



REITHOFER
IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH

MAG. MARKUS REITHOFER , MSC
[SV, MRICS, CIS IMMOZERT, CIPS]

MAG. (FH) DANIEL ERTL , MSC
[CIS IMMOZERT]

IN KOOPERATION MIT

MAG. DIETMAR HOFBAUER, MSC
[SV, CIS IMMOZERT]

GUTACHTEN

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 2 mit 78/836 Anteilen verbunden mit WE an Wohnung Top 1 mit Balkon, Garten im Hof und
- B-LNr. 14 mit 5/836 Anteilen verbunden mit WE an Stellplatz 6 (Doppelparker unten)

der EZ 334, GB 01002 Alsergrund

Adresse: 1090 Wien, Lackierergasse 8

Stichtag: 05. Mai 2026



REITHOFER IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH
1180 WIEN, GERSTHOFERSTRASSE 89
FIRMENBUCH: HG WIEN, FN 335325A
GF: MAG. MARKUS REITHOFER

UID: ATU 65304823
BANKVERBINDUNG RLB NÖ-W
BLZ 32000 KTO 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

M: OFFICE@RIBW.AT
W: WWW.RIBW.AT
T: +43 1 479 9 479
F: +43 1 479 9 479 -10





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1. Auftraggeber	2
1.2. Auftrag/ Zweck	2
1.3. Bewertungsstichtag: 05. Mai 2026, als Tag der 2. Befundaufnahme.....	2
1.4. Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.4.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen.....	2
1.4.3. Literatur	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen.....	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuchstand.....	4
2.2. Lage	9
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	9
2.2.2. Individualverkehr	11
2.2.3. Infrastruktur	13
2.2.4. Kaufkraft	15
2.3. Grundstück.....	16
2.3.1. Allgemeine Topographie.....	16
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde.....	18
2.3.3. Anschlüsse	18
2.3.4. Kontaminationen.....	19
2.4. Gebäudebestand.....	21
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.4.2. Objektbestand Wohnung Top 1 mit Balkon, Garten im Hof.....	25
2.4.3. Objektbestand Stellplatz 6.....	34
2.4.4. Aufteilung der Aufwendungen	41
2.4.5. Rücklage/ Investitionsvorschau	41
2.4.6. Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.....	41
3. Befund	42
3.1. Bewertungsgrundsätze	42
3.2. Restnutzungsdauer	44
3.2.1. Technische Lebensdauer	44
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer	44
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer.....	45
3.3. Bewertung Top 1.....	47
3.3.1. Ertragswertverfahren	47
3.3.2. Bodenwert	47
3.3.3. Verkehrswertermittlung Top 1	56
3.4. Bewertung Stellplatz 6	57



3.5. Verkehrswertermittlung Vergleichsverfahren	57
4. Zusammenfassung	59
4.1. B-LNr. 2	59
4.2. B-LNr. 14	60
5. Anmerkung	61
5.1. Umsatzsteuer	61
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	62
6. Fotodokumentation	63
7. Anlagen	77



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	10
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	11
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr	11
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien	12
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz	12
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung	14
Abb. 7: medizinische Versorgung	14
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	15
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe	16
Abb. 10: Luftbild	16
Abb. 11: Straßenlärm [dB]	17
Abb. 12: Schienenlärm [dB]	17
Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	18
Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	19
Abb. 15: ältester Datumsvermerk im Bauakt	21
Abb. 16: aktuelle Ansichten und Schnitte	21
Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946	22
Abb. 18: Wohnungsgrundriss Top 1	26
Abb. 19: Lageplan Garage	34
Abb. 20: Lage der Vergleichsobjekte	48



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Frau MMag. Michaela Tschiderer als Insolvenzverwalterin des Eigentümers der gegenständlichen Objekte.

1.2. Auftrag/ Zweck

Der Sachverständige möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 78/836 Anteilen, B-LNr. 2 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 mit Balkon, Garten im Hof sowie von 5/836 Anteilen, B-LNr. 14 verbunden mit WE an Stellplatz 6 (Doppelparker unten) der EZ 334, GB 01002 Alsergrund in 1090 Wien, Lackierergasse zum Stichtag erstellen.

1.3. Bewertungsstichtag: 05. Mai 2026, als Tag der 2. Befundaufnahme

1.4. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber und der Hausverwaltung übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 08. April 2026, um 10:30 Uhr und 05. Mai 2026 um 11:45 Uhr unter Anwesenheit von:
 - der derzeitigen Mieterin und deren Schwiegertochter
 - Frau Ida Nebosis, Büro SV,
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 9. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.4.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Verschreibungen
- Vorausschau 2026
- Protokoll der letzten Hauseigentümerversammlung
- WE-Vertrag
- Nutzwertgutachten



- Energieausweis

1.4.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- 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.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

EINLAGEZAHL 334

Letzte TZ 765/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
11	GST-Fläche	357	
	Bauf.(10)	299	
	Bauf.(20)	58	Lackierergasse 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 16083/1934 Erbauung eines Hauses (auf) GST 11

***** B *****

2 ANTEIL: 78/836

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)

ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020

a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23 Eigentumsrecht

c 20236/2012 Teilung des Anteils

d 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 mit
Balkon, Garten im Hof

f 4132/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.12.2025
(Handelsgericht Wien, 9 S 185/25g)

6 ANTEIL: 127/836

Mag. Nora Haas

GEB: 1985-04-11 ADR: Georg Coch Platz 3/12a, Wien 1010

d 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5

e 22328/2012 IM RANG 124/2012 Kaufvertrag 2012-05-29 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 5/836

Mag. Nora Haas

GEB: 1985-04-11 ADR: Georg Coch Platz 3/12a, Wien 1010

d 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 5

(Doppelparker oben)

e 22328/2012 IM RANG 124/2012 Kaufvertrag 2012-05-29 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 5/836

DEBO Immobilienverwertungs GesmbH (FN 280890z)

ADR: Große Mohreng. 23/2, Wien 1020

a 3809/2010 IM RANG 3570/2010 Kaufvertrag 2010-09-23 Eigentumsrecht

c 20236/2012 Teilung des Anteils

d 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 6

(Doppelparker unten)

e 4132/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.12.2025
(Handelsgericht Wien, 9 S 185/25g)

20 ANTEIL: 85/1672

Mag. Günter Stöger

GEB: 1973-08-03 ADR: Höllgasse 6d, Langenlois 3550



- a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 mit Balkon
b 767/2017 IM RANG 438/2017 Kaufvertrag 2017-02-09 Eigentumsrecht
c 767/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 715/2023 Adressenänderung
- 21 ANTEIL: 85/1672
Mag. Barbara Stöger
GEB: 1978-05-06 ADR: Höllgasse 6d, Langenlois 3550
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 mit Balkon
b 767/2017 IM RANG 438/2017 Kaufvertrag 2017-02-09 Eigentumsrecht
c 767/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 715/2023 Adressenänderung
- 22 ANTEIL: 5/1672
Mag. Günter Stöger
GEB: 1973-08-03 ADR: Höllgasse 6d, Langenlois 3550
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 2 (Tiefgaragenplatz)
b 767/2017 IM RANG 438/2017 Kaufvertrag 2017-02-09 Eigentumsrecht
c 767/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 715/2023 Adressenänderung
- 23 ANTEIL: 5/1672
Mag. Barbara Stöger
GEB: 1978-05-06 ADR: Höllgasse 6d, Langenlois 3550
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 2 (Tiefgaragenplatz)
b 767/2017 IM RANG 438/2017 Kaufvertrag 2017-02-09 Eigentumsrecht
c 767/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 715/2023 Adressenänderung
- 24 ANTEIL: 151/1672
Mag. Felix Vogler
GEB: 1969-07-12 ADR: Dehmgasse 24, Klosterneuburg 3400
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 mit Balkon
b 1924/2017 IM RANG 1462/2017 Kaufvertrag 2017-04-21 Eigentumsrecht
c 1924/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1642/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 25 ANTEIL: 151/1672
Dr. Monika Gadner
GEB: 1971-10-22 ADR: Dehmgasse 34, Klosterneuburg 3400
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 mit Balkon
b 1924/2017 IM RANG 1462/2017 Kaufvertrag 2017-04-21 Eigentumsrecht
c 1924/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1642/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 26 ANTEIL: 5/1672
Mag. Felix Vogler
GEB: 1969-07-12 ADR: Dehmgasse 24, Klosterneuburg 3400
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 1 (Tiefgaragenplatz)
b 1924/2017 IM RANG 1462/2017 Kaufvertrag 2017-04-21 Eigentumsrecht
c 1924/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1642/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 27 ANTEIL: 5/1672
Dr. Monika Gadner
GEB: 1971-10-22 ADR: Dehmgasse 34, Klosterneuburg 3400
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 1 (Tiefgaragenplatz)
b 1924/2017 IM RANG 1462/2017 Kaufvertrag 2017-04-21 Eigentumsrecht



- c 1924/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 1642/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 28 ANTEIL: 129/836
Dennis Meryn
GEB: 1989-09-16 ADR: Lustkandlgasse 45/16, Wien 1090
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3 mit
Terrasse
b 2684/2020 Kaufvertrag 2020-06-30 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 7/836
Dennis Meryn
GEB: 1989-09-16 ADR: Lustkandlgasse 45/16, Wien 1090
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 3
(Tiefgaragenplatz)
b 2684/2020 Kaufvertrag 2020-06-30 Eigentumsrecht
- 30 ANTEIL: 144/836
Dr. Per Anders Ingemarsson
GEB: 1960-07-23 ADR: Dreikönigstraße 2, 73230 Kirchheim unter Teck,
Deutschland
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 mit
Terrasse
b 4385/2020 IM RANG 3543/2020 Kaufvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 5/836
Dr. Per Anders Ingemarsson
GEB: 1960-07-23 ADR: Dreikönigstraße 2, 73230 Kirchheim unter Teck,
Deutschland
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 7
(Doppelparker oben)
b 4385/2020 IM RANG 3543/2020 Kaufvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 85/836
Dziyana Karpava
GEB: 1982-06-18 ADR: Weinberggasse 55/2/20, Wien 1190
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 mit
Balkon
b 1901/2022 IM RANG 1647/2022 Kaufvertrag 2022-05-06 Eigentumsrecht
- 33 ANTEIL: 5/836
Dziyana Karpava
GEB: 1982-06-18 ADR: Weinberggasse 55/2/20, Wien 1190
a 20236/2012 22191/2012 3284/2025 Wohnungseigentum an Stellplatz 4
(Doppelparker unten)
b 1901/2022 IM RANG 1647/2022 Kaufvertrag 2022-05-06 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 4 a 22191/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. 4.1 bis 4.4 und Pkt. 5 des
Wohnungseigentumsvertrages vom 2012-10-18
- 5 auf Anteil B-LNR 2 14
a 2902/2015 Pfandurkunde 2015-07-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 24 bis 27
a 1924/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 7 auf Anteil B-LNR 24 bis 27
a 3058/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht



- 9 auf Anteil B-LNR 28 29
- b 3048/2020 IM RANG 2685/2020 Pfandbestellungsurkunde
2020-08-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.542.200,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG, GnR 657 (Amtsgericht
Regensburg)
- c 3048/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 212 KG 01002 Alsergrund C-LNR 54
EZ 334 KG 01002 Alsergrund C-LNR 9
- 11 auf Anteil B-LNR 24 26
- a 1642/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Dr. Monika Gadner geb 1971-10-22
- 12 auf Anteil B-LNR 25 27
- a 1642/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Mag. Felix Vogler geb 1969-07-12
- 13 auf Anteil B-LNR 2 14
- b 2561/2024 IM RANG 3022/2023 Pfandurkunde 2023-10-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
- 15 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 426/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
1111/2024) Pfandbestellungsurkunde 2024-01-10,
Pfandbestellungsurkunde 2023-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Dr. Monika Gadner geb 1971-10-22, Maximilian Rupp
geb 1985-07-06, Herbert Rupp geb 1984-04-22, Mag.
(FH) Harald Emberger geb 1974-08-19, Dipl.Ing. Andreas
Jancar geb 1968-03-07, Jennifer Szymczyk geb 1993-07-14,
Kurt Paul Amhoff geb 1956-06-19, Mag. (FH) Patricia
Emberger geb 1976-04-02, Francesca Ciaffi geb 1965-11-08,
Dr. Johannes Schnitzer geb 1978-10-06, Dr. Sinda
Bigenzahn-Nischer geb 1975-04-23, Mag. Gregor Nischer
geb 1976-08-08, Leila Dimitry geb 1946-05-15, Alain Pascal
Goetz geb 1953-08-09
- b 426/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
1111/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2989 KG 01006 Landstraße C-LNR 59
EZ 1181 KG 01010 Neubau C-LNR 44
EZ 1012 KG 01006 Landstraße C-LNR 40
EZ 334 KG 01002 Alsergrund C-LNR 15
- 16 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 2068/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 305/24p)
- b gelöscht
- 18 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 51/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 5/25f)
- 21 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 2732/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
samt vierteljährl Z bei vierteljährl Kapitalisierung von
2,875 % aus EUR 36.949,02 seit 2024-08-30
samt 3,125 % Z aus EUR 33.050,98 seit 2024-08-30
Kosten EUR 7.200,-- und EUR 480,--
Antragskosten EUR 1.633,22
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
(22 E 67/25s)
- b 649/2026 Aufschiebung (22 E 67/25s)
- 22 auf Anteil B-LNR 2 14



- a 3691/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 493/25m)
- b 83/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr. 23
- 23 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 83/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.880,35 EUR samt 4 % Zinsen
p.a. aus 19,34 EUR seit 06.06.2025, aus 28,27 EUR seit
06.07.2025, aus 19,34 EUR seit 06.08.2025, aus 19,34 EUR
seit 06.09.2025, aus 19,34 EUR seit 06.10.2025, aus 19,34
EUR seit 06.11.2025, aus 280,42 EUR seit 06.06.2025, aus
353,28 EUR seit 06.07.2025, aus 280,42 EUR seit 06.08.2025,
aus 280,42 EUR seit 06.09.2025, aus 280,42 EUR seit
06.10.2025 sowie aus 280,42 EUR seit 06.11.2025, der Kosten
des Titelverfahrens von 628,83 EUR samt 4 % Zinsen p.a.
seit 21.11.2025 sowie der Antragkosten EUR 365,68 für
EG 1090 Wien, Lakierergasse 8 (22 E 67/25s - 22 E 7/26v)
- b 83/2026 Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
siehe C-LNr. 22
- 24 auf Anteil B-LNR 2 14
- a 765/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 146/26d)

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

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden, mit Ausnahme eines Bestandverhältnisses, nicht bekannt gegeben.



2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk „Alsergrund“ per Adresse Lackierergasse 8. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird durch folgende Straßenzüge markiert: Lackierergasse – Währinger Straße – Schwarzspanierstraße – Schwarzspanierhof – Garnisionsgasse – Beethovenstraße

Die Lackierergasse verläuft von der Garnisionsgasse im Südwesten bis zur Währinger Straße im Nordosten. Der kurze Straßenzug wird entlang den Orientierungsnummern als Einbahn geführt und 1843 nach den dort ansässigen Wagenmalern bzw. Lagenlackierern benannt.

LACKIERERGASSE. Name seit E. 18. Jh.; einfache josephinische bzw. biedermeierliche Vorstadtverbauung; gegen die Währinger Straße späthistoristische 5geschoßige Zinshäuser (Nr. 5, 7, 9).

Nr. 8: Erb. 1783, schlichte Plattenstilfassade.

Der 9. Wiener Gemeindebezirk „Alsergrund“ liegt nördlich des 1. Bezirkes „Innere Stadt“. Folgende weitere Bezirke grenzen an: der 8. Bezirk „Josefstadt“ im Süden, der 17. Bezirk „Hernals“ und der 18. Bezirk „Währing“ im Westen (hier bildet der Straßenzug „Gürtel“ die Grenze), im Norden der 19. Bezirk „Döbling“ und im Osten, wo das südliche Ufer des Donaukanals die Bezirksgrenze bildet, liegen - am nördlichen Ufer des Donaukanals - der 20. Bezirk „Brigittenau“ und der 2. Bezirk „Leopoldstadt“. Der 9. Bezirk hat insgesamt etwa 42.000 Einwohner und erstreckt sich über 2,97 km². Er setzt sich aus folgenden Bezirksteilen zusammen: Althangrund, Rossau, Alservorstadt, Michelbeuern, Lichtental Himmelfortgrund und Thurygrund. Eine Vielzahl von infrastrukturellen Einrichtungen, Universitäten und Sehenswürdigkeiten liegen im 9. Bezirk: Franz-Josefs-Bahnhof, Müllverbrennung Spittelau, diverse Fakultäten der Universität Wien u.a. die Medizinische Universität, das Allgemeine Krankenhaus AKH, das St. Anna Kinderspital, das Sanatorium Hera, die Roßauer Kaserne, das Palais Liechtenstein, die Votivkirche, die Volksoper, das Sigmund-Freud-Haus, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42. Der Verkehrsknotenpunkt Schottentor liegt rund 650 Meter entfernt.



Die Straßenbahnlinie **37** fährt von 1., Schottentor (U2), durch die Währinger Straße, die Nußdorfer Straße, die Döblinger Hauptstraße und die Hohe Warte bis nach 19., Döblinger Bad. Die Straßenbahnlinie **38** fährt von 1., Schottentor (U2) über die Währinger Straße, die Nußdorfer Straße (U6), die Billrothstraße und die Grinzinger Allee bis nach 19., Grinzing. Die Straßenbahnlinie **40** fährt von 1., Schottentor (U2) durch die Währinger Straße (bei der Volksoper Umstieg in die U6 möglich), die Gentzgasse und die Herbeckstraße – wo sie auch ihre Endstelle hat. Die Straßenbahnlinie **41** fährt von 1., Schottentor (U2) durch die Währinger Straße (bei der Volksoper Umstieg in die U6 möglich), die Gentzgasse, die Gersthofer Straße und die Pötzleinsdorfer Straße. Endstelle ist in Pötzleinsdorf. Die Straßenbahnlinie **42** fährt von 18., Antonigasse durch die Kreuzgasse bis zum Währinger Gürtel / AKH, weiter zur Volksoper und über die Währinger Straße bis zum 1., Schottentor.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel oder zu Fuß insgesamt ca. 21 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Lackierergasse wird entlang den Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist kritisch. Der 9. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Es befinden sich mehrere Parkhäuser im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr

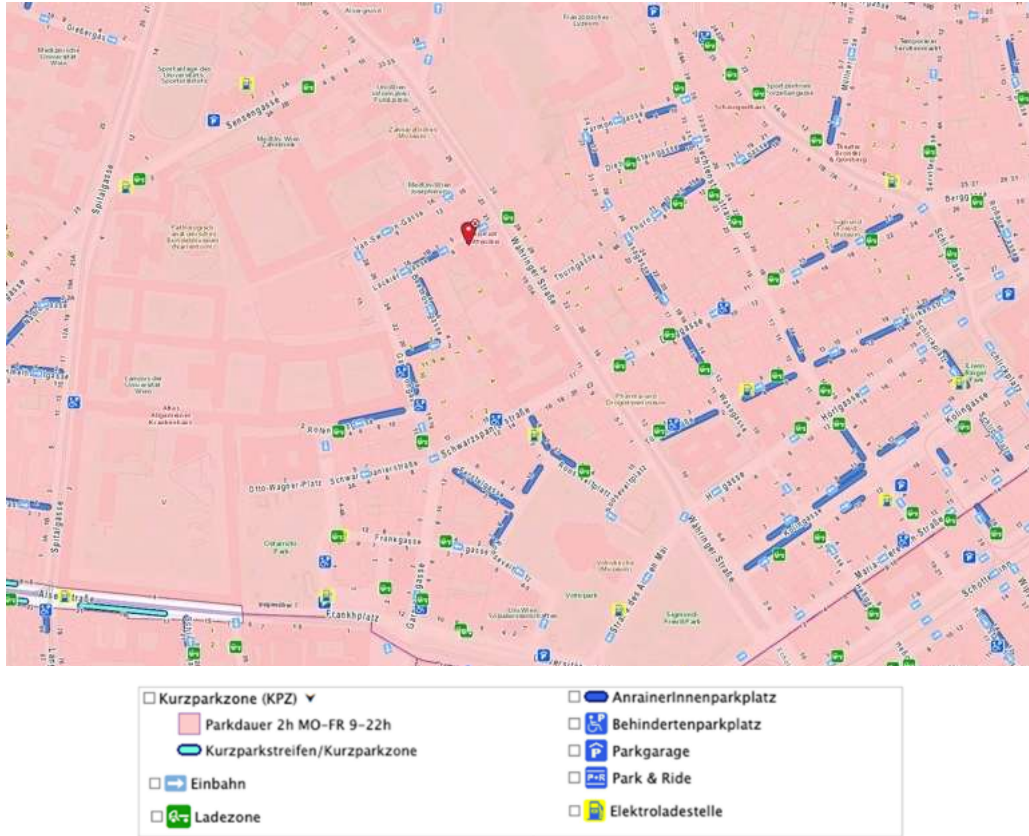


Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 3,9 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.oemac.at



Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Von der Währinger Straße über Maria-Theresien-Straße gelangt man zum Franz-Josefs-Kai. Über diesen werden die Straßenzüge „Weißgerberländer“ und „Erdberger Länder“ erreicht. Über den Knoten Prater ist anschließend die Auffahrt zur A23 Südosttangente möglich.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	1,7 km	21 Min.	3,9 km
Westbahnhof	k.A.	23 Min.	4,5 km
Hauptbahnhof	k.A.	24 Min.	5,5 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	17 Min.	3,4 km
Flughafen	k.A.	39 Min.	20,0 km

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Währinger Straße, sowie den umliegenden Straßenzügen.
- Freizeit: Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. zu Fuß leicht erreichbar.
- Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Währinger Straße 18.

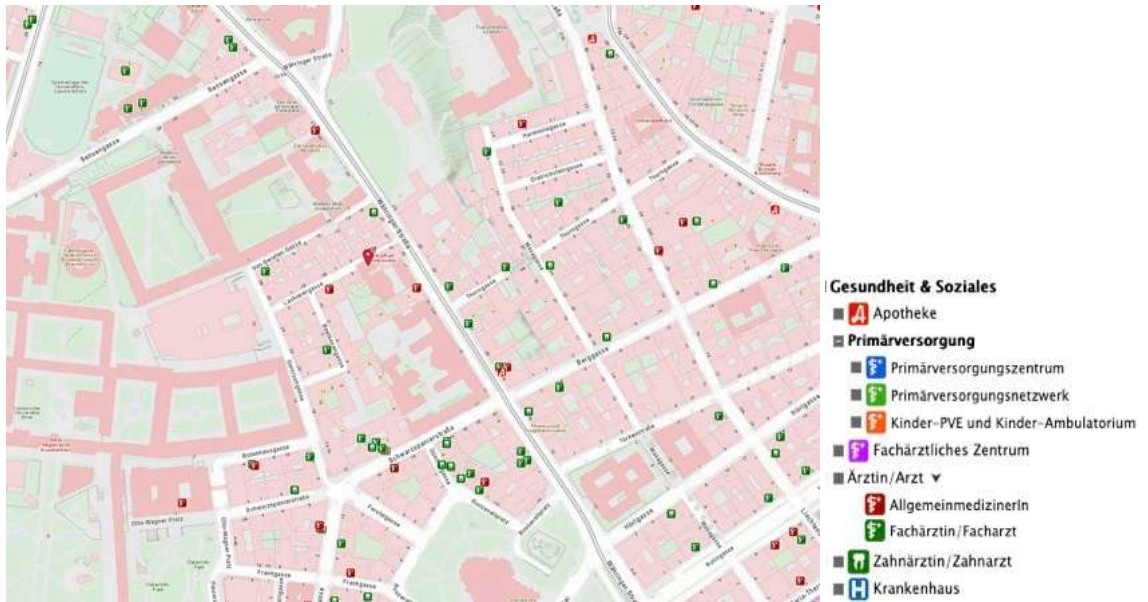


Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

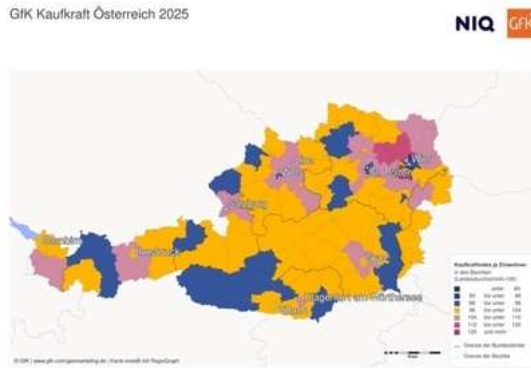


Quelle: www.wien.gv.at

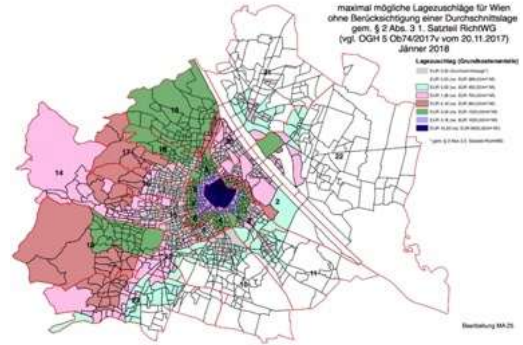


2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Lackierergasse gegen Nordwesten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform kann als annähernd rechteckig bezeichnet werden. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 357 m² ausgewiesen.

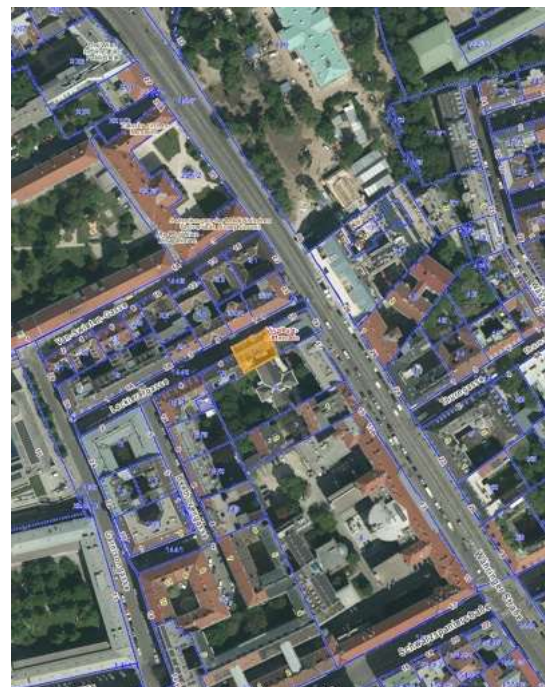
```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  11      G  GST-Fläche          357
          G  Bauf. (10)         299
          G  Bauf. (20)         58  Lackierergasse 8
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]

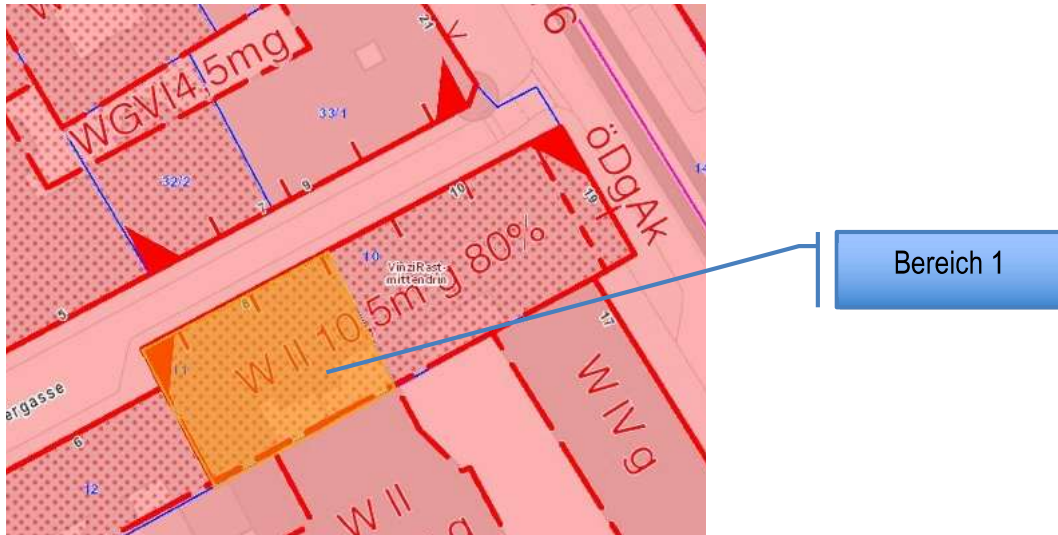


Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gem. Lärmkarte 2022 straßenseitig eine durchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch Straßenlärm (60-65 dB) gegeben.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 13: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse II
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 10,5 m beschränkt
- Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 80% der Bauplatzfläche
- keine Ein- und Ausfahrten entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze
- Wohn- und Schutzzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten



Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

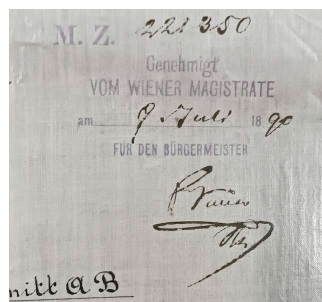
Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Das Umweltbundesamt, Abteilung Altlasten, gibt diesbezüglich bekannt, dass auf dem Grundstück mit der Grst.Nr. 11, KG 01002 in der nicht öffentlichen Datenbank als Altstandort ein Maschinenbaubetrieb erfasst ist. Konkrete Informationen über Verunreinigungen der Liegenschaft liegen bislang nicht vor.

2.4. Gebäudebestand

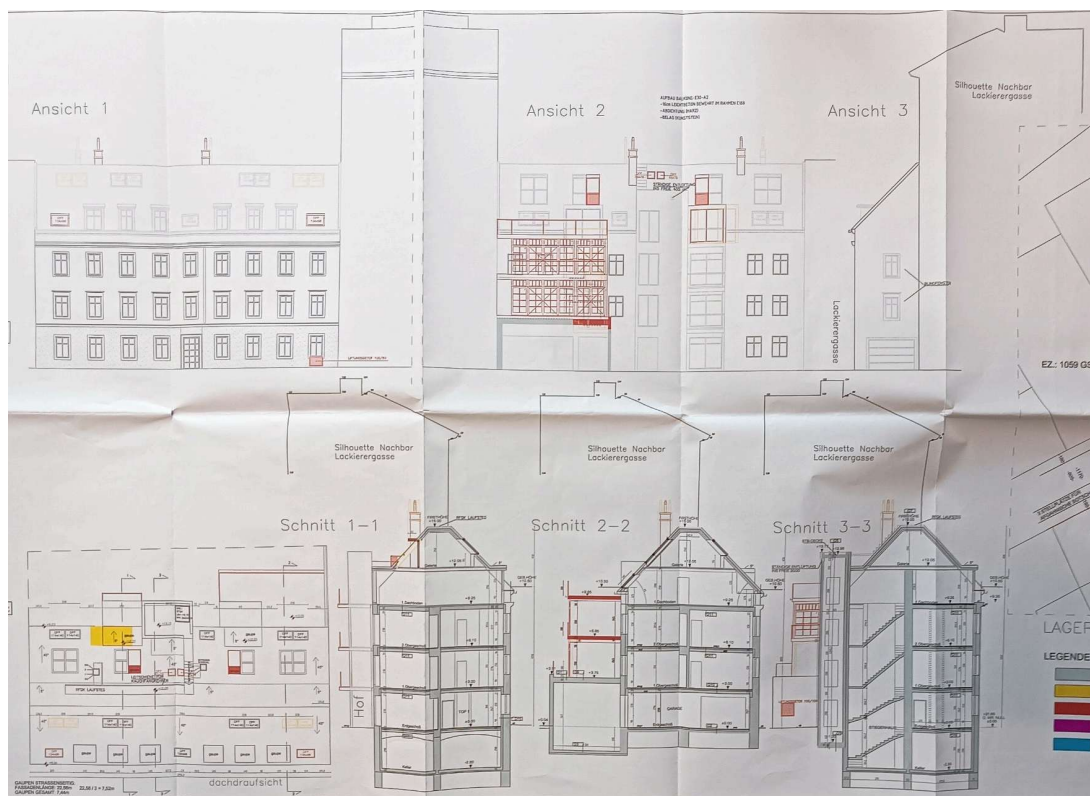
Die bewertungsgegenständlichen Objekte befinden sich im Erdgeschoss eines ursprünglich dreigeschossig errichteten Gebäudes mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert und mangels historischer Einreichpläne wurde von dem Baujahr 1783 gemäß Salzberg Häuserkataster ausgegangen.

Abb. 15: ältester Datumsvermerk im Bauakt



Quelle: Bauakt MA37 (historischer Umbauplan)

Abb. 16: aktuelle Ansichten und Schnitte



Quelle: Bauakt MA37 (1, Planwechsel vom 22.März 2012)

Abb. 17: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegereignisse laut Kulturgutkataster der Stadt Wien keinen Kriegsschaden.

Die diesbezügliche Auskunft durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus lautet: *„bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.“*

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.“

Die Magistratsabteilung 50 teilte im Zuge einer Anfrage mit: *„dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-) Förderung im Rahmen*

- *der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958*
- *der Wiener Wohnbauaktion 1964*
- *der Wiener Wohnbauaktion 1969*
- *des Wiener Wohnbaufonds*
- *der Wiener Dachbodenaktion*
- *des Wohnbauförderungsgesetzes 1954*
- *des Wohnbauförderungsgesetzes 1968*
- *des Wohnbauförderungsgesetzes 1984*



- *des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982*
- *des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983*
- *des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung*
- *des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989*

gewährt wurde.“

Die Liegenschaft wird von der Lackierergasse über eine doppelflügelige Holztür erschlossen und befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs- und Gangbereich sowie dem Hofbereich werden augenscheinlich regelmäßig instandgehalten.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 30. Juni 2025 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Mittellage
Geschoße:	Keller Erdgeschoss 1. – 2. Stock nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzte/glatte Fassade mit Faschen, guter Zustand
Hoffassade:	verputzte/glatte Fassade, sehr guter Zustand
Fenster:	Isolierglasfenster im bewertungsgegenständlichen Objekt
Haustor:	doppelflügelige Holztüre
Stiegenhausform:	halbgewendelt
Stiegenhaus:	Steinplatten
Geländer:	Metallhandlauf



Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	verputzt/gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern im bewertungsgegenständlichen Objekt
Lift:	vorhanden (ohne objektiven Nutzen für die bewertungsgegenständlichen Objekte)

Auf der Liegenschaft gibt es lt. Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten 7 Wohnungen und 7 Abstellplätze für PKW. Die PKW-Abstellplätze gliedern sich in

- 3 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage
- 4 KFZ-Abstellplätze im Doppelparker

Das Gebäude verfügt über eine Hauszentralheizung (Fernwärme) und einen Fahrradabstellraum. Weiters gibt die derzeitige Hausverwaltung (Vielgrader Immobilien) bekannt, dass der Wohnungseigentümergeinschaft eine Sauna zur Verfügung steht, die aufgrund ihres Zustandes derzeit nicht benutzt wird.

2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine die bewertungsgegenständlichen Objekte betreffende offene Bauvorhaben oder Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Baubewilligung, Gehsteigbekanntgabe, Bauliche Abänderungen, Umbau, Zubau, vom 24. Juni 2011
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau, vom 22. März 2012



2.4.2. Objektbestand Wohnung Top 1 mit Balkon, Garten im Hof

Die Wohnung Top 1 ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holzsicherheitstüre betreten. Sie gliedert sich in einen offenen Vorraum verbunden mit einem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein WC, einen Gang, ein Bad und zwei Zimmer. Vom Wohnbereich wird der, dem Objekt zugeordnete Innenhof mit Terrasse, erschlossen. Die Top 1 ist sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet. Sie verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster, die straßenseitig als moderne Holzkastenisolierglasfenster ausgeführt sind. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung und Fußbodenheizung in den einzelnen Räumen. Weiters wird die Wohnung laut Aussage der derzeitigen Mieterin über Lüftungsschlitze in einzelnen Räumen klimatisiert.

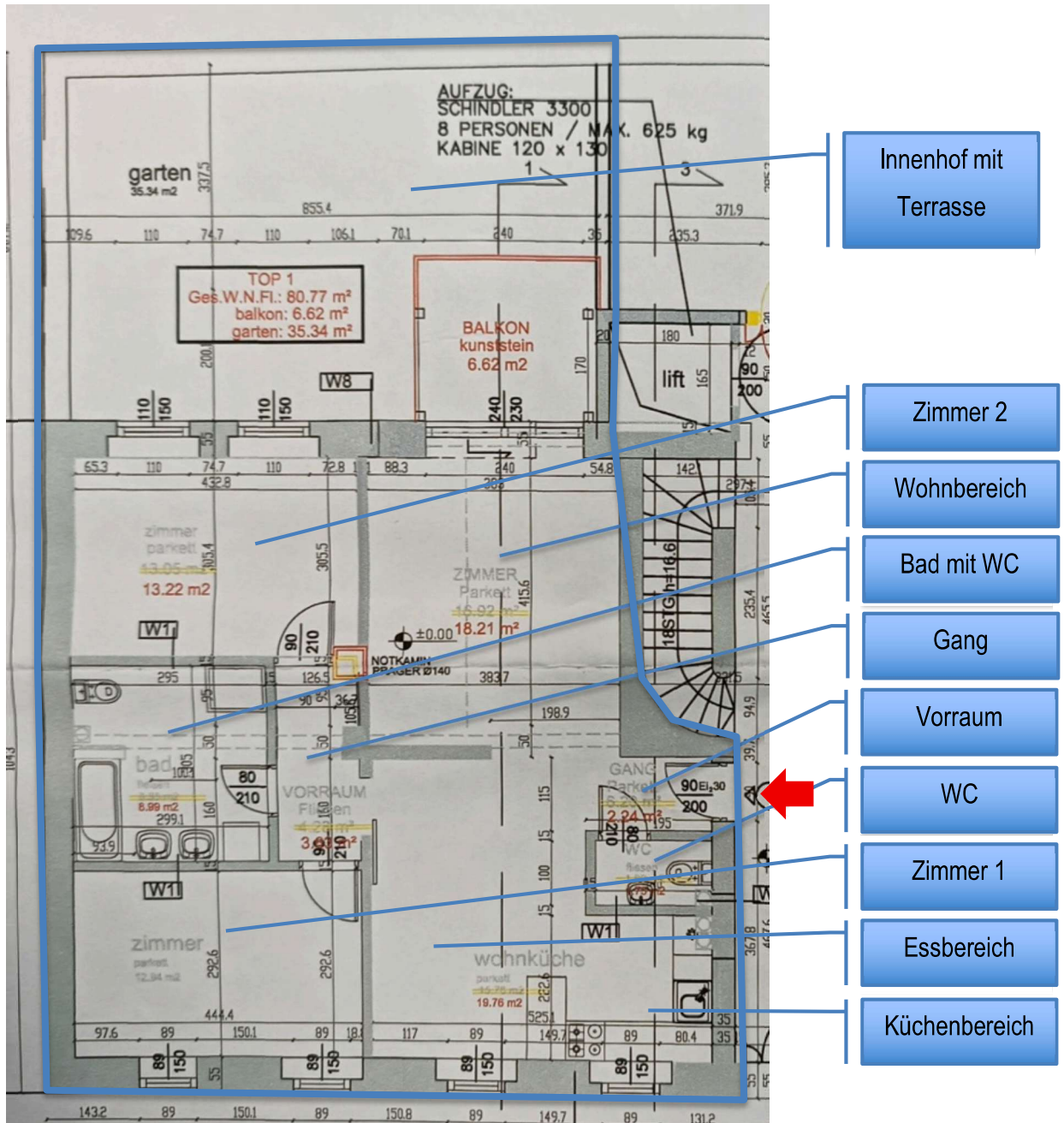
Dem Objekt Wohnung Top 1 ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.4.2.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	6.	WC
2.	Wohnbereich	7.	Bad
3.	Essbereich	8.	Zimmer 1
4.	Küchenbereich	9.	Zimmer 2
5.	Gang		

Abb. 18: Wohnungsgrundriss Top 1



Quelle: Bauakt MA37 (1. Planwechsel vom 22.März 2012)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, wobei sich den Unterlagen der MA 37 keinerlei Information zu der, von der Mieterin bekanntgegebenen Klimatisierung, entnehmen lässt.



2.4.2.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Sicherheitstüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	WC, Wohnbereich, Essbereich		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Wohnbereich		
Türe:	offene Gestaltung in Richtung Vorraum; Isolierglasschiebetüre in den Innenhof		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	2 Isolierglasfensterfronten und 1 Isolierglasschiebetüre in den Innenhof		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Klimatisierung		
begehbare Räume:	Vorraum, Innenhof		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Essbereich		
Türe:	offene Gestaltung in Richtung Vorraum und Küche, Durchbruch vom/zum Gang		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 modernes Holzkastenisolierglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
begehbare Räume:	Vorraum, Küchenbereich, Gang		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Küchenbereich		
Türe:	offene Gestaltung in Richtung Essbereich		
Boden:	Fliesen	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	1 modernes Holzkastenisolierglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Küche in U- Form, modern ausgestattet		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Gang		
Türe:	Durchbruch vom/zum Essbereich; einflügelige, profilierte Holztüre von/zum Zimmer 1 und 2 sowie vom/zum Bad		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Klimatisierung		
begehbbare Räume:	Essbereich, Bad, Zimmer 1 und 2		
Zustand:	sehr gut – ein augenscheinlich alter Wasserschaden in einem Eck des Gangs ersichtlich		

Raum:	WC		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Hänge- WC, Waschbecken, Lüftung		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Bad		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	-		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Dusche, Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Lüftung		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Zimmer 1		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei straßenseitige, moderne Holzkastenisolierglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Klimatisierung		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Zimmer 2		
Türe:	einflügelige, profilierte Holztüre		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	zwei innenhofseitige Holzrahmenisoliertglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Klimatisierung		
Zustand:	sehr gut		



2.4.2.3. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 28. Oktober 2024 wurde die Fläche des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts wie folgt ermittelt:

Top 1 mit KA 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Gang	Erdgeschoss	2,24	
WC	Erdgeschoss	1,75	
Wohnküche	Erdgeschoss	19,76	
Zimmer	Erdgeschoss	12,94	
Vorraum	Erdgeschoss	3,63	
Bad	Erdgeschoss	8,99	
Zimmer	Erdgeschoss	13,22	
Zimmer	Erdgeschoss	18,21	80,74
Zuschläge			
Balkon	Erdgeschoss	6,62	
Garten im Hof	Erdgeschoss	35,34	41,96
Zubehör			
Kellerabteil 1		1,71	1,71
Nutzfläche			80,74

Es wird sohin von einer Nutzfläche von 80,74 m² ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.4.2.4. Bestandsverhältnis

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war die bewertungsgegenständliche Wohnung vermietet.

Die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	1090 Wien, Lackierergasse 8, Top Nr. 1 bestehend aus: Vorraum, 3 Zimmer, Wohnküche, Wintergarten, Bad, WC, Balkon, Garten im Hof und 1 Kellerabteil ca. 80,74 m ²
Mietvertragsbeginn	01. Juli 2014
Vereinb. Hauptmietzins	€ 96,32 Hauptmietzins netto (zzgl. 9,030 % der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben; 9,790 % der Liftbetriebskosten sowie Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe)



Mietdauer	unbefristet
Indexierung	VPI 2010, Ausgangsbasis Juli 2014, Schwellenwert von 5%
Kaution	keine Angaben im Mietvertrag
Anmerkung	Es handelt sich um eine Wohnung, die im Zuge eines Wohnungstausches vermietet wurde: „Da es sich beim ursprünglichen Mietverhältnis um einen Friedenskronenzins gehandelt hat und auf beiderseitigen Wunsch ein Wohnungstausch stattgefunden hat, wurde ein sehr günstiger Hauptmietzins vereinbart.“

2.4.2.5. Wohnbeitrags- und Mietvorschreibung

Gemäß der derzeitigen Hausverwaltung (Vielgrader Immobilien) wird der verpflichteten Partei derzeit wie folgt vorgeschrieben:

WEG Lackierergasse 8, Wohnung Lackierergasse 8 Tür 1, 1090 Wien
 1090 Wien, UID: ATU67645444 Wohnbeitrag 04.2026 ., Verr-Nr: 00142-0001-01, Dvr: 0756733
 Gilt als Dauerrechnung ab 04.2026 bis auf Widerruf

Entgelt	Netto	Mwst-%	Mwst-Betrag	Brutto	Schl.Bez	Schlüssel
Rep.Fond	93,36	00	0,00	93,36	Rep	9,33
BK AKONTO10%	144,62	10	14,46	159,08	Bk-We	9,330
Lift	39,05	10	3,91	42,96	Lift	9,76
Gesamt:	277,03		18,37	295,40		

Die Vorschreibung an die derzeitige Mieterin beträgt laut Aussage der Mieterin derzeit € 268,21 insgesamt und stellt sich sohin wie folgt dar:

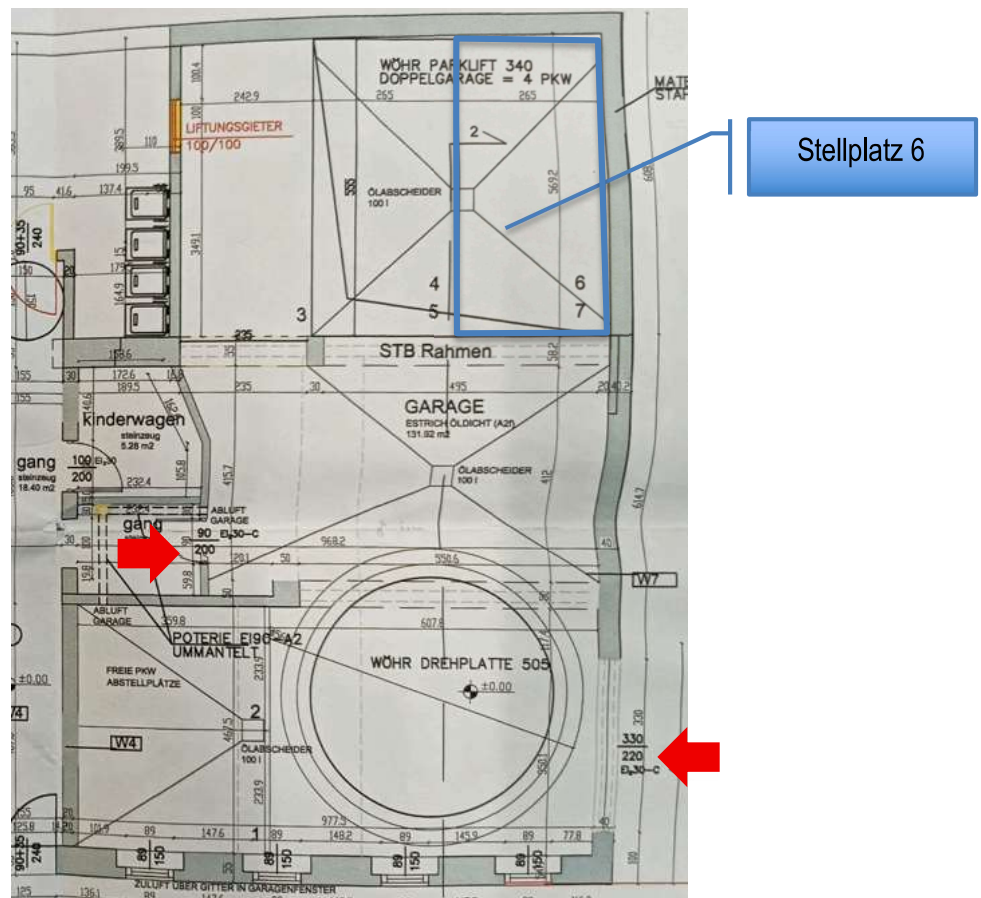
Hauptmietzins netto	60,16 €
BK	144,62 €
Lift- BK	39,05 €
<hr/>	
Gesamtmietzins netto	243,83 €
Ust	10% 24,38 €
<hr/>	
Hauptmietzins brutto	268,21 €

2.4.3. Objektbestand Stellplatz 6

Die Garage, in der sich der bewertungsgegenständliche Stellplatz 6 befindet, ist im Erdgeschoss der Liegenschaft situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Metalltüre betreten oder direkt von der Lackierergasse über ein elektrisches Garagentor befahren. Im straßenseitigen Bereich der Garage sind an den Wänden teilweise massive Abplatzungen vorhanden.

Die Garage verfügt über eine Drehscheibe für die insgesamt 7 Stellplätze von denen 4 in Form von Stapelparkern im hinteren Bereich der Garage verortet sind. Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um einen Stapelparker mit der Nummer 6. Die Kennzeichnung der Stapelparker erfolgt mittels farbiger Nummerierung an den jeweils angrenzenden Wänden. Der obere Stapelparkplatz weist gemäß Kennzeichnung die Nummer 6 auf, verbüchert wurde jedoch „Wohnungseigentum an Stellplatz 6 (Doppelparker unten)“ und es wird sohin, wie im Grundbuch ausgewiesen, vom unteren Stellplatz ausgegangen.

Abb. 19: Lageplan Garage



Quelle: Bauakt MA37 (1. Planwechsel vom 22. März 2012)



Im Zuge des Einbaus der Garage im Erdgeschoss wurde folgendes eingereicht „Garage für 5 PKW und 2 Klein-PKW“, jedoch geht aus den Unterlagen der Einreichung nicht hervor, welche der Abstellplätze für Klein-PKWs gewidmet wurden. Im Nutzwertgutachten vom 28. Oktober 2024 weisen die Stellplätze 1 und 2 eine Fläche unter 10 m² auf, sohin wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Stellplätzen für Klein-PKW um ebendiese handelt.

2.4.3.6. Nutzfläche

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 28. Oktober 2024 wurde die Fläche des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts wie folgt ermittelt:

Stellplatz 6					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Doppelparker		11,28	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 836 (10 von 1.672)					

Es wird sohin von einer Nutzfläche von 11,18 m² ausgegangen.

Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.4.3.7. Bestandsverhältnis

Dem Sachverständigen liegen keinerlei Informationen zu einer etwaigen Vermietung des Stellplatzes vor, am Tag der Befundaufnahme war auf dem oberen Stapelparkerstellplatz ein PKW abgestellt, der untere Stellplatz konnte nicht besichtigt werden.

2.4.3.8. Wohnbeitragsvorschreibung

Gemäß der derzeitigen Hausverwaltung (Vielgrader Immobilien) wird der verpflichteten Partei derzeit wie folgt vorgeschrieben:

Entgelt	Netto	Mwst-%	Mwst-Betrag	Brutto	Schl.Bez	Schlüssel
Rep.Fond	5,99	00	0,00	5,99	Rep	0,60
BK AKONTO20%	9,27	20	1,85	11,12	Bk-We	0,598
Gesamt:	15,26		1,85	17,11		




2.4.3.9. Stapelparkerbeschränkungen

Allgemeine Hinweise

Die Anlage besteht aus zwei übereinanderliegenden Plattformen. Die obere Plattform ist waagrecht und die untere Plattform geneigt befahrbar. Auf jeder Plattform können entweder 1 Pkw (Einzelbühne) oder 2 Pkw (Doppelbühne) geparkt werden.

Autofahrer, die in Ihrer körperlichen Bewegungsfreiheit stark eingeschränkt sind (z.B. Rollstuhlfahrer), können die Anlage aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht benutzen.

Sicherheitsvorschriften

 Beachten Sie die Sicherheitsvorschriften dieser Bedienungsanleitung bitte streng!

Wenn Sie in der Anlage einen nicht vereinbarten Fahrzeugtyp parken, erlischt Ihre Nutzungsberechtigung!

Betreten Sie die Anlage ausschließlich über die Zufahrt! Es sind keine weiteren Zugänge erlaubt!

Bewahren Sie den Schlüssel sorgfältig auf!

Verleihen Sie den Schlüssel niemals an Unbefugte!


Stellen Sie sicher, dass der Schlüssel nicht in die Hände von Kindern gelangt!

Vor dem ersten Parken und bei Fahrzeugwechsel Positionierhilfe justieren (siehe Kapitel »Justieranleitung«)!

Parken Sie in der Anlage nur betriebssichere und serienmäßige Pkw ohne Sportausführung wie Spoiler, Niederquerschnittsreifen etc. (Einzelheiten zu Bauart, Gewicht und Abmessungen: siehe Kapitel »Maximal zulässige Maße und Gewichte«).

Stellen Sie auf der Plattform keine defekten Pkw und Gegenstände wie Reifen oder Fahrräder ab!

Missbrauchen Sie die Anlage nicht als Pkw-Aufzug oder zur Personenbeförderung!

 Halten Sie Personen, Tiere und Gepäck vom Gefahrenbereich der Anlage fern!

Bewegen Sie die Plattform nicht, wenn sich darauf oder darunter Personen, Tiere oder Gegenstände befinden!

Lassen Sie auf der Plattform niemals Mitfahrer und Haustiere ein- oder aussteigen!

Be- und entladen Sie Pkw niemals auf der Plattform!

Reparieren Sie Pkw niemals auf der Plattform!


Unterlassen Sie selbständige Arbeiten an der Anlage!

Hat Ihre Garage ein Tor, erstreckt sich Ihre Sorgfaltpflicht auch auf die Bedienung des Tors!


Bei Anlagen im Freien Plattformen von Schnee und Eis frei halten!

Maßnahmen bei längerem Stillstand und Pflegehinweise: siehe Kapitel »Pflegehinweise« und separate Pflegeanleitung!

(Lebensgefahr! Das Betreten der Grube ist verboten!)




Notfall

 Im Notfall sofort roten NOT-HALT-Taster am Bedienelement drücken!

Rufen Sie, wenn Gefahr im Verzug ist oder bei unmittelbarer Gefährdung von Personen:

- Feuerwehr: Telefon 112- 122
- Polizei: Telefon 110- 133


Störungen

 Bei Störungen informieren Sie:

- den zuständigen Hausmeister
- ggf. den Wartungsdienst der Firma Klaus Telefon (0-18 05) 08-22 44- 0800 20 46 96


Unterlassen Sie selbständige Arbeiten an der Anlage!

Pflegehinweise

 Beachten Sie die separate Pflegeanleitung.

Verständigen Sie sofort den Hausmeister, wenn Ihnen an der Anlage lose Teile, Ölflecken, verdächtige Geräusche usw. auffallen.

Kontrollieren Sie monatlich, ob die Positionierhilfe noch fest sitzt oder ob sie sich verschoben hat.

 Wenn Sie Ihre Plattform länger als sechs Monate nicht mehr beparkt haben:

- Heben und Senken Sie die Plattform mehrmals ohne Fahrzeug und machen Sie eine Sichtkontrolle. Parken Sie danach Ihr Fahrzeug wie gewohnt.
- Wenn Sie die Anlage länger als 12 Monate nicht mehr benutzt haben, empfehlen wir vor der erneuten Nutzung eine Wartung durch Fa. Klaus.

Anheben und Absenken der Plattform (Standard)



Im Notfall sofort roten NOT-HALT-Taster am Bedienelement drücken!



Durch Entriegeln kann der Hebe-/Senkvorgang fortgesetzt werden.



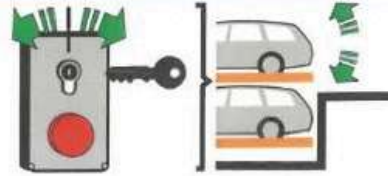
Halten Sie Personen, Tiere und Gepäck vom Gefahrenbereich der Plattform fern!

Bewegen Sie die Plattform nicht, wenn sich darauf oder darunter Personen, Tiere oder Gegenstände befinden!



Vorsicht! Quetschgefahr zwischen Plattform und Fahrbahn!

Nehmen Sie Ihre Füße und/oder andere Körperteile aus dem Gefahrenbereich der Plattform.



- Schlüssel in das Bedienelement einstecken
- Schlüssel in die erforderliche Pfeilrichtung drehen und gedreht halten
- Die Plattform wird angehoben oder abgesenkt (wenn Sie den Vorgang unterbrechen wollen, lassen Sie den Schlüssel los)
- Schlüssel solange gedreht halten, bis die Plattform vollständig angehoben oder abgesenkt ist (lassen Sie die Plattform niemals in einer Zwischenstellung stehen!)
- Schlüssel abziehen

Anheben und Absenken der Plattform (mit Schlüsselblockierung)



Im Notfall sofort roten NOT-HALT-Taster am Bedienelement drücken!



Durch Entriegeln des gedrückten NOT-HALT-Tasters kann der Hebe-/Senkvorgang fortgesetzt werden.



Halten Sie Personen, Tiere und Gepäck vom Gefahrenbereich der Plattform fern!

Bewegen Sie die Plattform nicht, wenn sich darauf oder darunter Personen, Tiere oder Gegenstände befinden!

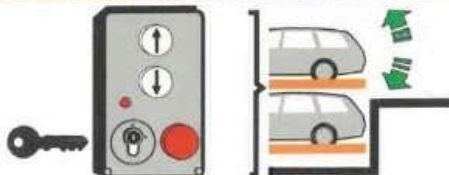


Vorsicht! Quetschgefahr zwischen Plattform und Fahrbahn!

Nehmen Sie Ihre Füße und/oder andere Körperteile aus dem Gefahrenbereich der Plattform.

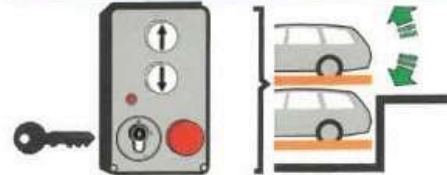


Anlage in oberer Endstellung



- Schlüssel in das Bedienelement einstecken und nach rechts drehen (der Schlüssel wird blockiert)
- Taster »AB« drücken und gedrückt halten
- Die Plattform wird abgesenkt (wenn Sie den Vorgang unterbrechen wollen, lassen Sie den Taster los)
- Taster »AB« solange gedrückt halten, bis die Plattform vollständig abgesenkt ist
- Fahrzeug einparken oder ausparken
- Taster »AUF« drücken und gedrückt halten
- Die Plattform wird angehoben (wenn Sie den Vorgang unterbrechen wollen, lassen Sie den Taster los)
- Taster »AUF« solange gedrückt halten, bis die Plattform vollständig angehoben ist
- Der Schlüssel wird wieder freigegeben
- Schlüssel nach links drehen und abziehen

Anlage in unterer Endstellung



- Schlüssel in das Bedienelement einstecken und nach rechts drehen (der Schlüssel wird blockiert)
- Taster »AUF« drücken und gedrückt halten
- Die Plattform wird angehoben (wenn Sie den Vorgang unterbrechen wollen, lassen Sie den Taster los)
- Taster »AUF« solange gedrückt halten, bis die Plattform vollständig angehoben ist
- Fahrzeug einparken oder ausparken
- Taster »AB« drücken und gedrückt halten
- Die Plattform wird abgesenkt (wenn Sie den Vorgang unterbrechen wollen, lassen Sie den Taster los)
- Taster »AB« solange gedrückt halten, bis die Plattform vollständig abgesenkt ist
- Der Schlüssel wird wieder freigegeben
- Schlüssel nach links drehen und abziehen



Einparken und Ausparken

Vor dem Parken allgemein



Schalten Sie die Garagenbeleuchtung ein!

Überzeugen Sie sich, dass Sie Ihren Stellplatz vor sich haben und dass die Positionierhilfe auf Ihren Pkw eingestellt ist und fest sitzt!

Stellen Sie vor dem Ein- oder Ausparken sicher, dass die Plattform in Endstellung ist!

Überzeugen Sie sich, dass Ihre Plattform frei von Fremdkörpern ist!

Seien Sie aufgrund des Neigungswinkels der Plattform vorsichtig beim Betreten und Befahren!

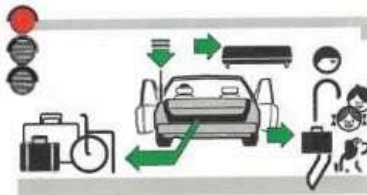
Lassen Sie auf der Plattform niemals Mitfahrer und Haustiere ein- oder aussteigen!

Be- und entladen Sie Pkw niemals auf der Plattform!

Entfernen Sie Dachträger und feststehende Antennen, falls sie über die zulässige Fahrzeugkontur hinausragen! Schieben Sie die Stabantenne ein!

Klappen Sie die Außenspiegel ein!

Halten Sie Personen, Tiere und Gepäck vom Gefahrenbereich der Anlage fern!



Bringen Sie Pkw mit hydraulischer Höhenverstellung in Mittelposition!

Fordern Sie ggf. eine erwachsene Person auf, den Parkvorgang mit zu überwachen!

Einparken



Nur vorwärts und langsam einparken!
Doppelbühnen nicht gleichzeitig befahren!
Bei Doppelbühnen nicht in der Mitte parken!

Fahren Sie auf die Plattform, bis das Vorderrad die Positionierhilfe berührt. Positionierhilfe nicht überfahren!

Ziehen Sie die Feststellbremse an, legen Sie den ersten Gang ein!
Stellen Sie bei Fahrzeugen mit Schaltautomatik den Hebel in Stellung „P“!

Senken Sie Pkw mit hydraulischer Höhenverstellung vollständig ab!

Stellen Sie den Motor ab!



Vorsicht!
Verletzungsgefahr beim Ein- und Aussteigen:

- Begehen Sie die Plattform vorsichtig!
- Achten Sie auf die begrenzte Kopffreiheit!
- Halten Sie sich ggf. am Geländer fest!
- Greifen Sie nicht außerhalb der Umrisse der Plattform!

Ausparken



Heben Sie Pkw mit hydraulischer Höhenverstellung in Mittelstellung an!

Beobachten Sie den Ausfahrbereich!

Fahren Sie langsam von der Plattform!

Justieranleitung

Allgemeine Hinweise



Die Positionierhilfe muss auf den berechtigten und zugelassenen Fahrzeugtyp eingestellt werden, bevor die Plattform das erste Mal beparkt wird!

Die Positionierhilfe muss bei jedem Fahrzeugwechsel neu eingestellt werden!

Die Parkplattform darf nur mit dem Fahrzeugtyp befahren werden, auf den die Positionierhilfe eingestellt ist! Bei Zuwiderhandlung kann Ihr Fahrzeug beschädigt werden!

Justierberechtigung



Die in diesem Abschnitt erwähnten Arbeiten dürfen nur von ausgebildeten und von Firma Klaus eingewiesenen Personen durchgeführt werden!

Aus Sicherheitsgründen sind zwei Personen erforderlich!

Die Bedienungsanleitung muss zuvor gelesen werden!

Wenn die Positionierhilfe von einer nicht berechtigten Person eingestellt wird, erlischt Ihre Nutzungsberechtigung!

Protokoll



Tragen Sie auf der letzten Seite der Bedienungsanleitung ein, wann und für welchen Fahrzeugtyp die Justierung der Positionierhilfe vorgenommen wurde!

Notfall



Im Notfall sofort roten NOT-HALT-Taster am Bedienelement drücken!

Rufen Sie, wenn Gefahr im Verzug ist oder bei unmittelbarer Gefährdung von Personen:

- Feuerwehr: Telefon 112 — 122
- Polizei: Telefon 110 — 133

Positionierhilfe justieren



Bei einer korrekt eingestellten Positionierhilfe beträgt beim geparkten Fahrzeug der Abstand zwischen Mauer bzw. Frontgeländer und Fahrzeugvorderkante 5 cm.

Die Positionierhilfe ist werkseitig in Mittelstellung montiert und somit für die meisten gängigen Fahrzeuge geeignet (z.B. BMW 3-Serie, Mercedes C-Klasse).

Sportversionen mit Spoiler und Niederquerschnittsreifen sind nicht zugelassen.

Sorgen Sie für ausreichende Beleuchtung auf der Plattform.



Quetschgefahr!

Achten Sie beim Anheben und Absenken der Plattform auf die geringer werdende Kopffreiheit!

Verletzungsgefahr!

Greifen Sie nicht außerhalb der Umrisse der Plattform!

Beschädigungsgefahr!

Bei Unterschreitung des Mindestabstands von 5 cm besteht Beschädigungsgefahr!

Obere Plattform

- Erste Person: Auf gerades Befahren der Plattform, Überhang, Böschungswinkel, Bodenfreiheit usw. achten!
- Zweite Person: In Schrittempo vorsichtig auf die Plattform fahren, bis das Vorderrad an der Positionierhilfe ansteht. Feststellbremse anziehen, aussteigen und auf der Plattform bleiben.
- Erste Person: Plattform anheben.
- Zweite Person: Auf die im Piktogramm markierten Punkte achten!



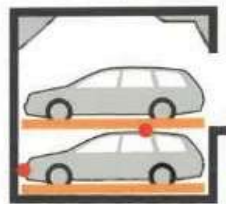
Beschädigungsgefahr!

Wird an den markierten Punkten oder sonstigen Bereichen (z.B. Antenne) der Sicherheitsabstand von 5 cm unterschritten, besteht Beschädigungsgefahr! Der Hebevorgang muss abgebrochen und bei leerer Plattform die Positionierhilfe entsprechend nachgestellt werden. Abstände mit Pkw erneut überprüfen!

- Zweite Person: In den Pkw einsteigen.
- Erste Person: Plattform absenken.
- Zweite Person: Pkw ausparken.

Untere Plattform

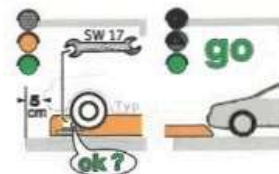
- Die Einstellung der Positionierhilfe auf der unteren Plattform ist sinngemäß mit der Einstellung auf der oberen Plattform durchzuführen.



Positionierhilfe regelmäßig prüfen



Kontrollieren Sie regelmäßig, ob die Positionierhilfe noch fest sitzt.





Maximal zulässige Maße und Gewichte (je Stellplatz)

Stapelparker G82-165/295

Mindestbauhöhe 295 cm*

Stellplatz	oben	unten
Bauart	nur Pkw	Pkw und Kombi
max. Länge	500 cm	500 cm
max. Breite	190 cm	190 cm
max. Höhe**	150 cm	150 cm
max. Belastung	2000 kg	2000 kg
max. Radlast	500 kg	500 kg

Stapelparker G82-185/325

Mindestbauhöhe 325 cm*

Stellplatz	oben	unten
Bauart	Pkw und Kombi	Pkw und Kombi
max. Länge	500 cm	500 cm
max. Breite	190 cm	190 cm
max. Höhe**	150 cm	170 cm
max. Belastung	2000 kg	2000 kg
max. Radlast	500 kg	500 kg

Stapelparker G82-165/310

Mindestbauhöhe 310 cm*

Stellplatz	oben	unten
Bauart	Pkw und Kombi	Pkw und Kombi
max. Länge	500 cm	500 cm
max. Breite	190 cm	190 cm
max. Höhe**	150 cm	150 cm
max. Belastung	2000 kg	2000 kg
max. Radlast	500 kg	500 kg

Stapelparker G82-195/335

Mindestbauhöhe 335 cm*

Stellplatz	oben	unten
Bauart	Pkw und Kombi	Pkw und Kombi
max. Länge	500 cm	500 cm
max. Breite	190 cm	190 cm
max. Höhe**	150 cm	180 cm
max. Belastung	2000 kg	2000 kg
max. Radlast	500 kg	500 kg

Stapelparker G82-185/310

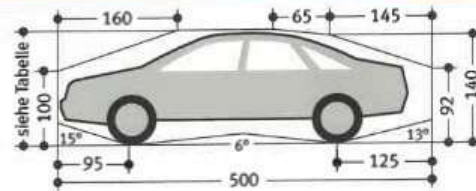
Mindestbauhöhe 325 cm*

Stellplatz	oben	unten
Bauart	nur Pkw	Pkw und Kombi
max. Länge	500 cm	500 cm
max. Breite	190 cm	190 cm
max. Höhe**	150 cm	170 cm
max. Belastung	2000 kg	2000 kg
max. Radlast	500 kg	500 kg

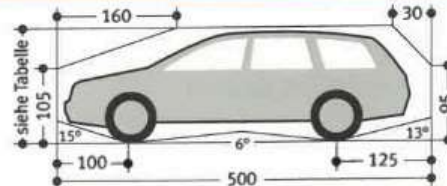
* Die Mindestbauhöhe ist das lichte Maß, gemessen von der fertigen Fahrbahn bis zur Unterkante der Decke.

** Höhe über alles inklusive Dachaufbauten wie Dachgepäckträger, Antennen etc. Bei größerer Bauhöhe ist die max. Fahrzeughöhe auf der oberen Plattform um die entsprechende Differenz größer.

Pkw



Kombi



max. Fahrzeughöhe für die obere Plattform beträgt: cm

Bestätigung

Hiermit bestätige ich, dass ich in die Bedienung der Anlage vorschriftsmäßig eingewiesen worden bin, und dass ich die Bedienungsanleitung gelesen und verstanden habe.

Datum/Unterschrift

Amtliches Kennzeichen

Fahrzeugtyp

Stellplatz-Nr.

Störungen



Bei einer Störung überprüfen Sie bitte zuerst:

- Ist der NOT-HALT-TASTER gedrückt?

Falls sich die Störung durch diese Maßnahme nicht beseitigen lässt:

- informieren Sie den zuständigen Hausmeister
- informieren Sie ggf. den Wartungsdienst der Fa. Klaus. Telefon (01805) 082244-0800 204696

Unterlassen Sie selbständige Arbeiten an der Anlage!

Mitgeltende Dokumente:

Bedienschild (siehe Aushang an der Anlage); Pflegeanleitung (929.06.264); Wartungsplan (929.06.341)



klaus multiparking gmbh & co kg
Strass 8, 5301 Eugendorf
☎ 06225 8685 ✉ info@klaus-multiparking.at
Störungshotline ☎ 0800 204696 (Mo.-Fr.: 8-18 Uhr)



Hinweis: Außerhalb Deutschlands wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Händler!



2.4.4. Aufteilung der Aufwendungen

Laut Aussagen der derzeitigen Hausverwaltung erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten, Liftkosten und der Reparaturrücklage anhand der jeweiligen Anteile.

2.4.5. Rücklage/ Investitionsvorschau

Die Rücklage beträgt gemäß Aussage der derzeitigen Hausverwaltung zum 31. März 2026 - € 1,557,06. Gemäß dem den Anlagen beigelegten Protokoll der Eigentümerversammlung, der ebenfalls beiliegenden Vorausschau 2026 und der Aussage der Hausverwaltung sind derzeit keine Sanierungsarbeiten geplant.

Die nächste Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ist laut Hausverwaltung zwischen Ende April bzw. Mitte Mai 2026 geplant.

2.4.6. Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft

Laut Aussage der Hausverwaltung ist derzeit eine Klage der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die verpflichtete Partei aufrecht.



3. Befund

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 1 von seiner Art und Beschaffenheit vordergründig zur Vermietung geeignet ist und derzeit unbefristet vermietet ist, gelangt das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Da das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Stellplatz 6 von seiner Art und Beschaffenheit für das Vergleichswertverfahren geeignet ist und eine Vielzahl an Vergleichsdaten im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden sind, gelangt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhafes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen



Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.



Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren
aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 44 Jahren ergibt.



3.3. Bewertung Top 1

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE....Reinertrag
BW....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.3.2. Bodenwert

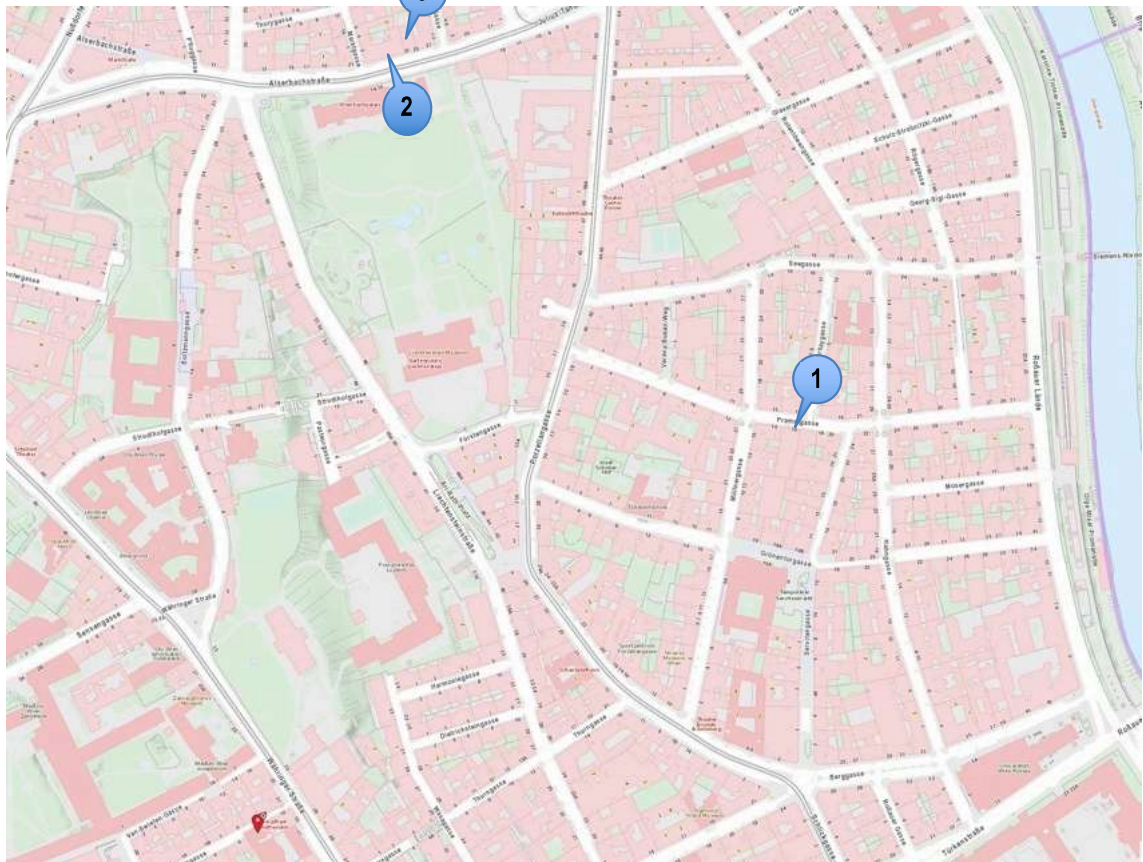
Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerte

Bei der Erhebung der folgenden Vergleichspreise wird von Grundkostenanteilen unbebauter Liegenschaften ausgegangen. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnte auf folgende Bodenwerte zugegriffen werden:

Nr	PLZ	Adresse	ON	m2 Nfl.	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum
1	1090	Pramergasse	16	1.400,00 m ²	2.129.936,00 €	1.521,38 €	30.03.15
2	1090	Alserbachstraße	23	1.499,00 m ²	3.338.000,00 €	2.226,82 €	30.10.15
3	1090	Alserbachstraße	25	1.025,00 m ²	1.880.000,00 €	1.834,15 €	28.02.17

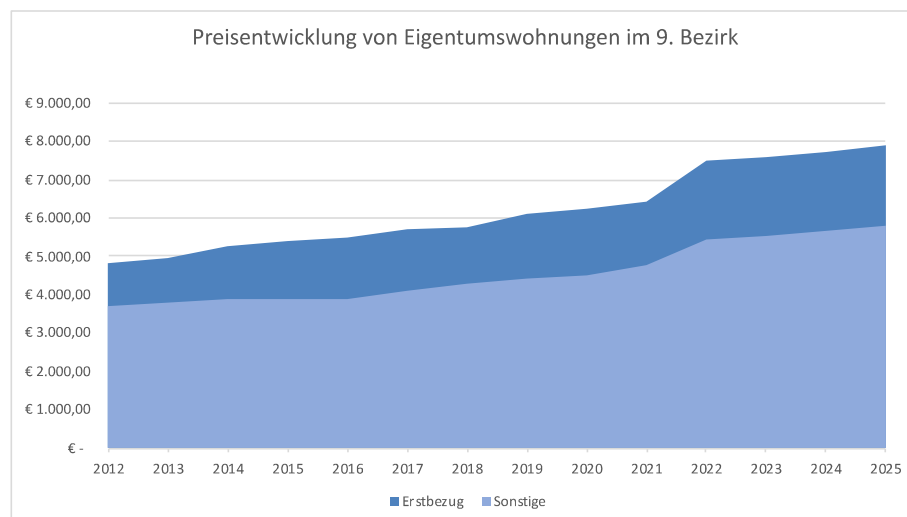
Abb. 20: Lage der Vergleichsobjekte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen Erstbezug

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2026) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 9. Bezirk folgende Werte:





Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 9. Bezirk in den vergangenen Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen:

zeitliche Anpassung	
2014	50,48%
2015	46,30%
2016	43,64%
2017	38,60%
2018	37,39%
2019	29,51%
2020	26,40%
2021	23,44%
2022	5,33%
2023	3,95%
2024	2,60%
2025	0,00%

Dementsprechend wird eine zeitliche Anpassung bei den erhobenen Werten vorgenommen.

Weiters werden die Vergleichsdaten anhand ihrer Lage angepasst:

Nr	Adresse	ON	m2 Nfl.	Kaufpreis	KP /m2 Nfl.	KV-Datum	zeitl. Anp.	Lage-anp.	Summe der Anp.	angep. KP /m2 Nfl.
1	Pramergasse	16	1.400,00 m ²	2.129.936,00 €	1.521,38 €	30.03.15	46,30%	20,00%	66,30%	2.530,00 €
2	Alserbachstraße	23	1.499,00 m ²	3.338.000,00 €	2.226,82 €	30.10.15	46,30%	25,00%	71,30%	3.814,46 €
3	Alserbachstraße	25	1.025,00 m ²	1.880.000,00 €	1.834,15 €	28.02.17	38,60%	25,00%	63,60%	3.000,60 €

Werden die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Bodenwerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von ± 35 %** des **arithmetischen Mittelwertes** \bar{x}_a angegeben werden. Der Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.



Ausreißer	angp. KP / m2 NFl.	
35%	€	4.205,28
-35%	€	2.024,76

Somit fließen alle Vergleichswerte weiter in die Berechnung ein.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m2 Nfl.	angep. Vergl.wert/m2
Minimum	1.521,38 €	2.530,00 €
Maximum	2.226,82 €	3.814,46 €
Median	1.834,15 €	3.000,60 €
Mittelwert	1.860,78 €	3.115,02 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte kann zum Stichtag bezogen auf die bewertungsgegenständliche Lage und den Quadratmeter Nutzfläche, ein Grundkostenanteil in der Höhe von gerundet € 3.120,-/m² verifiziert und in Ansatz gebracht werden.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$



3.3.2.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

3.3.2.4. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.2.5. Nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.



3.3.2.6. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:



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 %	4,0 - 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, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
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 %
Industriliegenschaft	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 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft laut Beiratsempfehlung nicht in einem Gründerzeitviertel liegt, da es sich nicht um ein Gebiet handelt in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.



Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich für das bewertungsgegenständliche Objekt der Hauptmietzins wie folgt:

<i>Hauptmietzins netto</i>		60,16 €
<i>BK</i>		144,62 €
<i>Lift- BK</i>		39,05 €
<hr/>		
<i>Gesamtmietzins netto</i>		243,83 €
<i>Ust</i>	10%	24,38 €
<hr/>		
<i>Hauptmietzins brutto</i>		268,21 €

Da dem bewertungsgegenständlichen Objekt Top 1 derzeit Liftbetriebskosten vorgeschrieben werden, jedoch kein objektiver Nutzen für die im Erdgeschoss befindliche Wohnung besteht, erfolgt eine diesbezügliche Anpassung im Zuge der Zinssatzeruierung.

Der im Mietvertrag vom 25. Juni 2014 vereinbarte Hauptmietzins für die bewertungsgegenständliche Wohnung von € 96,32 wurde augenscheinlich nicht wertgesichert. Gemäß der vereinbarten Indexierung beträgt der anhand der zuletzt verlautbarten Indexzahl März 2026 valorisierte Nettohauptmietzins € 138,54.

3.3.2.7. Zinssatz Wohnung

Ausgehend von dem zur Verfügung gestellten Mietvertrag wird von einer unbefristeten Vermietung zu Wohnzwecken ausgegangen. Bei der Mietsituation wird gemäß Ausführungen im Gutachtenstil von einem geringen Risiko ausgegangen. Die Objektqualität ist als sehr gut zu bezeichnen, mangels Dokumentation der MA 37 bezüglich Klimatisierung wird ein Abschlag von -0,50% herangezogen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten. Ein Entwicklungspotential kann aufgrund des geringen Mietzinses unter Bedachtnahme der unbefristeten Vermietung nur mit einem Abschlag von 0,25 % bewertet werden.

Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften in Österreich guten bis sehr guten Lage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Wohnung wie folgt ermitteln:

gute bis sehr gute Lage Wohnliegenschaft		1,50%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	sehr gut	-0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,25%
Entwicklungspotenzial		-0,25%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		0,50%



Der für die Bestandseinheit angenommene Kapitalisierungszinssatz wird aufgrund der Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 44 Jahren bemessen.



3.3.3. Verkehrswertermittlung Top 1

Somit ergibt sich folgende Verkehrswertermittlung:

	%	m ²	€ / m ²	
Grundkostenanteil		80,74	€ 3.120	€ 251.909
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0
Bodenwertanteil				€ 251.909

€ 251.909

erzielbare Nettomiete	m ²	€ / m ²	pro Monat	pro Jahr
Jahresrohertrag	80,74	€ 1,72	€ 138,54	€ 1.662,51
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %			3 %	-€ 49,88
Mietausfallswagnis in %			2 %	-€ 33,25
abzgl. Instandhaltung (€ / m ² / p.m.)			€ 1,70	-€ 1.647,10
Jahresreinertrag der Liegenschaft				-€ 67,71
abzgl. Bodenwertverzinsung			0,50 %	-€ 1.259,54
Jahresreinertrag				-€ 1.327,26

Baujahr fiktiv	1970
Stichtag	2026
GND	100

Restnutzungsdauer/ Jahre	44	
Liegenschaftszinssatz	0,50 %	
Rentenbarwertfaktor V	39,40823	
kapitalisierte Reinerträge		-€ 52.304,81
zzgl. Bodenwert		€ 251.908,80
Ertragswert des Objekts Liegenschaft		€ 199.603,99

Verkehrswert der Liegenschaft rd. **€ 200.000**

Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form einer marktüblichen Kenngröße, des Verkehrswerts bezogen auf einen Quadratmeter Wohnnutzfläche dargestellt:

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nutzfläche **€ 2.477,09**



3.4. Bewertung Stellplatz 6

3.5. Verkehrswertermittlung Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG 1992 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. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Folgende Transaktionen von Stellplätzen in der Umgebung konnten erhoben werden:

Nr.	Adresse	Top	KG	EZ	GST-Nr.	TZ	Anteile	von Anteilen	KP	KV- Datum
1	Schlickgasse 5	Top 6	01002	840	1177	790/2024	8	3597	40.000,00 €	06.12.22
2	Türkenstraße 23	Top 17	01002	1045	1174	123/2021	8	3978	40.000,00 €	11.12.20
3	Türkenstraße 23	Top 21	01002	1045	1174	1232/2021	8	3978	40.000,00 €	11.12.20
4	Türkenstraße 23	AP21	01002	1045	1174	2989/2021	12	3978	40.000,00 €	03.08.21
5	Türkenstraße 10	AP 18	01002	1039	1602/1	3075/2021	18	4246	40.000,00 €	22.07.21
6	Türkenstraße 10	AP 8	01002	1039	1602/1	2485/2022	18	4246	50.000,00 €	10.06.22
7	Schlickplatz 3	Top 9	01002	328	1570	4136/2020	12	8342	50.000,00 €	23.06.20
8	Schlickplatz 3	Top 11	01002	328	1570	4136/2020	24	8552	55.000,00 €	10.03.20
9	Schlickplatz 3	Top 12	01002	328	1570	4136/2020	24	8552	55.000,00 €	10.03.20
10	Schlickplatz 3	Top 13	01002	328	1570	4136/2020	12	8342	60.348,80 €	23.06.20
11	Schlickplatz 3	Top 17	01002	328	1570	4136/2020	12	8342	60.348,80 €	23.06.20
12	Schlickplatz 3	Top 28	01002	328	1570	4136/2020	16	8342	58.465,08 €	23.06.20
13	Schlickplatz 3	Top 29	01002	328	1570	4136/2020	16	8342	58.465,08 €	23.06.20
14	Schlickplatz 3	AP 11	01002	328	1570	3552/2021	12	8342	63.000,00 €	03.09.21
15	Kolingasse 17	Top 17	01002	326	1574:1572	308/2021	10	5511	55.000,00 €	05.01.21
16	Kolingasse 17	Top 17	01002	326	1574:1572	2579/2025	10	5511	42.000,00 €	21.05.25
17	Kolingasse 17	Top 2	01002	326	1574:1572	308/2021	7	5511	55.000,00 €	05.01.21
18	Kolingasse 17	Top 2	01002	326	1574:1572	2579/2025	7	5511	42.000,00 €	21.05.25
19	Kolingasse 15	Top 4	01002	326	1574:1572	4179/2022	7	5511	25.000,00 €	18.11.22
20	Kolingasse 15	Top 6	01002	326	1574:1572	3755/2024	7	5511	55.000,00 €	19.05.24



Werden die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Vergleichswerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von $\pm 35\%$ des arithmetischen Mittelwertes \bar{x}_a** angegeben werden. Der Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

%	Ausreißer
35%	€ 66.462,37
-35%	€ 32.000,40

Somit fließt der Vergleichswert Nr. 19 nicht weiter in die Berechnung ein.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP / Stellplatz	KP / Stellplatz ohne Ausreißer
Maximum	€ 63.000,00	€ 63.000,00
Minimum	€ 25.000,00	€ 40.000,00
Median	€ 52.500,00	€ 55.000,00
Mittelwert	€ 49.231,39	€ 50.506,72

Ausgehend von einem Wert von € 50.506,72 pro Stellplatz ergibt sich zum Stichtag folgender Wert für den bewertungsgegenständlichen Stapelstellplatz:

Abstellplatz 6	%	KP
Mittelwert des angepassten KP/m ²		€ 50.506,72
Abschlag für Stapelparker	-33,0%	-€ 16.667,22
Abschlag für an und Abfahrtssituation	-20,0%	-€ 10.101,34
Risikoabschlag *) **)	-5,0%	-€ 2.525,34
Abstellplatz 6		€ 21.212,82
Verkehrswert gerundet		€ 21.000,00

*) Keine abschließenden Informationen zu einer etwaigen Vermietung.

***) Abplatzungen an den Wänden im straßenseitigen Bereich der Garage.



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 2

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 78/836 Anteilen, B-LNr. 2 verbunden mit
Wohnungseigentum an Top 1 mit Balkon, Garten im Hof der EZ 334, GB 01002 Alsergrund per
Adresse

1090 Wien, Lackierergasse 8

beträgt zum Stichtag, 05. Mai 2026 gerundet

€ 200.000,-

(in Worten: Euro zwei hunderttausend)



4.2. B-LNr. 14

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 5/836 Anteilen, B-LNr. 14 verbunden mit
Wohnungseigentum an Stellplatz 6 (Doppelparker unten) der EZ 334, GB 01002 Alsergrund
per Adresse

1090 Wien, Lackierergasse 8

beträgt zum Stichtag, 05. Mai 2026 gerundet

€ 21.000,-

(in Worten: Euro einundzwanzigtausend)

Wien, am 19. Mai 2026



Der allgemein beedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.