

**Befund und Gutachten zur
Ermittlung des Verkehrswertes
des Wohnungseigentumsobjektes
top W 19**

Korntheuergasse 5 / Gunoldstraße 8, A-1190 Wien

B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling



Bewertungstichtag: 27. November 2024

Qualitätsstichtag: 27. November 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. 1.1.1 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 W top 19 Korntheuergasse 5 / Gunoldstraße 8, A-1190 Wien B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling
Bewertungsstichtag	27. November 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	27. November 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 45,37 m ² Wohnnutzfläche
Verkehrswert	€ 128.000,- (Euro Einhundertachtundzwanzigtausend)

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.....	8
1.2.4 Besichtigung	8
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	9
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers	9
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen	9
1.4 Vorbemerkungen	11
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	11
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards	12
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	12
1.4.4 Lastenfreiheit.....	13
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	13
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	13
1.4.7 Umsatzsteuer.....	14
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	14
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit	15
2 Befund.....	16
2.1 Lage.....	16
2.1.1 Makrolage	16
2.1.2 Mikrolage	17
2.2 Grundbuch	29
2.2.1 Aufschrift.....	29
2.2.2 A 1-Blatt.....	30



2.2.3	A 2-Blatt.....	30
2.2.4	B-Blatt.....	30
2.2.5	C-Blatt.....	31
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	32
2.2.7	Grundbuchauszug	32
2.3	Digitaler Katastralplan	33
2.3.1	Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling	33
2.3.2	Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild).....	34
2.3.3	Digitaler Katastralplan (mit Luftbild).....	35
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	36
2.4.1	Flächenwidmung	36
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	37
2.4.3	Abschließende Bemerkungen.....	38
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	38
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	39
2.6.1	Kontaminierung.....	39
2.6.2	Naturgefahren	41
2.6.3	Senderkataster	46
2.6.4	Lärminformationskarten	47
2.7	Gebäude.....	50
2.7.1	Wohnungseigentumsanlage	50
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	51
2.7.3	Flächenaufstellung des Wohnungseigentumsobjektes	51
2.7.4	Wohnungseigentumsreserve und Vorschriften	52
2.7.5	Bau- und Erhaltungszustand	53
2.7.6	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	53
2.7.7	Grenzüberbau und Energieausweis	54
2.7.8	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	54
2.7.9	Fotodokumentation	55
3	Gutachten (Wertermittlung).....	70
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	70
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	70
3.2.1	Stand der Wissenschaft	70
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	71
3.2.3	Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren.....	72
3.3	Bodenwert.....	74

3.3.1	Vergleichstransaktionen	74
3.3.2	Zu- und Abschläge	75
3.3.3	Ausreißerprüfung.....	75
3.3.4	Grundkostenanteil.....	76
3.3.5	Bodenwert.....	76
3.4	Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Wohnung W 1 St II	77
3.4.1	Jahresrohertrag	77
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	79
3.4.3	Nicht umlagefähige Betriebskosten	79
3.4.4	Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	79
3.4.5	Instandhaltungskosten	79
3.4.6	Mietausfallwagnis.....	79
3.4.7	Jahresreinertrag.....	80
3.4.8	Vervielfältiger	80
3.4.9	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	83
3.4.10	Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	83
3.4.11	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs ..	84
3.4.12	Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	84
3.4.13	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	84
3.4.14	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	85
3.5	Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes.....	86
3.5.1	Marktanpassung.....	86
3.5.2	Verkehrswert.....	86
3.5.3	Plausibilisierung	88
	Zusammenfassung.....	89
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	90
	Grundbuchauszug: B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling.....	91
	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6. Juli 2021	93
	Protokoll der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2023	100
	Tilgungsplan.....	107
	Information zum Darlehensrest gem. Information der Hausverwaltung	108
	Planunterlage Top 19 aus den 1950er Jahren:	109
	Mietvertrag Top 19 vom 22.03.1979	110
	Literaturverzeichnis.....	114
	Abbildungsverzeichnis.....	116
	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 (Masseverwalterin) der BBB Immo GmbH, Stephansplatz 3, A-1010 Wien

1.1.2 Auftrag

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






-  Wohnung Top 19, Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8, A-1190 Wien
-  B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

unter **Berücksichtigung**

-  der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.1 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, Kanalbenützungsg Gebühr, 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



-  Laut **Auskunft** des **Auftraggebers** finden die beauftragten Verkehrswertgutachten **für Verwertungszwecke durch die Insolvenzverwalterin (Masseverwalterin), Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger**, Verwendung.
-  Der Sachverständige weist **explizit** darauf hin, dass das **Verkehrswertgutachten auch für andere Zwecke** (z. B. ertrag- und umsatzsteuerliche Zwecke etc.) verwendet werden darf.

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 des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 8 in diesem Gutachten), d. h. der **27. November 2024**. Die Befundaufnahme fand im Zeitraum 10:30 Uhr bis 11:15 Uhr (ungefähre Zeitangabe) statt.

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 des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes**, d. h. der **27. November 2024**.

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.




1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** wurde am **27. November 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt. Bei dieser Befundaufnahme war die **Mieterin** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **anwesend**.
-  Die **Befundaufnahme der Allgemeinbereiche** (Außenansichten hof- und straßenseitig, Stiegenhaus, Innenhof) fand am **30. September 2024** statt. Bei dieser Befundaufnahme war Frau **Jennifer Jacon**, M. J. Apartment Solutions e. U., Silenegasse 37/2, A-1220 Wien, **anwesend**.




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 straßen- und hofseitig) als auch von **innen** (ausschließlich überblicksartig die **Allgemeinbereiche** wie zentraler Eingangsbereich und Stiegenhaus, Aufzug sowie Kellerabgang) besichtigt.
-  **Wohnungseigentumsobjekt W top 19**: Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung top 19** wurde im Inneren 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:



















-  Betriebskostenabrechnung vom 21.05.2024 für das Jahr 2023
-  Kaufvertrag zwischen EB Real Estate GmbH als verkaufende Partei und BBB Immo GmbH als kaufende Partei vom 04. November 2021
-  Kontoauszug mit fortlaufendem Saldo (Konto 2/2064015002) für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19 vom 19.07.2024
-  Mietvertrag für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt
-  Nutzwertgutachten von Dipl. Ing. Hans De. Wistawel vom 09.12.2016
-  Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.05.2023 (Convival Immobilien)
-  Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.07.2021 (Convival Immobilien)
-  Zinsliste Top 19 und Top 28 vom 04. September 2024

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

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

-  Ausführungsplan Dachgeschossausbau und Aufzugseinbau (Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte, Dachdraufsicht, Wohnungszusammenlegung Top 8+9) vom 12. Juni 2016
-  Auswechslungsplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Grundrisse Keller, 1. – 3. Stock, Hofansichten, Lageplan Hydrant) vom Mai 2006
-  Auswechslungsplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Grundrisse Dachgeschoss, Spitzboden/Dachdraufsicht, Schnitte, Regelaufbauten) vom Mai 2006
-  Auswechslungsplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Lageplan, Straßenansichten, Wohnungszusammenlegung Top 8+9) vom Mai 2006




-  Auswechslungsplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Grundrisse Dachgeschoss, Spitzboden/Dachdraufsicht, Schnitte, Regelaufbauten) vom August 2001
-  Auswechslungsplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Lageplan, Straßenansichten) vom August 2001
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 10. Dezember 1992
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 10. Mai 1991
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 08. Februar 1990
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 16. Februar 1988
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 27. März 1985
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 20. November 1983
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 02. November 1982
-  Ansuchen und Bewilligung Fenstertausch vom 16. Dezember 1982
-  Bearbeitungsbogen § 62 – Anzeige Baubeginn vom 10 Juli 2007
-  Bearbeitungsbogen § 62 – Anzeige Baubeginn vom 07. Jänner 2008
-  Bearbeitungsbogen § 62 – Anzeige Baubeginn vom 29. April 2008
-  Bearbeitungsbogen § 62 – Anzeige Baubeginn vom 05. Mai 2008
-  Bearbeitungsbogen § 62 – Anzeige Baubeginn vom 12. Februar 2014
-  Bebauungs- und Flächenwidmungsplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
-  Befund Rauchfänge vom 31. Mai 1906
-  Bescheid Baubewilligung über Bauabänderungen geringerer Art Wohnung 28+29 vom 28. September 1956
-  Bescheid Baubewilligung Vereinigung Wohnung 38 und 39 vom 13. Juli 1972
-  Bescheid bauliche Änderungen (Zusammenlegung Top 32+33) vom 12. Oktober 1978
-  Bescheid Baubewilligung Einbezug WC Top 31 vom 16. Februar 1979
-  Bescheid Bewilligung Bad-Einbau Top 6 vom 12. März 1993
-  Bescheid bauliche Änderungen Wohnung Top 39 vom 07. Oktober 1996
-  Bescheid Kenntnisnahme der Bauanzeige vom 10. April 1998
-  Bescheid über die Abweichung von Bebauungsvorschriften gem. § 69 der Bauordnung für Wien vom 07. August 2002
-  Bescheid Baubewilligung Zubauten Dachgeschossausbau vom 19. August 2002
-  Bescheid Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der StVO und Gebrauchsabgabe vom 18. Mai 2006
- Bescheid über die Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben vom 09. September 2008
- Bescheid über Ausgleichsabgabe vom 10. Dezember 2008
- Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO vom 19. Juli 2015
- Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
- Einreichplan für die Errichtung eines Bades (Grundriss) für Frau Elvira Loibelsberger vom März 1984
- Einreichplan für den Badeinbau Top 6 vom Dezember 1992
- Einreichplan zur Bewilligung der Änderung der Wohnungseingangstüre und Herstellung einer neuen Wohnungstrennwand Top 38+39 vom 07. Oktober 1996
- Einreichplan Bad- und WC-Einbau Top 27 (Grundriss, Schnitt) vom März 1998
- Einreichplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Plannummer: 239-GUN-1; Grundrisse, Schnitte, Regelaufbauten) vom August 2001
- Einreichplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Plannummer: 240-GUN-2; Grundrisse, Ansichten) vom August 2001
- Einreichplan betreffend Dachgeschossausbau und Lifteinbau (Plannummer: 241-GUN-3; Lageplan, Ansichten) vom August 2001

-  Einreichplan für bauliche Änderungen in der Top 28/29 und Einbeziehung des Gang-WC's (Plannummer: 131/04/07) vom April 2007
-  Einreichplan Personenaufzug vom 30. November 2012
-  Einreichplan für bauliche Änderung sowie Sanierung der Wohnung Top 38/39 (Grundriss, Aufbauten, Hinweise) vom 05. Februar 2014
-  Errichtungsanzeige nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 vom 20. Februar 2020
-  Fertigstellungsanzeige 8/775007-2014-43 vom 28. Juli 2016
-  Grundbuchauszug eingeschränkt auf das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
-  Grundkostenanteile: Abfrage von Objekten in vergleichbaren Lagen in 1190 Wien über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
-  Gutachten TÜV Austria über die Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage vom 26. September 2019
-  Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich
-  Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  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
-  Planunterlagen zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses von 1898
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Überprüfungsbefund von 1905
-  Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Vergleichswertermittlung: Vergleichstransaktionen über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Vergleichswertplausibilisierung über den privaten Datenanbieter DataScience Service GmbH (Produkt: ImmAzing Pro, mathematisch-statistisches Wertermittlungsverfahren)
-  Vorschreibung für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt (Dauerrechnung ab 1. Jänner 2024)
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Vergleichspreise zu Plausibilisierungszwecken 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




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.

-  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**.
-  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**.
-  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.







⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

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.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

-  Meine Bewertungen und Berichte sind **streng vertraulich** und **nur** für die **Insolvenzverwalterin** 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.
-  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 befindet sich im **19. Wiener Gemeindebezirk Heiligenstadt** und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des **Wienerwaldes**. Der Bezirk wurde 1892 aus den ehemaligen Wiener Vororten **Unterdöbling, Oberdöbling, Grinzing, Heiligenstadt, Nussdorf, Josefsdorf, Sievering** und dem **Kahlenbergerdorf** gebildet. 1938 wurde der Bezirk um **Neustift am Walde** und **Salmannsdorf**, die vorher zum Bezirk **Währing** gehörten, erweitert. Seither gehört auch ein kleiner Teil von **Pötzleinsdorf** zu Döbling, der umgangssprachlich **Glanzing** genannt wird. Heute gilt Döbling mit seinen **Wienerwaldvillen** ähnlich **Währing** und **Hietzing** als **Nobelbezirk** und ver-

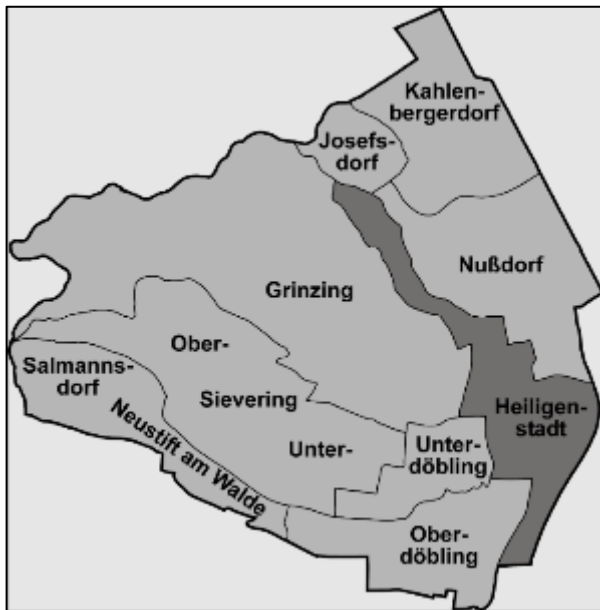
fügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche **Gemeindebauten** wie den **Karl-Marx-Hof** oder **genossenschaftliche Wohnanlagen** ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen. Döbling besitzt eine Fläche von **24,90 km²** und hat **75.400 Einwohner** (Stand 1. Jänner 2024).

Döbling liegt im Nordwesten Wiens und umfasst den Abhang des **Wienerwaldes** zur **Donau** und zum **Donaukanal**, die den Bezirk im Osten begrenzen. Die Donau bildet dabei die Grenze zwischen Döbling und dem Bezirk **Floridsdorf**, der Donaukanal zum Bezirk **Brigittenau**. An der **Gürtelbrücke** über den Donaukanal zweigt die Bezirksgrenze schließlich ab und trennt Döbling im Süden entlang des **Gürtels** vom Bezirk Alsergrund. An der Schrottenbachgasse zweigt die Bezirksgrenze schließlich nach Nordwesten ab und trennt Döbling entlang der Linie **Währinger Park-Hasenauerstraße-Peter Jordan Straße-Starkfriedgasse-Sommerhaidenweg** vom Bezirk **Währing**. Die kurze Grenze zum Bezirk **Hernals** schließt direkt nach Norden an.

Die wichtigsten Verbindungen der **Wiener Linien** im Bezirk sind heute die **Straßenbahnlinien 37** (Hohe Warte), **38** (Grinzing) und **D** (Nussdorf) sowie die **Autobuslinien 35A** (Salmannsdorf), **38A** (Kahlenberg), **39A** (Sievering) und **40A** (Döblinger Friedhof). Zudem hat Döbling seit 1976 Anteil an der **U-Bahn-Linie U4** (Heiligenstadt), wobei der **Bahnhof Heiligenstadt** zu einem wichtigen Bahn- und Busknoten in Richtung **Klosterneuburg** wurde. Über Heiligenstadt und die **Stationen Oberdöbling** und **Krottenbachstraße** hat Döbling auch Anschluss an die **S-Bahn-Linie S45**.

Die bekannteste Straße in Döbling ist die **Höhenstraße** auf den Kahlenberg. Weitere wichtige Verbindungs- und Durchzugsstraßen sind die **Krottenbachstraße, Billrothstraße, Döblinger Hauptstraße, Heiligenstädter Straße, Grinzinger Straße** und **Sieveringer Straße**.

2.1.2 Mikrolage



Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt liegt im **Bezirksteil Heiligenstadt**. **Heiligenstadt** war bis 1891 eine eigenständige **Gemeinde** und ist heute ein **Stadtteil Wiens** im **19. Wiener Gemeindebezirk Döbling** sowie eine der 89 **Wiener Katastralgemeinden**.

Heiligenstadt liegt auf einer **Strandterrasse** am **Wiener Donaukanal** (einem früheren Donauarm) und zieht sich in einem schmalen Streifen nordwestlich bis zum **Kahlenberg** hinauf. Die Katastralgemeinde nimmt eine Fläche von **219,46 ha** ein. Im Norden wird Heiligenstadt von **Nußdorf** und **Josefsdorf**, im Westen von **Grinzing** und im Süden von **Unter- und Oberdöbling** begrenzt. Die **Probusgasse** ist die ehemalige Dorfstraße und der heutige Kern von Heiligenstadt.

Heiligenstadt erstreckt sich über 3 Gräben, die vom **Wienerwald** im Westen zur Donau im Osten verlaufen: im Norden der Graben des **Schreiberbachs** (Wildgrube, Muckental), im Ortszentrum der Graben des von Grinzing kommenden **Nesselbachs** und im Süden der des von Neustift und Sievering (Zubringer **Arbesbach**) kommenden **Krottenbachs**, der südlich des Höhenzugs **Hungerberg – Hohe Warte** verläuft.

Nach dem **Ersten Weltkrieg** begann die **sozialdemokratische** Stadtregierung auch in Heiligenstadt den **sozialen Wohnbau** zu forcieren, um die elenden Wohnverhältnisse der Arbeiter zu verbessern. Hierzu wurde auf einem Gelände, das bis ins 12. Jahrhundert ein schiffbarer Donauarm gewesen war und später von Gärtnereien genutzt wurde, der riesige **Karl-Marx-Hof** errichtet. Zwischen 1927 und 1930 wurde vom Otto-Wagner-Schüler und Stadtbaumeister **Karl Ehn** die Anlage mit 1382 Wohnungen errichtet.

Die Bedeutung des **Weins** war zu Beginn des 19. Jahrhunderts immer noch sehr hoch. 30 Prozent der Flurflächen wurden für den Weinanbau benutzt, ein weiteres Viertel für den Ackerbau. Der Bedeutung Heiligenstadts als **Wirtschaftsstandort** wurde nach der Gründung des Bezirks Döbling Rechnung getragen, indem man das Gebiet zwischen Heiligenstädter Straße und Donaukanal als Industriegebiet widmete.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** erfolgt hauptsächlich durch den im Osten des Bezirksteiles gelegenen **Bahnhof Wien Heiligenstadt der ÖBB** und der gleichnamigen **Haltestelle der U-Bahn U4**. Ebenfalls im Osten des Bezirksteiles verläuft die **Heiligenstädter Straße** als Hauptverkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung.

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

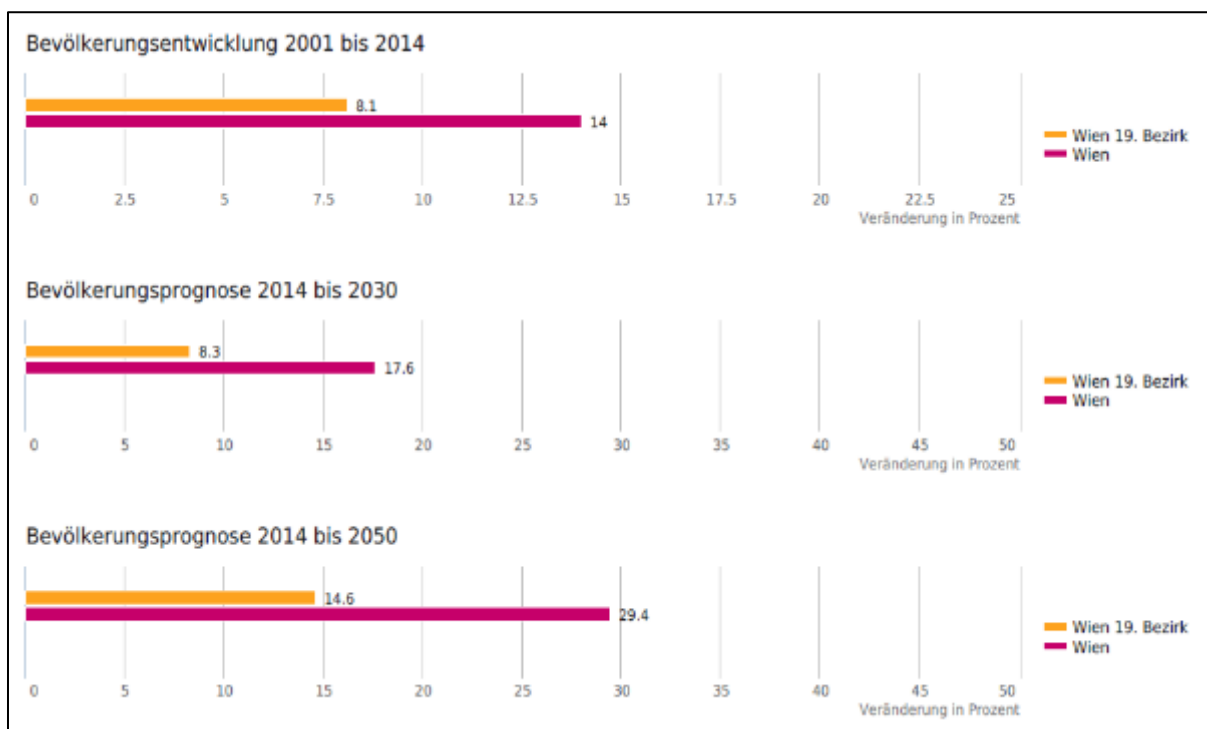


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 19. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050¹²

Die Altersverteilung im Stadtteil und im direkten Wohnumfeld ist 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:

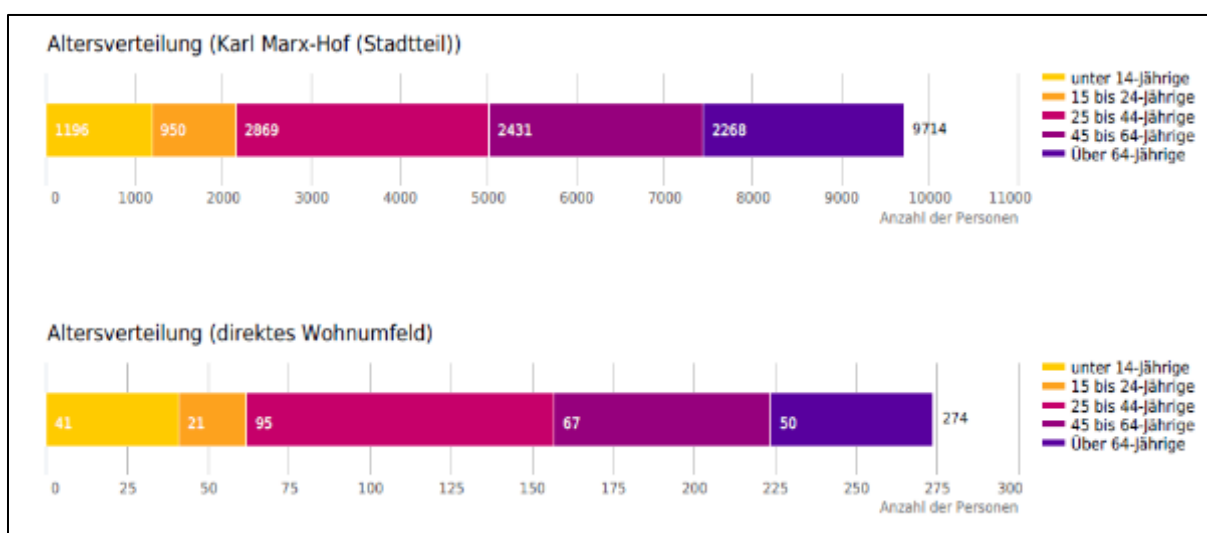


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld¹³

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

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

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 **19. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **415 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde einen „Wohnbezirk“ darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **unter dem Wien-Schnitt mit 541 Beschäftigten**:

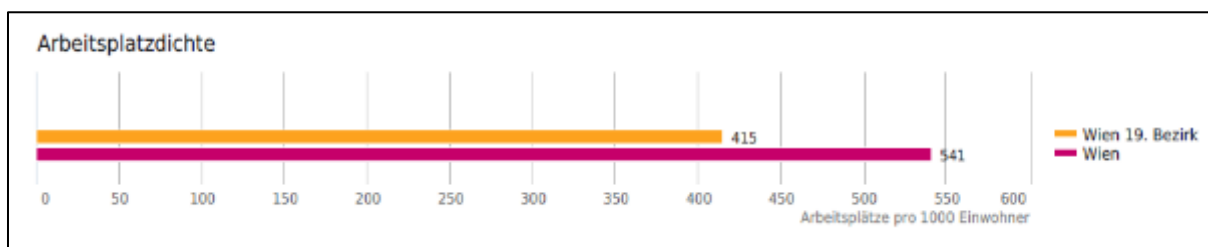


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 19. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

Die **mittelbare und unmittelbare Umgebung** der gegenständlichen Lage im **19. Wiener Gemeindebezirk** verfügt über drei **Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen**, drei **Volksschulen** sowie über **weiterführende Schulen, Hochschulen** und **sonstige Bildungseinrichtungen**:

