

# MAG. EDUARD MICHAEL GRUBER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIEN

An:

RIEL & PARTNER Rechtsanwaltskanzlei

Dr. Katharina Widhalm-Budak

als Insolvenzverwalterin

Landstraßer Hauptstraße 1/2

1030 Wien

Wien, 03. Juni 2026

## GUTACHTEN

### *zur Ermittlung des Verkehrswertes*

*i.S. Insolvenz BSD Immobilien GmbH, FN 527922g*

|                              |                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bewertungsgegenstand:</b> | 1306/1547 WE-Anteile verbunden mit Top AR- Keller<br>Magazin, Top 4, 5, 6, 7A + 7, 8, 9, 10, 11A + 11, 12, 13,<br>14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 |
| <b>Adresse:</b>              | Sonnleithnergasse 25, Pernerstorfergasse 89, 1100<br>Wien                                                                                    |
| <b>Grundbuch:</b>            | EZ 2310 der KG 01101 Favoriten                                                                                                               |
| <b>Verkehrswert:</b>         | EUR 1,351.400,00<br><i>(euro einemilliondreihunderteinundfünfzigtausendvierhundert)</i>                                                      |
| <b>Bewertungsstichtag:</b>   | 28.04.2026                                                                                                                                   |



## Inhaltsverzeichnis

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Allgemeines .....                                       | 3   |
| 1. Allgemeines.....                                     | 3   |
| 1.1 Auftrag.....                                        | 3   |
| 1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens .....            | 3   |
| 1.3 Grundlagen .....                                    | 3   |
| 1.4 Literatur .....                                     | 4   |
| 1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung .....           | 5   |
| Befund .....                                            | 7   |
| 2. Liegenschaft und Lage .....                          | 7   |
| 2.1 Grundbuchsstand.....                                | 7   |
| 2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteile .....            | 8   |
| 2.3 Rechte und Lasten.....                              | 11  |
| 2.4 Lage der Liegenschaft .....                         | 12  |
| 2.5 Grundstücks- und Baubestand.....                    | 21  |
| 2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen .....    | 24  |
| 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster .....     | 26  |
| 2.8 Denkmalschutz.....                                  | 26  |
| 2.9 Gefahrenzonenkarte .....                            | 27  |
| 2.10 Lärmimmission .....                                | 29  |
| 3. Objektbeschreibung .....                             | 30  |
| 3.1 Wohneinheiten .....                                 | 30  |
| 3.2 Flächenaufstellung / Pläne .....                    | 31  |
| 3.3 Bestands- und Ertragssituation.....                 | 63  |
| 3.4 Haustechnik / Anschlüsse.....                       | 67  |
| 3.5 Bau- und Erhaltungszustand .....                    | 68  |
| 3.6 Energieausweis .....                                | 75  |
| 3.7 Fotodokumentation .....                             | 79  |
| Gutachten.....                                          | 95  |
| 4. Bewertungsgrundsätze .....                           | 95  |
| 4.1 Begriffsdefinition und Verfahren .....              | 95  |
| 4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren .....             | 97  |
| 4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer..... | 99  |
| 5. Verkehrswertermittlung .....                         | 102 |
| 5.1 Ermittlung des Bodenwertes .....                    | 102 |
| 5.2 Ertragswertermittlung .....                         | 103 |
| 5.3 Residualwertverfahren .....                         | 117 |
| 6. Ermittlung der Einzelwerte .....                     | 121 |
| 7. Gesamtergebnis .....                                 | 122 |

# Allgemeines

---

## 1. Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Sachverständige für das Liegenschaftswesen, Herr Mag. Eduard Michael Gruber, wurde von Frau Dr. Katharina Widhalm-Budak als Insolvenzverwalterin (im Auftrag für das Handelsgericht Wien / Geschäftszahl 59 S 20/26m) in der Sache

**Insolvenz BSD Immobilien GmbH**  
**Firmenbuchnummer 527922g**  
**Pernerstorfergasse 89, Sonnleithnergasse 25, 1100 Wien**

beauftragt die Schätzung des Verkehrswertes des 1306/1547 WE-Anteile verbunden mit Top AR- Keller Magazin, Top 4, 5, 6, 7A + 7, 8, 9, 10, 11A + 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 mit der Adresse Sonnleithnergasse 25, Pernerstorfergasse 89, 1100 Wien durchzuführen.

### 1.2 Zweck und Prämissen des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens.

Die Bestandssituation der Top 6-6A, 7-7A, 11, 12, 13, und 15 wird als bestandsfrei angenommen. Mietverträge konnten keine vorgelegt werden, teilweise Räumungsvergleiche. Die Einheiten sind „belegt“, teilweise wurden Nutzungsvereinbarungen mit einer Laufzeit von 6 Monaten zu Mieten über dem Richtwert vorgelegt. „Bestandsgeber“ der Wohnungen ist nicht die Schuldnerin, der Vertragsinhalt ist Bewerter als auch Masseverwalter unbekannt. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Einheiten bestandsfrei sind bzw. zu einem nachhaltigen Mietzins vermietet werden können. Klags- und Räumungsunsicherheiten werden in einem Marktabschlag berücksichtigt, im Detail wird auf die Bestandsliste hingewiesen.

### 1.3 Grundlagen

- Grundbuchsauszug vom 05.05.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 28.04.2026 und 28.05.2026 in Anwesenheit von: Herrn Ronen, Ariel Motaev und SV Mag. Gruber
- Baubewilligung zum Dachgeschossausbau vom 17.06.2022 (MA37/1374747-2021-1)
- Diesbezüglicher Einreichplan der Martin Haas GmbH Plandatum 02.11.2021
- E-Mail bzw. Excel Liste der BSD-Immo über die Bestandssituation vom 26.03.2026

- Gutachten GNA-Holzbau über morsche Tramdecke vom 22.04.2026
- Telefonat mit Hrn. Werkmeister Fekete am 24.04.2026
- Kaufverträge über Tops 1A, 1, 2, 3A, 3 und 5A
- Mietvertrag Top 9 vom 16.01.2016
- Mietvertrag Top 10 vom 11.12.2025
- Mietvertrag Top 14 vom 12.12.2025
- Nutzwertgutachten von Koeck Architekten ZT GmbH vom 29.07.2024
- Wohnungseigentumsvertrag vom 16.02.2026
- Prekariumsvertrag mit Herrn Mario Prkic vom 20.11.2024
- Mietzinsliste von RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH vom 01.04.2026
- Schreiben zum Baugebrechen (MA37/355508-2022-1) vom 22.07.2022
- Schreiben des Bundesministeriums vom 2.6.2026, dass keine begünstigte Rückzahlung des Förderdarlehens erfolgte
- Die Liegenschaft wurde auftragsgemäß in den Allgemeinteilen sowie in Keller und den bewertungsgegenständlichen Tops mit Ausnahme der Top 6-6A besichtigt. Möglicherweise werden dadurch bewertungsrelevante Tatsachen nicht berücksichtigt.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Einsicht in den digitalen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen in der SV eigenen Datenbank, sowie bei ortsansässigen Maklern und SV Kollegen
- Ermittlung von Vergleichs- bzw. Verkaufsfällen in der Urkundensammlung des Grundbuchs

## 1.4 Literatur

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- Bewertung von Spezialimmobilien, Sven Bienert, 2. Auflage 2018
- Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017
- Der Wert von Immobilien, Seiser / Kainz, 2. Auflage, 2014
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Kothbauer / Reithofer, 1. Auflage 2013
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 3.Auflage, MANZ
- Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung, MANZ
- ÖNorm B1802-1, ÖNorm B1802-2
- Zeitschrift des Sachverständigenverbandes (Liegenschaftszinssätze, Nutzungsdauern, Baukosten)
- Aktueller Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

## 1.5 Umfang der Untersuchungen / Haftung

Dieses Gutachten wurde auf Basis der in Punkt 1.3 angeführten Dokumente, der in Punkt 1.4 angeführten Literatur mit der von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu erwartenden Sorgfalt, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, sowie im Rahmen der Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige erstellt.

Die von der Auftraggeberin an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.3 „Grundlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

Folgende Unterlagen wurden seitens des Auftraggebers bzw. Liegenschaftseigentümers nicht übergeben und somit seitens des Sachverständigen nicht geprüft bzw. sind folgende Überprüfungen auftragsgemäß entfallen:

- Mietvertrag Top 4
- Mietvertrag bzw. Nutzungsvereinbarung Top 6-6A, 11, 12, 13 und 15 bzw.
- Räumungsvergleich Top 6A und Top 11

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. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Unter Bezugnahme auf die ÖNORM B 1802 nimmt der gefertigte Sachverständige seine Hinweispflicht insofern wahr, als dass darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Verkehrswert einer Schätztoleranz von +/- 10% unterliegt, eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 / B1301 nicht erfolgt ist sowie für jegliche Schäden und Mängel, welche augenscheinlich nicht erkennbar waren, keine Haftung übernommen werden kann.

### Urheberrecht

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung oder Vervielfältigung dieses Gutachtens wird der Auftraggeber nicht ohne Zustimmung von Herrn Mag. Eduard Michael Gruber als Autor vornehmen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Das Gutachten dient

ausschließlich dem Auftraggeber und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen.

# Befund

## Liegenschaft und Lage

### 2.1 Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten  
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 2310

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1437/2026  
 VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM  
 Plombe 1924/2026  
 Plombe 1925/2026  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

| GST-NR  | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                                   |
|---------|---|--------------|--------|-----------------------------------------------|
| 1888/17 |   | GST-Fläche   | 448    |                                               |
|         |   | Bauf. (10)   | 379    |                                               |
|         |   | Bauf. (20)   | 69     | Pernerstorfergasse 89<br>Sonnleithnergasse 25 |

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 1888/1940 RECHT des Fahr- und Gehweges durch den Hofraum der EZ 2308  
 und 2309  
 3 a 5007/1985 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 1888/17  
 4 a gelöscht

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster verzeichnet. Bei Flächen, die im Grenzkataster verzeichnet sind, ist auf das Grundbuch zu vertrauen (v.a. in Bezug auf die Fläche sowie Lasten und Rechte). Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt.

## 2.2 Bewertungsgegenständlicher Anteile

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

### 9 ANTEIL: 30/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an Abstellraum Keller-Magazin

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 15 ANTEIL: 28/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 4, KA 4

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 17 ANTEIL: 58/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 5, KA 5

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 18 ANTEIL: 75/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 6, KA 6

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 19 ANTEIL: 25/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 7A, KA 7A

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 20 ANTEIL: 48/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 7, KA 7

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

### 21 ANTEIL: 60/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 8, KA 8

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 22 ANTEIL: 59/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 9, KA 9

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 23 ANTEIL: 73/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 10, KA 10

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 24 ANTEIL: 25/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 11A, KA 11A

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 25 ANTEIL: 47/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 11, KA 11

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 26 ANTEIL: 63/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 12, KA 12

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 27 ANTEIL: 59/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 13, KA 13

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 28 ANTEIL: 79/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 14, KA 14

c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für

Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 29 ANTEIL: 76/1547

BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)

ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020

a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

- b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 15, KA 15
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09
- 30 ANTEIL: 110/1547
- BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
- ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
- a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
  - b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 17, KA 17
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09
- 31 ANTEIL: 78/1547
- BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
- ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
- a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
  - b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 18, KA 18
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09
- 32 ANTEIL: 147/1547
- BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
- ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
- a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
  - b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 19, KA 19
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09
- 33 ANTEIL: 101/1547
- BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
- ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
- a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
  - b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 20, KA 20
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09
- 34 ANTEIL: 65/1547
- BSD Immobilien GmbH (FN 527922g)
- ADR: Heinestraße 42/1/4a, Wien 1020
- a 2652/2021 IM RANG 1721/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
  - b 3424/2024 Vorläufiges Wohnungseigentum an W 21, KA 21
  - c 768/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-02-23 für  
Treuhänder/in Mag. Alexandra Serek-Engel geb 1976-04-09

## 2.3 Rechte und Lasten

Dem gefertigten Sachverständigen waren zum Zeitpunkt der Bewertung keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt. Etwaige Pfandrechte bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit auftragsgemäß geldlastenfrei.

Die u.a. Dienstbarkeiten wirken sich in der Ansicht des gefertigten Sachverständigen weder werterhöhend noch wertmindernd aus und bleiben somit in der Bewertung außer Ansatz bzw. werden in der Bewertung im Rahmen eines Marktabschlages berücksichtigt:

```
***** C *****
1  a 19542/1889
    REALLAST zur Übergabe gem Pkt 1 Dekret 1888-05-24 und
    Herstellung des richtigen Niveaus für Gemeinde Wien
8  a 2652/2021 Pfandurkunde 2021-04-16
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
9  a 2632/2024 Pfandurkunde 2024-07-01
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
11 gelöscht
```

**Außerbücherliche Lasten und Rückstände**, wie Rückstände bei der Gemeinde bzw. bei Energieträgern etc. sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Lt. Angabe der BSD-Immo erfolgte noch keine Abrechnung bzw. Vorschreibung nach Wohnungseigentumsgesetz, daher gibt es keine Rücklagenvorschreibung und einen Rücklagenstand. Betriebskostenrückstände sind nicht berücksichtigt.

## 2.4 Lage der Liegenschaft

### Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“.

Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 220.000 Einwohnern nach der Donaustadt der zweitbevölkerungsreichste der Stadt. Hier wohnen etwa zehn Prozent aller Einwohner Wiens.

Der Bezirk Favoriten erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die kurz darauf in die Donau mündet.

Der 10. Bezirk wird wie folgt begrenzt:

Norden: Meidling (12. Bezirk), Margareten (5. Bezirk) und Wieden (4. Bezirk), Grenze: Südbahn, nördlicher Rand der Bahnanlagen von Längenfeldgasse im Westen bis ehem. Südbahnhof im Osten; seit 2009 zu Wieden an den südlichen Fahrbahnrand der Gürtel-Hauptfahrbahn verlegt

- Osten: Landstraße (3. Bezirk), Simmering (11. Bezirk) und Kledering, Grenze: 3./10., Arsenalstraße (seit 2009: Mitte der Hauptfahrbahn), weiter südlich Ostbahn Richtung Budapest, östlicher Rand der Bahnanlagen (der Zentralverschiebebahnhof Wien liegt, soweit er sich in Wien befindet, im 10. Bezirk), bis zur Donauländebahn, dann westlich Klederings südwärts bis südlich der Schnellstraße S 1
- Süden: Liesing (23. Bezirk), Hennersdorf, Leopoldsdorf und Lanzendorf, alle in Niederösterreich, Grenze: an der Schnellstraße S 1 bei Pottendorfer Linie ostwärts, im Abschnitt Leopoldsdorf geringfügig südlich der S 1 ausgreifend (größtenteils Felder ohne Straßennamen)

Westen, Südwesten: Meidling, Liesing, Grenze: Längenfeldgasse, Karplusgasse, Untermeidlinger Straße, Köglergasse, Wienerbergstraße, Eibesbrunnnergasse, Donauländebahn Richtung Südosten und Osten, östlich der Pottendorfer Linie zwischen Sulzen- und Murbanngasse nach Süden schwenkend und meist parallel zur Bahn bis zur Schnellstraße S 1.

Favoriten besteht aus den Wiener Katastralgemeinden Favoriten, Inzersdorf Stadt, Rothneusiedl, Unterlaa, Oberlaa-Stadt und Oberlaa-Land sowie aus kleinen Teilen der Katastralgemeinden Kaiserebersdorf und Simmering.

Den nördlichen Teil des Bezirks bildet das historische Favoriten, ab den 1860er Jahren als Fabriks- und Arbeiterviertel entstanden, ein zumeist rasterförmig bebautes Wohngebiet

mit vielfach über 100 Jahre alten Häusern und dazwischen liegenden Industriebetrieben (etwa dem Komplex der ehemaligen Ankerbrot AG). Am westlichen Bezirksrand stehen einander zwei sehr kontrastreiche Bebauungen gegenüber, einerseits der in der Zwischenkriegszeit entstandene George-Washington-Hof als stilvoller Gemeindebau und andererseits der 1990–2000 erbaute Business Park Vienna samt Vienna Twin Tower (Hochhäuser), südlich begrenzt vom vierzig Jahre älteren Philipshaus an der Triester Straße in der Architektur klassischer Moderne.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel.

Südlich davon, östlich der Absberggasse, befindet sich das Kretaviertel, ein traditioneller sozialer Brennpunkt, auch wenn die nunmehr von Kulturinitiativen genutzte angrenzende Ankerbrotfabrik eine gewisse Gentrifizierung mit sich bringt.

Das dicht bebaute Gebiet nördlich von Wienerbergstraße, Raxstraße und Grenzackergasse wird auch als Innerfavoriten bezeichnet. Allerdings wird diese Bezeichnung manchmal auch enger gefasst und auf den nordwestlichen Teil dieses Gebiets bezogen, das Projektgebiet Innerfavoriten der Stadt Wien etwa wird von Laxenburger Straße und Inzersdorfer Straße begrenzt. Die Grenze zwischen Favoriten und Inzersdorf-Stadt wiederum verläuft quer zu beiden Definitionen.

An das dicht bebaute Gebiet schließt südlich ein (unterbrochener) Grüngürtel mit Golfplatz, Matsumae-Budo-Center, Erholungsgebiet Wienerberg, Volkspark und Sommerbad Laaer Berg und Erholungsgebiet Laaer Wald (Naturschutz) an. Hier entstand am Nordhang des Laaer Bergs 1882 der Böhmisches Prater als kleines Vergnügungszentrum. Dieser Grüngürtel wird südlich von großen kommunalen Wohnhausanlagen (Siedlungen Wienerberg und Wienerfeld, Per-Albin-Hansson-Siedlungen West, Nord und Ost) und vom Siedlungsgebiet an der Bitterlichstraße begrenzt. Im Osten schließen der Kurpark Oberlaa mit dem Kurzentrum Therme Wien, Felder und Weingärten und der Zentralverschiebebahnhof Wien-Kledering (der sich im zur Stadt Schwechat gehörigen Dorf Kledering fortsetzt) an. Diese Bezirksteile werden südlich von der Donauländebahn, bis 1938 Stadtgrenze Wiens, begrenzt.

Die südlich der Bahn teils an der Liesing gelegenen Orte Rothneusiedl, Oberlaa und Unterlaa (1938 eingemeindet, seit 1954 zum 10. Bezirk gehörig) haben sich als eigenständige Subzentren erhalten. Zwischen diesen Orten und der südlichen Stadt- und Bezirksgrenze liegen ausgedehnte Felder, die von Wiener Bauern bewirtschaftet werden. Zu Oberlaa gehört auch Neulaa, das an Rothneusiedl unmittelbar anschließt.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den 22 Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die Grenzen der Zählbezirke Unterlaa, Oberlaa und Rothneusiedl unterscheiden sich dabei von jenen der gleichnamigen Katastralgemeinden. Die Siedlungen Wienerfeld, Per Albin Hansson NW und Per Albin Hansson Ost bilden ebenfalls eigene Zählbezirke. Zehn Zählbezirke tragen die Namen von Straßen und Plätzen: Gellertplatz, Hebbelplatz, Quellenplatz, Arthaberplatz, Erlachplatz, Belgradplatz, Triester Straße, Neerwindenplatz-Raxstraße, Humboldtplatz und Eisenstadtplatz. Nach Flurnamen und Gebäudekomplexen benannt sind die Zählbezirke Heuberggstätten, Laaer Berg und Goldberg sowie Südbahnhof, Franz-Josef-Spital und Wienerberger Ziegelfabrik.

In Favoriten leben mit über 220.000 Menschen rund 11 % der Wiener Gesamtbevölkerung und es handelt sich um den zweitbevölkerungsreichsten Bezirk der Stadt nach Donaustadt, von dem es jedoch erst im Mai 2024 überholt worden war. Laut offiziellen Angaben der Stadt ist Favoriten im Vergleich zu Rest-Wien von einem niedrigen Durchschnittseinkommen, sehr niedrigem Anteil an Akademikern, sowie einem sehr hohen Anteil an arbeitslos gemeldeten Personen geprägt. 2024 lag Favoriten mit einem Ausländeranteil von 43,8 % (davon 30,4 % Drittstaatsangehörige) an dritter Stelle unter Wiens Bezirken und verzeichnete mit 8124 Zuzügen die höchste Einwanderung von Ausländern, obwohl der Bezirk nach allgemeinem Bevölkerungswachstum nur den sechsten Rang in der Bundeshauptstadt einnahm. Einwohner ohne österreichischer Staatsbürgerschaft, oder die im Ausland geboren wurden, stellen seit 2021 die Bevölkerungsmehrheit in Favoriten. Die meisten der in Favoriten lebenden Ausländer stammten 2024 aus Serbien (5,7 %), Syrien (4,8 %), Türkei (4,6 %) Rumänien (2,8 %) und Bulgarien (2,6 %), wobei die meisten Einwanderer der letzten zehn Jahre aus Syrien (+ 10.509), Afghanistan (+ 3627) und Bulgarien (+ 3213) zu verzeichnen waren.

Die Entwicklung als Arbeiter- und Zuwandererbezirk ist nicht zuletzt auf leistbaren Wohnraum zurückzuführen. Rund 30 % der Favoritner lebten 2024 in mietgünstig von der Stadt Wien bereitgestellten Gemeindewohnungen bzw. in öffentlichem Wohnbau, meist in historischen Altbauten, wobei Favoriten über die höchste Dichte an Gemeindewohnungen aller Wiener Bezirke verfügt. Der im Privateigentum stehende Wohnraum ermögliche laut dem Stadtplaner Robert Temel Raum für eine kleinteilige, vor allem migrantische Ökonomie mit vielen Selbstständigen, was zu einer dichten Durchmischung von Wohnen und Gewerbe/Handel führe. Nach der Anzahl an Unternehmenssitzen zählt Favoriten zu den Top-3-Bezirken Wiens. Laut Temel sei Favoriten für Bewohner durch das Vorhandensein gründerzeitlicher Viertel, großer Wohnbauanlagen, Kleingarten- und Einfamilienhausareale, bis hin zu dörflichen Strukturen, vielschichtig geprägt.

2023 waren 50,8 % der in Favoriten lebenden Menschen männlich und 49,2 % weiblich, wobei das Durchschnittsalter bei 40 Jahren lag. Die größte Altersgruppe stellten mit 151.859 die 15- bis 64-Jährigen, gefolgt von den 0- bis 14-Jährigen mit 35.417 und den über 65-Jährigen mit 33.048. Auf 2309 Geburten kamen 1829 Sterbefälle, was eine

Geburtenbilanz von +480 ergab. 2023 standen 26.575 Zuzügen nach Favoriten 25.128 Abwanderungen gegenüber, was eine positive Bilanz von +1447 ergab. Innerhalb der letzten zehn Jahre (2014–2024) war die Bevölkerung in Favoriten um 33.874 Personen gewachsen (+18,2 %).

Das Religionsbekenntnis der Bevölkerung im Bezirk Favoriten wies bei der Volkszählung 2001 insbesondere beim Anteil der islamischen Bevölkerung Abweichungen vom Durchschnitt Wiens auf. 2001 gaben 47,0 % der Bewohner an, der römisch-katholischen Kirche anzugehören (Wien: 49,2 %). 11,2 % der Bewohner waren islamischen Glaubens (Wien: 7,8 %), 6,4 % gehörten der Orthodoxen Kirche an und 4,1 % waren evangelisch. 26,5 % der Bezirksbevölkerung gehörten hingegen keiner Religionsgemeinschaft an, 4,9 % hatten kein oder ein anderes Religionsbekenntnis angegeben. Mit Stand 2021 gab es in Favoriten rund 47.000 Bewohner mit einem christlichen Bekenntnis, was einem Bevölkerungsanteil von rund 22 % entspricht, und einen muslimischen Bevölkerungsanteil von rund 21 %. Seit der Volkszählung 2001 verfügt die amtliche Statistik über keine aktuelleren Informationen mehr über das Religionsbekenntnis.

Mit Stand Dezember 2022 waren 20,5 % (44.870 der 218.415 Einwohner) katholisch. Mit Stand Dezember 2023 waren 19,6 % (43.124 der 220.034 Einwohner) katholisch. Es gab 986 Austritte (0,4 % der Gesamtbevölkerung) aus der katholische Kirche im Favoriten im Jahr 2023. Es gibt im Gemeindebezirk in vier Pfarrverbände zusammengeschlossene 15 römisch-katholische Pfarren, die das Stadtdekanat 10 bilden.

Die unterhalb angeführte Graphik stellt die Lage des Bezirkes innerhalb Wiens dar:



(Quelle: de.wikipedia.org).

