

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**von 168/2279 Anteilen (B-lfd. Nr. 70) an der Liegenschaft EZ 1903,
Gst.Nr. 1994, KG 01002 Alsergrund, BG verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, 2. OG, KG-Abteil 10, 10A**



**mit der Adresse
1090 Wien, Zimmermanngasse 14 / Hebragasse 11 /
Zimmermannplatz 1**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSTICHTAG	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	4
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	4
2	BEFUND	7
2.1	STANDORT UND LAGE.....	7
2.2	GRUNDBUCHAUZUG	15
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT	22
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	23
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	26
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	31
2.7	ENERGIEAUSWEIS	32
2.8	ESG-STANDARDS	32
2.9	BESTANDSPÄNE.....	33
2.10	FOTODOKUMENTATION	35
3	WERTERMITTLUNG	38
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	38
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	40
3.3	VERKEHRSWERT	46
4	GUTACHTEN.....	47
5	ALTERNATIVSZENARIO.....	48
6	ANHANG	50

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Dr. Angela Steger | Dr. Christoph Erler, Rechtsanwälte, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, zur Bewertung von 168/2279 Anteilen (B-lfd. Nr. 70) an der Liegenschaft EZ 1903, Gst.Nr. 1994, KG 01002 Alsergrund, BG verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, 2. OG, KG-Abteil 10, 10A mit der Adresse 1090 Wien, Zimmermannsgasse 14 / Hebragasse 11 / Zimmermannplatz 1.

Die Wohnung hat die grundbücherliche Topnummer 10, laut Mietvertrag und Nummerierung vor Ort handelt es sich um die Top 18 und 19. Eine grundbücherliche Anpassung wird empfohlen.

Zum Bewertungszeitpunkt, 22. April 2025, war ein Rechtsstreit über den berechtigten Eintritt des Erben der Hauptmieterin anhängig. Ein Ende des Prozesses war aus damaliger Sicht nicht zeitnah zu erwarten. Da es sich bei diesem anhängigen Verfahren um eine für den Sachverständigen nicht lösbare Rechtsfrage handelte, wies der Sachverständige aus gutachterlicher Vorsicht den Verkehrswert unter Berücksichtigung des aufrechten Mietverhältnisses aus. Weiters wurde ein Alternativszenario abgebildet, bei welchem von einer fiktiven Bestandsfreiheit der Einheit ausgegangen wird. Das Gutachten hat nur unter diesen Voraussetzungen Gültigkeit, der Sachverständige behält sich das Recht auf Anpassungen vor, sollten sich Änderungen ergeben.

Mit 24. September 2025 erging in dem Rechtsstreit ein Urteil, welches das bestehende Mietverhältnis und die Eintrittsberechtigung bestätigt. Es ist sohin für die Bewertung von einem aufrechten, unbefristeten Mietverhältnis auszugehen. (7 C 451/24v). Der Sachverständige hält daher diese Entscheidung im Gutachten fest, die Bewertungsmethodik und das Ergebnis ändern sich nicht, da aus gutachterlicher Vorsicht bereits vom dem aufrechten Verhältnis ausgegangen wurde.

Weiters ist anzumerken, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war eine Fotodokumentation der Einheit anzufertigen, da der Mieter das Fotografieren ausdrücklich untersagt hat.

1.2 Bewertungsstichtag

22. April 2025 – als Tag der Besichtigung

17. November 2025 - als Bewertungsstichtag

1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

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

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

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

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
 - Zinsliste
 - Mietvertrag
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
 - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnung wurde besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
 - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der

Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.

- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Gutachtensauftrages. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Nicht erfüllte öffentlich rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.
- Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

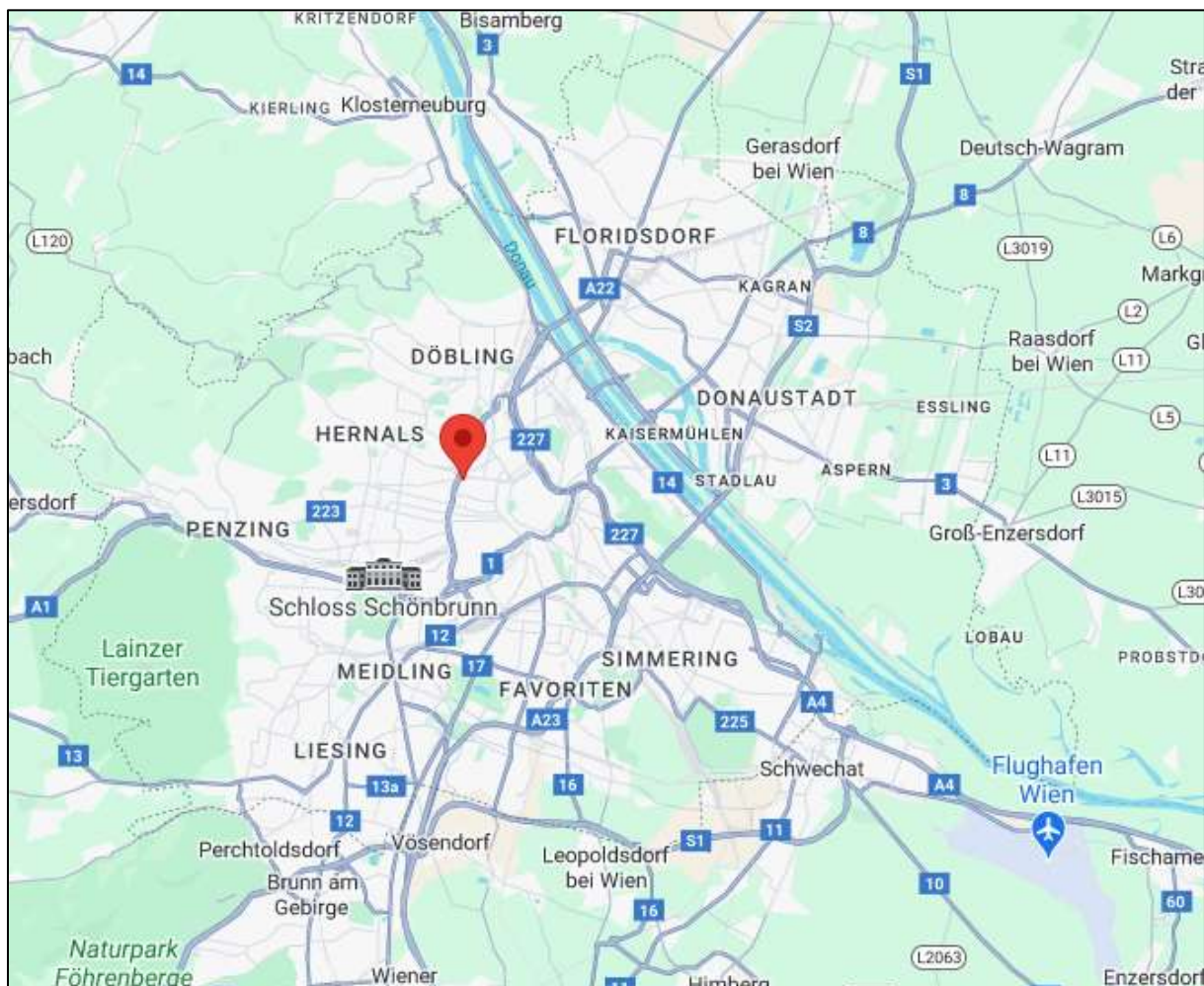
- Die Verkehrswerte stellen Werte im Freihandverkauf dar und keine erzielbaren Werte nach § 119 oder § 120 Konkursordnung.
- Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,5 Jahr
- Aufgrund des aktuell in Veränderung befindlichen wirtschaftlichen Umfeldes (steigende Zinsen, verschärfte Finanzierungsrichtlinien, Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Krieges) ist der Verkehrswert in einer erhöhten Schwankungsbreite zu sehen. Zukünftige Entwicklung können nicht vorhergesehen werden.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteeinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

2 BEFUND

2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk und weist die Adresse 1090 Wien, Zimmermannsgasse 14 / Hebragasse 11 / Zimmermannplatz 1 auf.

Makrolageplan



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

Der Alsergrund ist der 9. Wiener Gemeindebezirk und liegt innerhalb des Gürtels, der an Stelle des ehemaligen Linienwalls angelegt wurde, im nördlichen Zentrum Wiens. Er ist 2,99 km² groß und damit der siebentkleinste Bezirk Wiens. Seine größte Nord-Süd-Ausdehnung erreicht der Bezirk mit 2,35 km von der Gürtelbrücke zur Universitätsstraße. Die größte Ost-West-Ausdehnung liegt zwischen Augartenbrücke und Zimmermannplatz (2 km).

Im Nordosten des Bezirksgebietes befindet sich der Althangrund, der überwiegend mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturbauten wie dem Franz-Josefs-Bahnhof und der ehemaligen Wirtschaftsuniversität Wien verbaut ist. Im Norden befindet sich zudem die Spittelau mit der Müllverbrennungsanlage Spittelau.

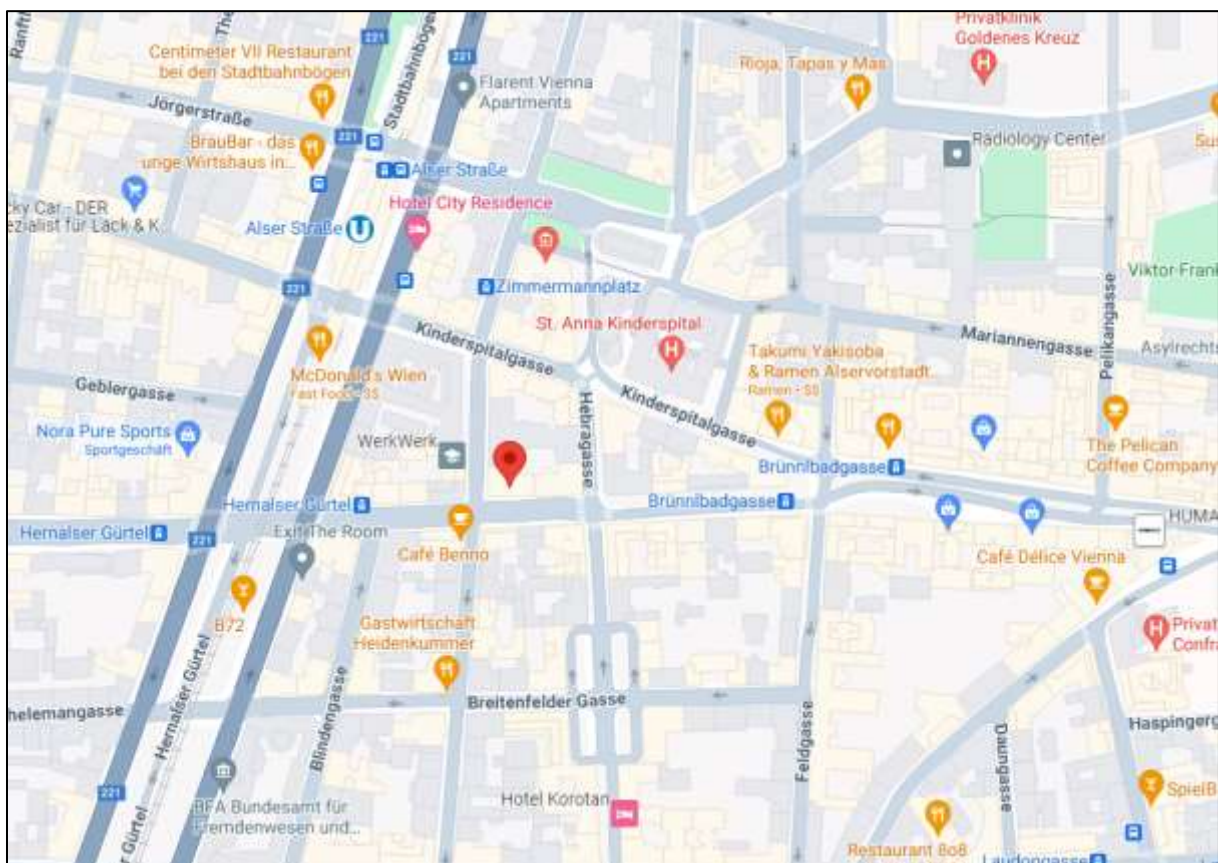
Südlich des Althangrunds schließt sich die Rossau an, die großteils mit Wohnbauten verbaut ist. Zu den wichtigsten Anlagen gehören die Rossauer Kaserne, das Servitenviertel samt dem Servitenkloster und der Jüdische Friedhof in der Seegasse.