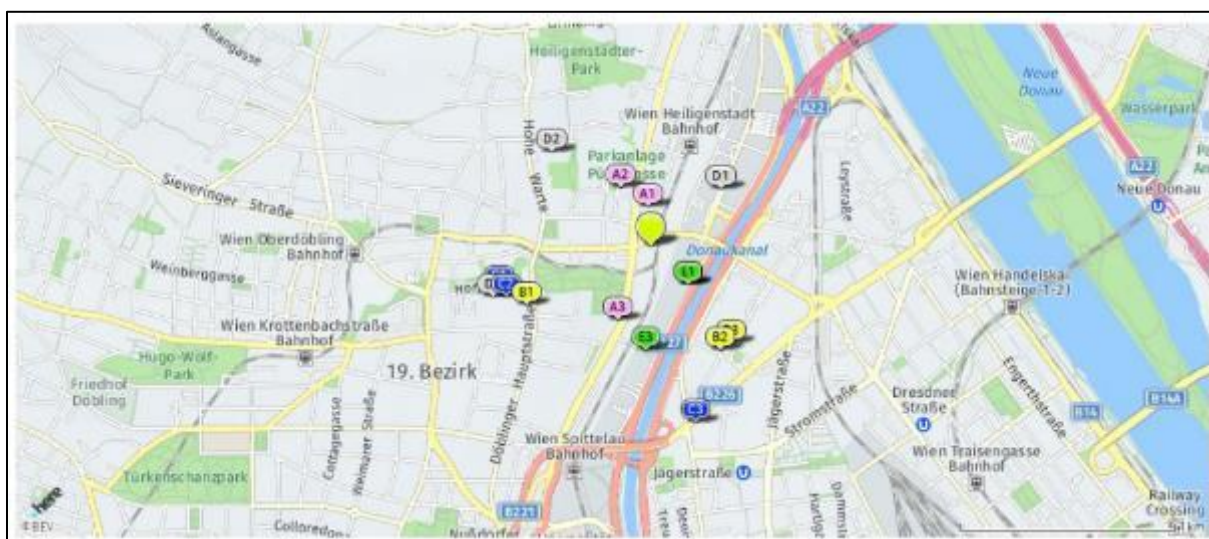


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁵

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

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

Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	Hochschule
<p>A1 Kindergarten Heiligenstädter Straße 82 1190 Wien (0,18 km / 0,43 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 Kindertagesheim der Pfarre Unter-He... Puchgasse 12 1190 Wien (0,31 km / 0,48 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Sidra Kindergarten Heiligenstädter Straße 69-71 1190 Wien (0,38 km / 0,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B1 PVS Döblinger Hauptstraße 83 Döblinger Hauptstraße 83 1190 Wien (0,64 km / 0,86 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 VS Dietmayrgasse 3 Dietmayrgasse 3 1200 Wien (0,58 km / 1,06 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B3 VS Spielmannsgasse 1 Spielmannsgasse 1 1200 Wien (0,59 km / 1,08 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C1 BAFEP 19 Hofzeile 17 Hofzeile 17 1190 Wien (0,73 km / 1,68 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C2 „Gymnasium“ und „Wirtschaftskundlic... Hofzeile 22 1190 Wien (0,71 km / 1,71 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>C3 BOL Adalbert-Stifter-Straße 14-18 Adalbert-Stifter-Straße 14-18 1200 Wien (0,85 km / 1,90 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D1 Universität für Bodenkultur Wien - ... Muthgasse 18 1190 Wien (0,42 km / 0,55 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D2 Zentralanstalt für Meteorologie und... Meteorologie und... (0,64 km / 1,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>D3 Lauder Business School (0,78 km / 1,65 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>sonstige Bildung</p> <p>E1 FAA Holding GmbH & Co KEC - Finanza... Heiligenstädter Lände 29 1190 Wien (0,24 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>E2 WILL e.U. Heiligenstädter Lände 29 1190 Wien (0,24 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>F1 Berufsförderungsinstitut Wien - Aus... Rampengasse 3-5 1190 Wien (0,48 km / 0,64 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>			

Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁶

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

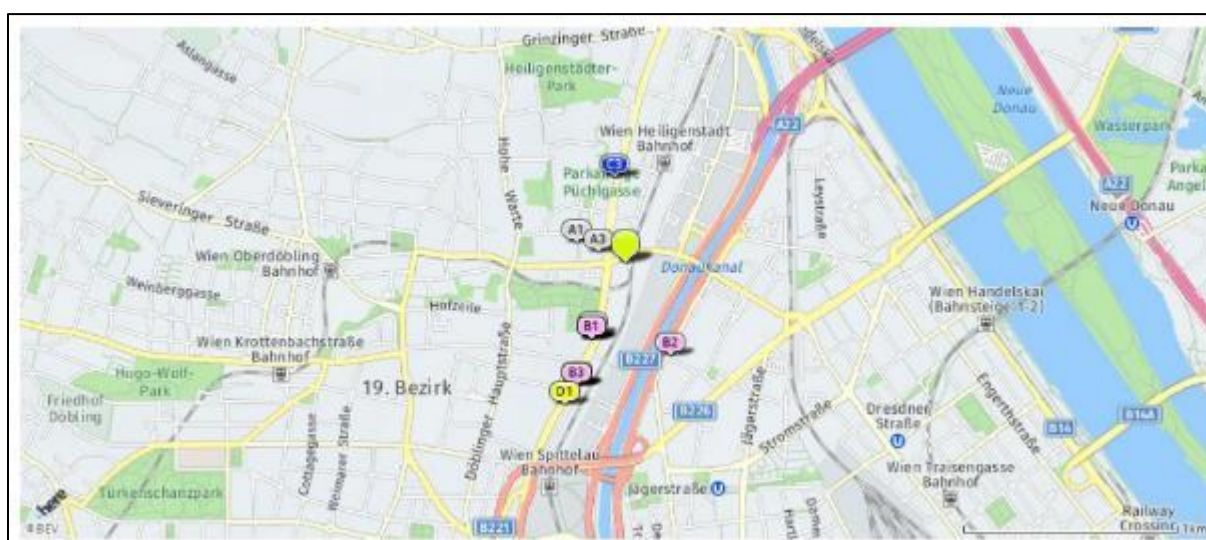


Abbildung 6: Ärzte 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁷

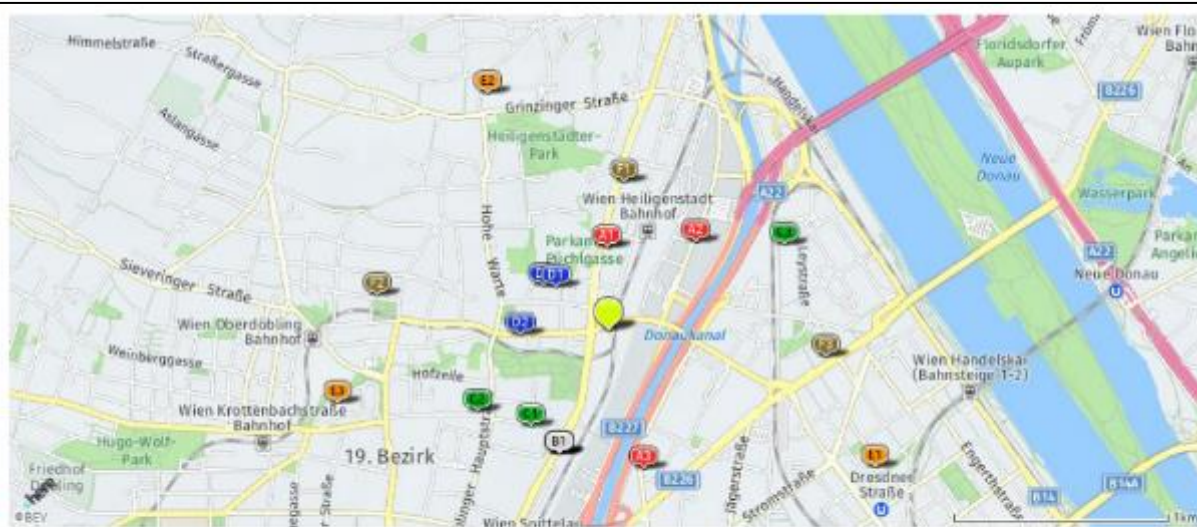
¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 10.

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Viktoria Strebinger Eduard Pötzl-Gasse 9/1 1190 Wien (0,25 km / 0,39 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 PhDr. Aburomiah Ahmad Heiligenstädter Straße 69 1190 Wien (0,39 km / 0,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Univ. Prof. Dr. Gschwandtner Michael Heiligenstädter Straße 69 1190 Wien (0,39 km / 0,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Dr. Holub-Wondratsch Margareta Heiligenstädter Straße 44-46 1190 Wien (0,72 km / 1,42 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Univ.Doz. Dr. Michael Walter Sator Heiligenstädter Str. 69/top12 1190 Wien (0,37 km / 0,51 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 ODr. Slezak Ellen Brigittenauer Lände 156 1200 Wien (0,48 km / 0,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Univ. Prof. Dr. Sator Michael Heiligenstädter Straße 69 1190 Wien (0,39 km / 0,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Dr. Hartl Vera Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Dr. Amir Baradar Barawitzkagasse 27/2/29 1190 Wien (0,14 km / 0,63 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Dr. Nemeč-Neuner Hemma Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Dr Menzinger Gabriele Heiligenstädter Straße 113 1190 Wien (0,41 km / 0,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Dr. Prusa Andrea Romana Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 7: Ärzte 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)¹⁸

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



Apotheke	Ärztzentrum/Krankenhaus	Physiotherapeut	Psychotherapeut
A1 Beethoven-Apotheke Heiligenstädter Straße 82 1190 Wien (0,39 km / 0,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B1 Kindergesundheitszentrum Döbling Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C1 Frau Caroline Matzanetz Pokornygasse 12 1190 Wien, Döbling (0,57 km / 1,18 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D1 Mag.phil. Dr. scient.pth. Helena Ma... Gallmeyergasse 58 1190 Wien (0,32 km / 0,42 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A2 Albarelli Apotheke Muthgasse 26/2 1190 Wien (0,58 km / 0,70 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B2 Ordinationszentrum Döbling Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C2 Frau Sheila Boateng, B.Sc. Pyrkergasse 37 1190 Wien (0,72 km / 1,85 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D2 Dr.med. Monika Mach Barawitzkagasse 10 1190 Wien (0,41 km / 0,48 km) (Luftlinie / Mit Auto)
A3 Adalbert Stifter-Apotheke Klosterneuburger Straße 118 1200 Wien (0,66 km / 1,14 km) (Luftlinie / Mit Auto)	B3 Praxismgemeinschaft 19 Heiligenstädter Straße 46-48 1190 Wien (0,62 km / 1,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)	C3 Frau Renate Strondl Kornhäuselgasse 3 1200 Wien (0,91 km / 1,86 km) (Luftlinie / Mit Auto)	D3 Mag. Dr. Abbas Tahmasebi Klabundgasse 2b 1190 Wien (0,37 km / 0,67 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Abbildung 8: Medizinische Versorgung und Therapie 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)¹⁹

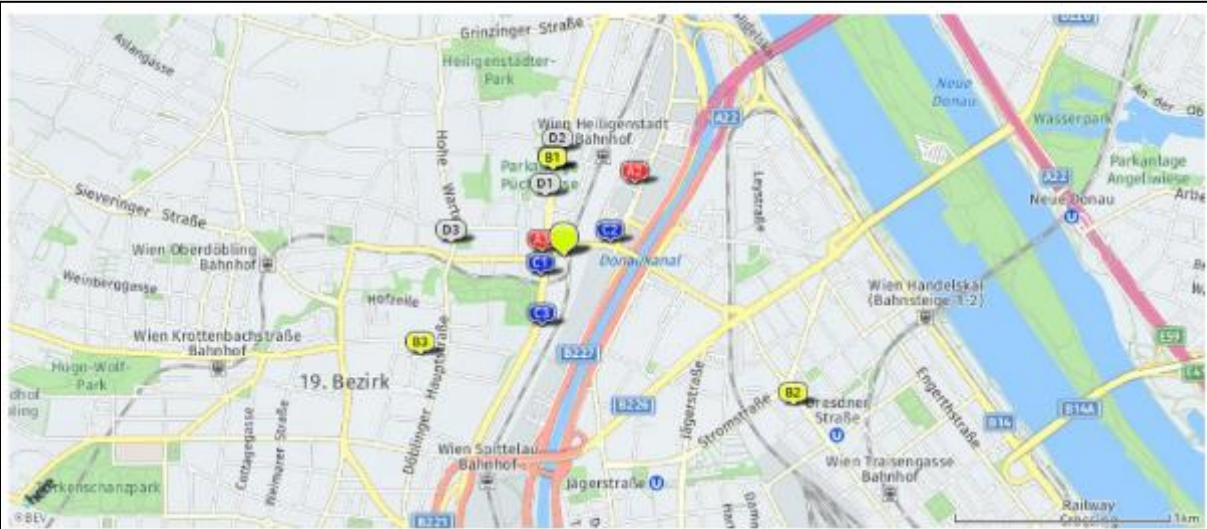
¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

Seniorenheim	Tierarzt
<p>E1 Wie daham... Seniorenschlossl Brigi... Winarskystraße 13 1200 Wien (1,39 km / 1,68 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>H1 Dipl.-TA Dr. Michaela Ludwig Heiligenstädter Straße 84 (Ecke Halberaugasse) 1190 Wien (0,70 km / 0,86 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>E2 SeneCura Residenz Grinzing gem GmbH Armbrustergasse 6 - 8 1190 Wien (1,25 km / 1,74 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>F2 TIERAMBULANZ AM SAARPLATZ Mag Sigri... Saarplatz 1 1190 Wien (1,10 km / 1,72 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>E3 SeneCura Residenz Oberdöbling gemei... Obersteingasse 18 1190 Wien (1,31 km / 1,79 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>F3 Nowak Wolfgang Dipl.-TA Dr. Tiermedi... Adalbert-Stifter-Straße 69 1200 Wien (1,01 km / 1,82 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Abbildung 9: Medizinische Versorgung und Therapie 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁰

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



Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<p>A1 BAWAG PSK Heiligenstädter Straße 113 1194 Wien (0,41 km / 0,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B1 Postfiliale 1194 Heiligenstädter Straße 82 1194 Wien (0,41 km / 0,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C1 BP Heiligenstädter Straße 77 1190 Wien (0,14 km / 0,25 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D1 Trafik Michael Neumann Heiligenstädter Straße 103 1190 Wien (0,29 km / 0,59 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>A2 Raiffeisen Muthgasse 13 1190 Wien (0,47 km / 0,61 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B2 Post Filiale 1205 Stromstraße 24-28 1205 Wien (1,27 km / 1,46 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C2 OMV Gunoldstraße 7 1190 Wien (0,23 km / 0,27 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D2 Trafik Borivoje Mitrovic Heiligenstädter Straße 119 1190 Wien (0,49 km / 0,63 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p>A3 Raiffeisenbank (0,11 km / 0,66 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B3 Post Filiale 1190 Worthgasse 9 1190 Wien (0,81 km / 1,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C3 Shell Heiligenstädter Straße 60 1190 Wien (0,34 km / 0,69 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D3 Trafik Brigitte Abdessemad Hohe Warte 1 1190 Wien (0,54 km / 0,67 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 19. Wiener Gemeindebezirk ²¹

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

²¹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

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

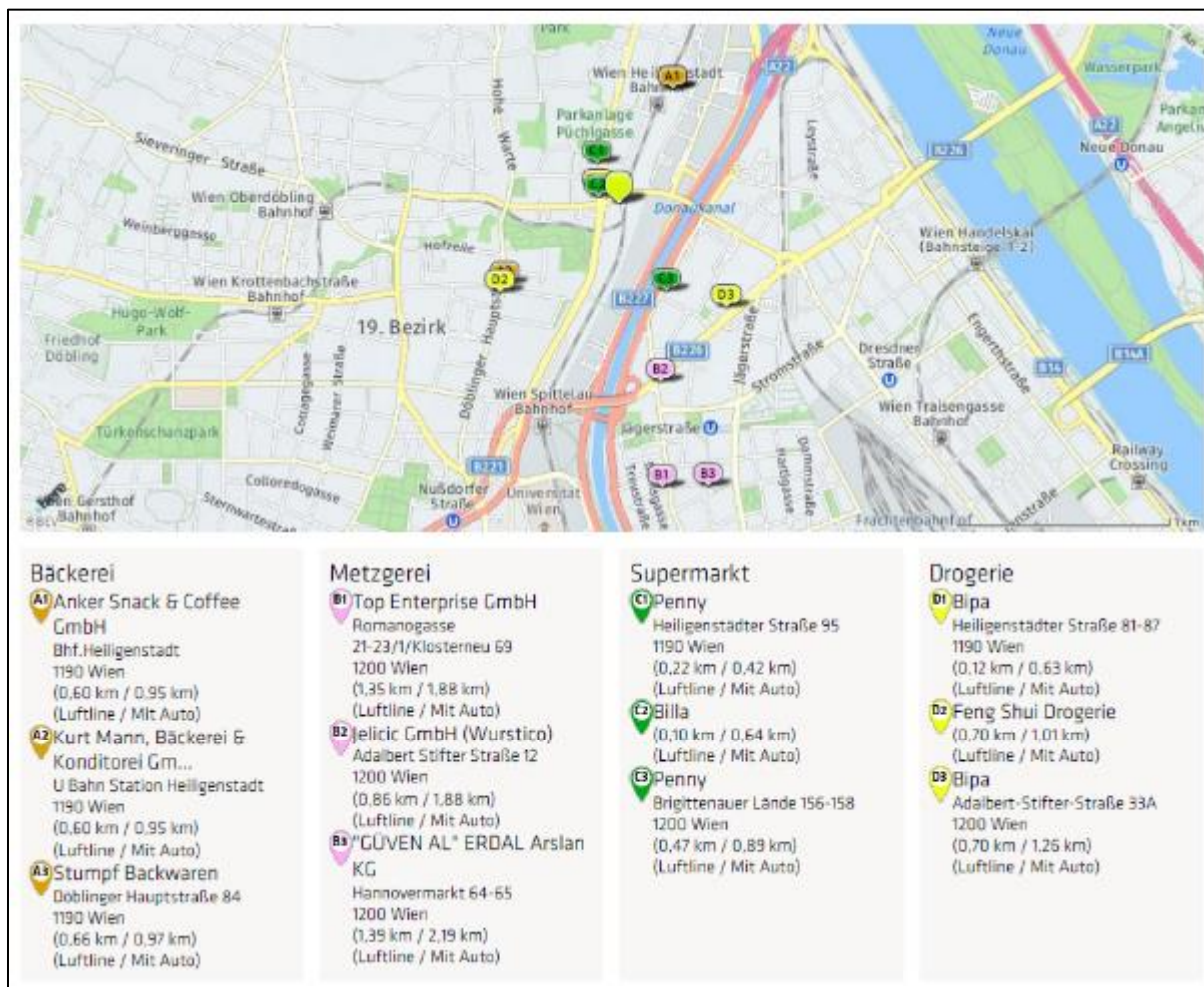


Abbildung 11: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 19. Wiener Gemeindebezirk²²

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage im 19. Wiener Gemeindebezirk – als **gut** einzustufen:

²² Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

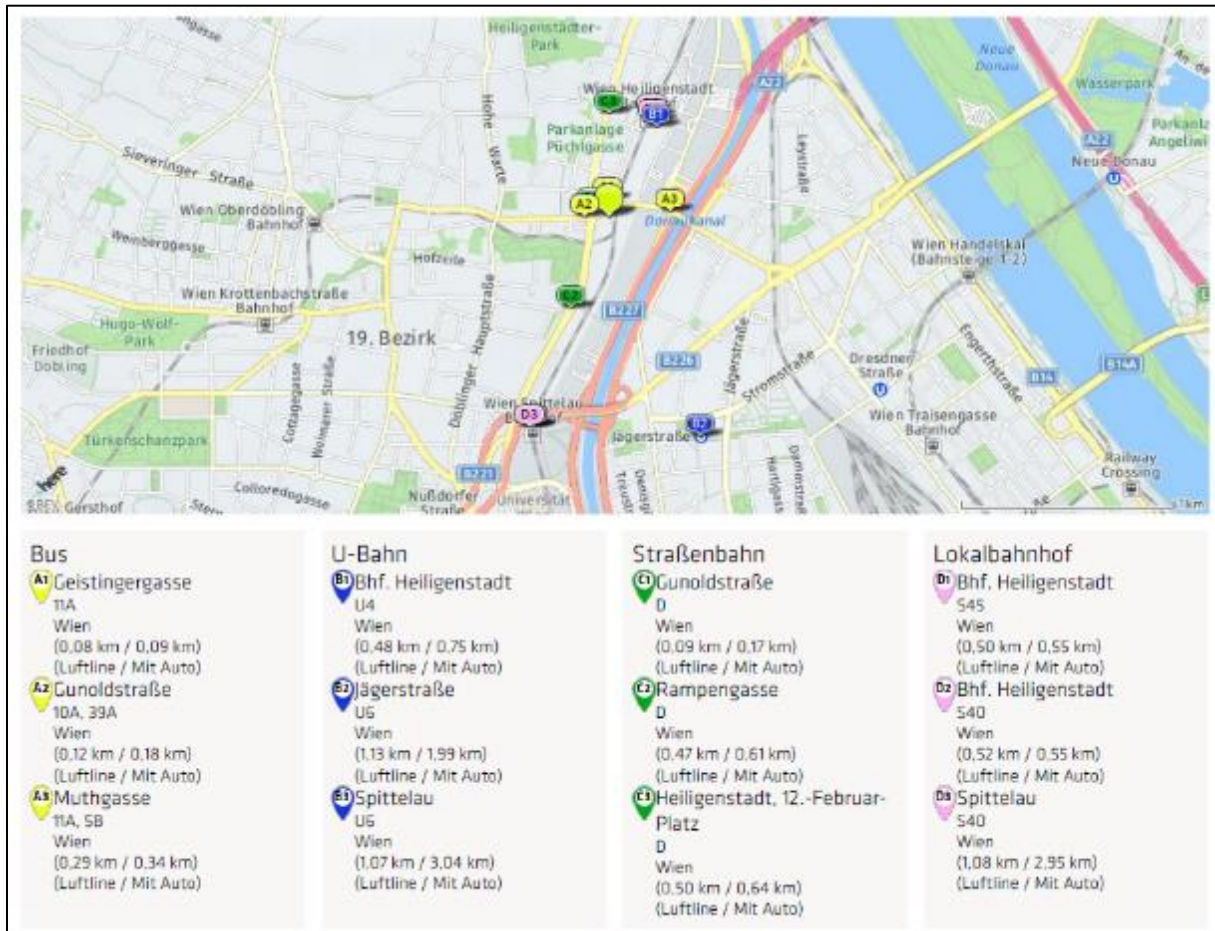


Abbildung 12: Öffentlicher Personennahverkehr 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²³

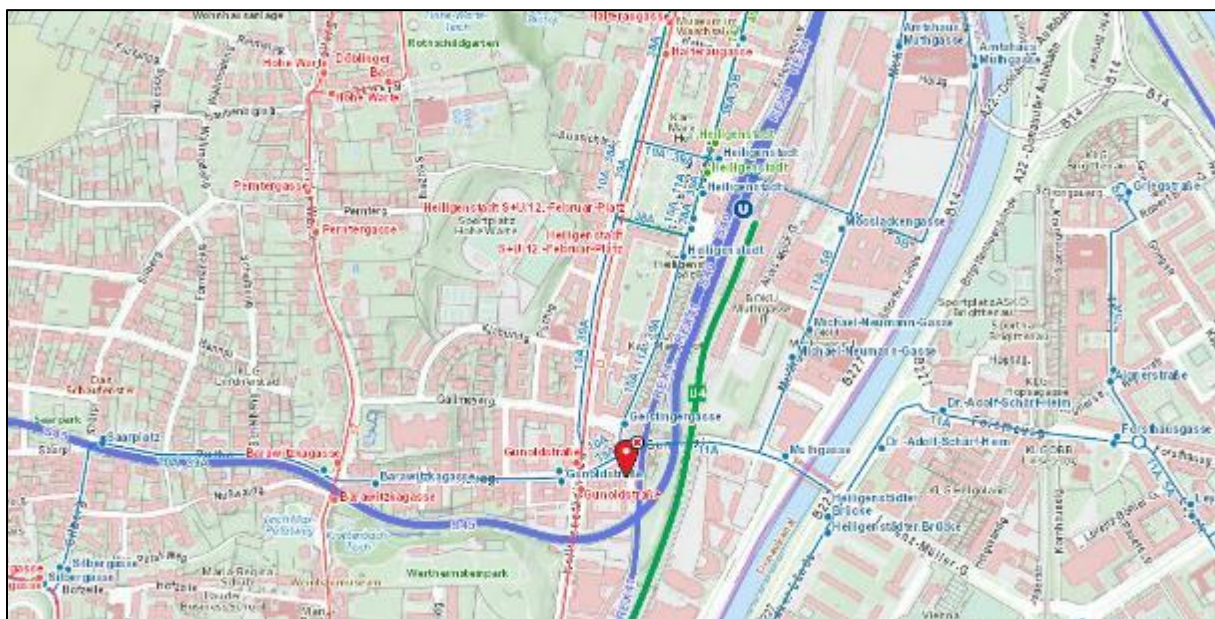


Abbildung 13: Öffentlicher Personennahverkehr 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²⁴

²³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

²⁴ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 20. September 2024.