### **Mikrolage und Infrastruktur**

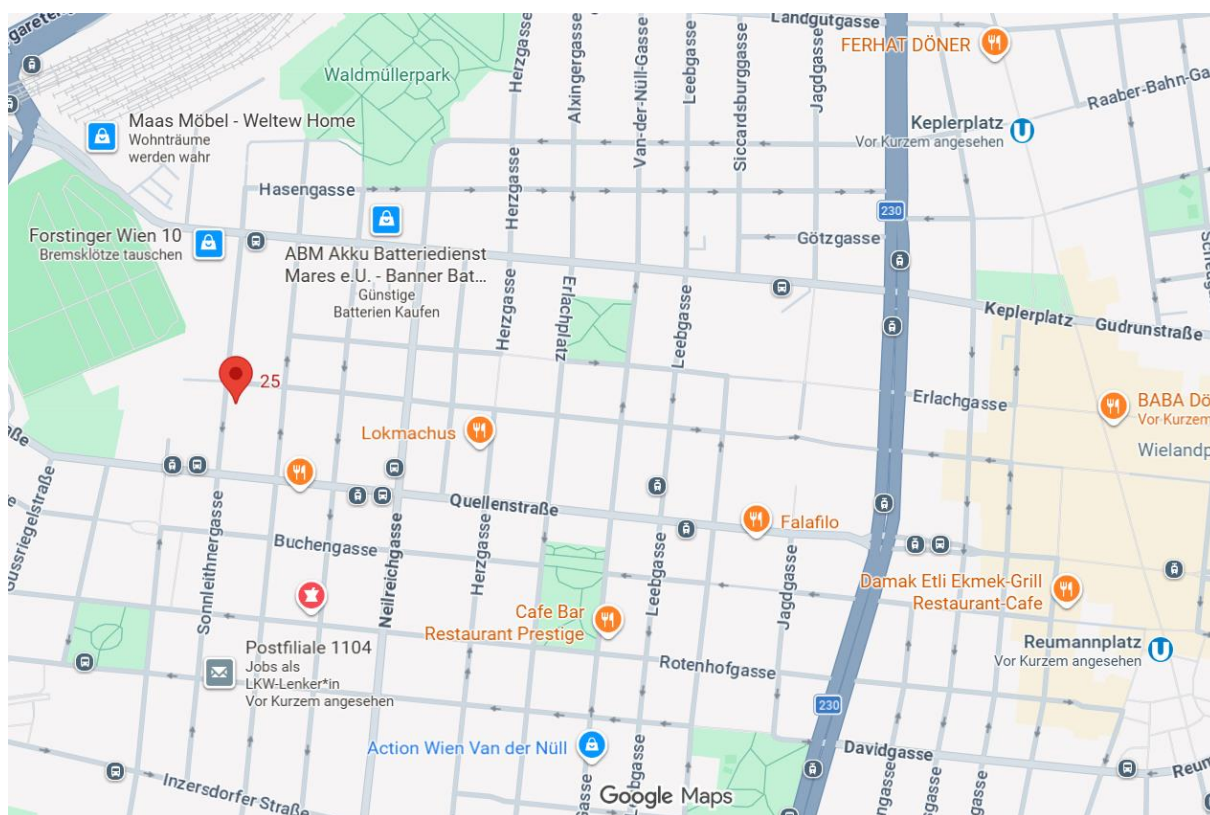
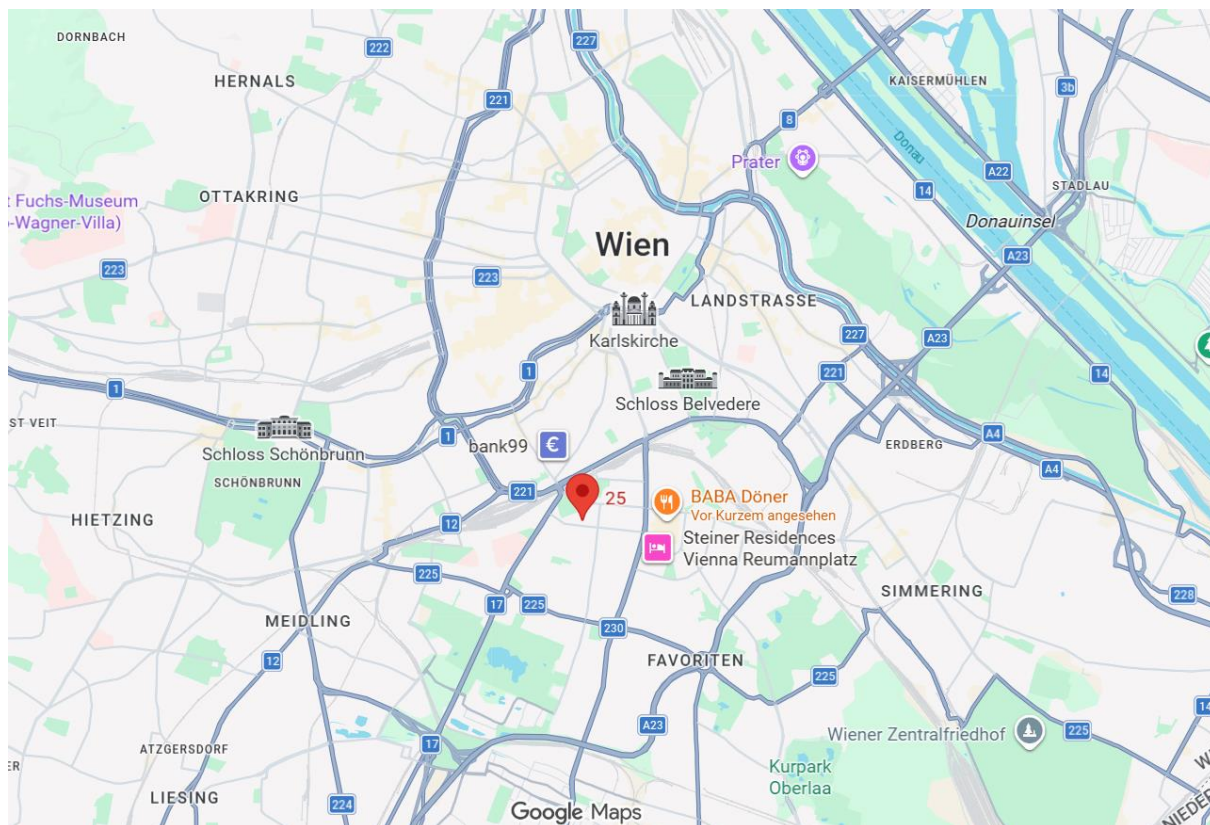
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Sonnleithnergasse, diese verläuft von der Gudrunstraße im Norden bis zur Quellenstraße im Süden. Die Gasse bzw. Straße wird grundsätzlich als Einbahnstraße geführt, die Pernerstorfergasse stellt im gegenständlichen Liegenschaftsbereich eine verkehrsberuhigte Zweibahnstraße dar. Direkt vis á vis der Liegenschaft befindet sich die Volksschule Favoriten bzw. anschließend die Mittelschule Quellenstraße. Im direkten fußläufigen Nahbereich zur Liegenschaft befindet sich der evangelische Friedhof Matzleinsdorf sowie in 8 Gehminuten der Matzleinsdorfer Verkehrsknotenpunkt situiert gelegen.

Die Umgebung bzw. die umliegenden Bebauung kann grundsätzlich als dicht verbautes innerstädtisches Gebiet in Blockrandbebauung (geschlossene Bauweise) mit vornehmlich Mehrfamilienhäuser bzw. Gründerzeithäusern beschreiben werden. Aufgrund der umliegenden teilweise offenen Bebauung besteht gute Belichtung.

In größtenteils fußläufiger Entfernung sind sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfes sowie öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, nachstehend sollen die wichtigsten Infrastrukturpunkte sowie deren Entfernungen angegeben werden:

| Infrastruktur                   | Entfernung (etwa) |
|---------------------------------|-------------------|
| Haltestelle Bernhardtstalgasse  | 130 m             |
| Supermarkt „BILLA“              | 160 m             |
| Supermarkt „SPAR“               | 270 m             |
| Apotheke                        | 500 m             |
| Postfiliale                     | 500 m             |
| Bahnhof „Matzleinsdorfer Platz“ | 550 m             |
| Evangelische Friedhof           | 600 m             |
| OBI-Baumarkt                    | 600 m             |
| U-Bahn U1 „Karlsplatz“          | 1,2 km            |
| Reumannplatz (Fußgängerzone)    | 1,4 km            |
| U-Bahn U1 „Reumannplatz“        | 1,4 km            |

Die nachstehend angeführten Graphiken stellen die groß- bzw. kleinräumige Lage dar:



## Erreichbarkeit, Parksituation und Anbindung

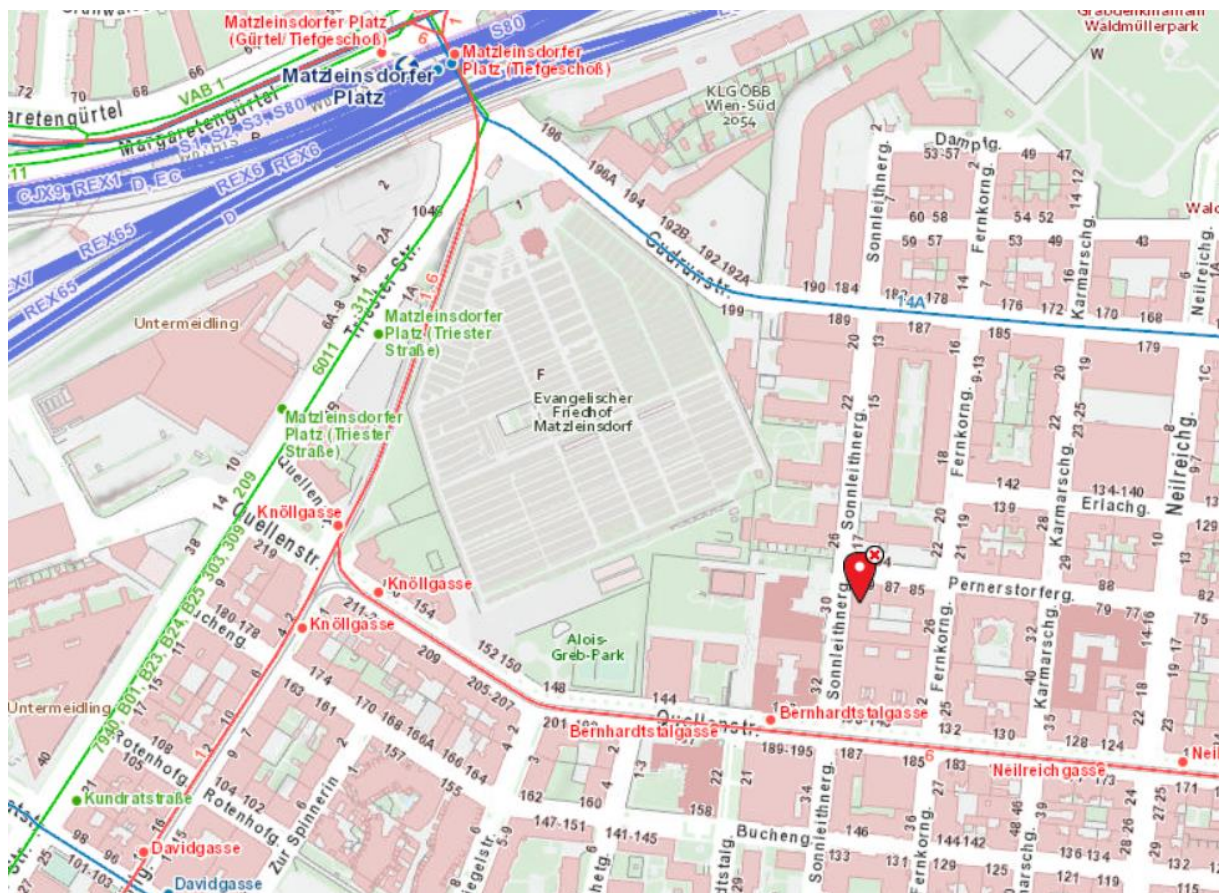
Die Anbindung mit dem Individualverkehr kann grundsätzlich als gut bis sehr gut beschrieben werden. Dies aufgrund der leichten Erreichbarkeit bzw. Nähe zum Wiener Gürtel, einer der Hauptverkehrsadern im Großraum. Diese ist innerhalb von nur wenigen Fahrminuten leicht erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einer flächendeckenden Kurzparkzone (von 09:00 bis 22:00), dennoch ist die Parkraumsituation auf öffentlichen Grund – vor allem in den Abend und Nachtstunden – als angespannt bis sehr angespannt zu beschreiben, tagsüber herrscht aufgrund der Kurzparkzone eine eher aufgelockerte Parksituation. Anrainer können für diese Zone ein sogenanntes „Parkpickerl“ erwerben. Auf der Liegenschaft sind keine PKW-Abstellplätze welche von Eigentümern bzw. Nutzern verwendet werden können vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung stellt sich als gut dar und wird in der u.a. Lagekarte detailliert illustriert.

## Umliegende öffentliche Verkehrsmittel:

(Quelle: wien.gv.at).



**Zusammenfassung und Standortbewertung**

Die gegenständliche Lage wird durch die im direkten Umfeld vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Supermärkte und Restaurants) und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgezeichnet. Die dichte Verbauung sowie die teilweise Lärmbelästigung durch die Schule sind für die gegenständliche Lage charakteristisch.

Insgesamt handelt es sich um eine, für den 10. Bezirk durchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Wohnlage.

| Einstufung der Lagekriterien                        |          |     |              |          |                   |
|-----------------------------------------------------|----------|-----|--------------|----------|-------------------|
|                                                     | Sehr gut | gut | befriedigend | genügend | Nicht<br>genügend |
| <b>Wohnlage und Qualität</b>                        |          |     | ✓            |          |                   |
| <b>Geschäfts und<br/>Gewerbelage</b>                |          |     |              | ✓        |                   |
| <b>Umliegende Infrastruktur</b>                     |          | ✓   |              |          |                   |
| <b>Öffentliche<br/>Verkehrsanbindung</b>            |          | ✓   |              |          |                   |
| <b>Individuelle<br/>Verkehrsanbindung</b>           |          | ✓   |              |          |                   |
| <b>Parkmöglichkeit (auf<br/>öffentlichen Grund)</b> |          | ✓   |              |          |                   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          |          | ✓   |              |          |                   |
| <b>Standortimage</b>                                |          |     |              | ✓        |                   |

## 2.5 Grundstücks- und Baubestand

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt einen Richtung Süden leicht ansteigenden, rechteckig figurierten Eckbauplatz dar. Die Richtung Sonnleithnergasse bzw. westlich orientierte Gebäudefront weist eine Länge von etwa 23 lfm auf, die Breite der Richtung Pernerstorfergasse bzw. nördlich orientierten Gebäudeseite beträgt etwa 20 lfm.

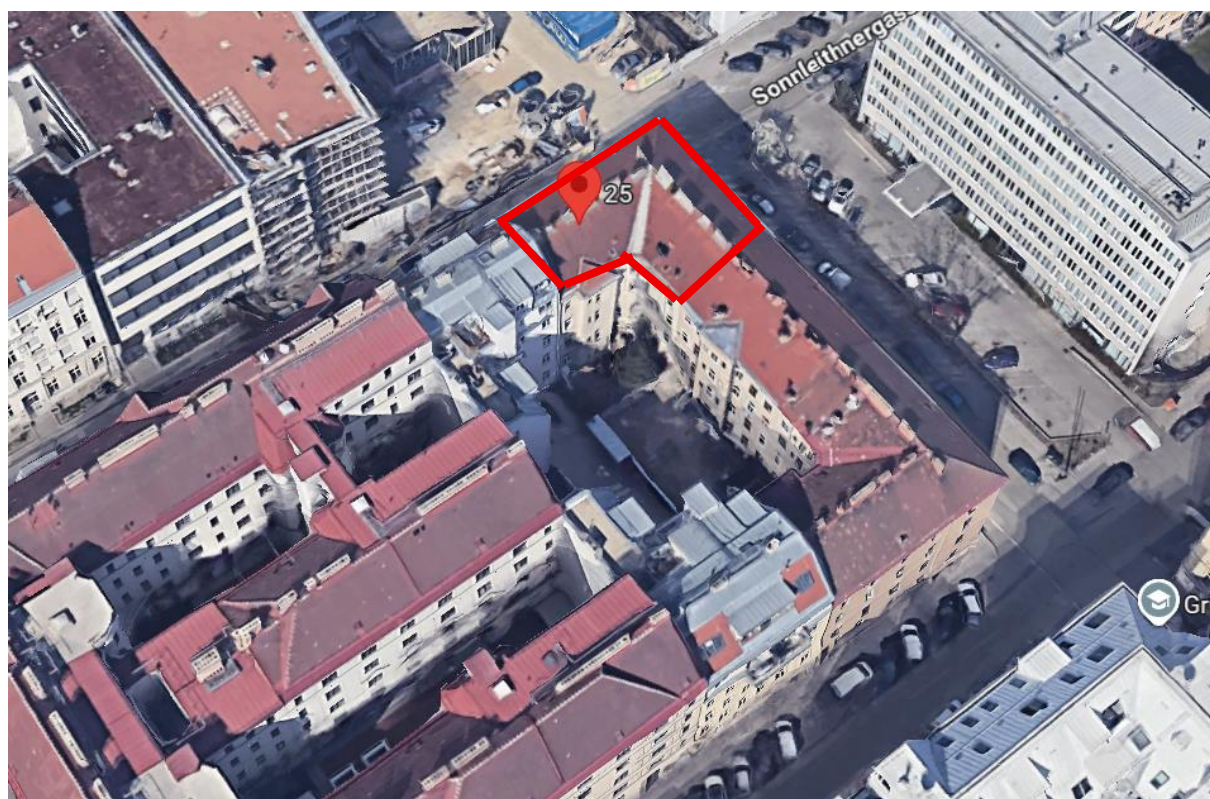
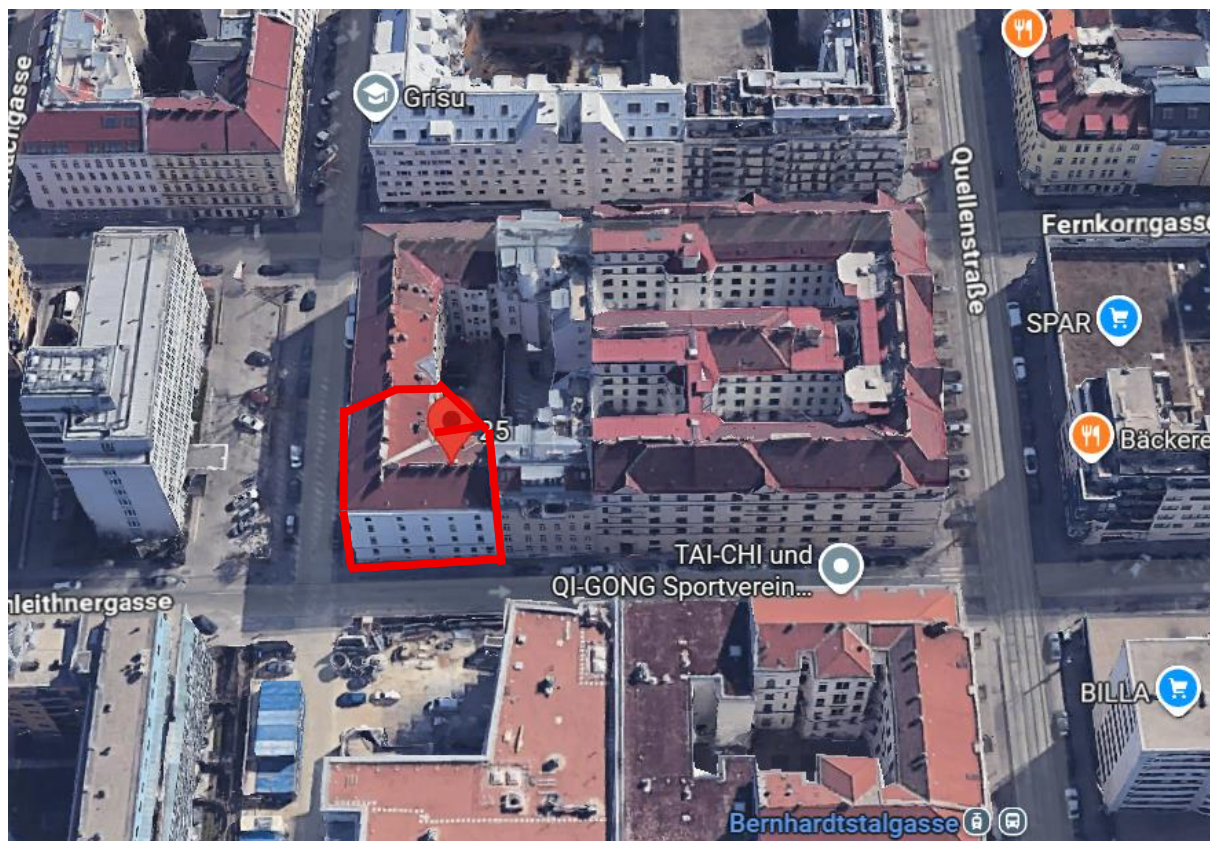
Die Liegenschaft ist mit einem um das Jahr 1895 etwa L-förmig errichteten Mehrfamilienhaus (Wiener Gründerzeithaus) bebaut. Das gegenständliche Wohnhaus wurde durch einen Kriegsschaden geringfügig (Annahme) wiederaufgebaut (vor allem Fassadenneugestaltung und Auswechslungen Statik). Im Jahr 1987 erfolgte die Wärmedämmung der Fassade, Wohnungszusammenlegungen und der Einbau eines Personenaufzuges.

Es handelt sich beim Baubestand um ein typisches Wiener Gründerzeithaus in Ziegelmassivbauweise, welches aufgrund eines Bombentreffers teilweise neu aufgebaut wurde. Die Fassaden sind nachträglich einfach gedämmt wurden, bzw. verrieben und gemalen. Die Fenster sind unterschiedlicher Ausgestaltung, jedoch größtenteils als eher einfachere, ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Das Dach ist in Form eines Satteldaches (Wiener Pfettendachstuhl) mit Dachziegeleindeckung ausgeführt. Der Entréebereich ist verputzt und gemalen, bzw. besteht keramischer Bodenbelage, die einzelnen Geschosse werden mittels gewendelter Treppenanlage erschlossen. Der Baubestand wird durch die typischen Elemente und Materialien der Bauperiode gekennzeichnet.

Insgesamt umfasst der Gebäudebestand Kellergeschoß, Hochparterre, drei Obergeschosse und Rohdachboden. Der Innenhof ist mit Gußbelag versehen bzw. befindet sich dort ein größerer Nadelbaum, der unter das Wiener Baumschutzgesetz fällt. Zu den Liegenschaftsgrenzen besteht eine massive Mauer, sowie ein ehemaliger Durchgang zur Nachbarliegenschaft. Im Eingangsbereich ist ein Müllraum vorhanden, sonstige größere Allgemeinräumlichkeiten sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden.

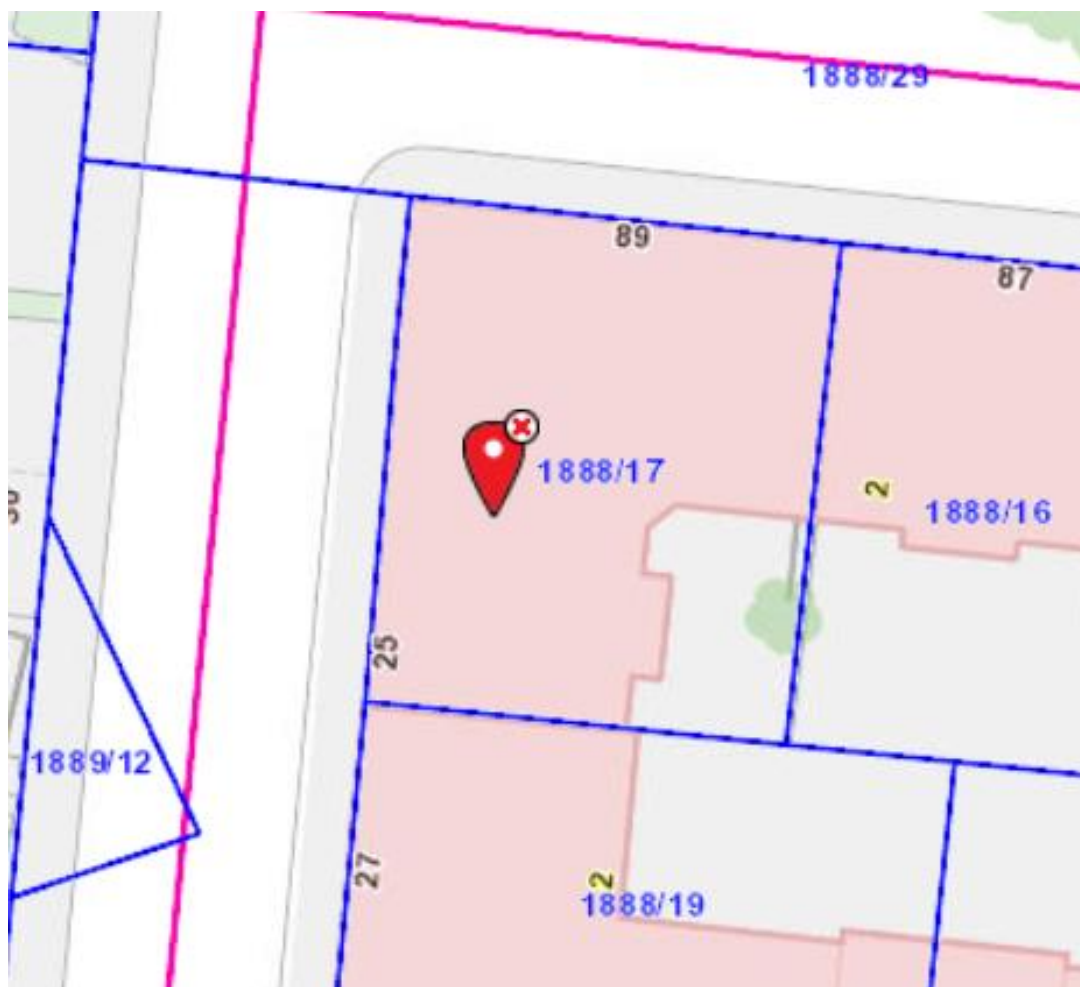
### Ansichten der Liegenschaft:

(Luftbildaufnahmen, Quelle: google.com/maps)



Katastralmappenblatt:

(Quelle: wien.gv.at)



Das o.a. Katastralmappenblatt soll die Grundstücksgrenzen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, sowie die umliegenden Bauplätze veranschaulichen.