Im Süden des Bezirksgebietes liegt die Alservorstadt, deren südlicher Teil 1861 dem 8. Bezirk, Josefstadt, zugeschlagen wurde. Der Bezirksteil ist großflächig mit universitären Einrichtungen wie dem Universitätscampus und der Medizinischen Universität Wien bebaut. Zudem liegen in der Alservorstadt die Votivkirche und das St.-Anna-Kinderspital.

Im Westen, am Gürtel, liegt der Bezirksteil Michelbeuern, dessen südlicher Teil praktisch vollständig vom Wiener AKH eingenommen wird.

Nach einer kurzen Steigerung nach dem Zweiten Weltkrieg sank die Bevölkerungszahl bis 2001 auf 37.821 ab, ein Drittel des Höchstwerts aus dem Jahr 1910 (112.042). In den letzten Jahren stabilisierten sich die Bevölkerungszahlen jedoch wieder und stiegen leicht an. Derzeit leben ca. 41.000 Einwohner im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Mikrolageplan



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

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch Wohnbebauung (Gründerzeitstrukturen) geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale, Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen („Altes AKH“).

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

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die Alser Straße in 20 Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können über die Triester Straße Richtung Süden in rund 30 Minuten und über den Flötzer Steig in Richtung Westen in rund 30 Fahrminuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