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 **Döblinger Hauptstraße**:

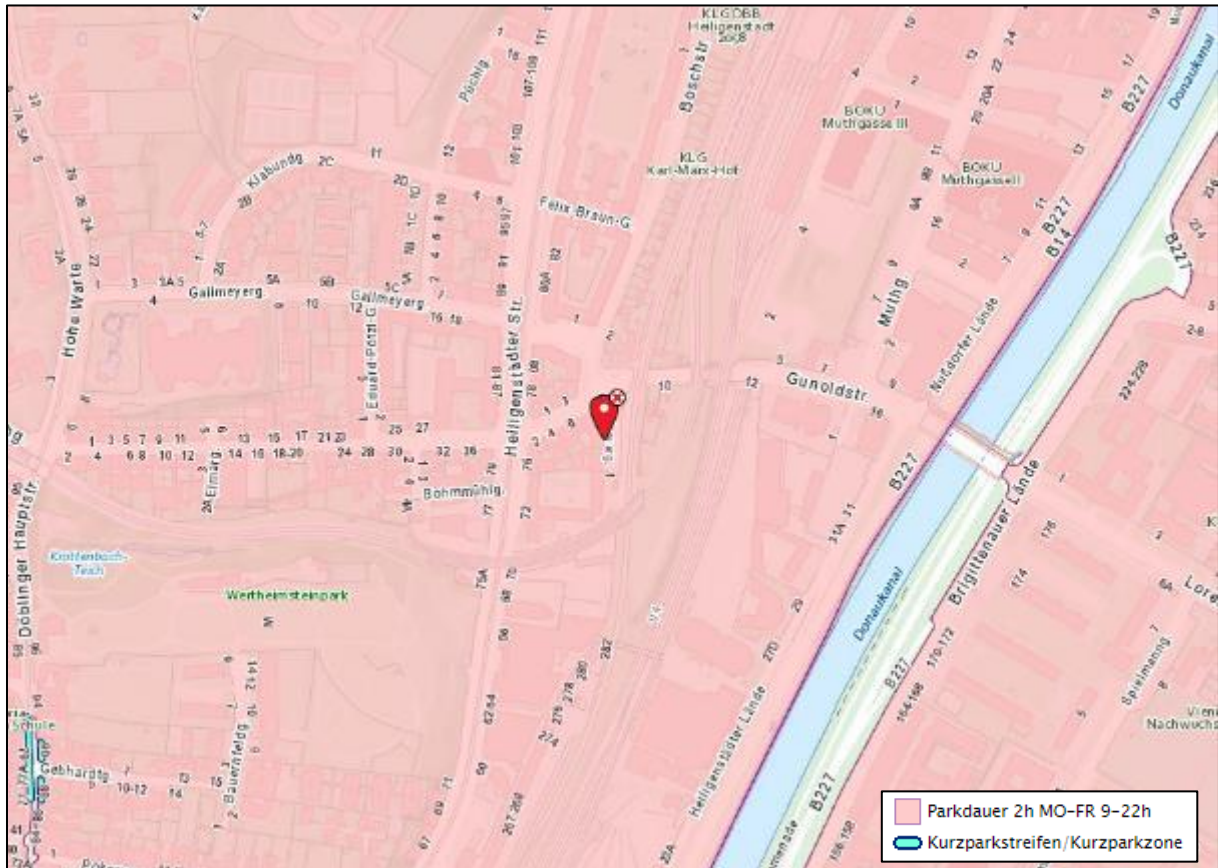


Abbildung 14: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen²⁵

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top W 19 liegt in der Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8 in A-1190 Wien:

²⁵ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 20. September 2024.

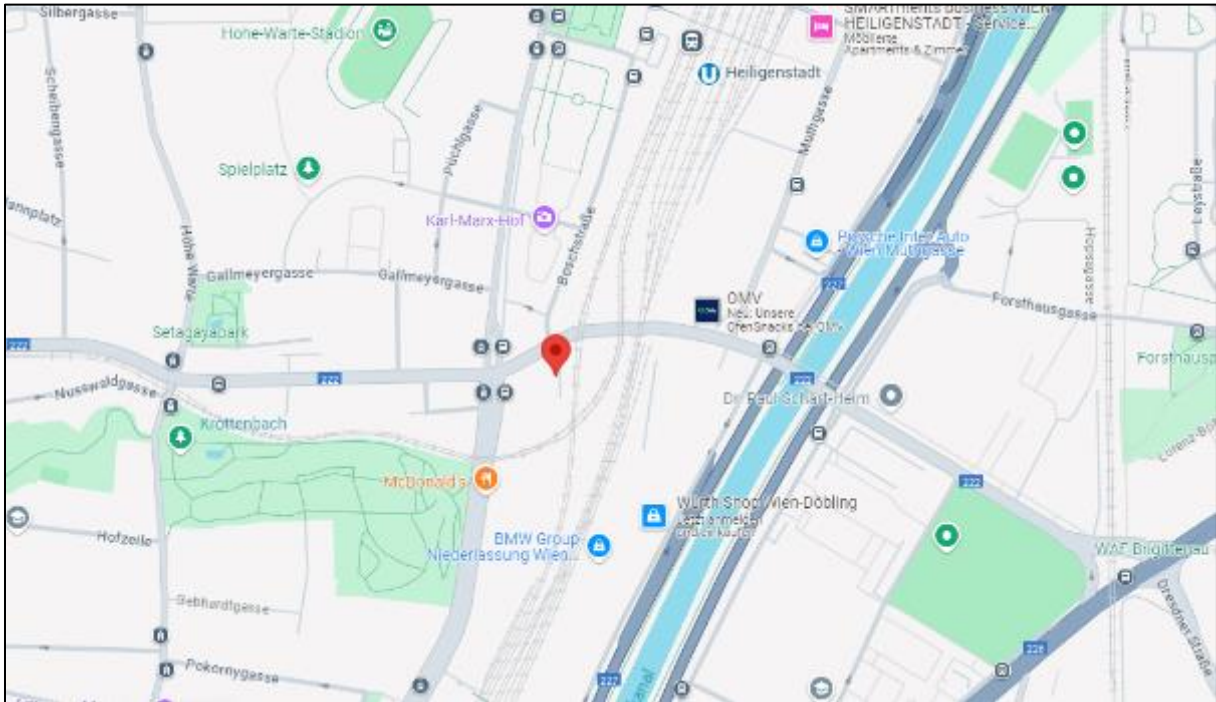


Abbildung 15: A-1190 Wien, Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8 (Karte)²⁶

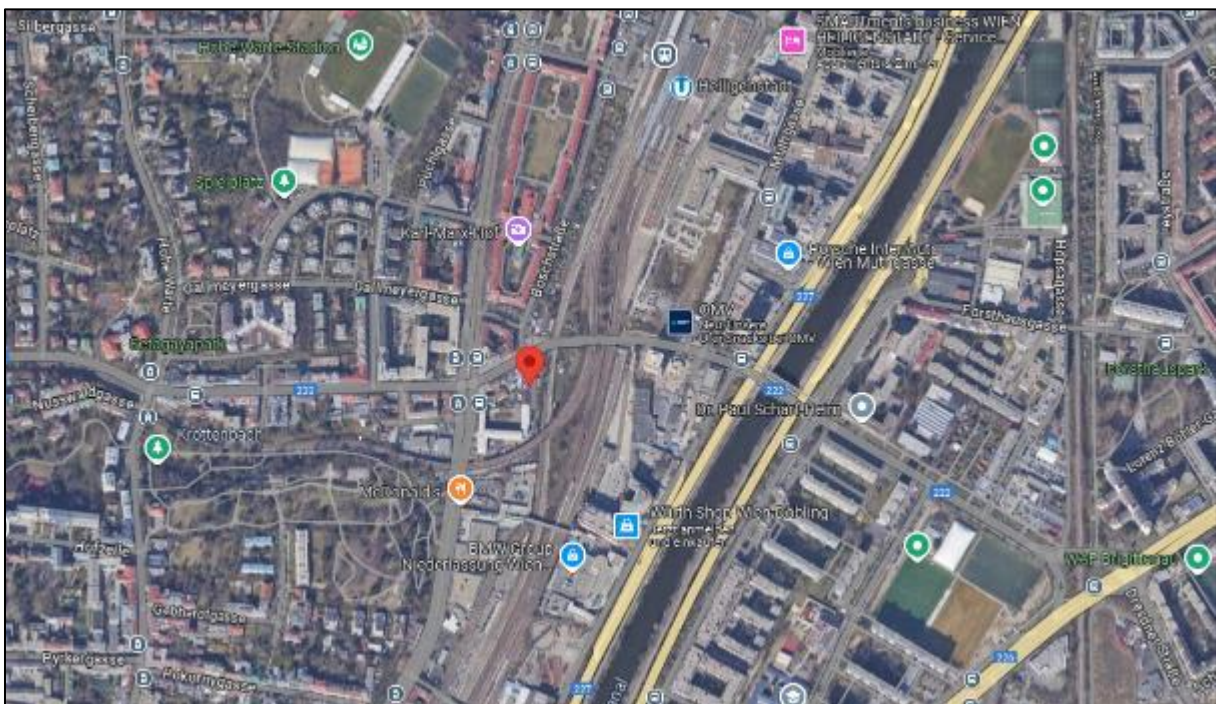


Abbildung 16: A-1190 Wien, Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8 (Luftbild)²⁷

²⁶ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Korntheurgasse+5,+1190+Wien/@48.2452834,16.3579534,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d063a3255cd97:0x2bc45a61f6e00972!8m2!3d48.2446654!4d16.3629101!16s%2Fg%2F11csgxj9_0?entry=tту&g_ep=EgoyMDIOMDkxNi4wKXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 20. September 2024.

²⁷ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Korntheurgasse+5,+1190+Wien/@48.2452834,16.3579534,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d063a3255cd97:0x2bc45a61f6e00972!8m2!3d48.2446654!4d16.3629101!16s%2Fg%2F11csgxj9_0?entry=tту&g_ep=EgoyMDIOMDkxNi4wKXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 20. 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** charakterisiert.

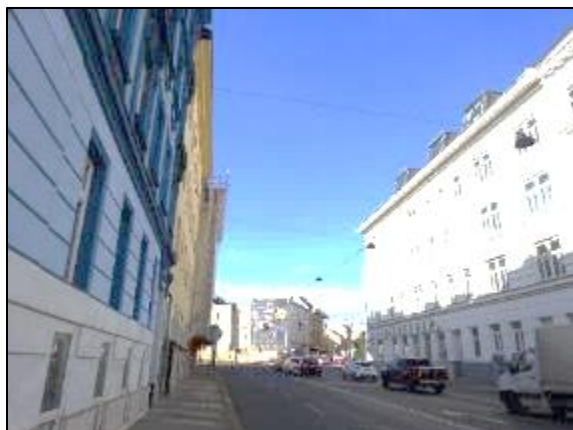


Abbildung 17: Blick Gunoldstraße Richtung Südosten (links) und Nordwesten (rechts)



Abbildung 18: Blick Gunoldstraße auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Osten (rechts)



Abbildung 19: Blick auf die angrenzende Bebauung Gunoldstraße 4 im Südwesten (links) und Korntheuergasse 3 im Süden (rechts)



Abbildung 20: Blick Korntheuergasse Richtung Norden (links) und Richtung Süden (rechts)



Abbildung 21: Blick Korntheuergasse auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Richtung Südwesten (rechts)

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Wohnzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala – als **gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeinde- bzw. Stadtteilzentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Parken auf Eigengrund					
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 19** liegt in der **EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet:

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01503 Heiligenstadt	EINLAGEZAHL 727
BEZIRKSGERICHT Döbling	

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

Letzte TZ 3234/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012	

Abbildung 22: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, Aufschrift (Ausschnitt)

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 727**, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, umfasst das **Gst.-Nr. 383/16** mit einer Fläche laut Grundbuch von **700 m²** mit den **Adresse Korntheuergasse 5 / Gunoldstraße 8**. Das Grundstück ist **nicht** im **Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen nicht** als **rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** wurde eine Grundstücksfläche von **rund 725 m²** festgestellt:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
383/16	GST-Fläche	700	
	Bauf. (10)	570	
	Bauf. (20)	130	Korntheuergasse 5 Gunoldstraße 8

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Abbildung 23: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3 A 2-Blatt

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

***** A2 *****			
----------------	--	--	--

Abbildung 24: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **bewertungsgegenständlichen Laufnummer 110a** (TZ 7194/1993 6856/1996) das **Wohnungseigentum an 49/2103 Wohnungseigentumsanteilen an Wohnung W top 19** 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 **110b**, TZ 3308/2022 im Rang TZ 6382/2021). Unter der **Laufnummer 110d** (TZ 1849/2024) ist die **Rangordnung für die Veräußerung bis 6. Mai 2025** für **Treuhänder Dr. Christian Mayer**, geb. 19. April 1962, eingetragen. Unter der **Laufnummer 110e** (TZ 2222/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Mai 2024** (HG Wien – 5 S 110/24x) ersichtlich gemacht:

```
***** B *****
110 ANTEIL: 49/2103
   BBB Immo GmbH (FN 456177z)
   ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
     a 7194/1993 6856/1996 Wohnungseigentum an W top 19
     b 3308/2022 IM RANG 6382/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
     d 1849/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 06.05.2025 für Treuhänder
       Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19
     e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
       110/24x)
```


Abbildung 25: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, B-Blatt (Ausschnitt)


2.2.5 C-Blatt


Im **Lastenblatt** finden sich die folgenden Eintragungen:

```
***** C *****
1  a 1580/1904
    REALLAST der Verbindlichkeit den zur Verbreiterung der
    Heiligenstädterstraße, den zur Eröffnung der neuen
    Parallelstraße zur Stadtbahn und den zwischen der jetzt
    bestehenden und der umgelegten Gunoldstraße zu den freien
    Platz entfallenden Grund ins festgestezte Niveau zu
    bringen für Stadt Wien
13  a 6856/1996 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
    gem § 19 WEG gem Pkt VIII Urkunde 1996-11-07
146  auf Anteil B-LNR 110 111
     b 3546/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
       7331/2022) IM RANG 3309/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
       Firmenbuchauszug 2022-07-11
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
       für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
       (FN 107016b)
     c 3546/2022 (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
154  gelöscht
```




Abbildung 26: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, C-Blatt (Ausschnitt)

 **Reallast:** Unter Laufnummer 1a (TZ 1582/1904) die **Reallast der Verbindlichkeit den zur Verbreiterung der Heiligenstädterstraße, den zur Eröffnung der neuen Parallelstraße zur Stadtbahn und den zwischen der jetzt bestehenden und der umgelegten Gunoldstraße zu den freien Platz entfallenden Grund ins festgesetzte Niveau zu bringen** für die Stadt Wien eingetragen. Die Reallast wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** eingestuft.



-  **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen:** Unter der **Laufnummer 13a** (TZ 6856/1996) ist eine **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen** gem. § 19 WEG 1975 gem. Pkt. VIII der Urkunde vom 7. November 1996 eingetragen.

-  **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 146b** ist auf den **Anteil B-LNR 110, 111** (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) IM RANG TZ 3309/2022 das **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 EUR 5.600.000,-** einverleibt. Unter der **Laufnummer 146c** (TZ 3546/2022) (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) 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:

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 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:35:57), eingeschränkt auf den Eigentümer **BBB*** findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen dem jeweiligen Abfragedatum** und dem **Bewertungs- und Qualitätsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

-  Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** befindet sich auf dem **Gst.-Nr. 383/16** (EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling) mit der **Adresse Korntheuergasse 5 / Gunoldstraße 8**.
-  Das **Gst.-Nr. 383/16** ist **unregelmäßig, fünfeckig geschnitten** und **einigermaßen eben**. Das Grundstück weist eine **Tiefe von maximal ca. 27 m** und eine **Breite von maximal ca. 35 m auf**.
-  Im **Norden und Osten** wird das **Gst.-Nr. 383/16** durch das **Gst.-Nr. 383/10** (Teilfläche der Korntheuergasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut) begrenzt.
-  Im **Süden** schließt das **Gst.-Nr. 383/16** an das **Gst.-Nr. 383/2** (Korntheuergasse 3, Bebauung mit Mietzinshaus).
-  Im **Westen** raint das **Gst.-Nr. 383/16** an das **Gst.-Nr. 383/17** und das **Gst.-Nr. 383/15** (beide Gunoldstraße 6, Bebauung mit Mietzinshaus).
-  Im **Norden** wird das **Gst.-Nr. 383/16** durch das **Gst.-Nr. 989/1** (Teilfläche der Gunoldstraße, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut) begrenzt.

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

2.3.2 Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild)

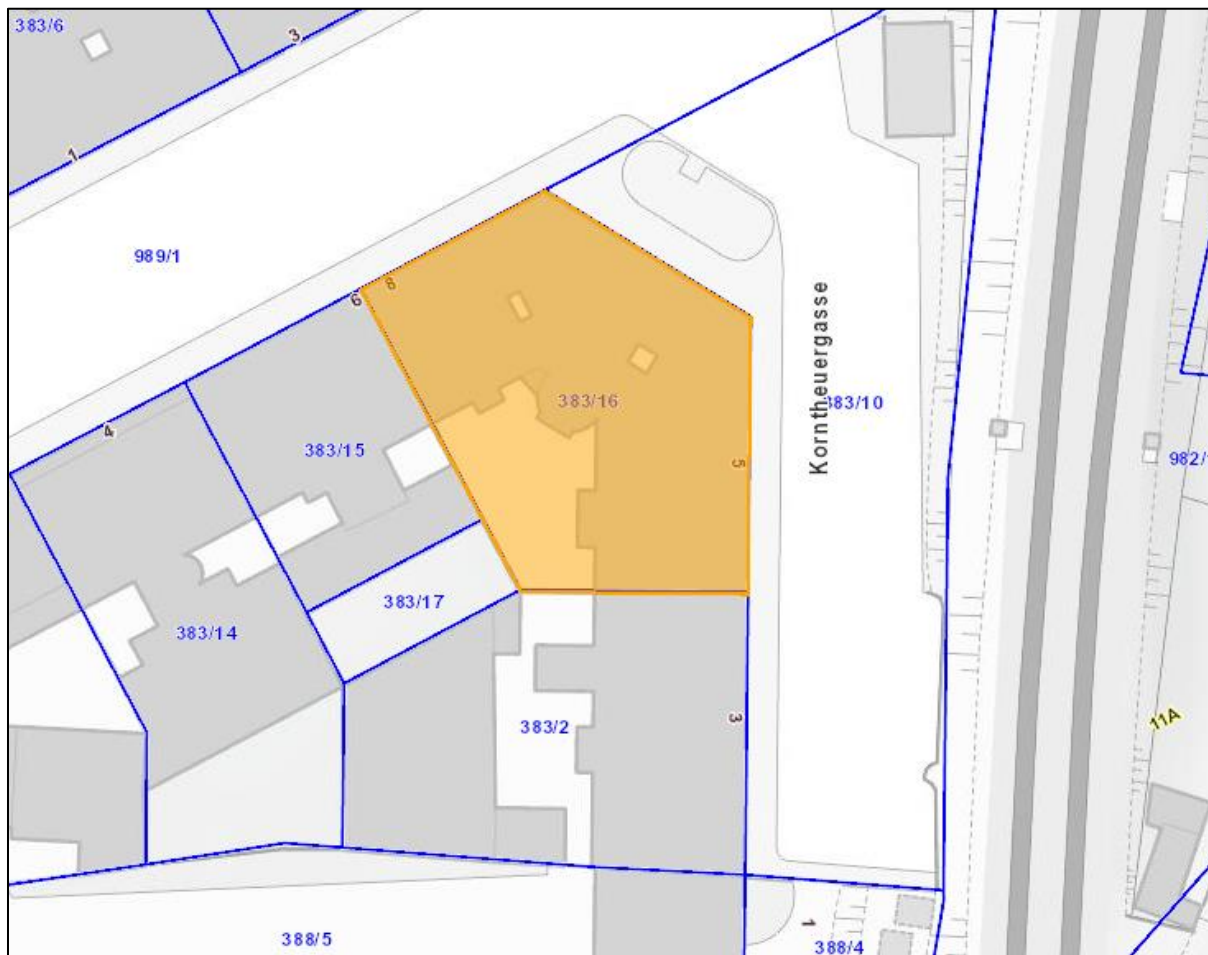


Abbildung 27: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild²⁸



Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

²⁸ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.3.3 Digitaler Katastralplan (mit Luftbild)



Abbildung 28: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild²⁹



Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

²⁹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plannummer: 7692, Kundmachung vom 9. November 2006) weist das bewertungsgegenständliche Grundstück die **Flächenwidmung. Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel (GB GV)** auf:

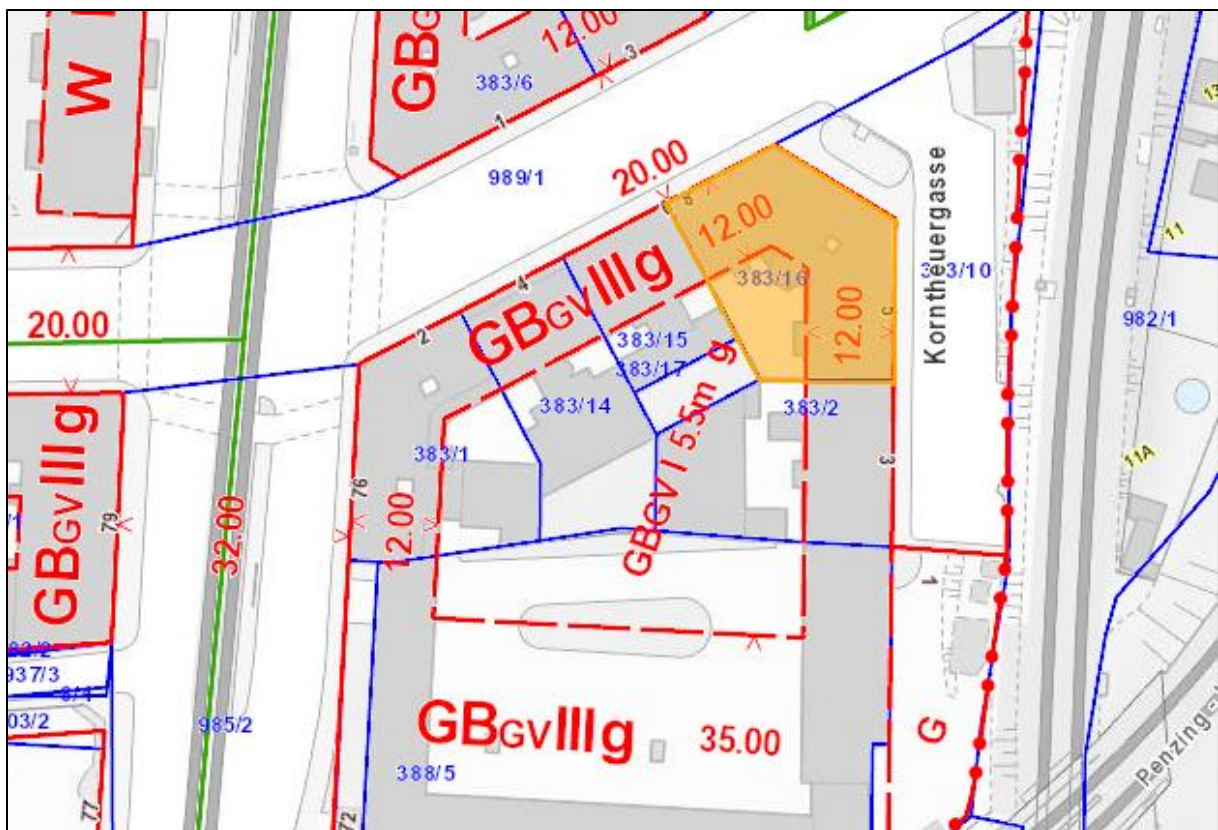



Abbildung 29: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³⁰





Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

³⁰ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 20. September 2024.

Das **Gemischtes Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:³¹





-  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:³²

-  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. 383/16** (Plannummer: 7692, Kundmachung vom 9. November 2006) 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 **5,5 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 die an die **Gunoldstraße und die Korntheuergasse angrenzenden Grundstücksbereiche**
-  **Trakttiefe:** **12 m** für die an die **Gunoldstraße und die Korntheuergasse angrenzenden Grundstücksbereiche**
-  **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.³³

³¹ Vgl. § 6 (8) Wiener Bauordnung.

³² Vgl. § 6 (10) und (13) Wiener Bauordnung.