## 2.6 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen im digitalen Flächenwidmungsplan (Onlineauskunft) bzw. der Erhebungen bei der Gemeinde direkt stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die Liegenschaft wie folgt gewidmet ist bzw. folgender Bebauungsplan besteht:

Widmung: Wohngebiete

Bauklasse: IV mit einer Höhenbeschränkung von 18 m

Bauweise: geschlossen

Die restlichen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### Flächenwidmungsplan:

(Quelle: <https://wien.gv.at>):



Legende um Wiener Flächenwidmungsplan:(Quelle: <https://wien.gv.at>):

| ZEICHENERKLÄRUNG<br>FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN<br>und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung |                                            | 21. März 2019   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)                                                                                                                       | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)                 |                 |
| <b>GRÜNLAND</b>                                                                                                                                | <b>FLUCHTLINIEN</b>                        |                 |
| Ländliche Gebiete                                                                                                                              | Baulinien                                  |                 |
| Erholungsgebiete                                                                                                                               | Straßenfluchtlinien                        |                 |
| Parkanlagen                                                                                                                                    | Verkehrsfluchtlinien                       |                 |
| Kleingartengebiete                                                                                                                             | Grenzfluchtlinien                          |                 |
| Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen                                                                                                     | Baufluchtlinien                            |                 |
| Sport- und Spielplätze                                                                                                                         | Grenzlinien                                |                 |
| Freibäder                                                                                                                                      |                                            |                 |
| Grundflächen für Badehütten                                                                                                                    |                                            |                 |
| sonstige für die Volksgesundheit und                                                                                                           |                                            |                 |
| Erholung der Bevölkerung notwendige                                                                                                            |                                            |                 |
| Grundflächen, z.B.                                                                                                                             | Genehmigte HÖHENLAGE                       |                 |
|                                                                                                                                                | für Verkehrsflächen in der ersten Ebene    | 25.4            |
|                                                                                                                                                | in einer anderen Ebene                     | 21.4            |
| <b>Schutzgebiete</b>                                                                                                                           | Genehmigte QUERSCHNITTE                    |                 |
| Wald- und Wiesengürtel                                                                                                                         | von Verkehrsflächen mit                    | S1 S2           |
| landwirtschaftliche Nutzung                                                                                                                    | Schnittbezeichnungen                       |                 |
| Parkschutzgebiete                                                                                                                              | Fußweg                                     | Fw              |
| Friedhöfe                                                                                                                                      |                                            |                 |
| Sondernutzungsgebiete                                                                                                                          | <b>BAUKLASSEN (§75)</b>                    | I bis VI        |
|                                                                                                                                                | Grenzmaße der Bauklasse VI                 |                 |
|                                                                                                                                                | z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m        | 32-38m          |
| <b>VERKEHRSBÄNDER</b>                                                                                                                          | <b>BAUWEISEN (§76)</b>                     |                 |
| <b>BAULAND</b>                                                                                                                                 | offene Bauweise                            | o               |
| Wohngebiete                                                                                                                                    | gekuppelte Bauweise                        | gk              |
| Wohngebiet-Geschäftsviertel                                                                                                                    | offene oder gekuppelte Bauweise            | ogk             |
| Wohngebiet-geförderter Wohnbau                                                                                                                 | Gruppenbauweise                            | gr              |
| Gartensiedlungsgebiete                                                                                                                         | geschlossene Bauweise                      | g               |
| Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage                                                                                                      |                                            |                 |
| Gemischte Baugebiete                                                                                                                           | <b>STRUKTUREN (§77)</b>                    |                 |
| Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel                                                                                                          | Strukturgebiet                             | StrG            |
| Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau                                                                                                       | Struktureinheit                            | StrE            |
| Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet                                                                                                         |                                            |                 |
| Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen                                                                                                          |                                            |                 |
| Industriegebiete                                                                                                                               |                                            |                 |
| mit bestimmter Verwendungs- oder                                                                                                               | Zusätzliche Festlegungen §5(4)             |                 |
| Nutzungsart (Beschränkung)                                                                                                                     | Soweit sie nicht durch die nachfolgenden   |                 |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU                                                                                                        | Zeichen besonders gekennzeichnet sind      | BB              |
| <b>SONDERGEBIETE</b>                                                                                                                           | Schutzzonen                                |                 |
| gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.                                                                                                            | Wohnzonen                                  |                 |
|                                                                                                                                                | Einkaufszentren                            | EKZ (..... m²)  |
| Lagerplätze und Ländeflächen,                                                                                                                  | Beschränkung der bebaubaren Fläche         |                 |
| mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)                                                                                                       | z.B. auf 100m² oder auf                    | 100m²           |
|                                                                                                                                                | 20% der Bauplatzfläche oder auf            | 20%             |
| Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU                                                                                                        | 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes   | [20%]           |
| Sonstige Grundflächen für die Errichtung                                                                                                       | Laubengänge Lg                             | Durchfahrten Df |
| bestimmter, nicht unter eine andere Widmung                                                                                                    | Arkaden Ak                                 | Durchgänge Dg   |
| fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.                                                                                                            | öffentliche Aufschließungsleitungen        | öffentliche öDf |
|                                                                                                                                                | (Einbauten - Trasse)                       | öffentliche öDg |
| <b>ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE<br/>BZW. PLANDOKUMENTE</b>                                                                         |                                            |                 |
| Grenze des Plangebietes                                                                                                                        |                                            |                 |
| Grenze des Bausperrgebietes                                                                                                                    |                                            |                 |
| Genehmigte und bleibende                                                                                                                       | Beschränkung der Gebäudehöhen              |                 |
| Bestimmungen (schwarz)                                                                                                                         | z.B. auf 14m oder auf                      | 14m             |
| Aufzulassende bzw. aufgelassene                                                                                                                | 67,5m über Wiener Null                     | +67,5m          |
| Bestimmungen                                                                                                                                   | Grundflächen für öffentliche Zwecke        | ÖZ              |
| Beantragte bzw. neu genehmigte                                                                                                                 | gärtnerische Ausgestaltung                 | G               |
| Bestimmungen                                                                                                                                   | keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien  |                 |
| Straßencode, z.B.                                                                                                                              | Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen | P               |
|                                                                                                                                                | Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung |                 |
|                                                                                                                                                | und Erhaltung von Straßen                  | § 53            |

## 2.7 Kontaminierung / Verdachtsflächenkataster

Als Kontamination wird definiert, dass Materialien und Stoffe vorhanden sind, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Gemäß Abfrage über die Homepage des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet:

Auftragsgemäß wurde jedoch keine Baugrunduntersuchung durch den Sachverständigen durchgeführt bzw. veranlasst. Der gefertigte Sachverständige geht aufgrund der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Weiters ist nichts dahingehend bekannt geworden, dass es ein Gutachten oder einen Bericht gibt, der das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellt. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben, welches eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen würde.

## 2.8 Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.9.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung BGBl. I Nr. 92/2013 veröffentlicht das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmale.

Gegenständliche Liegenschaft ist in dieser Liste nicht verzeichnet.

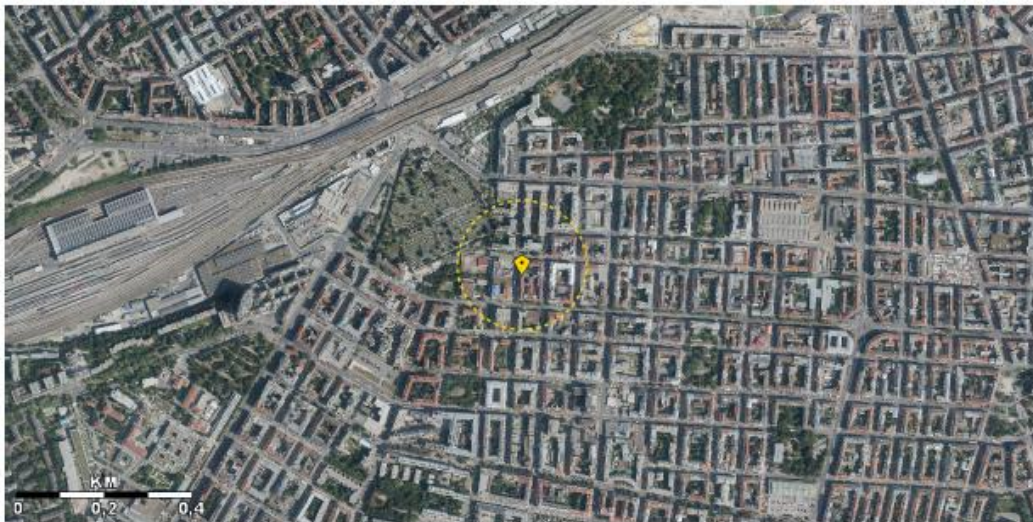
## 2.9 Gefahrenzonenkarte

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft erstellt österreichweit einen Risikokarte für Naturgefahren zur Einschätzung der jeweiligen Situation. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar (*Online-Abfrage über [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)*):

### HORA-Pass

Adresse: Sonnleithnergasse 25, 1100 Wien  
 Seehöhe: 209 m  
 Auswerteradius: 150 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,17718° N | 16,36296° O

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



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

## Legende und weiterführende Informationen



### 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



### Erdbeben<sup>1</sup>

-  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



### 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



### Lawinen

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



### Rutschungen

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



### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

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



### Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

-  > 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



### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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

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



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

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

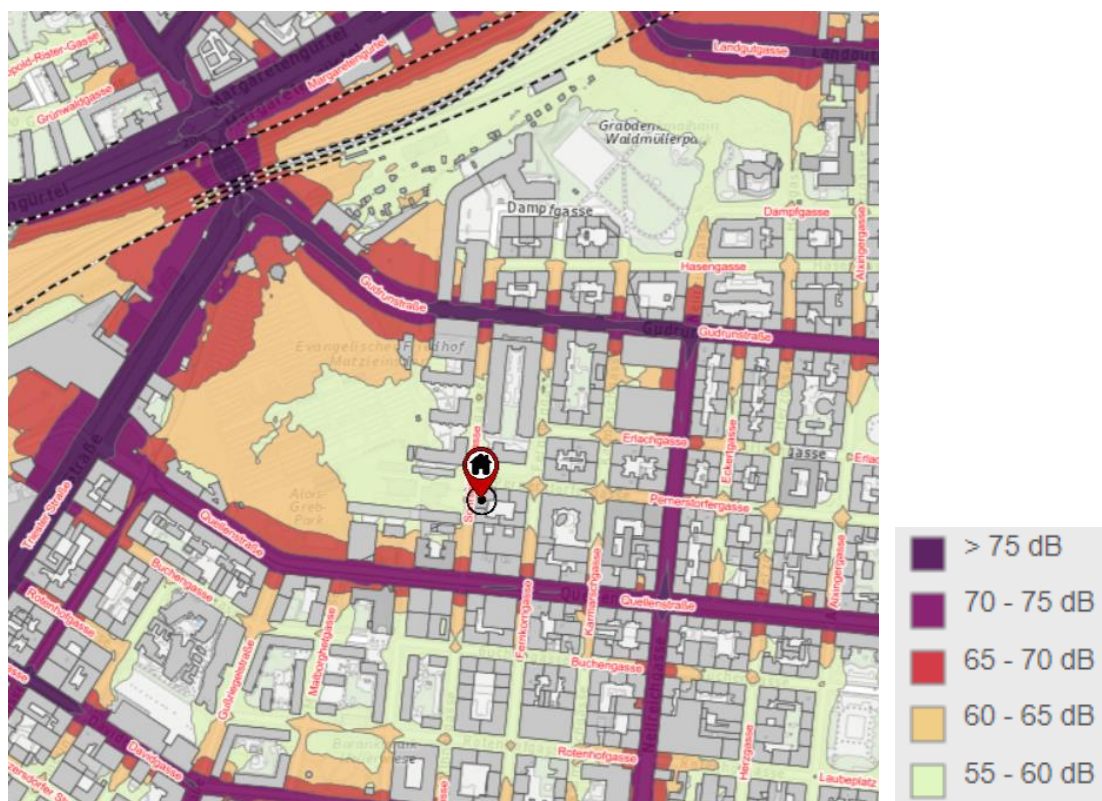
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

## 2.10 Lärmimmission

Seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie wird die aktuelle Lärmbelastung aus Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen ermittelt und in der Umgebungslärmkarte dargestellt. Für die gegenständliche Liegenschaft stellt sich die Situation wie folgt dar:

### Umgebungslärmkarte 2022

Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bereich zweier mittelmäßig stark bzw. gering befahrenen Straßen und weist lt. Lärmkarte im 24h-Durchschnitt keine Überschreitung der Lärm-Schwellwerte durch **Straßenverkehr** auf. Angemerkt werden muss zusätzlich, dass die Lärmbelastung je nach Tageszeit und Stockwerkslage variieren kann.

### Anmerkung zur Erfassung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

## 3. Objektbeschreibung

### 3.1 Wohneinheiten

Das bewertungsgegenständliche Magazin bzw. Lager befindet sich in einfachen Ausbauzustand im Kellergeschoss und stellt einen großen Lagerraum dar. Dieser ist nach Wohnungseigentumsgesetz noch nicht ganz fertiggestellt, da er von den Allgemeinflächen ohne Türe zugänglich ist. Er wird über den allgemeinen Kellerbereich erschlossen.

Die bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten stellen sich nahezu allesamt in einem einfachen Erhaltungszustand, jedoch für ein Zinshaus typischen Ausstattungszustand dar. Augenscheinlich wurden diese durch den Bad und WC-Einbau um 1987 saniert bzw. in gegenständlichen Zustand erhoben. Danach erfolgten einfache Erhaltungsarbeiten in Form von Ausmalen, Einbau von Küchen sowie Laminatbelegen. Lediglich die Top 4 stellt eine typische Altmietler Wohnung ohne WC und Badezimmer in der Wohnung dar.

Die restlichen Einheiten verfügen größtenteils über getrennte Sanitärräumlichkeiten. Die Raumaufteilung ist dennoch als eher einfach (Gangküche und Durchgangszimmer) zu bezeichnen. Keine Einheit weist einen generalsanierten Zustand auf. Teilweise gab es Mieter Investitionen. Die Wohneinheiten verfügen über Gaskombithermen zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung. Die Sanitärräumlichkeiten sind größtenteils gebäudemittig, ohne direkte Belüftung bzw. Lüftungsanlage eingebaut. In vielen Sanitärräumlichkeiten besteht Schimmel. Dies wird durch die Überbelegung der Wohneinheiten zusätzlich verstärkt. Die elektrischen Anlagen in den Wohnungen entsprechen größtenteils dem Stand der 19achtziger Jahre mit etwa 2-4 Sicherungen je Wohneinheit.

Einem Erwerber der Wohneinheiten muss bewusst sein, dass nach Rüstungen an der elektrischen Anlage sowie der Einbau einer Lüftungsanlage notwendig sein müssen.

### 3.2 Flächenaufstellung / Pläne

Dem gefertigten Sachverständigen wurde der folgende Plan übergeben. Dieser stellt auftragsgemäß die Bewertungsbasis dar:



**Stadt  
Wien**

Baupolizei

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

10. Bezirk, Sonnleithnergasse ONr. 25  
EZ 2310 der Kat. Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd  
(Stadterneuerung 2)  
Favoritenstraße 211, 3. Stock  
A - 1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37630  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630  
ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

RK 31.08.22

| Aktenzahl           | Sachbearbeiter/in:               | Durchwahl     | Datum              |
|---------------------|----------------------------------|---------------|--------------------|
| MA37/1374747-2021-1 | DI Oberrosler<br>Oberstadtbaurat | 01/4000-37631 | Wien, 17. Jun 2022 |

Bauliche Herstellungen

Bauliche Änderungen

Dachgeschosszubau

Baubewilligung

#### B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit der Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 68 Abs. 1, sowie Abs. 4 BO, und in Anwendung des Wiener Garagensgesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 30.6.2022, GZ: BV 10 – A 1424467/22/1 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion, wird ein zweigeschossiger Dachgeschosszubau in Leichtbauweise zugebaut, in dem 4 zweigeschossige Wohnungen (Top Nr. 17 bis Top Nr. 20) und eine eingeschossige Wohnung (Top Nr. 21) eingebaut werden.

Gassenseitig und hofseitig werden raumbildende Aufbauten (Gauben), sowie Dachflächenfenster und hofseitig Terrassen und eine Dachterrasse hergestellt. Der bestehende Aufzugsschacht wird bis in das erste Dachgeschoss in Massivbauweise verlängert.

Weiters wird im Keller ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum eingebaut.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der neuen Wohnungen erfolgt mittels Wärmepumpen welche gemäß § 61 BO in einem gesonderten Verfahren zu bewilligen sind.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

**Vorgeschrieben wird:**

1.) Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die




MA 37/13743K1  
Stadt Wien

Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 4.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 5.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

- 8.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 9.) Seitens der MA 37 KSB wird bedungen:
1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
    - 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
    - 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
  2. Rauchabzug für Treppenhäuser
    - 2.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Rauchabzugseinrichtung mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m<sup>2</sup> ist gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
    - 2.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
    - 2.3. Soweit herstellerteilig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
    - 2.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
    - 2.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
    - 2.6. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
    - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 11.) Von der Aufzugsladestelle im Kellergeschoss ist ein Verbindungsweg (in das Treppenhaus, ins Freie) jederzeit sicher zu stellen; jede Tür in diesem Verbindungsweg muss ohne Schlüssel zu öffnen sein.
- 12.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:



- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüfenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- Auf die Bestätigung einer Registrierung der Gebäudebeschreibungen wird verzichtet;

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### Begründung

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **Hinweis auf Rechtsvorschriften**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelästigung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.



Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen  
([wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html](http://wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html))

Bei Fassadensanierungen sind Vorkommen (streng) geschützter Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) vor der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Um eine Verletzung von Verböten des § 10 Wiener Naturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Schritte und Schutzmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Wien – Umweltschutz abzuklären (E-Mail [post@ma22.wien.gv.at](mailto:post@ma22.wien.gv.at), Tel. +43 1 4000 73440). Weiterführende Informationen finden Sie unter: [www.gebaeudebrueter.wien.gv.at](http://www.gebaeudebrueter.wien.gv.at). Über diese Internetseite gelangen Sie auch zum Themenstadtplan „Wien Umweltgut“, über den Sie abfragen können, ob an Ihrem Standort Vorkommen geschützter Gebäudebrüter in Wien bekannt sind.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß § 7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Für etwaige Wärmepumpen ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigerverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

#### Gebührenhinweis

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([wien.at/bezahlen](http://wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

**Ergeht an:** siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Oberrosler  
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)



Anhang zu MA 37/1374747-2021-1

**Anhang**

Verteilerliste zur Zahl 1374747-2021-1

**Ergeht an:**

|                                                    |                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EinbringerIn/BauwerberIn<br>Grund(mit)eigentümerIn | BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42, A-1020 Wien<br>unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2 und des Bescheides des<br>Bauausschusses der Bezirksvertretung |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**In Abschrift an:**

|                 |                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| PlanverfasserIn | Martin Haas ZT GmbH<br>Kirchengasse 19, A-1070 Wien |
|-----------------|-----------------------------------------------------|

**Behörden/Verwaltung:**

|                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finanzamt Österreich - 03 AV03                                                                          |
| MA 21 - Bauausschuss § 69<br>unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung    |
| MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv<br>unter Anschluss der analogen Pläne C, Bauausschussbescheid |



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

**Bezirksvertretung für den 10. Bezirk****Bauausschuss**

DVR: 0000191

**GZ**BV A 1424467/22/1**Datum**Wien, 30.06.2022

10., Sonnleithnergasse 25  
Gst. Nr. 1888/17 in  
EZ 2310, KG. Favoriten (01101)

**Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)****B E S C H E I D**

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 10. Bezirk hat in seiner Sitzung vom

30.06.22, in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder, wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/1374747-2021-1 anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 69 BO folgende Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

- Der First darf die zulässige Höhe von 4,50m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe um 79cm überschreiten.

**B e g r ü n d u n g**

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes für das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichung im Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war weiters nach Abs. 1 leg cit Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen wird nicht vermindert.
- Es ist an Emissionen nicht mehr zu erwarten, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstehen.
- Das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild wird nicht störend beeinflusst.
- Die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung wird nicht grundlegend anders.

Nach Abs. 2 leg cit ist die Abweichung zulässig, da Folgendes nachvollziehbar ist:

- Es wird eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirkt (Abs. 2 Z 1).
- Es wird eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirkt (Abs. 2 Z 2).
- Es wird der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes gedient (Abs. 2 Z 3).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen:

- Der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften wird nicht beeinträchtigt.
- Es wird eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes und des geplanten Baues erreicht.
- Das Ausmaß der auf Grund des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestaltenden Flächen wird nicht verringert.
- Es handelt sich um eine rein rechnerisch durch Nüchternnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zustandekommende Abweichung.

Gegen die Bewilligung der Abweichung sprechen keine maßgeblichen Gründe.

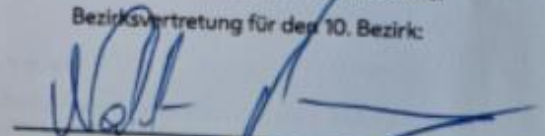
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Beilage: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

Der Vorsitzende des Bauausschusses der  
Bezirksvertretung für den 10. Bezirk:

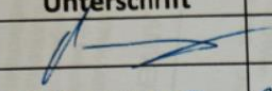
  
BR DI NORBERT POKORNY

Ergeht an:

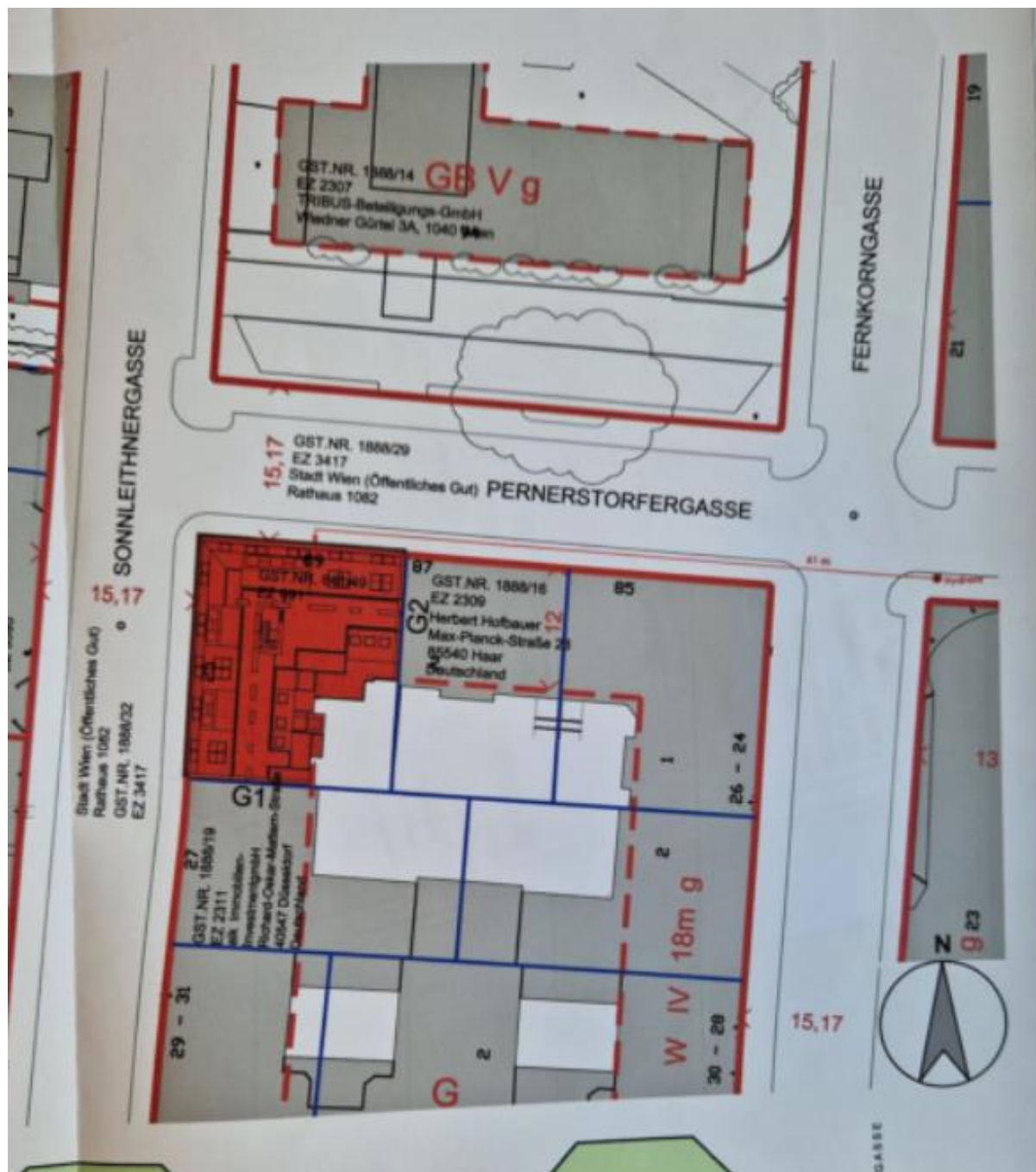
|                                                      |                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| EinbringerIn/BauwerberIn<br>, Grund(mit)eigentümerIn | BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42, A-1020 Wien |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

