

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**von 129/5952 Anteilen (B-lfd. Nr. 172) an der Liegenschaft EZ 531,
Gst.Nr. 896 und 906, KG 01005 Josefstadt, BG Josefstadt
verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69**



**mit der Adresse
1080 Wien, Lerchenfelder Straße 66-68**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	4
2	BEFUND	7
2.1	STANDORT UND LAGE.....	7
2.2	GRUNDBUCHAUZUG	15
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT	27
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	28
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	31
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	35
2.7	ENERGIEAUSWEIS	36
2.8	ESG-STANDARDS	38
2.9	BESTANDSPÄNE.....	39
2.10	FOTODOKUMENTATION	40
3	WERTERMITTLUNG	44
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	44
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN (TERM).....	45
3.3	ERMITTLUNG WERT REVERSION ÜBER DEN VERGLEICHSWERT:	50
3.4	VERKEHRSWERT	51
4	GUTACHTEN.....	52
5	ANHANG	53

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Rechtsanwältin, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, zur Bewertung von 129/5952 Anteilen (B-lfd. Nr. 172) an der Liegenschaft EZ 531, Gst.Nr. 896 und 906, KG 01005 Josefstadt, BG Josefstadt verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69 mit der Adresse 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 66-68.

Zwischen Mieter und Vermieter wurde mit 13.06.2025 ein prätorischer Vergleich geschlossen. Das Mietverhältnis endet gemäß diesem Vergleich mit 31.05.2035. Die Bewertung berücksichtigt diesen Vergleich. Die Besichtigung erfolgte vor Abschluss des Vergleichs. Die Bewertung des Zustands der Einheit bezieht sich auf den Besichtigungszeitpunkt.

Im Zuge der Besichtigung wurde eine Fotodokumentation erstellt, diese liegt beim Sachverständigen auf.

1.2 Bewertungsstichtag

09. Dezember 2024 – Tag der Besichtigung

30. April 2026 – als Bewertungsstichtag

1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile für das Konkursverfahren BBB Immo GmbH, FN 456177z // AZ 5 S 110/24x; HG Wien zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen

übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
 - Zinsliste
 - WE-Vertrag
 - BK-Abrechnung
 - Nutzwertgutachten
 - Energieausweis
 - Protokoll EV Versammlung
 - prätorischer Vergleich
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
 - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnung wurde besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
 - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
 - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen einer Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es kann vom Sachverständigen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des bei der Baupolizei erhobenen Bauaktes übernommen werden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. den Unterlagen aus dem Bauakt übernommen. Eine Konsensüberprüfung wurde durch Einsichtnahme in den Bauakt angestrengt. Es kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit desselben übernommen werden. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,5 Jahre
- Aufgrund des aktuell in Veränderung befindlichen wirtschaftlichen Umfeldes (steigende Zinsen, verschärfte Finanzierungsrichtlinien, Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Krieges) ist der Verkehrswert in einer erhöhten Schwankungsbreite zu sehen. Zukünftige Entwicklung können nicht vorhergesehen werden.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der

Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.

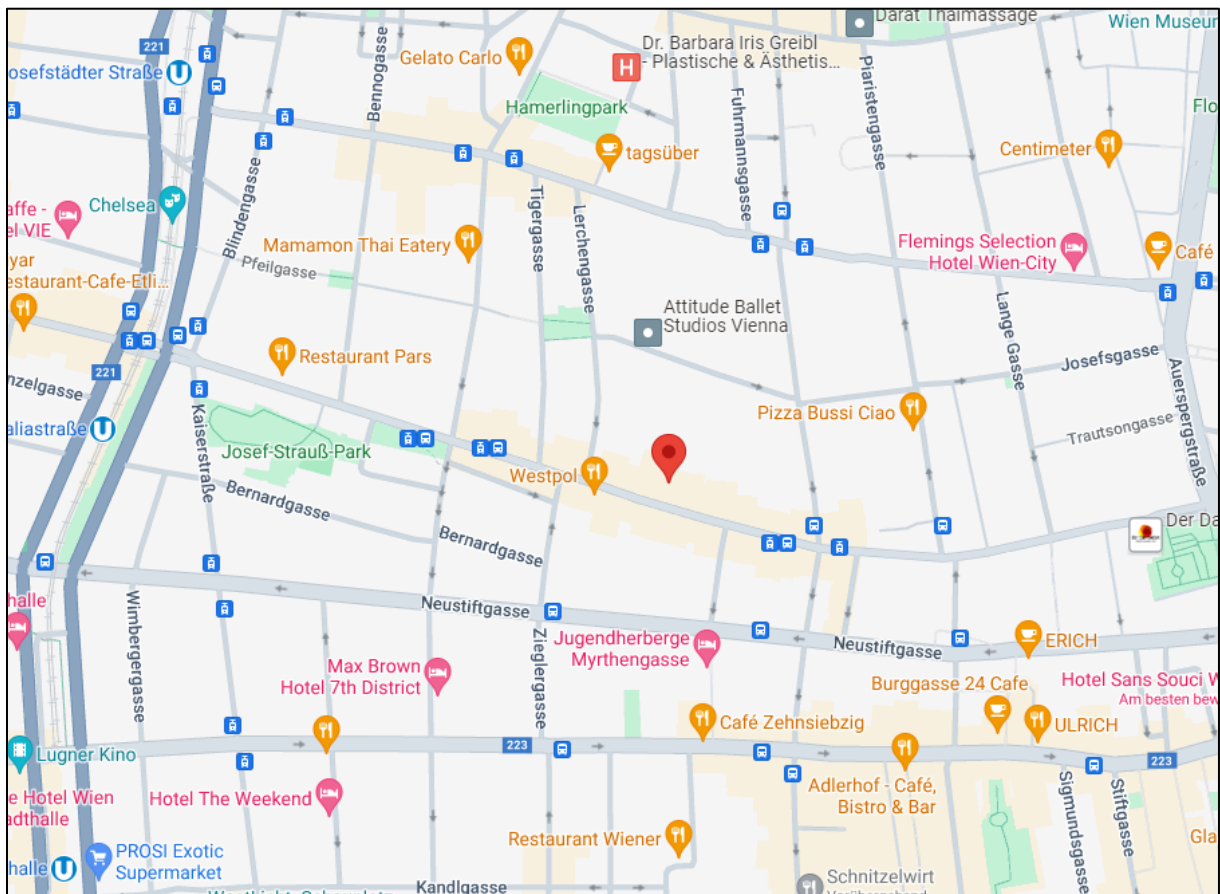
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

liegt zwischen dem Wiener Gürtel und der Zweierlinie und gehört zu den am dichtesten verbauten Bezirken Wiens. Nur 2% der Bezirksfläche entfallen auf Grünland.

Der östliche Teil des Gemeindebezirks gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. Diese wird im Westen von der Lange Gasse, der Laudongasse, der Lederergasse, der Josefstädter Straße und der Piaristengasse begrenzt. Bekannte Baulichkeiten sind das Theater in der Josefstadt, das Palais Auersperg, das Palais Schönborn sowie das Palais Strozzi. Die bekanntesten Josefstädter Kaffeehäuser sind das Café Hummel, das Café Florianihof und das Café Eiles.

In den 1960er und 1970er Jahren sanken die Einwohnerzahlen besonders stark. Hauptgrund für den Rückgang war der gestiegene Bedarf an Wohnraum. Mit 22.572 Einwohnern erreichte die Bevölkerungszahl im Jahr 2001 ihren Tiefststand. Seither steigt sie wieder leicht an und liegt derzeit bei ca. 24.000 Einwohnern.

Mikrolageplan



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

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch Wohnbebauung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoß (Gründerzeitstrukturen) geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale, Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage, eine gute Bürolage und eine normale Geschäftslage.

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die Lerchenfelder Straße in rund 10 Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können über die Triesterstraße Richtung Süden innerhalb von 30 Fahrminuten und über den Flötzersteig und die Hadikgasse in rund 25 Minuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

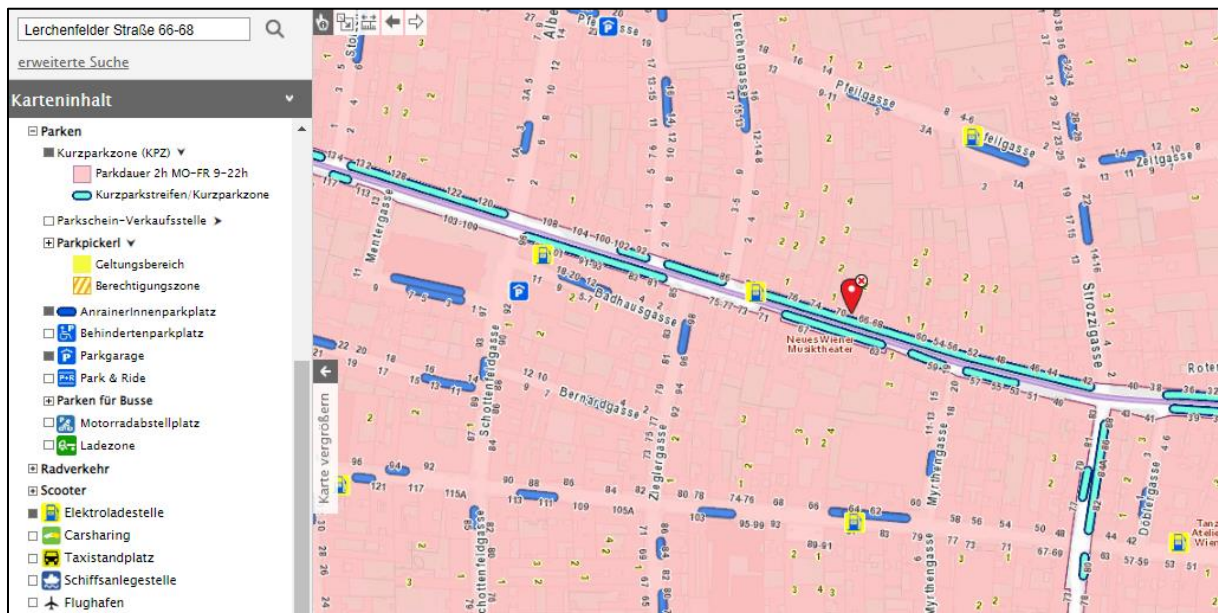
Stellplatzsituation

Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.