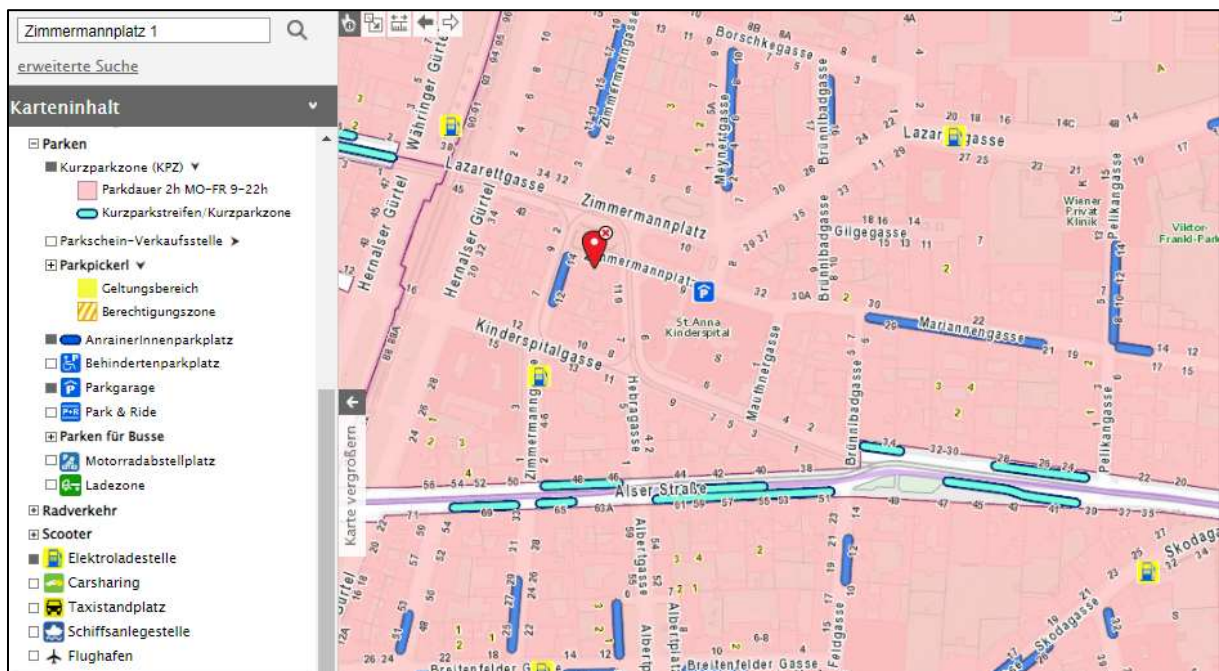
Stellplatzsituation

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

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

Parkdauer: 2 Stunden

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



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

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

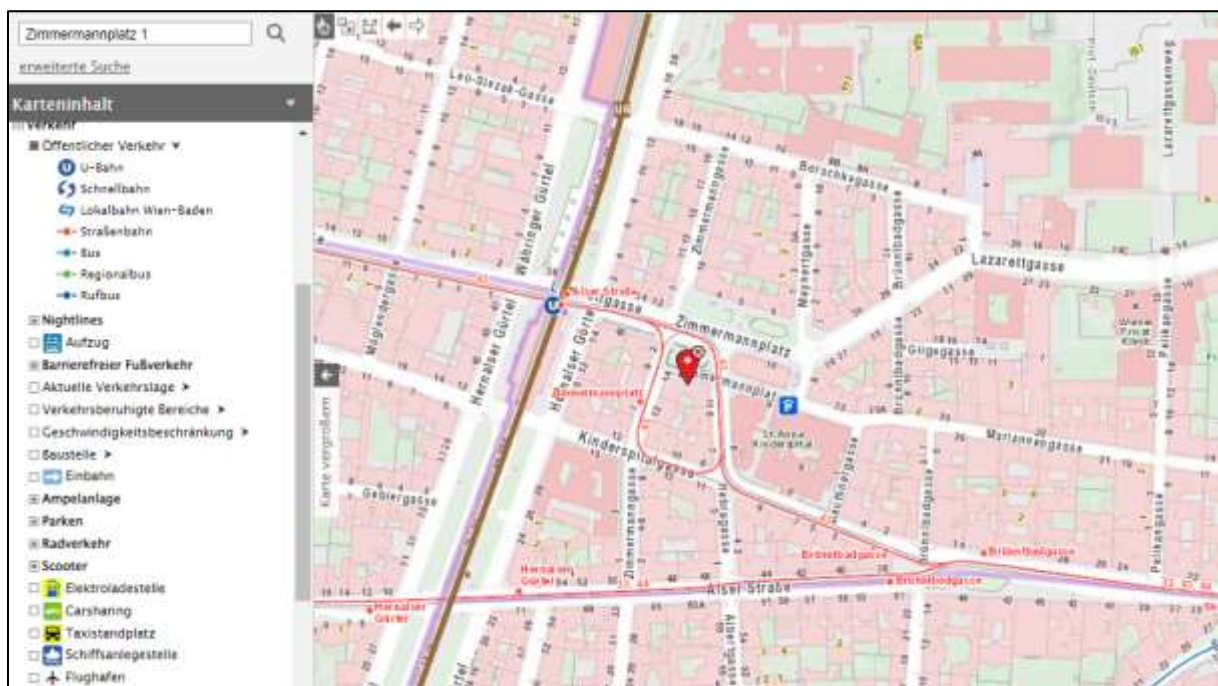
Öffentlicher Verkehr

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

- U-Bahnlinien: U6 Alser Straße
- Straßenbahnlinien: 33, 43 und 44

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

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

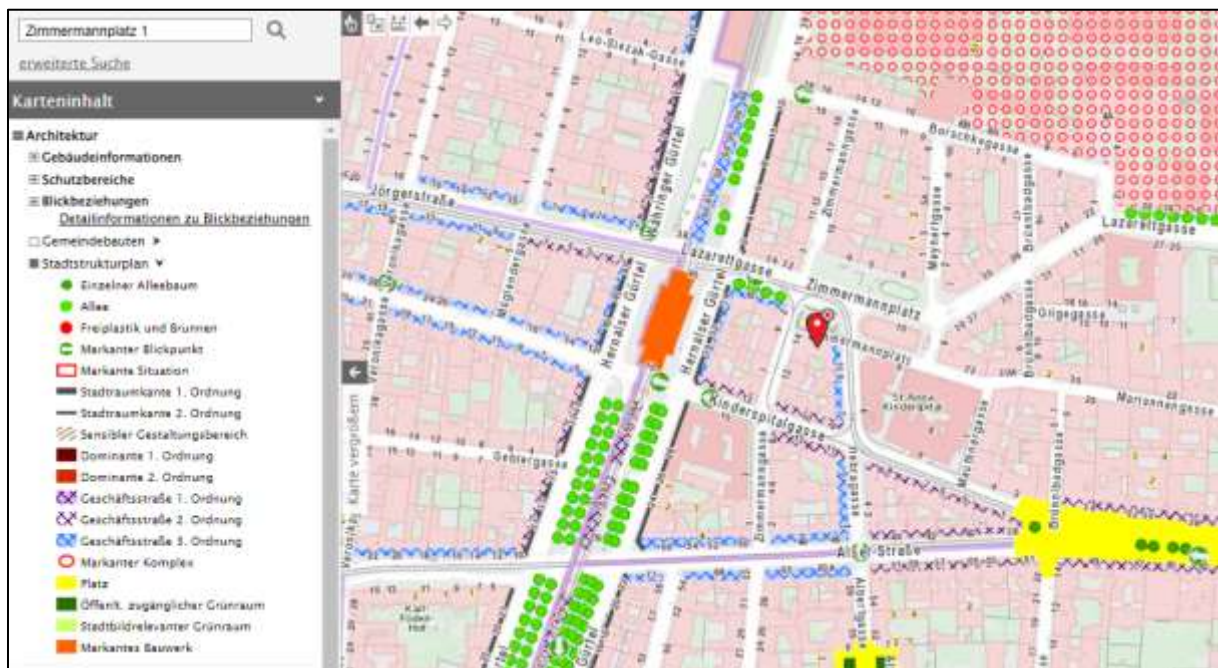
Infrastruktur

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

Strukturplan der Stadt Wien

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

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

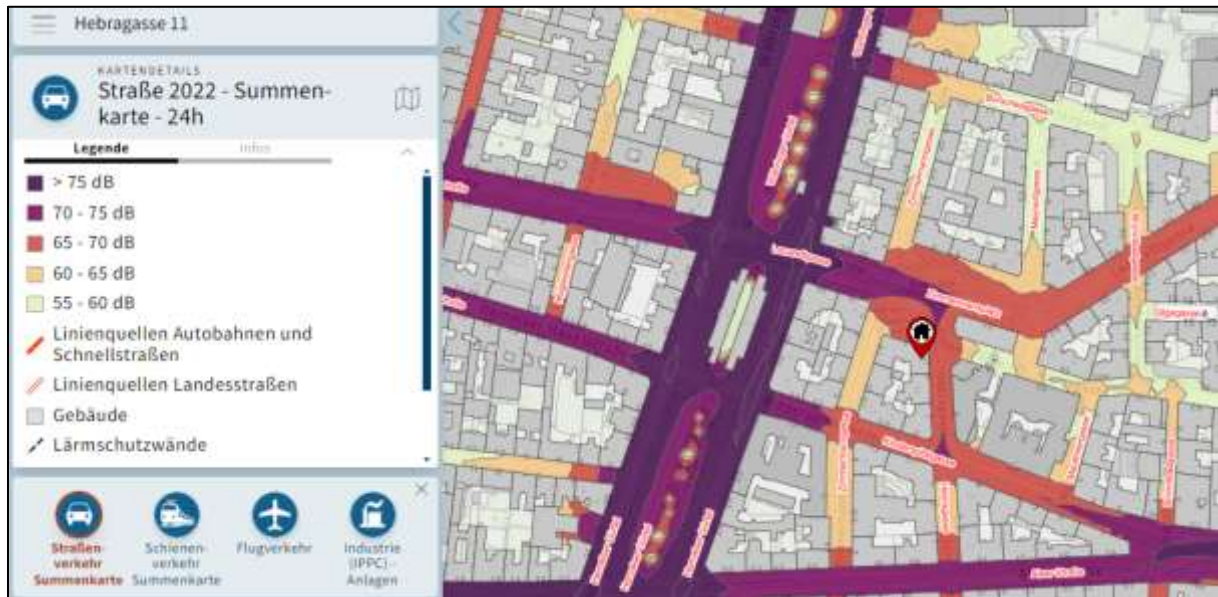


Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

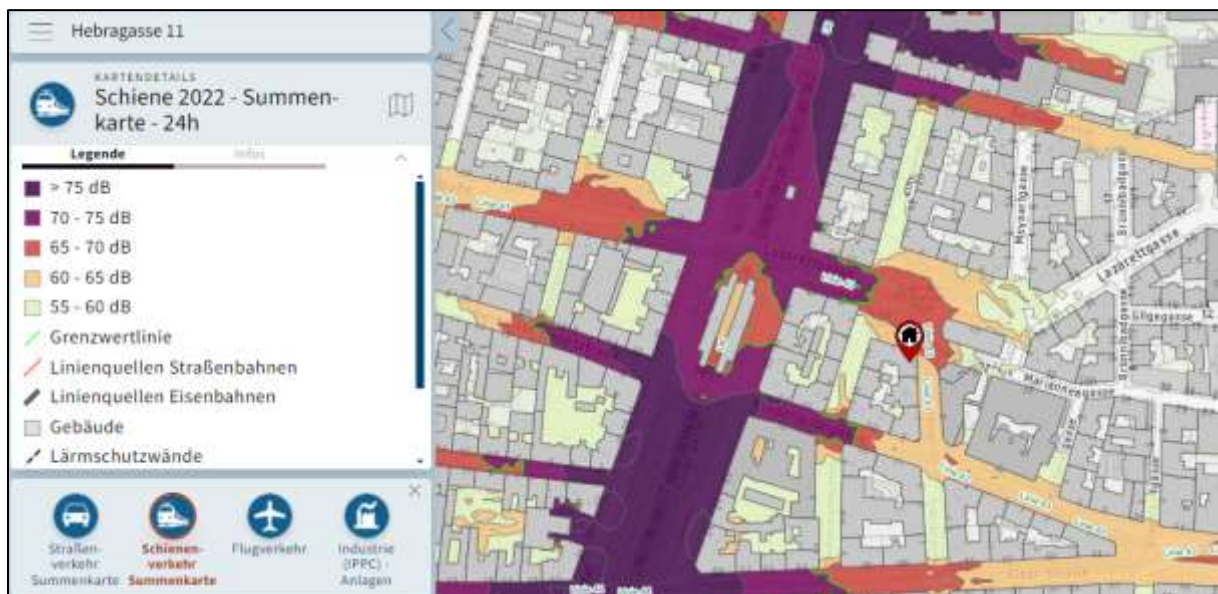
Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von 55-60 bzw. 65-70 dB und aufgrund des Schienenverkehrs in Höhe von 55-60 bzw. 65-70 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als erhöht zu bezeichnen.

Straßenverkehr:



Schienenverkehr:



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

Hora-Pass

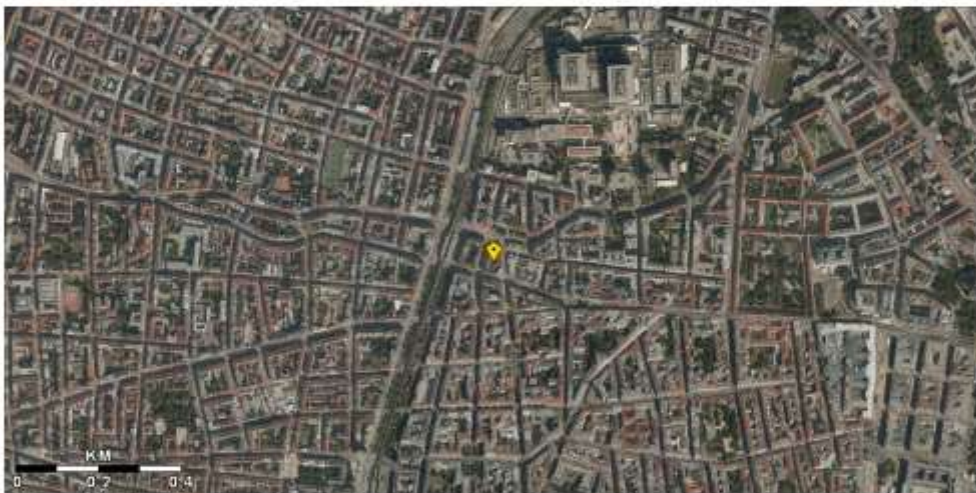
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Zimmermannplatz 1, 1090 Wien
Seehöhe: 189 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,21662° N | 16,34335° O

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



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

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

Erdbeben¹

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

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 / km² / Jahr]

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

Hagel

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

Schneelast² [kN/m²]

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

¹ ...gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ...gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.2 Grundbuchauszug

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 1903
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 1533/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1994	GST-Fläche	678	
	Bauf.(10)	594	
	Bauf.(20)	84	Zimmermanngasse 14
			Hebragasse 11
			Zimmermannplatz 1

 Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 2 a 2341/1997 Verwalter:ÖRAG Österreichische Realitäten Aktiengesellschaft,
 Herrengasse 17, 1010 Wien
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 54/2279
 Dr. Evelyn Ramsböck
 GEB: 1971-11-26 ADR: Winkelstraße 28a, Wilhering 4073
 v 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 13, 3. OG, KG-Abteil 13
 w 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 z 4553/2013 Übergabsvertrag 2013-10-30 Eigentumsrecht
 3 ANTEIL: 86/2279
 Mag. Thomas Schirmer
 GEB: 1967-07-12 ADR: Zimmermannpl. 1/6, Wien 1090
 v 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 11, 3. OG, KG-Abteil 11,
 Balkon
 x 3910/2007 Kaufvertrag 2007-10-30 Eigentumsrecht
 4 ANTEIL: 54/2279
 Dr. Werner Scholz
 GEB: 1969-05-28 ADR: Goberg. 16, Wien 1130
 v 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 20, DG, KG-Abteil 20, Terrasse
 w 1946/1998 Schenkungsvertrag 1997-10-20 Eigentumsrecht
 x 1946/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 y 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 13 ANTEIL: 175/2279
 Sebastian Schmack
 GEB: 1973-10-04 ADR: Ödenburgerstrasse 65/29, Wien 1210
 w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 4, EG, KG-Abteil
 GL 4
 x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 y 2330/2013 Schenkungsvertrag 2013-06-17 Eigentumsrecht
 14 ANTEIL: 62/2279
 Rainer Schmack
 GEB: 1975-07-22 ADR: Oskar-Simony-Strasse 2, Wien 1140
 w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3, EG
 x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 y 2331/2013 Schenkungsvertrag 2013-06-17 Eigentumsrecht
 17 ANTEIL: 46/2279
 Sabine Klein
 GEB: 1968-11-20 ADR: Kolingasse 5, Wien 1090
 v 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 22, DG, KG-Abteil 22, Terrasse
 x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 y 5052/1999 Einantwortungsurkunde 1998-03-09 Eigentumsrecht
 18 ANTEIL: 94/4558

- Dipl.-Ing. Dr. Stefan Salhofer
GEB: 1962-04-30 ADR: Zimmermannpl. 1/16 1090
k 3884/1996 Kaufvertrag 1995-08-24 Eigentumsrecht
v 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 16, 3. OG, KG-Abteil 16, Balkon
x 2341/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
y 4753/1997 Adresse
z 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 19 ANTEIL: 94/4558
Dipl.-Ing. Violeta Vujovic-Salhofer
GEB: 1960-04-22 ADR: Zimmermannpl. 1/16 1090
k 3884/1996 Kaufvertrag 1995-08-24 Eigentumsrecht
v 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 16, 3. OG, KG-Abteil 16, Balkon
x 2341/1997 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
y 4753/1997 Adresse
z 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 24 ANTEIL: 84/2279
Mag. Thomas Schirmer
GEB: 1967-07-12 ADR: Zimmermannpl. 1/6, Wien 1090
r 4791/1996 Kaufvertrag 1996-08-22 Eigentumsrecht
v 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 6, 2. OG, KG-Abteil 6, Balkon
x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
y 3910/2007 Adressenänderung
- 29 ANTEIL: 52/2279
Philipp Pichler
GEB: 1976-07-29 ADR: Lorettost. 23, Hornstein 7053
r 4793/1996 Kaufvertrag 1996-09-09 Eigentumsrecht
v 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 18, DG, KG-Abteil 18, Terrasse
x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 31 ANTEIL: 55/2279
Veronika Mayrhofer
GEB: 1949-11-01 ADR: Goethestr. 114, Leopoldsdorf 2333
r 4794/1996 Kaufvertrag 1996-08-13 Eigentumsrecht
t 178/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot
w 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
x 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 23, DG, KG-Abteil 23, 23 A Terrasse, Abstellraum im DG
y 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 38 ANTEIL: 66/2279
Ursula Kreuzbauer
GEB: 1962-12-17 ADR: Blindeng. 55/6, Wien 1080
w 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 14, 3. OG, KG-Abteil 14
x 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
y 2557/2006 Einantwortungsurkunde 2005-11-21 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 16/2279
Klinisches Institut für Hygiene der Medizinischen Fakultät der Universität Wien im Rahmen der Teilrechtsfähigkeit gemäß § 2 Abs 2 UOG 1975
ADR: Kinderspitalg. 15 1090
b 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2341/1997 Teilung des Anteils
d 2341/1997 Wohnungseigentum an Lager 01, KG
e 1039/1998 Kaufvertrag 1997-12-16 Eigentumsrecht
f 4392/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
g 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 47 ANTEIL: 56/2279
Dr. Horst Schalk
GEB: 1962-04-12 ADR: Kainzgasse 5/31, Wien 1170
d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 3, 1. OG, KG-Abteil 3
f 3763/1999 Kaufvertrag 1999-05-26 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 67/2279
Dr. Christa Schneebauer
GEB: 1969-04-28 ADR: Zimmermannplatz 1/9, Wien 1090
d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 9, 2. OG, KG-Abteil 9, 9A
e 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

- g 21473/2012 Schenkungsvertrag 2012-07-26 Eigentumsrecht
- h 21473/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 50 ANTEIL: 69/2279
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH (FN 284888d)
ADR: Hernalser Hauptstraße 172, Wien 1170
 - d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 15, 3. OG, KG-Abteil 15
 - e 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - f 3731/2013 Kaufvertrag 2013-08-28, Nachtrag zum Kaufvertrag 2013-10-08
Eigentumsrecht
 - g gelöscht
- 52 ANTEIL: 55/2279
Ing. Gerhard Engelsberger
GEB: 1944-07-12 ADR: Herrengasse 17, Wien 1010
 - b 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 2341/1997 Teilung des Anteils
 - d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 19, DG, KG-Abteil 19, 19A
Terrasse
 - e 3558/1997 Kaufvertrag 1997-04-30 Eigentumsrecht
 - f 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 53 ANTEIL: 71/2279
Klinisches Institut für Hygiene der Medizinischen Fakultät der Universität
Wien im Rahmen der Teilrechtsfähigkeit gemäß § 2 Abs 2 UOG 1975
ADR: Kinderspitalg. 15 1090
 - a 836/1997 Kaufvertrag 1997-01-02 Eigentumsrecht
 - b 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 2341/1997 Teilung des Anteils
 - d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Labor Gl 1, EG, KG-Abteil GL 1
 - e 4392/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - f 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 56 ANTEIL: 104/2279
Klinisches Institut für Hygiene der Medizinischen Fakultät der Universität
Wien
ADR: Kinderspitalg. 15, Wien 1090
 - b 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 2341/1997 Teilung des Anteils
 - d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2, EG, KG-Abteil
GL 2
 - e 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - f 1207/2001 Kaufvertrag 2001-02-28 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 176/2279
Klinisches Institut für Hygiene der Medizinischen Fakultät der Universität
Wien im Rahmen der Teilrechtsfähigkeit gemäß § 2 Abs 2 UOG 1975
ADR: Kinderspitalg. 15 1090
 - a 836/1997 Kaufvertrag 1997-01-02 Eigentumsrecht
 - b 2341/1997 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 2341/1997 Teilung des Anteils
 - d 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Labor 1-2, 1. OG, KG-Abteil 1-2,
Balkon, Balkon
 - e 4392/1998 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - f 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 58 ANTEIL: 80/2279
Dr. Horst Schalk
GEB: 1962-04-12 ADR: Kainzg. 5/31, Wien 1170
 - a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Ordination 4, 1. OG, KG-Abteil
4, Balkon
 - b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 143/2010 Schenkungsvertrag 2010-01-08 Eigentumsrecht
- 59 ANTEIL: 19/2279
Mag. Thomas Schirmer
GEB: 1967-07-12 ADR: Zimmermannplatz 1/6, Wien 1090
 - a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Lager 02, KG
 - b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 - c 955/2013 Kaufvertrag 2013-03-08 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 154/2279
Mag. Thomas Deutinger, BSc
GEB: 1990-08-24 ADR: Esteplatz 3/31, Wien 1030
 - a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Ordination 5, 1. OG, KG-Abteil
5, Balkon
 - b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

- c 145/2014 Schenkungsvertrag 2013-12-20 Eigentumsrecht
 e 210/2022 akademischer Grad
 f gelöscht
- 62 ANTEIL: 76/2279
 Verena Marie Laakso
 GEB: 1981-12-03 ADR: Zimmermannplatz 1/12, Wien 1090
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 12, 3. OG, KG-Abteil 12, 12A
 b 219/2017 Kaufvertrag 2016-12-21 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 55/4558
 Mag. Jürgen Sonnleitner
 GEB: 1974-05-18 ADR: Zimmermannplatz 1/21, Wien 1090
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 21, DG, KG-Abteil 21, 21A
 Terrasse
 b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 c 2683/2017 Übergabsvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht
 d 2683/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 e 2683/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 64 ANTEIL: 55/4558
 Patrick Sonnleitner
 GEB: 1976-08-02 ADR: Kefergutstraße 44, Linz 4020
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 21, DG, KG-Abteil 21, 21A
 Terrasse
 b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 c 2683/2017 Übergabsvertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht
 d 2683/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 e 2683/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 65 ANTEIL: 108/4558
 Peter Buda
 GEB: 1979-04-16 ADR: Linzer Straße 412/9/6, Wien 1140
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 8, 2. OG, KG-Abteil 8
 b 1810/2019 Schenkungsvertrag 2019-04-02, Nachtrag 2019-05-13
 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 74/2279
 Felix Schirmer
 GEB: 2001-06-30 ADR: Zimmermannplatz 1/6, Wien 1090
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 7, 2. OG, KG-Abteil 7
 b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 c 2476/2019 Kaufvertrag 2019-07-03 Eigentumsrecht
 d 2476/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 68 ANTEIL: 77/2279
 Dr. Kaan Boztug
 GEB: 1977-06-13 ADR: Nachreihengasse 8, Haus 5, Wien 1170
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 17, DG, KG-Abteil 17,
 Terrasse, Abstellraum im DG
 b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 c 994/2021 IM RANG 739/2021 Kaufvertrag 2021-02-25 Eigentumsrecht
 d 994/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 e 1429/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 69 ANTEIL: 80/2279
 Huihong Fu
 GEB: 1979-11-12 ADR: St. Niklas Straße 10, Villach - Drobollach 9580
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 5, EG, KG-Abteil
 GL 5
 b 3774/2021 Schenkungsvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht

- 70 ANTEIL: 168/2279
 BBB Immo GmbH (FN 456177z)
 ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
 a 2341/1997 882/1999 Wohnungseigentum an W 10, 2. OG, KG-Abteil 10, 10A
 b 882/1999 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 c 2372/2022 IM RANG 4282/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
 d 223/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-02-08
 e 735/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-01 zugunsten
 Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23, 1010 Wien, Rauhensteingasse 1/19,
 als Treuhänder
 f 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
 (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)

***** C *****

- a 3884/1996 Schuldschein und Pfandurkunde 1996-05-13
PFANDRECHT 294.882,--
6 % Z, 12 % VZ, 7 % ZZ, NGS Höchstbetrag 58.900,-- für
Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft im Range nach C-LNr 13
- b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 31
- a 178/1997
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ing. Johann Mayrhofer, geb 1947-04-19
- 29 a 2341/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 30 auf Anteil B-LNR 52
- a 3558/1997 Schuldschein und Pfandurkunde 1997-06-11
PFANDRECHT 1.050.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS Höchstbetrag 210.000,-- für
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 31 auf Anteil B-LNR 52
- a 3558/1997 Schuldschein und Pfandurkunde 1997-06-19
PFANDRECHT 530.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS Höchstbetrag 106.000,-- für
Allgemeine Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
- 33 auf Anteil B-LNR 4
- a 1946/1998
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Dr. Günther Scholz, geb. 1931-06-24
- 34 auf Anteil B-LNR 47
- a 3763/1999 Pfandurkunde 1999-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.330.000,--
für Bankhaus Krentschker & Co Aktiengesellschaft
- 40 auf Anteil B-LNR 48
- a 21473/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Dr. Franz Schneeberger geb 1939-05-23 und
Hedwig Schneeberger geb 1941-01-02
- 41 auf Anteil B-LNR 50
- a 3731/2013 Pfandurkunde 2013-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 49470a)
- 44 auf Anteil B-LNR 2
- a 3120/2014 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 4605/2014)
Pfandurkunde 2014-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
für Raiffeisenbank Region Eferding eGen (FN 94469a)
- c 3120/2014 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 4605/2014)
Simultanhaftung mit
EZ 63 KG 45310 Schönering (BG Traun)
EZ 1945 KG 45310 Schönering (BG Traun)
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund (BG Josefstadt)
- d 2333/2016 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 3072/2016)
Simultanhaftung mit
EZ 2143 KG 45310 Schönering (BG Traun)
- 46 auf Anteil B-LNR 2
- a 3609/2015 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 4831/2015)
Pfandurkunde 2014-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Eferding eGen (FN 94469a)
- c 3609/2015 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 4831/2015)
Simultanhaftung mit
EZ 63 1945 KG 45310 Schönering (BG Traun)
- d 2333/2016 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 3072/2016)
Simultanhaftung mit
EZ 2143 KG 45310 Schönering (BG Traun)
- 47 auf Anteil B-LNR 2
- a 1685/2016 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 2135/2016)
Pfandurkunde 2014-08-28

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Region Eferding eGen (FN 94469a)
- c 1685/2016 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 2135/2016)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 63 KG 45310 Schönering C-LNR 10
EZ 1945 KG 45310 Schönering C-LNR 6
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 47
- d 2333/2016 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 3072/2016)
Simultanhaftung mit
EZ 2143 KG 45310 Schönering (BG Traun)
- 49 auf Anteil B-LNR 63 64
a 2683/2017
FRUCHTGENUSSRECHT für Irmgard Sonnleitner geb 1947-02-25
- 50 auf Anteil B-LNR 63 64
a 2683/2017
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Irmgard Sonnleitner geb 1947-02-25
Dkfm. Ing. Wolf-Dietrich Sonnleitner geb 1943-10-23
- 51 auf Anteil B-LNR 50
a 2779/2017 Pfandurkunde 2017-09-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
- b 2779/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 51
EZ 227 KG 01107 Simmering C-LNR 87
- 54 auf Anteil B-LNR 67
a 2476/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Mag. Doris Schirmer geb 1967-03-12
Mag. Thomas Schirmer geb 1967-07-12
- 55 auf Anteil B-LNR 68
a 994/2021
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Dr. Heidrun Boztug geb 1980-10-07
- 56 auf Anteil B-LNR 68
a 1429/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ruhi Boztug geb 1937-02-21
Anja Boztug geb 1946-05-19
- 57 auf Anteil B-LNR 68
a 1429/2022
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Pkt. 11.) Kaufvertrag
2022-04-21 für
Ruhi Boztug geb 1937-02-21
Anja Boztug geb 1946-05-19
- 58 auf Anteil B-LNR 69
a 1749/2022 (Entscheidendes Gericht BG Villach - 4150/2022)
Pfandurkunde 2022-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- c 1749/2022 (Entscheidendes Gericht BG Villach - 4150/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 633 KG 75429 Maria Gail C-LNR 3
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 58
- 59 auf Anteil B-LNR 70
b 2696/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 3710/2022)
IM RANG 2373/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde 2022-06-23,
Spezialvollmacht 2022-06-03, Pfandurkunde 2022-03-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.530.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
- c 2696/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 3710/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 38
EZ 1342 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 54
EZ 2018 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 59

60 auf Anteil B-LNR 60
a 3154/2022 Pfandurkunde 2022-09-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,--
für Raiffeisenbank Pongau Mitte eGen (FN 37924x)
66 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 29.07.2024 11:23:47
Quelle: <https://www.immounited.com/>

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 678,00 m².

A2-Blatt:

Im A2- Blatt ist der Verwalter der Liegenschaft eingetragen.

B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich 168/2279 Anteile (B-lfd. Nr. 70) der Liegenschaft im Eigentum der BBB Immo GmbH (FN 456177z) ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010.

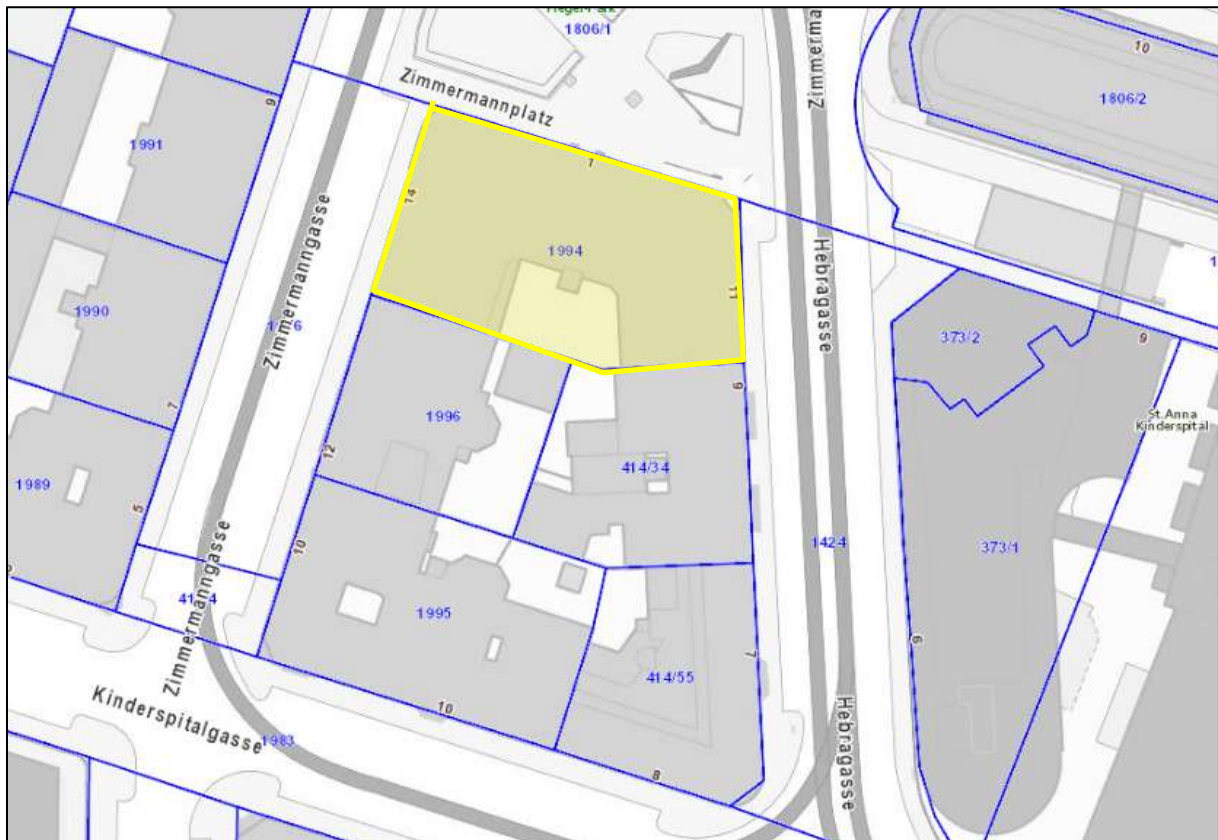
C-Blatt:

Im C-Blatt der Liegenschaft ist ein Pfandrecht zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen eingetragen. Auftragsgemäß wird dieses bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

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

2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Josefstadt
- KG: 01002 Alsergrund
- EZ: 1903
- Gst.Nr.: 1994



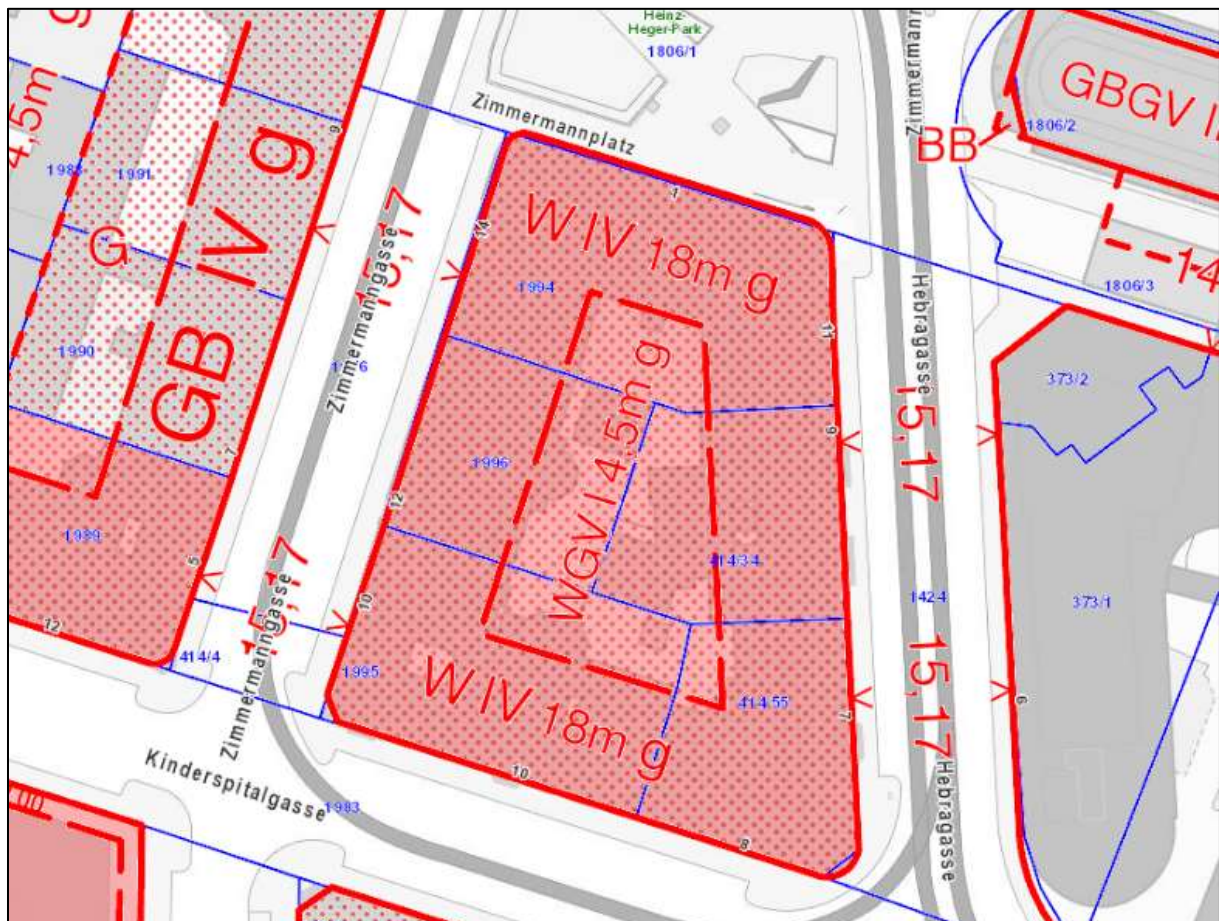
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Wohngebiet bzw. Wohngebiet Geschäftsviertel, Wohn- und Schutzzone
- **Bauklasse:** IV eingeschränkt auf 18,00m bzw. I eingeschränkt auf 4,50m, Abstand Baulinien 15,17m
- **Bauweise:** geschlossen

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



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

Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Wohngebiet:

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

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

Wohngebiet Geschäftsviertel:

Im Wohngebiet- Geschäftsviertel muss das Erdgeschoß der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.

Wohnzone:

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

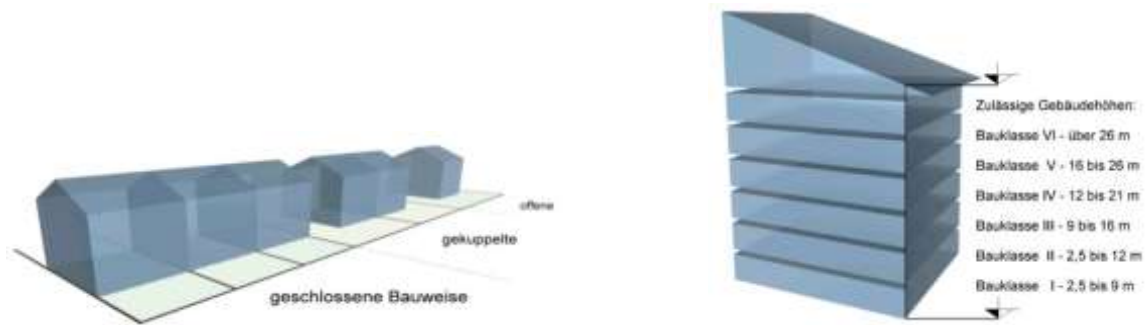
Schutzzone:

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

Bauweisen:

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

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



Bauklassen:

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

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

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

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

2.5 Grundstück und Gebäude

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Eckliegenschaft ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 678,00 m² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1900 errichtetes Gründerzeitgebäude, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 3 Obergeschoßen und einem ausgebauten Dachboden. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 594,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar. Im Bereich der Zimmermanngasse weist die Liegenschaft eine glatte Fassade auf, der Gebäudeteil wurde durch Bombentreffer beschädigt und wiederaufgebaut. Die bewertungsgegenständliche Einheit ist dadurch nicht betroffen gewesen.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Dippelbaumdecken bzw. Massivdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade, welche sich in einem normalen Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich in einem normalen Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Zimmermannplatz über ein doppelflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus sowie zum Aufzug. Der Aufzug wurde im Jahr 1995 von der Firma Schindler eingebaut und ist für 6 Personen (500 kg) ausgelegt. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch keramische Beläge bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

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

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

Beschreibung der Wohneinheiten

Die Wohnung Top 18+19 befindet sich im 2. Obergeschoß und weist eine Nutzfläche von 162,87 m² (lt. Zinsliste) auf.

Sie wird über eine einflügelige Eingangstüre betreten und führt zur Rechten in die Küche. Von hier aus erreicht man 2 weitere Zimmer mit der Ausrichtung Zimmermannplatz. Vom Vorraum aus erreicht man ein WC und das Badezimmer. Weiters erreicht man vom Vorraum aus ein

hofseitig ausgerichtetes Zimmer (die Wohnung darüber hat hier einen Balkon angebaut, der Mieter weist auf die dadurch schlechteren Lichtverhältnisse hin) und im Anschluss daran 2 weitere Zimmer.

Die Zimmer sind teilweise mit Spannteppichboden ausgekleidet bzw. teilweise mit Holzparkett bedeckt. Das Vorzimmer, die Küche sowie das Badezimmer sind mit keramischen Belägen bedeckt. Die Decken sind teilweise holzverkleidet.

Beheizt werden die Räume über Radiatoren (Gasetagenheizung).

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 6 Zimmer, 1 Bad, 1 WC und 1 Küche.

Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 2,08 / m² / Monat und liegen damit in einem eher niedrigen Bereich für Wien. Die Liftkosten betragen € 82,04 / Monat.

Die Wohnung befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand mit einer einfachen, adaptierungsbedürftigen Ausstattung.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	um 1900
Bauweise:	Massiv, U-förmig angelegte Trakte
Dach:	ausgebaut, Eternit gedeckt
Fassade:	leicht gegliedert
Decken:	Holztram- bzw. Dippelbaumdecken
Böden:	keramische Beläge
Fenster:	Holzfenster, Kunststoffisolierfenster
Türen:	Alt Wien Stil, Holzfüllungen
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	Steinstufen
Aufzug:	vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	normal

Luftbild



Quelle: Google Earth

Anschlüsse und Altlasten

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

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

Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Alsergrund (1002)
Grundstück	1994
Information:	
Das Grundstück 1994 in Alsergrund (1002) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

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

Erläuterungen

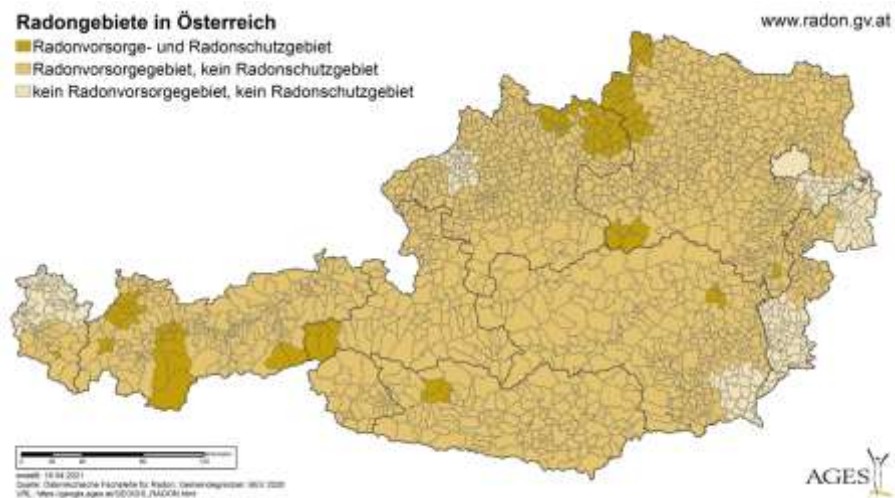
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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

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

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

Radongebiete in Österreich



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

2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers (Zinsliste) beträgt die Nutzfläche insgesamt 162,87 m². Diese Fläche wird auftragsgemäß zur Bewertung herangezogen.

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit. Der Bauakt wurde bei der Baupolizei ausgehoben. Der Bauakt ist unvollständig. Die Planunterlagen wurden dem Mietvertrag entnommen. Der dem Sachverständigen vorliegende Plan entspricht dem Bestand, jedoch wurde ein Badezimmer eingebaut sowie ein WC im Inneren. Die Bewilligung des Hauseigentümers hierzu aus 1981 liegt vor.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt für netto € 183,51 p.m. unbefristet vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von 1,13 / m².

Lagezuschlag:

Gemäß Online Auskunft der Stadt Wien ist ein Lagezuschlag von € 5,30 / m² vorgesehen.

		
Lagezuschlag Zimmermannngasse 14, 1090 Wien		
gültig von	gültig bis	EUR je m²
01.04.2023		5,30
01.04.2022	31.03.2023	4,89
01.04.2019	31.03.2022	3,63
01.04.2017	31.03.2019	3,34
01.04.2014	31.03.2017	2,22
01.04.2012	31.03.2014	0,94
01.04.2010	31.03.2012	0,60
01.04.2008	31.03.2010	0,63
01.04.2007	31.03.2008	0,65
01.04.2006	31.03.2007	0,66
01.03.2005	31.03.2006	0,67
01.04.2004	28.02.2005	0,69
01.04.2003	31.03.2004	0,70
01.04.2002	31.03.2003	0,72
01.01.2002	31.03.2002	0,73
01.04.2001	31.12.2001	0,73
01.04.2000	31.03.2001	0,75
01.04.1999	31.03.2000	0,76
01.04.1998	31.03.1999	0,76
01.04.1997	31.03.1998	0,77
01.04.1996	31.03.1997	0,79
01.04.1995	31.03.1996	0,80
01.03.1994	31.03.1995	0,81

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

2.7 Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird auftragsgemäß von einer dem Alter entsprechenden Energieklasse ausgegangen.

2.8 ESG-Standards

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

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

Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

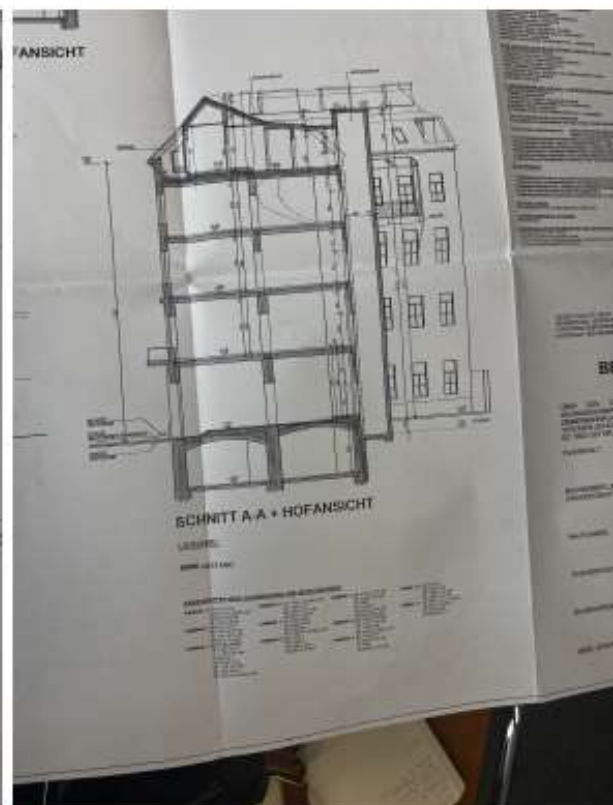
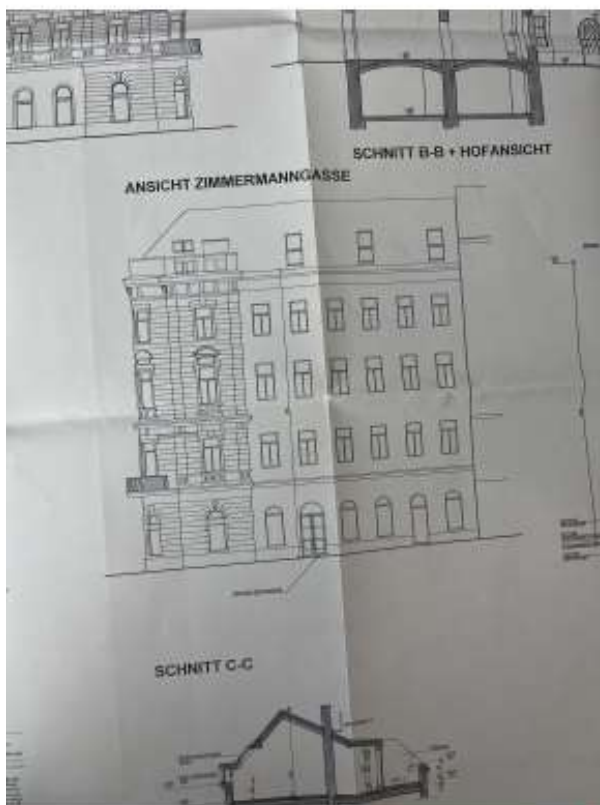
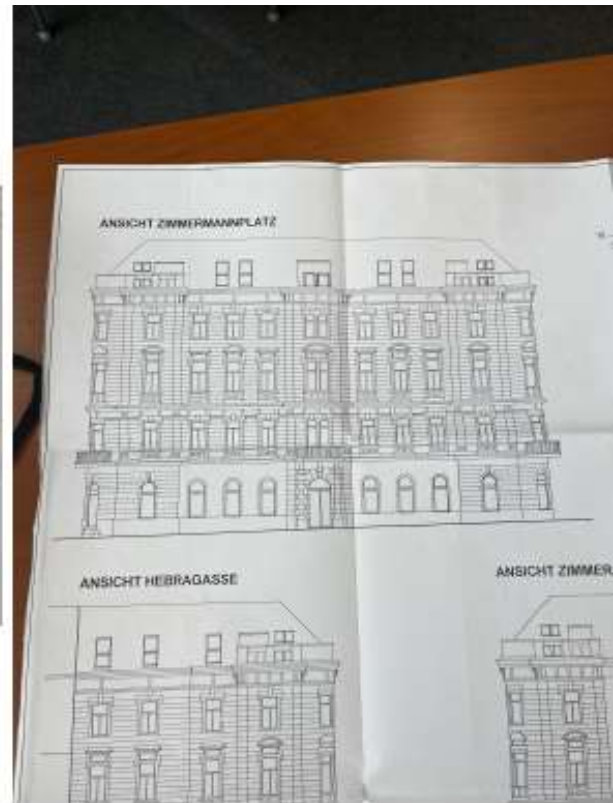
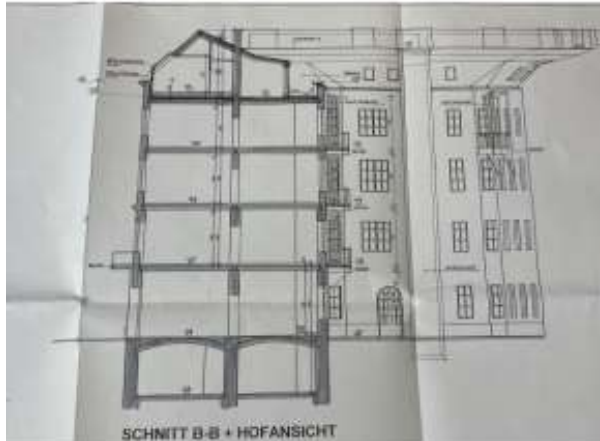
Environment	Social	Governance
•Green Lease •Ressourcenmanagement •erneuerbare Energie •Grünflächen •Nachhaltigkeitsstrategie •CO2 Emissionen ...	•Inklusion, Barrierefreiheit •Diversität, Mobilität •sozial orientierte Nutzung •Arbeitsschutz •Förderung, soziale Projekte •Anti-Diskriminierung ...	•Transparenz •Reporting •Compliance •IT Sicherheit •Anti Korruption •Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit ...

Quelle: eigene Darstellung

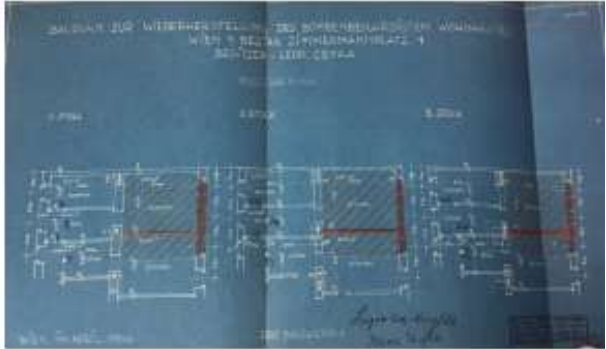
Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits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

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

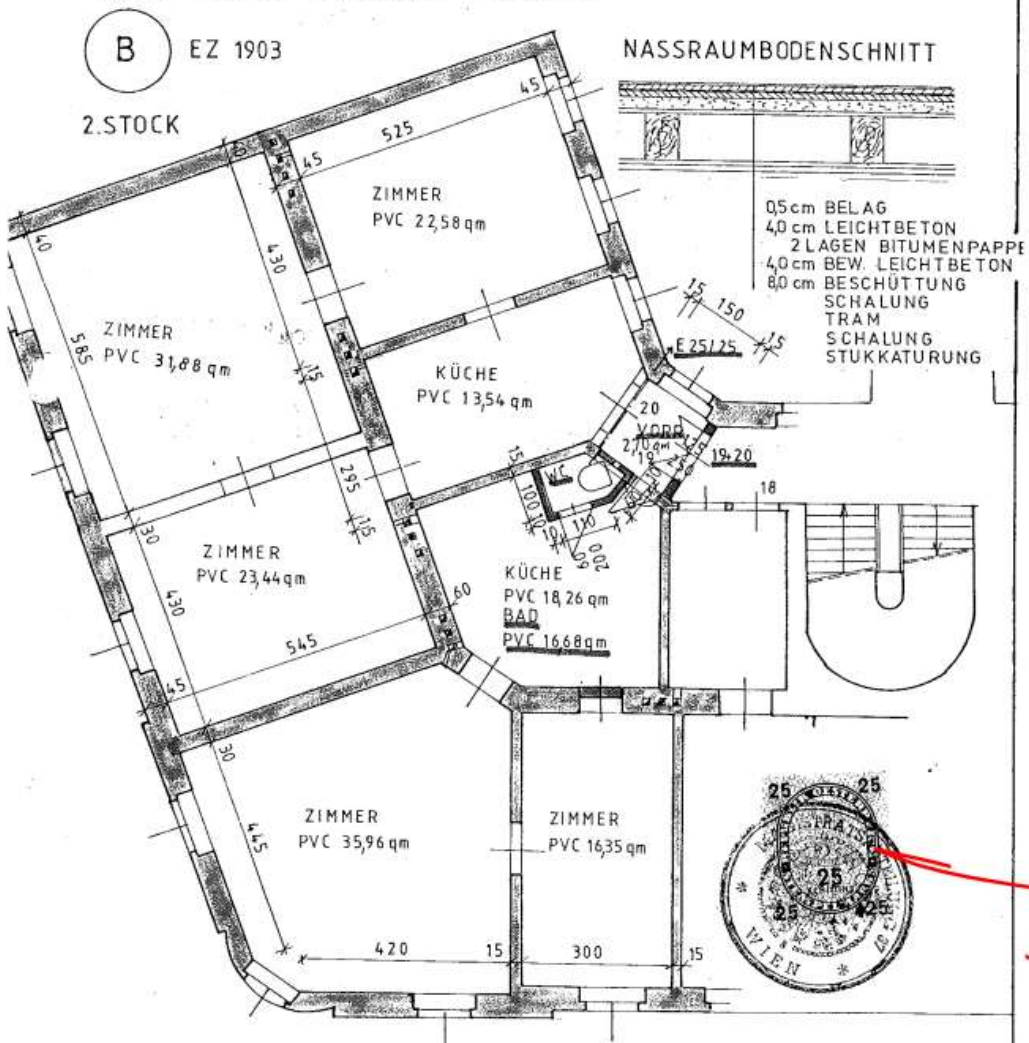
2.9 Bestandspläne



1 / 2

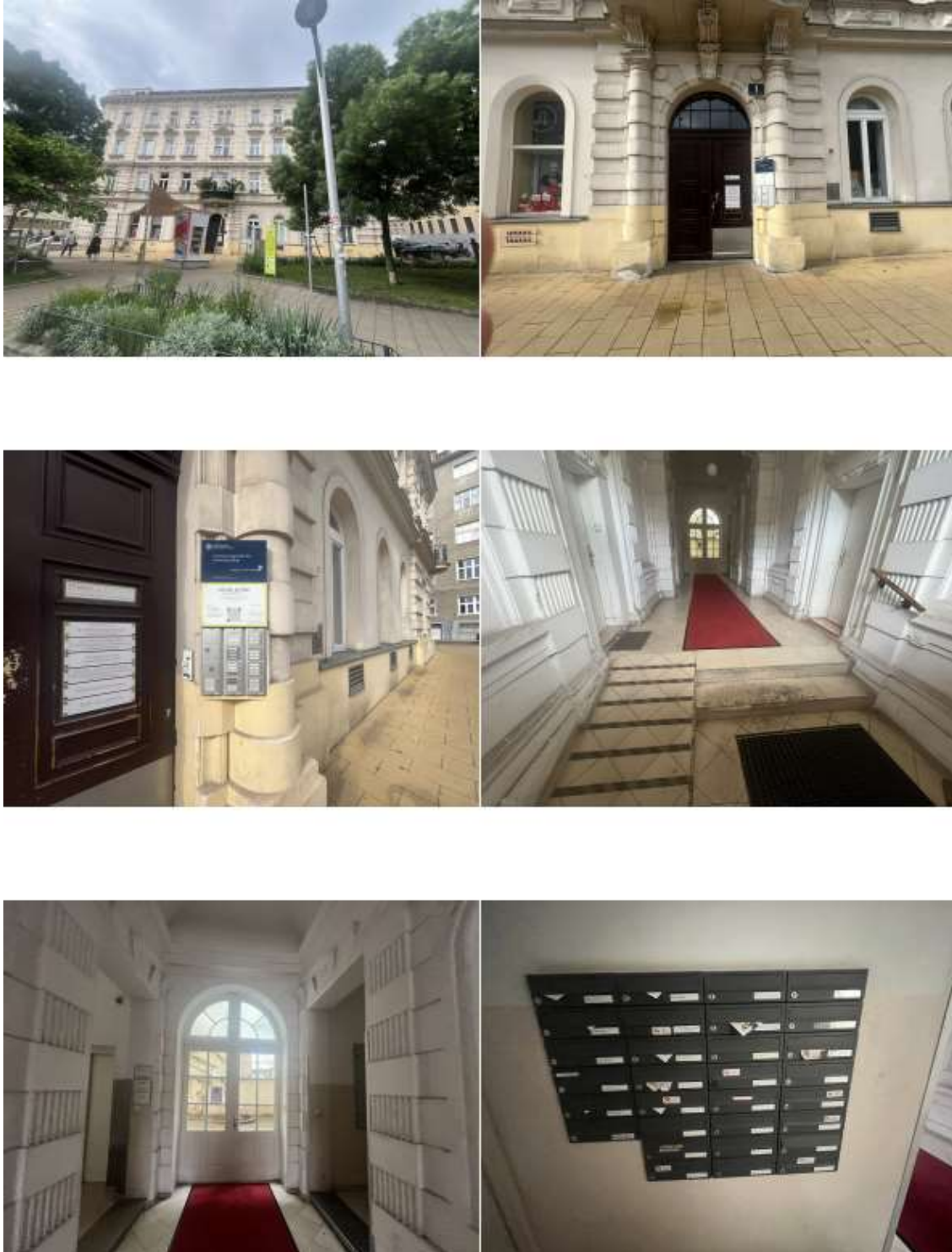


IM JAHR 1970 WIEN ZIMMERMANN PLATZ 1 TOP 19+20 FÜR HERRN
HEINZ HAINDL WOHNHAFT EBENDORT.



2.10 Fotodokumentation

Es konnte keine Fotodokumentation der Wohneinheit erstellt werden, da der Mieter der Einheit dies ausdrücklich untersagt hat.







3 WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertungsmethodik

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

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

Folgende Methode wurde angewendet:

Vergleichswertverfahren laut LBG:

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

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

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

Ertragswertverfahren laut LBG:

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

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

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

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

3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

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

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

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

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

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

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

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

HINWEIS:

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

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

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 0,50% und 2,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 0,20% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rund 0,75% entspricht.

Restnutzungsdauer:

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

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

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

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

Vervielfältiger:

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

Bodenwert:

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

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

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

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

Der Grundkostenanteil (Bodenwert) ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der gesamten erzielbaren Nutzfläche ergibt den Wert (Grundkostenanteil) des Rohbauzustandes.

Vergleichspreise

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche	Kaufpreis	Preis/m ²
1A	1090	2023	2013	ETW	43,25m ²	€ 389.005,00	€ 8.994,34 / m ²
2A	1090	2023	2013	ETW	52,45m ²	€ 482.730,00	€ 9.203,62 / m ²
3A	1090	2023	2013	ETW	57,82m ²	€ 575.733,00	€ 9.957,33 / m ²
4A	1090	2023	2013	ETW	58,24m ²	€ 532.788,00	€ 9.148,15 / m ²
5A	1090	2023	2013	ETW	51,81m ²	€ 503.241,00	€ 9.713,20 / m ²
6A	1090	2023	2013	ETW	41,34m ²	€ 368.861,00	€ 8.922,62 / m ²
7A	1090	2023	2013	ETW	42,82m ²	€ 360.000,00	€ 8.407,29 / m ²
8B	1090	2023	1739	ETW	64,96m ²	€ 360.000,00	€ 5.541,87 / m ²
9B	1090	2023	1739	ETW	65,09m ²	€ 360.000,00	€ 5.530,80 / m ²
10C	1090	2023	1975	ETW	44,63m ²	€ 325.000,00	€ 7.282,10 / m ²
11C	1090	2023	1975	ETW	40,93m ²	€ 307.200,00	€ 7.505,50 / m ²
12C	1090	2023	1975	ETW	41,30m ²	€ 307.000,00	€ 7.433,41 / m ²
13	1090	2024	1972	ETW	64,00m ²	€ 325.000,00	€ 5.078,13 / m ²
14D	1090	2023	166	ETW	30,00m ²	€ 205.000,00	€ 6.833,33 / m ²
15D	1090	2023	166	ETW	73,47m ²	€ 400.000,00	€ 5.444,40 / m ²

Erläuterung:

Nr	Adresse	Beschreibung
1A	Zimmermannngasse 17 W Top 17/3. OG	Anteile: 45/1314; Keller ; Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
2A	Zimmermannngasse 17 W Top 11/2. OG	Anteile: 59/1314; Keller ; Balkon (9 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
3A	Zimmermannngasse 17 W Top 18/3. OG	Anteile: 65/1314; Keller ; Balkon (12.55 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
4A	Zimmermannngasse 17 W Top 14/2. OG	Anteile: 66/1314; Keller ; Balkon (12.51 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
5A	Zimmermannngasse 17 W Top 15/3. OG	Anteile: 58/1314; Keller ; Balkon (9 m2); Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
6A	Zimmermannngasse 17 W Top 16/3. OG	Anteile: 43/1314; Keller ; Parifizierungsjahr: 2021; Transaktion gesplittet,
7A	Zimmermannngasse 17 W Top 9/1. OG	Anteile: 44/1314; Keller ; Parifizierungsjahr: 2021; Auslandstransaktion;
8B	Meynertgasse 9 W top 12A	Anteile: 44/1107;
9B	Meynertgasse 9 W Top 9	Anteile: 46/1107;
10C	Borschkegasse 14 W Top 13/5. Stock	Anteile: 47/1471; Keller (1.09 m2); Balkon (8.76 m2); Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2014; Auslandstransaktion; inkl. Steuersatz: 20 %;
11C	Borschkegasse 14 W Top 14/5. Stock	Anteile: 40/1471; Keller (1.09 m2); Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2014; Auslandstransaktion; inkl. Steuersatz: 20 %;
12C	Borschkegasse 14 W Top 10/4. Stock	Anteile: 40/1471; Keller (1.13 m2); Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2014; inkl. Steuersatz: 20 %;
13	Borschkegasse 12 W Top 4	Anteile: 59/877; Keller (1.96 m2); Parifizierungsjahr: 2022;
14D	Brünnbadgasse 7 W Top 1/EG	Anteile: 17/1683; Parifizierungsjahr: 2011;
15D	Brünnbadgasse 7 W Top 22	Anteile: 72/1683; Parifizierungsjahr: 2015; In Natura wird der Vertragsgegenstand jedoch als Top 23 geführt und verfügt über keinen Balkon.
	inkl. Ust.	

Der Grundkostenanteil wird aufgrund der Lage unter Berücksichtigung einer lageadäquaten Bebauung unabhängig von der tatsächlichen Ist-Bebauung ermittelt. Dieser Umstand spiegelt sich ebenso in den angesetzten Baukosten wider. Der Grundkostenanteil pro m² erzielbarer Nutzfläche liegt in der gegenständlichen Lage bei durchschnittlich € 2.200,00 / m², die Freiflächen werden im Ansatz berücksichtigt. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt insbesondere in Hinblick auf hohe Finanzierungskosten und erschwelter Kreditvergabe sieht der Sachverständige unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung einen Wert in der Höhe von € 2.200,00 / m² als

lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert / Grundkostenanteil:

Abverkaufspreis		€ 7.000,00 / m ²
Baukosten		€ 3.100,00 / m ²
Baunebenkosten	20,00%	€ 620,00 / m ²
Entwicklergewinn	12,00%	€ 840,00 / m ²
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 2.440,00 / m ²
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 195,20 / m ²
Grundkostenanteil		€ 2.244,80 / m ²
Grundkostenanteil gerundet		€ 2.200,00 / m²
bewertungsrelevante Nutzfläche		162,87 m ²
Grundkostenanteil		€ 2.200,00 / m ²
Bodenwert		€ 358.314,00

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Top 18+19 beträgt daher insgesamt **€ 358.314,00**; dies entspricht € 2.200,00 / m².

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 183,51	
Mieteinnahmen pro Jahr		€ 2.202,12	
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m²			
	€ 15,00	€ 2.443,05	
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme			
	0,00%	€ 0,00	
Jahresreinertrag		-€ 240,93	
Bodenwert			
GKA in € / m²	Nutzfläche	Bodenwert	
2.200,00 m²	162,87 m²	€ 358.314,00	
Bodenwertverzinsung		0,20%	
abzüglich Bodenwertverzinsung			€ 716,63
Gebäudereinertrag		-€ 957,56	
Vervielfältiger			
Restnutzungsdauer (Jahre)	80		
Kapitalisierungszinssatz	0,20%		
Vervielfältiger	73,86		
Ertragswert der baulichen Anlagen		-€ 70.725,23	
zuzüglich Bodenwert		€ 358.314,00	
Ertragswert		€ 287.588,77	
Ertragswert gerundet		€ 288.000,00	
Bruttorendite	0,76%		
m²	162,87 m²		€ 1.768,28 / m²

3.3 Verkehrswert

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

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

Ertragswert	€ 287.588,77
Verkehrswert	€ 287.588,77
Verkehrswert gerundet	€ 288.000,00

4 GUTACHTEN

Der gerundete Verkehrswert von 168/2279 Anteilen (B-lfd. Nr. 70) an der Liegenschaft EZ 1903, Gst.Nr. 1994, KG 01002 Alsergrund, BG verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, 2. OG, KG-Abteil 10, 10A mit der Adresse 1090 Wien, Zimmermannngasse 14 / Hebragasse 11 / Zimmermannplatz 1, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verkehrswert	€ 288.000,00
---------------------	---------------------

Wien, am 18. November 2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

5 ALTERNATIVSZENARIO

Auftragsgemäß wird der Wert der Einheit unter Annahme, dass diese fiktiv bestandsfrei ist, ermittelt. Auf Grund der für des unbefristet abgeschlossenen Bestandvertrages ist dies ein rein fiktives Alternativszenario.

Hierfür werden Vergleichspreise von sanierten bzw. Erstbezugs- oder Bauträgerobjekten erhoben und ein m² Ansatz ermittelt. Weiters werden Sanierungskosten in Abzug gebracht um den Ist Zustand der Wohnung zu ermitteln.

Vergleichspreise:

Nr	KG-Name	V-Datum	EZ	Art	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Alsergrund	08.10.2024	1242	ETW	130,24 m ²	€ 1.160.000,00	€ 8.906,63 / m ²
2	Alsergrund	25.04.2024	2013	ETW	58,44 m ²	€ 540.000,00	€ 9.240,25 / m ²
3	Alsergrund	19.06.2024	362	ETW	98,45 m ²	€ 635.000,00	€ 6.449,97 / m ²
4	Alsergrund	31.01.2025	1519	ETW	83,36 m ²	€ 580.000,00	€ 6.957,77 / m ²
5	Alsergrund	24.01.2024	1934	ETW	51,07 m ²	€ 350.000,00	€ 6.853,34 / m ²
6	Alsergrund	25.01.2024	1934	ETW	68,03 m ²	€ 465.000,00	€ 6.835,22 / m ²
7	Alsergrund	08.02.2024	1934	ETW	99,16 m ²	€ 675.000,00	€ 6.807,18 / m ²
8	Alsergrund	20.08.2024	1750	ETW	44,84 m ²	€ 298.500,00	€ 6.657,00 / m ²
9	Alsergrund	17.06.2024	972	ETW	46,76 m ²	€ 290.000,00	€ 6.201,88 / m ²

Erläuterung:

Nr	Adresse	Beschreibung
1	Hebragasse 4 Top Nr. W 18 2. OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 124/2192; Keller (4.73 m ²); Balkon (11.7 m ²); Parifizierungsjahr: 2003; generalsaniert
2	Zimmermannngasse 17 W Top 10 1.OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 64/1314; Balkon (12.55 m ²); Parifizierungsjahr: 2021; Auslandstransaktion;
3	Liechtensteinstraße 17 W 12 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 96/3045; Parifizierungsjahr: 1999; Auslandstransaktion;
4	Sechsschimmelgasse 17 Top 28, Einlagerungsraum 28, 2. OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 82/2695; Keller ; Parifizierungsjahr: 2023; Plan beiliegend
5	Lustkandlgasse 37 W Top 12/16 2.OG/3.OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 112/2684; Keller ; Balkon (15.78 m ²); Parifizierungsjahr: 2024; provisorische Anteile
6	Lustkandlgasse 37 W Top 13 2. OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 69/1342; Keller ; Parifizierungsjahr: 2024; provisorische Anteile
7	Lustkandlgasse 37 W Top 8/9 1.OG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 214/2684; Keller (2.26 m ²); Balkon (7.46 m ²); Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion;
8	Canisiusgasse 21A W 24 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 43/1619; Parifizierungsjahr: 2020; Widmung: sanier; saniert, Plan beiliegend, m ² schlecht lesbar im Plan
9	Sobieskigasse 36 W Top 4, EG 1090 Wien, Alsergrund	Anteile: 39/1983; Parifizierungsjahr: 2008;

Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich 2025

Eigentumswohnungen Erstbezug, 1090 Wien

	Lage	bis 50m ²		bis 100m ²		ab 100m ²	
		PS 24	PS 25	PS 24	PS 25	PS 24	PS 25
Ø Wohnwert	mäßig	€ 3.931,94 / m ²	€ 4.320,69 / m ²	€ 3.859,68 / m ²	€ 4.170,17 / m ²	€ 3.796,11 / m ²	€ 4.122,08 / m ²
	normal	€ 4.877,90 / m ²	€ 5.198,77 / m ²	€ 4.782,40 / m ²	€ 5.120,06 / m ²	€ 4.725,92 / m ²	€ 5.120,30 / m ²
	gut	€ 5.616,85 / m ²	€ 5.943,37 / m ²	€ 5.521,57 / m ²	€ 5.981,05 / m ²	€ 5.461,16 / m ²	€ 5.913,19 / m ²
	sehr gut	€ 6.800,13 / m ²	€ 7.278,34 / m ²	€ 6.764,55 / m ²	€ 7.121,70 / m ²	€ 6.710,34 / m ²	€ 7.064,40 / m ²
sehr guter Wohnwert	mäßig	€ 4.468,09 / m ²	€ 4.887,59 / m ²	€ 4.387,40 / m ²	€ 4.710,58 / m ²	€ 4.304,94 / m ²	€ 4.700,43 / m ²
	normal	€ 5.438,52 / m ²	€ 5.624,90 / m ²	€ 5.347,47 / m ²	€ 5.646,33 / m ²	€ 5.274,64 / m ²	€ 5.619,10 / m ²
	gut	€ 6.334,65 / m ²	€ 6.875,81 / m ²	€ 6.254,89 / m ²	€ 6.731,48 / m ²	€ 6.181,96 / m ²	€ 6.659,10 / m ²
	sehr gut	€ 7.932,28 / m ²	€ 8.017,33 / m ²	€ 7.728,22 / m ²	€ 8.500,00 / m ²	€ 7.917,04 / m ²	€ 8.185,65 / m ²

Eigentumswohnungen gebraucht, 1090 Wien

Lage	einfacher Wohnwert		Ø Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	PS 24	PS 25	PS 24	PS 25	PS 24	PS 25
mäßig	€ 2.890,73 / m ²	€ 3.021,91 / m ²	€ 3.135,12 / m ²	€ 3.317,56 / m ²	€ 3.330,98 / m ²	€ 3.576,99 / m ²
normal	€ 3.056,92 / m ²	€ 3.278,46 / m ²	€ 3.633,68 / m ²	€ 3.844,56 / m ²	€ 4.012,45 / m ²	€ 4.211,35 / m ²
gut	€ 3.748,44 / m ²	€ 3.880,95 / m ²	€ 4.340,44 / m ²	€ 4.607,97 / m ²	€ 4.841,50 / m ²	€ 5.147,82 / m ²
sehr gut	€ 4.932,04 / m ²	€ 5.359,41 / m ²	€ 5.759,25 / m ²	€ 5.889,47 / m ²	€ 6.538,58 / m ²	€ 7.019,29 / m ²

Einzelabverkauf Neuwertig:

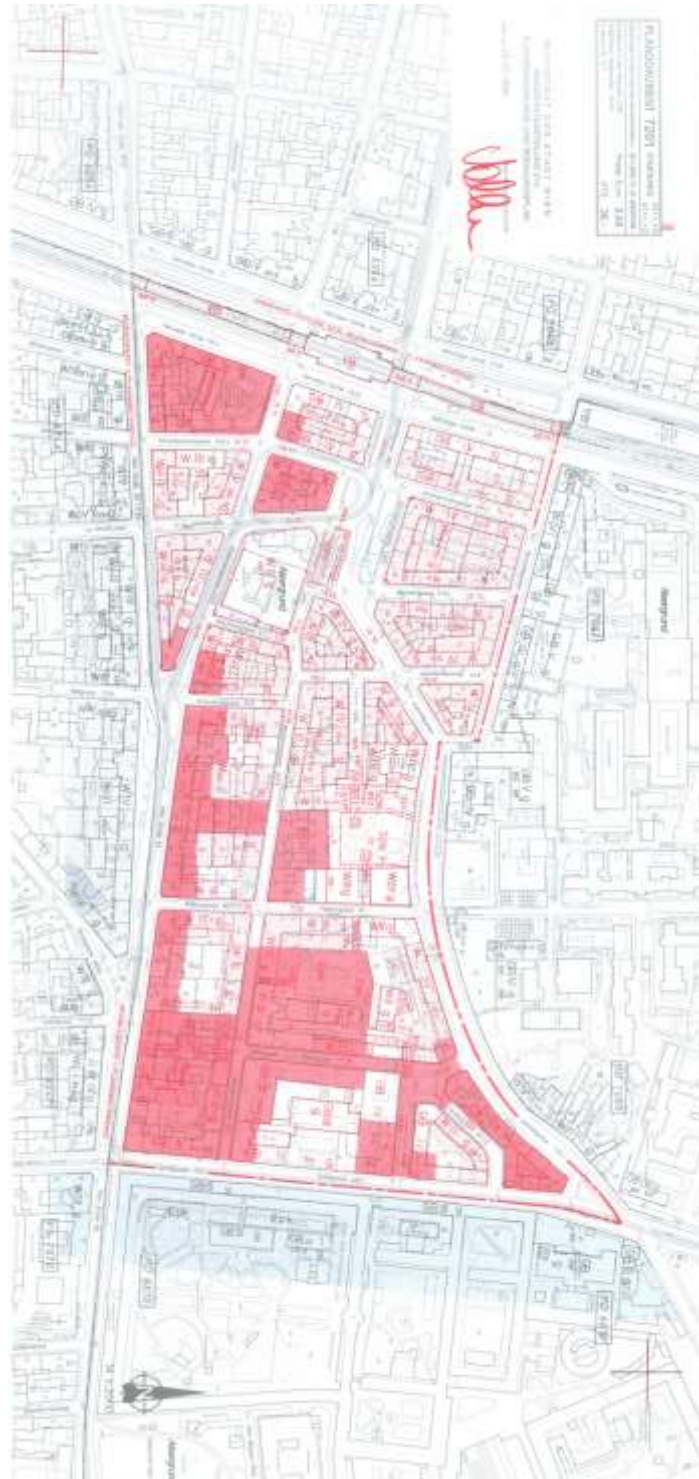
Nutzfläche	Ansatz € / m ²	Summe
162,87 m ²	€ 6.500,00 / m ²	€ 1.058.655,00

Sanierungskosten:

Nutzfläche	Ansatz € / m ²	Summe
162,87 m ²	€ 1.400,00 / m ²	€ 228.018,00

Vergleichswert	€ 1.058.655,00
abzgl. Sanierungskosten	-€ 228.018,00
Wert Ist Zustand Einzelabverkauf	€ 830.637,00
Wert Ist Zustand Einzelabverkauf gerundet	€ 831.000,00

6 ANHANG



Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7201

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28. Jänner 2000,
Pr. 21. 492 GPZ/1999, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungs-
planes für das im Antragsplan Nr. 7201 mit der rot strichpunk-
tierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Alser Straße (Bezirksgrenze zum 8. Bezirk),
Hernalser Gürtel (Bezirksgrenze zum
17. Bezirk), Währinger Gürtel (Bezirks-
grenze zum 18. Bezirk), Borschkegasse,
Lazarettgasse und Spitalgasse
im 9. Bezirk, Kat. G. Alsergrund und Josefstadt
sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß
§ 7 Abs. 1 und einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1
der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestim-
mungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan ver-
liert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die
rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beilie-
gende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den
Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom
1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses
Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2
lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer
Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehstei-
ge mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von
10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige

Seite - 2 -

mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

In der Lazarettgasse sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine Baumreihe gepflanzt werden kann.

3. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien für das gesamte Plangebiet, ohne Plandarstellung:
 - 3.1. Bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.2. An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen der Gebäude an den Baulinien nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an allen Baulinien die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.3. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sowie Verbindungswege sind im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.4. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.5. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung WGV I 4,5 m g bzw. GBGV I 4,5 m g bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.6. An den zu den Verkehrsflächen des Hernalser Gürtels bzw. des Währinger Gürtels orientierten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen nur dann zulässig, wenn deren Fußbodenoberkante mindestens 6 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche liegt.
 - 3.7. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen von Liegenschaften im Bauland, für welche die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet ist, dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Seite - 3 -

4. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien mit Plandarstellung:

- 4.1. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind.
- 4.2. Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 4.3. Innerhalb der mit BB2 bezeichneten und als Grünland/Parkschutzgebiet gewidmeten Grundfläche dürfen ausschließlich Gebäude für medizinische Zwecke errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf maximal +45 m über Wiener Null, betragen. Der höchste Punkt des Daches darf hierbei nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 4.4. Auf der mit BB3 bezeichneten und entsprechend Punkt 4.3. gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m freizuhalten und zu dulden.
- 4.5. Auf der mit BB4 bezeichneten und als Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m freizuhalten und zu dulden.
- 4.6. Auf den mit BB5 bezeichneten und als Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundflächen ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m freizuhalten und zu dulden.
- 4.7. Auf der mit BB6 bezeichneten und als gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 3 m und lichten Höhe von mindestens 3 m freizuhalten und zu dulden.
- 4.8. Auf der mit BB7 bezeichneten und als gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von mindestens 3 m und lichten Höhe von mindestens 3 m freizuhalten und zu dulden.

Seite - 4 -

5. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 3 der BO für Wien mit Plandarstellung:

- 5.1. Für die mit BB8 bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum ab 0,7 m unter dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 3 m der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 53 der BO für Wien und der Raum darunter sowie darüber dem Wohngebiet, Bauklasse IV 18 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird.
- 5.2. Für die mit BB9 bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von 5 m gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche dieser, und der Raum darüber dem gemischten Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse II 10,5 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird.
- 5.3. Für die mit BB10 bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis 0,7 m unter dem bestehenden Niveau der anschließenden Verkehrsfläche dieser, und der Raum darunter, der der Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleibt, dem gemischten Baugebiet zugeordnet wird. Die erforderlichen baulichen Anlagen samt den notwendigen Verbindungswegen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m im Bereich der Verkehrsfläche zulässig.
- 5.4. Für die mit BB11 bezeichneten Grundflächen wird festgesetzt, dass der Raum unterhalb der Brückenkonstruktionsunterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Raum darüber dem Verkehrsband zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat