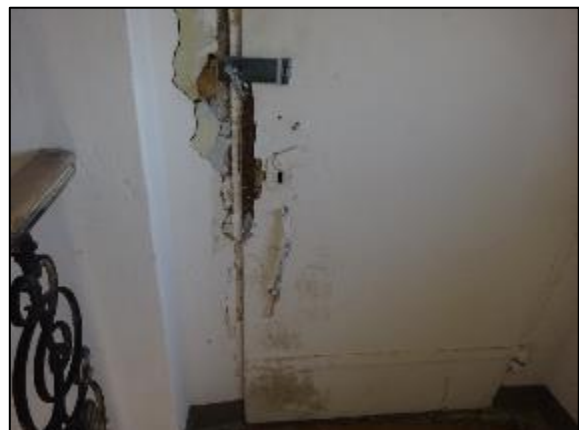
2.7.9.4 Kellergeschoß





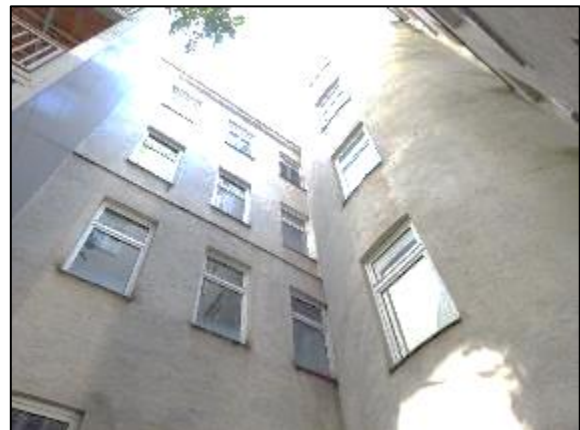
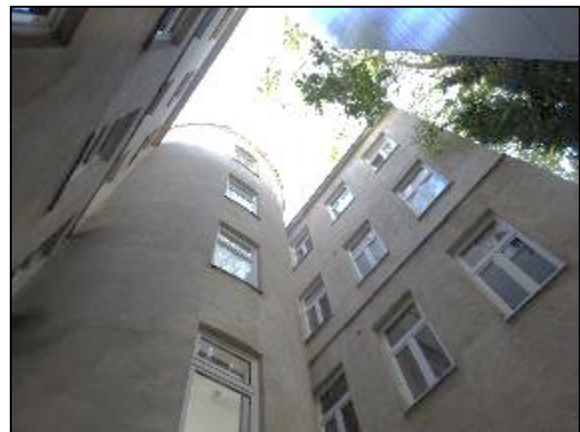


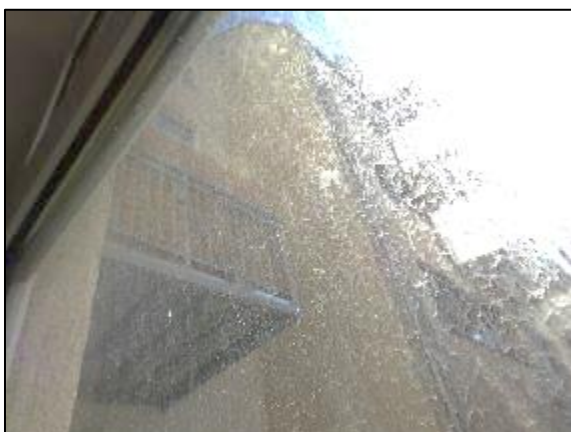
2.7.9.5 Dachgeschoß



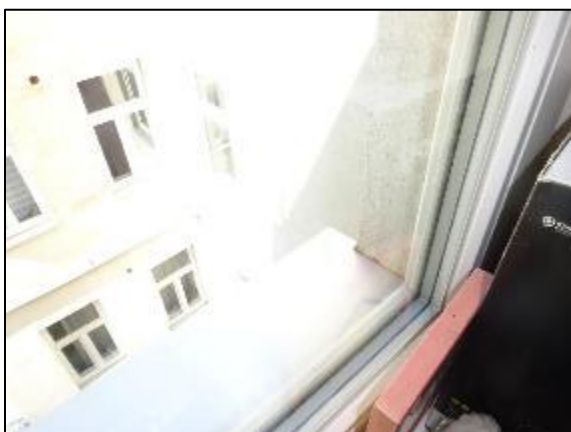


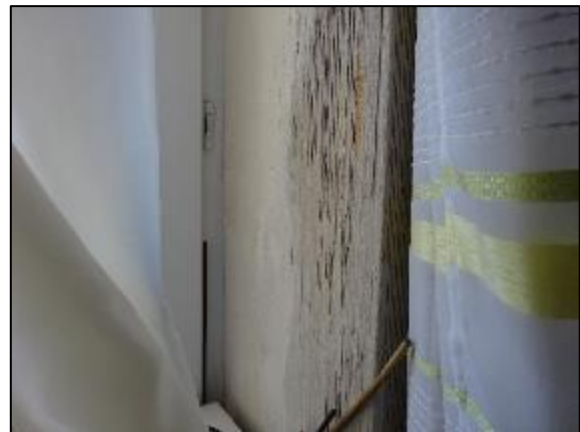
2.7.9.6 Innenhof

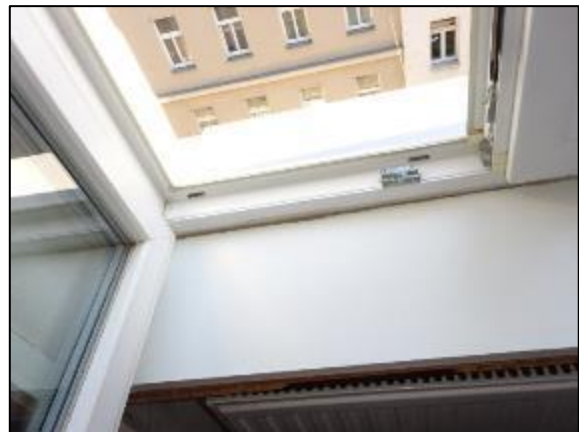




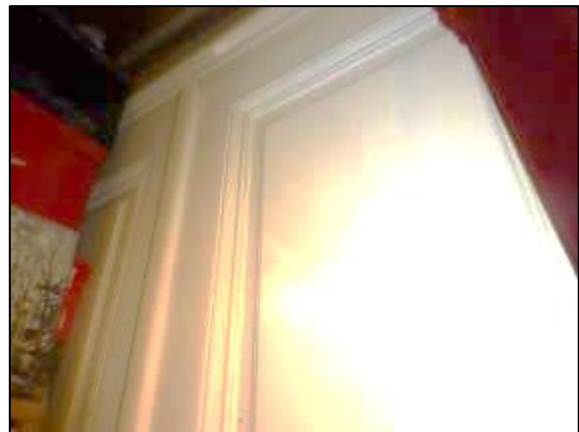
2.7.9.7 Wohnung Top 10











3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) definiert:

-  Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
-  **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

-  Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.⁴²
-  Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.⁴³
-  Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁴⁴

⁴² Vgl. § 3 (1) LBG.

⁴³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁴⁴ Vgl. § 7 (1) LBG.

-  Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.⁴⁵ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁴⁶

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

3.2.3 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁴⁷ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
-  Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁴⁸ Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
-  Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.⁴⁹ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  Bei Renditeliegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und rückgebaut werden müssen, um den Grund und Boden einer anderen wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, kommt das **Liquidationswertverfahren** zur Anwendung. Es handelt sich bei derartigen Fallkonstellationen um die Ermittlung eines Ertragswertes in besonderen Fällen.⁵⁰
-  Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.⁵¹

⁴⁵ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁴⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁴⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁴⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁴⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

⁵⁰ Vgl. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg., 2014), S. 383.

⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

-  Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.⁵²

3.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der **Marktsituation** im **16. Wiener Gemeindebezirk** und der **zum Bewertungsstichtag bestehenden Vermietung der Eigentumswohnung**, geht der Sachverständige davon aus, dass **weiterhin eine** durchgängige **Vermietung** der bewertungsgegenständlichen **Wohnung** im **Wohnungseigentum erfolgen** kann:

-  Im Rahmen der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** wird aufgrund der **Ertragserzielungsabsicht des Wohnungseigentümers** der **Verkehrswert** aus dem **Ertragswert** abgeleitet.
-  Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.⁵³

3.2.4.1 Schematische Darstellung des angewendeten Ertragswertverfahrens

Beim **Ertragswertverfahren** sind der **Jahresrohertrag**, der **Bewirtschaftungsaufwand**, der **Bodenwert**, der **Vervielfältiger** sowie die **Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs** zu ermitteln. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände** (z. B. Rechte und Lasten) sind zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