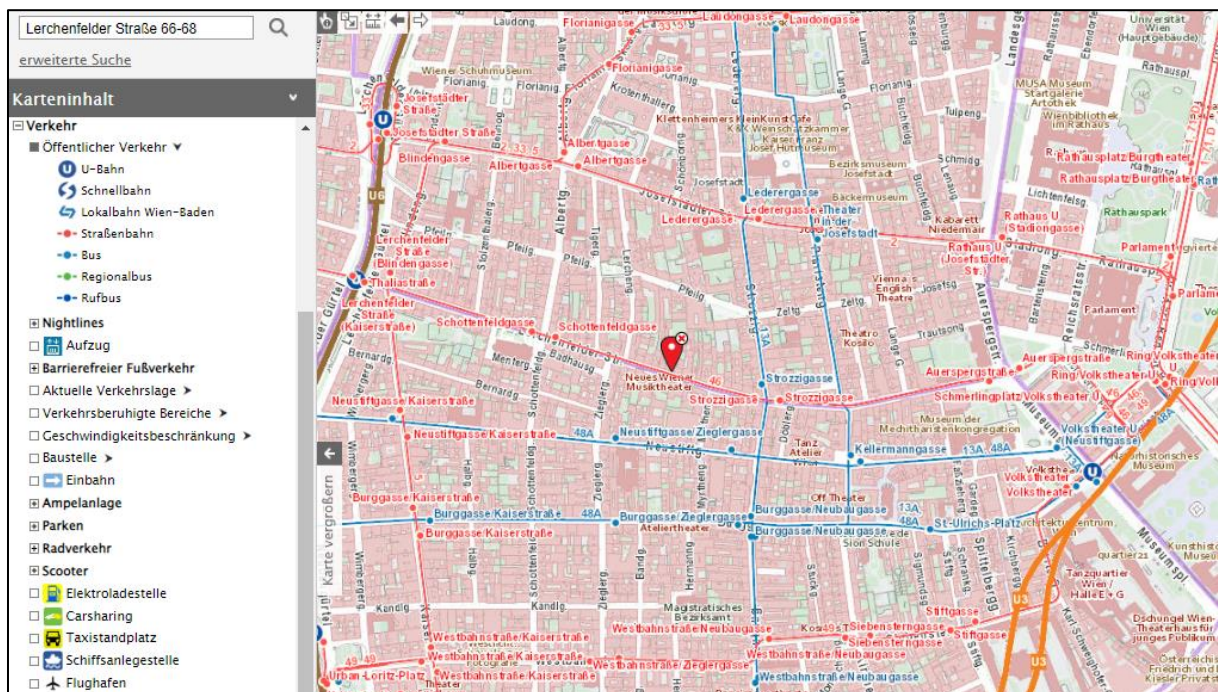
Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U3 und U6 je rund 10 Gehminuten
- Straßenbahnlinien: 46 direkt; 2, 5, 33 rund 5 Gehminuten
- Buslinien: 13A

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

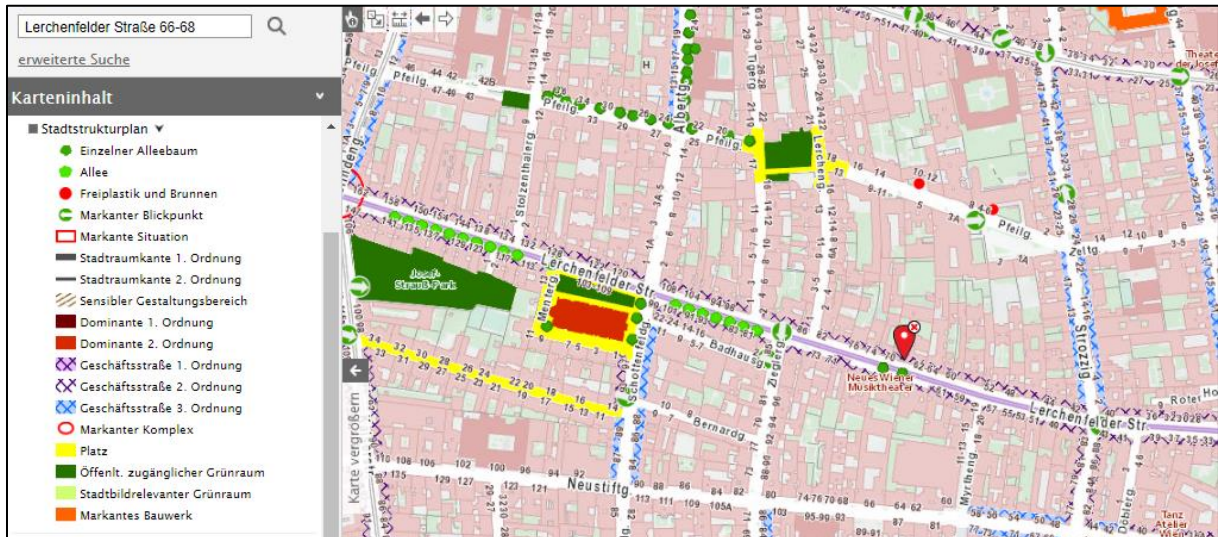
Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als sehr gut einzustufen.

Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.

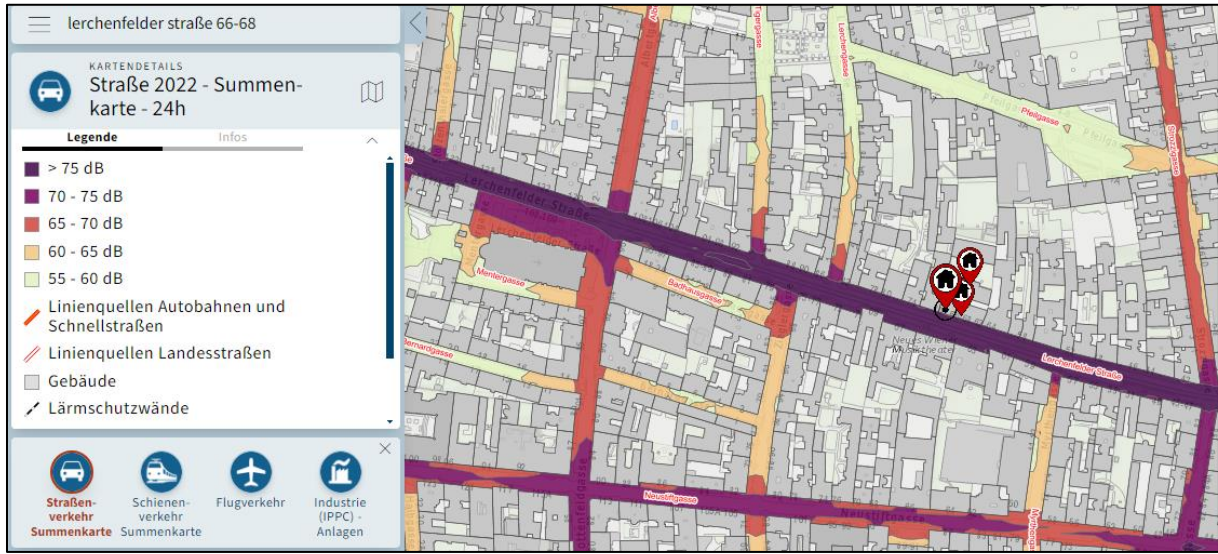


Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

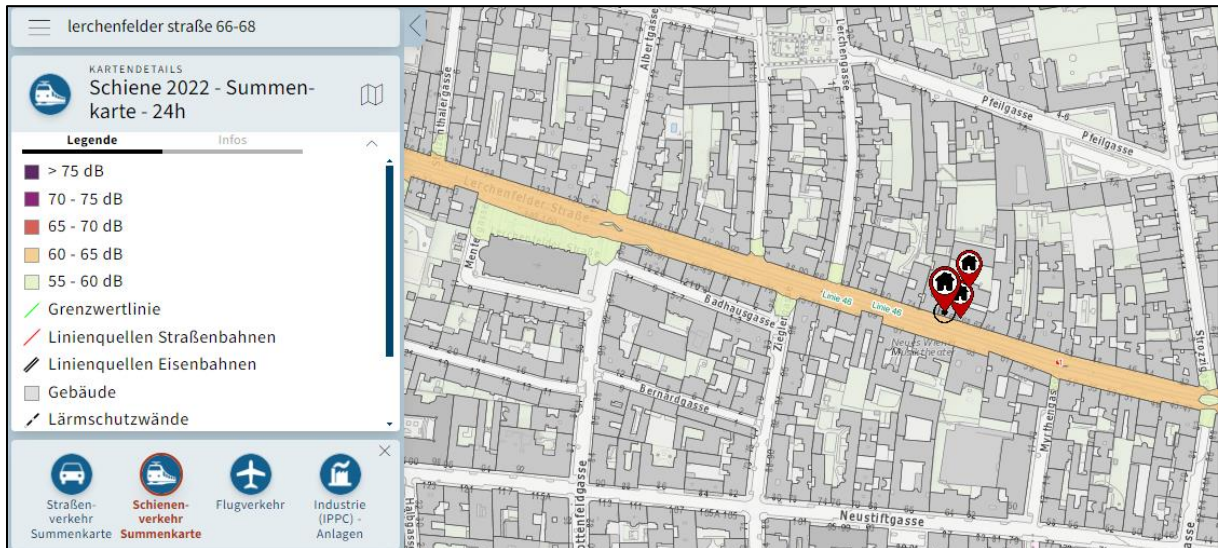
Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von über 75 dB und aufgrund des Schienenverkehrs in Höhe von 60-65 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als erhöht zu bezeichnen.

Straßenverkehr:



Schienerverkehr:



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

Hora-Pass

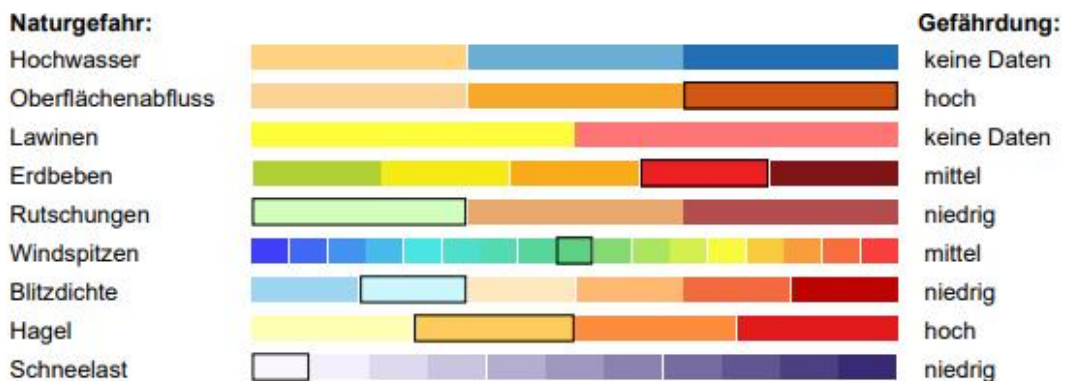
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: Lerchenfelder Straße 66-68 Stiege 1, 1080 Wien
 Seehöhe: 193 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20699° N | 16,34673° 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.