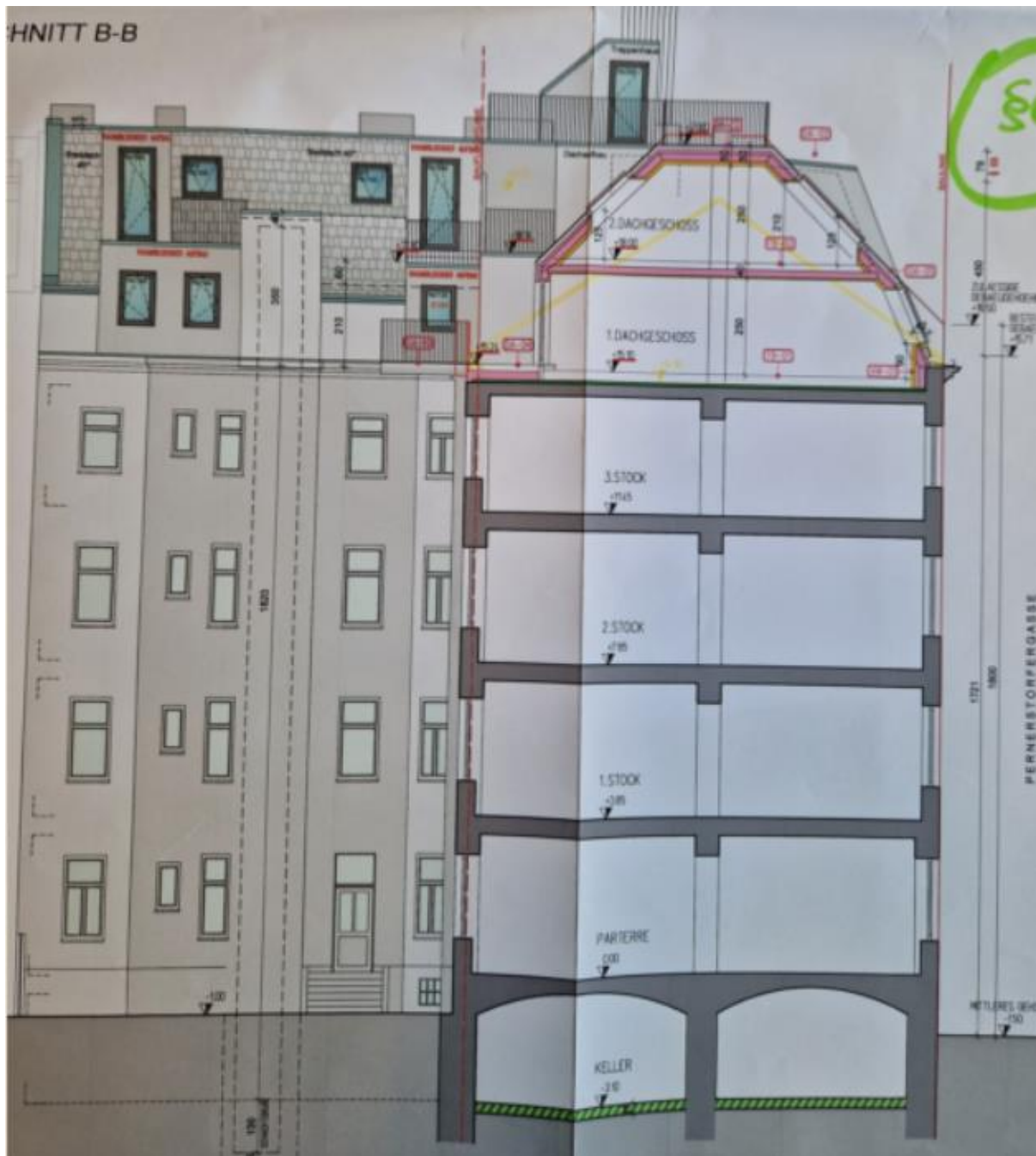
Behörden/Verwaltung:

|                                 |
|---------------------------------|
| Bauausschuss für den 10. Bezirk |
| Finanzamt Österreich - 03 AV03  |
| MA 21 - Bauausschuss § 69       |

| Unterschriftenliste für stimmberechtigte Ausschussmitglieder |                                                                                   |                                           |              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| Mitglieder                                                   | Unterschrift                                                                      | Ersatzmitglieder (statt wem teilgenommen) | Unterschrift |
| DI Norbert Pokorny                                           |  |                                           |              |
| Ing. Alexander Prischl                                       | ENTSCHEIDIGT                                                                      | BR <sup>IN</sup> NICOLE HAYER             | Einger       |
| Ing. Gerhard Blöschl                                         |                                                                                   | EVA ZOLCHER                               | Zolch        |
| Ing. Stana Cuskic                                            | Stana Cuskic                                                                      |                                           |              |
| Mario Ferstl                                                 | Mario Ferstl                                                                      |                                           |              |
| Mario Riemel                                                 | M. Riemel                                                                         |                                           |              |
| Margarete Schatzl                                            |                                                                                   | Kurt FRIEDL                               | Kurt Friedl  |
| Bernhard Schmid                                              |                                                                                   | ALPER ERGELN                              | Alper        |
| DI David Schwab                                              | David Schwab                                                                      |                                           |              |
| Rudolf Wieselthaler                                          | Rudolf Wieselthaler                                                               |                                           |              |
| Ing. Thomas Kohl                                             | Thomas Kohl                                                                       |                                           |              |
| DI Ivana Reinstadler                                         | Ivana Reinstadler                                                                 |                                           |              |
| Alexandra Resch                                              | Alexandra Resch                                                                   |                                           |              |
| MMag. Dr. Stephan Mazal                                      | Stephan Mazal                                                                     |                                           |              |

|                                                                                                                                                                                    |          |                                                                                                           |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| PARIE :                                                                                                                                                                            |          | A2B2C2D2                                                                                                  |                               |
| EINREICHPLAN                                                                                                                                                                       |          | Magistratsabteilung 19                                                                                    |                               |
|                                                                                                                                                                                    |          | Zahl: 1374747/2021-1                                                                                      |                               |
| Zubau und bauliche Änderung<br>Sonnleithnergasse 25 ident mit Pernerstorfergasse 89<br>1100 Wien<br>KG 01101 Favoriten<br>Gst-Nr 1888/17, EZ 2310                                  |          | EING: 25. Jan. 2022<br>04. FEB. 2022                                                                      |                               |
|                                                                                                                                                                                    |          | AUSGANG                                                                                                   |                               |
| VERGEBÜHRT<br>gem. § 14<br>in Verb. m. § 3 Abs. 2<br>Gebührengesetz 1957                                                                                                           |          | Dem Beschluss des Bauausschusses<br>vom 30. JUNI 2022 zu Grunde<br>gelegen.                               |                               |
|                                                                                                                                                                                    |          |                                                                                                           |                               |
| PLANINHALT: SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN                                                                                                                                          |          | M 1:100/500                                                                                               |                               |
|  <b>Stadt Wien</b><br>Baupolizei<br>Gebietsgruppe Süd,<br>Stadterneuerung 2                       |          |                                                                                                           |                               |
| BEHÖRDE:<br>Zl.: MA37/1374747-2021-1<br>Hierauf bezieht sich der Bescheid<br>Für den Abteilungsleiter:<br>Dipl.-Ing. Oberroster<br>Oberstadtbaurat<br>Wien, 17.06.2022             |          |                        |                               |
| BAUWERBER:<br>BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42/1/4a<br>1020 Wien<br>E-Mail: office@bsd-immo.at                                                                                |          | GRUNDEIGENTÜMER:<br>BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42/1/4a<br>1020 Wien<br>E-Mail: office@bsd-immo.at |                               |
| PLANVERFASSER:<br>MARTIN HAAS ZT GmbH<br>staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker<br>Kirchengasse 19/9, 1070 Wien<br>Tel. 01/8906305 - Fax DW 50<br>office@architekturhaas.at |          | BAUFÜHRER:                                                                                                |                               |
| DATUM: 02.11.2021                                                                                                                                                                  |          | PLANNR: 202 202                                                                                           |                               |
| PLANGRÖSSE: 0.63 m²                                                                                                                                                                | GEZ: XYX | GEPR: MH                                                                                                  | DATEI: 202200_Einreichung.dwg |







|         |          |
|---------|----------|
| PARIE : | A1B1C1D1 |
|---------|----------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h2 style="margin: 0;">EINREICHPLAN</h2> <p style="margin: 10px 0;"><b>Zubau und bauliche Änderung</b><br/> <b>Sonnleithnergasse 25 ident mit Pernerstorfergasse 89</b><br/> <b>1100 Wien</b><br/> <b>KG 01101 Favoriten</b><br/> <b>Gst-Nr 1888/17, EZ 2310</b></p> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <b>VERGEBÜHRT</b><br/> gem. § 14<br/> in Verb. m. § 3 Abs. 2<br/> Gebührengesetz 1957 </div> <p style="margin-top: 20px;">Dem Beschluss des Bauausschusses<br/> vom <u>30. JUNI 2022</u> zu Grunde<br/> gelegen.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| PLANINHALT: KG, EG, 1.STOCK - 3.STOCK, 1.DG, 2.DG, DD | M 1:100 |
|-------------------------------------------------------|---------|

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BEHÖRDE:</b> <b>Stadt Wien</b> | <b>Baupolizei</b><br><b>Gebietsgruppe Süd,</b><br><b>Stadterneuerung 2</b><br><br><b>Zl.: MA37/1374747-2021-1</b><br>Hierauf bezieht sich der Bescheid<br><br><div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> Für den Abteilungsleiter:<br/> Dipl.-Ing. Oberbauer<br/> Oberstadtbaurat </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <p style="margin-top: 10px;">Wien, 17.06.2022</p> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAUWERBER:</b><br><br>BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42/1/4a<br>1020 Wien<br>E-Mail: office@bsd-immo.at | <b>GRUNDEIGENTÜMER:</b><br><br>BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42/1/4a<br>1020 Wien<br>E-Mail: office@bsd-immo.at |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

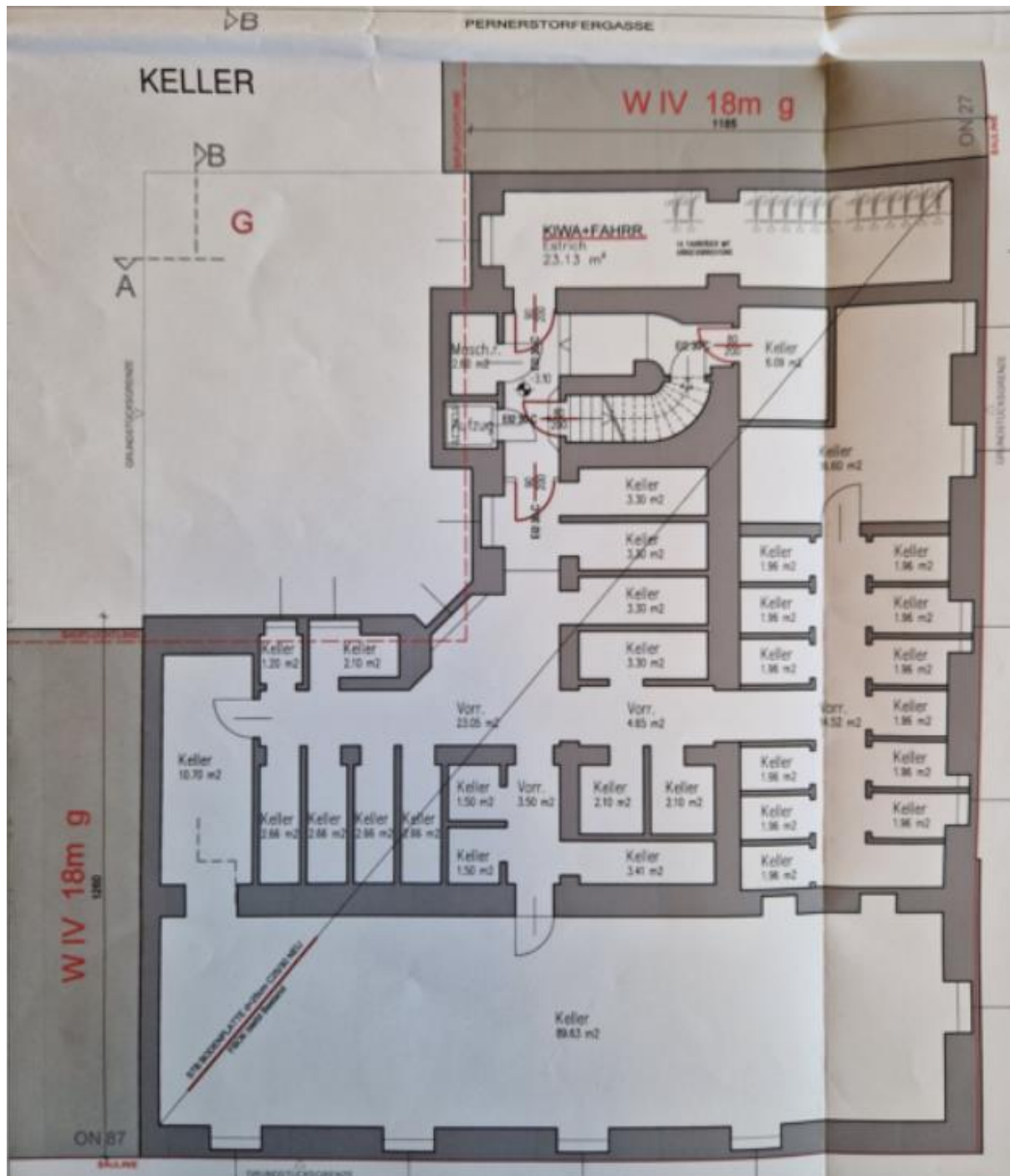
|                                                                                                                                                                                                    |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>PLANVERFASSER:</b><br><br>MARTIN HAAS ZT GmbH<br>staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker<br>Kirchengasse 19/9, 1070 Wien<br>Tel. 01/8906305 - Fax 01/8906305<br>office@architekturhaas.at | <b>BAUFÜHRER:</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

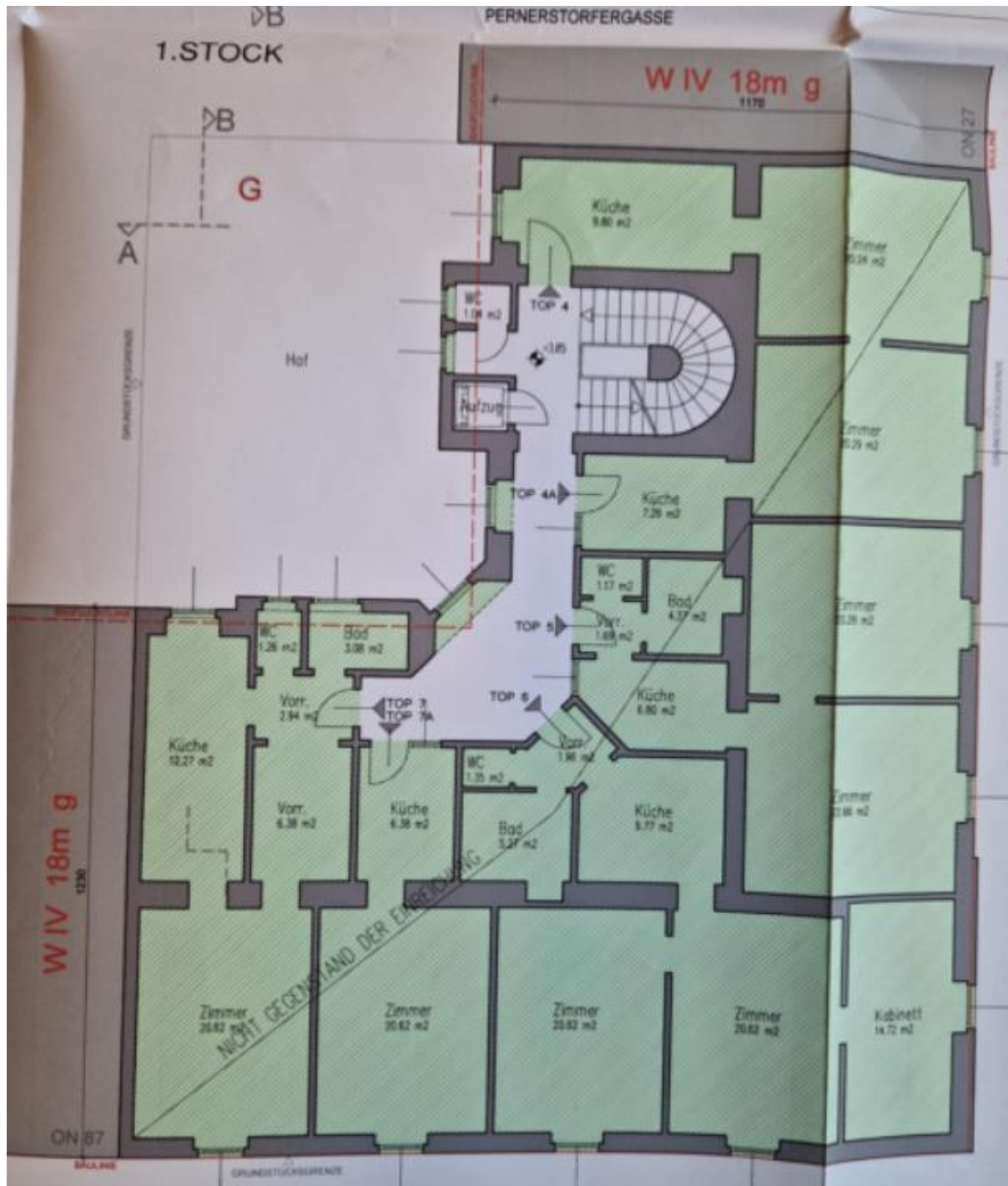
|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| DATUM: 02.11.2021 | PLANNR: 202 201 |
|-------------------|-----------------|

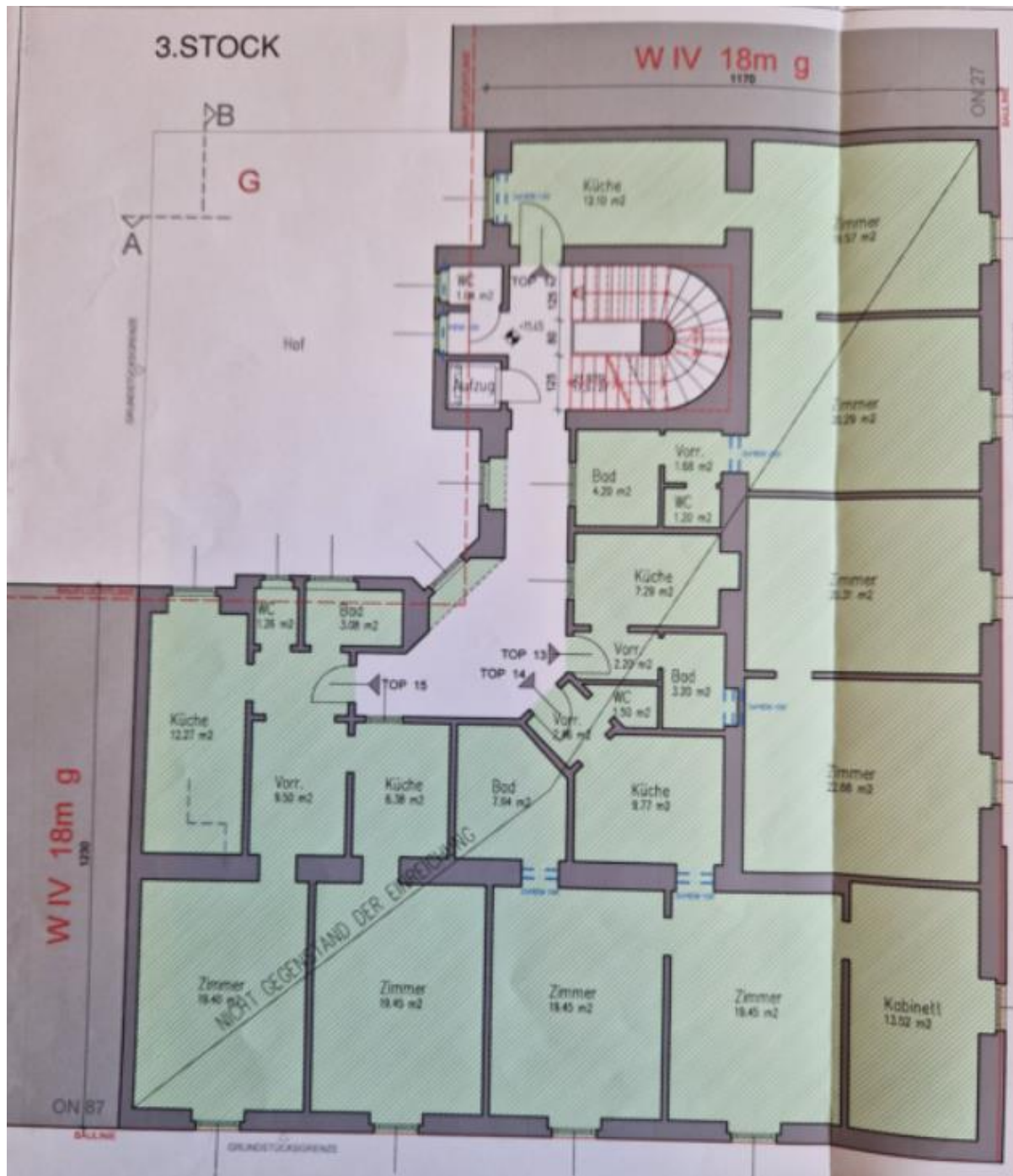
|                     |          |          |                               |
|---------------------|----------|----------|-------------------------------|
| PLANGRÖSSE: 0.80 m² | GEZ: XYX | GEPR: MH | DATEI: 202200_Einreichung.dwg |
|---------------------|----------|----------|-------------------------------|

















Anmerkung Kriegsschäden:

Es sollen die durch Kriegsereignisse entstandenen Schäden behoben werden; die oberste Geschosadecke soll nach Bedarf ausgewechselt, die südliche Brandmauer abgetragen und neu aufgemauert, im Keller neue Abteile für die Parteien errichtet werden. Die Ueberlagen, die teilweise aus Holz bestehen, werden durch I-Träger ersetzt. Der schadhafte Putz an der Gassenseite, an der Hofseite, in den Stiegenhäusern und Fluren wird instandgesetzt werden.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der B.O.f. Wien Anwendung.

E.Z. 2310 Fav.

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
Magistratsabteilung 25  
Gruppe Wohnhaus-Wiederaufbau

---

Wien, am 26.8.1958.

An die M.Abt. ~~36~~/ 37,

Es wird mitgeteilt, daß die Wiederherstellung des  
Wohnhauses ..... 10., Sonnleithnergasse 25 .....  
E.Z. ... 2310/Favoriten .....  
mit Fondshilfe durch den Bescheid des Bundesministeriums für H.u.W.  
Zahl W 6219/4-I-4/58. .... vom 19.8.1958 .....  
genehmigt wurde.

wenden!

Magistratsabteilung 37  
 Eing. 28. AUG. 1958  
 Zl. .... Bld. ....

X

Dipl.Ing. GLASER e.h.  
Oberstadtbaurat.

Die Angaben Nutzwertgutachten:



## NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002  
für die Liegenschaft in

**1100 Wien, Sonnleithnergasse 25**  
EZ 2310, Gst. Nr. 1888/17  
Bezirksgericht Favoriten, Katastralgemeinde 01101 Favoriten

Grundlagen :

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 58/2018
- 2) Bescheide und Einreichungen:  
Bauakt der MA 37 Stand 12.12.2022, sowie Einreichplan für Umbau und Dachgeschoßausbau von Martin Haas ZT GmbH, 1070 Wien, vom 2.11.2021, samt Bescheid MA37/1374747-2021-1 vom 17. Juni 2022.
- 3) Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 1 Z2 WEG 2002 idF. des BGBl. I Nr. 58/2018 der Architektin Dipl.-Ing. Ulrike Koeck vom 29.07.2024
- 4) Grundbuchsauszug Abfragedatum vom 29.07.2024
- 5) Nutzflächenaufstellung – Beilage 1 zum Nutzwertgutachten
- 6) Planausschnitt Keller mit Eintragung der Kellerabteile sowie dem Top „Keller“ - Beilage 2 zum Nutzwertgutachten



Wien, am 29.07.2024

1

KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien  
fon +43 1 877 17 13  
mail office@koeck-architekten.at  
web www.koeck-architekten.at

## Zusammenfassung

| WE-Objekt             | Widmung     | Lage    | Zubehör              | Nutz-<br>werte | Nutz-<br>werte<br>gesamt |
|-----------------------|-------------|---------|----------------------|----------------|--------------------------|
|                       |             |         | Kellerabteil<br>(KA) |                |                          |
| Keller - Magazin      | Abstellraum | Keller  |                      | 30             | 1547                     |
| Top 1A                | Wohnung     | EG      | KA 1A                | 24             | 1547                     |
| Top 1                 | Wohnung     | EG      | KA 1                 | 53             | 1547                     |
| Top 2                 | Wohnung     | EG      | KA 2                 | 70             | 1547                     |
| Top 3A                | Wohnung     | EG      | KA 3A                | 24             | 1547                     |
| Top 3                 | Wohnung     | EG      | KA 3                 | 44             | 1547                     |
| Top 4                 | Wohnung     | 1.St.   | KA 4                 | 28             | 1547                     |
| Top 5A                | Wohnung     | 1.St.   | KA 5A                | 26             | 1547                     |
| Top 5                 | Wohnung     | 1.St.   | KA 5                 | 58             | 1547                     |
| Top 6                 | Wohnung     | 1.St.   | KA 6                 | 75             | 1547                     |
| Top 7A                | Wohnung     | 1.St.   | KA 7A                | 25             | 1547                     |
| Top 7                 | Wohnung     | 1.St.   | KA 7                 | 48             | 1547                     |
| Top 8                 | Wohnung     | 2. St.  | KA 8                 | 60             | 1547                     |
| Top 9                 | Wohnung     | 2. St.  | KA 9                 | 59             | 1547                     |
| Top 10                | Wohnung     | 2. St.  | KA 10                | 73             | 1547                     |
| Top 11A               | Wohnung     | 2. St.  | KA 11A               | 25             | 1547                     |
| Top 11                | Wohnung     | 2. St.  | KA 11                | 47             | 1547                     |
| Top 12                | Wohnung     | 3. St.  | KA 12                | 63             | 1547                     |
| Top 13                | Wohnung     | 3. St.  | KA 13                | 59             | 1547                     |
| Top 14                | Wohnung     | 3. St.  | KA 14                | 79             | 1547                     |
| Top 15                | Wohnung     | 3. St.  | KA 15                | 76             | 1547                     |
| Top 17                | Wohnung     | 1.+2.DG | KA 17                | 110            | 1547                     |
| Top 18                | Wohnung     | 1.+2.DG | KA 18                | 78             | 1547                     |
| Top 19                | Wohnung     | 1.+2.DG | KA 19                | 147            | 1547                     |
| Top 20                | Wohnung     | 1.+2.DG | KA 20                | 101            | 1547                     |
| Top 21                | Wohnung     | 1.DG    | KA 21                | 65             | 1547                     |
| Summe aller Nutzwerte |             |         |                      | 1547           |                          |

Die Summe aller Nutzwerte beträgt 1.547.

10

KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien

fon +43 1 877 17 13  
 mail office@koeck-architekten.at  
 web www.koeck-architekten.at

**Beilage 1: Nutzflächenaufstellung**

|                                 |        |              |                            |                 |                    |
|---------------------------------|--------|--------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Keller - Magazin<br>Abstellraum | Keller | Keller       | 10,70m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                                 |        | Keller       | 89,63m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>100,33m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 1A<br>Wohnung               | EG     | Küche        | 7,35m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 12,50m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                                 |        | Kab.         | 7,70m <sup>2</sup>         | KA 1A           | 1,96m <sup>2</sup> |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>27,55m<sup>2</sup></b>  |                 |                    |
| Top 1<br>Wohnung                | EG     | Vorr.        | 1,57m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | WC           | 1,17m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Bad          | 3,87m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Küche        | 6,80m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 19,75m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 22,00m <sup>2</sup>        | KA 1            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>55,16m<sup>2</sup></b>  |                 |                    |
| Top 2<br>Wohnung                | EG     | Vorr.        | 1,96m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Vorr.        | 1,10m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | WC           | 1,21m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Bad          | 4,34m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Küche        | 9,77m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                                 |        | Kab.         | 13,52m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>        | KA 2            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>73,14m<sup>2</sup></b>  |                 |                    |
| Top 3A<br>Wohnung               | EG     | Küche        | 6,38m <sup>2</sup>         | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>        | KA 3A           | 1,96m <sup>2</sup> |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>27,00m<sup>2</sup></b>  |                 |                    |
| Top 3<br>Wohnung                | EG     | Vorr.        | 2,94m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | WC           | 1,26m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Bad          | 3,08m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Vorr.        | 6,38m <sup>2</sup>         |                 |                    |
|                                 |        | Küche        | 12,27m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                                 |        | Zimmer       | 19,40m <sup>2</sup>        | KA 3            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                                 |        | <b>Summe</b> | <b>45,33m<sup>2</sup></b>  |                 |                    |

11

 KOECK ARCHITEKTEN ZT GMBH  
 Auhofstraße 84/15 A-1130 Wien  
 fon +43 1 877 17 13  
 mail office@koeck-architekten.at  
 web www.koeck-architekten.at

|                   |         |              |                           |                 |                    |
|-------------------|---------|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Top 4<br>Wohnung  | 1.Stock | Küche        | 9,80m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,24m <sup>2</sup>       | KA 4            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>30,04m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 5A<br>Wohnung | 1.Stock | Küche        | 7,29m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,24m <sup>2</sup>       | KA 5A           | 1,96m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>27,53m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 5<br>Wohnung  | 1.Stock | Vorr.        | 1,69m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | WC           | 1,17m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Bad          | 4,37m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Küche        | 6,80m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Zimmer       | 22,66m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,29m <sup>2</sup>       | KA 5            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>56,98m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 6<br>Wohnung  | 1.Stock | Vorr.        | 1,96m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | WC           | 1,35m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Bad          | 5,27m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Küche        | 9,77m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |         | Kab.         | 14,72m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>       | KA 6            | 1,96m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>74,31m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 7A<br>Wohnung | 1.Stock | Küche        | 6,38m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>       | KA 7A           | 1,96m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>27,00m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 7<br>Wohnung  | 1.Stock | Vorr.        | 2,94m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | WC           | 1,26m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Bad          | 3,08m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Vorr.        | 6,38m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Küche        | 12,27m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,62m <sup>2</sup>       | KA 7            | 2,10m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>46,55m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 8<br>Wohnung  | 2.Stock | Küche        | 9,80m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,24m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |         | Zimmer       | 20,29m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |         | Vorr.        | 1,68m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |         | WC           | 1,20m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |         | Bad          | 4,20m <sup>2</sup>        | KA 8            | 1,50m <sup>2</sup> |
|                   |         | <b>Summe</b> | <b>57,41m<sup>2</sup></b> |                 |                    |

|                    |         |        |                     |          |                    |
|--------------------|---------|--------|---------------------|----------|--------------------|
| Top 9<br>Wohnung   | 2.Stock | Vorr.  | 1,69m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | WC     | 1,17m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Bad    | 4,18m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Küche  | 6,80m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Zimmer | 22,66m <sup>2</sup> | Zubehör: |                    |
|                    |         | Zimmer | 20,31m <sup>2</sup> | KA 9     | 2,66m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 56,81m <sup>2</sup> |          |                    |
| Top 10<br>Wohnung  | 2.Stock | Vorr.  | 2,46m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | WC     | 1,17m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Bad    | 4,85m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Küche  | 9,77m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Zimmer | 19,45m <sup>2</sup> |          |                    |
|                    |         | Kab.   | 13,52m <sup>2</sup> | Zubehör: |                    |
|                    |         | Zimmer | 19,45m <sup>2</sup> | KA 10    | 2,66m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 70,67m <sup>2</sup> |          |                    |
| Top 11A<br>Wohnung | 2.Stock | Küche  | 6,38m <sup>2</sup>  | Zubehör: |                    |
|                    |         | Zimmer | 19,45m <sup>2</sup> | KA 11A   | 1,50m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 25,83m <sup>2</sup> |          |                    |
| Top 11<br>Wohnung  | 2.Stock | Vorr.  | 2,94m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | WC     | 1,26m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Bad    | 3,08m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Vorr.  | 6,38m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Küche  | 12,27m <sup>2</sup> | Zubehör: |                    |
|                    |         | Zimmer | 19,40m <sup>2</sup> | KA 11    | 2,66m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 45,33m <sup>2</sup> |          |                    |
| Top 12<br>Wohnung  | 3.Stock | Küche  | 12,10m <sup>2</sup> |          |                    |
|                    |         | Zimmer | 19,57m <sup>2</sup> |          |                    |
|                    |         | Zimmer | 20,29m <sup>2</sup> |          |                    |
|                    |         | Vorr.  | 1,68m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | WC     | 1,20m <sup>2</sup>  | Zubehör: |                    |
|                    |         | Bad    | 4,20m <sup>2</sup>  | KA 12    | 2,66m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 59,04m <sup>2</sup> |          |                    |
| Top 13<br>Wohnung  | 3.Stock | Vorr.  | 2,20m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Bad    | 3,20m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Küche  | 7,29m <sup>2</sup>  |          |                    |
|                    |         | Zimmer | 20,31m <sup>2</sup> | Zubehör: |                    |
|                    |         | Zimmer | 22,66m <sup>2</sup> | KA 13    | 3,41m <sup>2</sup> |
|                    |         | Summe  | 55,66m <sup>2</sup> |          |                    |

|                   |            |              |                           |                 |                    |
|-------------------|------------|--------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Top 14<br>Wohnung | 3.Stock    | Vorr.        | 2,25m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | WC           | 1,50m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Küche        | 9,77m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Zimmer       | 19,45m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Zimmer       | 19,45m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Kab.         | 13,52m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |            | Bad          | 7,94m <sup>2</sup>        | KA 14           | 2,10m <sup>2</sup> |
|                   |            | <b>Summe</b> | <b>73,88m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 15<br>Wohnung | 3.Stock    | Vorr.        | 9,50m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | WC           | 1,26m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Bad          | 3,08m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Küche        | 6,38m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Kab.         | 12,27m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Zimmer       | 19,40m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |            | Zimmer       | 19,45m <sup>2</sup>       | KA 15           | 2,10m <sup>2</sup> |
|                   |            | <b>Summe</b> | <b>71,34m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 17<br>Wohnung | 1. + 2. DG | Vorr.        | 12,32m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | WC           | 1,47m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Vorr.        | 4,43m <sup>2</sup>        |                 |                    |
|                   |            | Zimmer       | 12,07m <sup>2</sup>       | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |            | Bad          | 6,06m <sup>2</sup>        | KA 17           | 3,30m <sup>2</sup> |
|                   |            | Zimmer       | 12,20m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Summe 1. DG  | 48,55m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Wohnküche    | 48,71m <sup>2</sup>       | Terrasse        | 6,55m <sup>2</sup> |
|                   |            | Summe 2. DG  | 48,71m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | <b>Summe</b> | <b>97,26m<sup>2</sup></b> |                 |                    |
| Top 18<br>Wohnung | 1. + 2. DG | Vorr.        | 11,58m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | WC           | 2,31m <sup>2</sup>        | <u>Zubehör:</u> |                    |
|                   |            | Küche        | 6,11m <sup>2</sup>        | KA 18           | 3,30m <sup>2</sup> |
|                   |            | Zimmer       | 23,12m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Summe 1. DG  | 43,12m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | Vorr.        | 2,83m <sup>2</sup>        | Terrasse        | 3,85m <sup>2</sup> |
|                   |            | Bad          | 5,98m <sup>2</sup>        | Terrasse        | 3,52m <sup>2</sup> |
|                   |            | Zimmer       | 15,91m <sup>2</sup>       | Summe           | 7,37m <sup>2</sup> |
|                   |            | Summe 2. DG  | 24,72m <sup>2</sup>       |                 |                    |
|                   |            | <b>Summe</b> | <b>67,84m<sup>2</sup></b> |                 |                    |

|                   |                    |                      |                     |                 |                     |
|-------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| Top 19<br>Wohnung | 1. + 2. DG<br>+ DD | Vorr.                | 14,86m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | WC                   | 1,10m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Bad                  | 5,83m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Zimmer               | 13,39m <sup>2</sup> | <u>Zubehör:</u> |                     |
|                   |                    | Zimmer               | 15,70m <sup>2</sup> | KA 19           | 3,30m <sup>2</sup>  |
|                   |                    | Zimmer               | 11,61m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Summe 1. DG          | 62,49m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Wohnküche            | 56,93m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Summe 2. DG          | 56,93m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Vorr.                | 1,73m <sup>2</sup>  | Terrasse DD     | 45,97m <sup>2</sup> |
|                   |                    | DD                   | 1,73m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   | Summe              | 121,15m <sup>2</sup> |                     |                 |                     |
| Top 20<br>Wohnung | 1. + 2. DG         | Vorr.                | 4,86m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | WC                   | 1,20m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Wohnküche            | 35,14m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Summe 1. DG          | 41,20m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Vorr.                | 7,04m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Abstellr.            | 4,69m <sup>2</sup>  | Terrasse        | 8,51m <sup>2</sup>  |
|                   |                    | WC                   | 1,20m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Bad                  | 7,08m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Zimmer               | 12,08m <sup>2</sup> | <u>Zubehör:</u> |                     |
|                   |                    | Zimmer               | 16,10m <sup>2</sup> | KA 20           | 6,09m <sup>2</sup>  |
|                   |                    | Summe 2. DG          | 48,19m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   | Summe              | 89,39m <sup>2</sup>  |                     |                 |                     |
| Top 21<br>Wohnung | 1. DG              | Vorr.                | 2,47m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | WC                   | 1,82m <sup>2</sup>  | Balkon/Terr.    | 19,09m <sup>2</sup> |
|                   |                    | Abstellr.            | 1,31m <sup>2</sup>  |                 |                     |
|                   |                    | Wohnküche            | 26,63m <sup>2</sup> |                 |                     |
|                   |                    | Zimmer               | 18,18m <sup>2</sup> | <u>Zubehör:</u> |                     |
|                   |                    | Bad                  | 3,35m <sup>2</sup>  | KA 21           | 3,30m <sup>2</sup>  |
|                   |                    | Summe                | 53,76m <sup>2</sup> |                 |                     |

Die Flächenmaße wurden den übergebenen Unterlagen entnommen; eine Vermessung des Objektes war nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angeführten Flächen wird daher nicht übernommen.

Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigung des Bestandes und widmungsgemäßer Nutzungen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördliche Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

### 3.3 Bestands- und Ertragssituation

Auf Basis der augenscheinlichen Situation zum Zeitpunkt der Besichtigung, der Angaben der Fa. BSD-Immobilien GmbH, der übermittelten Mietverträge sowie der Räumungsvergleiche wird für die Bewertung von folgender Bestands- und Ertragssituation ausgegangen:

| Einheit           | Anteile von<br>1547 | Lage | Bestandsituation (Ann.)  | besichtigt                                 | MV / Räumvergl.<br>vorgelegt | Zustand / Kat.    | Nutzfläche lt.<br>NW-Gutachten |
|-------------------|---------------------|------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| AR-Keller Magazin | 30                  | KG   | Leerstand                | ✓                                          |                              | einfaches Lager   | 100,33 m²                      |
| Top 4             | 28                  | 1.OG | unbefristet              | ✓                                          | ⊗                            | Altmieter, Kat. D | 30,04 m²                       |
| Top 5             | 58                  | 1.OG | Leerstand                | ✓                                          |                              | einfach           | 56,98 m²                       |
| Top 6             | 75                  | 1.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ⊗                                          |                              | unbekannt         | 74,31 m²                       |
| Top 7A            | 25                  | 1.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ⊗                            | durchschnittl.    | 73,55 m²                       |
| Top 7             | 48                  | 1.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ⊗                            |                   |                                |
| Top 8             | 60                  | 2.OG | Leerstand                | ✓                                          |                              | schlecht          | 57,41 m²                       |
| Top 9             | 59                  | 2.OG | befristet bis 06/2029    | ✓                                          | ✓                            | schlecht          | 56,81 m²                       |
| Top 10            | 73                  | 2.OG | befristet bis 12/2028    | ✓                                          | ✓                            | gut               | 70,67 m²                       |
| Top 11A           | 25                  | 2.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ⊗                            | durchschnittl.    | 71,16 m²                       |
| Top 11            | 47                  | 2.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ⊗                            |                   |                                |
| Top 12            | 63                  | 3.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ✓                            | durchschnittl.    | 59,04 m²                       |
| Top 13            | 59                  | 3.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ✓                            | einfach           | 55,66 m²                       |
| Top 14            | 79                  | 3.OG | befristet bis 05/2029    | ✓                                          | ✓                            | gut               | 73,88 m²                       |
| Top 15            | 76                  | 3.OG | besetzt / Räumungsvergl. | ✓                                          | ✓                            | gut               | 71,34 m²                       |
| Top 17            | 110                 | DG   | Rohdachboden             | Zukünftige Anteile und Flächen nach Ausbau |                              |                   | 97,26 m²                       |
| Top 18            | 78                  | DG   | Rohdachboden             |                                            |                              |                   | 67,84 m²                       |
| Top 19            | 147                 | DG   | Rohdachboden             |                                            |                              |                   | 121,15 m²                      |
| Top 20            | 101                 | DG   | Rohdachboden             |                                            |                              |                   | 89,39 m²                       |
| Top 21            | 65                  | DG   | Rohdachboden             |                                            |                              |                   | 53,76 m²                       |
| Summe             | 1306                |      |                          |                                            |                              |                   | <u>1 280,58 m²</u>             |

Anmerkung und Empfehlung SV: Die Top 5 und 8 waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht belegt. Mit Ausnahme der Top 4 waren in jeder Wohnung Personen syrischer Abstammung anwesend, es besteht eine Sprachbarriere. Lt. Angabe der Schuldnerin wurde nahezu das gesamte Haus mittels Prekarium an Herrn Prkic verliehen. Lt. Angabe vermietete dieser Wohnungen weiter. Aufgrund unterschiedlicher Angaben sowie teilweise fehlender Unterlagen ist die Bestandssituation im Kaufvertrag für je Einheit zusätzlich separat zu regeln.

### **Aktuelle und projizierte Ertragssituation**

| Einheit            | Anteile von 1547 | Lage | Nutzfläche lt. NW-Gutachten   | IST-Nettomiete    | Miete je m <sup>2</sup> |  | Nettomietannahme  | Miete je m <sup>2</sup> |
|--------------------|------------------|------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--|-------------------|-------------------------|
| AR- Keller Magazin | 30               | KG   | 100,33 m <sup>2</sup>         |                   | € -                     |  | € 250,83          | € 2,50                  |
| Top 4              | 28               | 1.OG | 30,04 m <sup>2</sup>          | € 70,80           | € 2,36                  |  | € 70,80           | € 2,36                  |
| Top 5              | 58               | 1.OG | 56,98 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 427,35          | € 7,50                  |
| Top 6              | 75               | 1.OG | 74,31 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 557,33          | € 7,50                  |
| Top 7A             | 25               | 1.OG | 73,55 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 551,63          | € 7,50                  |
| Top 7              | 48               | 1.OG |                               |                   | -                       |  | € -               |                         |
| Top 8              | 60               | 2.OG | 57,41 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 430,58          | € 7,50                  |
| Top 9              | 59               | 2.OG | 56,81 m <sup>2</sup>          | € 267,63          | € 4,71                  |  | € 267,63          | € 4,71                  |
| Top 10             | 73               | 2.OG | 70,67 m <sup>2</sup>          | € 360,78          | € 5,11                  |  | € 360,78          | € 5,11                  |
| Top 11A            | 25               | 2.OG | 71,16 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 533,70          | € 7,50                  |
| Top 11             | 47               | 2.OG |                               |                   | -                       |  | € -               |                         |
| Top 12             | 63               | 3.OG | 59,04 m <sup>2</sup>          |                   | -                       |  | € 442,80          | € 7,50                  |
| Top 13             | 59               | 3.OG | 55,66 m <sup>2</sup>          |                   | -                       |  | € 417,45          | € 7,50                  |
| Top 14             | 79               | 3.OG | 73,88 m <sup>2</sup>          | € 350,39          | € 4,74                  |  | € 350,39          | € 4,74                  |
| Top 15             | 76               | 3.OG | 71,34 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € 535,05          | € 7,50                  |
| Top 17             | 110              | DG   | 97,26 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € -               |                         |
| Top 18             | 78               | DG   | 67,84 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € -               |                         |
| Top 19             | 147              | DG   | 121,15 m <sup>2</sup>         |                   | € -                     |  | € -               |                         |
| Top 20             | 101              | DG   | 89,39 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € -               |                         |
| Top 21             | 65               | DG   | 53,76 m <sup>2</sup>          |                   | € -                     |  | € -               |                         |
| Summe              | 1306             |      | <b>1 280,58 m<sup>2</sup></b> | <b>€ 1 049,60</b> |                         |  | <b>€ 5 196,30</b> |                         |

**Die Nettomietannahme besteht zum Bewertungsstichtag nicht.**

# Prekariumsvertrag

Prekariumsgeber:  
BSD Immobilien GmbH  
Nordwestbahnstraße 33/6  
1020 Wien

Prekariumsnehmer:  
Mario Prkic e.U.  
Hollergasse 48/3

## § 1 Vertragsgegenstand

Der Prekariumsgeber übergibt dem Prekariumsnehmer die Liegenschaft in der Sonnleithnergasse 25, 1100 Wien, Top 1a, 2, 3/3a, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 15 zur jederzeit widerruflichen Nutzung.

## § 2 Unentgeltlichkeit

Das Prekarium erfolgt unentgeltlich. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass kein Mietverhältnis begründet wird.

## § 3 Betriebskosten

Der Prekariumsnehmer verpflichtet sich, die Betriebskosten in Höhe von € 2.400,- zu tragen.

## § 4 Dauer und Widerruf

Das Prekarium wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Prekariumsgeber ist berechtigt, diesen Vertrag jederzeit und ohne Angabe von Gründen einseitig aufzulösen.

## § 5 Rückstellung

Der Prekariumsnehmer verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten ab Auflösung des Vertrages die Liegenschaft geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand zurückzustellen sowie sämtliche Schlüssel zu übergeben.

## § 6 Nutzung

Die Nutzung darf ausschließlich im vereinbarten Umfang erfolgen. Eine Weitergabe an Dritte oder Untervermietung ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Prekariumsgebers unzulässig.

#### **§ 7 Erhaltung und Haftung**

Der Prekariusnehmer verpflichtet sich, die überlassene Liegenschaft sorgfältig zu behandeln. Für Schäden, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, haftet der Prekariusnehmer.

#### **§ 8 Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

#### **§ 9 Anwendbares Recht**

Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand ist Wien.

#### **§ 10 Schlussbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Wien am, 20.11.2024

**BSD Immobilien GmbH**  
Nordwestbahnstraße 33/B, 1020 Wien  
ATU: 76005029 - FN: 527822a  
office@bsd-immro.at

\_\_\_\_\_  
Prekariusgeber

\_\_\_\_\_  
Mario Prkic e.U.  
Prekariusnehmer

### 3.4 Haustechnik / Anschlüsse

Anschlüsse an das städtische / örtliche Versorgungssystem sind hinsichtlich:

- Strom
- Wasser
- Kanalisierung
- Gas
- und Telefon zugeleitet.

Zum genauen Zustand der Heiz- und Elektrotechnik kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine abschließende Aussage getroffen werden. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden somit nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Aufgrund der augenscheinlichen Situation wird von einem guten Zustand der Haustechnik in den Allgemeinbereichen ausgegangen.

### 3.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der allgemeine Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter (bzw. der bereits länger durchgeführten Renovierung) entsprechenden Bauzustand und daher in einem insgesamt guten Erhaltungszustand.

Die einzelnen Tops weisen einen unterschiedlichen Erhaltungszustand, grundsätzlich von stark sanierungsbedürftig bis einen guten Erhaltungszustand auf, es wird auf die Übersichtsliste verwiesen.

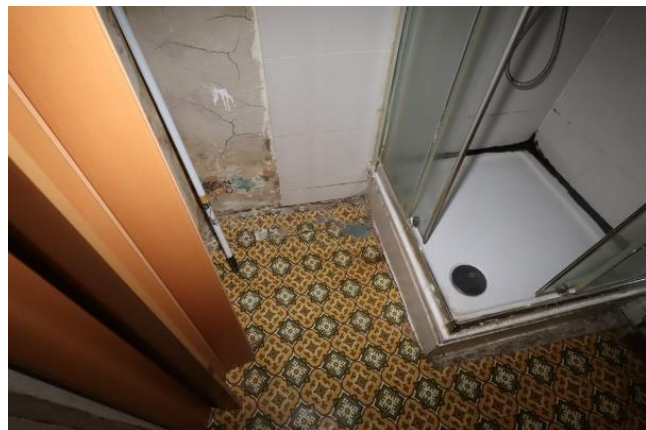
Im Bereich des Badezimmers der Top 5 gab es einen Sicker-Wasserschaden, welche die darunterliegende Tramdecke sukzessive zerstört hat. Die unterhalb liegende Traglattung wurde teilweise abgebrochen, sowie die Fläche im Erdgeschoß unterstellt. Inwieweit die Tramköpfe beschädigt sind, konnte nicht festgestellt werden. Jedenfalls ist für die Sanierung der Abbruch des Badezimmers in Top 5 notwendig. Für die Bewertung wird nicht von einer Deckung durch eine Versicherung ausgegangen, sondern davon, dass die Schäden durch die WEG getragen werden müssen.

Für die Bewertung wird, aufgrund der Auskünfte der BSD-Immobilien GmbH davon ausgegangen, dass keine Rücklage besteht.

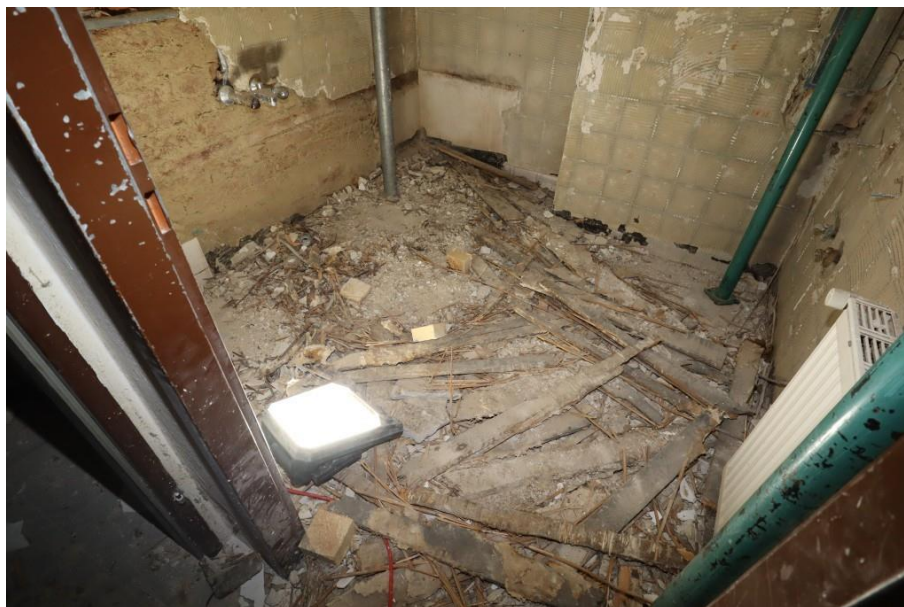
Bilder:



Behelfsmäßige Unterfangung Top1



Abfallender Badboden in darüberliegender Top 5



Bodenbereich unter Unterfangung Top 1



Schäden Hoffassade

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte folgender rückgestauter Instandhaltungsaufwand festgestellt werden, bzw. werden die folgenden Bau- und Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich in nächster Zeit schlagend werden:

- Schadhafte Dämmung Innenhof
- Sanierung Lift (Problem unbekannt, steht)
- Sanierung Tramdecke 1.OG sowie voraussichtlich Bad (eventuell Eigentümer)
- Entrümpelung Innenhof

Von der WEG durchzuführende Sanierungsarbeiten:

| <u>Sanierungsarbeiten</u> |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Fassade ausbessern        | EUR 5 000         |
| Lift in Betrieb nehmen    | EUR 10 000        |
| Tramdecke sanieren        | EUR 10 000        |
| Bad wiederherstellen      | EUR 10 000        |
| Diverses                  | EUR 10 000        |
|                           | <b>EUR 45 000</b> |

| Allgemeine Gebäudeteile        |                |             |                                                                                   |                                                                                   |          |                  |                 |
|--------------------------------|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|
|                                | Neu-<br>wertig | Sehr<br>gut | Gut                                                                               | Mittel-<br>mäßig                                                                  | Schlecht | Sehr<br>schlecht | Keine<br>Angabe |
| Allgemeinzustand<br>des Hauses |                |             |  |                                                                                   |          |                  |                 |
| Fassadenflächen                |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |
| Dachdeckung                    |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |
| Spenglerarbeiten               |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |
| Fenster                        |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |
| Stiegenhaus                    |                |             |  |                                                                                   |          |                  |                 |
| Keller                         |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |
| Hof                            |                |             |                                                                                   |  |          |                  |                 |

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel ist nicht erfolgt. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde somit ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

Folgendes Schreiben wurde seitens der Baupolizei übermittelt:



MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

**Betreff:**  
10., Sonnleithnergasse 25  
  
Gst.Nr. 1888/17 in  
EZ 2310, Kat.Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion  
Favoritenstraße 211, 4. Stock  
1100 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37550  
Fax: (+43 1) 4000-99-37550  
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

| Aktenzahl          | Sachbearbeiter | Telefon | Datum            |
|--------------------|----------------|---------|------------------|
| MA37/355508-2022-1 | Böhm           | 37562   | Wien, 22.07.2022 |

Vorschriftswidrigkeit

Baugebrechen

### B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2, 4, 10 und 11 der Bauordnung für Wien (BO) der Eigentümerin der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die schadhafte Hauseingangstür ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 2.) Die zweiflügelige Tür zum Müllraum ist als selbstschließende Brandschutztür (EI2 30 C) herstellen zu lassen.
- 3.) Die schadhafte Tür vom Hauseingangsbereich zum Stiegenhaus ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 4.) Die Brandschutzummantelung der Rohrleitungen im Gang des Erdgeschoßes ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
- 5.) Die ohne baubehördlicher Genehmigung entfernten Scheidewände der Einlagerungsräume im Keller sind laut letztgültiger Baubewilligung vom 27.10.2000, Zl.: MA37/10-Sonnleithnerg. 25/2777/93 wieder herstellen zu lassen.

Die Maßnahmen sind binnen 4 Monaten nach Rechtskraft, dieses Bescheides durchzuführen.

Gemäß § 129 Abs. 11 ist die Erfüllung von Aufträgen nach § 129 Abs. 4 und Abs. 10 der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung

Wichtige Informationen und Formulare im Internet: [bauen.wien.at](http://bauen.wien.at)  
Verkehrsabteilung: U1 und 15A Station Altes Landgut  
Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planeneinlichter: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, UID:ATU36801500



schriftlich zu melden.

### **B e g r ü n d u n g**

Aufgrund einer Anzeige wurde am 14.02.2022 und am 19.07.2022 durch ein Organ der MA37/Bauinspektion-Süd ein Ortsaugenschein durchgeführt und Folgendes festgestellt:

- Die Haustüre ist schadhaft bzw. ist das Türschloss/Türschnalle defekt.
- Die Türe vom Hauseingangsbereich zum Müllraum ist nicht als selbstschließende Brandschutztüre (EI2 30 C) ausgeführt.
- Die Türe vom Hauseingangsbereich zum Stiegenhaus ist schadhaft bzw. fehlt die Türschnall.
- Die Hoftür ist schadhaft bzw. fehlt die unter Füllung und sie schließt nicht richtig.
- An der Decke im Gang des Erdgeschoßes wurde die Brandschutzummantelung der Rohrleitung an zwei Stellen geöffnet. Diese Öffnungen stellen eine Brandabschnittsverletzung dar.
- Im Keller im wurden ohne baubehördliche Genehmigung teilweise die Scheidewände der Kellerabteile entfernt.

Da die angeführten Mängel der Eigentümerin des Gebäudes BSD Immobilien GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Motaev Ariel zu Folge der Ortserhebung am 14.02.2022 bereits bekannt waren, konnte gemäß § 56 AVG auf ein ergänzendes Ermittlungsverfahren verzichtet werden.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsmäßigen Zustandes des Hauses dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, so dass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien angesehen werden müssen.

Die Hauseigentümerin ist daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Diese Gebrechen sind somit geeignet, den Bauzustand der gesamten Baulichkeit weitgehend zu beeinträchtigen sowie das öffentliche Interesse zu berühren.

Gemäß § 93 Abs. 4 der Bauordnung für Wien müssen Räume von denen auf Grund ihres Verwendungszweckes eine erhöhte Brandgefahr ausgeht wie z.B. Heizräume oder Abfallsammelräume als eigene Brandabschnitte eingerichtet werden.

Gemäß § 129 Abs. 10 der Bauordnung für Wien ist der vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

### **H i n w e i s**

Der Nachweis gemäß § 129 Abs. 11 BO kann von jedem einschlägig befugten Sachverständigen, aber auch z.B. vom ausführenden Fachunternehmen erstellt werden.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### Mitteilung

Bei Nichterfüllung des Auftrages ist die Behörde verpflichtet, gemäß §§ 4 und 5 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (VVG) die Vornahme der angeordneten Leistung durch die Vollstreckungsbehörde auf Gefahr und Kosten des/der Verpflichteten durchführen zu lassen, ohne dass dieser jedoch hierauf einen Rechtsanspruch hat.

Außerdem sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien Übertretungen der Bauordnung und der auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen mit einer Geldstrafe bis zu EUR 50.000,-- sowie im Falle der Uneinbringlichkeit, bei erschwerenden Umständen aber auch unmittelbar, mit einer Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen bedroht.

#### Ergeht an:

|                                                                                                   |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Grund(mit)eigentümerIn,<br>(Mit-)EigentümerIn der<br>Baulichkeit<br>EZ 2310 Kat.Gem.<br>Favoriten | BSD Immobilien GmbH<br>Heinestraße 42/1/4a, A-1020 Wien |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|



Seite 4/4  
MA 37/355508-2022-1

**Der Sachbearbeiter:**  
Böhm

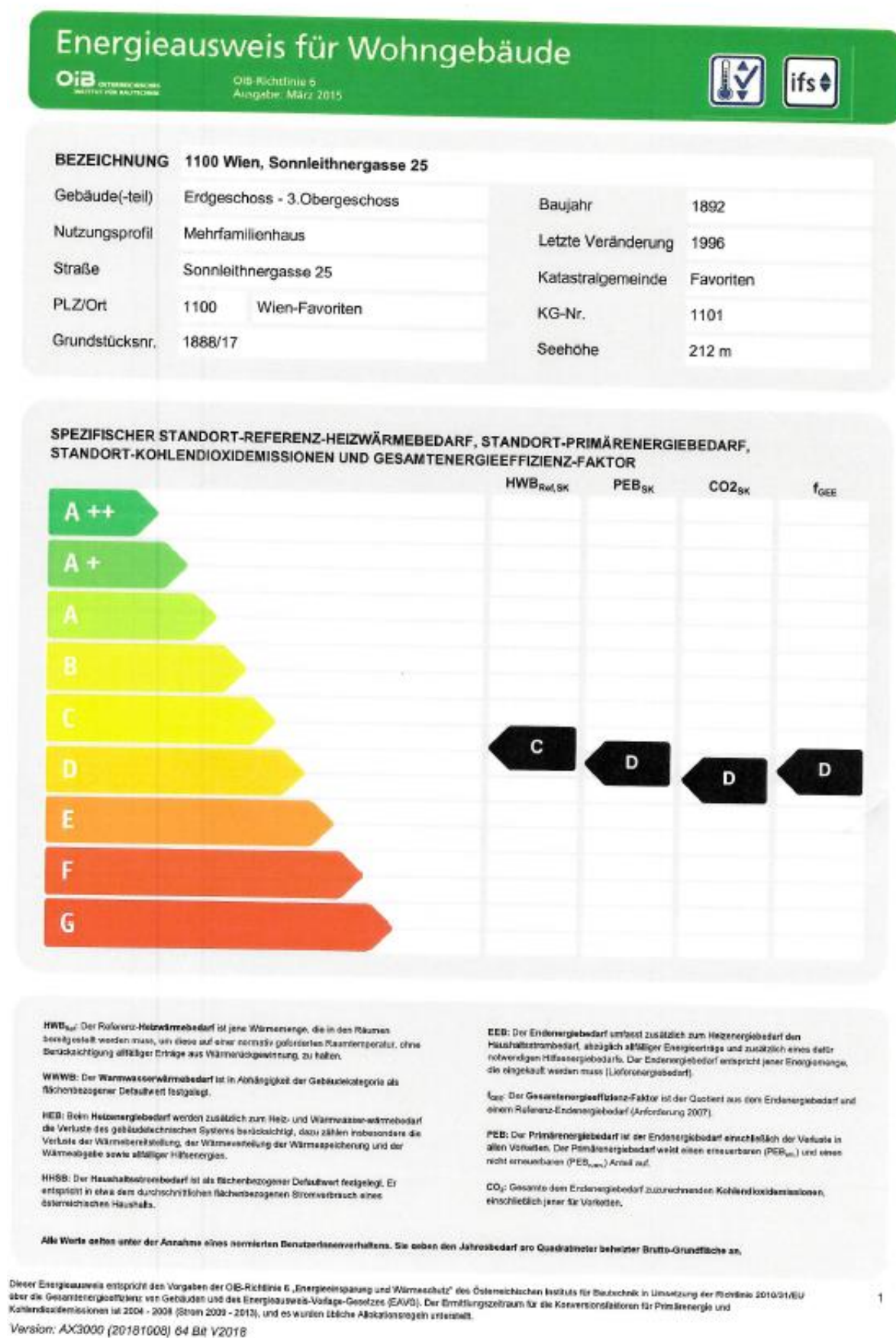
**Für den Abteilungsleiter:**  
DI Berger



Dieses Dokument wurde amtssigniert.  
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Die MA37 konnte keine Angaben machen, ob die Arbeiten erledigt sind. Aufgrund des Zustandes der Allgemeinflächen wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten durchgeführt wurden. Weiters wurde lt. Angabe von Herrn Motaev der Gashahn der Top 6 saniert.

### 3.6 Energieausweis



## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |            |                         |           |                        |                |
|--------------------|------------|-------------------------|-----------|------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 1500,5 m²  | charakteristische Länge | 2,75 m    | mittlerer U-Wert       | 0,77 W/m²K     |
| Bezugsfläche       | 1200,4 m²  | Heiztage                | 278 d/a   | LEK <sub>F</sub> -WERT | 48,92          |
| Brutto-Volumen     | 5666,4 m³  | Heizgradtage            | 3503 Kd/a | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 2060,73 m² | Klimaregion             | N         | Bauweise               | schwer         |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,36       | Norm-Außentemperatur    | -11,4 °C  | Soll-Innentemperatur   | 20 °C          |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                                   |                        |       |         |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------|---------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | k.A.                              | HWB <sub>Ref, RK</sub> | 92,8  | kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               |                                   | HWB <sub>RK</sub>      | 92,8  | kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | k.A.                              | E/LEB <sub>RK</sub>    | 180,5 | kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. Nachweis über E-/LEB geführt | f <sub>GEE</sub>       | 1,97  |         |
| Erneuerbarer Anteil           | k.A.                              |                        |       |         |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                               |       |         |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|-------|---------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 147.001 kWh/a | HWB <sub>Ref, SK</sub>        | 98,0  | kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf                      | 147.001 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>             | 98,0  | kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 19.169 kWh/a  | WWWB                          | 12,8  | kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf                    | 257.080 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 171,3 | kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | ε <sub>AWZ, H</sub>           | 1,55  |         |
| Haushaltsstrombedarf                 | 24.645 kWh/a  | HHSB                          | 16,4  | kWh/m²a |
| Endenergiebedarf                     | 281.726 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 187,8 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | 347.937 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 231,9 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 333.332 kWh/a | PEB <sub>n, em, SK</sub>      | 222,2 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 14.605 kWh/a  | PEB <sub>em, SK</sub>         | 9,7   | kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 67.477 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 45,0  | kg/m²a  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>GEE</sub>              | 1,97  |         |
| Photovoltaik-Export                  | kWh/a         | PV <sub>Export, SK</sub>      |       | kWh/m²a |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

ifs Immobilien Facility Services GmbH

Ausstellungsdatum

06. März 2019

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

06. März 2029

ifs Immobilien Facility Services GmbH  
A-1150 Wien | Sonnenplatz 21/2  
TEL: +43 (0) 207 0  
www.ifs.at

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

2

# Energieausweis für Wohngebäude

Eingabe-Informationen  
AX3000



## Ermittlung der Eingabedaten

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| Geometrische Daten :   | Lt. Bestandsplänen                         |
| Bauphysikalische Daten | Begehung und lt. Bestandsplänen            |
| Haustechnik Daten :    | Begehung und lt. Angaben des Auftraggebers |

## Haustechniksystem

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Raumheizung : | Begehung und lt. Angaben des Auftraggebers |
| Warmwasser :  | Begehung und lt. Angaben des Auftraggebers |
| RLT-Anlage :  | Nicht vorhanden (Fensterlüftung)           |

## Allgemeine Berechnungsparameter (aus Stammdaten)

|                 |                                                          |                                                      |       |         |
|-----------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------|---------|
| Gebäudemassen : | schwer                                                   |                                                      |       |         |
| Luftdichtheit:  | Dicht                                                    |                                                      |       |         |
| Lüftung :       | <input checked="" type="checkbox"/> Natürliche Lüftung : | Luftwechselzahl:                                     | 0,400 | 1/h     |
|                 | <input type="checkbox"/> mechanische Lüftung:            | maschinell eingestellte Luftwechselrate:             |       | 1/h     |
|                 |                                                          | Nutzungsgrad der WRG:                                |       | %       |
|                 |                                                          | Nutzungsgrad des EWT:                                |       | %       |
|                 |                                                          | Luftwechselrate infolge von Ex- und Infiltration nx: | 0,110 | 1/h     |
|                 |                                                          | $V_x$ :                                              |       |         |
|                 |                                                          | $V_{\text{moch}}$ :                                  |       |         |
|                 |                                                          | $V_{\text{gesamt}} / V_V$ :                          | 0,00  | 1248,39 |
|                 |                                                          | Luftwechselrate:                                     | 0,40  | 1/h     |
|                 |                                                          | Interne Wärmegewinne:                                | 3,75  | W/m²    |

Wärmegewinne:

Berechnungsgrundlagen :

Gemäß OIB-Richtlinie 5 - Ausgabe : März 2015  
 ÖNORM B 8110-3 Wärmespeicherung und Sonneneinstrahlung  
 ÖNORM B 8110-5 Klimamodell und Nutzungsprofile  
 ÖNORM B 8110-6 Heizwärmebedarf und Kühlbedarf  
 ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen- und Rauminhalten von Bauwerken  
 ÖNORM H 5060 Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors  
 ÖNORM H 5056 Heiztechnik-Energiebedarf  
 ÖNORM H 5057 RLT - Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude  
 ÖNORM H 5058 Kältetechnik - Energiebedarf  
 ÖNORM H 5059 Beleuchtungsenergiebedarf  
 EN ISO 13788 Wärme- und feuchtechnisches Verhalten von Bauteilen  
 EN ISO 6946 Wärmedurchlaßwiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient  
 EN ISO 10077-1 Wärme technisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen - Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten

Ö3-Berechnungstool Version 3.0, 2013 - Ö3\_Kennzahlen - Baubock (ÖBOXX)

Validierung:

Validiert nach Fachnormenausschuss ON-AG 235.12 - "Validierung von Software für die Gesamtenergieeffizienz"

|                |            |            |              |            |            |
|----------------|------------|------------|--------------|------------|------------|
| ÖNORM B 8110-6 | Beiblatt 1 | 2015-10-16 | ÖNORM H 5056 | Beiblatt 1 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 2 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 2 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 3 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 3 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 4 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 4 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 5 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 5 | 2015-10-16 |
| ÖNORM H 5050   | Beiblatt 1 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 6 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 2 | 2015-10-16 |              | Beiblatt 7 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 3 | 2015-10-16 | ÖNORM H 5057 | Beiblatt 1 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 4 | 2015-10-16 | ÖNORM H 5059 | Beiblatt 1 | 2015-10-16 |
|                | Beiblatt 5 | 2015-10-16 |              |            |            |
|                | Beiblatt 6 | 2015-10-16 |              |            |            |
|                | Beiblatt 7 | 2015-10-16 |              |            |            |

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018

3

**Energieausweisvorlagegesetz 2012**

Auszug aus dem EAVG - 2012 :

§ 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

Heizwärmebedarf

HWB<sub>SK</sub> : 97,97 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor

f<sub>GEE</sub> : 1,97

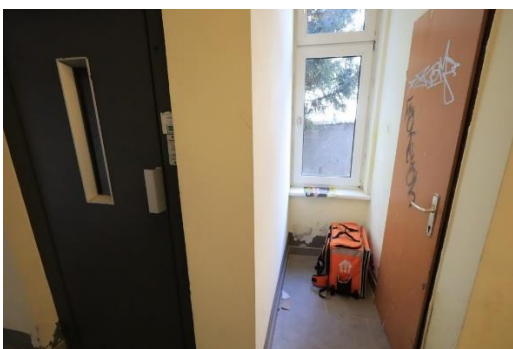
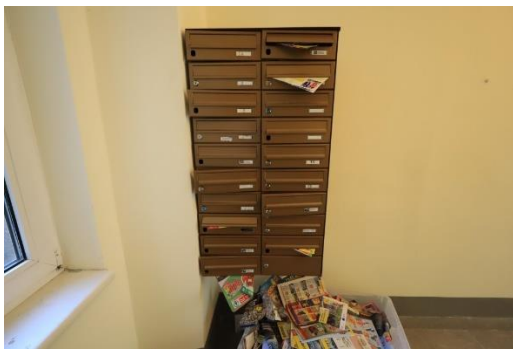
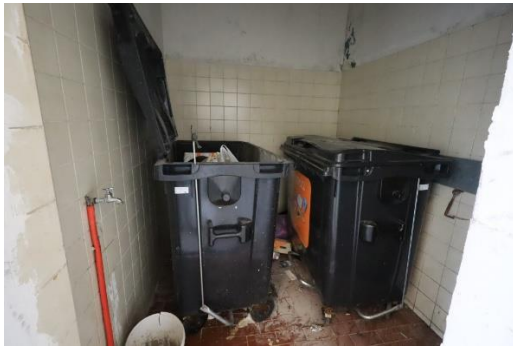
### 3.7 Fotodokumentation



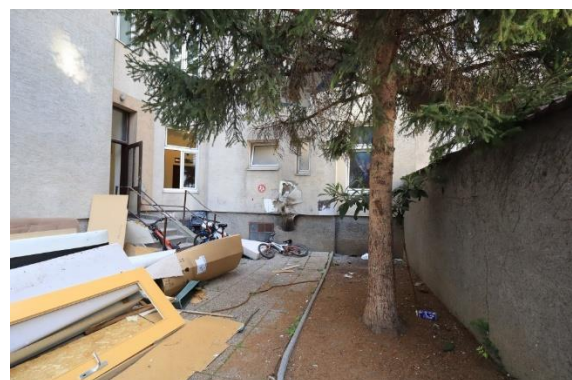
### Keller Lokal



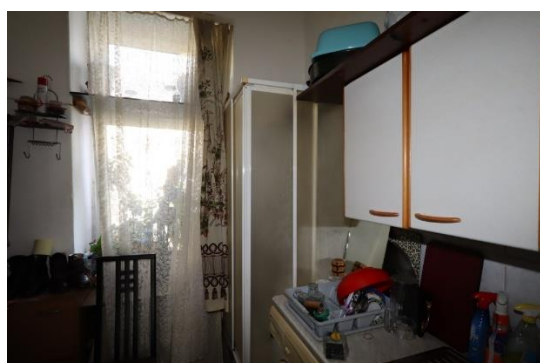
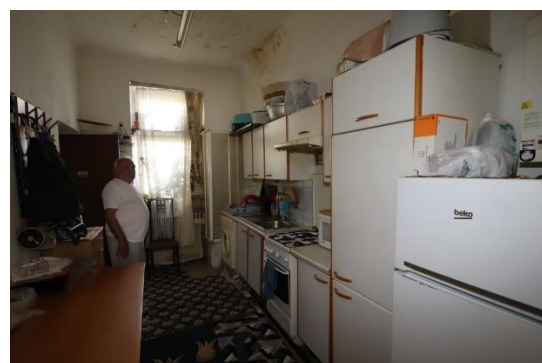
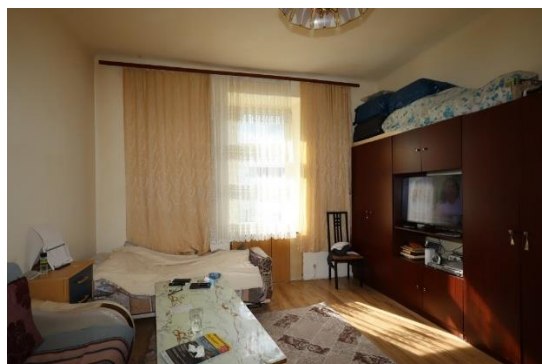




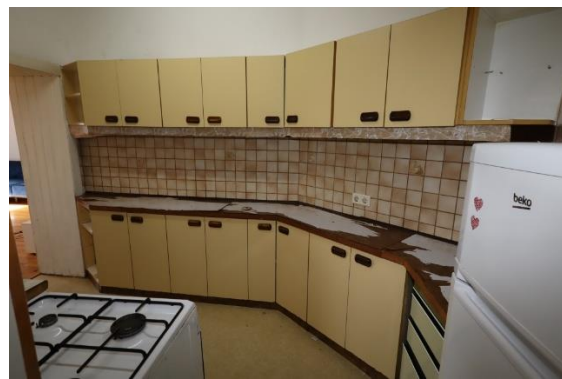
## Hof



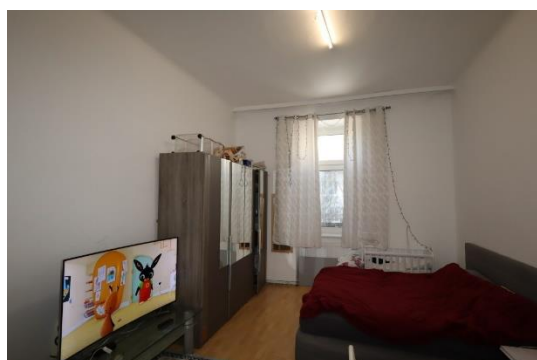
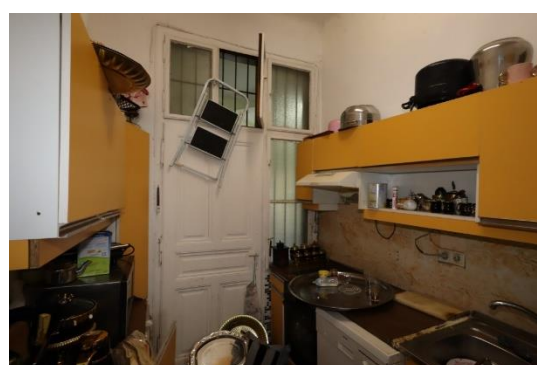
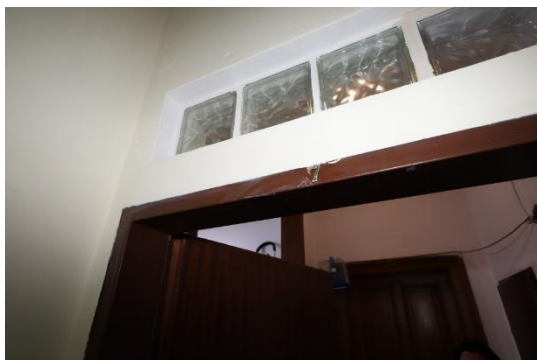
Top 4



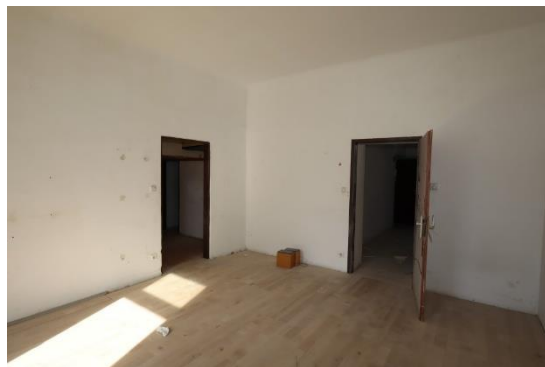
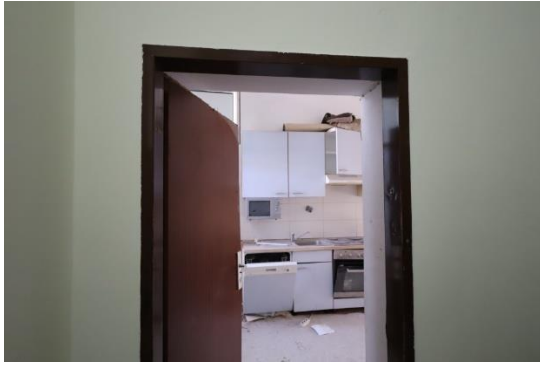
Top 5



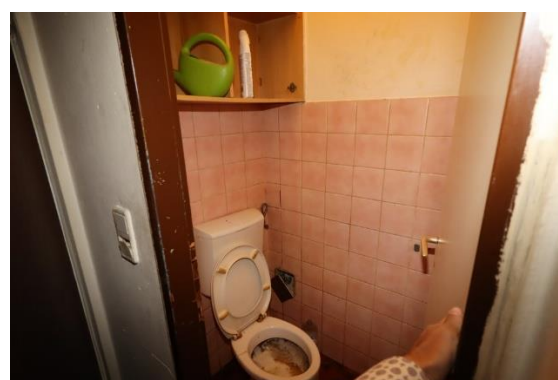
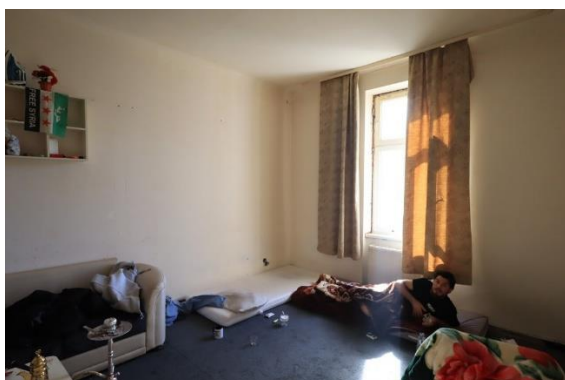
Top 7



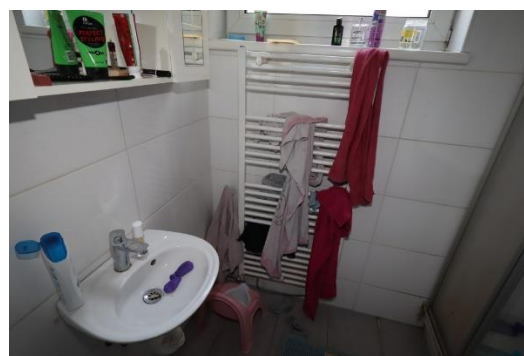
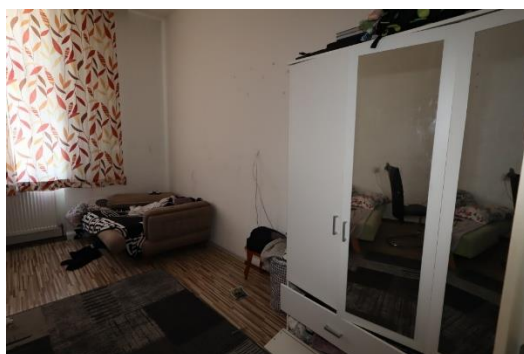
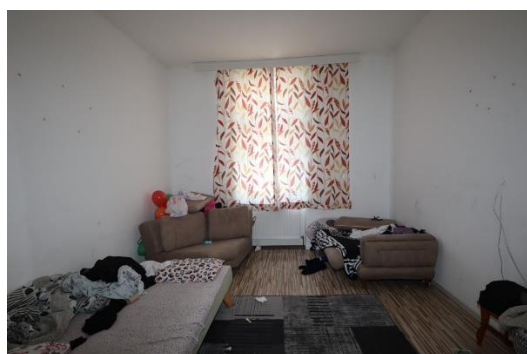
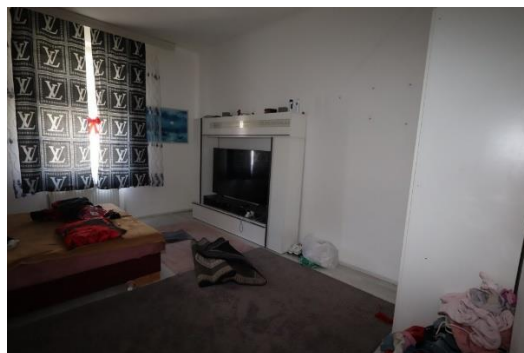
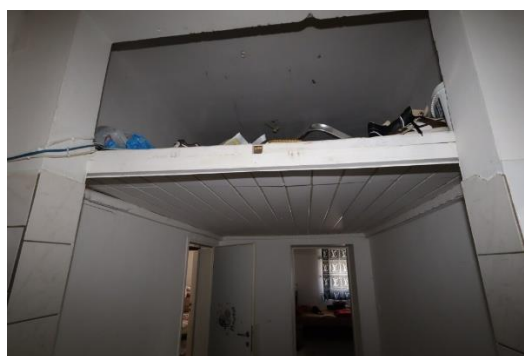
Top 8



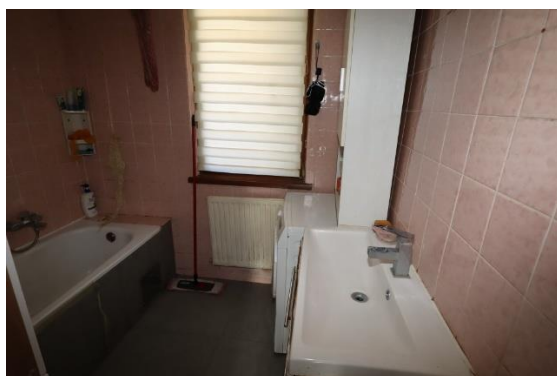
Top 9



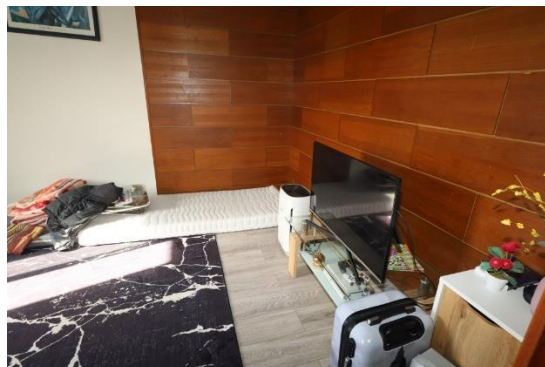
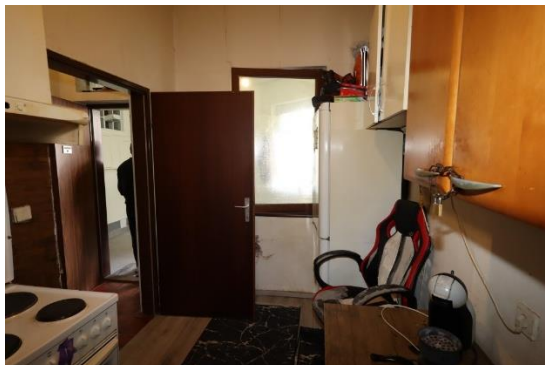
## Top 11



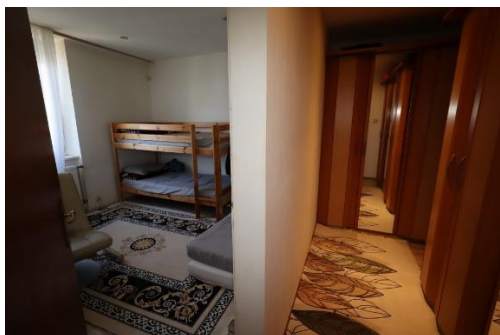
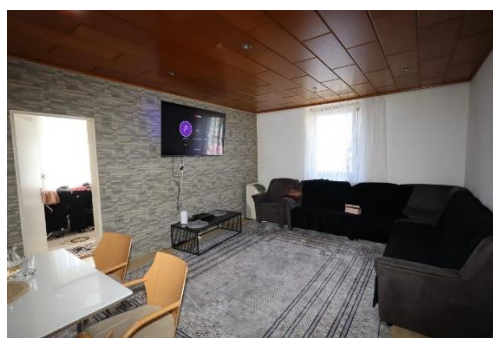
Top 12



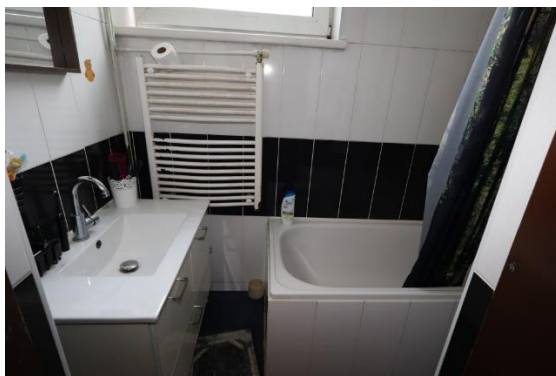
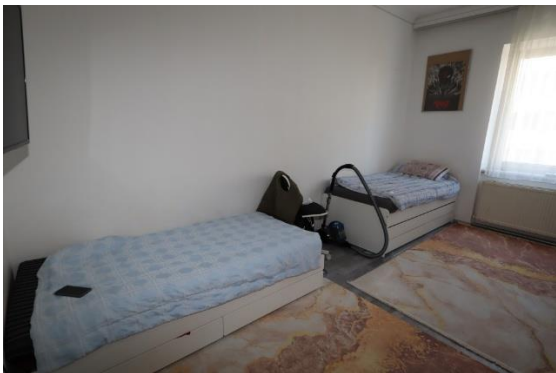
Top 13



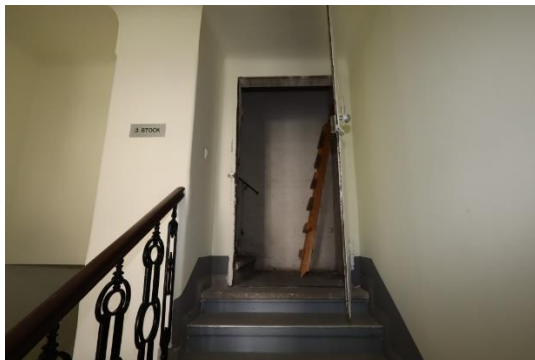
Top 14



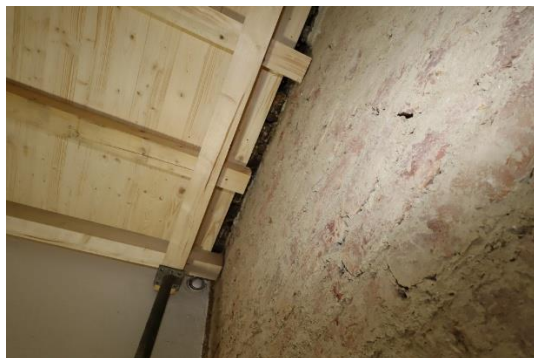
Top 15



DG



Wasserschaden Top 1 bzw. Top 5



# Gutachten

---

## 4. Bewertungsgrundsätze

### 4.1 Begriffsdefinition und Verfahren

#### Verkehrswert (§2 LBG)

*Verkehrswert ist der 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.*

Seitens des Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise, selbst bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt zu erzielen ist. Seitens des Gutachters werden ein angemessener Verwertungszeitraum sowie ein funktionierender Markt (3-5 ernsthafte Interessenten) vorausgesetzt.

Ein angemessener Verwertungszeitraum ist abhängig von der Liegenschaftskategorie und kann wie folgt angesetzt werden:

- Eigentumswohnung: ca. 4 bis 8 Monate
- Einfamilienhäuser: ca. 6 bis 12 Monate
- Gewerbeobjekte: ca. 1 bis 2 Jahre
- Spezialliegenschaften: bis über 2 Jahre hinaus

Neben einem angemessenen Vermarktungszeitraum ist auch ein entsprechendes Maß an Publizität notwendig. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Immobilien die „unter der Hand“ ohne Feilbietung gehandelt werden, erzielen üblicherweise nicht den ermittelten Wert.

#### Sachwert (§6 LBG)

*(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

#### Ertragswert (§5 LBG)

*(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.*

*(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 (Bewirtschaftungskosten) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis 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) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

#### Vergleichswert (§4 LBG)

*(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.*

*Der § 3 LBG bestimmt, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsverfahren gehören vor allem das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren.*

## 4.2 Anzuwendendes Bewertungsverfahren

**§ 3 Abs 1 LBG:** Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

**§ 3 Abs 2 LBG:** Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

**ÖNORM B 1802-1:** Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese

Weise besser begründet werden kann. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist nicht zulässig.

**Die gegenständlicher Liegenschaft wird vom Immobilienmarkt als Ertragsimmobilie eingestuft. Die Marktteilnehmer erwerben Objekte dieser Art fast ausschließlich – abgesehen von einer partiellen Eigennutzung – um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren. Daher kommt für die Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.**

### 4.3 Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer

Gemäß § 10 LBG ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Der Kapitalisierungszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Entscheidende Größen hierbei sind:

- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Immobilienart, Verwertungsmöglichkeit, Nachhaltigkeit und Kontinuität der Erträge, Einschätzbarkeit der zukünftigen Nachfragesituation)
- Lagebezogene Einflussfaktoren (z.B. nach Geschäfts- und Wohnflächen in der gegebenen Ausstattung und Lage, Zu- oder Abwanderungsgemeinde)
- Wirtschaftliche Einflussfaktoren (z.B. Höhe des Refinanzierungszinssatzes für Bankdarlehen, Besteuerung von Grundbesitz, politische Einflußfaktoren)

Grundsätzlich gilt, je geringer das Risiko ist, desto geringer ist die gewünschte Verzinsung bzw. der Kapitalisierungszinssatz.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Punkt 5.3.4.3. der ÖNORM B 1802 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Kapitalisierungszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“. Formell ist der gesetzlichen Regelung über die notwendige Begründung des Liegenschaftszinssatzes mit dem Hinweis auf die anerkannte Veröffentlichung Genüge getan.

Im Folgenden sollen die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes betreffend der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes abgebildet werden.

| 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                  | 2,0 - 4,5 % | 3,5 - 5,5 % | 4,5 - 6,5 % | 5,0 - 7,0 %  |
| Geschäftsliegenschaft             | 3,0 - 5,0 % | 3,5 - 6,0 % | 5,0 - 6,5 % | 5,5 - 7,5 %  |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ  | 3,5 - 6,5 % | 4,5 - 7,0 % | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 8,5 %  |
| Transport-, Logistikliegenschaft  | 4,0 - 6,0 % | 4,5 - 6,5 % | 5,0 - 7,0 % | 6,0 - 8,0 %  |
| Touristisch genutzte Liegenschaft | 4,5 - 7,0 % | 5,0 - 7,5 % | 5,5 - 8,0 % | 6,0 - 9,0 %  |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft  | 4,0 - 7,0 % | 4,5 - 7,5 % | 5,0 - 8,0 % | 6,5 - 9,5 %  |
| Industrielliegenschaft            | 4,5 - 7,5 % | 5,0 - 8,0 % | 5,5 - 9,0 % | 6,5 - 10,0 % |

Empfehlung des Sachverständigen Verbandes aus „Der Sachverständige“ Heft 02/2024

Seitens des gefertigten Sachverständigen erfolgt die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der ausgewiesenen Tabellen. Der Liegenschaftszinssatz ist für einen Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation seines Investments – niemand kauft eine Ertragsimmobilie nach den Gesichtspunkten des Liegenschaftszinssatzes. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Bruttoanfangsrendite.

Zusätzlich zur angeführten Tabelle hat der Sachverständige somit die Möglichkeit der Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus öffentlich zugänglichen Quellen anhand von Bruttoanfangsrenditen von vergleichbaren Objekten, in vergleichbaren Lagen in zeitlicher Nähe. Nach Ermittlung des Ertragswertes wird der Kapitalisierungszinssatz, durch die sich ergebende Rendite retrograd plausibilisiert (siehe Ergebnisplausibilisierung).

Unter der üblichen Gesamtnutzungsdauer ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung zu verstehen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer, als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, S. 76). Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten ausgegangen werden (vgl. BIENER / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ 4. Auflage, S. 308 folgende):

| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden<br>(Auszug) |                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Bauliche Anlage                                               | Besonderheiten                                          | Gesamtnutzungsdauer<br>in Jahren |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                                   | <i>Ortbau, Massivbauweise</i>                           | 60 - 80                          |
|                                                               | <i>Holz Massivbauweise</i>                              | 60 - 70                          |
|                                                               | <i>Holz- Leichtbauweise</i>                             | 50 - 70                          |
| Gewerbe- und Industriegeb.,<br>Werkstätten                    | <i>massiv, konventionell</i>                            | 30 - 50                          |
|                                                               | <i>Bes. Beanspruchung</i>                               | 20 - 40                          |
| Hallenbauten                                                  | <i>Massivbauweise</i>                                   | 30 - 50                          |
|                                                               | <i>Leichtbau</i>                                        | 20 - 40                          |
| Hotels /Krankenh. etc.                                        | <i>Hotels</i>                                           | 30 - 50                          |
|                                                               | <i>Altenwohnheime</i>                                   | 25 - 50                          |
|                                                               | <i>Krankenhäuser</i>                                    | 40 - 50                          |
|                                                               | <i>Kur- Heilanstalten</i>                               | 40 - 50                          |
| Wohn- und gemischt<br>genutzte Gebäude                        | <i>Miet- und</i>                                        | 50 - 80                          |
|                                                               | <i>Eigentumswohngebäude</i>                             |                                  |
|                                                               | <i>Gemischt genutzte Wohn-<br/>und Geschäftsgebäude</i> | 50 - 80                          |
|                                                               | <i>Gründerzeithäuser</i>                                | 100 - 120                        |

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entspricht jenem Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mit einer linearen Abschreibung zu vergleichen. Ordentlich instand gehaltene Immobilien können (siehe z.B. das Wiener Zinshaus) mehrere 100 Jahre wirtschaftlich nutzbar sein, wenngleich Ihre technische Restnutzungsdauer zumeist kürzer anzusetzen ist. Somit kann in der Praxis festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das Andere nicht in Einjahres-Sprüngen verändert. Daher kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer – bei geänderten Rahmenbedingungen – nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach, etc. erneuert oder verbessert worden ist. Zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behoben werden können.

In der Bewertungspraxis hat es sich als sinnvoll herausgestellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund der Objektbeschaffenheit sowie der Erfahrungen des Sachverständigen in 5 Jahresschritten zu schätzen. Hierbei ist die Erfahrung des Sachverständigen sowie die exakte Befundung des Objektes in den Vordergrund zu stellen. Dabei soll vor allem das „Wiener Zinshaus“ als Beispiel genannt werden; Bei gründlicher Instandhaltung und Revisierung von Dach, Blechen, Malereien kann in den meisten Fällen trotz eines Bestandes von über 100 Jahren und keinerlei Investitionen in tragende Teile weiterhin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren angesetzt werden.

Es kommt somit zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer bzw. zu einem neuen „Ausgangspunkt“, dem fiktiven Baujahr einer Immobilie. Vorallem bei älteren Gebäuden, wenn das tatsächliche Baujahr aufgrund von Erneuerungen nicht mehr repräsentativ ist, um den realen Marktwert zu ermitteln.

Aufgrund der ursprünglichen Bauweise, des derzeitigen Gebäudezustandes sowie der zu erwartenden zukünftigen Anforderungen an die Gebäudestruktur wird seitens des gefertigten Sachverständigen mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **45 Jahren** gerechnet.

Auf Basis des vom gefertigten Sachverständigen gewählten Liegenschaftszinssatzes sowie der anhand der Befundung festgestellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer errechnet sich der Vervielfältiger wie folgt:

$$V = \frac{qu^n - 1}{qu^n * (qu - 1)}$$

$qu = 1 + p/100$   
 $p$  = Kapitalisierungszinssatz  
 $n$  = Restnutzungsdauer

## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

### 5.1 Ermittlung des Bodenwertes

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im Sinne des §4 LBG grundsätzlich das Vergleichswertverfahren angewendet. Hierbei sind Bodenpreise von Grundstücken heranzuziehen, welche mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten übereinstimmen. Diese müssen somit grundsätzlich die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie das zu bewertende Grundstück.

Da es in der Realität kaum exakt vergleichbare Grundstücke gibt, so sind wertbeeinflussende Faktoren durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies betrifft auch Preise die beispielsweise unter Verwandten oder unter einer gewissen Vorliebe erzielt wurden.

Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Da es sich gegenständlich um eine Liegenschaft im innerstädtischen dicht verbauten Gebiet handelt, wird der Grundwert grundsätzlich über die Bebauungsmöglichkeiten bestimmt. Auf Basis des Bestandes von Wohnungseigentum erscheint eine Neubebauung bzw. ein Abbruch (Auszug sämtlicher Mieter, einstimmiger Beschluss zur Aufgabe von Wohnungseigentum und Abbruch, weiters wirtschaftliche Abbruchreife nicht gegeben) dem gefertigten Sachverständigen jedoch nahezu unmöglich. Daher erfolgt die Bewertung auf Basis der bestehenden Nutzfläche (fiktiver Grundanteil je m<sup>2</sup> Bestandsfläche).

Die Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch sowie bei Bauträgern bzw. Immobilienmaklern haben ergeben, dass zum Bewertungsstichtag Bauträgerliegenschaften in nahezu vergleichbarer Lage im Preisbereich zwischen EUR 1.000,00 und EUR 1.500,00 je m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche gehandelt wurden. Aufgrund der einfachen Lage der Liegenschaft ist ein Wert im unteren Bandbreitenbereich gerechtfertigt, da es sich im gegenständlichen Fall um ein bebautes Grundstück im Vollanwendungsbereich des MRG handelt, wird ein entsprechender Abschlag in Höhe von 20,00 % vorgenommen

Insgesamt wird für die Wohnungen ein Grundanteil von EUR 800,00 je m<sup>2</sup> Bestandsfläche angesetzt. Die Berechnung eines separaten Grundanteils für das Kellerlager entfällt.

## 5.2 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird auf Basis des jährlichen Überschusses der Erlöse (Rohertrag) abzüglich der Ausgaben für die Bewirtschaftung ein Jahresreinertrag ermittelt. Der Rohertrag bilden sich aus den derzeit bestehende Erträgen der vermieteten Flächen sowie den fiktiven Erträgen (unter Berücksichtigung der Zustands- sowie Marktsituation) für leerstehende Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass Investoren (Marktteilnehmer) den notwendigen Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der laufenden Instandsetzungsarbeiten sowie der Verwaltungskosten, Leerstellungskosten und Rechtsverfolgungskosten pauschal ermitteln. Ebenfalls berücksichtigt wird ein potenzielles Mietausfallwagnis als Prozentsatz vom Jahresrohertrag. Dieses Modell des Immobilienmarktes wird der Bewertung zu Grunde gelegt und wird auf Basis von, für das jeweilige Bewertungsobjekt, nachhaltigen Annahmen erstellt.

### Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden in der Ertragswertermittlung Annahmen in Form von gerundeten Prozentsätze auf Basis der ermittelten Rohertrages, getroffen. Die Instandhaltungskosten werden auf Basis des Neuherstellungswertes (vereinfacht berechnet) ermittelt. Der Leerstellungsaufwand betrifft die anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Die den Liegenschaftseigentümer treffenden nichtüberwälzbaren Verwaltungskosten betreffen primär die Kosten der Jahresabrechnung, der Mietvertragsverwaltung, des Controlling, der Nebenkostenabrechnung, sowie der Instandhaltungsplanung und Durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

Der ermittelte Reinertrag wird, im gegenständlichen Verfahren, zusätzlich um die Bodenwertverzinsung (da der ermittelte Bodenwert dem kapitalisierten Ertragswert der Baulichkeit hinzugerechnet wird, für diesen jedoch keine Kapitalisierung stattfindet) gekürzt. Zu beachten ist jedoch, dass nur der Teil des Bodens berücksichtigt werden darf, der unmittelbar mit der Verursachung des Ertrags im Zusammenhang steht. Handelt es sich um ein übergroßes Grundstück mit einer Baulandreserve, so darf nur jener Teil als Basis der Bodenwertverzinsung dienen, welche auch ertraglich genutzt wird.

Der um die Bodenwertverzinsung verminderte Reinertrag wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen. Diesem Ertragsanteil wird sodann der Bodenwert zugeschlagen, dies ergibt den Ertragswert der Liegenschaft.

Berechnung des Ertragswertes der individuellen WE-Einheiten:

| Nutzung                         | Nutzfläche            | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| AR- Keller Magazin              | 100,33 m <sup>2</sup> | € 2,50                          | IST                        | € 250,83                 |
| Summe                           | 100 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 250,83                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                       |                                 |                            | <b>€ 3 010,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 75,25          |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 75,25          |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 150,50         | von € 3 010,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 150,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 200 660,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 700,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 2 160,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 4,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>4,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>20,72</b> |                                 |           |

|                                                                          |              |                        |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------|
| Abzug Bodenetragsanteil:                                                 | 4,00% von    | (anteiliger Bodenwert) | € 0                |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |              |                        | € 2 160            |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>20,72</b> |                        | <b>€ 44 755,20</b> |
| Bodenwert                                                                |              |                        | € 0,00             |
| <b>Ertragswert der gewerbl. Einheit</b>                                  |              |                        | <b>€ 40 000,00</b> |

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>7,53%</b>    |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 398,68</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 4                           | 30,04 m <sup>2</sup> | € 2,36                          | IST                        | € 70,89                  |
| Summe                           | 30 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 70,89                  |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 850,00</b>          |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |                            |       |                                 |                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------|
|                                                                          | %tuell vom Jahresrohertrag |       |                                 |                                |                 |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50%                      | €     | 21,25                           |                                |                 |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50%                      | €     | 21,25                           |                                |                 |
|                                                                          | 5,00%                      | €     | 42,50                           | von € 850,00 (Jahresrohertrag) | -€ 45,00        |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35%                      | von € | 60 080,00 (Neuherstellungswert) |                                | -€ 210,00       |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |                            |       |                                 |                                | <b>€ 595,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 2,75%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>2,75%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>25,64</b> |                                 |           |

|                                                                          |                                              |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 2,75% von € 24 032,00 (anteiliger Bodenwert) | -€ 661             |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                                              | -€ 66              |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>25,64</b>                                 | <b>-€ 1 689,16</b> |
| Bodenwert                                                                |                                              | € 24 032,00        |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 4</b>                                     |                                              | <b>€ 22 300,00</b> |

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>3,81%</b>    |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 742,34</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 5                           | 56,98 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 427,35                 |
| Summe                           | 57 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 427,35                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 5 130,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 128,25         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 128,25         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 256,50         | von € 5 130,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 255,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 113 960,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 400,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 4 475,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 45 584,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 368            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 107             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 76 195,41</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 45 584,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 10 000,00        |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 5</b>                                     |                       |                        | <b>€ 111 800,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,59%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 1 962,09</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 6                           | 74,31 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 557,33                 |
| Summe                           | 74 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 557,33                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 6 690,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 167,25         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 167,25         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 334,50         | von € 6 690,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 335,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 148 620,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 520,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 5 835,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 59 448,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 783            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 4 052             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 99 344,25</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 59 448,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 10 000,00        |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 6</b>                                     |                       |                        | <b>€ 148 800,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,50%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 002,42</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 7+7A                        | 73,55 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 551,63                 |
| Summe                           | 74 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 551,63                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 6 620,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 165,50         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 165,50         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 331,00         | von € 6 620,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 330,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 147 100,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 515,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 5 775,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 58 840,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 765            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 4 010             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 98 320,30</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 58 840,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 10 000,00        |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 7+7A</b>                                  |                       |                        | <b>€ 147 200,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,50%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 001,36</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamt Netto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Top 8                           | 57,41 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 430,58                  |
| Summe                           | 57 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 430,58                  |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 5 165,00</b>         |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |                            |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                          | %tuell vom Jahresrohertrag |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50%                      | € 129,13         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50%                      | € 129,13         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00%                      | € 258,25         | von € 5 165,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 260,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35%                      | von € 114 820,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 400,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |                            |                  |                       |                   | <b>€ 4 505,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 45 928,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 378            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 127             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 76 677,96</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 45 928,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 15 000,00        |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 8</b>                                     |                       |                        | <b>€ 107 600,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,80%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 1 874,24</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 9                           | 56,81 m <sup>2</sup> | € 4,71                          | IST                        | € 267,63                 |
| Summe                           | 57 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 267,63                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 3 210,00</b>        |

#### Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten

|                            |       |                  |                       |                   |                   |
|----------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten          | 2,50% | € 80,25          |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis          | 2,50% | € 80,25          |                       |                   |                   |
|                            | 5,00% | € 160,50         | von € 3 210,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 160,00         |
| Instandhaltung:            | 0,35% | von € 113 620,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 400,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>  |       |                  |                       |                   | <b>€ 2 650,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 2,25%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>2,25%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>28,12</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 2,25% von € 45 448,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 023           |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 1 627            |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>28,12</b>          |                        | <b>€ 45 763,05</b> |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 45 448,00        |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 10 000,00       |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 9</b>                                     |                       |                        | <b>€ 81 200,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>3,95%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 1 429,33</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 10                          | 70,67 m <sup>2</sup> | € 5,11                          | FIKTIV                     | € 360,78                 |
| Summe                           | 71 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 360,78                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 4 330,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 108,25         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 108,25         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 216,50         | von € 4 330,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 215,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 141 340,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 495,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 3 620,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 2,25%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>2,25%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>28,12</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 2,25% von € 56 536,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 272            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 2 348             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>28,12</b>          |                        | <b>€ 66 024,07</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 56 536,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 10</b>                                    |                       |                        | <b>€ 117 600,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>3,68%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 1 664,07</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 11+11A                      | 71,16 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 533,70                 |
| Summe                           | 71 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 533,70                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 6 405,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 160,13         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 160,13         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 320,25         | von € 6 405,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 320,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 142 320,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 500,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 5 585,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 56 928,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 708            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 877             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 95 067,96</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 56 928,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 11+11A</b>                                |                       |                        | <b>€ 147 000,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,36%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 065,77</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 12                          | 59,04 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 442,80                 |
| Summe                           | 59 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 442,80                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 5 315,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 132,88         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 132,88         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 265,75         | von € 5 315,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 265,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 118 080,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 415,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 4 635,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 47 232,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 417            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 218             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 78 906,34</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 47 232,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 12</b>                                    |                       |                        | <b>€ 121 100,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,39%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 051,15</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 13                          | 55,66 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 417,45                 |
| Summe                           | 56 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 417,45                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 5 010,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 125,25         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 125,25         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 250,50         | von € 5 010,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 250,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 111 320,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 390,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 4 370,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 44 528,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 336            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 034             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 74 397,60</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 44 528,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 13</b>                                    |                       |                        | <b>€ 113 900,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,40%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 046,35</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 14                          | 73,88 m <sup>2</sup> | € 4,74                          | FIKTIV                     | € 350,39                 |
| Summe                           | 74 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 350,39                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 4 205,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 105,13         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 105,13         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 210,25         | von € 4 205,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 210,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 147 760,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 515,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 3 480,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 2,25%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>2,25%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>28,12</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 2,25% von € 59 104,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 330            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 2 150             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>28,12</b>          |                        | <b>€ 60 462,50</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 59 104,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 14</b>                                    |                       |                        | <b>€ 114 600,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>3,67%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 1 551,16</b> |

| Einheit                         | Nutzfläche           | Nettomiete<br>je m <sup>2</sup> | IST oder FIKTIV<br>(Miete) | Gesamtnetto-<br>Miete je |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Top 15                          | 71,34 m <sup>2</sup> | € 7,50                          | FIKTIV                     | € 535,05                 |
| Summe                           | 71 m <sup>2</sup>    |                                 |                            | € 535,05                 |
| <b>Jahresrohertrag gerundet</b> |                      |                                 |                            | <b>€ 6 420,00</b>        |

| Ermittlung des Jahresreinertrages durch Abzug der Bewirtschaftungskosten |       |                  |                       |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| %tuell vom Jahresrohertrag                                               |       |                  |                       |                   |                   |
| Verwaltungskosten                                                        | 2,50% | € 160,50         |                       |                   |                   |
| Mietausfallwagnis                                                        | 2,50% | € 160,50         |                       |                   |                   |
|                                                                          | 5,00% | € 321,00         | von € 6 420,00        | (Jahresrohertrag) | -€ 320,00         |
| Instandhaltung:                                                          | 0,35% | von € 142 680,00 | (Neuherstellungswert) |                   | -€ 500,00         |
| <b>Jahresreinertrag I</b>                                                |       |                  |                       |                   | <b>€ 5 600,00</b> |

| Herleitung des Kapitalisierungszinssatzes |              | Restnutzungsdauer des Gebäudes  |           |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------|
| Kapitalisierungszinssatz gem. Tabelle     | 3,00%        | Baujahr:                        | 1895      |
| Lagezu - bzw. abschlag:                   | 0,00%        | fiktives Baujahr:               | 1990      |
| Objektrisiko:                             | 0,00%        |                                 |           |
|                                           |              | durchschnittliche Nutzungsdauer | 80        |
| <b>Gesamt:</b>                            | <b>3,00%</b> | <b>Restnutzungsdauer</b>        | <b>45</b> |
| <b>Vervielfältiger:</b>                   | <b>24,52</b> |                                 |           |

|                                                                          |                       |                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Abzug Bodenertragsanteil:                                                | 3,00% von € 57 072,00 | (anteiliger Bodenwert) | -€ 1 712            |
| <u>Reinertragsanteil Gebäude (berichtigt um die Bodenwertverzinsung)</u> |                       |                        | € 3 888             |
| x Vervielfältiger                                                        | <b>24,52</b>          |                        | <b>€ 95 329,84</b>  |
| Bodenwert                                                                |                       |                        | € 57 072,00         |
| Zusätzliche dringende Instandhaltungskosten in der Wohnung               |                       |                        | -€ 5 000,00         |
| <b>Ertragswert der Wohnung Top 15</b>                                    |                       |                        | <b>€ 147 400,00</b> |

|                                                                                |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Auf Basis des nachhaltigen Jahresrohertrages errechnet sich eine Rendite von   | <b>4,36%</b>      |
| Auf Basis des errechneten Ertragswertes ergibt sich ein Wert je m <sup>2</sup> | <b>€ 2 066,16</b> |

### 5.3 Residualwertverfahren

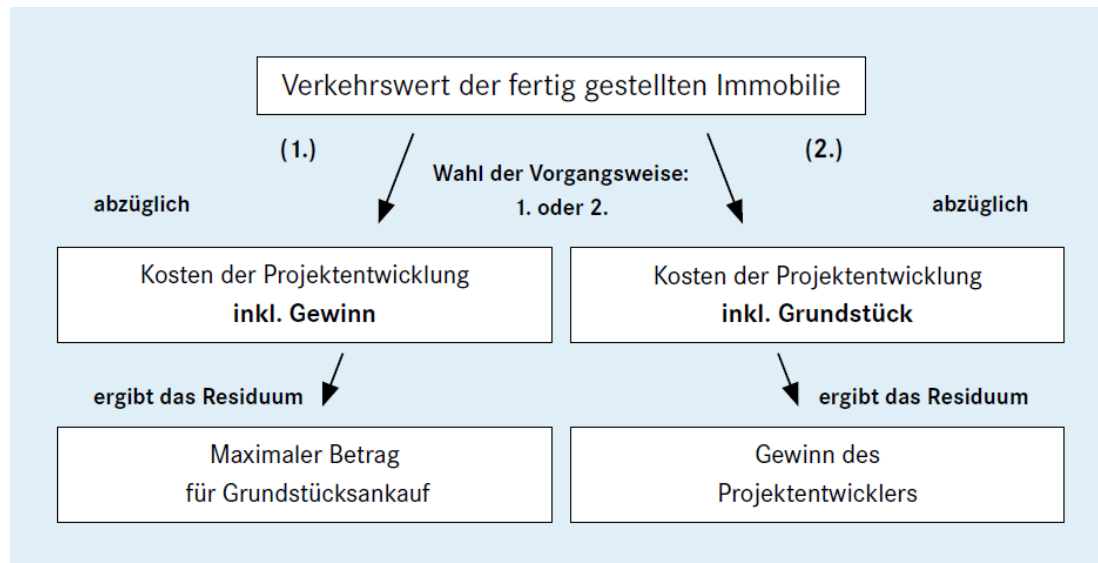
Da es sich bei gegenständlichen Liegenschaftsanteil um eine sogenannte Bauträgerliegenschaft handelt wird der Grund- / Projektwert durch die erzielbare Nettonutzfläche (Bauträgerkalkulation) bestimmt. Der Immobilienmarkt beurteilt diese Art der Liegenschaften nach Ihrer Ausnützbarkeit (erzielbare Fläche).

In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung eines sog. »tragfähigen Grundwertes«, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann, eingesetzt. Am häufigsten wird das Verfahren jedoch von Projektentwicklern respektive Bauträgern verwendet. Sie überprüfen mit dieser Berechnung, ob es sich »lohnt« ein Projekt zu realisieren und wägen ggf. ab, welche von mehreren möglichen Alternativen der Bebauung die lukrativste ist. Die in diesem Fall beantworteten Fragestellungen reduzieren sich nicht zwangsläufig auf die Bodenwertermittlung, sondern geben möglicherweise Auskunft über den Projektentwicklungsgewinn. Methodisch fügt sich die Residualwertmethode innerhalb des Ablaufs einer Projektentwicklung in die sog. »Machbarkeitsstudie« (»Feasibility Study«) ein.

Wesentlicher Teil zur Prüfung der Machbarkeit ist eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, in der alle Daten, die im Rahmen einer Standort- und Marktanalyse erhoben wurden, als quantitative Größen einfließen. Wichtig dabei sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks. (vgl. BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 407 f.).

#### Verfahrensablauf:

Die Berechnung des Residualwertes erfolgt durch Ermittlung der erziel- und verkaufbaren Wohn- bzw. Gewerbenutzfläche sowie des diesbezüglichen m<sup>2</sup>-Preises bzw. des jeweiligen Ertragswertes. Vom gesamten Projekterlös werden die Projektkosten in Form des Herstellungswertes (Neubaukosten) des Hauses unter Berücksichtigung der Planungs- und Projektierungskosten sowie der Kosten der Finanzierung abgezogen. Zusätzlich sind der fremdüblich zu erwartende Bauträgergewinn sowie die Ankaufsnebenkosten für das Grundstück zu berücksichtigen.

Graphische Darstellung

(Quelle: BIENERT / FUNK „Immobilienbewertung Österreich“ S. 410).

Projektkosten / Neuherstellungswerte

Unter Herstellungskosten ist die Summe aller jener (fiktiven) Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden. Ist der Käuferkreis üblicherweise nicht vorsteuerabzugsberechtig, so ist die Umsatzsteuer ebenfalls zu berücksichtigen (KRANEWITTER, 7. Auflage, S. 66).

Empfehlungen für Herstellungskosten

Ein Arbeitskreis des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat seit dem Jahr 2019 Erhebungen zu Herstellungskosten bei Bausachverständigen, Immobiliensachverständigen, Immobilientreuhändern sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt. Die publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten für Gebäude sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden.

Die ermittelten Kennzahlen werden jedes Jahr im Heft „Der Sachverständige“ veröffentlicht:

**Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025**

**Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude  
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung**

**Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße  
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich**

| Ausstattungsqualität    | 1<br>normal | 2<br>gehoben          | 3<br>hochwertig            |
|-------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|
| Wien                    | (-) 3.300 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 5.300 € (++) |
| Niederösterreich        | (-) 2.900 € | interpolieren 3.600 € | interpolieren 4.300 € (++) |
| Burgenland              | (-) 2.600 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Oberösterreich          | (-) 2.700 € | interpolieren 3.400 € | interpolieren 3.900 € (++) |
| Salzburg                | (-) 3.000 € | interpolieren 3.900 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Steiermark              | (-) 2.700 € | interpolieren 3.200 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Kärnten                 | (-) 2.700 € | interpolieren 3.100 € | interpolieren 3.700 € (++) |
| Tirol                   | (-) 3.600 € | interpolieren 4.000 € | interpolieren 4.500 € (++) |
| Vorarlberg              | (-) 3.800 € | interpolieren 4.100 € | interpolieren 5.000 € (++) |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 €     | 3.600 €               | 4.300 €                    |

**In diesen Herstellungskosten sind enthalten:**

\* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)

Aufschläge auf die Bauwerkskosten:

\* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)

\* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)

\* Umsatzsteuer

aus Erhebung

in der Regel

ca. 2% - 10%

ca. 7% - 20%

20%

**In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:**

\* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)

\* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)

\* Erschwernisse

\* Einrichtung (Kostenbereich 5)

\* Außenanlagen (Kostenbereich 6)

\* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)

\* Reserven (Kostenbereich 9)

ca. 5% - 15%

nach Bedarf

nach Bedarf

nach Bedarf

nach Bedarf

nach Bedarf

nach Bedarf

**Ergänzende Angaben:**

\* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)  
können einen Aufschlag erfordern

bis zu 30%

\* Großprojekte können einen Abschlag erfordern

bis zu -10%

\* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen  
im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei

ca. 40% bis 70%

\* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten  
der Hauptgeschoße bei

ca. 20% bis 50%

**Ermittlung des Residuums**

Unter Berücksichtigung der Herstellkosten samt Nebenkosten, der sonstigen Kosten für einen Bauträger inkl. Gewinn sowie der auf Basis des Vergleichswertes ermittelten Verkaufspreise der DG-Wohnungen ergibt sich folgende Kalkulation des Residuums nach Grundankaufsnebenkosten:

| <b>Herstellungskosten</b>                              |                    |            |                |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------|----------------|
| Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche netto | 429 m <sup>2</sup> | € 4 000,00 | € 1 717 600,00 |
| Herstellungskosten gesamt in €                         |                    |            | € 1 717 600,00 |
| <b><u>Nebenkosten:</u></b>                             |                    |            |                |
| Planungs- und Baunebenkosten                           | 5,0%               |            | € 85 880,00    |
| Zuschlag für Risiko                                    | 5,0%               |            | € 85 880,00    |
| Nettoherstellungskosten inkl. NK:                      |                    |            | € 1 889 360,00 |
| Umsatzsteueranteil                                     | 100%               |            | € 377 872,00   |
| Bruttoherstellkosten:                                  |                    |            | € 2 267 232,00 |

| <b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>                                                        |        |           |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|---------------------|
| <b><u>Stellplatzabgabe:</u></b>                                                          |        |           |                     |
| Erforderliche Stp.                                                                       | 0      | Geplante: | 0                   |
| Die Stellplatzabgabe ist für 0 Stellplätze erforderlich, somit:                          |        |           | € 0,00              |
| <b><u>Finanzierungskosten</u></b>                                                        |        |           |                     |
| Zinsen:                                                                                  | 5,00%  | Jahre:    | 2                   |
| (gerechnet für eine Kapitalausnutzung von 50% der Gesamtkosten f.d. angegebene Laufzeit) |        |           | € 113 500,00        |
| Bauträgergewinn in % der Verkaufserlöse                                                  | 10,00% |           | € 243 975,00        |
| <b>Sonstige Kosten und Abzüge</b>                                                        |        |           | <b>€ 357 475,00</b> |

| <b>Verkaufserlöse (inkl. anteiliger Freiflächen)</b> |                        |                       |                       |
|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nutzung                                              | Preis / m <sup>2</sup> | Nutzfläche            |                       |
| Wohnnutzfläche Dachgeschoß                           | € 6 250,00             | 429,40 m <sup>2</sup> | € 2 683 750,00        |
| Stellplätze                                          | € 0,00                 | 0 Stück               | € 0,00                |
| <b>Erzielbarer Verkaufserlös Gesamtprojekt in</b>    |                        |                       | <b>€ 2 683 750,00</b> |

| <b>Berechnung des Residuums</b>                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Projekterlöse                                         | € 2 683 750,00     |
| Bruttoherstellkosten                                  | € 2 267 232,00     |
| Sonstige Kosten und Abzüge                            | € 357 475,00       |
| Residualwert Bodenwert vor Grunderwerbsnebenkosten    | € 59 043,00        |
| Grunderwerbsnebenkosten:                              | 10%                |
|                                                       | € 5 043,00         |
| <b>Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten</b>      | <b>€ 54 000,00</b> |
| <i>Grundkostenanteil per m<sup>2</sup> Nutzfläche</i> | <i>€ 125,76</i>    |

Der gefertigte Sachverständige geht bei der Berechnung vom bisher genehmigten (Baugenehmigung abgelaufen) Einreichplan aus. Anzumerken ist, dass Teile der Einreichung auf Basis des §69 beruhen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Gremium einen negativen Beschluss fällt.

## 6. Ermittlung der Einzelwerte

Aufgrund der Befundung sowie des Gutachtens ergeben sich die folgenden Verkehrswerte der einzelnen Objekte, wobei die nicht in der Rücklage gedeckten Sanierungsarbeiten am Allgemeinbestand anhand der Anteile je Top aufgeteilt wurden.

Für die teilweise unsichere Bestandssituation erfolgt eine Anpassung in Form eines Marktabschlages:

| Kalkulation der Verkehrswerte |                  |              |                     |               |              |                |
|-------------------------------|------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|----------------|
| Top                           | Anteile von 1547 | Ertragswert  | Anteilige Sanierung | Marktabschlag |              | Verkehrswert   |
| AR- Keller Magazin            | 30               | € 40 000,00  | -€ 872,66           |               |              | € 39 000,00    |
| Top 4                         | 28               | € 22 300,00  | -€ 814,48           |               |              | € 21 000,00    |
| Top 5                         | 58               | € 111 800,00 | -€ 1 687,14         |               |              | € 110 000,00   |
| Top 6                         | 75               | € 148 800,00 | -€ 2 181,64         | -10%          | -€ 14 880,00 | € 132 000,00   |
| Top 7A                        | 25               | € 147 200,00 | -€ 727,21           | -10%          | -€ 14 720,00 | € 130 000,00   |
| Top 7                         | 48               |              | -€ 1 396,25         |               |              |                |
| Top 8                         | 60               | € 107 600,00 | -€ 1 745,31         |               |              | € 106 000,00   |
| Top 9                         | 59               | € 81 200,00  | -€ 1 716,22         |               |              | € 79 000,00    |
| Top 10                        | 73               | € 117 600,00 | -€ 2 123,46         |               |              | € 115 000,00   |
| Top 11A                       | 25               | € 147 000,00 | -€ 727,21           | -10%          | -€ 14 700,00 | € 130 000,00   |
| Top 11                        | 47               |              | -€ 1 367,16         |               |              |                |
| Top 12                        | 63               | € 121 100,00 | -€ 1 832,58         | -10%          | -€ 12 110,00 | € 107 000,00   |
| Top 13                        | 59               | € 113 900,00 | -€ 1 716,22         | -10%          | -€ 11 390,00 | € 101 000,00   |
| Top 14                        | 79               | € 114 600,00 | -€ 2 298,00         |               |              | € 112 000,00   |
| Top 15                        | 76               | € 147 400,00 | -€ 2 210,73         | -10%          | -€ 14 740,00 | € 130 000,00   |
| Top 17                        | 110              | € 54 000,00  | -€ 14 573,37        |               |              | € 39 400,00    |
| Top 18                        | 78               |              |                     |               |              |                |
| Top 19                        | 147              |              |                     |               |              |                |
| Top 20                        | 101              |              |                     |               |              |                |
| Top 21                        | 65               |              |                     |               |              |                |
| Verkehrswert gerundet         |                  |              |                     |               |              | € 1 351 400,00 |

## 7. Gesamtergebnis

Der geldlastenfreie Verkehrswert von 1306/1547 WE-Anteile verbunden mit Top AR- Keller Magazin, Top 4, 5, 6, 7A + 7, 8, 9, 10, 11A + 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 an der Liegenschaft EZ 2310 der KG 01101 Favoriten mit der Anschrift Sonnleithnergasse 25, Pernerstorfergasse 89, 1100 Wien wird vom fertigenden Sachverständigen zum Bewertungsstichtag 28.04.2026 mit

**EUR 1,351.400,00**

*(euro einmilliondrehunderteinundfünfzigtausendvierhundert)*

festgelegt.

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz §7 ist eine Nachkontrolle anhand der am Bewertungsstichtag herrschenden Marktverhältnisse vorzunehmen. Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Realitätenmarkt, Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (einfache WE-Anteile) üblicherweise zu Renditen von 4% bis 4,5% (abhängig vom Mietniveau) bzw. m<sup>2</sup> Preisen von etwa EUR 1.500,00 bis EUR 2.000,00 durchschnittlich häufig gehandelt werden. Aufgrund der Lage der Liegenschaft bzw. der Verhältnismäßigkeit erfolgt keine Marktanpassung im Rahmen eines Marktabchlages.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Mag. Eduard Michael Gruber