⁵² Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

⁵³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

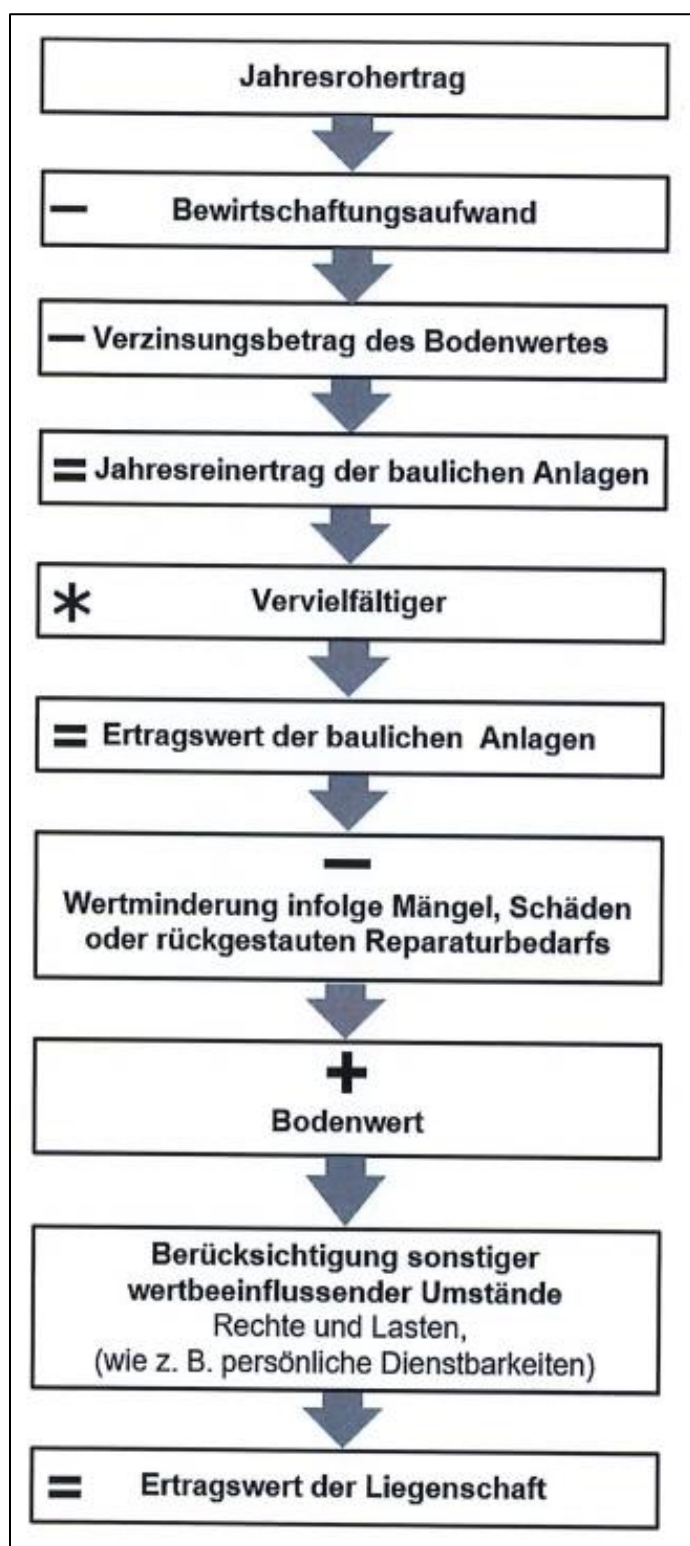


Abbildung 37: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁵⁴

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Ertragswertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert.

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichts Hernals** konnten – unter Berücksichtigung der Nutzflächenangaben nach Neubau aus der Datenbank EXPLOREAL – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2019, 2021 und 2022** für **abbruchreife Objekte** sowie für **bestandsfreie Mietzins-häuser**, bei welchen nach Neubau **überwiegend mehrgeschossige frei finanzierte Wohn- und sonstige Gewerbebauten** entstanden bzw. entstehen werden, identifiziert werden:

Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Projektname	Sanierung/ Neubau	TZ	genehmigtes Projekt
1	Seeböckgasse 39-41	1170	Wien	Seeböckgasse 39-41	Neubau	1001/2022, 6500/2022	nein
2	Römergasse 35	1160	Wien	R35	Neubau	6256/2021	nein
3	Weißgasse 38	1170	Wien	Weißgasse 38	Neubau	1311/2021	nen
4	Beheimgasse 42	1170	Wien	Beheimgasse 42	Neubau	6633/2019	nein
5	Lienfeldergasse 91-93	1170	Wien	Perle	Neubau	4178/2019	nein
6	Hettenkofergasse 24	1160	Wien	Hettenkofergasse 24	Neubau	5988/2019	nein
7	Bergsteiggasse 3	1170	Wien	Bergsteiggasse 3	Neubau	1084/2021	nein

Tabelle 4: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1)

Nr.	KV-Datum	Bewertungs- stichtag	Indexierung in Monaten	Datum des Projektes	Einheiten	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Büros
1	03.02.2022	23.09.2024	31,64 Monate	3. Quartal 2025	Wohnungen, Büros		
2	16.09.2021	23.09.2024	36,24 Monate	Dezember 2024	Wohnungen	18	
3	24.02.2021	23.09.2024	42,94 Monate				
4	19.07.2019	23.09.2024	62,19 Monate	Septemer 2021	Wohnungen, Büro	9	1
5	22.03.2019	23.09.2024	66,10 Monate	3. Quartal 2023	Wohnungen, Büros	41	2
6	11.10.2019	23.09.2024	59,43 Monate	Jänner 2023	Wohnungen	27	
7	26.01.2021	23.09.2024	43,89 Monate	April 2024	Wohnungen	11	

Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Bauträger	Grundkosten- anteil pro m²
1		freifinanziert	Neuraum R/H GmbH	€ 2 594,00
2	Eigentum	freifinanziert	AVI Holding GmbH	€ 1 914,00
3		freifinanziert	VABENE Holding GmbH	€ 2 766,00
4	Miete	freifinanziert	Südseite Immobilien GmbH	€ 2 540,00
5		freifinanziert	REALITA GmbH	€ 2 498,00
6	Eigentum, Miete	freifinanziert	GBV Stadtrand-Süd	€ 2 234,00
7	Eigentum	freifinanziert	Familienwohnbau GBV	€ 2 233,00

Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3)

3.3.2 Zu- und Abschläge

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschläge** wurden unter Berücksichtigung der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** sowie auf **Basis von Erfahrungssätzen** abgeleitet:

 **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2020 bis 2024** (es wird im Immobilien-Preisspiegel jeweils das Vorjahr abgebildet) des **Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** lässt sich für **Erstbezugs-Eigentumswohnungen bis 50 m², bis 100 m² und über 100 m²** (es wurde der Mittelwert angesetzt) mit **sehr gutem Wohnwert in sehr guter Wohnlage** in **1160 Wien** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 6,86 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,55 % p. m.** ableiten. Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass die Preisentwicklung von Erstbezugs-Eigentumswohnungen und der Grundkostenanteile konstant verläuft.

Immobilien-Preisspiegel								
Preis für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk bis 50 m², bis 100 m², über 100 m² sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert								
Jahr Preis- spiegel	Jahr Bezug	bis 50 m²	bis 100 m²	über 100 m²	Mittelwert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2020	2019	€ 5 028,43	€ 5 013,93	€ 4 966,13	€ 5 002,83		6,86%	0,55%
2021	2020	€ 5 452,81	€ 5 429,83	€ 5 277,89	€ 5 386,84	1,0768		
2022	2021	€ 5 501,00	€ 5 433,69	€ 5 393,25	€ 5 442,65	1,0104		
2023	2022	€ 6 009,23	€ 5 928,36	€ 5 871,63	€ 5 936,41	1,0907		
2024	2023	€ 6 583,22	€ 6 533,92	€ 6 454,59	€ 6 523,91	1,0990		
2025	2024	Daten zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag nicht vorhanden						

Tabelle 7: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen (Abverkauf durch Bauträger)

-  **Anpassung eingeschränkte Marktlage:** Aufgrund der zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag äußerst eingeschränkten Marktlage bei Immobilienentwicklungen werden die letzten 3,5 Jahre der zeitlichen Anpassung wertmindernd berücksichtigt, da die Grundkostenanteile zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag im Sinken begriffen sind. Es wird daher ein Abschlag von bis zu - 26,15 % angesetzt.
-  **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Lagen wurden Abschläge von bis zu - 15 % angesetzt. Die Höhe wurde auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt.
-  **Anpassung Genehmigung:** Da sämtliche Vergleichsobjekte im Zeitpunkt der Transaktion noch nicht genehmigt waren, wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
-  **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich der Projektarten wurden Abschläge von bis zu - 15 % auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von $\pm$ dem **1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **ein Ausreißer** (Vergleichswert 2) identifiziert werden, welcher in weiterer Folge aus der Berechnung ausgeschlossen wird.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der **Grundkostenanteil** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **Wohnung Top 23** beträgt **rund € 2.460,- pro m² Nutzfläche**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Mikrolage	Anpassung Genehmigung	Anpassung Projekt	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkostenanteil pro m ²	Herangezogener Grundkostenanteil pro m ²
1	19,12%	-19,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 2 594,00	€ 2 594,00
2	22,19%	-22,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1 914,00	Ausreißer
3	26,81%	-26,15%	-10,00%	0,00%	0,00%	-9,34%	€ 2 507,60	€ 2 507,60
4	41,05%	-26,15%	-15,00%	0,00%	0,00%	-0,09%	€ 2 537,59	€ 2 537,59
5	44,14%	-26,15%	0,00%	0,00%	-15,00%	2,99%	€ 2 572,65	€ 2 572,65
6	38,92%	-26,15%	0,00%	0,00%	-5,00%	7,77%	€ 2 407,55	€ 2 407,55
7	27,48%	-26,15%	-5,00%	0,00%	0,00%	-3,67%	€ 2 151,00	€ 2 151,00
Mittelwert							€ 2 383,48	€ 2 461,73
Mittelwert (gerundet)							€ 2 383,00	€ 2 462,00
Minimum							€ 1 914,00	€ 2 151,00
Maximum							€ 2 594,00	€ 2 594,00
Standardabweichung							€ 256,35	€ 165,62
Variationskoeffizient							0,11	0,07
Untergrenze							-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
Obergrenze							1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
							€ 1 998,96	
							€ 2 768,01	

Tabelle 8: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.3.5 Bodenwert

Der **Bodenwert** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** beträgt **rund € 103.500,-**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 2 462,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m ²	
Bodenwert		€ 103 502,48

Tabelle 9: Bodenwertermittlung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁵⁵

-  Der Jahresrohertrag umfasst alle bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge**, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen.
-  Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die **Erträge** eines auf dieser Liegenschaft betriebenen **Unternehmens nicht zu berücksichtigen**. Bei **Verpachtung** ist **nur das** im **Pachtzins** enthaltene **Entgelt** für die **Nutzung der Liegenschaft** anzusetzen.
-  Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass **Nutzungen** den **gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen**, so ist dieser Umstand bei der **Prüfung der nachhaltigen Erträge** zu berücksichtigen.

Sollten sich die **Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern**, so wäre eine **neuerliche Bewertung** durchzuführen.

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Wohnlage – für **Mietwohnungen**, für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 (2) MRG nicht gelten, die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **16. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen

Normale Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²	brauchbar bis 50 m ²	neuwertig bis 50 m ²
€ 8,90	€ 10,54	€ 10,17	€ 11,76	€ 11,12	€ 13,09
brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²	brauchbar ab 50 m ²	neuwertig ab 50 m ²
€ 8,47	€ 9,72	€ 9,71	€ 10,94	€ 10,60	€ 12,42

Tabelle 10: Marktmiete für Mietwohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk⁵⁶

Das **bewertungsgegenständliche Mietzinshaus** unterliegt hinsichtlich der **Regelgeschoßflächen** dem **Vollanwendungsbereich** des **Mietrechtsgesetzes**. Im Fall einer **Neuvermietung** kommt der **Richtwertmietzins** gem. § 16 (2) MRG bzw. der **angemessene Hauptmietzins** gem. § 16 (1) MRG oder im Falle einer Wohnung mit der Ausstattungskategorie D der **Hauptmietzins für Wohnungen der Kategorie D** zur Vorschreibung.

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

⁵⁶ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2024), o. S.

Informationen zu geförderten Sanierungen, zu einem Wohnhaus-Wiederaufbau nach dem II. Weltkrieg sowie nach einer möglichen begünstigen Rückzahlung der Fördermittel wurden seitens des Eigentümers nicht mitgeteilt und können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus liegt laut Ansicht der MA 25 der Stadt Wien in keiner Lagezuschlagszone:

Lagezuschlag - Zusammenfassung

Der Lagezuschlag errechnet sich aus den Grundstückskosten. Ob er verlangt werden darf, hängt davon ab, ob das Gebäude in einer Gegend steht, die über- bzw. unterdurchschnittlich infrastrukturell gelegen ist. Der Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien ist ein unverbindliches Service-Tool, das zu Transparenz und Überprüfbarkeit im Sinne der Mieter*innen und Vermieter*innen beitragen soll. Die Verrechnung eines Lagezuschlags entspricht einer bundesgesetzlichen Materie. Die Stadt Wien trägt keine Verantwortung für die Verhältnismäßigkeit der sich daraus errechnenden Höhe des Lagezuschlags.

Adresse

Adresse

Nauseagasse 31, 1160 Wien

Lagezuschläge

gültig von	gültig bis	EUR je m²	
01.03.1994		0,00	Gründerzeitviertel

Tabelle 11: Lagezuschlag in der bewertungsgegenständlichen Mikrolage laut Ansicht der MA 25⁵⁷

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23 wird eine nachhaltige Miete bei Neuvermietung nach Sanierung bzw. Modernisierung (gesonderte Sanierungs- und Modernisierungskosten werden überschlägig wertmindernd berücksichtigt) i. d. H. v. rund € 7,70 netto pro m² p. m. angesetzt. Der Jahresrohertrag der Wohnfläche kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 23	Nutzfläche gem. Nutz- wertgutachten	Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	42,04 m²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50

Tabelle 12: Jahresrohertrag Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23

⁵⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://mein.wien.gv.at/richtwertfrontend/lagezuschlag/#/LagezuschlagImInternet/Adresse>, abgerufen am: 04. Dezember 2024.

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der **Bewirtschaftungsaufwand** umfasst die Gesamtheit aller **marktüblichen Aufwendungen**, die mit dem **bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft** notwendigerweise **verbunden** sind.⁵⁸ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁵⁹

3.4.2.1 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die **nicht-umlagefähigen Betriebskosten** sind jene **Betriebskosten**, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen **nicht an den Mieter überwält werden können** und daher **vom Eigentümer getragen werden müssen**. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der nicht-umlagefähigen Betriebskosten wird mit einem Ansatz von durchschnittlich **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen angesetzt.

3.4.2.2 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Zu den **nicht umlagefähigen Verwaltungskosten** zählen jene **Kosten**, die **nicht auf den Mieter umgelegt werden können** und somit **vom Vermieter**, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, **zu tragen** sind. Für nicht umlegbare Verwaltungskosten werden im Rahmen der gegenständlichen Bewertung durchschnittlich **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen berücksichtigt.

3.4.2.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die Instandhaltungskosten – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23** mit durchschnittlich **rund € 12,- netto pro m² p. a.** (= unter Berücksichtigung der gesondert angesetzten Sanierungs- und Modernisierungskosten) auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen eingeschätzt.

⁵⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁵⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.2.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23** – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – mit durchschnittlich **rund 2,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen eingeschätzt.

3.4.3 Jahresreinertrag

Der **Jahresreinertrag** des **Wohnungseigentumsobjektes Wohnung Top 23** wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 3.220,- netto** angenommen. Die Zusammensetzung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 23	Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m ² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m ²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	42,04 m²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 38,84
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 38,84
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m ² p. a.			-€ 504,48
Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages			-€ 77,69
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 224,64

Tabelle 13: Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23

3.4.4 Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** entspricht dem **Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente**. Die wesentlichen Parameter bilden der **Liegenschaftszinssatz** sowie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**.

3.4.4.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen** üblicherweise **wirtschaftlich genutzt** werden kann. Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird für einzelne Nutzungen in der aktuellen Literatur wie folgt angegeben:



Miet- und Eigentumswohnbäude: Für Miet- und Eigentumswohnbäude wird eine **Bandbreite zwischen 50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.⁶⁰

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige bei der **Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** aufgrund der **Qualität und Ausstattung** von einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** des **Wohnungseigentumsobjektes** von **rund 80 Jahren** aus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.⁶¹

Unter Berücksichtigung der bislang **durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** **seit der Errichtung des Objektes** und der **gesondert angesetzten Sanierungs- und Modernisierungskosten** wird das **fiktive Baujahr** um das Jahr **2010** angenommen und somit beläuft sich das **fiktive Alter** zum **Bewertungsstichtag** im Jahr **2024** auf **rund 14 Jahre** und es wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 66 Jahren** angesetzt.

3.4.4.2 Liegenschaftzinssatz

Der **Liegenschaftzinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁶² Der Liegenschaftzinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁶³



Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.



Der Liegenschaftzinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.



Je höher das **Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.



Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils **gesondert zu betrachten**.

Die **Höhe des Liegenschaftzinssatzes** wird ausgehend aus den publizierten **Zinssatzbandbreiten** des **Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** ermittelt:

⁶⁰ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.

⁶¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

⁶² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁶³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Tabelle 14: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁶⁴

Bei der Ermittlung des standort- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes findet ein **Ratingmodell** Anwendung, welches insb. die **nachfolgenden Risikozuschläge** berücksichtigt:

-  Lage des Objekts und Standortrisiko
-  Baujahr und Gebäudezustand
-  Drittverwendungsrisiko
-  Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko
-  Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt
-  Sonstige Objektrisiken

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz für die Wohnflächen** wie folgt angesetzt:

Nutzungsart: Wohnfläche hochwertige Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			0,50%	2,50%
Delta			2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	50,00%	0,20%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	25,00%	0,05%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	25,00%	0,10%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	50,00%	0,10%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	30,00%	0,12%
Summen	100,00%	2,00%		0,67%
Unterer Bandbreitenwert	0,50%			
Saldo der Zuschläge	0,67%			
Liegenschaftszinssatz	1,17%			

Tabelle 15: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen

⁶⁴ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes **rund 45,8059**. Somit ergeben sich für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23 kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung i. d. H. v. rund € 148.000,-**:

Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	1,17%	
Bewertungstichtag im Jahr	2024	
Fiktives Baujahr	2010	
Fiktives Alter	14 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre	
Vervielfältiger		45,8059
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung		€ 147 707,33

Tabelle 16: Übersicht Vervielfältiger

3.4.5 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.5.1 Bodenwert

Der **Bodenwert** für das **Wohnungseigentumsobjekt** wurde mit **rund € 103.500,-** ermittelt.

3.4.5.2 Bodenwertverzinsung

Die **Bodenwertverzinsung** beträgt **rund € 48.000,-**:

Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 2 462,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²	
Bodenwert		€ 103 502,48
Liegenschaftszinssatz	1,17%	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre	
Abzinsungsfaktor		0,4641
Abgezinst anteiliger Bodenwert		€ 48 032,51

Tabelle 17: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.6 Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen **Wohnungseigentumsobjektes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 196.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes		€ 3 224,64
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	1,17%	
Bewertungsstichtag im Jahr	2024	
Fiktives Baujahr	2010	
Fiktives Alter	14 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre	
Vervielfältiger		45,8059
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung		€ 147 707,33
Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 2 462,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²	
Bodenwert		€ 103 502,48
Liegenschaftszinssatz	1,17%	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre	
Abzinsungsfaktor		0,4641
Abgezinster anteiliger Bodenwert		€ 48 032,51
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 195 739,84
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)		€ 196 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche		€ 4 662

Tabelle 18: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.7 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Die **Sanierungs- und Modernisierungskosten** sind im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **wertmindernd** zu berücksichtigen und werden entsprechend einer **groben und überschlägigen Einschätzung des Sachverständigen** basierend auf Erfahrungswerten sowie unter Berücksichtigung von Baukostentabellen mit **rund € 1.600,- pro m² wertmindernd angesetzt**:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 600,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		-€ 67 264,00

Tabelle 19: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.8 Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

Der **Wert des Zubehörs** sowie der **besonderen Betriebseinrichtungen** wird im bewertungsgegenständlichen Fall **auftragsgemäß nicht berücksichtigt**:

Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00

Tabelle 20: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

3.4.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.4.9.1 Mindererträge

-  Ist-Miete p. a.: **rund € 1.140,-**
-  Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.: **rund € 3.880,-**
-  **Minderertrag p. a.: rund € 2.740,-**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen i. d. H. v. rund 1,17 %**
-  Marktübliche angenommene Dauer des Minderertrages: **rund 20 Jahre**
-  Daraus ergibt sich ein **kapitalisierter Minderertrag i. d. H. v. rund € 48.600,-**

Mindererträge			
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 95,25		
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 143,00		
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 3 884,50		
Minderertrag p. a.		-€ 2 741,50	
Liegenschaftszinssatz	1,17%		
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre		
Vervielfältiger		17,7404	
Kapitalisierter Minderertrag			-€ 48 635,20

Tabelle 21: Mindererträge

3.4.9.2 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten und Lasten** (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten sowie **außerbücherliche Rechte und Lasten**) wurden im gegenständlichen Fall nicht festgestellt.

3.4.10 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (= Verkehrswert)** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Wohnung Top 23** beläuft sich unter Berücksichtigung der o. a. Ausführungen auf **rund € 79.800,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 195 739,84
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)	€ 196 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 4 662
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 600,00
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	-€ 67 264,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Mindererträge	
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 95,25
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 143,00
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 3 884,50
Minderertrag p. a.	-€ 2 741,50
Liegenschaftszinssatz	1,17%
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre
Vervielfältiger	17,7404
Kapitalisierter Minderertrag	-€ 48 635,20
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 79 840,64

Tabelle 22: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.11 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung des **Bodenwertes**, der **Rohrerträge**, der **Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**, des **Liegenschaftszinssatzes** sowie der **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.4.12 Verkehrswert

Der **Verkehrswert zum Bewertungsstichtag** ist im gegenständlichen Fall ausschließlich aus dem **Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** abzuleiten und beläuft sich auf **rund € 79.800,-**:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 79 840,64
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€ 79 800
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 1 898
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)	1,43%
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)	4,87%

Tabelle 23: Verkehrswert

Die gesamte Wertermittlung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Wohnung Top 23	Nutzfläche gem. Nutz- wertgutachten	Nachhaltige Miete bei Neuvermietung pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. nachhaltige Miete bei Neuvermietung	Rohertrag netto p. a. nachhaltige Miete bei Neuvermietung
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	42,04 m²	€ 7,70	€ 323,71	€ 3 884,50
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 38,84
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 38,84
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m² p. a.			-€ 504,48
Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages			-€ 77,69
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 224,64
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		1,17%		
Bewertungsstichtag im Jahr		2024		
Fiktives Baujahr		2010		
Fiktives Alter		14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		66 Jahre		
Vervielfältiger				45,8059
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung				€ 147 707,33
Bodenwert				
Grundkostenanteil	€ 2 462,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²			
Bodenwert		€ 103 502,48		
Liegenschaftszinssatz	1,17%			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre			
Abzinsungsfaktor		0,4641		
Abgezinst anteiliger Bodenwert				€ 48 032,51
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 195 739,84
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)				€ 196 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 4 662	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Angemessene Sanierungskosten pro m² geschätzt	-€ 1 600,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	42,04 m²			
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				-€ 67 264,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Mindererträge				
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 95,25			
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 1 143,00			
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 3 884,50			
Minderertrag p. a.		-€ 2 741,50		
Liegenschaftszinssatz	1,17%			
Angenommene Dauer des Minderertrages	20 Jahre			
Vervielfältiger		17,7404		
Kapitalisierter Minderertrag				-€ 48 635,20
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 79 840,64
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)				€ 79 800
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 1 898	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)			1,43%	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)			4,87%	

Tabelle 24: Gesamte Wertermittlung

3.4.13 Plausibilisierung

Die folgenden Vergleichstransaktionen aus dem Jahr 2023 für vermietete Wohnungseigentumsobjekte im 15. und 16. Wiener Gemeindebezirk konnten identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Verkäufer	Käufer
1	1306	Rudolfseim	1082	4140	2023	07.07.2023	FVG Projektgesellschaft m.b.H.	Tibus Bau GmbH
2	1302	Fünfhaus	249	4916	2023	15.11.2023	REAL LIVING GmbH	Jauk
3	1405	Ottakring	2138	5692	2023	03.11.2023	Schrönkhammer	Ramharter

Tabelle 25: Vergleichstransaktionen (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	o. N.	Top	Wohn-nutz-fläche	Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt	Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²	herangezogener Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²
						100%			
1	1150	Wien, Rudolfseim-Fünfhaus	Felberstraße	38	Top 6-7	49,45 m²	€ 210 000	€ 4 247	nicht herangezogen
2	1150	Wien, Rudolfseim-Fünfhaus	Robert-Hamerling-Gasse	13	Top 14	29,32 m²	€ 68 000	€ 2 319	€ 2 319
3	1160	Wien, Ottakring	Schellhamnergasse	7	W 2, St 1	83,94 m²	€ 140 000	€ 1 668	€ 1 668
Mittelwert								€ 2 745	€ 1 994
Minimum								€ 1 668	€ 1 668
Median								€ 2 319	€ 1 994
Maximum								€ 4 247	€ 2 319

Tabelle 26: Vergleichstransaktionen (Teil 2)

Da bei Vergleichspreis Nr. 1 das Wohnungseigentumsobjekt teilsaniert ist, wird die o. a. rot markierte Vergleichstransaktion für weitere Überlegungen nicht herangezogen.

Der Verkehrswert für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23 beläuft sich zum Bewertungsstichtag auf rund € 1.898,- pro m² Nutzfläche. Der Quadratmeteransatz liegt aufgrund der Mikrolage, des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Größe innerhalb der Bandbreite der o. a. Vergleichspreise und erscheint zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag plausibel.

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

Wohnung Top 23

in der Wohnungseigentumsanlage

Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 122, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

wird unter Berücksichtigung

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
-  den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  dem **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungstichtag 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Qualitätsstichtages 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 7 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 79.800,-

(Euro Neunundsiebzigttausendachthundert)



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, RICS Registered Valuer, World Recognized Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 8. Dezember 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 122, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 2639

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüternamen ***
*** Name 1: BBB Immo GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2426/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
774/52 GST-Fläche 500
Bauf.(10) 343
Bauf.(20) 157 Nauseagasse 31

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a gelöscht

***** B *****

119 ANTEIL: 20/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 10

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28

f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

120 ANTEIL: 46/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an Werkstätte mit Lager top Nr 1

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28

f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

121 ANTEIL: 7/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an Lager top Nr 2

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,

Seite 1 von 3

Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

122 ANTEIL: 36/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 23
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

123 ANTEIL: 30/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 9
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

124 ANTEIL: 73/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 15/16
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

125 ANTEIL: 40/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 17
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

126 ANTEIL: 70/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 21/22
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

***** C *****

30 auf Anteil B-LNR 119 bis 126
b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) IM RANG 3704/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
Firmenbuchauszug 2022-07-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
(FN 107016b)
c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
36 gelöscht

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

Grundbuch

14.08.2024 10:33:46

Wohnungseigenschaftsvertrag vom 11.03.1986

120 120

3428/86
Angezeigt am 11. MRZ. 1986 u. unter B.N.P.
39389 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Rohringer

ÜBEREINKOMMEN

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

1.

Die nachstehend angeführten Vertragsteile sind außer-
bücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2639 des
Grundbuches der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem
Grundstück Nr. 774/52. Sie haben diese Liegenschaftsan-
teile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für
die nachstehend angeführten Bestandräumlichkeiten er-
worben, und zwar

Name	zur Begründung von Wohnungseigentum für	Anteil
Richard Ripel, geb. 10.8.1923	top 13/14	1/40-teil
Karoline Ripel, geb. 12.6.1924	top 13/14	1/40-teil
Herbert Ripel, geb. 31.10.1951	top 24	1/20-teil
Helene van den Wassenberg, geb. 8.7.1926	top 26	1/20-teil
Walter Novak, geb. 27.5.1923	top 23	1/20-teil

2

Heinz Nitsch, geb. 4.8.1961	top 11	1/20-tel
Erich Gruber, geb. 19.11.1948	top 1	1/20-tel
Erich Gruber, geb. 19.11.1948	Keller 2	1/40-tel
Richard Ripel, geb. 10.8.1923	top 5,6/8,9,10,12, 15/16,17,18,19,20, 21/22,25	27/40-tel

II.

Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 5.12.1985, MA 50-Schli 1/84, wurden die Nutzwerte der einzelnen Bestandobjekte, wie sie in der dieser Vereinbarung angeschlossenen Tabelle VIII. aufscheinen, festgesetzt. Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen und wird von sämtlichen Vertragsteilen dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt. Es wird festgestellt, daß die in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle VIII. angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Bestandobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Bestandobjekt auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsteile vereinbaren daher, daß die sub. I. angeführten Miteigentumsanteile entsprechend den Nutzwerten laut der Tabelle VIII. berichtigt werden, und nunmehr diese Größenordnung aufweisen, ohne daß hieraus ein Ausgleichsanspruch entsteht.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründen alle Vertragsteile an den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle VIII. genannten Objekten das Wohnungseigentumsrecht und wird daher den Miteigentümern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an diesen Objekten eingeräumt, wobei gleichzeitig

120 120

3

die Berichtigung der Miteigentumsanteile entsprechend den Nutzwerten der Tabelle VIII. vorgenommen wird.

IV.

Die Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien, als Pfandgläubigerin, tritt diesem Vertrag bei und erteilt ihre Einwilligung dazu, daß gleichzeitig mit der Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und des mit den jeweiligen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums die Berichtigung der Pfandhaftung sowie der darauf bezughabenden Anmerkungen grundbücherlich bewilligt werden kann, und zwar entsprechend der Berichtigung der Anteile, sodaß diese Pfandrechte künftighin auf jenen Miteigentumsanteilen aushaften, wie sie in der angeschlossenen Tabelle VIII. dargestellt sind.

V.

Hinsichtlich Verwaltung, Aufwendungen und Erträgnissen der Liegenschaft gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, soweit zwischen den Vertragsparteien keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wurde.

Der jeweilige Wohnungseigentümer ist berechtigt, ausschließlich auf seine Kosten bauliche Veränderungen in seinem Bestandsobjekt durchzuführen oder Bestandsobjekte zusammenzulegen, ohne daß es einer gesonderten Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf. Allfällige hiedurch im Zusammenhang mit einer Neuparifizierung entstehenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des verursachenden Wohnungseigentümers.

VI.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von den Wohnungseigentümern anteilmäßig, sohin im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile berechnet nach den nunmehrigen Nutzwerten, übernommen.

VII.

Die Vertragsteile erteilen schon ihre Einwilligung dazu, daß ob der Liegenschaft EZ 2639 der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/52, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;
- 2) Im Eigentumsblatt die Einverleibung des im Sinne der §§ 3 ff Wohnungseigentumsgesetz 1975 und gemäß § 136 (1) Grundbuchgesetz berichtigten und gleichzeitig aufgeführten Eigentumsrechte gemäß Tabelle VIII. und des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten;
- 3) Die Aufspaltung der restlichen 27/40 Anteile des Richard Ripel, geb. 10.8.1923, und hierauf die Einverleibung des Wohnungseigentums gemäß Tabelle VIII.;
- 4) Herr Richard Ripel, geb. 10.8.1923, und Frau Karoline Ripel, geb. 12.6.1924, erteilten zugleich ihre Einwilligung dazu, daß ihre je 71/1536 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 13-14, zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an dieser Wohnung gemäß § 9 WEG zu zusammen 71/768 Anteilen verbunden werden können.

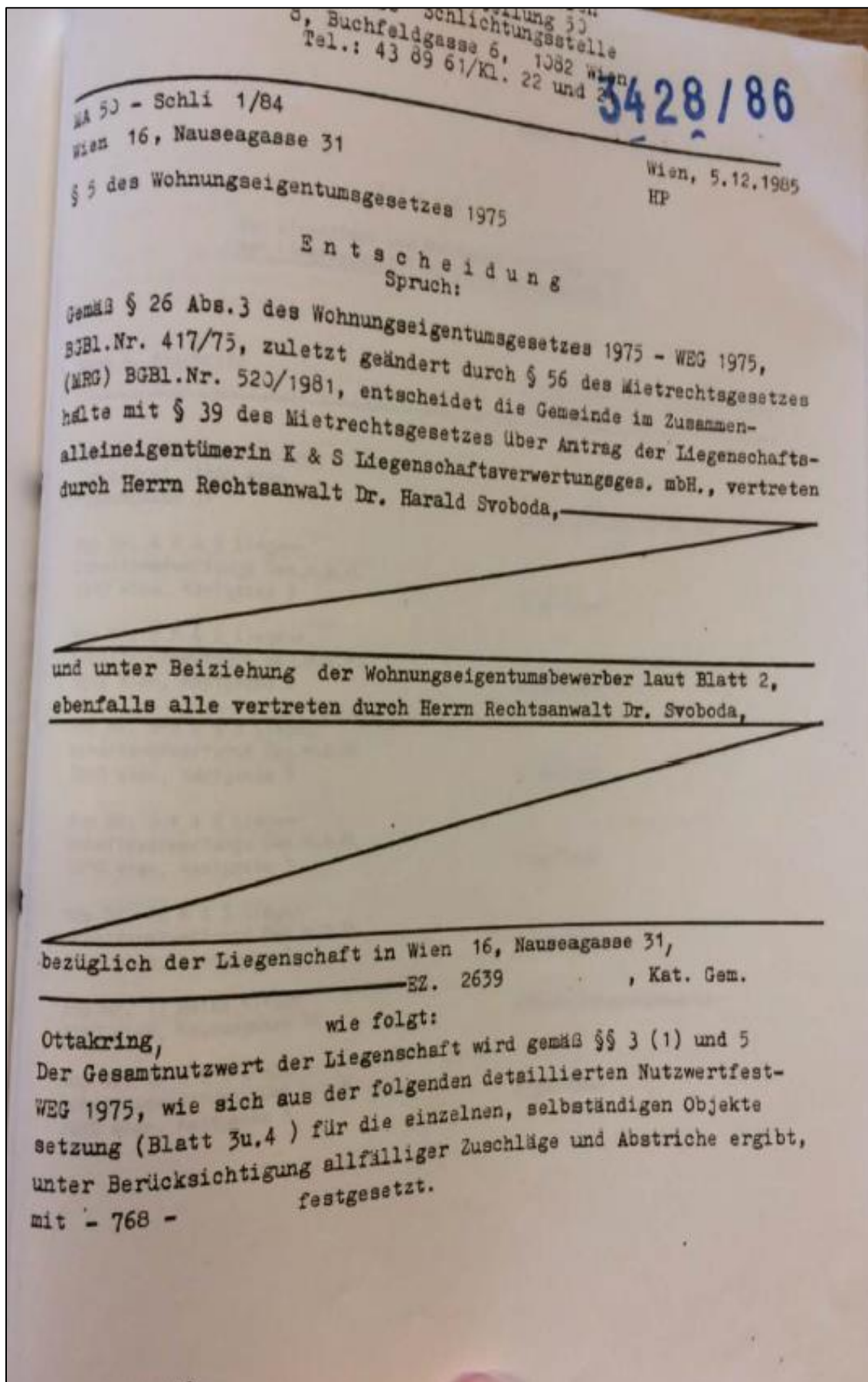
VIII.

Name	top Nr.	Objektsbezeichnung	Anteil
1) Erich Gruber, Geb. 19.11.1948	1	Werkstätte mit Lager	46/768
2) Erich Gruber, Geb. 19.11.1948	2	Lager	7/768
3) Heinz Nitsch, Geb. 4.8.1961	11	Wohnung	39/768
4) Richard Ripel, Geb. 10.8.1923	13/14	Wohnung	71/1536

120 120

5

5) Karoline Ripel, geb. 12.6.1924	13/14 Wohnung	71/1536
6) Walter Novak, geb. 27.5.1923	23 Wohnung	36/768
7) Herbert Ripel geb. 31.10.1951	24 Wohnung	29/768
8) Helene van den Wassenberg, geb. 8.7.1926	26 Wohnung	29/768
9) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	5 Wohnung	28/768
10) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	6-8 Wohnung	114/768
11) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	9 Wohnung	30/768
12) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	10 Wohnung	20/768
13) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	12 Wohnung	36/768
14) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	15/16 Wohnung	73/768
15) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	17 Wohnung	40/768
16) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	18 Wohnung	30/768
17) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	19 Wohnung	20/768
18) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	20 Wohnung	30/768
19) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	21/22 Wohnung	70/768
20) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	25 Wohnung	20/768



Blatt 2

L I S T E

der Eigentümer und Wohnungseigentumswerber
der Liegenschaft 1160 Wien, Nauseagasse 31

Name u. Anschrift	Eigentümer oder Wohnungseigen- tumswerber
top Nr. 1/2 Erich Gruber Tischlerei, 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 4 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 5 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 6-8 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 9 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 10 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 11 Heinz Nitsch 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 12 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer

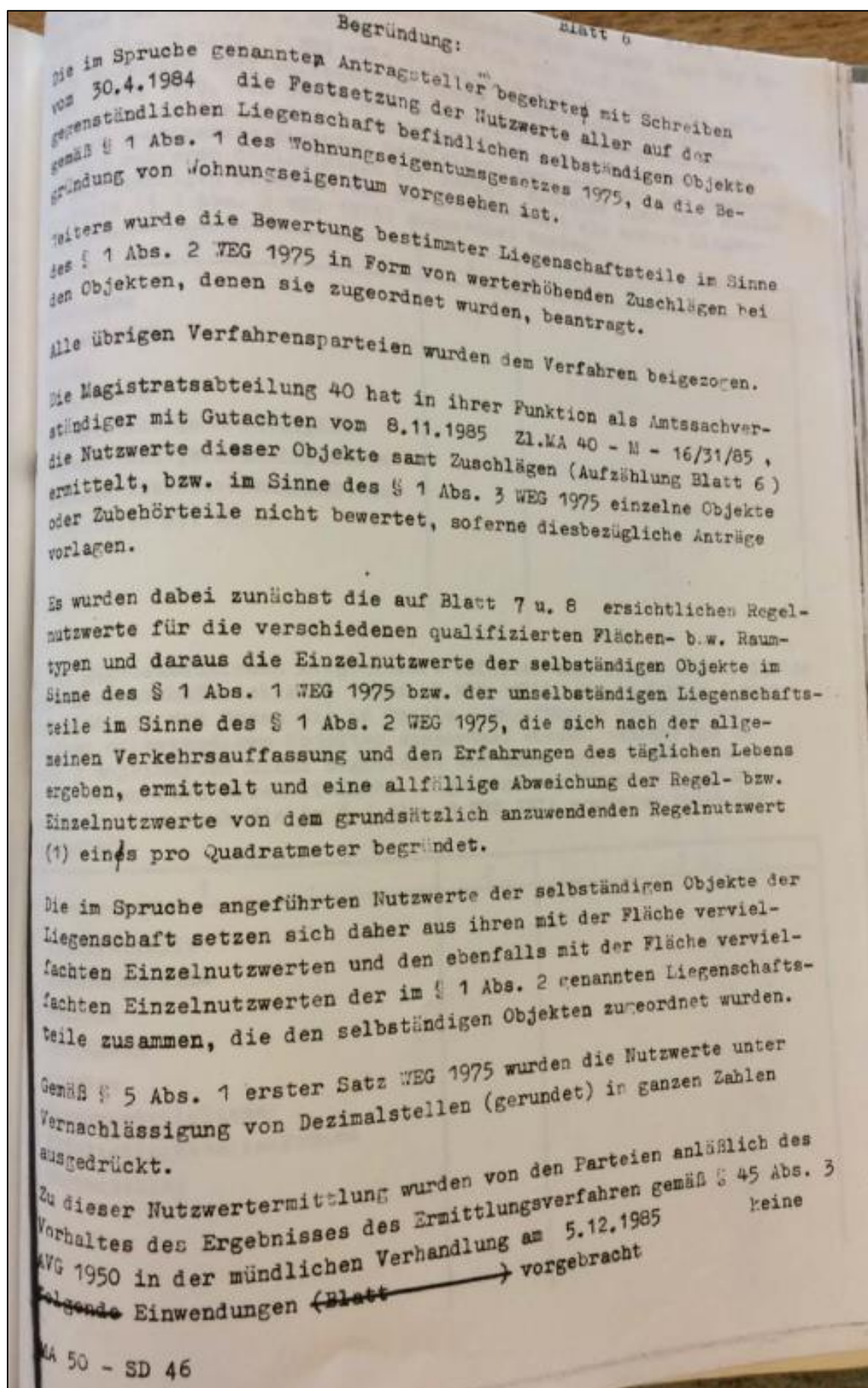
Blatt 3	
top Nr. 13/14 Richard u. Karoline Ripel, 1160 Wien, Nauseagasse 31	
top Nr. 15/16 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 17 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 18 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 19 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 20 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 21/22 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 23 Walter Nowak 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 24 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 25 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 26 Peter Breitfuß 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber

Blatt 4					
Beschreibung/ Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
K/1	Werkstätte mit Lager	70,39	0,65		46
K/2	Lager	28,14	0,25		7
HP/3-4	Whg.	45,90	HW gem.Eigentum		Ø
HP/5	Whg.	40,32	0,70		28
HP/6-8	Whg.	119,76	0,95		114
1/9	Whg.	40,32	0,75		30
1/10	Whg.	29,23	0,68		20
1/11	Whg.	41,20	0,95		39
1/12	Whg.	41,40	0,88		36
1/13-14	Whg.	72,19	0,98		71
2/15-16	Whg.	76,52	0,95		73
2/17	Whg.	41,84	0,95		40
2/18	Whg.	40,32	0,75		30
2/19	Whg.	29,04	0,70		20
2/20	Whg.	40,32	0,75		30

Blatt 5

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m²	Nutz- wert/m²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
3/21-22	Whg.	75,66	0,93		70
3/23	Whg.	42,04	0,85		36
3/24	Whg.	40,32	0,73		29
3/25	Whg.	29,04	0,68		20
3/26	Whg.	40,32	0,73		<u>29</u>
			Nutzwertsumme:		768

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: $\frac{768}{768}$



Blatt 7

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/16 - Neuvermessung 31/1/84 vom 10.9.1984 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbstständige Wohnungen oder selbstständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
16 Wohnungen	17	1
Gassenladen		
Büros		
1 Lagerraum	1	
Garagen mit je 1 Stellplatz		
Garagen mit je 2 Stellplätzen		
Garagen mit xxxxxx Stellplätzen		
1 Werkstätte mit Lager	1	

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-Eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
20 Kellerabteile		20
Dachbodenräume		
Balkone		
Terrassen		
Loggien		
Garagenstellplätze		
KFZ-Stellplätze im Freien		
Gartenteile		

Blatt 8

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 16., Nausegasse 31
EZ 2639/Ottakring

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutzwert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung (Haus ohne Aufzug)			<u>RNW = 1,00</u>	Whg. mit Lage im 1.Stock, bestehend aus Zi,Kü,Bad, WC,VR;Einzelofenheizung
	HP	5	0,70	RNW -A) -E) -G) -H) -J)
		6-8	0,95	RNW -A)
	1	9	0,75	RNW -E) -G) -H) -J)
		10	0,68	RNW -I) -F) -G) -H) -J)
		11	0,95	RNW -E) -J)
		12	0,88	RNW -G) -J)
		13-14	0,98	RNW -I)
	2	15-16,17	0,95	RNW -B) -E)
		18,20	0,75	RNW -B) -G) -H) -J)
		19	0,70	RNW -B) -F) -G) -H) -J)
	3	21-22	0,93	RNW -C) -E)
		23	0,85	RNW -C) -E) -G) +K)
		24,26	0,73	RNW -C) -G) -H) -J)
		25	0,68	RNW -C) -F) -G) -H) -J)
Werkstätte			<u>RNW = 0,65</u>	
Lager			<u>RNW = 0,25</u>	

RNW = Regelnutzwert

Bemerkung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
<u>Striche:</u>				
				= 5% f. Lage im Hochparterre
				= 2,5% f. Lage im 2. Stock
				= 5% f. Lage im 3. Stock
				= 5% f. Überwiegende Straßenlage
				= 2,5% f. tw. Straßenlage
				= 5% f. Gangküche
				= 10% f. fehlendes Bad
				= 10% f. fehlendes WC
				= 2,5% f. Bad und WC in einem Raum
				= 2,5% f. fehlenden VR
<u>Duschlag:</u>				
				= 2,5% f. Duschnische

Blatt 10

Rechtsmittelbelehrung:

Die Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Miet-
gesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die
Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache
gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig
machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung
in Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden,
seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr
vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesen-
heit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die
vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von
der Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Bei Beschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit-
wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator ge-
mäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber
Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem
Anteil, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus
ergebenden einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Reicht an:

Herrn Rechtsanwalt Dr. Harald Svoboda (2-fach)
Antgasse 3
1010 Wien

~~Alle Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungs-~~
~~eigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungs-~~
~~gesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6~~
~~Rechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellge-~~
~~als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

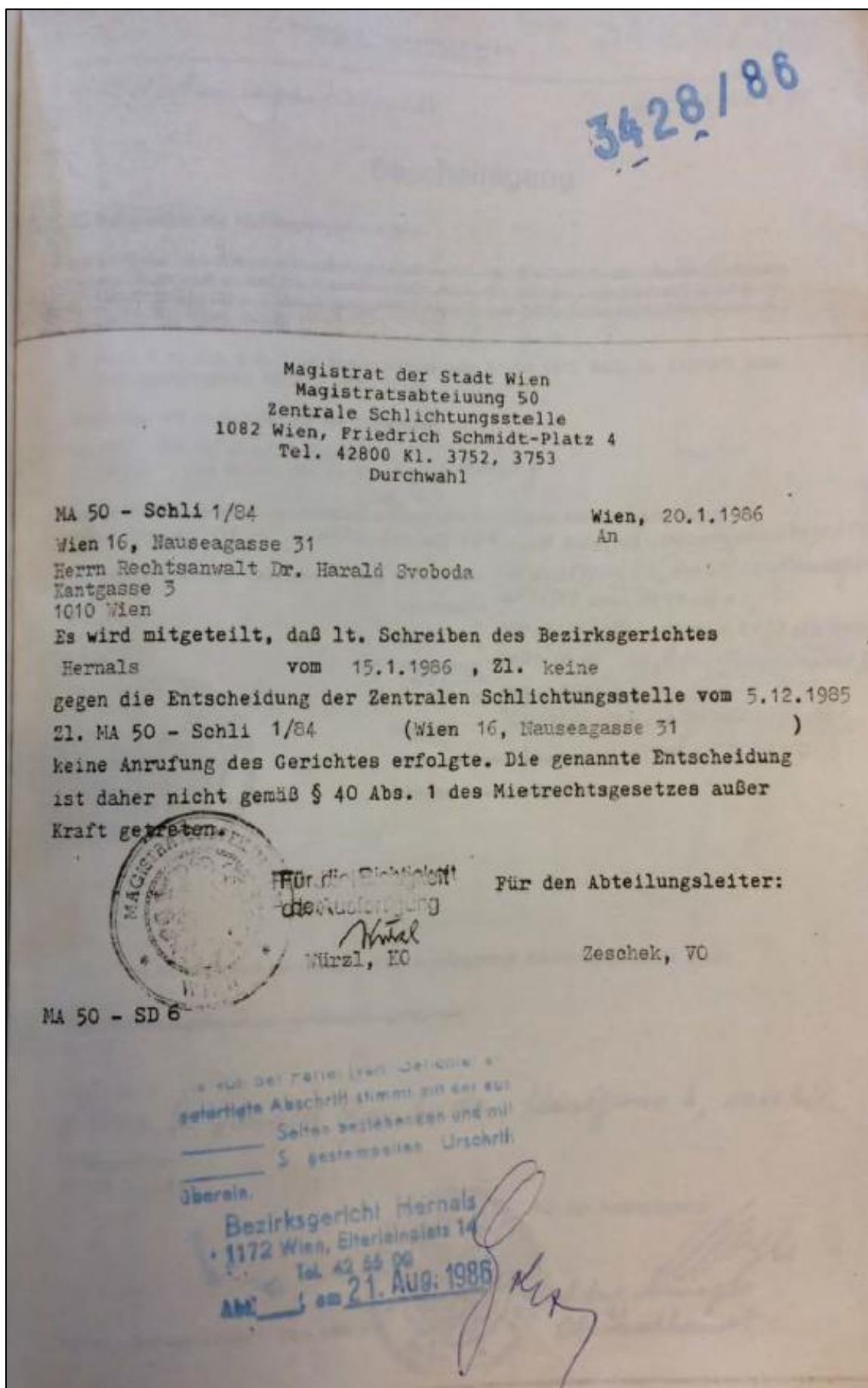
zum Akt

Zeschek, VO
43 89 61/29 DM

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Heindl
Magistratsrat



3428/86

MA 37/16 - Nauseagasse 31/1184
Wien, 1984 09 10

Bescheinigung

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

~~gemäß § 5 Abs. 2 lit. e des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1948, BGBl. Nr. 140, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 38/1951 (die §§ 2 und 5 gelten gemäß § 29 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975, in den dort angeführten Fällen weiter).~~

gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 — WEG 1975),

bescheinigt, daß in dem den auf der Liegenschaft

Wien 16. Bez. Nauseagasse
EZ 2629 des Grundbuches der Kat. Gem. Altähring ONr. 31

zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung Planwechselbewilligung Besatzungsbewilligung
vom 1906 05 02, MA 21. 20862/06 und MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/77
geplanten bestehenden Gebäuden

18 Wohnungen	von 1977 03 05, MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/77
Gassenladen	61/1/77 von 1977 04 01, ✓
Büro	MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/83 von 1983 04 02, MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/77
1 Werkstätten mit Lager	von 1984 06 07 u. ✓
1 Lagerräume	MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/84 ✓
Ateliers	von 1984 08 07 ✓
Garage mit Stellplätzen	
Garage mit Stellplätzen	

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom Zi-MA

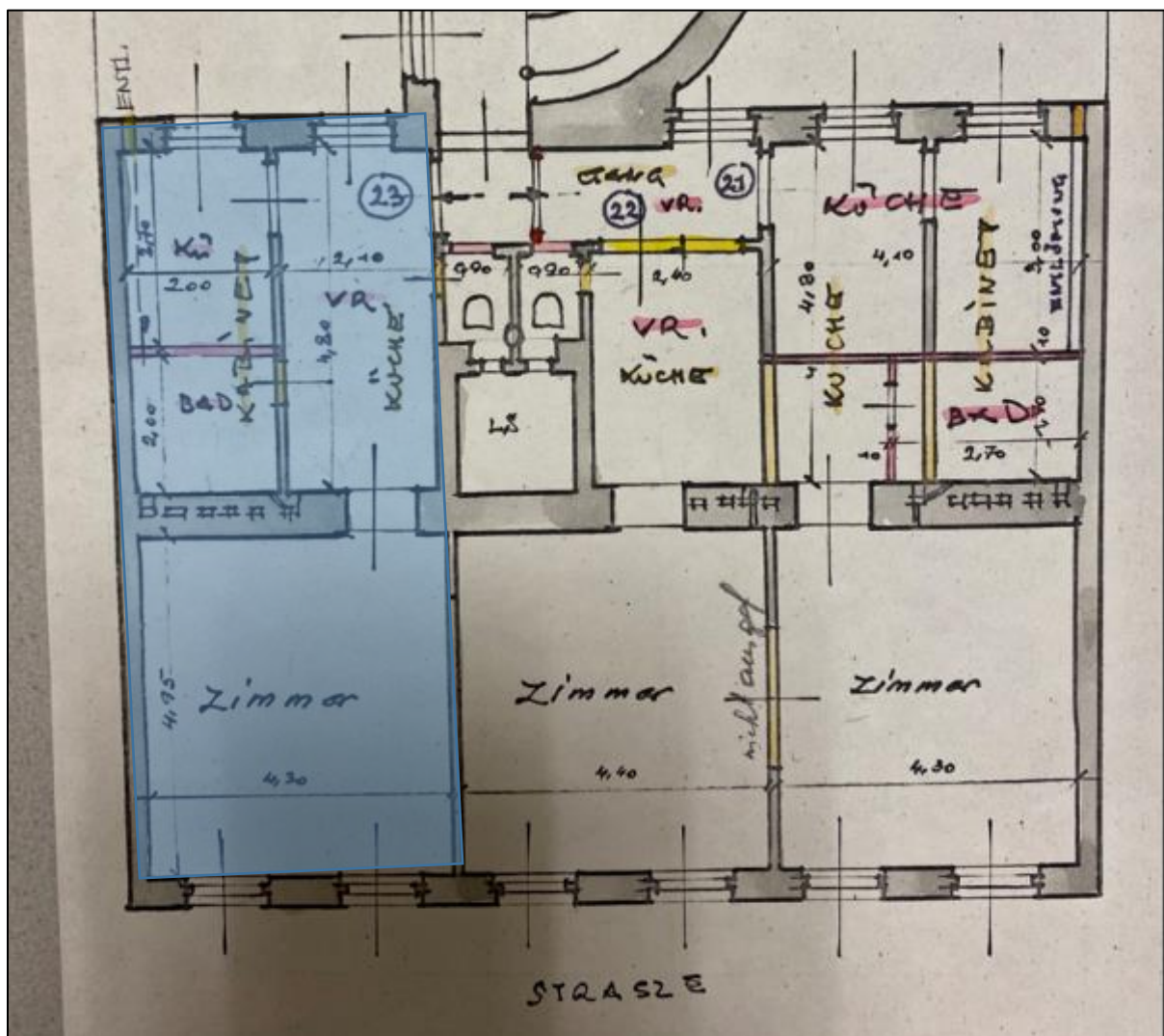
Ergeht an:
✓ Herrn Dr. Harald Svoboda, Kandlgasse 3, 1010 Wien

In Abschrift an:
2) MA 37/16

Für den Abteilungsleiter:
ip. Ing. Weininger
Oberbaubauamt

AD 1518 — 5000 Germ. & 2 Blatt — 772 — 17200 —

Planunterlagen (Einreichplan vom Dezember 1976)



Mietvertrag vom 19. Februar 1990

Lager I/r. 1 N

Tür Nr. 23

Mietvertrag

~~Baubewilligung nach § 5 Abs. 1 Z 1 1945, 29. 6. 1950, 31. 12. 1967~~
Mit ~~einer öffentlichen Förderung~~ Förderungsmittel zurückgestellt; dieses Haus hat ~~zwei~~ mehr als zwei selbständige Wohnungen;
das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, ~~Eigentumswohnung, Geschäftswohnung~~ und hat die
Kategorie A — B — C — D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: 42,04...qm.....

Aufzug: Zentralheizung:

Ausstattung: Brauchbarkeit:

Gezeichnet nach § 33
des Mietrechtsgesetzes

Wurde unter B. d. Post 1140 80
des Mietvertrags von S 720, in Worten
abgezeichnet.

Wien, am 27. FEB 1990

Zwischen Herrn Richard Riehl..... Hauseigentümer(in)
vertreten durch als Vermieter(in)
und als Mieter(in)
zur Zeit in Wien 11, Werkstättenweg 1/2/17
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause Wien 16.....
..... Nausea gasse Nr. 31, Stiege 1, Stock 3, Tür 23.....

2. Der Mietgegenstand besteht aus 1 Zimmern 1 Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, Dusche, WC
..... und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause
..... gasse Nr., Stiege, Stock, Tür

4. Der Mietgegenstand besteht aus
und darf nur zum Betriebe eines verwendet werden.

5. ~~Mitvermietet~~ — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil, Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

2. Das Mietverhältnis beginnt am 1.3.1990 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen.
Es endet daher am 28. Februar 1993, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr S 24000,- beträgt.

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzeigen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 12. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.

1.) Die Mieterin hat die Wohnung besichtigt und mietet sie in dem Zustand wie sie derzeit ist.

2.) Es wird ausdrücklich festgehalten, daß keinerlei Zahlungen, weder an die Hausinhabung noch Hausverwaltung für die Überlassung der Mietrechte geleistet wurden.

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S
i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum das sind sohin Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S I. W. Schilling
..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 6 (Leerstellung).

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 4,45 Prozent beträgt
 - c) dem Anteil für besondere Aufwendungen ~~an dem Mietgegenstand mit vermieteten Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Leistungen~~
 - d) der Umsatzsteuer (MwSt.)
2. Der frei vereinbarte*) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
monatlich S 2.000,-- in Worten: Schilling Zweitausend
~~vierteljährlich~~
~~jährlich~~
3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz**) oder behördliche Anordnung festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S m² Nutzfläche, schön
monatlich S in Worten: Schilling
vierteljährlich
jährlich
4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von 2.000,-- S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaufbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1986 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaufbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertseicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertseicherungsklausel ist die für den Monat Dezember 1989 errechnete Indexzahl 106,70. Schwankungen bis ausschließlich 10% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***)
Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.
5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung betrifft den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.
6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.
7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben ~~und wie Zuschläge für Heizung, Zentralheizung~~, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.
8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — ~~vierteljährlich~~ — ~~halbjährlich~~ — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen****).
9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserteilungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.
2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.
Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurückfassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.
3. Hunde und Kleintiere dürfen ~~nicht~~ — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung

**) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins

***) Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1. Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen.

****) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Abendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 19. Februar 1990

Ort

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mieter und Vermieter wie auch zwischen Mietern und Mietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppelaufen, durch Musiken einschließlich Rundfunkempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterbrechung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschützens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharfer oder überlückender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Aufsichtnahme der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenresten usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzufuhr nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Legern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Korbhunde und Wägen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das Schöne Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderbeitrages abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstücks- und Gebäudedetails oder Beeinträchtigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schließen der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzugeben, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des Vermieters im Interesse des Mieters zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mieters nachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Schließung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Nachschuß an der Zahlung der Miete zu verweigern oder gestrichelte Miete zurückzufordern kann.

B. Die Erhaltung der Hausanlage verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Gas- und Entwässerungsleitungen, elektrischer und sonstigen Hausvorrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäße Verhinderung des Eindringens von Tieren und Fäkalien bei Unwetters, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergewaltigung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Nebengebäuden sowie Vermeidung der Vergewaltigung von Wasser.

Vermeidung unbefugter Benützung von Hausanlagen durch auch zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern scheuern, gestrichelte Fußböden nicht wässern, Parkett nicht mit zerwischen, Steinholz nicht abschleifen).

Die Befreiung der Böden von Schmutz und sonstigen ungewünschten Belastungen (Schmutz, Öl usw.), das Reinigen von Rohrleitungen, Abflüssen und -leitungen, sowie auch die Reinigung der Mieträume, ist jedoch im Falle der ordnungsgemäßen Benützung der Räume und unter Beachtung der

dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Messe, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Bordvorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsanlagen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Klappen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrern der Zaphöhne, besonders bei vorübergehender Wassersperrung, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umkleen geändert werden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchdringung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung der Einklemmung nicht auf „Jast“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschädigung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Eine vorhandene Warmwasserversorgungsanlage werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +38 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, verbrauchsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt die vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Eine vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu beachten, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß der Vermieter als Verschulden trifft.

C. Im Interesse der öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn darüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstellen oder Abzugsräumen sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die ordnungsgemäße und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen nicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zellulosepakete, Matratzen, Bettwäsche, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, unbedeckte Öfen, Gas- und elektrische Heizkörper usw. in den Keller- und Bodenzimmern nicht vorhanden sein. Grobe Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben, keine Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein Mietvertrag, der in starkem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen beruht und daß die Hausgemeinschaft im Hause gewahrt sein soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt, wer sich als Vertragspartner seiner Vertragsrechte einseitig bedient und sich in die Rechte der anderen Vertragsparteien einmischt und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und betrügerisch verhält.

Machtmarkt und Marktflächen sind nicht

Literaturverzeichnis

-  Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
-  Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
-  Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
-  Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
-  Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
-  Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
-  Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilienrentner, Wien.
-  Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
-  Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Francke, Hans-Hermann/Rehugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
-  Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
-  Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
-  Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
-  Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

-  Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
-  Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
-  Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
-  Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
-  Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
-  Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
-  Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
-  Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
-  Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050.....	16
Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld	17
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk.....	17
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk.....	18
Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk.....	19
Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk.....	20
Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk....	21
Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk	22
Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	23
Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	24
Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen.....	24
Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte).....	25
Abbildung 13: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Luftbild)	25
Abbildung 14: Blick Straßenzug Nauseagasse Richtung Norden (links) und Süden (rechts)	26
Abbildung 15: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts).....	26
Abbildung 16: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (links).....	26
Abbildung 17: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, Aufschrift (Ausschnitt).....	27
Abbildung 18: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A1-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 19: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A2-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 20: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, B-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 21: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, C-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	31
Abbildung 23: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	32
Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	33
Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	35
Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	36
Abbildung 27: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring.....	37
Abbildung 28: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH.....	38
Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	39
Abbildung 30: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	40
Abbildung 31: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)	41
Abbildung 32: Auszug aus dem Senderkataster	42
Abbildung 33: Lärmbelastung Straße	44
Abbildung 34: Lärmbelastung Schienenverkehr.....	45
Abbildung 35: monatliche Vorschreibung für Wohnung Top 23	49
Abbildung 36: Mietzinsliste	50
Abbildung 37: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	27
Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	47
Tabelle 3: Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	48
Tabelle 4: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1).....	73
Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2).....	73
Tabelle 6: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3).....	73
Tabelle 7: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen (Abverkauf durch Bauträger)	74
Tabelle 8: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ..	75
Tabelle 9: Bodenwertermittlung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	75
Tabelle 10: Marktmiete für Mietwohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk	76
Tabelle 11: Lagezuschlag in der bewertungsgegenständlichen Mikrolage laut Ansicht der MA 25.....	77
Tabelle 12: Jahresrohertrag Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23	77
Tabelle 13: Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 23	79
Tabelle 14: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.....	81
Tabelle 15: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen.....	81
Tabelle 16: Übersicht Vervielfältiger	82
Tabelle 17: Ermittlung der Bodenwertverzinsung.....	82
Tabelle 18: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	83
Tabelle 19: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	83
Tabelle 20: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	83
Tabelle 21: Mindererträge	84
Tabelle 22: Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	85
Tabelle 23: Verkehrswert.....	85
Tabelle 24: Gesamte Wertermittlung.....	86
Tabelle 25: Vergleichstransaktionen (Teil 1).....	87
Tabelle 26: Vergleichstransaktionen (Teil 2).....	87