Legende und weiterführende Informationen


















i Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



i Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



i Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

i Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

i Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.2 Grundbuchauszug

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01005 Josefstadt EINLAGEZAHL 531
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 1584/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
896	G Gärten(10)	* 1360	
906	GST-Fläche	1895	
	Bauf.(10)	1287	
	Bauf.(20)	79	
	Gärten(10)	529	Lerchenfelder Straße 66 - 68
GESAMTFLÄCHE		3255	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a 4065/1995 Teilung Gst 905/2 in dieses und Gst 905/4
 2 a 4065/1995 Einbeziehung Gst 896 (Teilfl 2) in Gst 905/2
 4 a 4065/1995 Bauplatz (auf) Gst 896 und Gst 906(1)
 ***** B *****
 13 ANTEIL: 94/5952
 Mag. Norbert Landsteiner
 GEB: 1965-12-24 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/39, Wien 1080
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 39
 l 1629/2009 IM RANG 1235/2009 Kaufvertrag 2009-03-30 Eigentumsrecht
 15 ANTEIL: 79/5952
 Verena Sommer
 GEB: 1975-12-03 ADR: Lerchenfelder Str. 66-68/41, Wien 1080
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 41
 j 697/2011 Kaufvertrag 2010-12-20 Eigentumsrecht
 k gelöscht
 16 ANTEIL: 105/5952
 Christof Gancz
 GEB: 1968-03-06 ADR: Margaretenstr. 56/2/20 1050
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 42
 g 2026/1999 Kaufvertrag 1999-04-29 Eigentumsrecht
 h gelöscht
 21 ANTEIL: 81/5952
 Dipl.-Ing. Johanna Mittermayer
 GEB: 1969-03-20 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/2/46, Wien 1080
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 47 mit Balkon
 i 4074/2005 IM RANG 3629/2005 Kaufvertrag 2005-10-31 Eigentumsrecht
 j 4584/2016 Namensänderung
 32 ANTEIL: 30/5952
 Melinda Schima
 GEB: 1955-04-20 ADR: Predigergasse 5/11, Wien 1010
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 52
 i 2751/2009 IM RANG 1356/2009 Kaufvertrag 2009-04-06 Eigentumsrecht
 35 ANTEIL: 124/5952
 Dr. Gertraud Irlinger
 GEB: 1961-11-09 ADR: Blindengasse 5/12, Wien 1080
 d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 55
 g 2414/1998 Kaufvertrag 1998-05-29 Eigentumsrecht
 h gelöscht
 36 ANTEIL: 147/5952

- Vladislav Zevakin
GEB: 1958-05-14 ADR: Lerchenfelderstr. 122/18, Wien 1080
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 56
l 617/2012 Kaufvertrag 2012-01-11 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 68/5952
Bernhard Schlacher
GEB: 1965-06-26 ADR: Scheibengasse 20, Wien 1190
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 63
h 5184/2001 IM RANG 4003/2001 Kaufvertrag 2001-09-13 Eigentumsrecht
k 1664/2018 Adressenänderung
- 45 ANTEIL: 127/5952
Mag. Jutta Nägele
GEB: 1966-07-24 ADR: Lerchenfelder Str. 66-68, Wien 1080
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 65
h 2733/2001 Schenkungsvertrag und Urkunde 2001-05-04 Eigentumsrecht
i gelöscht
- 46 ANTEIL: 150/5952
Alla Goldina
GEB: 1948-09-10 ADR: Lerchenfelder Str. 66-68/66 1080
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 66
e 4519/1996 Kaufvertrag 1996-03-22 Eigentumsrecht vorgemerkt
f 349/1997 Rechtsfertigung
h gelöscht
- 52 ANTEIL: 68/5952
Heinz Müllner
GEB: 1941-06-25 ADR: Schloßweg 9, Klagenfurt 9020
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 73
g 555/2000 Kaufvertrag 2000-01-05 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 53 ANTEIL: 129/5952
Mag. Bahram Sadighian
GEB: 1977-04-11 ADR: Josefstädterstraße 70 /33, Wien 1080
d 4510/1995 Wohnungseigentum an W 74
j 20645/2012 Kaufvertrag 2012-05-30 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 85/5952
Dr. Thomas Karl Szerencsics
GEB: 1968-08-07 ADR: Schachendorf 128 7472
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 85, Galerie, Terrasse
g 2268/2003 IM RANG 1036/2003 Kaufvertrag 2003-03-14 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 59 ANTEIL: 92/5952
Karl Thomas Szerencsics
GEB: 1968-08-07 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/2/85, Wien 1080
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 86, Galerie, Terrasse
g 4367/2009 Kaufvertrag 2009-09-25 Eigentumsrecht
- 61 ANTEIL: 107/5952
Hilde Pfeiffer
GEB: 1940-12-19 ADR: Kratzersberg 12, Unterach/Attersee 4866
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 88, Galerie, Terrasse
e 4537/1998 Kaufvertrag 1998-10-08 Eigentumsrecht
f gelöscht
- 62 ANTEIL: 69/5952
Veronika Feyer
GEB: 1969-11-29 ADR: Schulweg 3/1/7, Mödling 2340
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 75, Galerie, Terrasse
f 412/2004 Kaufvertrag 2003-12-29 Eigentumsrecht
h gelöscht
- 63 ANTEIL: 56/5952
Michaela Steiner
GEB: 1947-09-29 ADR: Heidenheimerstr. 23a, St. Pölten 3100
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 76, Galerie, Terrasse
e 1395/1998 Kaufvertrag 1998-03-16 Eigentumsrecht
f gelöscht
- 64 ANTEIL: 76/5952
Dr. Wolfgang Kirisits
GEB: 1958-10-22 ADR: Untere Augartenstr. 5/3/6/19 1020
d 643/1997 Wohnungseigentum an W 77, Galerie, Terrasse
e 1221/1998 Kaufvertrag 1998-02-19 Eigentumsrecht
f gelöscht

- 68 ANTEIL: 107/5952
Bernhard Kotlan
GEB: 1961-05-20 ADR: Linzerstraße 92, Gablitz 3003
d 643/1997 4047/2004 Wohnungseigentum an W 81, Terrasse
g 880/2007 Kaufvertrag 2007-02-26 Eigentumsrecht
- 85 ANTEIL: 9/5952
npf projektentwicklung Gesellschaft m.b.H.
ADR: Halbg. 22, Wien 1070
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 1
g 3628/2010 Kaufvertrag 2010-09-06 Eigentumsrecht
- 88 ANTEIL: 9/5952
Dr. Thomas Szerencsics
GEB: 1968-08-07 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/2/85, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 4
f 1006/2012 Urkunde 2012-03-12 Eigentumsrecht
- 90 ANTEIL: 9/5952
Dr. Thomas Szerencsics
GEB: 1968-08-07 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/2/85, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 6
f 1006/2012 Urkunde 2012-03-12 Eigentumsrecht
- 91 ANTEIL: 9/5952
DI Johanna Mittermayer
GEB: 1969-03-20 ADR: Lerchenfelderstraße 66-68 /2/47, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 7
g 21342/2012 Aufsandungserklärung 2012-06-08 Eigentumsrecht
h 4584/2016 Namensänderung
- 93 ANTEIL: 9/5952
Andrija Radosevic
GEB: 1966-01-02 ADR: Lerchenfelder Straße 54-56 /2/47, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 9
g 20554/2012 Kaufvertrag 2001-03-09, Nachtrag zum Kaufvertrag 2001-11-06
Eigentumsrecht
- 95 ANTEIL: 9/5952
Dr. Gertraud Irlinger
GEB: 1961-11-09 ADR: Lerchenfelder Straße 66, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 11
f 3211/2005 Kaufvertrag 2005-05-17 Eigentumsrecht
- 97 ANTEIL: 8/5952
Hilde Pfeiffer
GEB: 1940-12-19 ADR: Kratzersberg 12, Unterach/Attersee 4866
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 13
f 329/2012 Kaufvertrag 1998-10-08, Urkunde 2011-12-01 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 10/5952
Jutta Nägele
GEB: 1966-07-24 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/65, Wien 1080
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 14
f 1028/2007 Kaufvertrag 2007-02-26 Eigentumsrecht
- 99 ANTEIL: 8/5952
Heinz Müllner
GEB: 1941-06-25 ADR: Schloßweg 9, Klagenfurt 9020
e 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 15
f 620/2012 Kaufvertrag 2000-01-05 Eigentumsrecht
- 112 ANTEIL: 37/5952
Dr. Norbert P. Feldinger
GEB: 1959-11-22 ADR: Halbg. 22/3, Wien 1070
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 82, Terrasse
b 3627/2010 Kaufvertrag 2010-09-06 Eigentumsrecht
c 3627/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 113 ANTEIL: 37/5952
Mag. Karin Schodl
GEB: 1963-10-03 ADR: Halbg. 22/3, Wien 1070
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 82, Terrasse
b 3627/2010 Kaufvertrag 2010-09-06 Eigentumsrecht
c 3627/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 114 ANTEIL: 42/5952
Verena Sommer
GEB: 1975-12-03 ADR: Lerchenfelder Str. 66-68/41, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 50 mit Balkon
b 2227/2011 Kaufvertrag 2011-04-14 Eigentumsrecht

- c 2227/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2227/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 115 ANTEIL: 42/5952
Ing. Jakob Sommer
GEB: 1974-04-04 ADR: Lerchenfelder Str. 66-68/41, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 50 mit Balkon
b 2227/2011 Kaufvertrag 2011-04-14 Eigentumsrecht
c 2227/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2227/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 120 ANTEIL: 107/5952
Susanna Gartner-Dillenz
GEB: 1951-08-05 ADR: Lange Gasse 14/15, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 46 mit Balkon
b 20576/2012 Kaufvertrag 2011-12-15 Eigentumsrecht
- 121 ANTEIL: 129/11904
Brigitte Blaha
GEB: 1947-07-25 ADR: Roter Hof 1a, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Büro, Magazin 54
b 21655/2012 Kaufvertrag 2012-08-30 Eigentumsrecht
c 21655/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 122 ANTEIL: 129/11904
Wilhelm Blaha
GEB: 1947-11-15 ADR: Roter Hof 1a, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Büro, Magazin 54
b 21655/2012 Kaufvertrag 2012-08-30 Eigentumsrecht
c 21655/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 123 ANTEIL: 91/11904
Adelheid Doppler-Natter
GEB: 1967-11-05 ADR: Kleber 1121, Egg 6863
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 87, Galerie, Terrasse
b 113/2015 Kaufvertrag 2014-11-14, Nachtrag 2015-01-13 Eigentumsrecht
c 113/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 124 ANTEIL: 91/11904
Georg Jodok Natter
GEB: 1962-10-29 ADR: Kleber 1121, Egg 6863
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 87, Galerie, Terrasse
b 113/2015 Kaufvertrag 2014-11-14, Nachtrag 2015-01-13 Eigentumsrecht
c 113/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 125 ANTEIL: 9/11904
Adelheid Doppler-Natter
GEB: 1967-11-05 ADR: Kleber 1121, Egg 6863
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 5
b 113/2015 Kaufvertrag 2014-11-14, Nachtrag 2015-01-13 Eigentumsrecht
c 113/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 126 ANTEIL: 9/11904
Georg Jodok Natter
GEB: 1962-10-29 ADR: Kleber 1121, Egg 6863
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 5
b 113/2015 Kaufvertrag 2014-11-14, Nachtrag 2015-01-13 Eigentumsrecht
c 113/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 129 ANTEIL: 107/5952
MMag. Michael Schuster
GEB: 1980-05-22 ADR: Lerchenfelderstraße 66-68/2/49, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 49 mit Balkon
b 547/2012 IM RANG 5115/2011 Kaufvertrag 2011-12-14 Eigentumsrecht
c 1277/2016 Kaufvertrag 2016-03-08 Eigentumsrecht
d 1277/2016 Vorkaufsrecht
- 130 ANTEIL: 9/5952
MMag. Michael Schuster
GEB: 1980-05-22 ADR: Lerchenfelderstraße 66-68/2/49, Wien 1080
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 3
b 547/2012 IM RANG 5115/2011 Kaufvertrag 2011-12-14 Eigentumsrecht
c 1277/2016 Kaufvertrag 2016-03-08 Eigentumsrecht
d 1277/2016 Vorkaufsrecht
- 131 ANTEIL: 347/5952
MMag. Michael Schuster
GEB: 1980-05-22 ADR: Lerchenfelderstraße 66-68/2/49, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Garderobengebäude, Tennisplätze
b 2272/2015 IM RANG 1843/2015 Kaufvertrag 2015-05-15 Eigentumsrecht

- c 1277/2016 Kaufvertrag 2016-03-08 Eigentumsrecht
d 1277/2016 Vorkaufsrecht
- 132 ANTEIL: 150/5952
DDr. Isabella Troyer
GEB: 1971-07-01 ADR: Schlossberg 22, Lienz 9900
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 61
b 159/2017 IM RANG 4275/2016 Kaufvertrag 2016-12-19 Eigentumsrecht
- 133 ANTEIL: 39/5952
Andrija Radosevic
GEB: 1966-01-02 ADR: Lerchenfelderstraße 76/1/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Magazin 1
b 1289/2018 Kaufvertrag 2018-03-13 Eigentumsrecht
- 134 ANTEIL: 11/5952
Andrija Radosevic
GEB: 1966-01-02 ADR: Lerchenfelderstraße 76/1/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Magazin 3
b 1289/2018 Kaufvertrag 2018-03-13 Eigentumsrecht
- 135 ANTEIL: 95/5952
Thomas Egger
GEB: 1980-08-11 ADR: Hohenstaufengasse 7/11B, Wien 1010
a 643/1997 4047/2004 Wohnungseigentum an W 78, Galerie, Terrasse
b 1735/2018 Schenkungsvertrag 2018-01-29 Eigentumsrecht
c 4037/2022 Adressenänderung
- 136 ANTEIL: 53/5952
Ines Ornig
GEB: 1981-06-02 ADR: Lerchenfelder Str. 63/19, Wien 1070
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 45 mit Balkon
b 2207/2018 IM RANG 2087/2018 Kaufvertrag 2018-06-13 Eigentumsrecht
c 2207/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 137 ANTEIL: 53/5952
Markus Ornig
GEB: 1979-09-25 ADR: Lerchenfelder Str. 63/19, Wien 1070
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 45 mit Balkon
b 2207/2018 IM RANG 2087/2018 Kaufvertrag 2018-06-13 Eigentumsrecht
c 2207/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 138 ANTEIL: 102/5952
Mag. Christoph Lehner
GEB: 1988-09-11 ADR: Strozsigasse 13/ Top 7, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 57
b 217/2019 IM RANG 4619/2018 Kaufvertrag 2018-12-12 Eigentumsrecht
- 139 ANTEIL: 98/5952
Mag. Bibiane Waldstein-Wartenberg
GEB: 1985-08-27 ADR: Albertgasse 21/25, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 67
b 954/2019 IM RANG 703/2019 Kaufvertrag 2019-02-25 Eigentumsrecht
- 140 ANTEIL: 105/5952
Ea Marie Cato Jensen
GEB: 1978-05-12 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 1
b 4089/2019 Schenkungsvertrag 2019-05-27 Eigentumsrecht
- 141 ANTEIL: 54/5952
Ea Marie Cato Jensen
GEB: 1978-05-12 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2
b 4089/2019 Schenkungsvertrag 2019-05-27 Eigentumsrecht
- 151 ANTEIL: 66/5952
SBG - Schild Bau GmbH (FN 157365w)
ADR: Innsbrucker Bundesstraße 71, Salzburg 5020
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 80, Galerie, Terrasse
b 3052/2020 IM RANG 2604/2020 Kaufvertrag 2020-08-05,
Kaufvertragsnachtrag 2020-09-09 Eigentumsrecht
- 152 ANTEIL: 8/5952
SBG - Schild Bau GmbH (FN 157365w)
ADR: Innsbrucker Bundesstraße 71, Salzburg 5020
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 17
b 3052/2020 IM RANG 2604/2020 Kaufvertrag 2020-08-05,
Kaufvertragsnachtrag 2020-09-09 Eigentumsrecht
- 153 ANTEIL: 85/11904
Andrija Radosevic

- GEB: 1966-01-02 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 53
b 3083/2020 IM RANG 2190/2020 Kaufvertrag 2020-07-06 Eigentumsrecht
c 3083/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 154 ANTEIL: 85/11904
Ea Marie Cato Jensen
GEB: 1978-05-12 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1b, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 53
b 3083/2020 IM RANG 2190/2020 Kaufvertrag 2020-07-06 Eigentumsrecht
c 3083/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 155 ANTEIL: 10/11904
Andrija Radosevic
GEB: 1966-01-02 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1b, Wien 1080
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 16
b 3083/2020 IM RANG 2190/2020 Kaufvertrag 2020-07-06 Eigentumsrecht
c 3083/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 156 ANTEIL: 10/11904
Ea Marie Cato Jensen
GEB: 1978-05-12 ADR: Lerchenfelder Straße 76/1b, Wien 1080
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 16
b 3083/2020 IM RANG 2190/2020 Kaufvertrag 2020-07-06 Eigentumsrecht
c 3083/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 157 ANTEIL: 49/5952
Mag. Reinhard Huber
GEB: 1974-01-01 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/62, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 62
b 1264/2003 IM RANG 1060/2003 Kaufvertrag 2003-03-21 Eigentumsrecht
c 185/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 158 ANTEIL: 49/5952
Mag. Tanja Huber
GEB: 1975-06-06 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/62, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 62
b 185/2021 Schenkungsvertrag 2020-10-15 Eigentumsrecht
c 185/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 159 ANTEIL: 5/5952
Mag. Reinhard Huber
GEB: 1974-01-01 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/62, Wien 1080
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 12
b 20712/2012 Kaufvertrag 2003-03-21, Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-06-15
Eigentumsrecht
c 185/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 160 ANTEIL: 5/5952
Mag. Tanja Huber
GEB: 1975-06-06 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/62, Wien 1080
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 12
b 185/2021 Schenkungsvertrag 2020-10-15 Eigentumsrecht
c 185/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 161 ANTEIL: 98/5952
Mag. Elke Carmen Egger-Schinnerl
GEB: 1972-05-24 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/1/72, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 72
b 2003/2004 IM RANG 1108/2004 Kaufvertrag 2004-03-25 Eigentumsrecht
c 1497/2021 Vergleich 2018-03-09 Eigentumsrecht
d 1497/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 162 ANTEIL: 9/5952
Tomas Martinez Soldevilla
GEB: 1971-05-03 ADR: Neustiftgasse 5/4, Wien 1070
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 2
b 292/2005 Urkunde 2004-03-25 Eigentumsrecht
c 1497/2021 Vergleich 2018-03-09 Eigentumsrecht
d 1497/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 164 ANTEIL: 63/5952
Julia Ganzinger
GEB: 1988-08-02 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/1/83, Wien 1080
a 643/1997 4047/2004 Wohnungseigentum an W 83, Terrasse
b 1612/2021 IM RANG 1308/2021 Kaufvertrag 2021-04-15 Eigentumsrecht
c 1612/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e gelöscht
- 165 ANTEIL: 63/5952

- Stephan Ganzinger
GEB: 1982-01-23 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/1/83, Wien 1080
a 643/1997 4047/2004 Wohnungseigentum an W 83, Terrasse
b 1612/2021 IM RANG 1308/2021 Kaufvertrag 2021-04-15 Eigentumsrecht
c 1612/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d gelöscht
- 166 ANTEIL: 108/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 40
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 167 ANTEIL: 108/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 48 mit Balkon
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 168 ANTEIL: 119/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 169 ANTEIL: 129/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 59
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1360/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-15 zugunsten
Dr. Mathias Drachsler, LL.M. geb 1979-03-06, öffentl. Notar, 1060
Wien, Mariahilfer Straße 103, als Treuhänder
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 170 ANTEIL: 127/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 60
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 171 ANTEIL: 129/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 64
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