³³ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

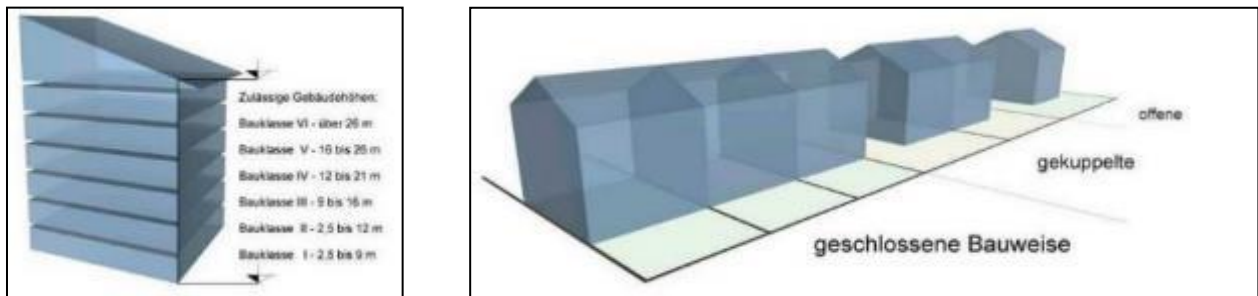




Abbildung 30: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

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:

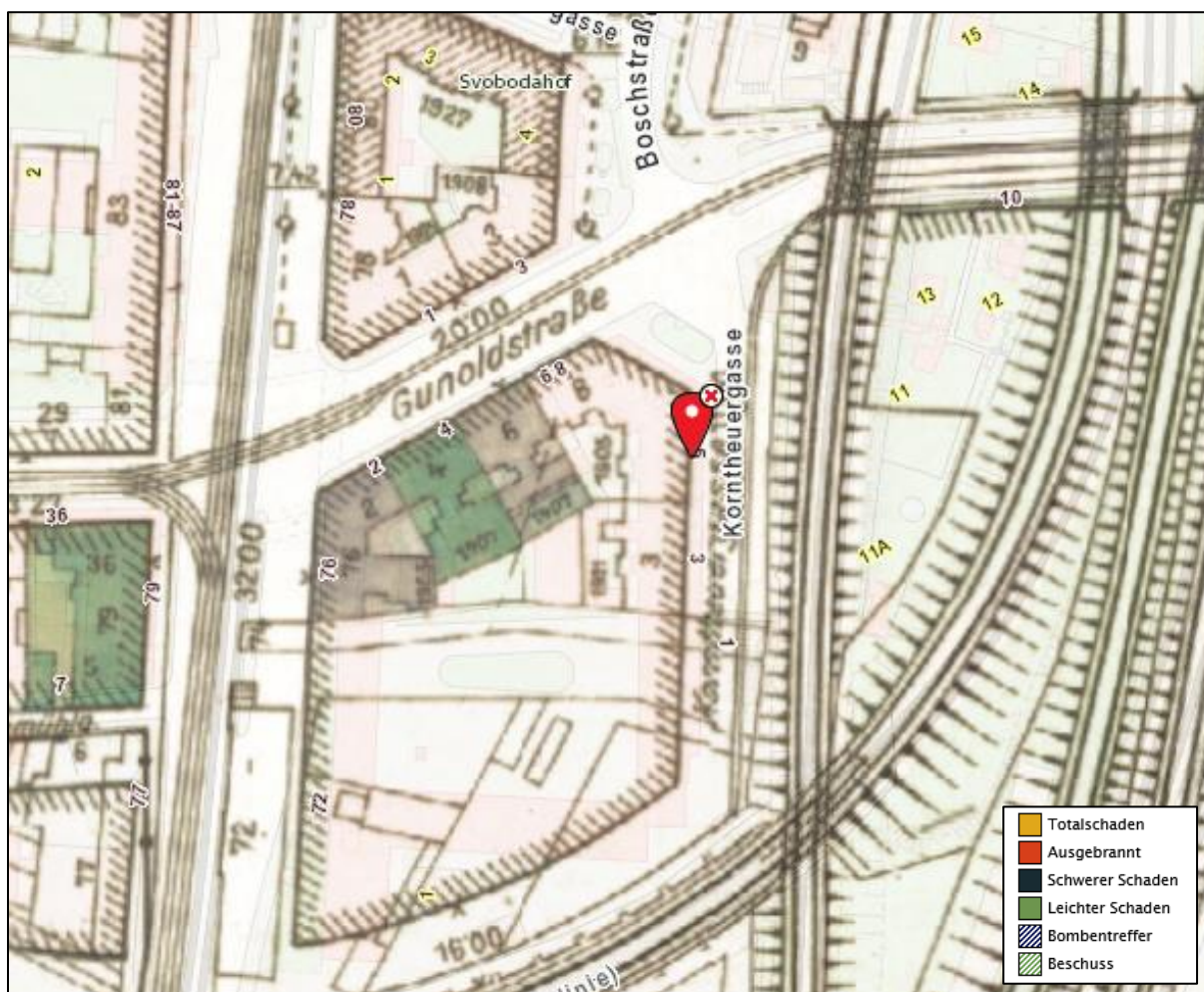


Abbildung 31: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³⁴

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:

³⁴ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 20. September 2024.

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 19.,Döbling
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Heiligenstadt (1503)
Grundstück	383/16
Information:	
Das Grundstück 383/16 in Heiligenstadt (1503) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 32: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt³⁵

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 33: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH³⁶




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.

³⁵ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

³⁶ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

 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:

HORA-Pass

Adresse: Korntheuergasse 5, 1190 Wien
 Seehöhe: 163 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,24467° N | 16,36287° 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.

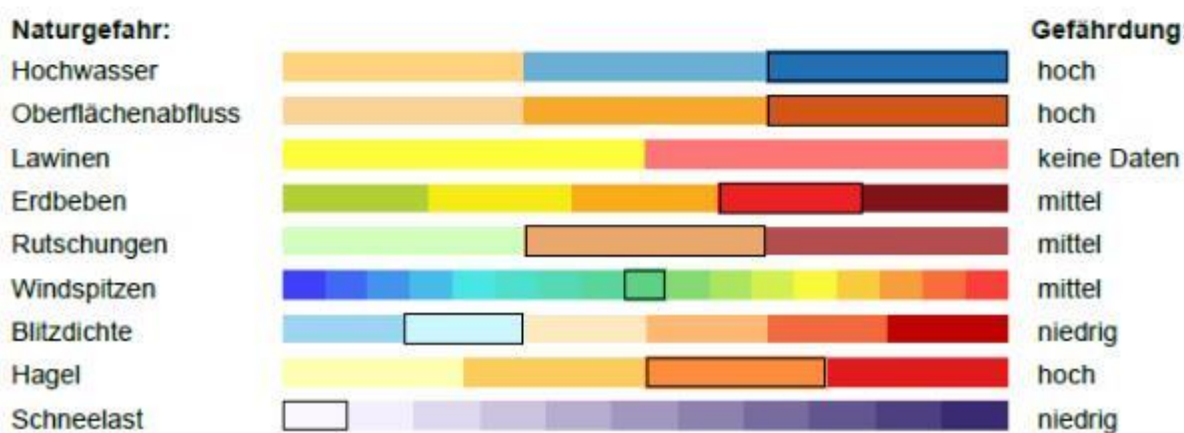
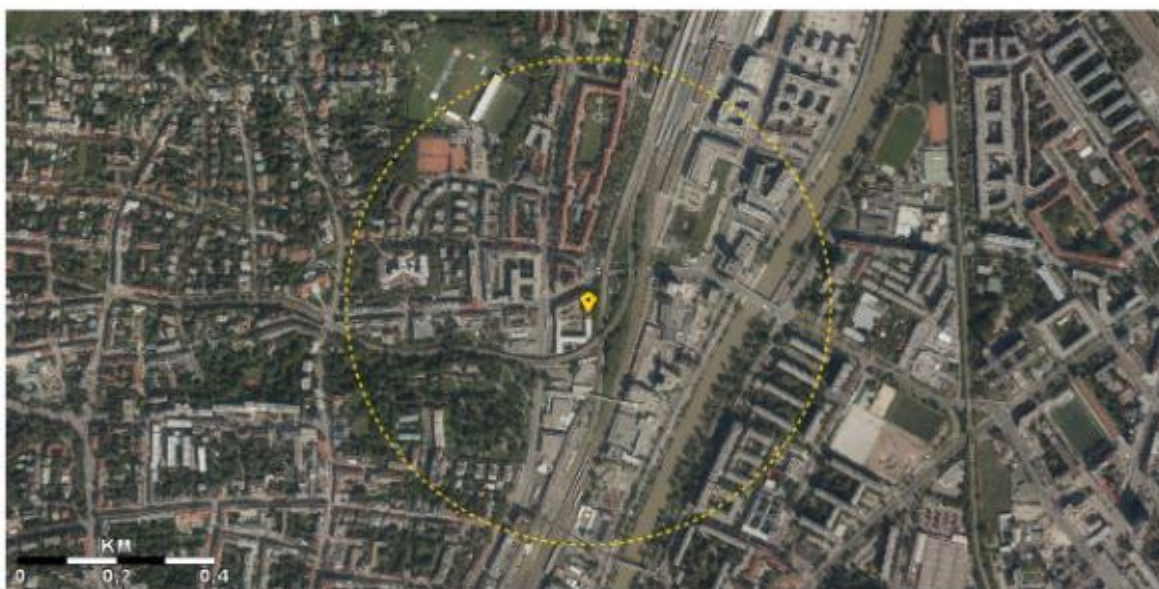


Abbildung 34: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁷

³⁷ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024

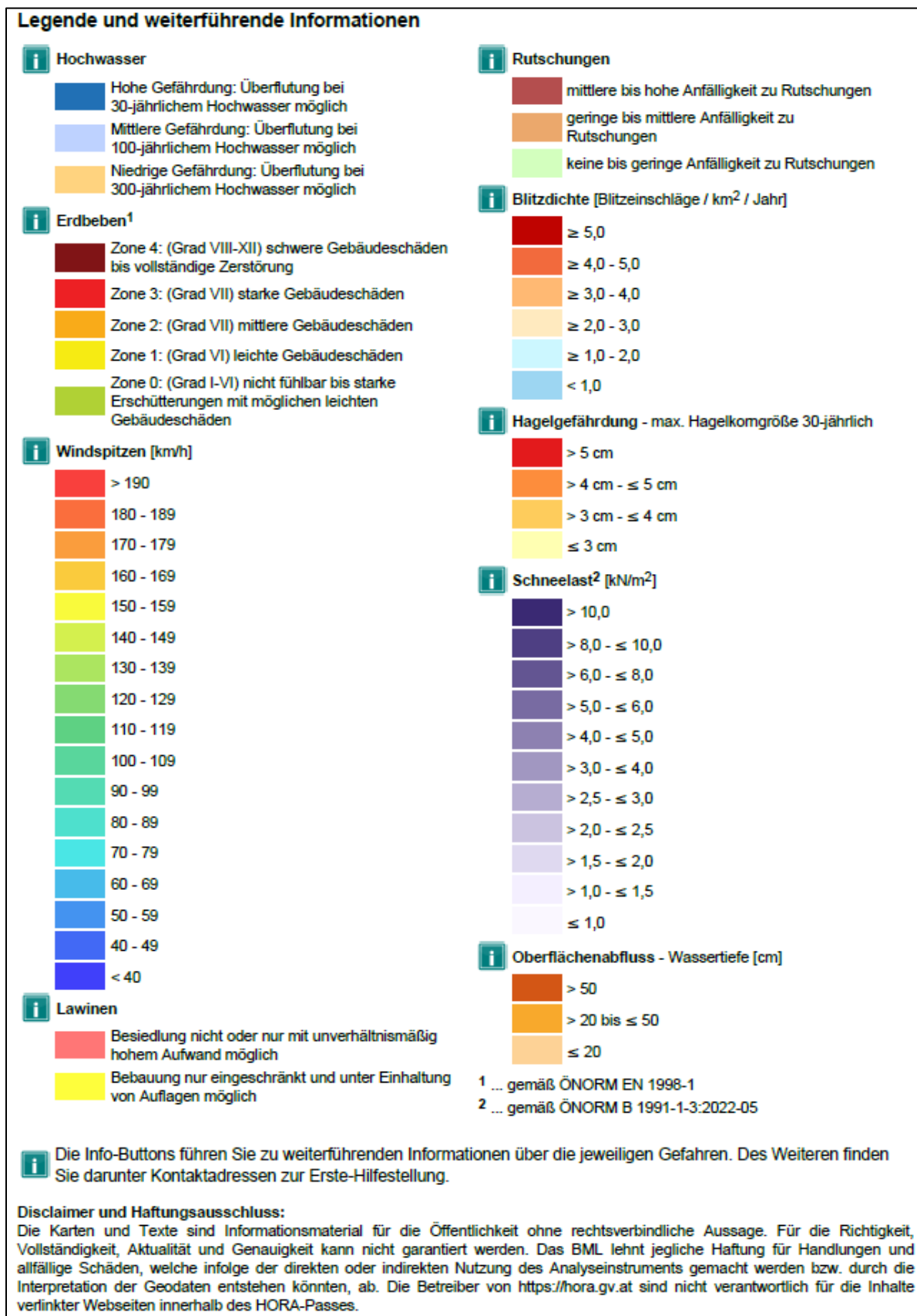


Abbildung 35: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁸

³⁸ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück im Falle eines **Hochwasserereignisses nicht betroffen** wäre:

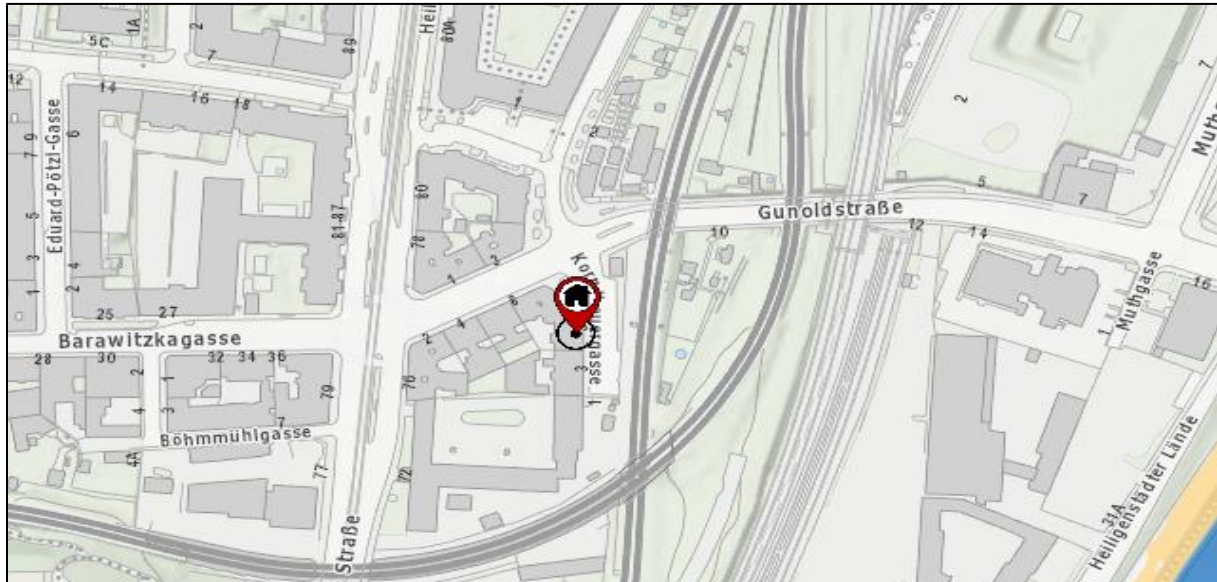


Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren Hochwasser (Teil 3)³⁹

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

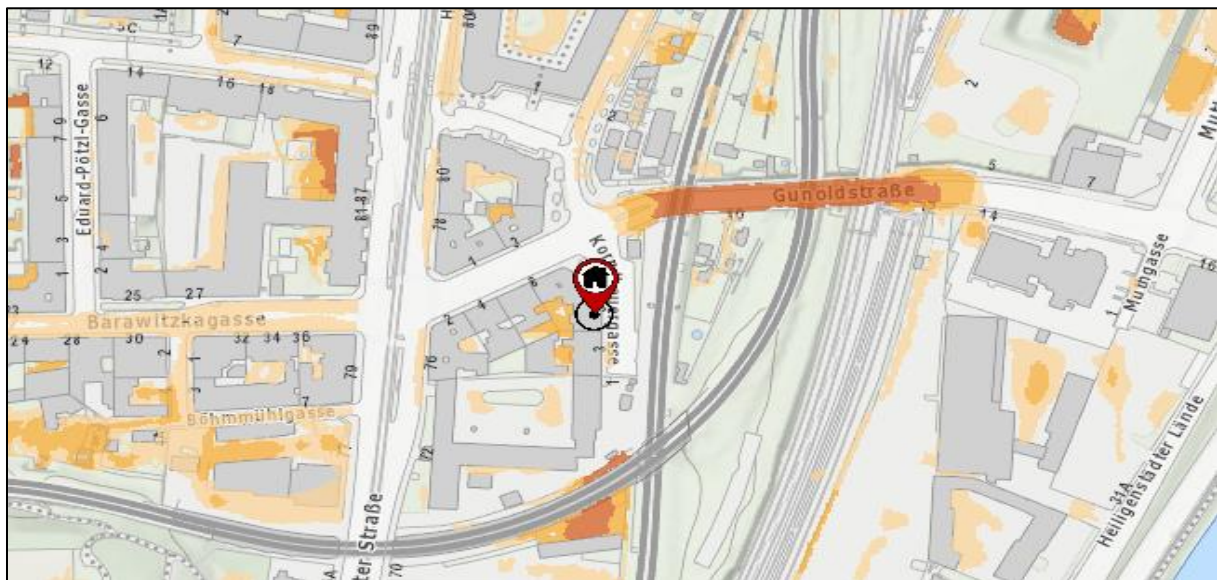







Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 4)⁴⁰

³⁹ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

⁴⁰ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. September 2024.

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.

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.

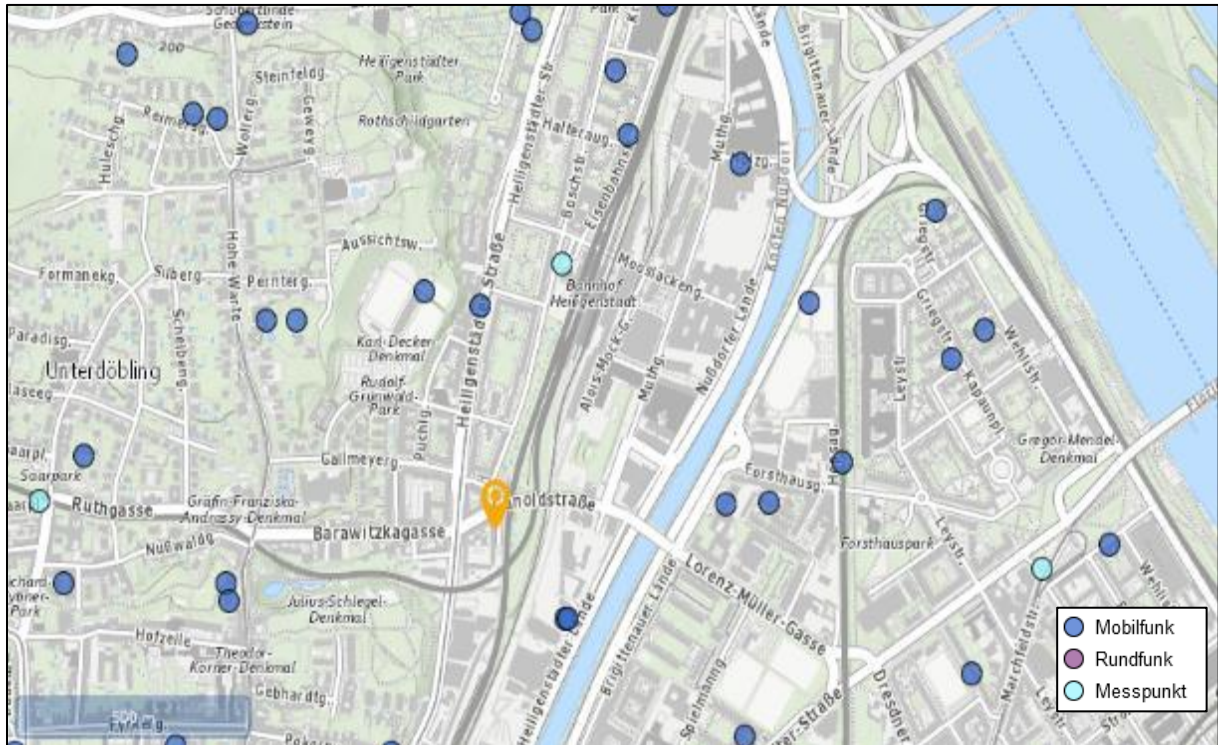


Abbildung 38: Auszug aus dem Senderkataster⁴¹

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Mobilfunkstationen** und **drei Messpunkte** vorhanden.

⁴¹ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 23. 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 Bodendämpfung. 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:

Lärmbelastung Straße

Korntheurgasse 5, 1190 Wien

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



Legende

sehr leise (ab 55 db)

leise (ab 60 db)

= normalem Gespräch

mittel (ab 65 db)

laut (ab 70 db)

= Staubsauger

sehr laut (ab 75 db)

= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerinfo.at zur Verfügung gestellt.

Abbildung 39: Lärmbelastung Straße⁴²

⁴² Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.

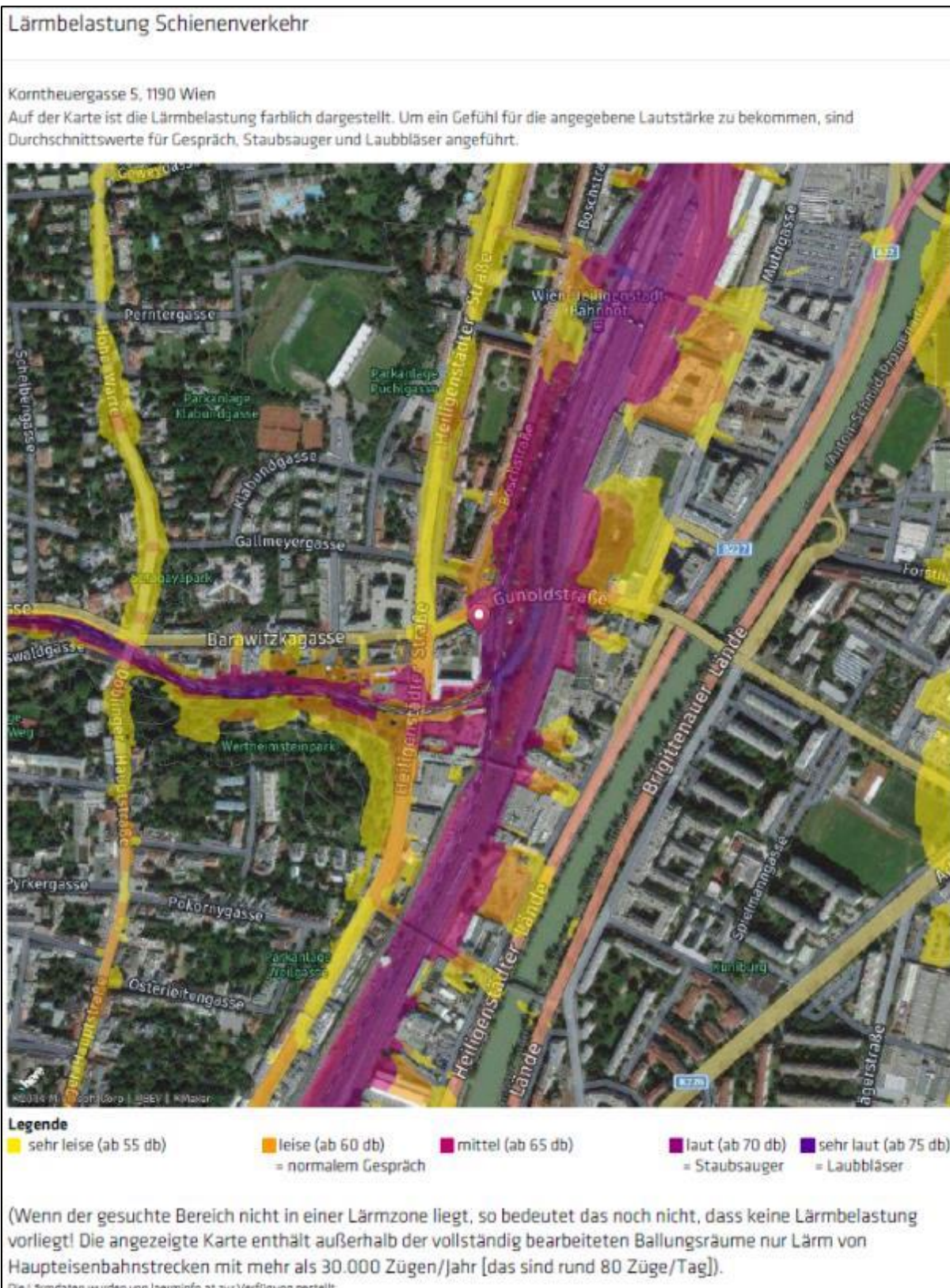


Abbildung 40: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴³

⁴³ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.






2.7 Gebäude

2.7.1 Wohnungseigentumsanlage



2.7.1.1 Allgemeines

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. an den **übermittelten Unterlagen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft** sowie **der Befundaufnahme**. Sofern **Unterlagen fehlten**, wurden **Einschätzungen** seitens des Sachverständigen getroffen, die als **solche explizit ausgewiesen** sind.

Allgemeines, Hinweise, Geschoße und Erschließung-

-  Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem **Gründerzeit-Eckhaus** aus der laut Gebäudedatenbank der Stadt Wien⁴⁴ angegeben **Bauperiode 1848-1918**, welches ursprünglich als **klassisches Mietzinshaus** errichtet wurde. Gem. Bauakt erfolgte der **Bewohnungs- und Benützungskonsens** in den Jahren **1905 bis 1906**.
-  Die Liegenschaft besteht aus einem **unterkellertem** und **mit Ziegelmauerwerk** errichteten **Straßengebäude** und verfügt über **Souterrain, vier Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoß**.
-  Die Erschließung erfolgt über ein **zentrales Stiegenhaus**. Das Gebäude verfügt zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag über **einen Lift** (Marke SKORIC, Baujahr 2013, Tragkraft 300 kg oder 4 Personen, Nachreichung gem. Bauakt in den Jahren 2019 bis 2020).
-  Das **Dachgeschoß** wurde gem. Bauakt ab **August 2001** (Einreichplanung gem. Bauakt) bzw. **Mai 2006** (Auswechslungsplanung gem. Bauakt) **ausgebaut**. Die **Baubewilligung** für den **Dachgeschoßausbau** erfolgte im **August 2002**. Die Bestätigung zur **Fertigstellungsanzeige** gem. § 128 BO für Wien wurde im **Juli 2015** **ausgestellt**.
-  **Bauweise:** Überwiegend **Massivbauweise** (Außenmauern), **überwiegende Teile der Innenwände** innerhalb der Wohnungen vermutlich mit **Ziegelmauerwerk**

Objektbeschreibung:

-  Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung Top 19** befindet sich im **1. Stock**.
-  Der Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Wohnungseigentumsobjektes kann aufgrund der Befundaufnahme als **Sanierungs- und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedürftig** bezeichnet werden. Die einzelnen Räume des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes werden wie folgt beschrieben:






⁴⁴ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/searching/searchGebaeude.aspx?SearchOption=gebaeude&__jumpie, abgerufen am: 18. Oktober 2024.

Raum	Boden	Wände	Fenster	Ausstattung	Zustand
Vorzimmer inkl. Küche und Waschbecken	PVC-Belag	gemalt	Kunststoff, Isolierglas	Küchenzeile mit Gasherd, Waschmaschine und Waschbecken	sanierungsbedürftig
Kabinett	Teppich	Tapeten	Holzfenster	möbliert	sanierungsbedürftig
Zimmer	Teppich	Tapeten	Holzfenster	möbliert	sanierungsbedürftig
Einbezogenes Gang-WC	Fliesen	Fliesen und gemalt	Kunststoff, Isolierglas	Spülkasten und Heizkörper	sanierungsbedürftig

Tabelle 2: Raumbeschreibung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf der Liegenschaft vorhanden:

-  Gas
-  Kanal
-  Strom
-  Telefon
-  Wasser

2.7.3 Flächenaufstellung des Wohnungseigentumsobjektes

Laut Planunterlagen aus den 1950er Jahren weist das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt eine Wohnnutzfläche im Ausmaß von rund 45,37 m² auf. Im Nutzwertgutachten wird eine Nutzfläche von rund 45,90 m² ausgewiesen:

B-LNR	Stockwerk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum laut Befundaufnahme	Nutzfläche	Quelle	Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
110	1. Stock	19	Wohnung	Vorzimmer inkl. Küche und Waschbecken	11,25 m ²	Planunterlage aus den 1950er Jahren	45,90 m ²
				Kabinett	12,00 m ²	Planunterlage aus den 1950er Jahren	
				Zimmer	20,80 m ²	Planunterlage aus den 1950er Jahren	
				Einbezogenes Gang-WC	1,32 m ²	Überschlägig gemessen	
Nutzfläche WE-Objekt Top 19 gesamt					45,37 m²		45,90 m²

Tabelle 3: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

Es konnten keine größeren Flächendifferenzen zwischen den Angaben aus dem Nutzwertgutachten und den Planunterlagen aus den 1950er Jahren bzw. der überschlägigen Vermessung vor Ort festgestellt werden. Für die Richtigkeit der o. a. Flächenangaben kann allerdings keine Haftung übernommen werden. In der topographischen Aufstellung aus dem Nutzwertgutachten vom 12. August 2016 wird offensichtlich eine unrichtige Nutzfläche für das Top 19 ausgewiesen:

1.Stock	19	Wohnung	6,75	m ²
---------	----	---------	------	----------------

Tabelle 4: Auszug aus der topographischen Aufstellung aus dem Nutzwertgutachten vom 12. August 2016

Für die Wertermittlung geht der Sachverständige von **jenen Nutzflächen** aus, die in den **Planunterlagen aus den 1950er Jahren sowie der überschlägigen Vermessung ersichtlich** sind bzw. **abgeleitet** werden können.

2.7.4 Wohnungseigentumsreserve und Vorschriftenen

2.7.4.1 Stand der Wohnungseigentumsreserve

Der **Stand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) wurde **bekanntgegeben**. Dieser beläuft sich per 01. Jänner 2024 auf **€ 167.666,50**:

OBJEKTABRECHNUNG		
Liegenschaft: 1190 Wien, Gunoldstraße 8		
Abrechnungsperiode: Jänner 2023 - Dezember 2023		
Bezeichnung/Text	Betrag	Gesamt
REPARATURRÜCKLAGE		
ALLGEMEINE RÜCKLAGE		
300000 Instandhaltungsrücklage allg. WE	167.666,50	
Rücklagenstand per 1.1.		167.666,50

Tabelle 5: Stand der Wohnungseigentumsreserve (Reparaturrücklage) per 01. Jänner 2024

2.7.4.2 Vorschriftung für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 19






Die **aktuelle monatliche Vorschriftung** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19 beträgt **€ 223,70**:

Monatsvorschriftung ab Jänner 2024					
1190 Wien, Gunoldstraße 8/019					
Rechnungsnummer: 2024/64/119					
Sehr geehrte Damen und Herren,					
im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft / Hausinhabung senden wir Ihnen gegenständliche Vorschriftung.					
Vertragsgemäß gilt diese Dauerrechnung von Jänner bis Dezember 2024 bis zur Übermittlung einer neuen Vorschriftung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.					
	Netto	Ust %	Ust	Brutto	Ant
Darlehen 1	97,48	0	0,00	97,48	49
Reparaturrücklage	32,49	0	0,00	32,49	49
Betriebskosten	85,21	10	8,52	93,73	49
Gesamt EUR	215,18		8,52	223,70	

Tabelle 6: Monatliche Vorschriftung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19


Seitens der **Wohnungseigentumsgemeinschaft** wurde ein **Darlehen aufgenommen**, welches gem. dem übermittelten Tilgungsplan **bis 10. Februar 2037 rückgeführt** werden sollte. Der **Tilgungsplan** findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens. Der **anteilige Darlehensrest** beläuft sich laut Information der zuständigen Hausverwaltung **für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt auf € 13.037,34**.

2.7.5 Bau- und Erhaltungszustand

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Allgemeinflächen** (Gebäude und bauliche Außenanlagen) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **durchschnittlich** bezeichnet werden. Hinsichtlich der **notwendigen Erhaltungsarbeiten** wird auf das **Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6. Juli 2021 und vom 3. Mai 2023** verwiesen, welches sich im **Anhang der vorliegenden Wertermittlung** findet.
-  Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19** befindet sich in einem **insgesamt sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Bau-, Ausstattung und Erhaltungszustand**.
-  Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass die Wohnungseigentumsanlage bzw. das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **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 Einrichtungen** 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 19** 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 14:46		Vorschreibung							Seite: 1	
		SR: MZR S&H-Willamwending MRS: 04/19481 SR: GEMELTESPARR & PRR, Gunoldstraße 8, 1190 Wien (Zentr. 2024, Monat: 08 im PRR)							Durchschl.: 2003	
Objektnummer	EV/Mr./Koo	Bestandsnehmer	V. EA/Eat	INS/INS	NV-Dat./001	Zählungsposten	Aufteilung	Netto	Nett	Brutto Intervall,0€
13	190		II	040000	000000	01.07.1970	Hauptmietzins N	71,10	7,11	78,21
	20124802	1190 Wien Gunoldstraße 8	M	Wohnung	1578	000000	Betriebskosten	05,21	6,52	11,73
	211900		Kat. III	INS: N		45.13	Manipulationsg.	1,20	0,00	1,20
								157,51	13,63	171,14

Tabelle 7: 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

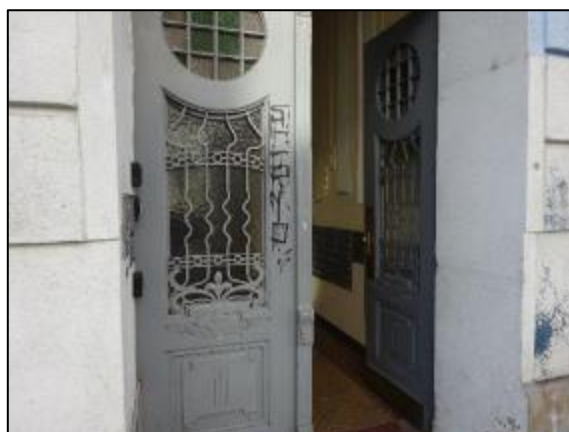
-  Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgeld, Wasserbereitstellungsgeld, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungsstichtag 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 Wasser und Kanal bereits entrichtet wurden.

2.7.9 Fotodokumentation

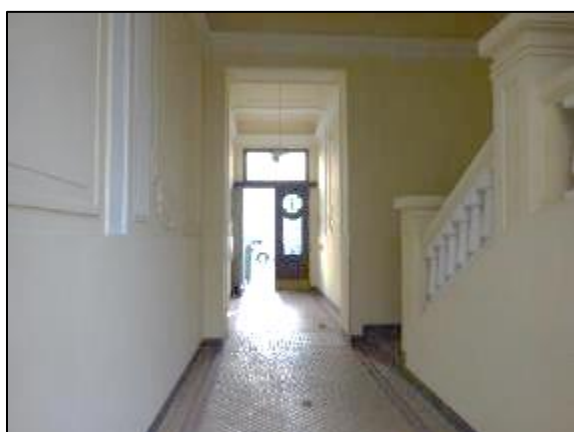
2.7.9.1 Außenansichten Straße⁴⁵



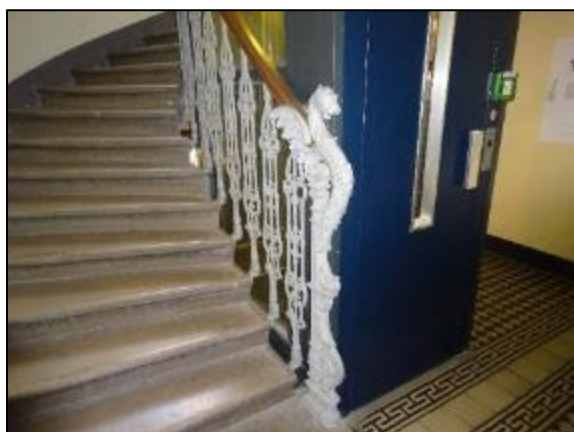
⁴⁵ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.



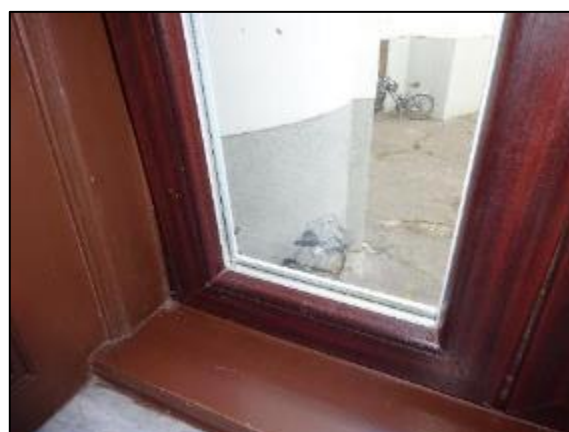
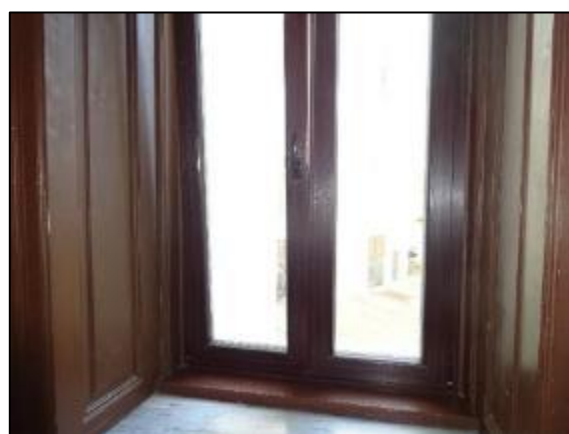
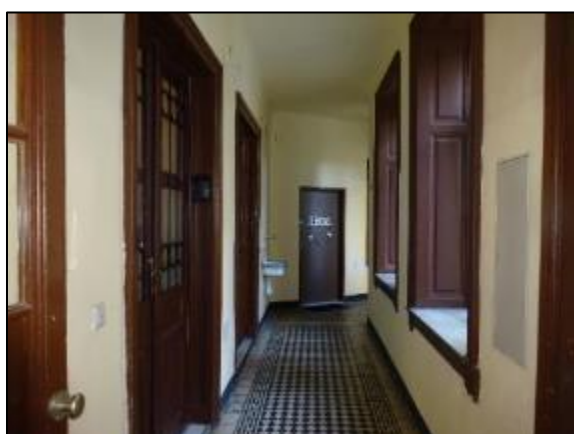
2.7.9.2 Eingangsbereich⁴⁶



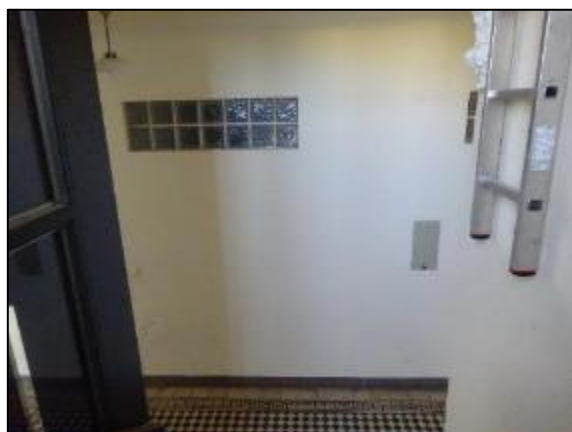
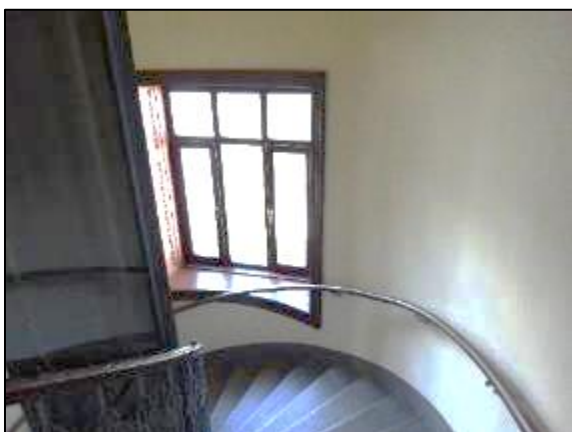
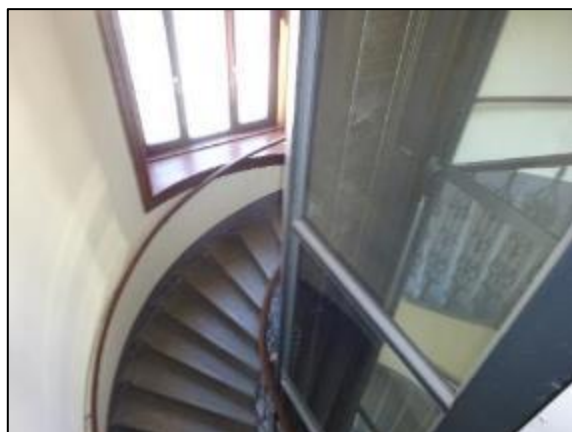
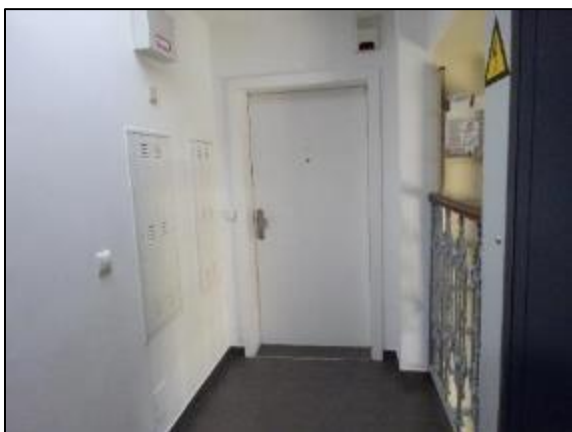
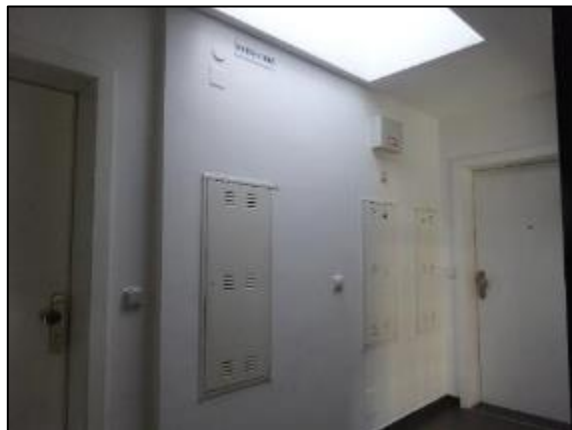
⁴⁶ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.

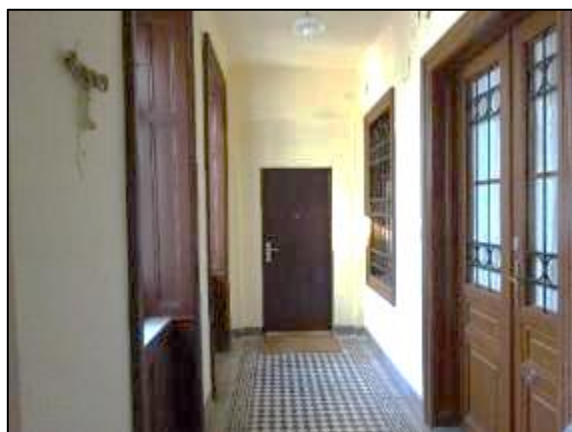
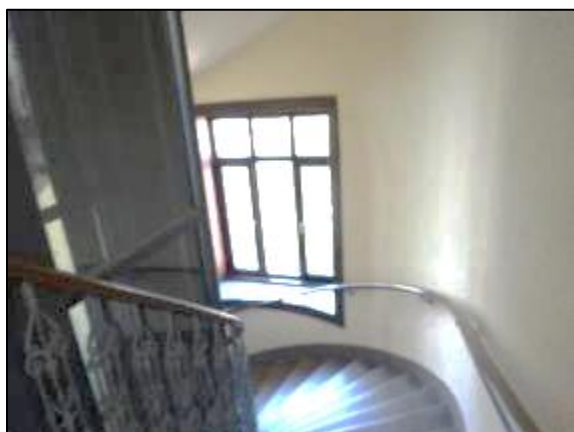
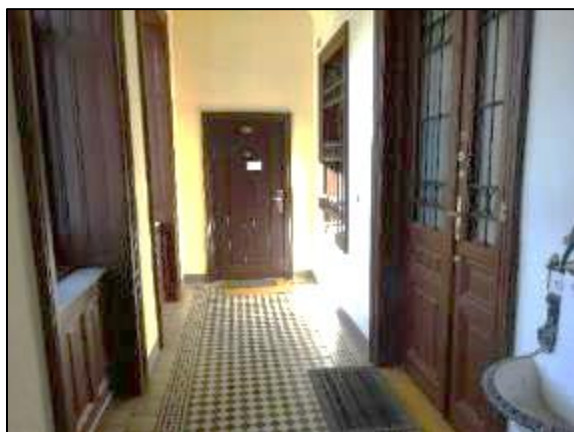
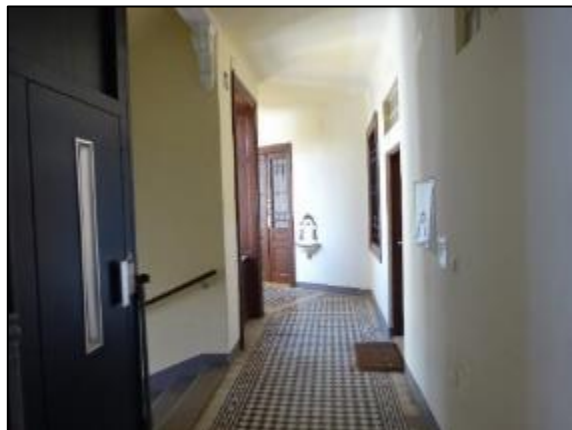
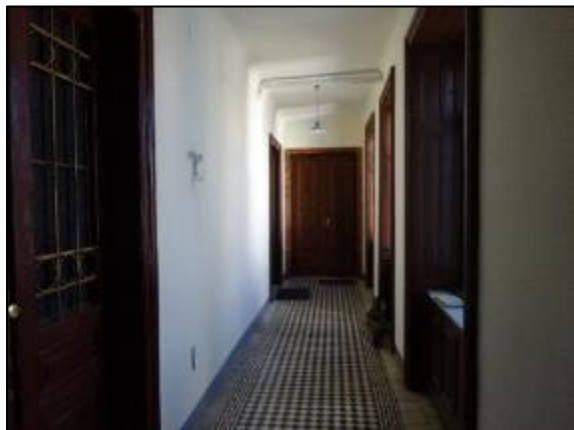


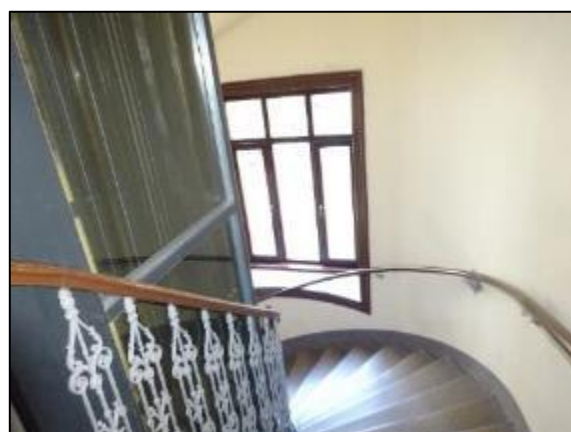
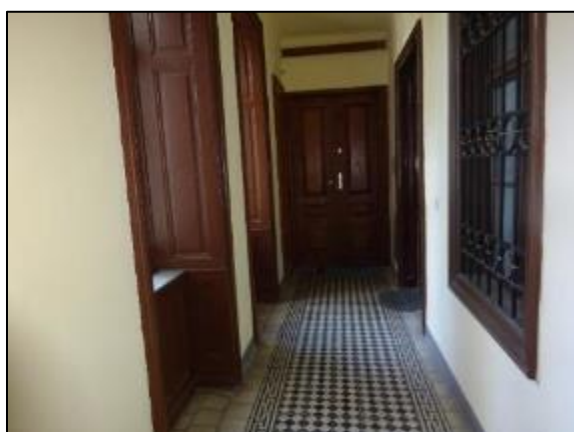
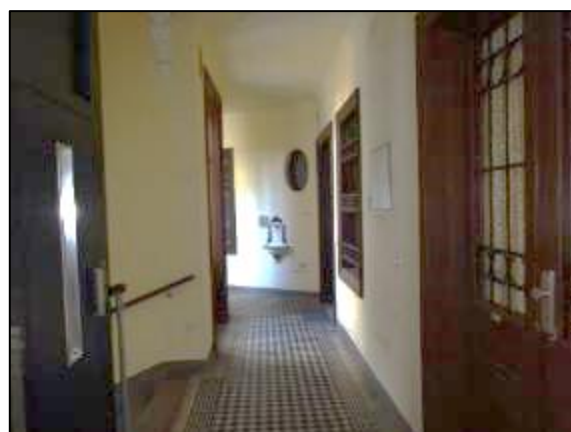
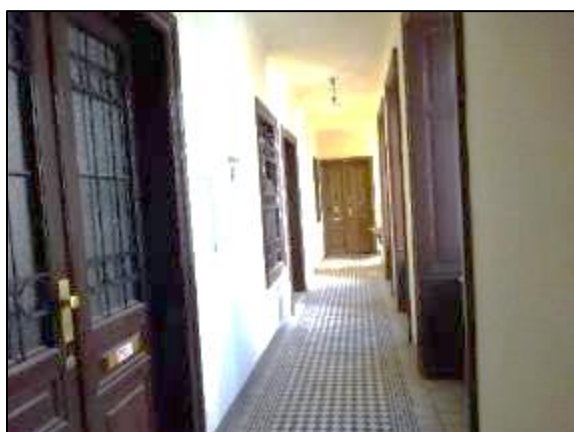
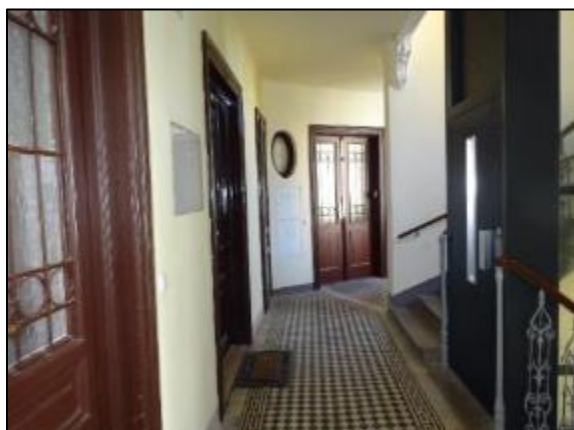
2.7.9.3 Stiegenhaus⁴⁷

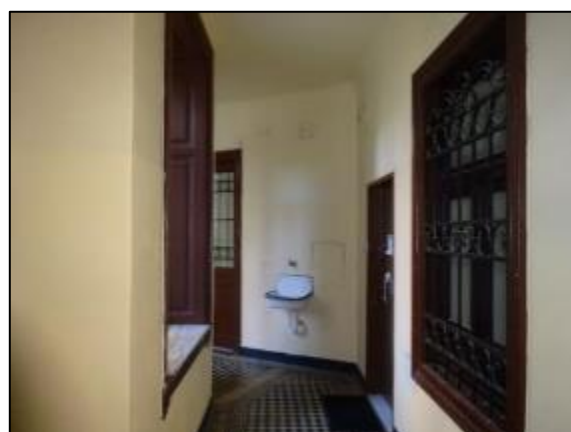
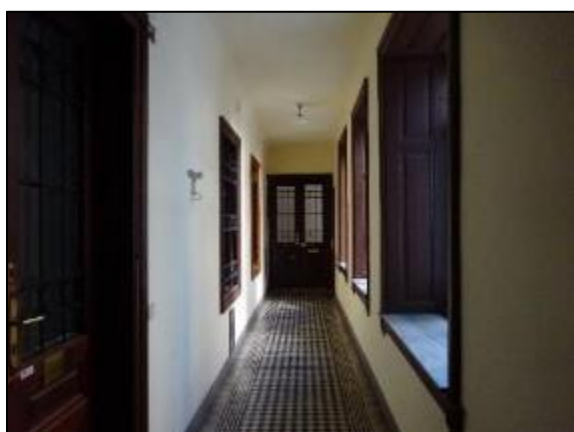
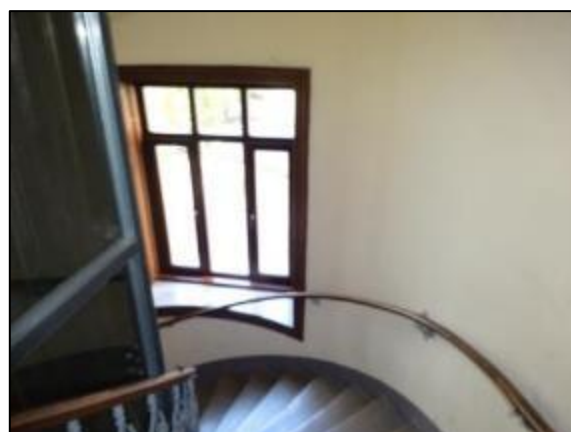
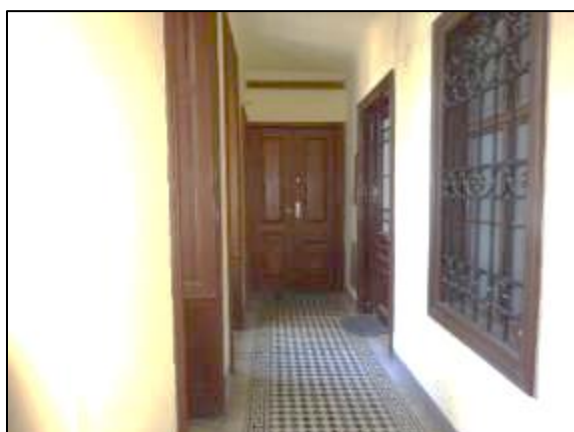
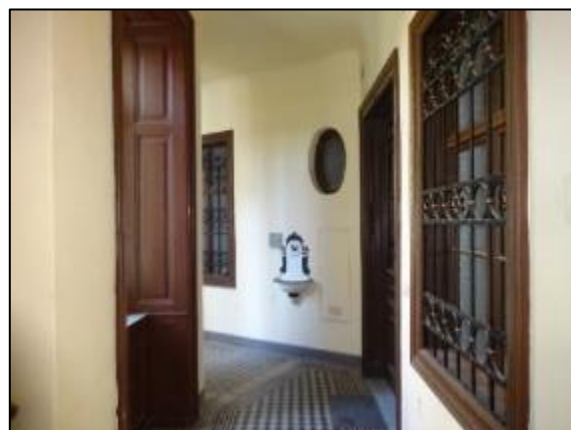


⁴⁷ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.



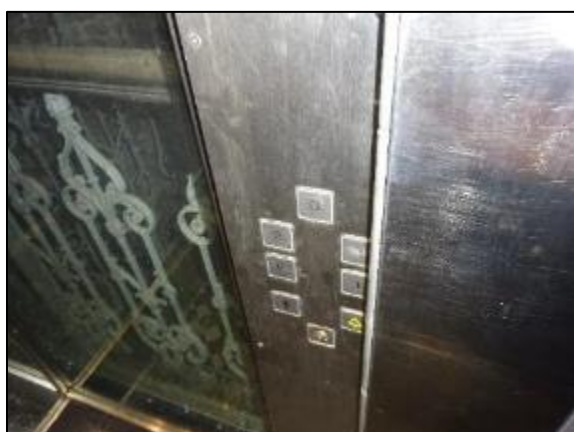








2.7.9.4 Aufzug⁴⁸



⁴⁸ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.

2.7.9.5 Allgemeinbereiche Kellerabgang⁴⁹

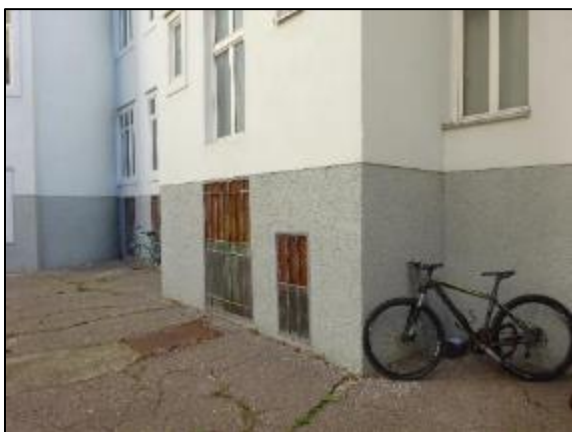


2.7.9.6 Außenansichten Innenhof⁵⁰

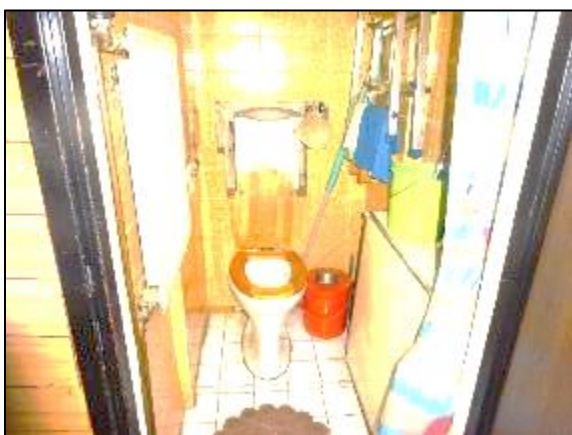


⁴⁹ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.

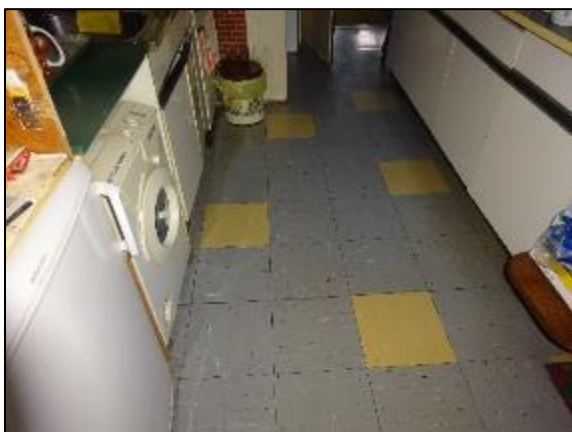
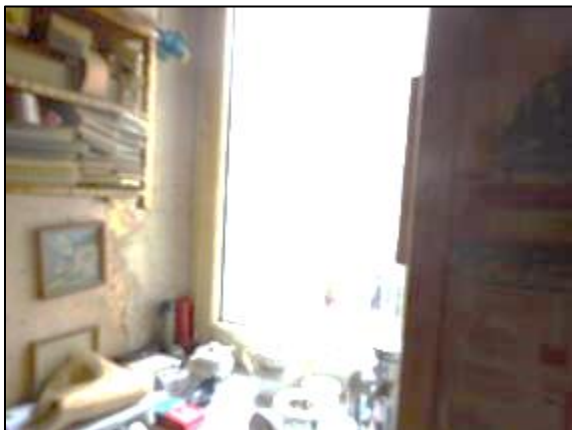
⁵⁰ Fotos von der Befundaufnahme vom 30. September 2024.

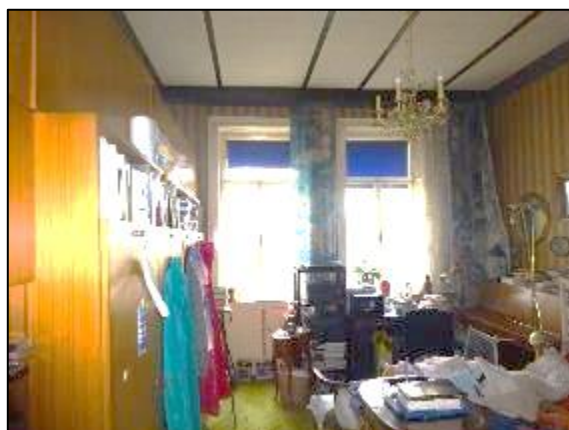


2.7.9.7 Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19⁵¹



⁵¹ Fotos von der Befundaufnahme vom 27. November 2024.











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.⁵²

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.⁵³

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.⁵⁴

⁵² Vgl. § 3 (1) LBG.

⁵³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁵⁴ 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.⁵⁵ 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.⁵⁶

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁵⁷ 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.⁵⁸ 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.⁵⁹ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  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.⁶⁰
-  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.⁶¹

⁵⁵ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁵⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁵⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁵⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁵⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.



⁶⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

⁶¹ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.3 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren

3.2.3.1 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

Aufgrund der **Marktsituation** im **19. 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 n** aus dem **Ertragswert abgeleitet**.
-  Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.⁶²

3.2.3.2 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:

⁶² Vgl. ÖNROM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

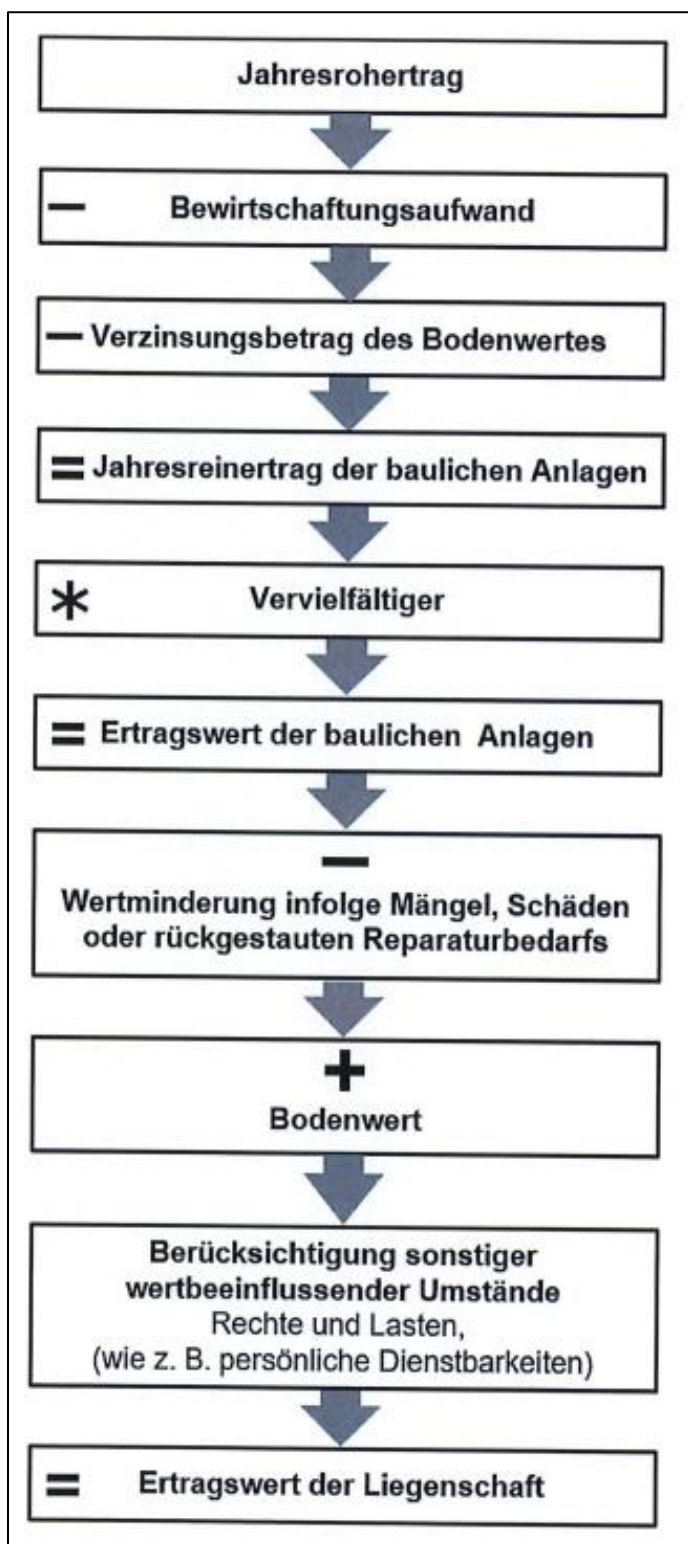


Abbildung 41: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁶³

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

⁶³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichts Döbling** konnten – unter Berücksichtigung der Nutzflächenangaben nach Neubau aus der Datenbank EXPLOREAL – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2018, 2019, 2020 und 2022** für **abbruchreife Objekte** sowie für **bestandsfreie und nicht bestandsfreie Mietzinshäuser**, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung **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	Sieveringer Straße 11	1190	Wien	Das Severin	Neubau	3682/2018	nein
2	Peter-Jordan-Straße 137	1180	Wien	PJ 137	Neubau	1081/2020	nein
3	Pötzleinsdorfer Straße 7	1180	Wien	Pötzleinsdorfer Straße 7	Neubau	1692/2023	nein
4	Iglaseegasse 42	1190	Wien	Der goldene Storch	Neubau	4226/2020	nein
5	Hackenberggasse 38	1190	Wien	Hackenberggasse 38	Neubau	3488/2019	nein
6	Starkfriedgasse 5-7	1180	Wien	Starkfriedgasse 5-7	Neubau	6066/2019	nein

Tabelle 8: 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 Einfamilien- haus
1	18.05.2018	27.11.2024	78,36 Monate	3. Quartal 2024	Wohnungen	11	
2	13.01.2020	27.11.2024	58,48 Monate	Dezember 2023	Wohnungen	8	
3	25.02.2022	27.11.2024	33,05 Monate				
4	17.02.2020	27.11.2024	57,33 Monate	April 2026	Wohnungen, Einfamilienhaus	11	1
5	27.06.2019	27.11.2024	65,05 Monate				
6	07.11.2019	27.11.2024	60,68 Monate	2. Quartal 2023	Wohnungen	6	


Tabelle 9: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2)

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Bauträger	Grundkosten- anteil pro m ²
1	Eigentum	freifinanziert	CROWND Holding GmbH	€ 3 034,00
2	Eigentum	freifinanziert	PJ 137 Living GmbH	€ 3 691,00
3		freifinanziert	PROPVALUE Acht GmbH & Co KG	€ 3 767,00
4	Eigentum	freifinanziert	SUPER-IMMO Immobilientreuhand GmbH	€ 3 283,00
5		freifinanziert	PRISMA Zentrum für Standort- und Stadtentwicklung GmbH	€ 3 079,00
6		freifinanziert	Peter Pilz & Partner Projektentwicklungs GmbH	€ 2 679,00

Tabelle 10: 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** auf **Basis von Erfahrungssätzen** abgeleitet:

 **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den **Immobilien-Preisspiegeln 2019 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 1170 Wien** eine **durchschnittliche Preissteigerung i. d. H. v. rund 4,83 % p. a. bzw. i. d. H. v. 0,39 % 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 17. Wiener Gemeindebezirk bis 50 m ² , bis 100 m ² , über 100 m ² sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert									
Jahr Preis- spiegel	Jahr Bezug	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²	Mittelwert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.	
2019	2018	€ 5 467,33	€ 5 402,25	€ 5 490,00	€ 5 453,19				
2020	2019	€ 5 557,44	€ 5 535,67	€ 5 663,33	€ 5 585,48	1,0243	4,83%	0,39%	
2021	2020	€ 6 030,78	€ 5 917,95	€ 5 974,52	€ 5 974,42	1,0696			
2022	2021	€ 6 265,39	€ 6 157,11	€ 6 185,16	€ 6 202,55	1,0382			
2023	2022	€ 6 821,80	€ 6 775,60	€ 6 784,82	€ 6 794,07	1,0954			
2024	2023	€ 6 963,45	€ 6 845,53	€ 6 900,80	€ 6 903,26	1,0161			
2025	2024	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden							
Halbte der zeitlichen Anpassung							2,41%	0,20%	

Tabelle 11: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen

-  **Anpassung Mikrolage:** Hinsichtlich der unterschiedlichen Mikrolage wurden Abschläge von bis zu - 10 % angesetzt.
-  **Anpassung Genehmigung:** Da alle Vergleichsobjekte nicht baugenehmigt waren, wurde kein Zu- bzw. Abschlag angenommen.
-  **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich der Vergleichsprojekte wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von **± dem 1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **kein Ausreißer** identifiziert werden.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der **Grundkostenanteil** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes beträgt **rund € 3.395,- pro m² Nutzfläche**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung Mikrolage	Anpassung Genehmigung	Anpassung Projekt	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkostenanteil pro m ²	Herangezogener Grundkostenanteil pro m ²
1	16,66%	-10,00%	0,00%	0,00%	6,66%	€ 3 236,15	€ 3 236,15
2	12,19%	-10,00%	0,00%	0,00%	2,19%	€ 3 771,83	€ 3 771,83
3	6,72%	-10,00%	0,00%	0,00%	-3,28%	€ 3 643,32	€ 3 643,32
4	11,94%	-5,00%	0,00%	0,00%	6,94%	€ 3 510,73	€ 3 510,73
5	13,65%	-10,00%	0,00%	0,00%	3,65%	€ 3 191,36	€ 3 191,36
7	12,68%	0,00%	0,00%	0,00%	12,68%	€ 3 018,61	€ 3 018,61
Mittelwert						€ 3 395,33	€ 3 395,33
Mittelwert (gerundet)						€ 3 395,00	€ 3 395,00
Minimum						€ 3 018,61	€ 3 018,61
Maximum						€ 3 771,83	€ 3 771,83
Standardabweichung						€ 291,69	€ 291,69
Variationskoeffizient						0,09	0,09
Untergrenze -1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe						€ 2 957,79	
Obergrenze 1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe						€ 3 832,87	

Tabelle 12: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.3.5 Bodenwert

Der **Bodenwert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Wohnung Top 19 beträgt **rund € 154.000,-**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:




Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 3 395,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²	
Bodenwert		€ 154 031,15

Tabelle 13: Bodenwertermittlung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Wohnung W top 19

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁶⁴

-  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 verkehrsbüblicher 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 **19. 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
€ 10,33	€ 11,75	€ 11,10	€ 12,55	€ 12,69	€ 15,03
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
€ 9,93	€ 11,24	€ 10,65	€ 12,24	€ 12,29	€ 14,58

Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 19. Wiener Gemeindebezirk (Regelgeschoße)⁶⁵

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.

⁶⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

⁶⁵ 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 Korntheuergasse 5, 1190 Wien

Lagezuschläge

gültig von	gültig bis	EUR je m ²
01.03.1994		0,00

Tabelle 15: Lagezuschlag in der bewertungsgegenständlichen Mikrolage laut Ansicht der MA 25⁶⁶

Für das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt W top 19** wird eine **nachhaltige Miete bei Neuvermietung nach Sanierung bzw. Modernisierung** (gesonderte Sanierungs- und Modernisierungskosten werden überschlägig wertmindernd berücksichtigt) i. d. H. v. **rund € 8,15 netto pro m² p. m.** (= Erstbezug nach Sanierung bzw. Modernisierung im Inneren) angesetzt. Der **Jahresrohertrag der Wohnfläche** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 19	Nutzfläche gem. Aufstellung	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	45,37 m ²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	45,37 m²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19

Tabelle 16: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

⁶⁶ 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.⁶⁷ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁶⁸

3.4.3 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 unter Berücksichtigung **marktüblicher Mietverträge**, die eine **beinahe vollständige Überwälzung der Betriebskosten auf die Mieter** vorstehen, mit einem Ansatz von **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.

3.4.4 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 **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt.

3.4.5 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 nach Sanierung bzw. Modernisierung** mit **durchschnittlich € 12,- netto pro m² Nutzfläche p. a.** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

3.4.6 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 Mieterückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis mit **rund 2 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

⁶⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁶⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.7 Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes Wohnung Top 19 wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 3.715,26,- netto** angenommen. Die Zusammensetzung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 19	Nutzfläche gem. Aufstellung	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	45,37 m ²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	45,37 m²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 44,37
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 44,37
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m ² p. a.			-€ 544,44
Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages			-€ 88,74
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 715,26

Tabelle 17: Jahresreinertrag


3.4.8 Vervielfältiger

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

3.4.8.1 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 Eigentumswohngebäude:** Für Miet- und Eigentumswohngebäude wird eine **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.⁶⁹

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.

⁶⁹ Vgl. Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.





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.⁷⁰

Unter Berücksichtigung der **Fertigstellung des bewertungsgegenständlichen Objektes** um **1905 bis 1905**, der insb. seit dem II. Weltkrieg durchgeführten **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** und der **gesondert im Rahmen des vorliegenden Gutachtens angesetzten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** wird das **fiktive Baujahr** um das Jahr **2010** angenommen und beläuft sich das **fiktive Alter zum Bewertungsstichtag** im Jahr **2024** auf **rund 14 Jahre** und wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 66 Jahren** angesetzt.

3.4.8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁷¹ Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁷²

-  Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
-  Der Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatzes** wird ausgehend aus den publizierten **Zinssatzbandbreiten** des **Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** ermittelt:

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 18: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁷³







⁷⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

⁷¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁷² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

⁷³ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

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%	20,00%	0,08%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,00%	0,07%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	20,00%	0,08%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	20,00%	0,08%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	50,00%	0,10%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	33,00%	0,13%
Summen	100,00%	2,00%		0,54%
Unterer Bandbreitenwert	0,50%			
Saldo der Zuschläge	0,54%			
Liegenschaftszinssatz	1,04%			

Tabelle 19: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen

Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes **rund 47,6076**. Somit ergeben sich für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt W top 19 kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung i. d. H. v. rund € 177.000,-**:

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	1,04%
Bewertungsstichtag im Jahr	2024
Fiktives Baujahr	2010
Fiktives Alter	14 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre
Vervielfältiger	47,6076
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung	€ 176 874,61

Tabelle 20: Ermittlung des Vervielfältigers

3.4.9 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.9.1 Bodenwert

Der **anteilige Bodenwert** wurde für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt mit **rund € 154.000,-** ermittelt.

3.4.9.2 Abgezinsten Bodenwert

Die **abgezinste Bodenwert** beträgt **rund € 77.900,-**:

Bodenwert			
Grundkostenanteil	€ 3 395,00		
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²		
Bodenwert		€ 154 031,15	
Liegenschaftszinssatz	1,04%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre		
Abzinsungsfaktor		0,5058	
Abgezinsten anteiliger Bodenwert			€ 77 914,03

Tabelle 21: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.10 Ertragswert vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 255.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 715,26
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		1,04%		
Bewertungsstichtag im Jahr		2024		
Fiktives Baujahr		2010		
Fiktives Alter		14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		66 Jahre		
Vervielfältiger				47,6076
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung				€ 176 874,61
Bodenwert				
Grundkostenanteil	€ 3 395,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²			
Bodenwert		€ 154 031,15		
Liegenschaftszinssatz	1,04%			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre			
Abzinsungsfaktor		0,5058		
Abgezinsten anteiliger Bodenwert				€ 77 914,03
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 254 788,64
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)				€ 255 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche				€ 5 620

Tabelle 22: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.11 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 € 1.750,- pro m² wertmindernd angesetzt**:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
Angemessene Sanierungskosten pro m ² geschätzt	-€ 1 750,00
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	-€ 79 397,50

Tabelle 23: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.12 Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen







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

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

Tabelle 24: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

3.4.13 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.4.13.1 Mindererträge

-  Ist-Miete p. a.: **rund € 853,-**
-  Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.: **rund € 4.440,-**
-  **Minderertrag p. a.: rund € 3.580,-**
-  **Liegenschaftszinssatz Wohnen i. d. H. v. rund 1,04 %**
-  Marktübliche angenommene Dauer des Minderertrages: **rund 10 Jahre**
-  Daraus ergibt sich ein **kapitalisierter Minderertrag i. d. H. v. rund € 33.900,-**:

Mindererträge	
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 71,10
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 853,20
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 4 437,19
Minderertrag p. a.	-€ 3 583,99
Liegenschaftszinssatz	1,04%
Angenommene Dauer des Minderertrages	10 Jahre
Vervielfältiger	9,4520
Kapitalisierter Minderertrag	-€ 33 875,93

Tabelle 25: Mindererträge

3.4.13.2 Anteiliger Darlehensrest

Der **anteilige Darlehensrest** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung Top 19** wurde dem Sachverständigen seitens der zuständigen Hausverwaltung mit **€ 13.037,34** bekannt gegeben. Der Sachverständige weist darauf hin, dass der anteilige Darlehensrest hinsichtlich seiner Höhe nicht geprüft wurde. Sofern sich daher die Höhe des anteiligen Darlehensrestes ändert, behält sich der Sachverständige vor, das Gutachten entsprechend zu ändern:

Aushaftendes Darlehen	
Anteiliger aushaftender Darlehensstand gem. Mitteilung der Hausverwaltung	-€ 13 037,34

Tabelle 26: Anteiliger aushaftender Darlehensstand

Sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten** und **Lasten** (**verbücherte Dienstbarkeiten** und **Reallasten** sowie **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**) wurden im gegenständlichen Fall **nicht festgestellt**, wodurch **kein gesonderter Zu- bzw. Abschlag** gewählt wird:

3.4.14 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 128.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 254 788,64
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)	€ 255 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 5 620
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
Angemessene Sanierungskosten pro m ² geschätzt	-€ 1 750,00
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	-€ 79 397,50
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Mindererträge	
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 71,10
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 853,20
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 4 437,19
Minderertrag p. a.	-€ 3 583,99
Liegenschaftszinssatz	1,04%
Angenommene Dauer des Minderertrages	10 Jahre
Vervielfältiger	9,4520
Kapitalisierter Minderertrag	-€ 33 875,93
Aushaftendes Darlehen	
Anteiliger aushaftender Darlehensstand gem. Mitteilung der Hausverwaltung	-€ 13 037,34
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 128 477,87

Tabelle 27: Ermittlung des Ertragswertes nach weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.5 Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

3.5.1 Marktanpassung

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

3.5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert zum Bewertungsstichtag** ist im gegenständlichen Fall ausschließlich aus dem **Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** abzuleiten und beläuft sich auf **rund € 128.000,-**:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 128 477,87
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€ 128 000
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m ² Nutzfläche	€ 2 821
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)	0,67%
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)	3,47%

Tabelle 28: Ertragswertverfahren (Verkehrswert nach Fertigstellung)

Die **gesamte Wertermittlung** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnung Top 19	Nutzfläche gem. Aufstellung	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	45,37 m ²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	45,37 m²	€ 8,15	€ 369,77	€ 4 437,19
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 44,37
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 44,37
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m ² p. a.			-€ 544,44
Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages			-€ 88,74
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 715,26
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		1,04%		
Bewertungsstichtag im Jahr		2024		
Fiktives Baujahr		2010		
Fiktives Alter		14 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		66 Jahre		
Vervielfältiger				47,6076
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung				€ 176 874,61
Bodenwert				
Grundkostenanteil	€ 3 395,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²			
Bodenwert		€ 154 031,15		
Liegenschaftszinssatz	1,04%			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre			
Abzinsungsfaktor		0,5058		
Abgezinster anteiliger Bodenwert				€ 77 914,03
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 254 788,64
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)				€ 255 000,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche				€ 5 620
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Angemessene Sanierungskosten pro m ² geschätzt	-€ 1 750,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,37 m ²			
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				-€ 79 397,50
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Mindererträge				
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. m.	€ 71,10			
Ist-Miete gem. Mietzinsliste p. a.	€ 853,20			
Nachhaltige Miete bei Neuvermietung p. a.	€ 4 437,19			
Minderertrag p. a.		-€ 3 583,99		
Liegenschaftszinssatz	1,04%			
Angenommene Dauer des Minderertrages	10 Jahre			
Vervielfältiger		9,4520		
Kapitalisierter Minderertrag				-€ 33 875,93
Aushaftendes Darlehen				
Anteiliger aushaftender Darlehensstand gem. Mitteilung der Hausverwaltung				-€ 13 037,34
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 128 477,87
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)				€ 128 000
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 2 821	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)			0,67%	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Nachhaltige Miete bei Neuvermietung)			3,47%	

Tabelle 29: Gesamte Wertermittlung

3.5.3 Plausibilisierung

Die folgenden Vergleichstransaktionen aus den Jahren 2023 und 2024 für unbefristet vermietete Wohnungseigentumsobjekte im 18. Wiener Gemeindebezirk konnten identifiziert werden:⁷⁴

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Verkäufer	Käufer
1	1514	Währing	1023	3007	2023	21.06.2023	PREMIUM Antonigasse 48 GmbH & Co KG	Webster
2	1514	Währing	933	3237	2023	05.07.2023	City D - Real Estate GmbH	Joanot
3	1514	Währing	1795	3604	2023	30.08.2023	Czasch	Burtscher
4	1514	Währing	1023	840	2024	14.12.2023	PREMIUM Antonigasse 48 GmbH & Co KG	Höppl
5	1514	Währing	766	961	2024	19.12.2023	Rauter	Rauter

Tabelle 30: Vergleichstransaktionen (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	o. N.	Top	Wohn-nutz-fläche	Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt	Kaufpreis Eigen-nutzung pro m ²
						100%		
1	1180	Wien, Währing	Antonigasse	48	W Top 7/8, 1. OG	73,22 m ²	€ 189 000	€ 2 581
2	1180	Wien, Währing	Anastasius-Grün-Gasse	3	W Top 16, 1. OG	33,33 m ²	€ 81 175	€ 2 435
3	1180	Wien, Währing	Michaelerstraße	33	Wohnung 18, 2. OG	70,81 m ²	€ 206 000	€ 2 909
4	1180	Wien, Währing	Antonigasse	48	Top 19/20, 2. OG	72,47 m ²	€ 225 000	€ 3 105
5	1180	Wien, Währing	Schumanngasse	27	Top 15, 3. OG	78,34 m ²	€ 223 779	€ 2 857
Mittelwert								€ 2 777
Minimum								€ 2 435
Median								€ 2 857
Maximum								€ 3 105

Tabelle 31: Vergleichstransaktionen (Teil 2)

Der **Verkehrswert** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt W top 19 beläuft sich zum **Bewertungs- und Qualitätsstichtag** auf **rund € 2.821,- 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**.

⁷⁴ Aus dem 19. Wiener Gemeindebezirk konnten für diesen Zeitraum keine verwertbaren Ergebnisse generiert werden.

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes







Wohnung top 19

in der Wohnungseigentumsanlage

Korntheuergasse 5 sowie Gunoldstraße 8

B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling

wird unter **Berücksichtigung**

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.1 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 **Bewertungsstichtag 27. November 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Qualitätsstichtages 27. November 2024** (vgl. Pkt. □ auf S. 7 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 128.000,-

(Euro Einhundertachtundzwanzigtausend)



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 10. Dezember 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 110, EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01503 Heiligenstadt EINLAGEZAHL 727
BEZIRKSGERICHT Döbling

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

Letzte TZ 3234/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
383/16	GST-Fläche	700	
	Bauf. (10)	570	
	Bauf. (20)	130	Korntheurgasse 5 Gunoldstraße 8

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

110 ANTEIL: 49/2103
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 7194/1993 6856/1996 Wohnungseigentum an W top 19
b 3308/2022 IM RANG 6382/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
d 1849/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 06.05.2025 für Treuhänder
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19
e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)

111 ANTEIL: 79/2103
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 7194/1993 6856/1996 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit
top 28
b 3308/2022 IM RANG 6382/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
d 1849/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 06.05.2025 für Treuhänder
Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19
e 2222/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024 (HG Wien, 5 S
110/24x)

***** C *****

1 a 1580/1904
REALLAST der Verbindlichkeit den zur Verbreiterung der
Heiligenstädterstraße, den zur Eröffnung der neuen
Parallelstraße zur Stadtbahn und den zwischen der jetzt
bestehenden und der umgelegten Gunoldstraße zu den freien
Platz entfallenden Grund ins festgestezte Niveau zu
bringen für Stadt Wien

- 13 a 6856/1996 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt VIII Urkunde 1996-11-07
- 146 auf Anteil B-LNR 110 111
- b 3546/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) IM RANG 3309/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
Firmenbuchauszug 2022-07-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
(FN 107016b)
- c 3546/2022 (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
- 154 gelöscht

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

Grundbuch

14.08.2024 10:35:57

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6. Juli 2021



Protokoll der Eigentümerversammlung

der Liegenschaft Gunoldstraße 8, 1190 Wien
am 6.7.2021, abgehalten im Pfarrsaal der Pfarre Währing,
Gentzgasse 22-24, 1180 Wien

Teilnehmende Eigentümer:

gemäß beiliegender Anwesenheitsliste
840/2.103 Anteile anwesend = 39,94%

Teilnehmer von convival Immobilien:



Sonstige Teilnehmer:

WF 108480

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Protokoll die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Verwendete Abkürzungen:

CON Convival Immobilien

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit

[REDACTED] begrüßt die anwesenden Eigentümer. Die Versammlung beginnt um 17:32 Uhr.

[REDACTED] hält fest, dass keine Mehrheit nach Miteigentumsanteilen anwesend ist.

2. Information zur Hausverwaltung und Erreichbarkeit

[REDACTED] freut sich auf eine gute Zusammenarbeit. Es wird darauf hingewiesen, dass convival Immobilien „rund-um-die-Uhr“ erreichbar ist, zu den Bürozeiten gerne per Telefon oder E-Mail (gunoldstr8@convival.at). Außerhalb der Bürozeiten (abends, wochenends, feiertags) steht eine Notrufnummer (**0660 14 14 14 9**) zur Verfügung. convival Immobilien ist laufend bemüht das Kundenportal (<https://kundenportal.convival.at>) mit liegenschaftsrelevanten Unterlagen zu befüllen. Die individuellen Zugangsdaten für ein Login in das Kundenportal wurden an die einzelnen Eigentümer mit der Vorausschau 2021 übermittelt. Ebenso sind alle Eigentümer eingeladen, sich für die **convival App** zu registrieren. Die Einladungen wurden per E-Mail versendet werden. Über diese können Daten zum Objekt eingesehen werden. Sollten Eigentümer der Einladungslink nicht erreicht haben, ersucht [REDACTED] um Kontaktaufnahme. Die Nutzung der App ist kostenlos.

3. Information über die erforderliche Dachsanierung sowie weiterer Sanierungsbereiche (Fenster, Mängel gemäß ÖNORM B1300)

Die Sanierung des Daches wurde seitens CON nach der letzten Eigentümerversammlung fortgesetzt bearbeitet sowie einer Lösungspräsentation zugeführt, welche den Eigentümern durch den gerichtlich beideten Sachverständigen [REDACTED] im Zuge der Versammlung im Detail vorgestellt wird. Die entsprechenden Unterlagen wurden bereits vorab an die Eigentümer versendet und liegen im Kundenportal zur Einsicht auf.

Das Dach der Liegenschaft ist bekanntermaßen ein Problem und mittlerweile konnte der Umfang der Sanierung anhand des Gutachtens seitens [REDACTED] durch das Büro [REDACTED] erhoben werden.

Gutachten über den Dachzustand

- [REDACTED] präsentiert das von ihm erstellte Gutachten vom 09.09.2019 und beginnt bei Bild Nr. 18 zu erläutern, dass Abplatzungen der Abdichtung im Hochzugsbereich erkennbar seien. Dies deutet darauf hin, dass die Abdichtungen nicht fachgerecht durchgeführt worden seien – so würden diese auf der falschen Oberfläche nur eine bedingte Zeit haften, bis die Haftung zum Untergrund irgendwann nachlasse. In weiterer Folge bilde sich eine Art „Tasche“, in welcher sich das von der Fassade kommende Wasser ansammle und die Unterkonstruktion unterwandere.
- Auf Bildern Nr. 25 und 26 sei erkennbar, dass hinter dem Zuluftgitter Wasser vorhanden sei.
- Auf Bildern Nr. 32 und 33 sei festzustellen, dass die Entwässerung des Entwässerungsrohres der Terrasse das Wasser direkt in den Putz entwässere. Der Putz leite das Wasser in Folge ins Gebäudeinnere weiter.
- [REDACTED] erläutert bei Bild Nr. 48, dass die Anschlüsse bei den Türen „notabgedichtet“ seien. Die Abdichtung auf dem Foto lasse erkennen, wie das Wasser, welches von der Fassade komme, in den unteren Bereich eingeleitet werde.
- Weiters sei auch die Attika nicht richtig montiert worden (Bild Nr. 50), wodurch Wasser in gesamter Länge in die Unterkonstruktion gelange.
- Auf Bild Nr. 57 sei klar erkennbar, dass die Platten des Steildachbereichs nicht gegen Sturm gesichert seien. Dass die Platten verschoben wären, sei ein Zeichen dafür, dass in der Unterkonstruktion Befestigungspunkte fehlen, wodurch sich die Platten verschieben und durch Wind-Sog-Belastungen zu Bruch gehen könnten. Hierzu werde angemerkt, dass sich unter dem Dach öffentliches Gut befinde – werden die Platten nicht ausreichend gesichert, sodass sich eine Platte lösen und herunterfallen könnte, habe dies auch strafrechtliche Konsequenzen.
- Auf Bildern Nr. 60 und 61 sei deutlich unter den Dielen zu sehen, dass der Kies seine Position verlassen würde, wodurch die Abdichtung (im Bild grau erkennbar) teilweise freiliege. Der Übergang zwischen dem Blech und der

Dichtung sollte durch den Kies geschützt werden; dieser sei allerdings ausgewaschen.

- › Auf Bild Nr. 63 sei erkennbar, dass das Blech zu starr verlegt wurde, wodurch die Dilatation eingebunden wären. Blech müsse sich (beispielsweise in der Sonne) ausdehnen können; ist dies nicht möglich, so gehe meistens an bestimmten Stellen die Lötnaht auf, was zu einem Wassereintritt in die Unterkonstruktion führe. Im 3. Obergeschoss der Liegenschaft wurden im Gangbereich bereits Wasserflecken entdeckt, was mit dem beschriebenen Phänomen zusammenhängen könnte.
- › Auf Bild Nr. 79 sei ein Gefälle von ca. 1,5cm zu sehen, welches verhindere, dass das Wasser nach rechts (abwärts) abrinnen kann. Folglich bleibe das Wasser auf dem Dach stehen. Auf Bild Nr. 80 sei außerdem die mangelhafte Montage der Geländerstützen ersichtlich.
- › Die Gefahr in Verzug im Gutachten bezog sich auf die Lichtkuppel und wurde mittlerweile behoben.

Zusammenfassung der Dachsanierungsvarianten

hat zwecks einfacherer Darstellung in der Dachdraufsicht die betroffenen Areale in drei verschiedenen Farben dargestellt:

- Gelb: Flachdachbereich mit dem Problem des Schotters, welcher rausgeschwemmt werde, der lapidar eingebundenen Geländerstützfassungen und den Abdichtungen in den Bereichen von Gelb zu Türkis und Gelb zu Rot
- Rot: Steildachbereich mit den verschobenen Platten
- Türkis: Hofbereich, wo das Wasser bereits teilweise durch die Fenster eintritt

Die drei verschiedenen Varianten der Sanierung wurde den Eigentümern bereits vorab skizzenhaft kommuniziert, in der ETV aber nun durch genauer ausgeführt. CON hat für alle drei bestehenden Varianten Kostenvoranschläge eingeholt und jeglicher Sanierungswunsch könnte zeitnah ausgeführt werden. Es wurde ein Leistungsverzeichnis erstellt, sodass eine Vergleichbarkeit der Angebote gegeben ist.

FRAGE: Was ist der Unterschied bzgl. der Lebensdauer der verschiedenen Varianten?

führt aus, dass die Totalsanierung (Variante 1) die Lebensdauer um ca. 30 bis 40 Jahre verlängern würde. Insofern würde die „Uhr des Daches“ bei dieser Variante auf Null gestellt werden. Bei der Teilsanierung, und hier sei es egal ob es sich um Variante 2 oder Variante 3 handelt, würde sich die Lebensdauer des Daches nicht verlängern.

FRAGE: Könnte man sich etwas sparen, wenn man zuerst Variante 2 und dann Variante 1 durchführen lässt? Da ja dann bereits einige Bereiche bei Variante 2 saniert wurden.

und erklären, dass dies leider nicht der Fall ist, da bei jedem Durchgang erneut alles (inkl. der Anschlüsse) aufgemacht werden muss. Ebenfalls wird zu dieser Thematik hinzugefügt, dass die Gerüstkosten gesetzlich verpflichtend bei Sanierungsarbeiten ab 4 Tagen anfallen, welche somit nach diesem Modell zweimal zu bezahlen wären.

empfiehlt auf seiner Erfahrung basierend im Zuge seiner Präsentation Variante 1: die Totalsanierung. Die Empfehlung erwächst außerdem aus dem Faktum, dass dies die einzige Variante mit Gewährleistung ist, da kein Unternehmen Gewährleistung für die Gesamtfläche und ins. Nicht für Übergänge zwischen sanierten und nicht sanierten Bereichen übernehme.

FRAGE: Wer garantiert dafür, dass diesmal alles funktioniert?

erläutert, dass leider die Tatsache besteht, dass die Arbeiten so, wie sie damals gemacht worden sind, sicher nicht fachmännisch ausgeführt wurden. Nun sind alle Beteiligten bemüht, dass die neuerlichen Aufträge gewissenhaft, sorgfältig, fachmännisch und durch eine höhere Instanz überprüft stattfinden. So ist es beispielsweise bei ordentlichen Baustellen üblich eine örtliche Bauaufsicht inkl. Zwischendokumentationen zu implementieren, sodass die wesentlichen Arbeitsschritte kontrolliert werden.

FRAGE: Wieso hat das damals nicht stattgefunden?

antwortet, dass diese Frage an von der Bauträgerin gestellt werden müsste. Oft wird aus Kostengründen auf eine Bauaufsicht verzichtet.

informiert die Eigentümer weiters, dass die Sanierung grundsätzlich notwendig ist und dass die Schäden zunehmen werden und die Substanz des Gebäudes angreifen. Es besteht nun Handlungsbedarf.

Bezüglich der drei Varianten wird seitens CON und [REDACTED] ausgeführt, dass die Notmaßnahmen (Variante 2 und 3) sehr wahrscheinlich dazu führen werden, dass in kurzer Zeit erneut Probleme auftreten. Nach Empfehlungen der Beteiligten ist für eine dauerhafte und nachhaltige Lösung, um das Problem in den Griff zu bekommen nur Variante 1, die Gesamt- bzw. Totalsanierung, zielführend.

FRAGE: Wer garantiert uns dafür, dass die beauftragte Firma nicht auch insolvent geht und uns somit keine Gewährleistung erbracht werden kann?

[REDACTED] erklärt die Schritte der Angebotseinladung: so wurden Unternehmen ab einer gewissen Größe angefragt, da kleinere Unternehmen derartig große Projekte meistens nicht stemmen können. Die angefragten Unternehmen sind seriös und es ist in der Branche bekannt, dass sie qualitativ hochwertig arbeiten. Ebenfalls existieren die Unternehmen schon viele Jahre (tlw. Generationen). Natürlich räumt [REDACTED] ein, dass keiner der Punkte ein Garant für Leistung oder zukünftige Betreuung ist, allerdings sind es sorgfältig ausgewählte Kriterien, die ein Risiko minimieren sollten.

Ebenfalls wird von CON erwähnt, dass die Preise noch nicht endverhandelt wurden aber für heuer gesichert sind. Außerdem wurden 10 % als Puffer in den Preis miteingerechnet. Die Preise basieren auf einem exakten Leistungsverzeichnis und sind daher nicht geschätzt. Der Leistungsumfang entspricht einer sach- und fachgerechten Arbeit und Ausführung wie sie für die Varianten notwendig ist.

Finanzierung der Dachsanierung

FRAGE: Wie finanzieren wir das?

[REDACTED] erklärt, dass sich aktuell ca. 30.000 EUR in der Rücklage befinden, sodass die Sanierung finanziell mit zwei Varianten gestemmt werden kann: die Eigentümer können einen Einmalbetrag erlegen oder eine monatliche Belastung durch eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen. Seitens CON wird den Eigentümern individuell angeboten werden, welche Finanzierungsvariante jeder Eigentümer für sich wünscht.

FRAGE: Wie viel würde Variante x im Endeffekt für mich kosten?

[REDACTED] erläutert, dass die genaue Belastung auf die Nutzfläche des bestimmten Eigentümers ankommt.

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2023



Protokoll der Eigentümerversammlung

der Liegenschaft Gunoldstraße 8, 1190 Wien
abgehalten am 03.05.2023 virtuell

Teilnehmende Eigentümer:

Gemäß beiliegender Anwesenheitsliste
581/2.103 Anteile anwesend = 27,63 %

Teilnehmer seitens convival Immobilien:



WF 122566

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dem vorliegenden Protokoll die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Verwendete Abkürzungen:

CON convival Immobilien

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Mag. Zimmel begrüßt die anwesenden Eigentümer. Die Versammlung beginnt um 17:04 Uhr. Es ist keine Beschlussfähigkeit gegeben.

2. Vorstellung der Hausverwaltung

begreißt die anwesenden Eigentümer, stellt sich und das Unternehmen kurz vor und freut sich auf eine gute Zusammenarbeit. Es wird darauf hingewiesen, dass convival Immobilien „rund-um-die-Uhr“ erreichbar ist, zu den Bürozeiten gerne per Telefon oder E-Mail (gunoldstr8@convival.at) Außerhalb der Bürozeiten (abends, wochenends, feiertags) steht eine Notrufnummer (**0660 14 14 14 9**) zur Verfügung. convival Immobilien ist laufend bemüht das Kundenportal (<https://kundenportal.convival.at>) mit liegenschaftsrelevanten Unterlagen zu befüllen. Die individuellen Zugangsdaten für ein Login in das Kundenportal wurden an die einzelnen Eigentümer mit dem Willkommensschreiben übermittelt.

› Einladung zur App

Ebenso sind alle Eigentümer eingeladen, sich für die **convival App** zu registrieren. Die Einladungen wurden per E-Mail versendet werden. Über diese können Daten zum Objekt eingesehen werden. Sollten Eigentümer der Einladungslink nicht erreicht haben, ersucht um Kontaktaufnahme. Die Nutzung der App ist kostenlos.

› Einzugsermächtigungen


Weiters informiert die Eigentümer über die Möglichkeit der Erteilung von Einzugsermächtigungen, welche die monatlichen Abbuchungen automatisiert ermöglichen. Der Vorteil für die Eigentümer ist, dass man sich nicht um die monatliche Anweisung oder Anpassung von Daueraufträgen (bei Änderungen) kümmern muss; das Bestandnehmerkonto wäre daher immer ausgeglichen und es können auch keine Mahnungen entstehen (sofern eine Kontodeckung gegeben ist). Die Erteilung einer Einzugsermächtigung ermöglicht es den Eigentümern Kontoabbuchungen ohne Angabe von Gründen durch die Bank binnen 56 Tagen rückabwickeln zu lassen. Gerne sendet CON das entsprechende Formular vor.

› Elektronische Kommunikation

Überdies können sich die Eigentümer auch für eine Kommunikation per Mail entscheiden. Dies ist im Vergleich zur postalischen Kommunikation ressourcenschonender und erreichen die Eigentümer die Informationen schneller als am Papierweg. Für eine Zustimmung zur digitalen Kommunikation, bedarf es

ebenfalls einer Unterschrift durch den jeweiligen Eigentümer. Gerne sendet CON das entsprechende Formular vor.

› Information zur Vermittlungstätigkeit

 informiert, dass CON nicht nur in der Immobilienverwaltung, sondern auch in der Immobilienvermittlung tätig ist. Sollten Eigentümer das Interesse daran haben, ihre Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen, steht convival als Liegenschaftsverwalter gerne mit Rat und Tat zur Seite. Die Eigentümer sind also herzlichst eingeladen sich auch in diesen Belangen an CON zu wenden.

3. Informationen zur Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes

Im letzten Jahr wurde das Wohnungseigentumsgesetz, mit der Absicht Erleichterungen für die Eigentümer zu bringen, novelliert. Eine wesentliche Änderung betrifft das „Problem“ einer zu geringen Abstimmungsbeitrag im Rahmen der Willensbildung.

Folgende Erleichterung der Willensbildung tritt mit 01.06.2022 in Kraft:

› Zustandekommen von Beschlüssen gemäß § 24 WEG 2002

Es kommt für die Mehrheitsbildung nicht mehr auf eine Mehrheit gerechnet nach allen Miteigentumsanteilen, sondern auf eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen an. Das bedeutet, es muss ein zweifaches Zustimmungserfordernis erfüllt werden:

1. Es müssen sich **zumindest zwei Drittel jener Wohnungseigentümer**, die ihre Stimme abgegeben haben, für den Beschluss aussprechen, wobei diese Zustimmungquote nicht etwa nach Köpfen, sondern **nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu berechnen** ist;
2. andererseits **müssen die Stimmen, die sich für den Beschluss aussprechen, mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen**.

Nur wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, liegt die für eine positive Beschlussfassung erforderliche Mehrheit der Stimmen vor. Auf diesem Weg wird es möglich, selbst mit einer geringeren Beteiligung der Wohnungseigentümer an der Abstimmung einen wirksamen Beschluss zu erzielen.

› **Zustimmungsfiktion**

Weitere Erleichterungen betreffen folgende Bereiche, für welche ab 01.01.2022 die sogenannte *Zustimmungsfiktion* gilt, im Rahmen derer man sich aktiv gegen eine Maßnahme äußern muss, um diese zu verhindern (Schweigen gilt demnach als Zustimmung § 16 WEG 2002):

- › Ladevorrichtung für Elektro-Fahrzeuge
- › Errichtung von Photovoltaikanlagen
- › Behindertengerechte Ausgestaltungen
- › Beschattungsvorrichtungen
- › Montage einbruchssicherer Türen

Die Zustimmungsfiktion gilt nicht für andere, nicht privilegierte Änderungen, wie beispielsweise den Anbau eines Balkons an das Wohnungseigentumsobjekt, einen neuen Fensterdurchbruch in der Fassade oder eine Änderung der Widmung des Wohnungseigentumsobjekts.

› **Mindestdotierung der Rücklage (§ 31 Abs. 1 WEG 2002)**

Es wurde festgesetzt, einen Mindestbetrag vorzugeben, der für ein effizientes Ansparen der Rücklage im Allgemeinen als ausreichend erachtet wird und – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – auch nicht unterschritten werden darf.

Diese Mindestgrenze beläuft sich auf **EUR 0,90 pro m² Nutzfläche pro Monat**.

Bei der konkreten Berechnung jener Beiträge, die die einzelnen Wohnungseigentümer zur Bildung der Rücklage zu leisten haben, ist dieser Quadratmeterbetrag mit der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte zu multiplizieren und das daraus errechnete monatliche Dotierungserfordernis nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufzuteilen. Die im Gesetz genannten Ausnahmefälle geben die Möglichkeit, diese Mindestschränke zu unterschreiten; und zwar wenn:

- › die aktuelle Rücklage ohnehin schon einen außergewöhnlich hohen Stand aufweist,
- › der Rücklage beispielsweise aus dem Verkauf der früheren Hausbesorgerwohnung mit Zustimmung der Wohnungseigentümer ein hoher Kapitalbetrag zugeflossen ist,
- › eben erst eine durchgreifende Sanierung des Gebäudes (auch mit begleitenden Verbesserungen) durchgeführt wurde, sodass auf etliche

Jahre hinaus keine größeren Investitionen in der Liegenschaft anfallen werden. Dies ist auch zulässig, wenn die Liegenschaft erst errichtet wurde.

4. Information zur Liegenschaft

ANMERKUNG: Dieser Tagesordnungspunkt wurde nicht im Detail erörtert. Grundsätzlich ist seitens CON anzumerken, dass die laufenden Verträge einer regelmäßigen Prüfung unterzogen werden. Herausgegriffen werden kann der Aufzugswartungsvertrag, der bereits optimiert ist. Die Versicherungspolice weist eine Versicherungssumme von etwas über 10 Mio Euro ist, die Prämie beträgt ca. EUR 17.800,00 pro Jahr. Die Schadensquote liegt bei 124%.

5. Information zum Stand der Rücklage und allfällige Anpassung

Derzeit werden EUR 0,72 m²/Anteil im Monat in die Rücklage eingehoben und liegt damit unter der gesetzlich geforderten Mindesthöhe. Eine Erhöhung der Beiträge sollte aus Sicht von CON spätestens nächstes Jahr erfolgen. Zur Zeit sind keine größeren Ausgaben – abgesehen von der Umsetzung der beschlussgemäßen Maßnahmen, siehe dazu gleich unten – geplant. Der aktuelle Rücklagenstand beträgt derzeit EUR 163.000.

6. Allfälliges

› Gerichtsverfahren nach Beschlussfassung

Wie es bekannt ist, wurde zu der Durchführung der dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten am Dach und der Innenhoffassade eine Sondervorschreibung zur Rücklage durchgeführt. Bedauerlicherweise hatten insgesamt drei Eigentümer den auf sie entfallenden Anteil nicht fristgerecht bezahlt. Nachdem es eine gesetzliche Frist gab, innerhalb derer eine Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung klagen muss, um im Grundbuch ein Vorzugspfandrecht zu erhalten, musste CON trotz wiederholten Mahnungen leider davon Gebrauch machen. Ein Verfahren wurde bereits mit einem Versäumnungsurteil beendet und ist mittlerweile der offene Betrag an die WEG überwiesen worden. Zwei Verfahren stehen noch eher am Beginn. Die geklagten Wohnungseigentümer [REDACTED] haben sich gegen die Rechtmäßigkeit der Zahlungsaufforderung ausgesprochen

und hat dies nun dazu geführt, dass inhaltlich in der Sache verhandelt wird. Bislang wurden in beiden Verfahren umfassend Unterlagen und Dokumente vorgelegt und steht das weitere Prozedere aus. Im Verfahren gegen die [REDACTED] hat der Rechtsvertreter zuletzt das Mandat zurückgelegt und ist nun derzeit – auch mangels Erreichbarkeit des Richters – unklar, wie das Verfahren fortgesetzt werden wird.

Im Verfahren gegen die [REDACTED] fand zuletzt ein Termin vor Gericht statt, welcher ergab, dass außergerichtliche Gespräche geführt werden soll. Jedenfalls musste die Hausverwaltung im Namen der WEG einen Vergleich für nahezu ausgeschlossen erklären, weil dies nur mit Zustimmung (einstimmig) durch die Eigentümer erfolgen könnte. Die zuständige Richterin ist zwar noch nicht klar in welche Richtung sie final entscheiden würde hat jedoch geäußert, dass am Ende niemand darum herumkomme, die Wohnbeiträge zu bezahlen, sei es aufgrund des Ergebnisses des Wohnbeitragsverfahrens oder in einem späteren Außerstreitverfahren. In der Zwischenzeit würden jedoch nicht unerhebliche Kosten entstehen, die im Falle des Unterliegens der Gemeinschaft, anteilmäßig auch von den beklagten Eigentümern zu tragen seien. Aktuell sind Verfahrenskosten im Verfahren [REDACTED] in Höhe von ca. EUR 6.000,00 entstanden. Aus Sicht von CON macht es allenfalls Sinn, darüber einen Vergleich zu schließen. CON wird über das weitere Geschehen berichten.

› **Umsetzung beschlussgemäßer Sanierungsarbeiten im Eingangsbereich etc.**

Bezugnehmend auf bereits beschlossenen Arbeiten im Eingangsbereich und Keller sollen die Arbeiten zeitnahe starten. CON wird den Baubeginntermin bekannt geben. Die Kosten sind in der Rücklage gedeckt.


› **Fahrradständer im Innenhof**

Der Innenhof ist annehmlich groß und es bestehen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, eine davon ist Fahrradständer im Hof zu errichten. CON wird gebeten entsprechende Angebote für Gestaltungsvorschläge einzuholen.

7. Ende der Versammlung um 18:20 Uhr

Tilgungsplan

4971221/1
ST/08/03/27/000000



ERSTE Bank
der österreichischen Sparkassen AG

Am Belvedere 1
1100 Wien
Tel.: 0043 (0)60100 20111-0
Fax: 0043 (0)60100 910100

Firmensitz Wien
Handelsgericht Wien
FN 286283 f
BIC GIBAAATWXXXX

Erstelldatum: 07.08.2024

Konto IBAN: [REDACTED]

Darlehensnehmer: EG 1190 Gunoldstraße 8 / Korntheuergasse 5 vertr d convival Immobilien GmbH

Darlehensbetrag: EUR 208.043,63

Sollzinsen: 2,00000 % p.a.
(gültig bis zu einer allfälligen Veränderung - entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung)

Ratenart: Pauschalrate mit Anpassung

Ratenanzahl: 26

Berechnungsart: dekursiv

Kundenexemplar

TILGUNGSPLAN

Beträge in EUR

Datum	Zahlung	Zinsen	Gebühren	Kapitaltilgung	Restschuld
07.08.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	208.043,63
10.08.2024	18.449,28	2.109,33	79,21	16.260,74	191.782,89
10.02.2025	8.802,41	1.944,47	79,21	6.778,73	185.004,16
10.08.2025	8.802,41	1.875,74	79,21	6.847,46	178.156,70
10.02.2026	8.802,41	1.806,31	79,21	6.916,89	171.239,81
10.08.2026	8.802,41	1.736,18	79,21	6.987,02	164.252,79
10.02.2027	8.802,41	1.665,34	79,21	7.057,86	157.194,93
10.08.2027	8.802,41	1.593,78	79,21	7.129,42	150.065,51
10.02.2028	8.802,41	1.521,50	79,21	7.201,70	142.863,81
10.08.2028	8.802,41	1.448,48	79,21	7.274,72	135.589,09
10.02.2029	8.802,41	1.374,72	79,21	7.348,48	128.240,61
10.08.2029	8.802,41	1.300,22	79,21	7.422,98	120.817,63
10.02.2030	8.802,41	1.224,96	79,21	7.498,24	113.319,39
10.08.2030	8.802,41	1.148,93	79,21	7.574,27	105.745,12
10.02.2031	8.802,41	1.072,14	79,21	7.651,06	98.094,06
10.08.2031	8.802,41	994,56	79,21	7.728,64	90.365,42
10.02.2032	8.802,41	916,20	79,21	7.807,00	82.558,42
10.08.2032	8.802,41	837,05	79,21	7.886,15	74.672,27
10.02.2033	8.802,41	757,09	79,21	7.966,11	66.706,16
10.08.2033	8.802,41	676,33	79,21	8.046,87	58.659,29
10.02.2034	8.802,41	594,74	79,21	8.128,46	50.530,83
10.08.2034	8.802,41	512,33	79,21	8.210,87	42.319,96
10.02.2035	8.802,41	429,08	79,21	8.294,12	34.025,84
10.08.2035	8.802,41	344,98	79,21	8.378,22	25.647,62
10.02.2036	8.802,41	260,04	79,21	8.463,16	17.184,46
10.08.2036	8.802,41	174,23	79,21	8.548,97	8.635,49
10.02.2037	8.802,25	87,55	79,21	8.635,49	0,00
Summe:	238.509,37	28.406,28	2.059,46	208.043,63	

Hinweis:
Dieser Tilgungsplan ist bis zu einer allfälligen Änderung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Konditionenvereinbarung (Sollzinsen oder andere Kosten) gültig.

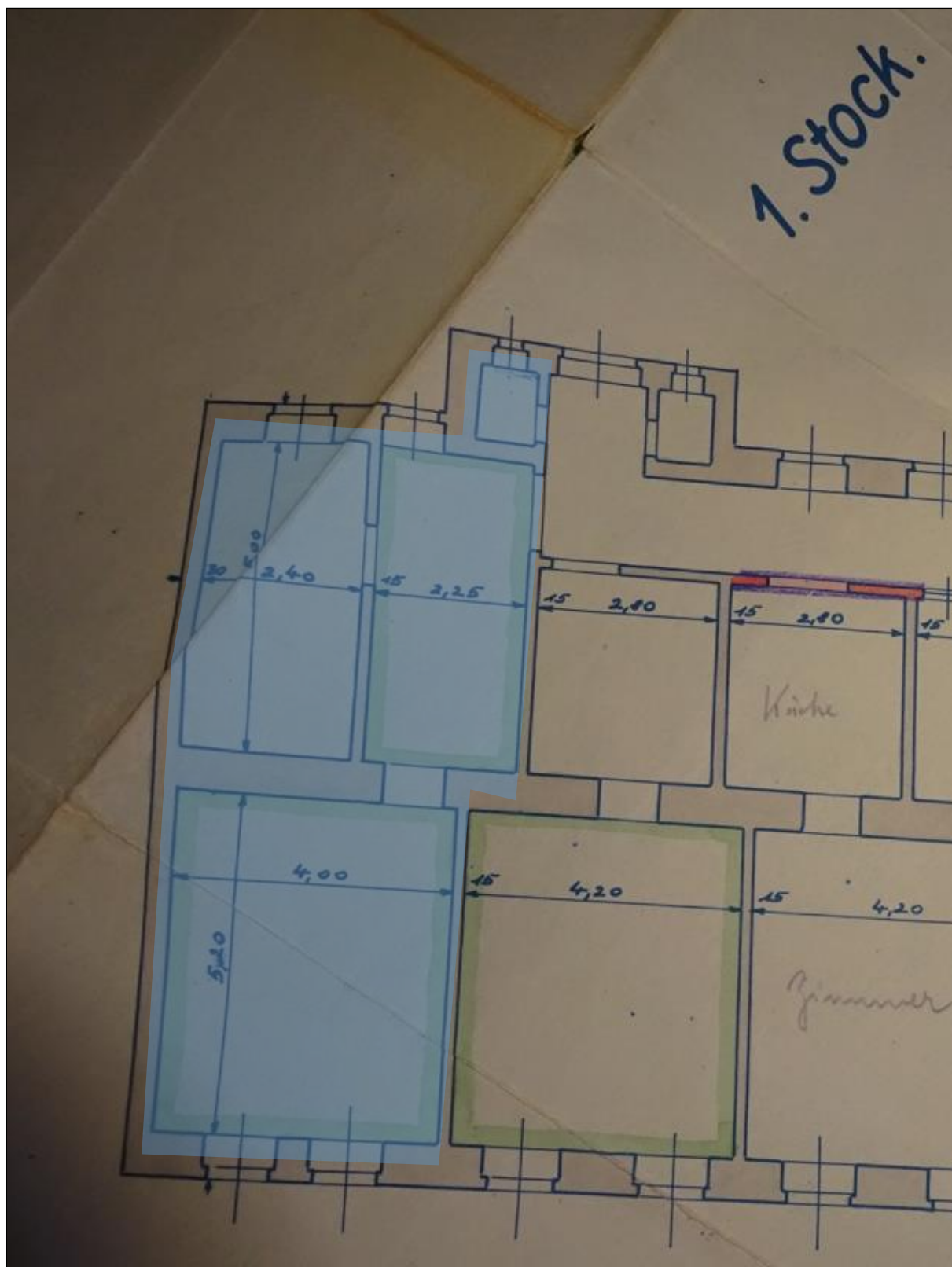
Information zum Darlehensrest gem. Information der Hausverwaltung

S.g. Herr Stocker,

der Restbetrag des Darlehens beträgt bei Top 19 – EUR 13 037,34 und Top 28 EUR 22 784,29.
Restlaufzeit ist bis 2037.

Mit besten Grüßen

Planunterlage Top 19 aus den 1950er Jahren:



Mietvertrag Top 19 vom 22.03.1979


Lager Nr. 1 N Tür Nr. ...19
(Bitte im Schriftverkehr angeben)

Mietvertrag

(Vorbehaltlich Auszug des derzeitigen Mieters)

Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietgesetzes — ~~dem Mietgesetz, dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, Gemäß § 4 Abs 3 Z 1 des Mietgesetzes~~ ~~den~~ ~~Verordnungsbeschränkungen des Mietgesetzes keine Anwendung~~
Der Jahresmietzins (Jahresmiete) für 1/4 des Mietobjektes beträgt Kronen.

Gleichschriften bestellbar



Zwischen Herrn/Frau Hauseigentümer(in)
vertreten durch als Vermieter(in)
und Herrn/Frau als Mieter(in)
zur Zeit in in Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause Wien 19.,
Gunold -straße 8, Stiege, Stock 1, Tür 19
~~.....~~

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

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

4. ~~Der Mietgegenstand besteht aus~~
~~..... -straße, -gasse Nr., Stiege, Stock, Tür~~
und darf nur zur Benutzung eines

5. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

6. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

7. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 2 P Schlüssel ausgehändigt.

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 1979 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 und wird auf die Dauer von abgeschlossen~~

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
a) dem Hauptmietzins (Grundzins, Instandhaltungszins) und
b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher Prozent beträgt.
c) der Umsatzsteuer (MwSt)

2. Der vereinbarte Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses
monatlich 500,- in Worten: Schilling fünfhundert + Betriebskosten, öffentl
vierteljährlich Abgaben u. Mwst.
jährlich

*) 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.
Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

3. Wird der Hauptmietzins oder die Betriebskosten durch gesetzliche Vorschriften erhöht oder findet im Hause eine Erhöhung zwecks Bestreitung der Kosten ordnungsgemäß oder unbedingt notwendiger Erhaltungsauslagen statt, die den vereinbarten Mietzins übersteigt, so verpflichtet sich der Mieter, die diesen Erhöhungen entsprechenden Mehrbeträge zu entrichten.

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von S wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel

ist die für den Monat 19 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich % 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.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die gem. § 3/4 dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Der Mieter verlangt und verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Der Mieter entrichtet gemäß § 9 des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes einen Zuschlag von 13 Groschen je Jahresmietzinskrone 1914 (..... Kronen).

6. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Kosten der Erhaltung und des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung bereitet den Mieter nur dann von der Benützung des Kostenanteiles, wenn der Vermieter zustimmt

7. Der Mieter tritt der Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen*).

10. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsräumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von — dem Mieter zur Benützung überlassen; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsrecht — zu.

11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins oder die Zuschläge zum Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4. Instandhaltung

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten. Wasserleitungshähne 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 Bestandsgegenstandes 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.

3. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Erhaltung der von ihm verlegten Gas-, Wasser- und Lichtleitungen auf seine Kosten zu sorgen.

4. 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, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

5. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

Unter Bezugnahme auf § 18 a des Mietengesetzes wird im Interesse der Aufrechterhaltung des Friedens in der Hausgemeinschaft vereinbart:

1. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bottegebern, 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.

2. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, das in den gemieteten Räumen betriebene Geschäft unternehmen an eine dritte Person zu übertragen.

3. Eine Überlassung der Mietrechte nach § 19, Abs. 2, Ziffer 10 des Mietengesetzes, ist gegenüber dem Vermieter nur dann und ab jenem Zeitpunkt wirksam, an dem diese Überlassung dem Vermieter schriftlich zur Kenntnis gebracht wird.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage des Meldezettels anzuzeigen.

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

§ 7. Vereinbarer Kündigungsgrund

Es 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 Vergütung 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 9.600,- beträgt. *incl. MwSt*

§ 9. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

Beide Teile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume jederzeit aus triftigen Gründen betreten, z. B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Hausverkaufes zur Besichtigung mit Kauflustigen und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietlustigen. Ebenso hat der Vermieter oder sein Beauftragter das Recht, die Mieträume in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter im § 5 übernommenen Pflichten zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer, ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 11. Sonstiges

Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln.

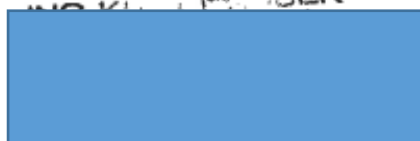
Die Mieter sind berechtigt, den Mietgegenstand in einem Zeitraum von 3 Jahre weiterzugeben, doch dürfen gegen den Mietrechtsnachfolger keine Bedenken bestehen. Die Hausinhabung erhält 20 % der dann erzielten Mietzinsabgeltung ~~KWIKYKFKFK~~.

§ 12. Hausordnung

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

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

W i e n, den 22. 3. 1979





Unterschrift des Mieters

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, 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 Törzenschlagen und Treppenaufsteigen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

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

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung 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, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

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

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), 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 sichtbare 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 Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze 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 seine Bevollmächtigten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat. Jedoch aus Anzahl- oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietschalters berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trocknenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, 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 Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw..

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Kästen 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 Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. 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 Umbauten geändert worden 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 Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht aufkaltstehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen 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 +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

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

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

























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





























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

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleinierstellungen, Brennstoff- und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewähren soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

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 Immobilientreuhänder, 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/Rehkugler, 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.
-  Karascheck, 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/Holzappel, 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 19. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050.....	18
Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld	18
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 19. Wiener Gemeindebezirk	19
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	19
Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	20
Abbildung 6: Ärzte 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	20
Abbildung 7: Ärzte 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	21
Abbildung 8: Medizinische Versorgung und Therapie 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)	21
Abbildung 9: Medizinische Versorgung und Therapie 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)	22
Abbildung 10: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 19. Wiener Gemeindebezirk	22
Abbildung 11: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 19. Wiener Gemeindebezirk	23
Abbildung 12: Öffentlicher Personennahverkehr 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	24
Abbildung 13: Öffentlicher Personennahverkehr 19. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	24
Abbildung 14: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen.....	25
Abbildung 15: A-1190 Wien, Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8 (Karte).....	26
Abbildung 16: A-1190 Wien, Korntheurgasse 5 / Gunoldstraße 8 (Luftbild)	26
Abbildung 17: Blick Gunoldstraße Richtung Südosten (links) und Nordwesten (rechts)	27
Abbildung 18: Blick Gunoldstraße auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Osten (rechts)	27
Abbildung 19: Blick auf die angrenzende Bebauung Gunoldstraße 4 im Südwesten (links) und Korntheurgasse 3 im Süden (rechts)	27
Abbildung 20: Blick Korntheurgasse Richtung Norden (links) und Richtung Süden (rechts)	28
Abbildung 21: Blick Korntheurgasse auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Richtung Südwesten (rechts).....	28
Abbildung 22: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, Aufschrift (Ausschnitt).....	29
Abbildung 23: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, A1-Blatt (Ausschnitt)	30
Abbildung 24: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, A2-Blatt (Ausschnitt)	30
Abbildung 25: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, B-Blatt (Ausschnitt).....	31
Abbildung 26: EZ 727, KG 01503 Heiligenstadt, BG Döbling, C-Blatt (Ausschnitt).....	31
Abbildung 27: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild.....	34
Abbildung 28: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	35
Abbildung 29: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	36
Abbildung 30: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	38
Abbildung 31: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	39
Abbildung 32: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 383/16, KG 01503 Heiligenstadt.....	40
Abbildung 33: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH.....	40
Abbildung 34: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	42
Abbildung 35: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	43
Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren Hochwasser (Teil 3)	44
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 4)	44
Abbildung 38: Auszug aus dem Senderkataster	46
Abbildung 39: Lärmbelastung Straße	48

Abbildung 40: Lärmbelastung Schienenverkehr	49
Abbildung 41: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	73

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	29
Tabelle 2: Raumbeschreibung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19	51
Tabelle 3: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	51
Tabelle 4: Auszug aus der topographischen Aufstellung aus dem Nutzwertgutachten vom 12. August 2016	51
Tabelle 5: Stand der Wohnungseigentumsreserve (Reparaturrücklage) per 01. Jänner 2024.....	52
Tabelle 6: Monatliche Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 19	52
Tabelle 7: Mietzinsliste	53
Tabelle 8: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 1).....	74
Tabelle 9: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 2).....	74
Tabelle 10: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen frei finanzierten Wohnbau (Teil 3) ...	74
Tabelle 11: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen	75
Tabelle 12: Grundkostenanteil des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	76
Tabelle 13: Bodenwertermittlung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	76
Tabelle 14: Marktmieten für Mietwohnungen im 19. Wiener Gemeindebezirk (Regelgeschoße).....	77
Tabelle 15: Lagezuschlag in der bewertungsgegenständlichen Mikrolage laut Ansicht der MA 25.....	78
Tabelle 16: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag.....	78
Tabelle 17: Jahresreinertrag.....	80
Tabelle 18: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.....	81
Tabelle 19: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Wohnflächen.....	82
Tabelle 20: Ermittlung des Vervielfältigers	82
Tabelle 21: Ermittlung der Bodenwertverzinsung.....	83
Tabelle 22: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	83
Tabelle 23: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	84
Tabelle 24: Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	84
Tabelle 25: Mindererträge	84
Tabelle 26: Anteiliger aushaftender Darlehensstand	85
Tabelle 27: Ermittlung des Ertragswertes nach weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	85
Tabelle 28: Ertragswertverfahren (Verkehrswert nach Fertigstellung)	86
Tabelle 29: Gesamte Wertermittlung.....	87
Tabelle 30: Vergleichstransaktionen (Teil 1).....	88
Tabelle 31: Vergleichstransaktionen (Teil 2).....	88