- 172 ANTEIL: 129/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 69
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 173 ANTEIL: 124/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 70
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 174 ANTEIL: 147/5952
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 71
b 2538/2021 IM RANG 276/2021 Kaufvertrag 2021-01-19 Eigentumsrecht
c 3012/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-12 zugunsten
Dr. Andreas Biel Rechtsanwalt, geb. 23.10.1961, 1010 Wien,
Rauhensteingasse 1/19, als Treuhänder
d 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 175 ANTEIL: 58/5952
ULMed Gesellschaft m.b.H. (FN 356559b)
ADR: Bergstraße 8, Salzburg 5020
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 79, Galerie, Terrasse
b 582/2023 IM RANG 14/2023 Kaufvertrag 2022-12-27 Eigentumsrecht
- 176 ANTEIL: 68/5952
Michael Jaksche
GEB: 1977-07-20 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/68, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 68
b 1188/2023 Schenkungsvertrag 2022-12-28 Eigentumsrecht
c 1188/2023 Vorkaufsrecht
- 177 ANTEIL: 85/5952
Sommer Immobilien GmbH (FN 604345v)
ADR: Stuckgasse 13/3/24, Wien 1070
a 643/1997 Wohnungseigentum an W 84, Galerie, Terrasse
b 2538/2023 Sacheinlage- und Einbringungsvertrag 2023-08-25
Eigentumsrecht
- 178 ANTEIL: 9/5952
Sommer Immobilien GmbH (FN 604345v)
ADR: Stuckgasse 13/3/24, Wien 1070
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 10
b 2539/2023 Sacheinlage- und Einbringungsvertrag 2023-08-25
Eigentumsrecht
- 179 ANTEIL: 68/5952
Isabel Dreyer de Miranda Botelho
GEB: 1958-01-20 ADR: Travessa do Enviado de Inglaterra, 20 R/C H, 1150-140
Lissabon, Portugal
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 58
b 1538/2003 IM RANG 1290/2003 Kaufvertrag 2003-04-09 Eigentumsrecht
c 2971/2023 Schenkungsvertrag 2023-05-04 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 180 ANTEIL: 114/5952
Vera Rösger
GEB: 1978-10-31 ADR: Methfesselstraße 42, 10965 Berlin, Deutschland
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 51 mit Balkon
b 679/2024 IM RANG 400/2024 Kaufvertrag 2024-02-09 Eigentumsrecht
- 181 ANTEIL: 9/5952
Mag. Christina Schwarz

- GEB: 1971-03-15 ADR: Bräunerstraße 2/28, Wien 1010
a 4047/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl. 8
b 1556/2024 Schenkungsvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 1556/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 182 ANTEIL: 116/5952
Mag. Christina Schwarz
GEB: 1971-03-15 ADR: Bräunerstraße 2/28, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 43 mit Balkon
b 1556/2024 Schenkungsvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 1556/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 183 ANTEIL: 69/5952
Mag. Christina Schwarz
GEB: 1971-03-15 ADR: Bräunerstraße 2/28, Wien 1010
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 44 mit Balkon
b 1556/2024 Schenkungsvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht
c 1556/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 184 ANTEIL: 88/5952
Mag. Elke Krasny
GEB: 1965-03-02 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/37+38, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 37
b 3132/2002 Kaufvertrag 2002-08-27 Eigentumsrecht
c 1584/2024 Vergleich 2024-04-09 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 185 ANTEIL: 47/5952
Mag. Elke Krasny
GEB: 1965-03-02 ADR: Lerchenfelder Straße 66-68/37+38, Wien 1080
a 4510/1995 Wohnungseigentum an W 38
b 98/2004 Kaufvertrag 2003-12-16 Eigentumsrecht
c 1584/2024 Vergleich 2024-04-09 Eigentumsrecht
d gelöscht
- ***** C *****
- 4 auf Anteil B-LNR 63
a 4237/1995 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-11-16
PFANDRECHT 15.000.000,--
höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS Höchstbetrag
3.000.000,-- für Creditanstalt-Bankverein
d 3243/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein
e gelöscht
- 5 auf Anteil B-LNR 63
a 4238/1995 Pfandurkunde 1995-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag 25.200.000,--
für Creditanstalt-Bankverein
b 3243/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein
c gelöscht
- 6 a 4510/1995 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt III. Wohnungseigentumsvertrag
1995-11-29
- 11 auf Anteil B-LNR 63
a 3243/1997 Pfandurkunde 1997-08-20
PFANDRECHT Höchstbetrag 36.000.000,--
für Creditanstalt-Bankverein
b gelöscht
- 12 auf Anteil B-LNR 64
a 1221/1998 Schuldschein und Pfandurkunde 1998-03-04
PFANDRECHT 1,349.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS 269.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
- 26 auf Anteil B-LNR 140 141
a 3753/2001 Pfandurkunde 2001-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 142.000,--
für Volksbank in Wien und Klosterneuburg
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 38 auf Anteil B-LNR 140 141
a 3975/2004 Pfandurkunde 2004-11-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 119.000,--
für Volksbank Wien AG

- b 3975/2004 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 536 GB
01005 Josefstadt
c gelöscht
- 44 auf Anteil B-LNR 43
b 1219/2009 IM RANG 1028/2009 Pfandurkunde 2009-03-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 527.400,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
- c 1219/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1121 GB
01009 Mariahilf (BG Innere Stadt Wien)
- 50 auf Anteil B-LNR 112 113
a 3627/2010 Pfandurkunde 2010-09-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- b gelöscht
- 55 auf Anteil B-LNR 114 115
a 2227/2011
FRUCHTGENUSSRECHT
für Kurt Sommer, geb 1944-04-01
und Susanna Sommer, geb 1946-03-03
- 56 auf Anteil B-LNR 114 115
a 2227/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Kurt Sommer, geb 1944-04-01
und Susanna Sommer, geb 1946-03-03
- 59 auf Anteil B-LNR 16
a 4816/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1374/11p)
- 63 auf Anteil B-LNR 16
a 20025/2012 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(5 C 342/12g)
- 65 auf Anteil B-LNR 53
a 20645/2012 Pfandbestellungsurkunde 2012-06-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 385.000,--
für easybank AG (FN 150466z)
- 71 auf Anteil B-LNR 129 130 131
a 1277/2016
VORKAUFSRECHT
gem Pkt VII Kaufvertrag 2016-03-08
für Dr. Valerie Hackl geb 1982-08-29
- 72 auf Anteil B-LNR 129 130 131
a 1473/2016 Pfandurkunde 2016-03-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 389.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 74 auf Anteil B-LNR 16
a 778/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 54/17y)
- 75 auf Anteil B-LNR 132
a 2271/2017 Pfandurkunde 2017-07-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)
- b gelöscht
- 77 auf Anteil B-LNR 16
a 2121/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 432/18i)
- 78 auf Anteil B-LNR 136 137
a 2207/2018 Pfandurkunde 2018-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 79 auf Anteil B-LNR 138
b 4181/2019 IM RANG 218/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-12-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
- c gelöscht
- 83 auf Anteil B-LNR 153 bis 156
b 3151/2021 IM RANG 3219/2020 Pfandurkunde 2020-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--

- für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- c gelöscht
- 84 auf Anteil B-LNR 129 130 131
- a 462/2021 Pfandurkunde 2021-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 133.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 86 auf Anteil B-LNR 164 165
- a 1612/2021 Pfandurkunde 2021-04-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht

- | | |
|----|--|
| 87 | auf Anteil B-LNR 166 bis 174 |
| | a 2539/2021 Pfandurkunde 2021-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.300.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g) |
| | b gelöscht |
| 88 | auf Anteil B-LNR 166 bis 174 |
| | a 2540/2021 Pfandurkunde 2021-05-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. (FN 79133y) |

- 92 auf Anteil B-LNR 176
- a 1188/2023
VORKAUFRECHT für Florian Jaksche geb 1979-07-20
- 97 auf Anteil B-LNR 181 182 183
- a 1556/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Dr. Josef Schwarz geb 1937-03-11
Mag. Elisabeth Schwarz geb 1946-07-06
- 98 auf Anteil B-LNR 181
- a 1556/2024
GEBRAUCHSRECHT gemäß Pkt. Fünftens Schenkungsvertrag
2024-04-09 für Dr. Josef Schwarz geb 1937-03-11 und
Mag. Elisabeth Schwarz geb 1946-07-06
- 99 auf Anteil B-LNR 182 183
- a 1556/2024
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Pkt. Viertens
Schenkungsvertrag 2024-04-09 für Dr. Josef Schwarz
geb 1937-03-11 und Mag. Elisabeth Schwarz geb 1946-07-06

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 29.07.2024 12:00:00

Quelle: <https://www.immounited.com/>

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 3.255,00 m².

A2-Blatt:

Die Eintragungen im A2-Blatt werden berücksichtigt.

B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich 129/5952 Anteile (B-lfd.Nr. 172) der Liegenschaft im Eigentum der BBB Immo GmbH (FN 456177z), ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010.

C-Blatt:

Im C-Blatt der Liegenschaft ist die Verteilung der Aufwendung eingetragen, diese Eintragung wird als wertneutral berücksichtigt.

Die eingetragenen Pfandrechte werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Wohngebiet:

Das Wohngebiet dient vorrangig Wohnzwecken und es sind grundsätzlich nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig. Soweit dadurch für die Nachbarschaft keine Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen entstehen, sind Ausnahmen möglich.

Nach § 6 Abs.6 Wiener Bauordnung sind in als Wohngebieten ausgewiesenen Gebieten die Errichtung von Gast-, und Beherbergungs-, von Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten und Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Geräusche, Dünste etc. oder sonstige Einwirkungen geeignet sind, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen.

Wohnzone:

Sind in sich geschlossene Gebiete, die im Bebauungsplan zur Erhaltung des Wohnungsbestandes ausgewiesen werden können. Die Umwidmung von Wohnraum ist nur in Ausnahmen möglich.

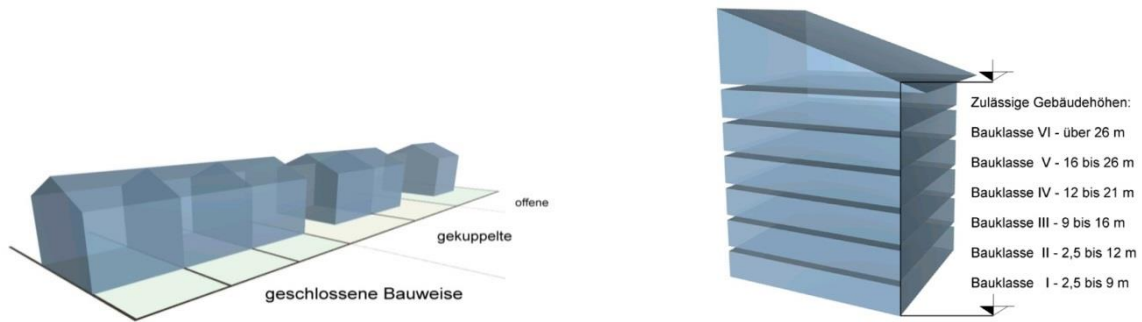
Schutzzone:

Einzelne abgegrenzte, in ihrem äußeren Erscheinungsbild besonders erhaltungswürdige Stadtteile, können im Bebauungsplan als Schutzzonen ausgewiesen werden. In diesen Bereichen soll damit der bauliche Altbestand geschützt werden und ist insbesondere der Abbruch von Gebäuden baubehördlich bewilligungspflichtig.

Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



Bauklassen:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

2.5 Grundstück und Gebäude

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 3.255,00 m² auf. Auf der Liegenschaft befinden sich 2 um das Jahr 1900 errichtete Gründerzeitgebäude, straßenseitig ein H-Trakter (Stiege 1) und hofseitig ein Wohngebäude (Stiege 2), je bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 4 Obergeschoßen und einem ausgebauten Dachgeschoß. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 1.287,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen begrünzten Innenhof dar.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Dippelbaumdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade, welche sich in einem guten Zustand befindet. Die hofseitigen Fassaden sind glatt und teilweise sind Abplatzungen zu erkennen. Die Hoffassaden beider Trakte waren zum Besichtigungszeitpunkt eingerüstet. Sanierungsarbeiten an den Fassaden werden hier vorgenommen. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Holzkasten- bzw. Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Lerchenfelder Straße über ein doppelflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus sowie zum Aufzug. Der Aufzug (Stiege 1) wurde im Jahr 1997 von der Firma Haushahn eingebaut und ist für 4 Personen ausgelegt. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem relativ gepflegten Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Beschreibung der Wohneinheiten

Die Wohnung Top 69 befindet sich im 2. Obergeschoß der Stiege 1 und weist eine Nutzfläche von 128,60 m² auf.

Sie wird über eine zweiflügelige Eingangstüre betreten und führt in einen großen Vorraum.

Vom Vorraum aus erreicht man einen Abstellraum sowie das WC. Geradeaus erreicht man über einen Gang rechter Hand ein Esszimmer, das Badezimmer sowie die Küche, linker Hand befinden sich 3 miteinander verbundene Zimmer sowie ein Kabinett. Bad und WC verfügen über Fenster.

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 5 Zimmer (laut Plan 4), 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Küche sowie ein Vorzimmer.

Die Wohnung ist durch Parkett- bzw. Spannteppich- bzw. Fliesenboden im Küchen- und Nassbereich bedeckt und mit Holzkastenfenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 1,62 / m² / Monat und liegen damit in einem niedrigen Bereich für Wien.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	um 1900 DG um 1990
Bauweise:	Gründerzeit, Massivgebäude
Dach:	ziegelgedeckt
Fassade:	gegliedert-straßenseitig, glatt-hofseitig
Decken:	Holztram- bzw. Dippelbaum- bzw. Massivdecken
Böden:	Jugendstilfliesen, keramische Beläge
Fenster:	Holzkasten- bzw. Kunststoffisolierfenster
Türen:	Alt Wien Stil Wohnungseingang
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	Steinstufen, doppelseitiger Holzhandlauf
Aufzug:	vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung, Radiatoren
Gegensprechanlage:	vorhanden
Zustand:	gut

Luftbild



Quelle: Google Earth

Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 8.,Josefstadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Josefstadt (1005)
Grundstück	906

Information:

Das Grundstück 906 in Josefstadt (1005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 8.,Josefstadt
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Josefstadt (1005)
Grundstück	896

Information:

Das Grundstück 896 in Josefstadt (1005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

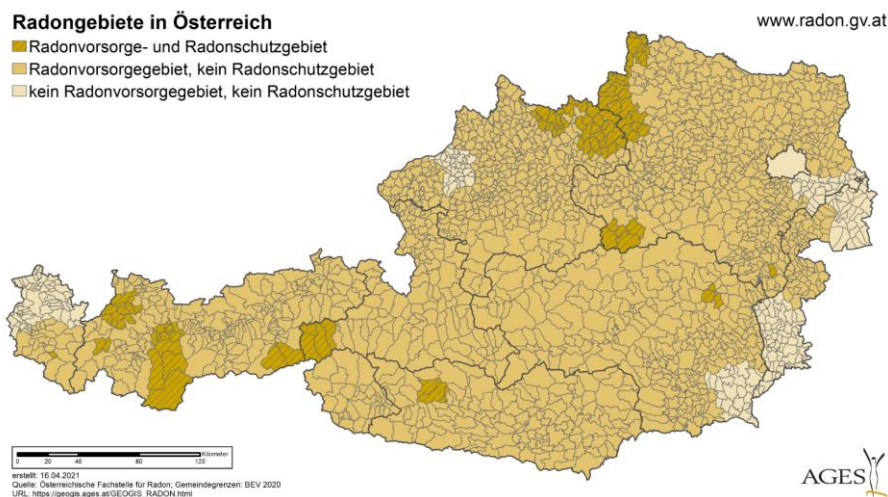
Erläuterungen

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.

Radongebiete in Österreich

Es ist darauf hinzuweisen, dass – mit Ausnahmen von Teilen im Osten Österreichs – großflächig Radonvorsorgegebiete, teilweise auch Radonschutzgebiete vorherrschen. Um zu eruieren, ob auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Belastung durch Radon vorliegt, bedarf es entsprechender Gutachten. Im Falle des Vorliegens einer Radonbelastung wären Kosten für die Erstellung und Beseitigung der Belastung vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche insgesamt 128,60 m².

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit. Der Bauakte wurde zur Konsensüberprüfung bei der Baupolizei ausgehoben. Die vorgefundenen Planunterlagen decken sich mit dem Zustand bei Besichtigung, jedoch wurden aus einem großen Zimmer 2 Kabinette durch eine einfache Zwischenwand hergestellt.

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt für netto € 304,35 p.m. vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von € 2,37 / m².

Die Mieterin ist im Jahr 2024 verstorben, der Ehegatte lebt in der gemeinsamen Wohnung und ist in den Mietvertrag eingetreten. Zwischen Mieter und Vermieter wurde vor Gericht ein prätorischer Vergleich geschlossen. Das Mietverhältnis endet daher mit 31.05.2035. Zu diesem Termin ist die Wohnung ohne Räumungsaufschub geräumt von Fahrnissen zurückzustellen.

Nach Ansicht des Sachverständigen liegt der Mietertrag der Einheit derzeit unter dem Marktniveau bzw. dem gesetzlich zulässigen Mietzins.

Gemäß Online Auskunft der Stadt Wien ist ein Lagezuschlag von € 6,44 / m² vorgesehen.

Adresse		
Adresse	Lerchenfelder Straße 66-68/1, 1080 Wien	

Lagezuschläge		
gültig von	gültig bis	EUR je m ²
01.04.2026		6,44

Quelle: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag>

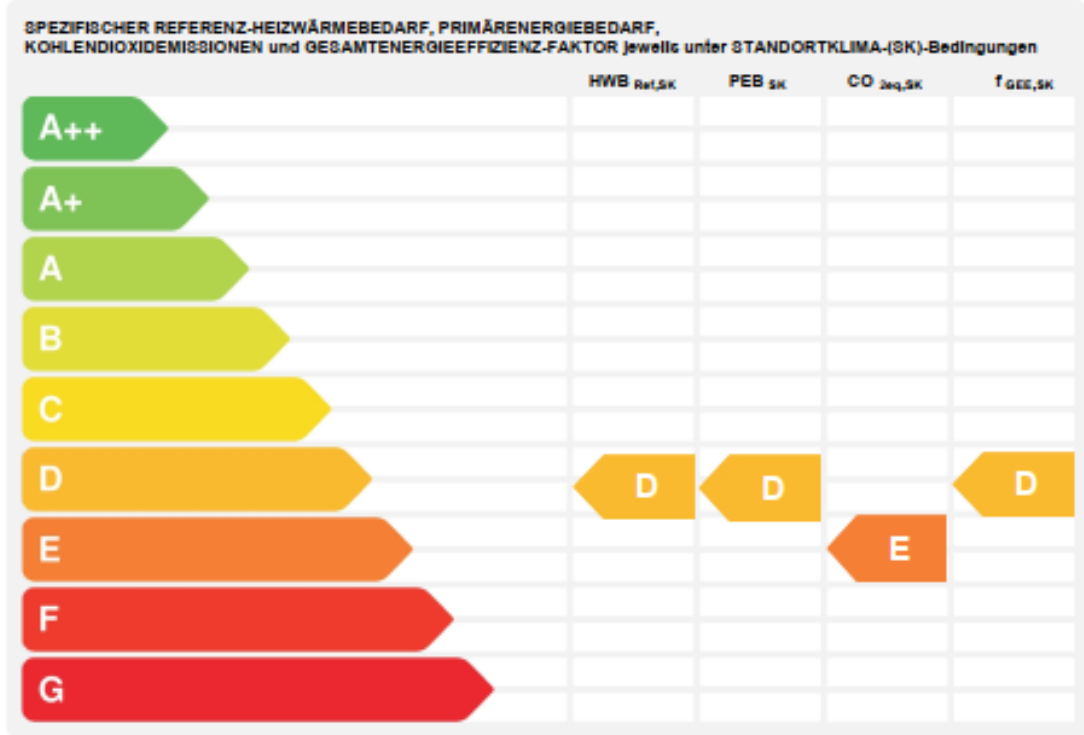
2.7 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2018



BEZEICHNUNG	1080 Wien, Lerchenfelderstrasse 66-68_2023	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1896
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lerchenfelderstrasse 66-68	Katastralgemeinde	Josefstadt
PLZ/Ort	1080 Wien-Josefstadt	KG-Nr.	1005
Grundstücksnr.	906	Seehöhe	205 m



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

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie zufälliger Hilfeenergie.

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1996) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BesitzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungsbereich für die Kennwerte Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 8
 Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	7 181,2 m ²	Heiztage	295 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	5 745,0 m ²	Heizgradtage	3 678 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	27 418,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-HöHöhe (A)	8 308,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,30 m	mittlerer U-Wert	1,20 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	68,17	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)	
Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{RK,SK} = 115,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 115,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 204,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GE,RK} = 2,17

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,RK,SK} = 935 658 kWh/a	HWB _{RK,SK} = 130,3 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 935 658 kWh/a	HWB _{SK} = 130,3 kWh/m ² a	
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 73 392 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a	
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 1 447 617 kWh/a	HEB _{SK} = 201,6 kWh/m ² a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,24	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,37	
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,43	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 163 559 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 1 611 176 kWh/a	EEB _{SK} = 224,4 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 1 860 670 kWh/a	PEB _{SK} = 259,1 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} = 1 758 954 kWh/a	PEB _{n,nr,SK} = 244,9 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} = 101 716 kWh/a	PEB _{n,er,SK} = 14,2 kWh/m ² a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} = 394 626 kg/a	CO ₂ eq,SK = 55,0 kg/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GE,SK} = 2,20	
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a	

ERSTELLT		
GWR-Zahl	Erstellerin	Bauplanungsbüro Baumeister Wallnberger KG Hickelgasse 18 / Top 16-17, 1140 Wien
Ausstellungsdatum	23.05.2023	
Gültigkeitsdatum	22.05.2023	Unterschrift
Geschäftszahl	001/2013	

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

2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit von Gebäuden hängt wesentlich von rechtlichen Rahmenbedingungen ab, daher kann sich die Wertauswirkung je nach Assetklasse in ihrer Ausprägung unterscheiden.

Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

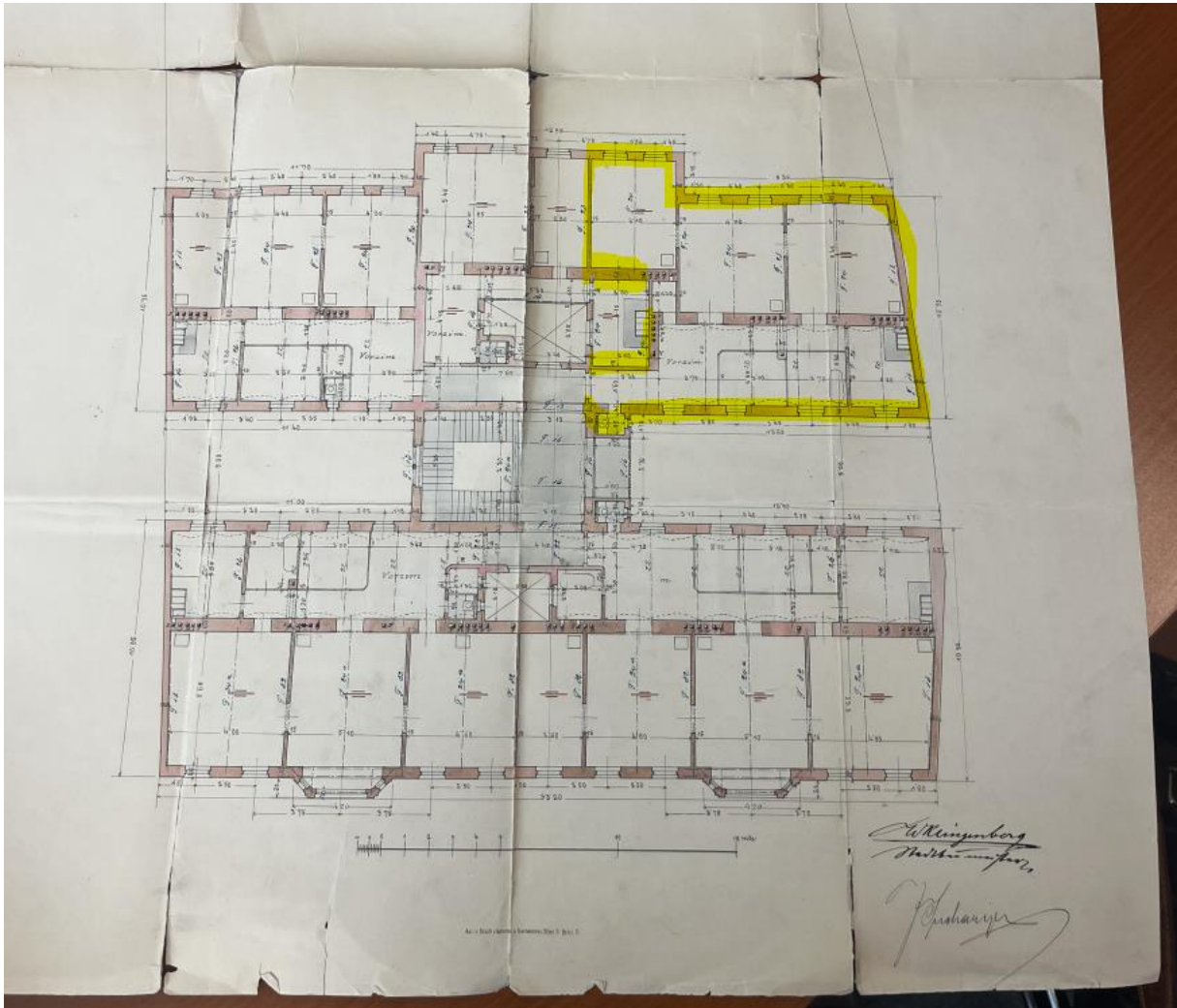
Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> •Green Lease •Ressourcenmanagement •erneuerbare Energie •Grünflächen •Nachhaltigkeitsstrategie •CO2 Emissionen ... 	<ul style="list-style-type: none"> •Inklusion, Barrierefreiheit •Diversität, Mobilität •sozial orientierte Nutzung •Arbeitsschutz •Förderung, soziale Projekte •Anti-Diskriminierung ... 	<ul style="list-style-type: none"> •Transparenz •Reporting •Compliance •IT Sicherheit •Anti Korruption •Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit ...

Quelle: eigene Darstellung

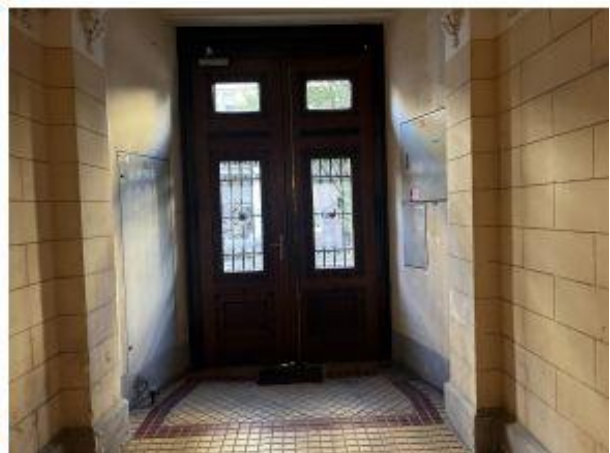
Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

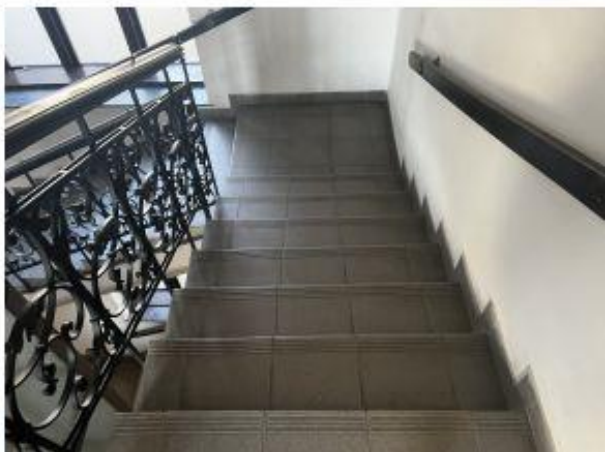
Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteeinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

2.9 Bestandspläne

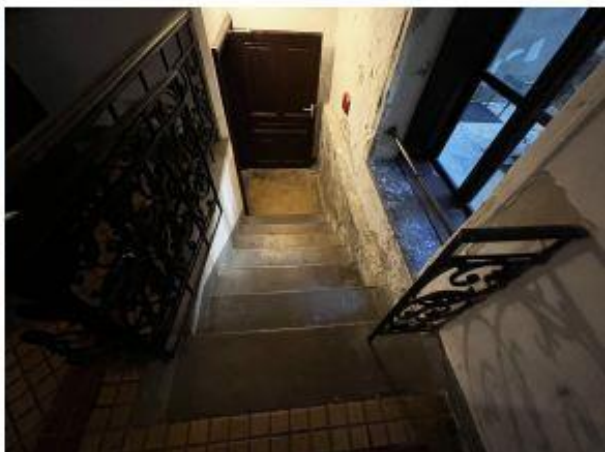
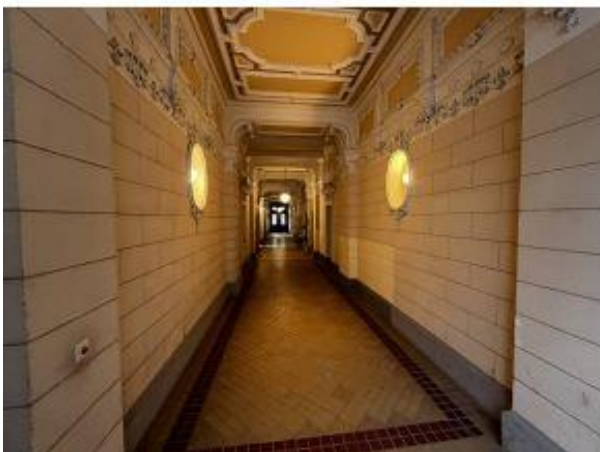


2.10 Fotodokumentation









3 WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertungsmethodik

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

Vergleichswertverfahren laut LBG:

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden

Ertragswertverfahren laut LBG:

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren (Term)

Die Bewertung erfolgt als „Term and Reversion“ Verfahren. Auf Grund der befristeten Mietsituation wird angenommen, dass die Einheit nach Auslaufen des Vertrages leerstehend und daher als Abverkaufseinheit zu bewerten ist. Hier ist der Vergleichswert als „highest and best use“ zu ermitteln. Die Einnahmen, welche bis zu diesem Zeitpunkt über die laufende Miete erzielt werden können, werden als Term im Ertragswertverfahren gerechnet. Der Vergleichswert als Reversion muss auf den Bewertungsstichtag abgezinst werden.

Die Abzinsung ist die Berechnung der Höhe eines Betrages zum Zeitpunkt X (Anfangskapital, Gegenwartswert) aus der Höhe dieses Betrags zu einem späteren Zeitpunkt Y (Endkapital, Zukunftswert), wenn zwischen den beiden Zeitpunkten auf den Betrag Zinsen gezahlt werden. Es wird dabei lediglich die Aufzinsung rückgängig gemacht, das heißt die bis Y angefallenen Zinsen wieder abgezogen, um den Betrag zum Anfangszeitpunkt X zu erhalten. Durch

Abzinsen erhält man also den Betrag, den man im Zeitpunkt X hätte anlegen müssen um ein bestimmtes Endkapital in Y zu erreichen.

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichsverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite grundsätzlich in einer Bandbreite von 1,00% und 2,00% gesehen. Auf Grund der kurzen Restlaufzeit liegt die Rendite außerhalb der Bandbreiten.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahres-sprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist.

Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 304,35
Mieteinnahmen pro Jahr		
		€ 3.652,20
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m ²	€ 15,00 / m ²	€ 1.929,00
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme	1,00%	€ 36,52
Jahresreinertrag		€ 1.686,68
Restnutzungsdauer (Jahre)	9	
Kapitalisierungszinssatz	1,50%	
Vervielfältiger	8,36	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 14.100,63
zuzüglich Bodenwert		
Ertragswert		€ 14.100,63
Ertragswert gerundet		€ 14.000,00

3.3 Ermittlung Wert Reversion über den Vergleichswert:

Für die fiktiv leerstehende Einheit wird unter der Annahme, dass diese sanierungsbedürftig ist, folgender Wert angesetzt:

Nutzfläche	Ansatz € / m ²	Summe
128,60 m ²	€ 5.500,00 / m ²	€ 707.300,00

Vergleichspreise Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer 2026
Eigentumswohnungen gebraucht 1080 Wien

Wohnlage	einfacher Wohnwert		durchschnittlicher Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	PS 25	PS 26	PS 25	PS 26	PS 25	PS 26
mäßig	€ 2.843,15 / m ²	€ 3.054,52 / m ²	€ 3.339,30 / m ²	€ 3.593,29 / m ²	€ 3.582,24 / m ²	€ 3.866,15 / m ²
normal	€ 3.355,09 / m ²	€ 3.616,32 / m ²	€ 4.068,36 / m ²	€ 4.105,48 / m ²	€ 4.230,70 / m ²	€ 4.272,55 / m ²
gut	€ 3.768,73 / m ²	€ 3.942,63 / m ²	€ 4.453,20 / m ²	€ 4.605,03 / m ²	€ 5.158,46 / m ²	€ 5.346,41 / m ²
sehr gut	€ 4.865,18 / m ²	€ 5.013,54 / m ²	€ 5.957,81 / m ²	€ 6.120,86 / m ²	€ 6.293,81 / m ²	€ 6.385,48 / m ²

Für die Verkehrswertermittlung wird der Vergleichswert auf den heutigen Tag abgezinst.

Es ergibt sich daher folgender Wert:

Jahre	9
%	4,50%
Faktor	0,67
Reversion	€ 475.945,30
Term	€ 14.100,63
Summe	€ 490.045,93
€ / m ²	€ 3.810,62 / m ²

3.4 Verkehrswert

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Wert aus Term and Reversion	€ 490.045,93
Verkehrswert	€ 490.045,93
Verkehrswert gerundet	€ 490.000,00

4 GUTACHTEN

Der gerundete lastenfreie Verkehrswert von 129/5952 Anteilen (B-lfd. Nr. 172) an der Liegenschaft EZ 531, Gst.Nr. 896 und 906, KG 01005 Josefstadt, BG Josefstadt verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69 mit der Adresse 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 66-68, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verkehrswert	€ 490.000,00
---------------------	---------------------

Wien, am 06. Mai 2026

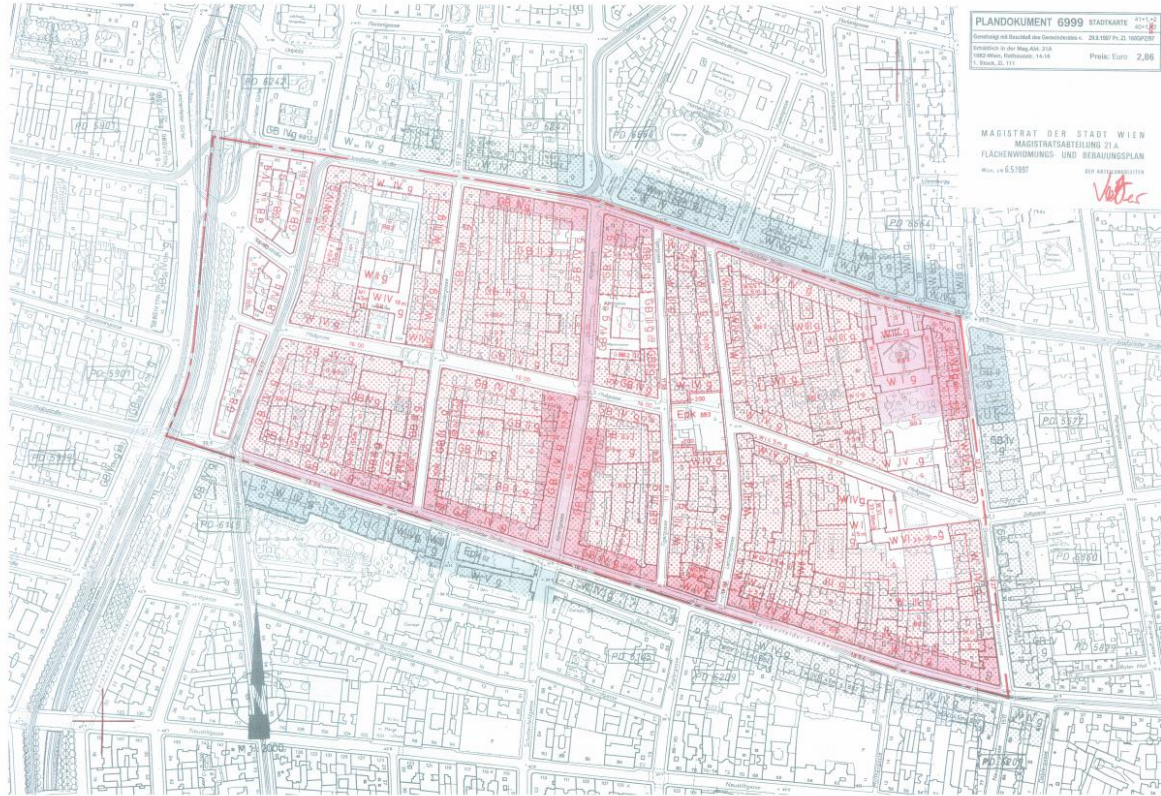
Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

5 ANHANG



MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 6999

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **29. September 1997, Pr. Zl. 160GPZ/1997**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 6999 mit der rot strichpunktieren Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Josefstädter Straße, Strozzigasse, Lerchenfelder Straße (Bezirksgrenze) und Lerchenfelder Gürtel (Bezirksgrenze) im 8. Bezirk, Kat. G. Josefstadt sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 der BO für Wien und einer Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien für einen Teil dieses Gebietes

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

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die **Querschnitte** der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, daß bei einer Straßenbreite unter 10 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10 m bis unter 16 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2 m Breite herzustellen sind.
In der Pfeilgasse, in der Albertgasse und in der Sanettystraße sind Vorkehrungen zu treffen, daß das Pflanzen von mindestens einer Baumreihe möglich ist.
3. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien für das gesamte Plangebiet, ohne Plandarstellung:
 - 3.1. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen der Gebäude nicht gestaffelt werden, die Dachneigung darf 30 Grad nicht unterschreiten.
 - 3.2. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.3. An den zu den Verkehrsflächen der Lerchenfelder Straße und der Josefstädter Straße gerichteten Fronten sind Hauptfenster von Wohnungen nur dann zulässig, wenn deren Fußbodenoberkante mindestens 3,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegt.

- 3.4. Bei innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.5. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung GV I 4,5 m bzw. 5,5 m bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.6. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.8. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet ist, dürfen den freien Durchblick nicht hindern.
4. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
 - 4.1. Auf den mit **BB 1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - 4.2. Auf den mit **G BB 2** bezeichneten Grundflächen dürfen weder unterirdische Bauten noch Nebengebäude errichtet werden.
Der mit **BB 3** bezeichnete, als gemischtes Baugebiet ausgewiesene Raum ist gemäß § 5 Abs. 4 lit. t der BO für Wien der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen unter den in § 4 Abs. 3 des Wiener Garagengesetzes normierten Voraussetzungen vorbehalten.
 - 4.3. Auf den mit **BB 4** bezeichneten Flächen wird die höchstzulässige Anzahl der Hauptgeschoße für die Liegenschaften Strozzigasse ONr. 41 (EZ 770) und Strozzigasse ONr. 47 (EZ 774) mit drei, für die Liegenschaften Strozzigasse ONr. 39 (EZ 768), Strozzigasse ONr. 43 (EZ 772) und Strozzigasse ONr. 45 (EZ 773), mit zwei festgesetzt. Es ist die Errichtung nur eines Dachgeschoßes zulässig.
 - 4.4. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist mit Ausnahme der Bauplätze an der Albertgasse, Blindengasse, Josefstädter Straße, Lerchenfelder Straße und Strozzigasse nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind.
5. Bestimmungen gemäß § 4 Abs. 3 der BO für Wien mit Plandarstellung:
Auf der mit **BB 3** bezeichneten Fläche beschränkt sich die Widmung Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage auf das Niveau oberhalb +41,0 m über Wiener Null, darunter wird die Widmung Bauland, gemischtes Baugebiet festgesetzt.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat