

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes Top W 9 Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 123, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



Bewertungstichtag: 23. September 2024

Qualitätstichtag: 23. September 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Wohnungseigentumsobjekt Top W 9 Nauseagasse 31, A-1160 Wien B-LNR 123, EZ 2639 KG 01405 Ottakring, BG Hernals
Bewertungsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Qualitätsstichtag	23. September 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Vergleichswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 40,32 m ² Wohnnutzfläche
Verkehrswert	€ 100.000,– (Euro Einhunderttausend)

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Allgemeines.....	6
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung.....	6
1.1.1 Auftraggeber	6
1.1.2 Auftrag.....	6
1.1.3 Annahmen.....	6
1.1.4 Besondere Annahmen.....	7
1.1.5 Zweck der Wertermittlung.....	7
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	7
1.2.1 Bewertungsstichtag.....	7
1.2.2 Qualitätsstichtag.....	7
1.2.3 Befundaufnahme.....	7
1.2.4 Besichtigung	8
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	8
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers	9
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen	9
1.4 Vorbemerkungen	10
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	10
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards	10
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	11
1.4.4 Lastenfreiheit.....	11
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	12
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	12
1.4.7 Umsatzsteuer.....	12
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	13
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	13
2 Befund.....	15
2.1 Lage.....	15
2.1.1 Makrolage	15
2.1.2 Mikrolage	16
2.2 Grundbuch	27
2.2.1 Aufschrift.....	27
2.2.2 A 1-Blatt.....	28

2.2.3	A 2-Blatt.....	28
2.2.4	B-Blatt.....	28
2.2.5	C-Blatt.....	29
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	30
2.2.7	Grundbuchauszug	30
2.3	Digitaler Katastralplan	30
2.3.1	Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals.....	30
2.3.2	Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild).....	31
2.3.3	Digitaler Katastralplan (mit Luftbild).....	32
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	33
2.4.1	Flächenwidmung	33
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	34
2.4.3	Abschließende Bemerkungen.....	35
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	36
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	37
2.6.1	Kontaminierung.....	37
2.6.2	Naturgefahren	38
2.6.3	Senderkataster	42
2.6.4	Lärminformationskarten	43
2.7	Wohnungseigentumsobjekt	46
2.7.1	Allgemeine Beschreibung	46
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	46
2.7.3	Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9.....	47
2.7.4	Bau- und Erhaltungszustand	48
2.7.5	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	49
2.7.6	Grenzüberbau und Energieausweis	49
2.7.7	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	50
2.7.8	Fotodokumentation	50
3	Gutachten (Wertermittlung)	65
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	65
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	65
3.2.1	Stand der Wissenschaft	65
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	66
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	67
3.2.4	Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens	67
3.3	Vergleichswertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9.....	69
3.3.1	Vergleichsobjekte	69

3.3.2	Berücksichtigung der abweichenden Zeit.....	70
3.3.3	Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen	71
3.3.4	Identifikation von Ausreißern.....	71
3.3.5	Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	72
3.3.6	Zubehör und Fahrnisse	72
3.3.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	72
3.3.8	Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert) ..	73
Zusammenfassung.....		74
Bewertungsrelevante Anhänge.....		75
Grundbuchauszug: B-LNR 123, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals		76
Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986.....		79
Planunterlagen (Konsensplan, 1. Stock) aus 1906.....		96
Planunterlagen (Einreichplan gem. Bescheid der MA 37 vom 07.06.1984)		97
Literaturverzeichnis.....		98
Abbildungsverzeichnis.....		100
Tabellenverzeichnis.....		101

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber

-  Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger
-  Rabensteig 1, A-1010 Wien
-  als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH
-  Stephansplatz 3, A-1010 Wien

1.1.2 Auftrag

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

-  Top W 9, Nauseagasse 31, A-1160 Wien
-  B-LNR 123, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

unter **Berücksichtigung**

-  der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
-  der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Zwecks der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten).

1.1.3 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.¹ Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

-  **Geldlastenfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kontaminationsfreiheit** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben)
-  Vollständige **Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal
-  **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten und Lasten**

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

-  Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.²
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden keine **besonderen Annahmen** getroffen.

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

-  Das **Verkehrswertgutachten** wird **ausschließlich** für **Verwertungszwecke** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes** benötigt.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert** ermittelt wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 7 in diesem Gutachten), d. h. der **23. September 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt** als zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Zeitpunkt der Befundaufnahme**, d. h. der **23. September 2024**.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **23. September 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.
-  Bei der Befundaufnahme waren **folgende weitere Person anwesend**:
-  Frau **Melanie Wallner**, Mitarbeiterin von Realbewertung Gerald Stocker e. U. Kollonitschgasse 5b/2/24, 2700 Wiener Neustadt
-  Herr **Valentin Barisic**, PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1010 Wien

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurde das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wie folgt **besichtigt**:

-  **Wohnungseigentumsanlage:** Die **Wohnungseigentumsanlage** wurde sowohl von **außen** (Fassadenflächen, Innenhof, Umgebung) als auch von **innen** (Allgemeinflächen, Stiegenhaus, Dach- und Kellergeschoß) besichtigt.
-  **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9:** Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9** wurde von **innen besichtigt**.
-  Die **Technikräume** konnten im Rahmen der Befundaufnahme **nicht besichtigt** werden. Im Rahmen der Besichtigung wurde die **Funktionsweise** sowie die **Qualität** der **haustechnischen Einrichtungen**, der **besonderen Betriebseinrichtungen** sowie des **Zubehörs** nicht geprüft.

1.2.4.2 Allgemeine Hinweise

-  Die Liegenschaft wurde mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
-  Eine **Überprüfung** der **baubehördlichen Genehmigung** des Bestandes und **widmungsgemäßer Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Vom Sachverständigen wurden **weder** eine **bauliche noch** eine **bauphysikalische Untersuchung** des Gebäudes durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfähigkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sachverständigen **nicht geprüft**.
-  **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
-  Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens des Auftraggebers übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

-  Kaufvertrag (TZ 5224/2019) zwischen Kaswurm Immobilien & Wohnbau GmbH (FN 32228w) als verkaufende Partei und EB Real Estate GmbH (FN 361940s) als kaufende Partei vom 12.09.2018
-  Kaufvertrag (TZ 3703/2022) zwischen EB Real Estate GmbH (FN 361940s) als verkaufende Partei und BBB Immo GmbH (FN 456177z) als kaufende Partei vom 24.09.2020
-  Mietzinsliste März 2023
-  Mietzinsliste September 2024
-  Monatliche Vorschreibung der Fabularis Immobilien Management GmbH ab 01/2024 (Zinsliste)
-  Nutzwertgutachten von Arch. Dipl. Ing. Armin Flaschberger vom 15.03.2018
-  Planunterlagen (Vorentwurf Um- und Zubau) aus März 2018
-  Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

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

-  Bearbeitungsbogen §62 (Bauanzeigen bauliche Änderungen im Keller) vom 31.01.2020
-  Bebauungs- und Flächenwidmungsplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
-  Befund Rauchfanguntersuchung vom 24.01.1978
-  Berufungsbescheid vom 17.01.1979
-  Bewilligung Umbauarbeiten vom 04.09.1906
-  Bescheid über die Erhaltung des Bürgersteigs durch die Stadt Wien vom 02.12.1937
-  Bescheid Gebrauchserlaubnis Leuchtkasten vom 28.05.1969
-  Bescheid Bundesdenkmalamt vom 18.07.1972
-  Bescheid über bauliche Änderungen vom 06.12.1977
-  Bescheid über bauliche Änderungen vom 01.04.1977
-  Bescheid Baubewilligung bauliche Änderungen im Keller (Öffnung in der Feuermauer) vom 14.04.1982
-  Bescheid über bauliche Änderungen (Waschküche sowie Kellerräume) vom 22.04.1983
-  Denkmalschutz: Einsicht in die Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes
-  Einreichplan bauliche Änderungen im Keller (Öffnung in der Feuermauer) vom 03.03.1982
-  Einreichplan über Raumumwidmung im Keller vom 07.03.1983
-  Einreichplan für Zwischenwandänderungen im Keller (Plannr. 1/TIL/19, Grundrisse) vom 07.01.2020
-  Einreichplan über bauliche Änderung Dachgeschoßausbau (Plannr. 001, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten) vom 22.12.2021
-  Einreichplan für die nachträgliche Bewilligung von baulichen Änderungen in den Wohnungen im 1. Stock des Hauses (Bescheid der MA 37 vom 07.06.1984)
-  Grundbuchauszug eingeschränkt auf das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz

-  Immobilien-Preisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich
-  Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Kanalbefund vom 29.07.1980
-  Katastralplan: Auszug über das geographische Informationssystem der Stadt Wien
-  Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Lärminfo.at (Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)
-  Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHORA
-  Planunterlage Auswechslungsplan (Keller und Souterrain, Hochparterre, 1.-3. Stock, Dachboden, Profile, Fassade, Situation, Flächenausweis) vom 04.09.1906
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigen
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Überprüfungsbefund vom 07.07.1906
-  Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  Vergleichspreise für Wohnungseigentumsobjekte über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

-  ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
-  ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
-  ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

1.4.2.1 Nationale Standards

-  Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
-  Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

1.4.2.2 Internationale Standards

Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

-  European Valuation Standards (EVS) 2020 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
-  International Valuation Standards (IVS) 2020 des IVSC (International Valuation Standards Committee)
-  Bewertung – Globale Standards 2020 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
-  International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.⁵ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.⁶ Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.⁷

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

-  beizulegender Zeitwert
-  beizulegender Wert
-  Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
-  fairer Wert
-  Fixpreis nach WGG
-  Individualwert
-  vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

-  fiktive Anschaffungskosten
-  gemeiner Wert
-  Teilwert

1.4.4 Lastenfreiheit

-  Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Es wird angenommen, dass ggf. wertbeeinflussende **Abgaben, Beiträge** oder **Gebühren** zum **Stichtag bezahlt** sind. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.

⁵ Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.

⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

-  Es wurde **nicht geprüft**, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche **nicht** im **Grundbuch** eingetragenen **Rechte und Lasten**, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer **bestehen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

-  Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.
-  Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
-  Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

-  Die Bewertung der Liegenschaften **beinhaltet** grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
-  Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
-  **Baufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

-  Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.⁸ Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
-  Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwendet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

-  Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.⁹ **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
-  Erfolgt eine **Option zur Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

-  Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹⁰
-  Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.¹¹
-  Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl der Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

-  Meine Bewertungen und Berichte sind **streng vertraulich** und **nur** für den **Auftraggeber** bestimmt. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
-  Der vorliegende Bericht wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten) erstellt. Es wird **gegenüber dritten Parteien keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

-  Die **Haftung** für die **Richtigkeit** des **Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,-** **beschränkt** ist.
-  Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
-  Dieser Bericht darf **ohne** meine **schriftliche** und vorab erteilte **Zustimmung** zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, **weder** in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden **noch** in einer anderen Weise **veröffentlicht** werden.
-  Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher** bzw. **rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt** liegt im **116. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**. Der Bezirk weist eine **Fläche** von rund **8,65 km²** auf und zählt **102.770 Einwohner** (Stand: 1. Jänner 2024). Als charakteristisch für den traditionellen **Arbeiterwohn- und Industriebezirk** Ottakring wird heute seine **Multikulturalität** und **wachsende Urbanität** gesehen.

Der Bezirk Ottakring liegt im **Westen Wiens**, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im **Norden** grenzt Ottakring an **Hernals** (17. Wiener Gemeindebezirk), im **Osten** an die **Josefstadt** (8.

Bezirk) und **Neubau** (7. Bezirk) und im **Süden** an **Rudolfsheim-Fünfhaus** (15. Bezirk) und **Penzing** (14. Bezirk).

Im Bezirk liegt der **Bahnhof Wien Ottakring** als **Endpunkt U-Bahn-Linie U3**. Hier hält auch die **S-Bahn**, die den Bezirk auf der Strecke der **Vorortelinie** durchquert. An dieser Stelle liegt auch Ottakring markantestes Hochhaus, welches aufgrund seiner Funktion als Wohnheim für medizinisch Bedienstete auch als „**Schwesternturm**“ bezeichnet wird. Die leerstehenden alten Fabrikhallen der **Tabakfabrik Ottakring** wurden zu einer **HTL** umgebaut. Die **U3** besitzt mit der U-Bahn-Station **Kendlerstraße** eine weitere Haltestelle in Ottakring. An der Grenze zum 7. Wiener Gemeindebezirk befindet sich die U-Bahn-Station **Thaliastraße** und an der Grenze zum 8. Gemeindebezirk die U-Bahn-Station **Josefstädter Straße** der Linie **U6**. Darüber hinaus ist der 116. Wiener Gemeindebezirk auch durch die **Straßenbahnlinien 2, 44 und 46** und durch Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Stark frequentierte Straßen im Gemeindebezirk sind die von Penzing kommende **B 223 Flötzersteig Straße** und die auf der Nord-Süd-Achse verlaufende **Wattgasse**.

Zu den bedeutendsten Unternehmen, welche im 116. Wiener Gemeindebezirk angesiedelt sind, zählen die **Ottakringer Brauerei**, die **Kaffeerösterei Julius Meinl**, **Kwizda Pharma** und **Konfitüren und Gemüsedelikatessen Staud**.

Zu den **Sehenswürdigkeiten** im Bezirk zählen neben der Alt-Ottakringer Pfarrkirche, der Heilig-Geist-Kirche, der Wallfahrtskirche zur Heiligen Theresia vom Kinde Jesu, der Brunnenmarkt, das Heurigenlokal „Zur 10er Marie“, die Jubiläumswarte, die Kuffner-Sternwarte, das Schloss Wilhelminenberg, die Müllverbrennungsanlage Flötzersteig und das Kongressbad.

2.1.2 Mikrolage



Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt liegt im Bezirksteil Ottakring.

Ottakring liegt westlich des Bezirksgebietes Neulerchenfeld. Die Grenze verläuft entlang der Friedmanngasse, der Haberlgasse, der Thaliastraße und der Habichergasse. Die

Katastralgemeinde Ottakring nimmt mit **8,06 km²** den Großteil des 8,67 km² umfassenden Gemeindebezirks ein.

Zu den größeren **Hotspots** im **mittelbaren Nahebereich** zählen im **Osten** die **U-Bahn-Station Josefstädter Straße (U6)**, die **Lugner City** und die **Wiener Stadthalle** und die **Eisstadthalle** im **Südosten**, das Gebiet „Auf der Schmelz“ im **Südwesten** sowie die **Ottakringer Brauerei** und den **Bahnhof Wien Ottakring** im **Westen**.

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

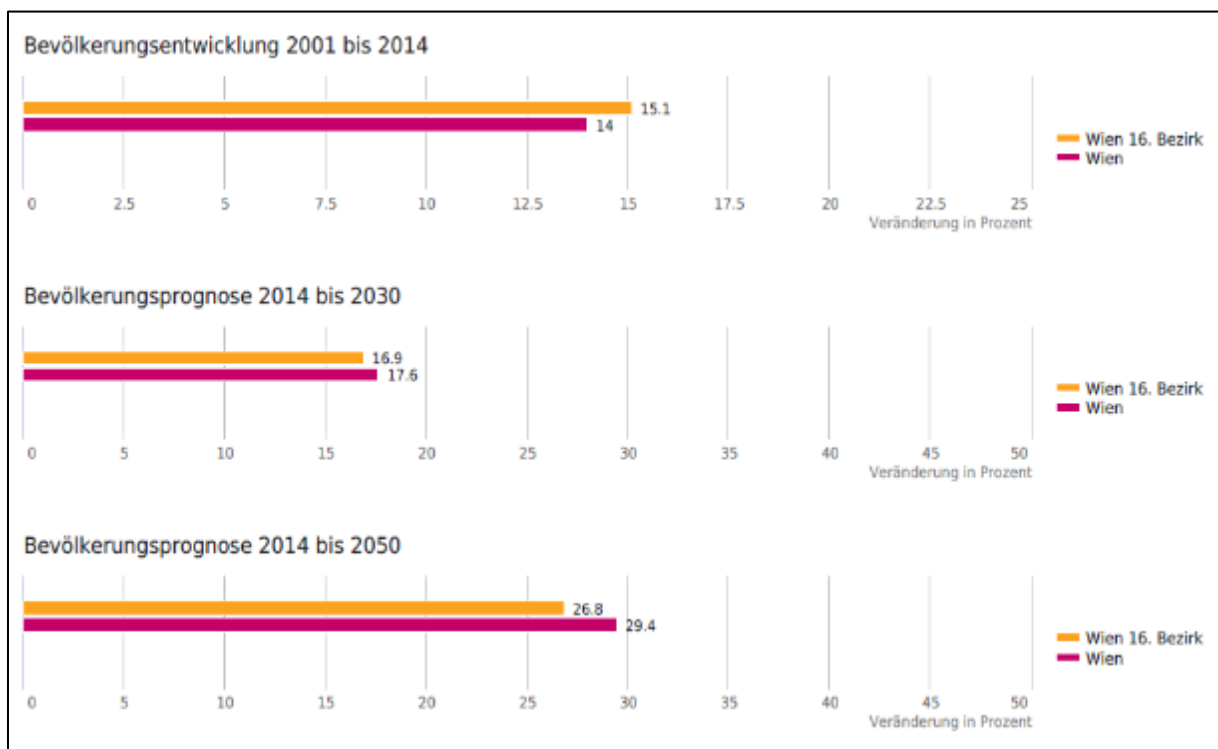


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050¹²

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

Die **Altersverteilung** im **Stadtteil** ist **überwiegend** durch die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe der über 64-Jährigen**. Im **direkten Wohnumfeld** ist die **Altersverteilung überwiegend** durch die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** und an dritter Stelle die **Gruppe der über 64-Jährigen**:

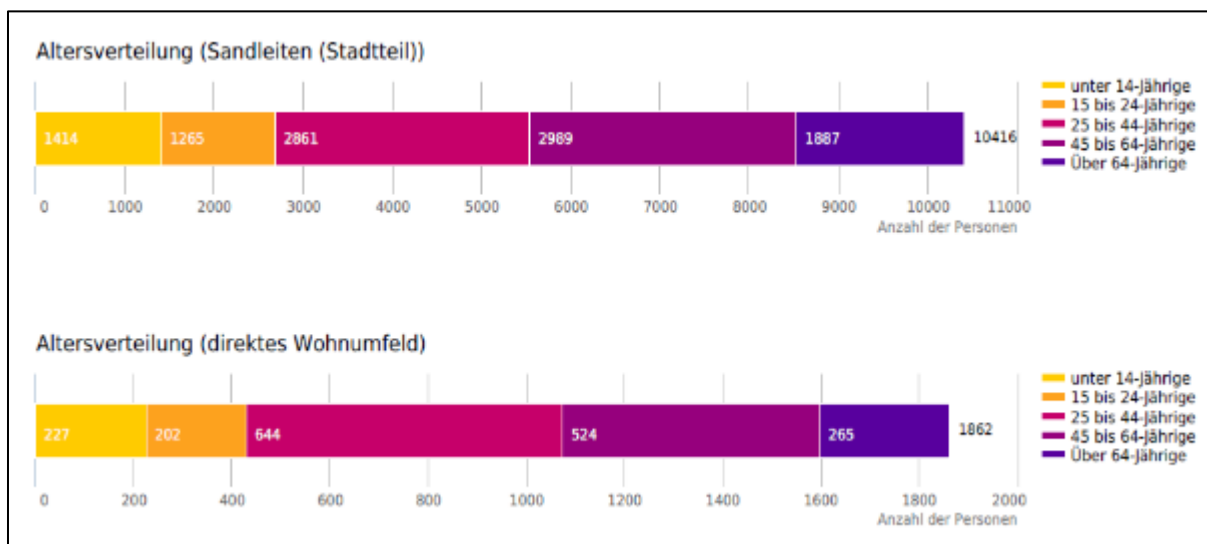


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld¹³

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Der **16. Wiener Gemeindebezirk** weist eine Arbeitsplatzdichte von **279 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eindeutig einen „**Wohnbezirk**“ darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **weit unter dem Wien-Schnitt mit 541 Beschäftigten**:

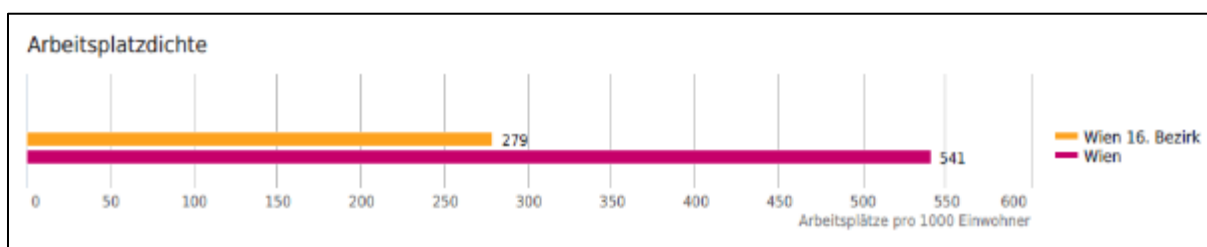


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

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

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

Die mittelbare und unmittelbare Umgebung der gegenständlichen Lage im **16. Wiener Gemeindebezirk** verfügt über drei Kindergärten bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen, drei Volksschulen sowie über weiterführende Schulen, Hochschulen und sonstige Bildungseinrichtungen:

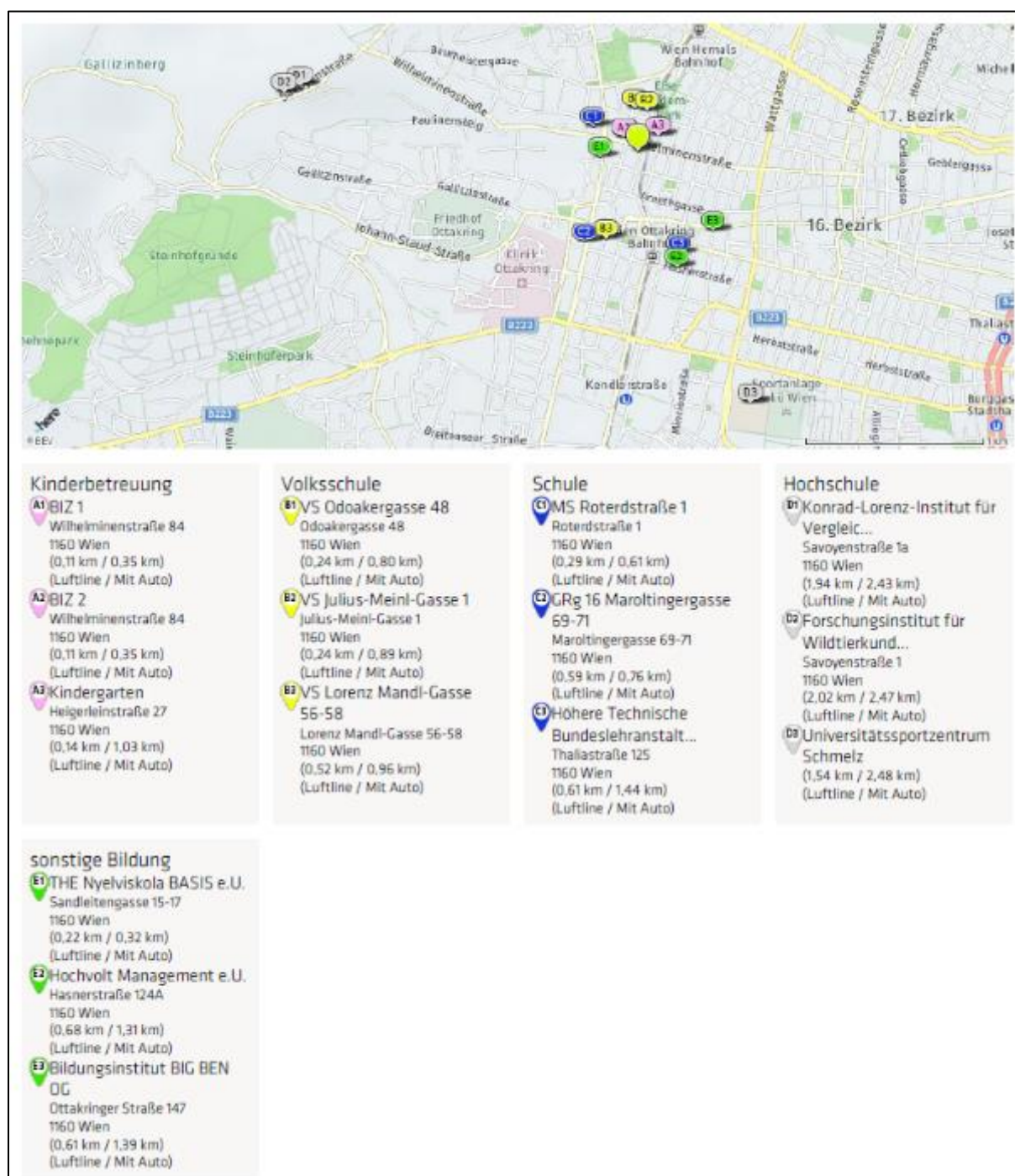


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁵

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

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

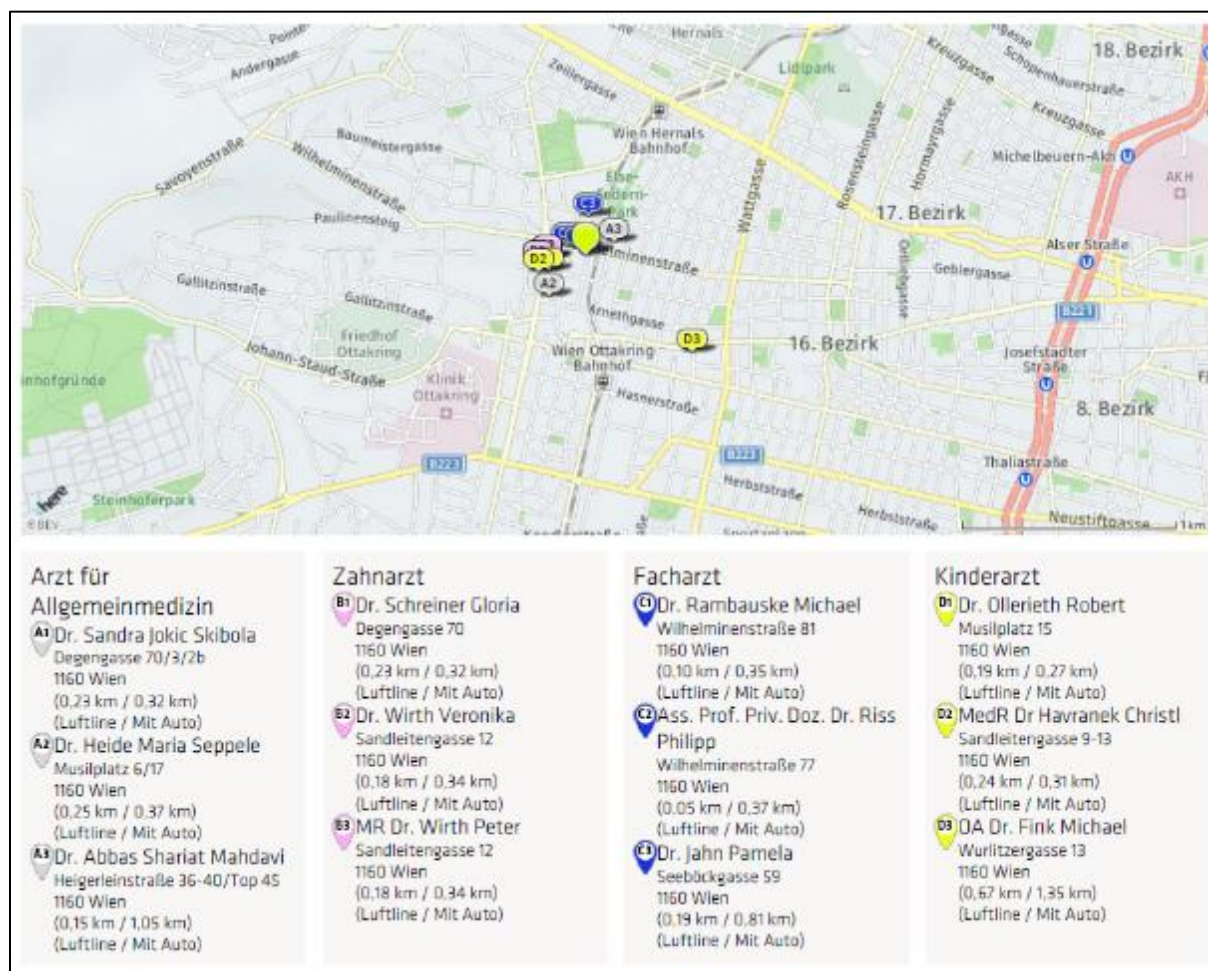


Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁶

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 14.

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

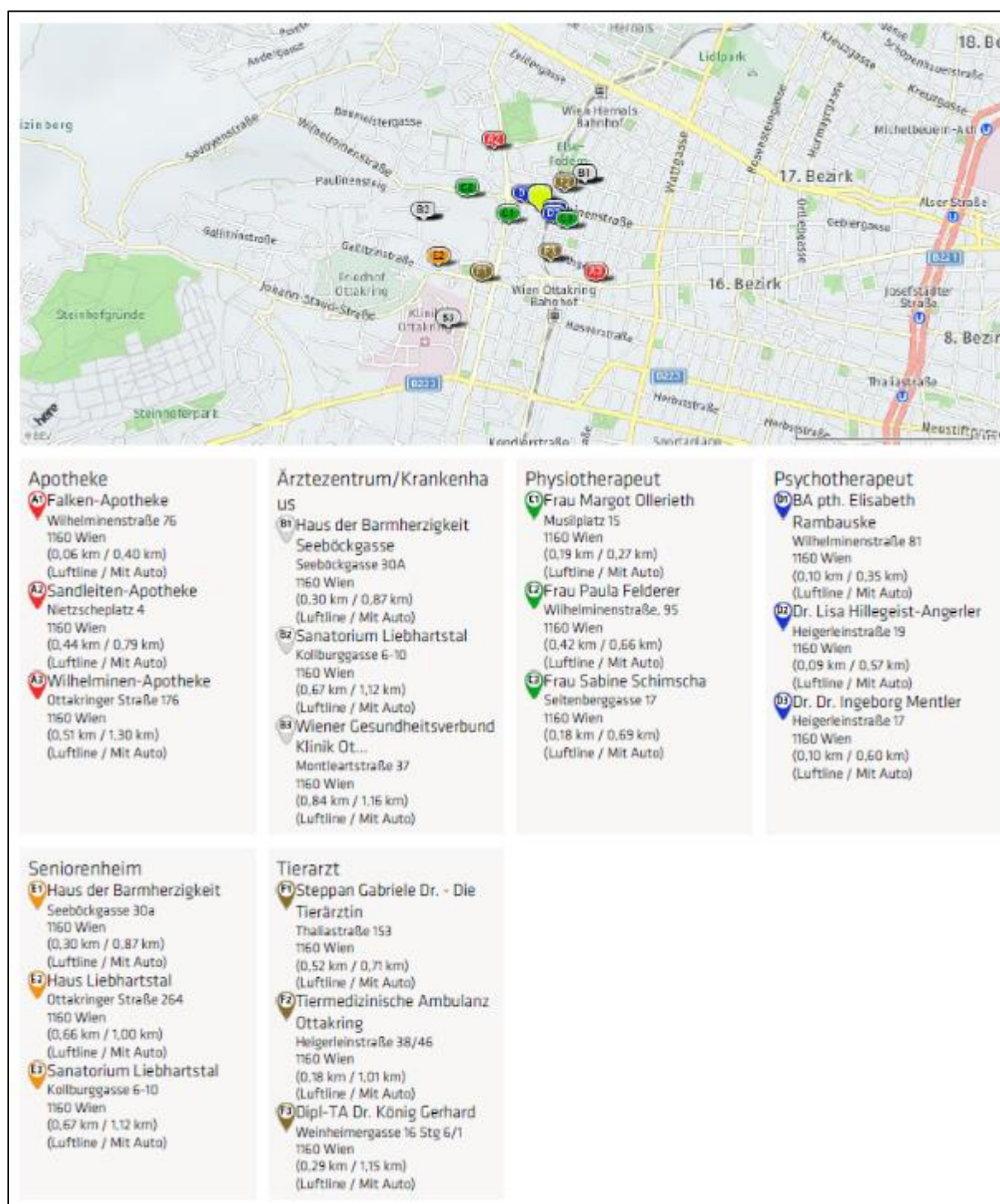


Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁷

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 16.

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

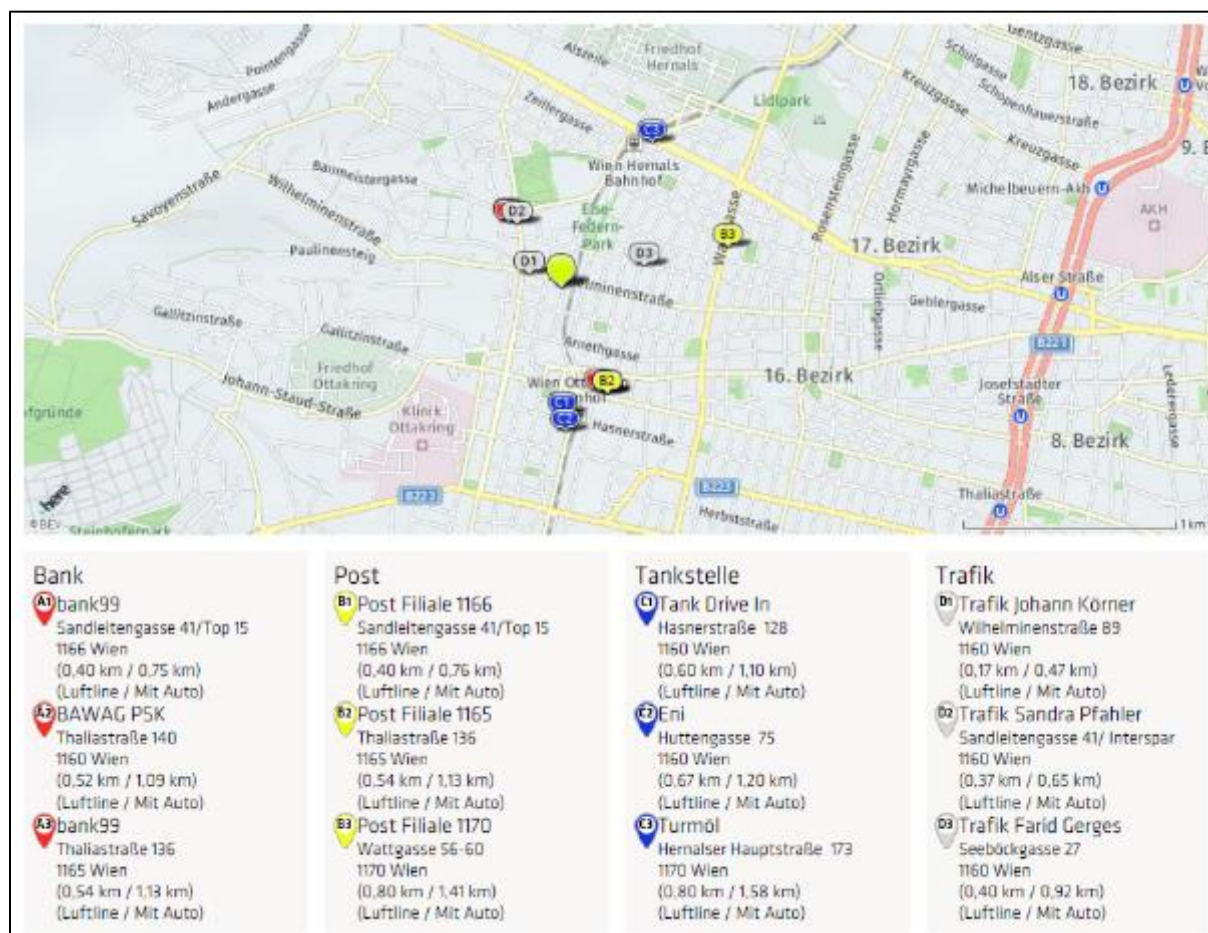


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁸

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 08.

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

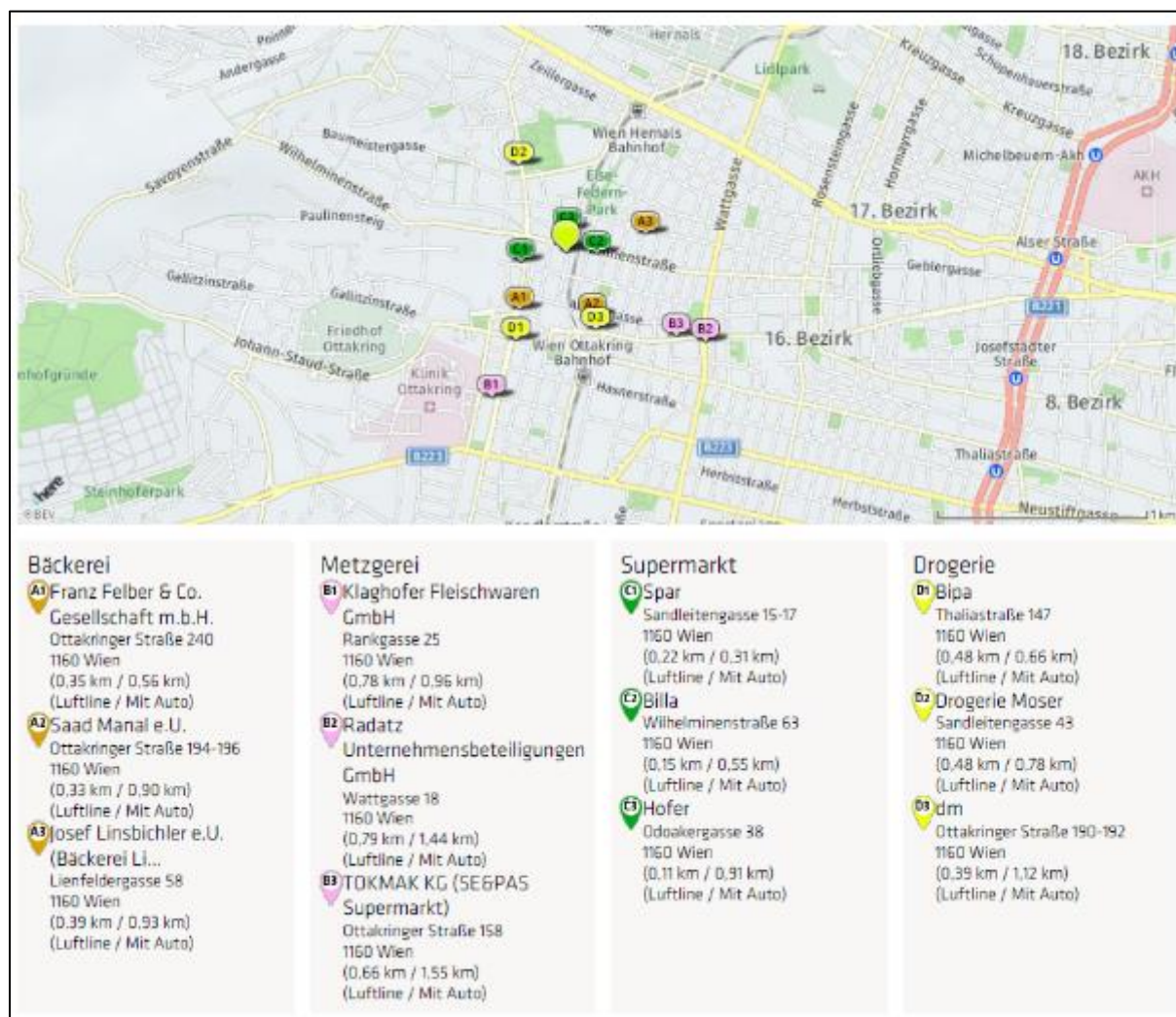


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁹

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 06.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk – als **sehr gut bis gut** einzustufen:

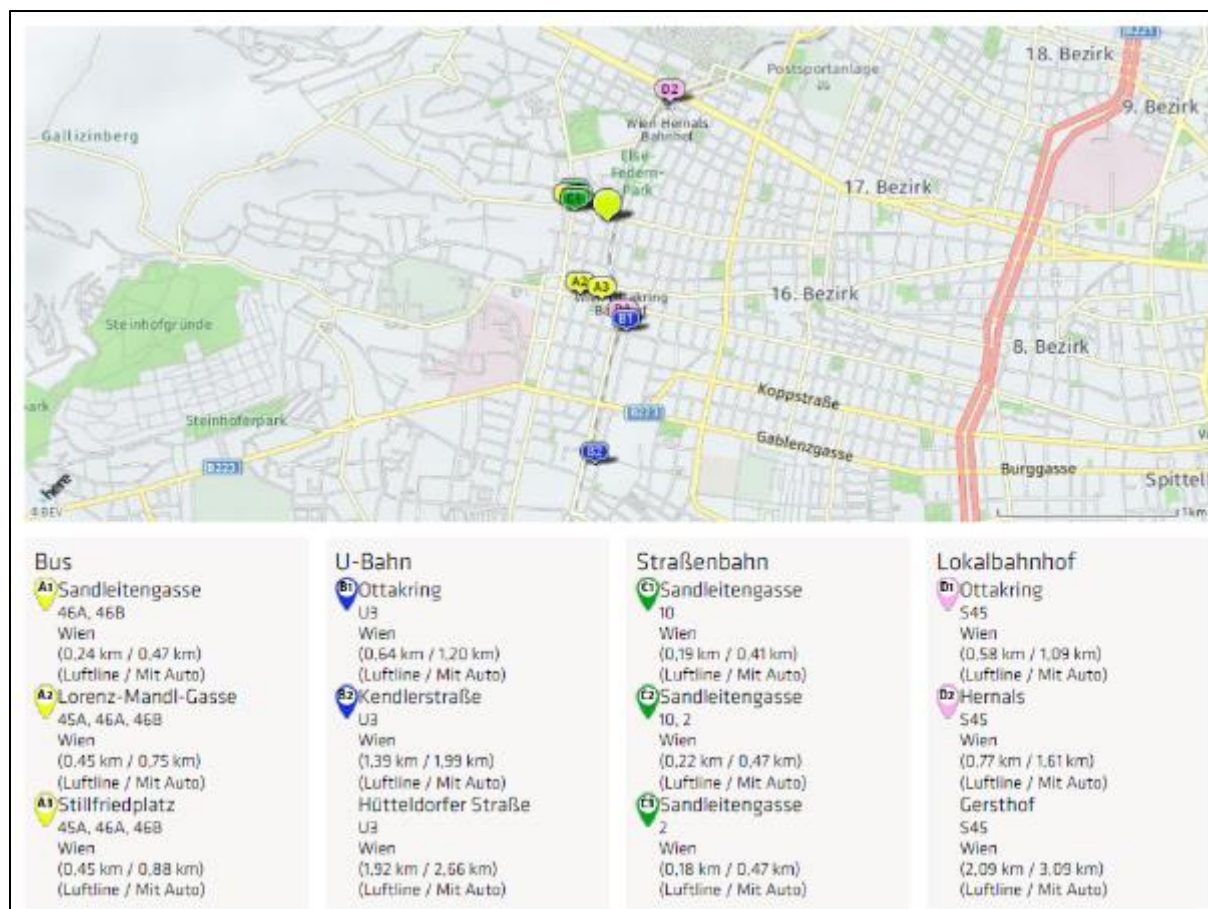


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁰

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 18.

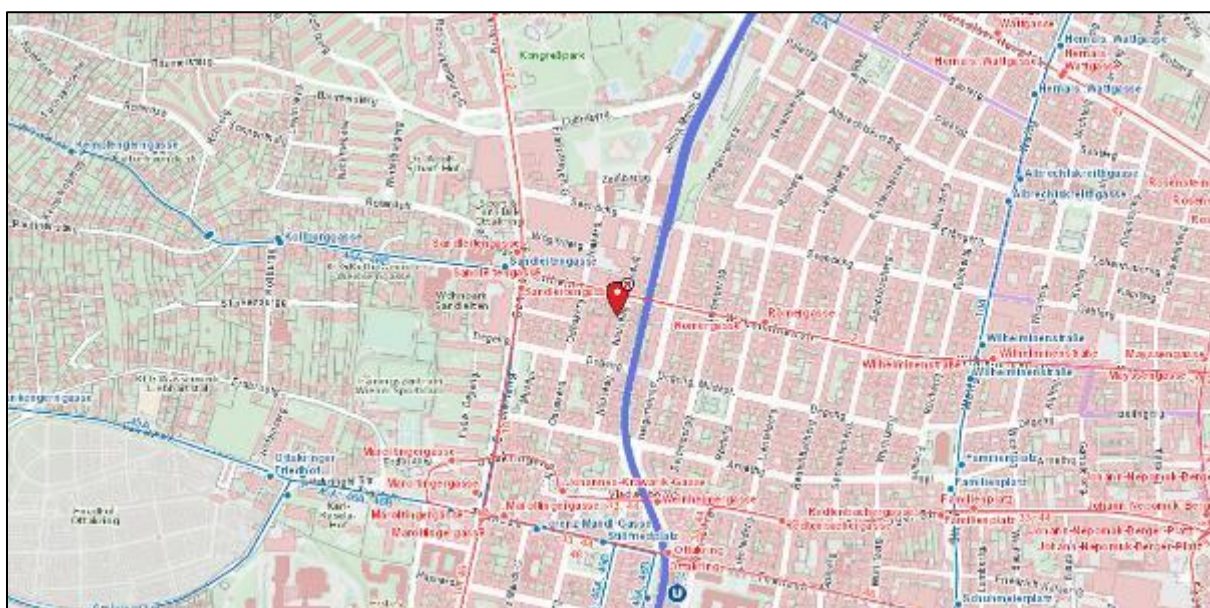


Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²¹

Bei der bewertungsgegenständlichen Lage handelt es sich um eine **Kurzparkzone**. Das Parken ist von **Montag bis Freitag** in der Zeit von **9:00 Uhr bis 22:00 Uhr** für eine max. Parkdauer von **2 Stunden gebührenpflichtig**. Anrainer können ein sog. „Parkpickerl“ erwerben, **Kurzparkstreifen** finden sich in der **Ottakringer Straße** und der **Thaliastraße**:

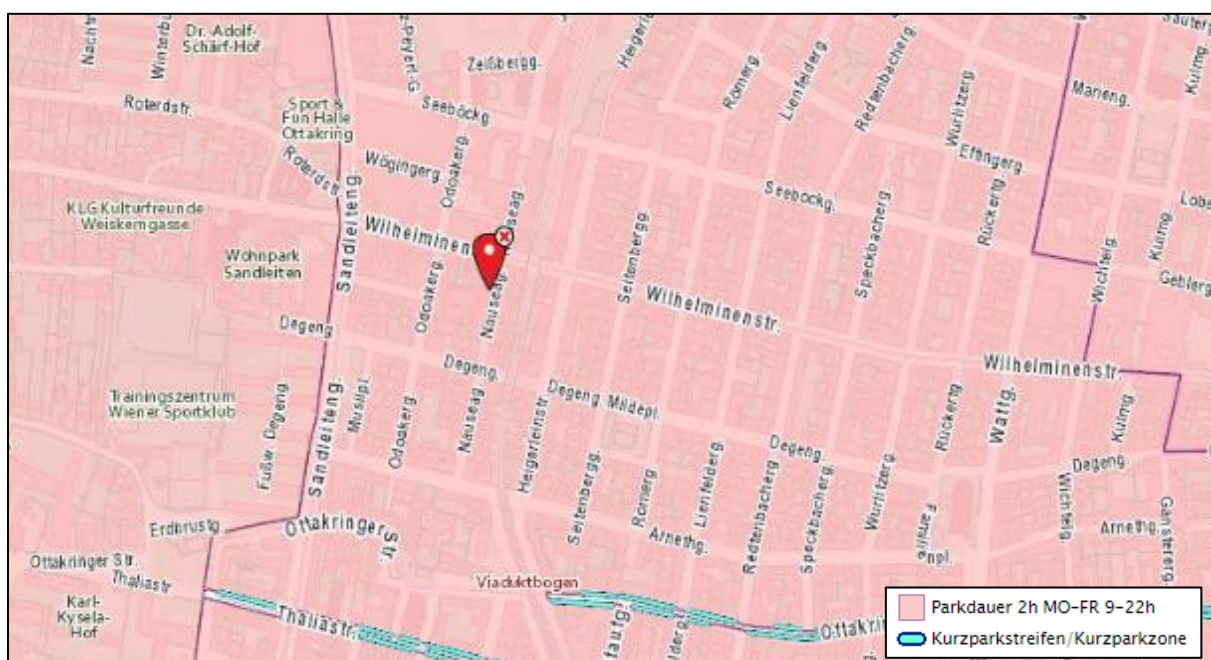


Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen²²

²¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 19. September 2024.

²² Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 19. September 2024.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top W 9 liegt in der Nauseagasse 31 in A-1160 Wien:

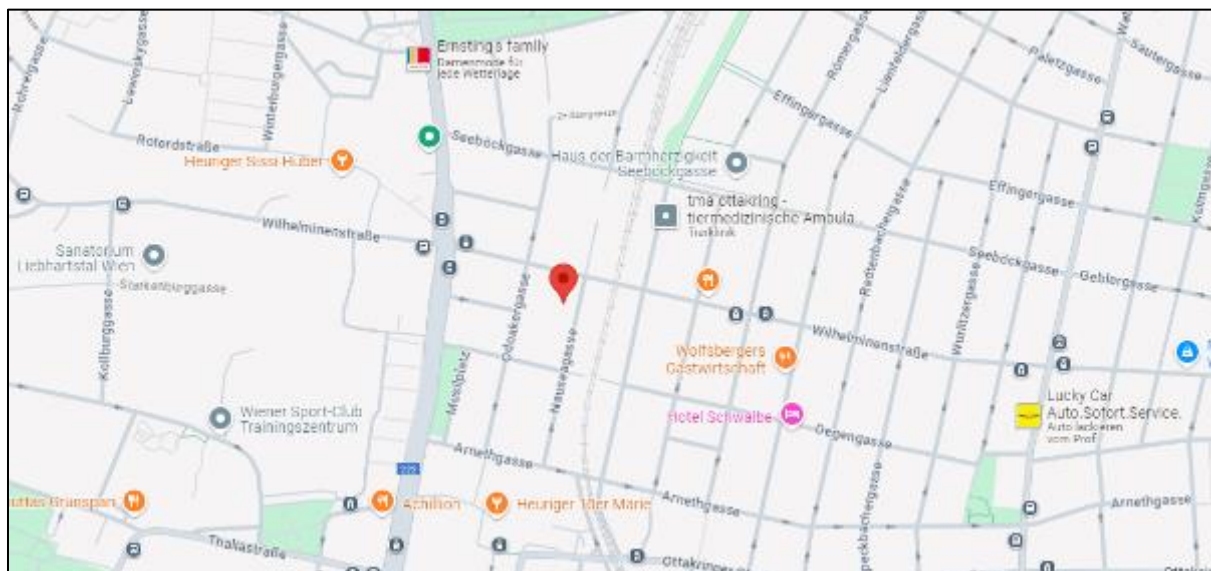


Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte)²³



Abbildung 13: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Luftbild)²⁴

²³ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09bdl8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2Fg%2F11c87m6c9k?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wIXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 19. September 2024.

²⁴ Vgl. Google (2024), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09bdl8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2Fg%2F11c87m6c9k?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wIXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 19. September 2024.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich **beinahe ausschließlich** um eine **Wohnlage**. Die **nähere Umgebung** wird überwiegend durch eine **Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhausanlagen mit vereinzelt Geschäftsflächen im Erdgeschoß** charakterisiert.



Abbildung 14: Blick Straßenzug Nauseagasse Richtung Norden (links) und Süden (rechts)

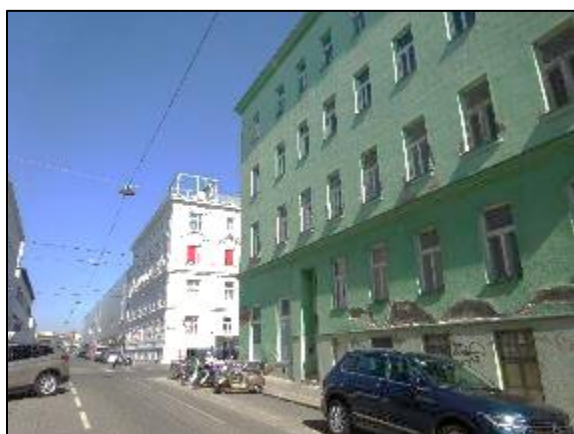


Abbildung 15: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)



Abbildung 16: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (links)

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Wohnzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala unter Berücksichtigung der Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk – als **sehr gut** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeinde- bzw. Stadtteilzentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr					
Anbindung an den Individualverkehr					
Wohnlage					

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Top W 9** liegt in der **EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet:

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 2639
BEZIRKSGERICHT Hernals	

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

Letzte TZ 2426/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	

Abbildung 17: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, Aufschrift (Ausschnitt)

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 2639**, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, umfasst das **Gst.-Nr. 774/52** mit einer Fläche laut Grundbuch von **500 m²** mit der **Adresse Nauseagasse 31**. Das Grundstück ist **nicht** im **Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksfläche nicht** als **rechtsverbindlich** angesehen werden kann. Bei einer **überschlägigen Flächenermittlung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** des **digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien** konnten **keine wesentlichen Abweichungen** zu jenen Grundstückflächen, die im Grundbuch ausgewiesen sind, **identifiziert werden**:

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
774/52		GST-Fläche	500	
		Bauf. (10)	343	
		Bauf. (20)	157	Nauseagasse 31
Legende:				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)				

Abbildung 18: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3 A 2-Blatt

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

***** A2 *****	
2	a gelöscht

Abbildung 19: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A2-Blatt (Ausschnitt)

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **bewertungsgegenständlichen Laufnummer 123a** (TZ 3428/1986) das **Wohnungseigentum an 30/768 Anteilen an Wohnung W 9** für die **BBB Immo GmbH** (FN 456177z), **Stephansplatz 3, A-1010 Wien**, einverleibt. Die Basis für das **Eigentumsrecht** bildete ein **Kaufvertrag vom 4. November 2021** (Laufnummer **123c**, TZ 3703/2022 im Rang TZ 6891/2021). Unter der **Laufnummer 123e** (TZ 2103/2024) ist die **Rangordnung für die Veräußerung bis 6. Mai 2025 für Treuhänder Dr. Christian Mayer**, geb. 19. April 1962, **A-1010 Wien, Seilerstätte 28**, angemerk. Unter der **Laufnummer 123f** (TZ 2426/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Mai 2024** (HG Wien – 5 S 110/24x) ersichtlich gemacht:

```
123 ANTEIL: 30/768
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
    a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 9
    c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
    e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
        für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
        Seilerstätte 28
    f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
        (5 S 110/24x - HG Wien)
```

Abbildung 20: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** ist auf den **Anteil B-LNR 119 bis 126** unter **Laufnummer 30b**, TZ 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien – 7331/2022) im Rang TZ 3704/2022 ein **Pfandrecht** für die **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) auf Basis einer **Pfandurkunde** vom **7. Dezember 2021** sowie eines **Firmenbuchauszuges** vom **11. Juli 2022** mit einem **Höchstbetrag von € 5.600.000,-** einverleibt. Unter der **Laufnummer 30c** (TZ 4008/2022) ist die **Simultanhaftung** der Liegenschaften **EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30** mit **EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30** mit **EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146** mit **EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18** und **EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18** eingetragen:

```
***** C *****
30  auf Anteil B-LNR 119 bis 126
    b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
        7331/2022) IM RANG 3704/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
        Firmenbuchauszug 2022-07-11
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
        für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
        (FN 107016b)
    c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
        7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
        EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
        EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
        EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
        EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18
36  gelöscht
```

Abbildung 21: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, C-Blatt (Ausschnitt)

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

-  Weitere **außerbücherliche Rechte und Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
-  Mögliche **Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht übermittelt** und konnten daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt** werden.
-  Das Gebäude ist **nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen**. Eine **Unterschutzstellung** der bewertungsgegenständlichen Objekte ist **nicht bekannt**.

2.2.7 Grundbuchauszug

-  Ein **Grundbuchauszug** der EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals (Abfragedatum: 14.08.2024, 10:33:46), eingeschränkt auf den Eigentümer **BBB*** findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen dem jeweiligen Abfragedatum und dem Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

-  Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** befindet sich auf dem **Gst.-Nr. 774/52** (EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals) mit der **Adresse Nauseagasse 31**.
-  Das **Gst.-Nr. 774/52** ist **rechteckig geschnitten** und **einigermaßen eben**. Das Grundstück weist eine **Länge von ca. 35 m** und eine **Breite von ca. 15 m** auf.
-  Im **Norden** wird das **Gst.-Nr. 774/52** durch das **Gst.-Nr. 774/50** (Wilhelminenstraße 75, Bebauung mit Mietzinshaus) und das **Gst.-Nr. 774/51** (Wilhelminenstraße 73, Bebauung mit Mietzinshaus) begrenzt.
-  Im **Osten** schließt das **Gst.-Nr. 774/52** an das **Gst.-Nr. 1743/12** (Teilfläche der Nauseagasse, öffentliche Verkehrsfläche, Anbindung an das öffentliche Gut).
-  Im **Süden** raint das **Gst.-Nr. 774/52** an das **Gst.-Nr. 801/5** (Nauseagasse 29, Bebauung mit Wohnhausanlage).
-  Im **Westen** wird das **Gst.-Nr. 774/52** durch das **Gst.-Nr. 774/49** (Grünanlage der Liegenschaft Wilhelminenstraße 77) und **Gst.-Nr. 774/90** (Wilhelminenstraße 77, Bebauung mit Mietzinshaus) begrenzt.

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

2.3.2 Digitaler Katastralplan (ohne Luftbild)



Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild²⁵



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁵ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.3.3 Digitaler Katastralplan (mit Luftbild)

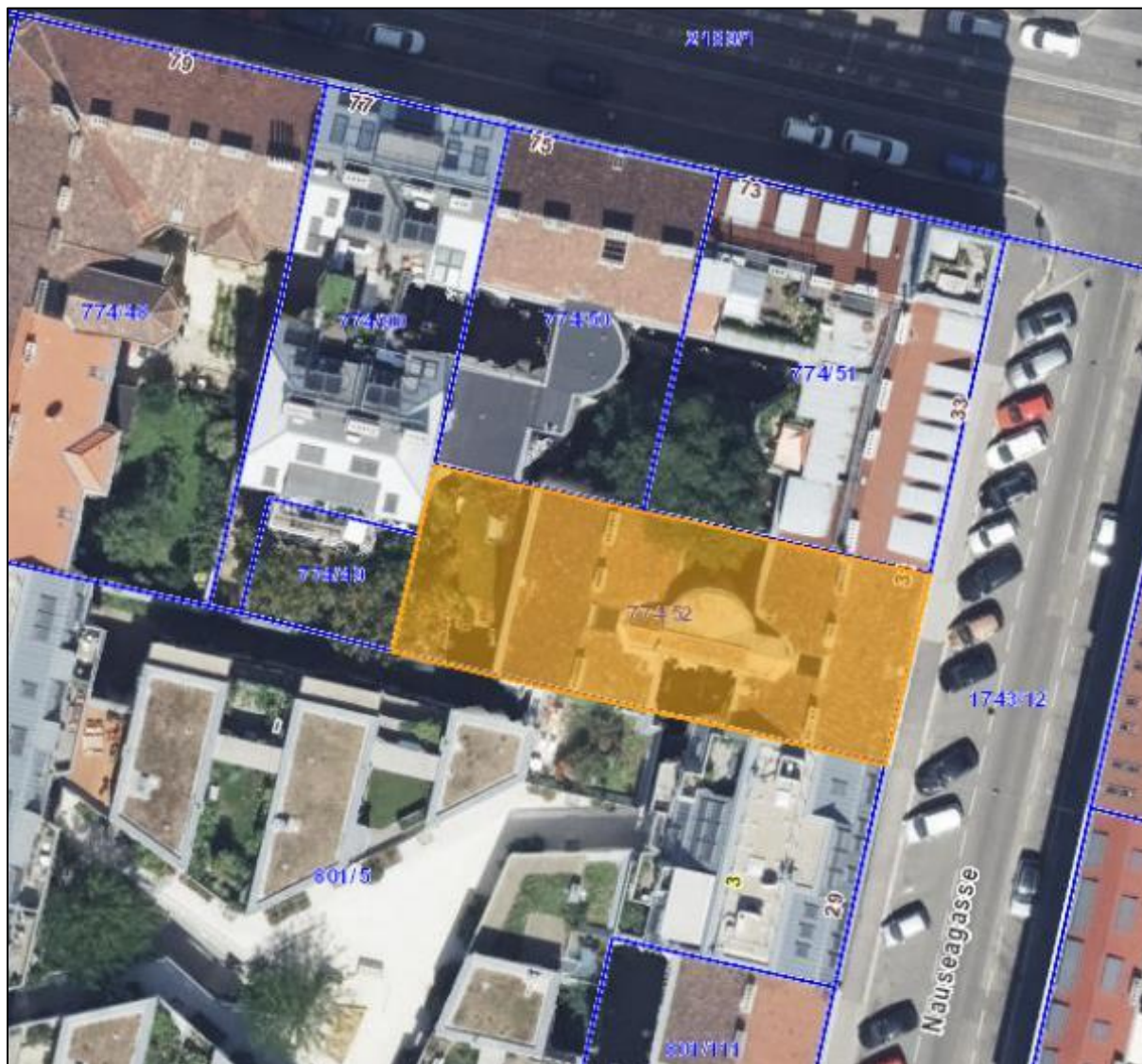


Abbildung 23: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild²⁶



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁶ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** (Plannummer: 7627, Kundmachung vom 14. Oktober 2004) weisen definierte Bereiche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes die **Flächenwidmungen Gemischtes Baugebiet (GB) bzw. Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel (GB GV)** auf:

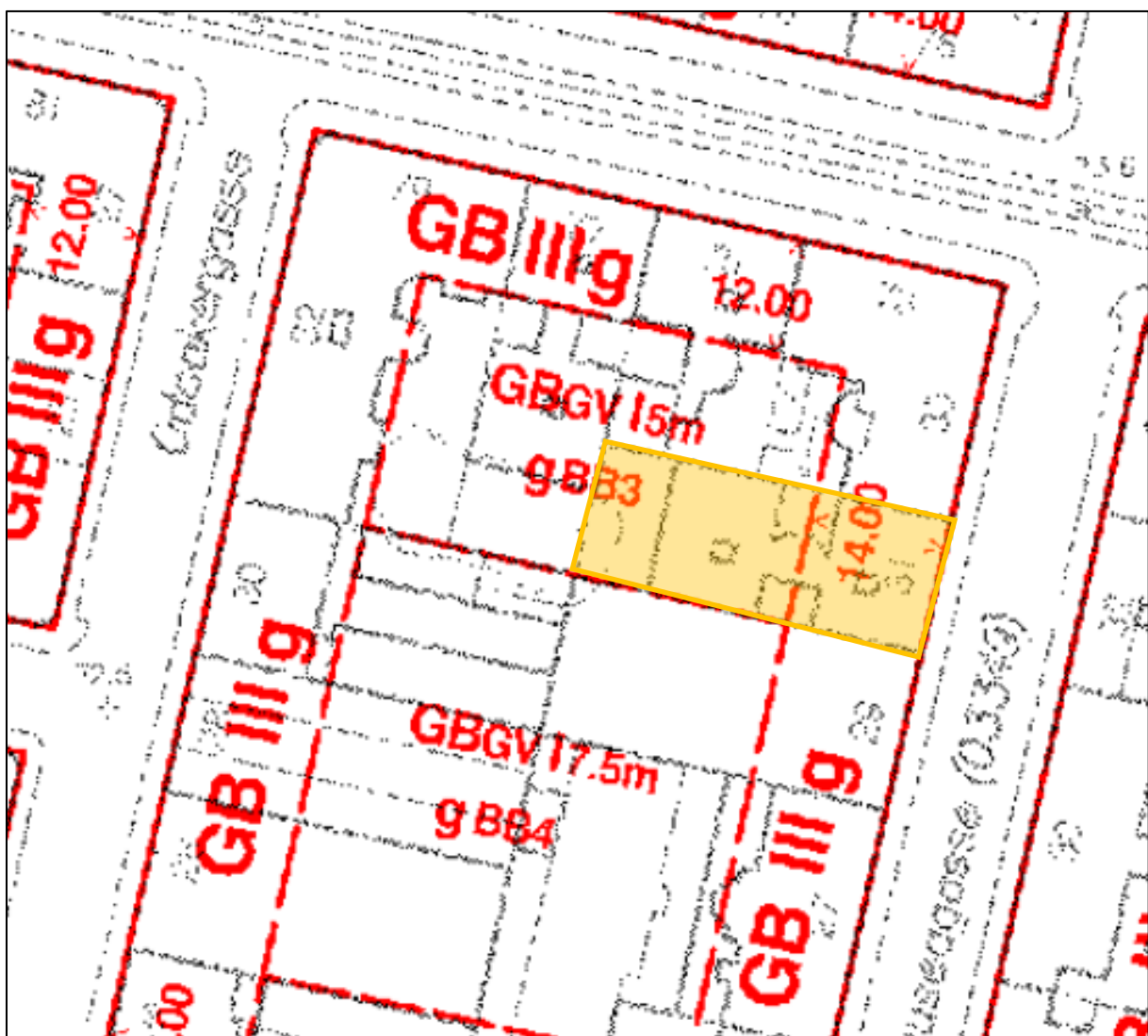


Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan²⁷



Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

²⁷ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

Das **Gemischtes Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:²⁸

-  In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Geschäftsviertel werden in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:²⁹

-  In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder anschließenden Verkehrsfläche liegt.
-  In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Gem. digitalem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien** wurden für das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 774/52** (Plannummer: 7627, Kundmachung vom 14. Oktober 2004) die folgenden Bebauungsbestimmungen festgesetzt:

-  **Bauklasse:** Bauklasse I (Gebäudehöhe mind. 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m), im vorliegenden Fall ist die Gebäudehöhe mit **5 m** für den **hinteren Grundstücksbereich** begrenzt
-  **Bauklasse:** Bauklasse III: Gebäudehöhe mind. 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m für den **vorderen Grundstücksbereich**
-  **Trakttiefe:** 14 m
-  **Besondere Bebauungsbestimmungen BB3:** Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland (Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das **Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teils des Bauplatzes** betragen.
-  **Geschlossene Bauweise:** In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.³⁰

²⁸ Vgl. § 6 (8) Wiener Bauordnung.

²⁹ Vgl. § 6 (10) und (13) Wiener Bauordnung.

³⁰ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

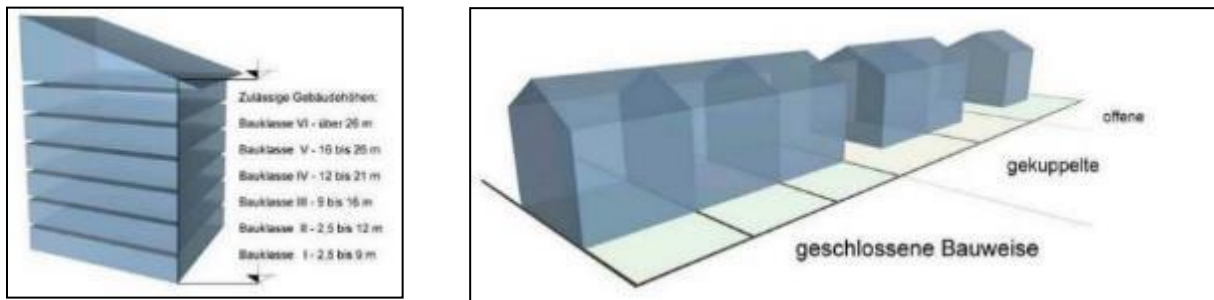


Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

-  In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die **gesamte Wohnungseigentumsanlage** sowie das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** **baubehördlich genehmigt** wurden, **rechtmäßig genutzt** werden können und im **Einklang** mit den gültigen **Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hergestellt** wurden.
-  Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie in die **Verordnungen der Stadt Wien** **Einsicht** zu nehmen.

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

Gem. digitalem Verzeichnis der **Kriegssachschäden um 1946 der Stadt Wien** scheinen für das **bewertungsgegenständliche Grundstück** die folgenden Eintragungen auf:

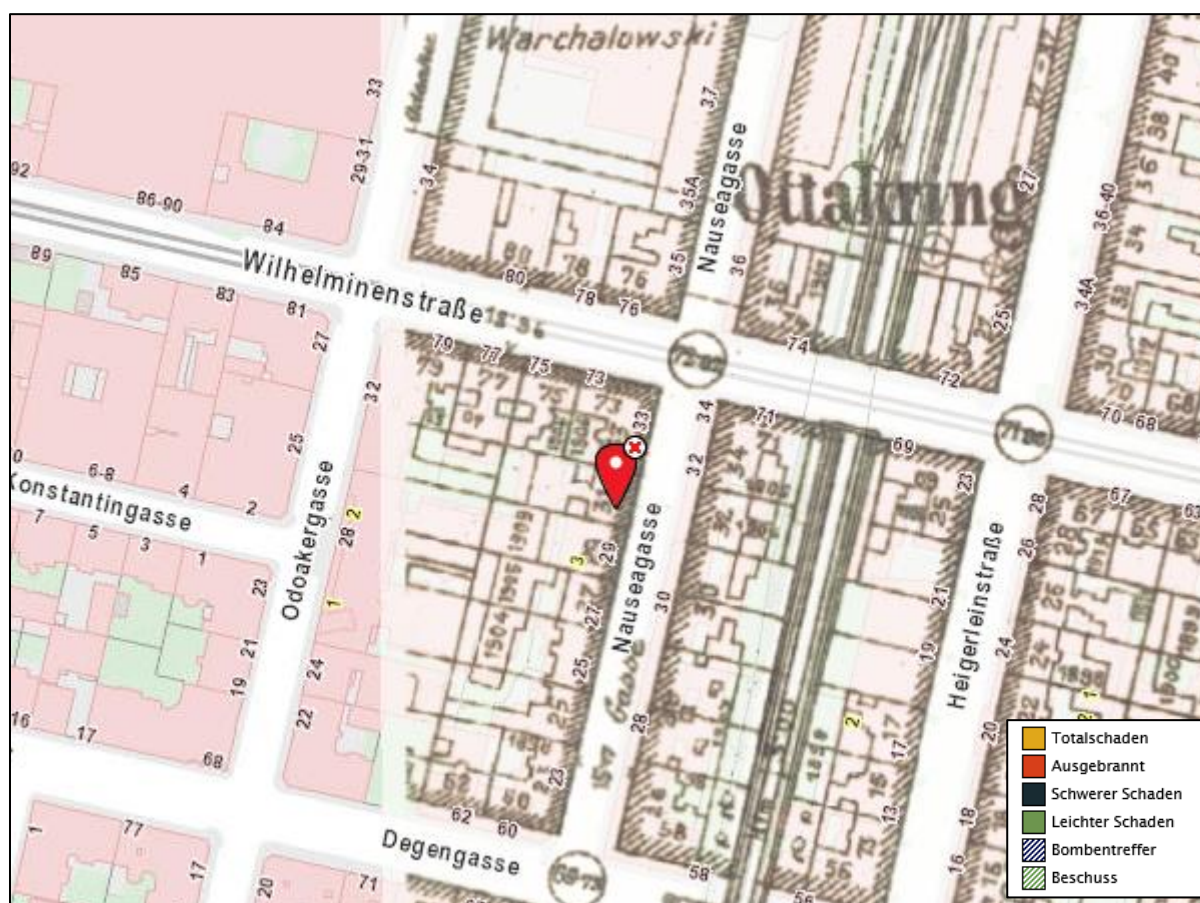


Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³¹

³¹ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 19. September 2024.

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

Es sind **keine Informationen** hinsichtlich Wertminderungen durch **Altlasten** oder **Bodenkontaminationen bekannt**. Die Liegenschaften sind, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Die entsprechenden negativen Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und des Altlastenatlas sind dem Gutachten in der Folge angeschlossen:

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 16., Ottakring
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Ottakring (1405)
Grundstück	774/52
Information:	
Das Grundstück 774/52 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 27: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring³²

³² Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

Erläuterungen

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

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

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

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

Abbildung 28: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH³³

-  Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen** sind.
-  Ein **späteres Aufscheinen** solcher Substanzen kann eine **erhebliche Auswirkung** auf den **Wert der Liegenschaft** haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.6.2 Naturgefahren

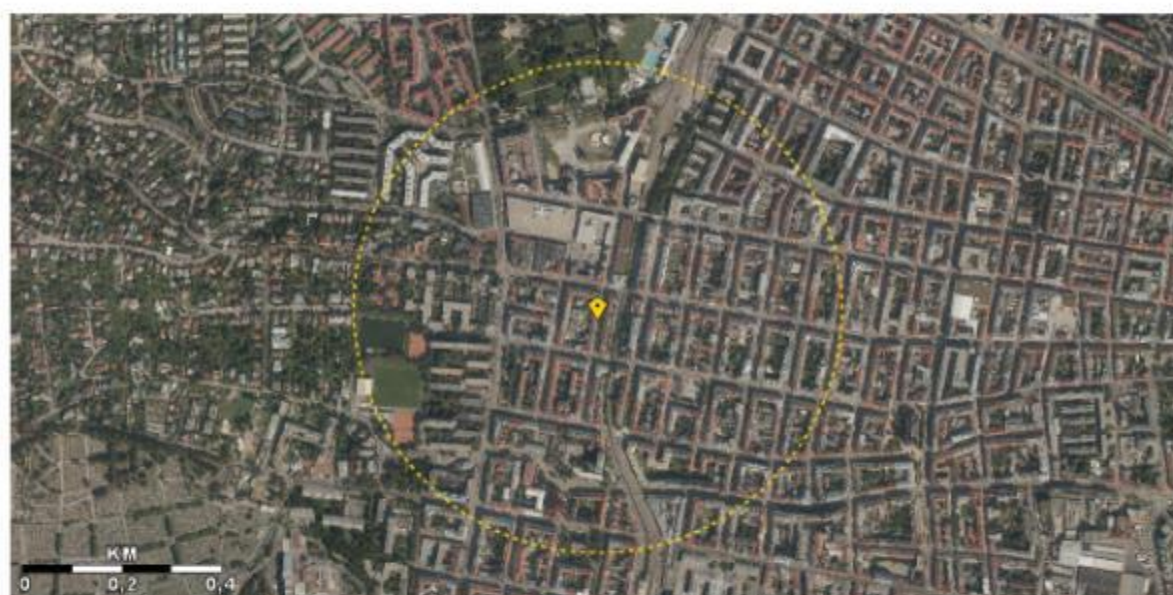
Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:

³³ Vgl. Umweltbundesamt GmbH (2024), abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, abgerufen am: 20. September 2024.

HORA-Pass

Adresse: Nauseagasse 31, 1160 Wien
Seehöhe: 229 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,21704° N | 16,31010° 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		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁴

³⁴ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024

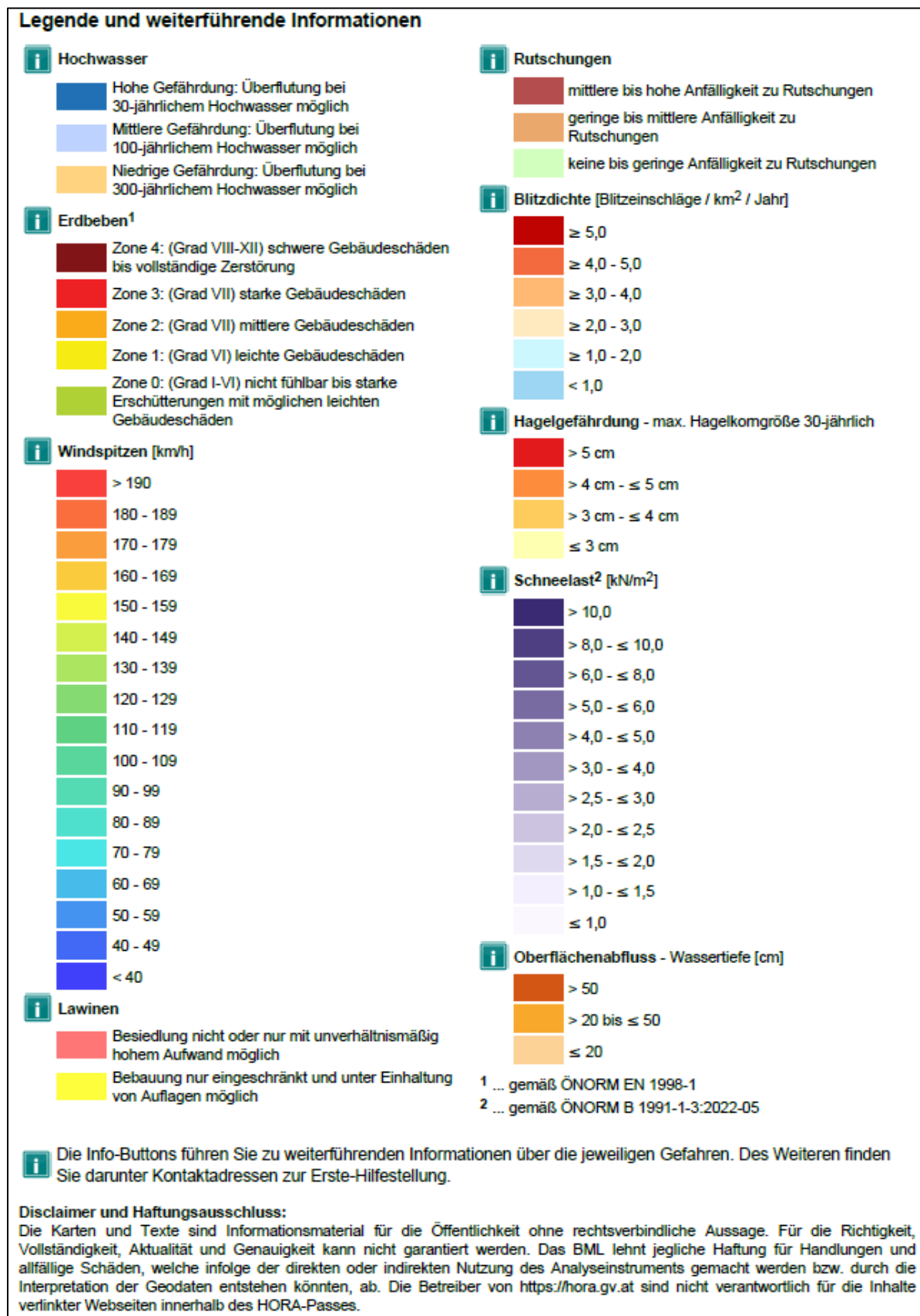


Abbildung 30: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁵

³⁵ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

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

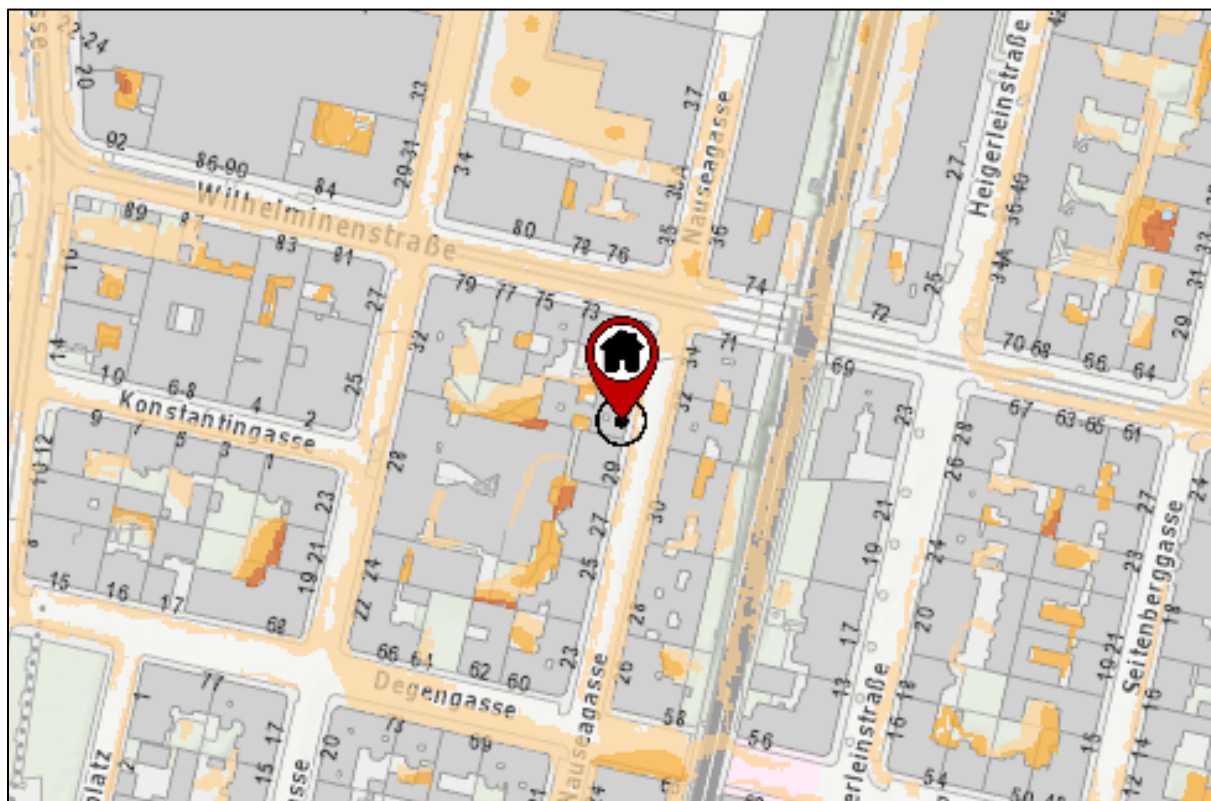


Abbildung 31: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)³⁶

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte zu beachten**:

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

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

³⁶ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2024), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.6.3 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

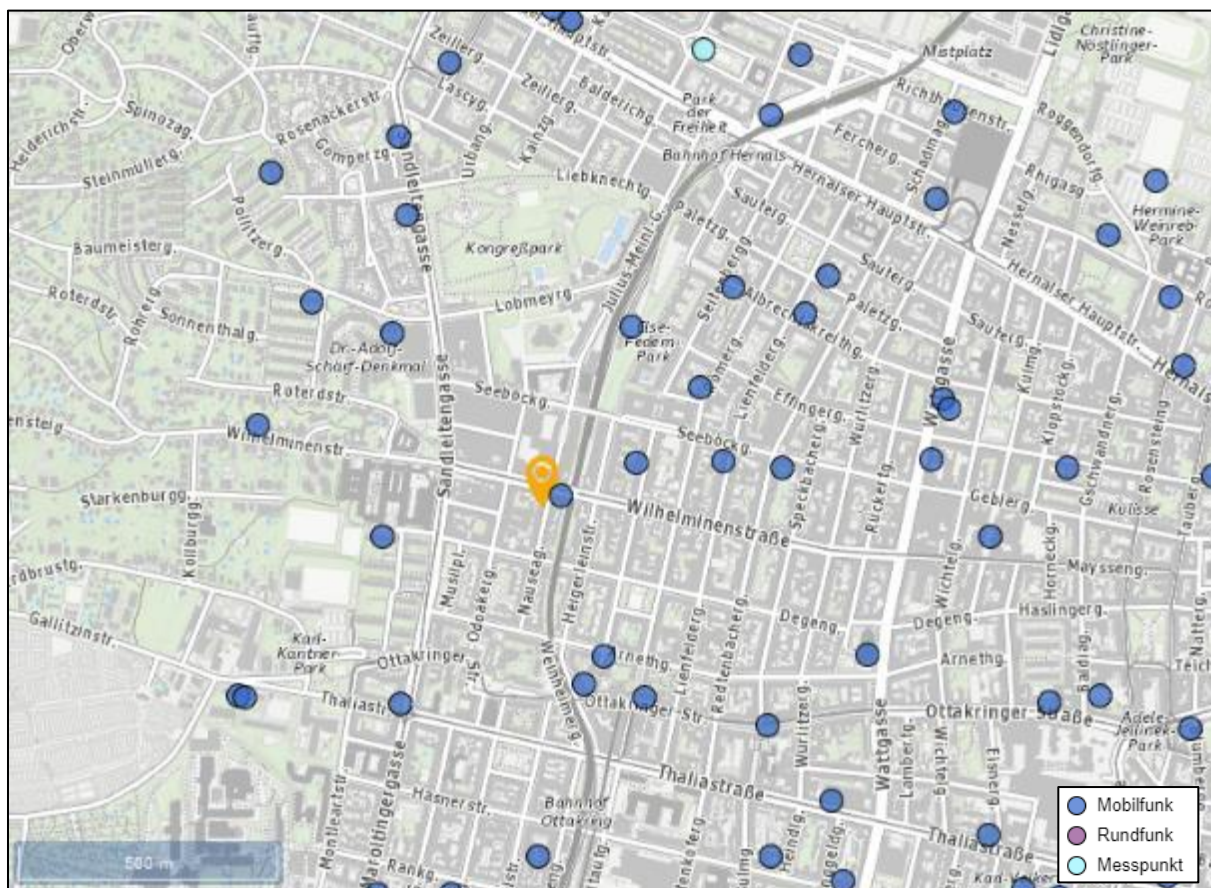


Abbildung 32: Auszug aus dem Senderkataster³⁷

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Mobilfunkstationen** und **ein Messpunkt** vorhanden.

³⁷ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2024), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 20. September 2024.

2.6.4 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

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

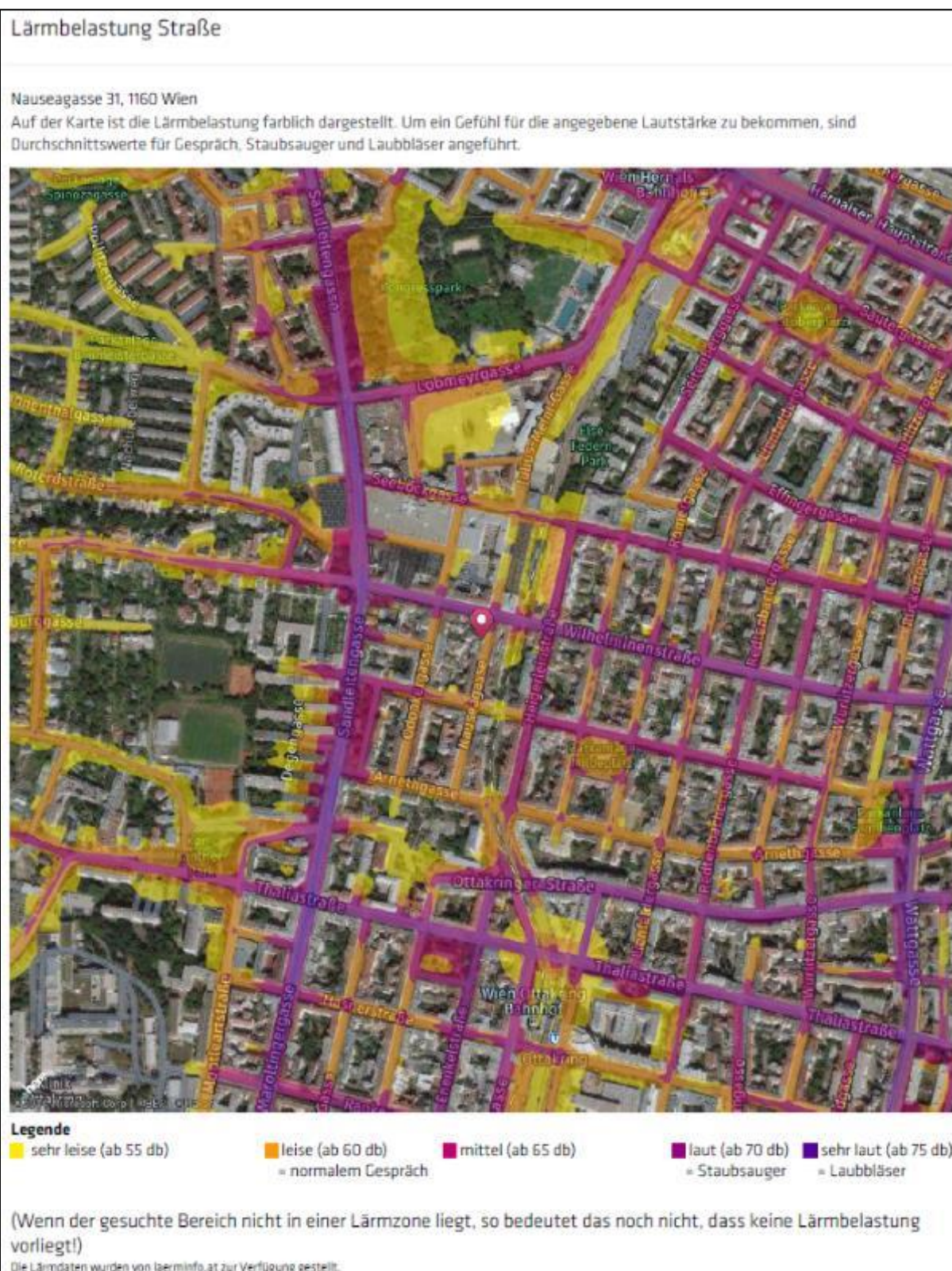


Abbildung 33: Lärmbelastung Straße³⁸

³⁸ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 30.



Abbildung 34: Lärmbelastung Schienenverkehr³⁹

³⁹ Vgl. Immoservice Austria (2024), S. B 29.

2.7 Wohnungseigentumsobjekt

2.7.1 Allgemeine Beschreibung

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. an den **Einschätzungen** des **Sachverständigen** und an den **erhobenen Unterlagen**. Sofern Informationen fehlten, wurden **Annahmen** seitens des Sachverständigen **getroffen**, die als solche im Gutachten **gesondert gekennzeichnet** wurden:

Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:

-  Bei der **Wohnungseigentumsanlage** handelt es sich um einen ursprünglich als **Gründerzeit-Doppeltrakter** errichtetes **Mittelmietzinshaus mit Verbindungstrakt** aus der **Bauperiode 1848-1918**.
-  Ein detailliertes Baujahr wird in der Gebäudedatenbank der Stadt Wien für das bewertungsgegenständliche Mietzinshaus **nicht** angegeben.⁴⁰ In Salzberg (1929) wird das Baujahr des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses mit **1908** angegeben⁴¹
-  Das **Gebäude** verfügt über ein **Kellergeschoß, Hochparterre, drei Stockwerke und einen nicht ausgebauten Dachboden**.
-  Die Erschließung erfolgt über ein **zentrales Stiegenhaus**. Eine **Aufzugsanlage** ist **nicht vorhanden**.

Bauweise allgemein entsprechend des Baujahres:

-  **Tragende Wände:** Ziegelwände
-  **Dach:** Satteldach, Dachdeckung Tondachziegel
-  **Decken:** Massivdecke im Bereich des Kellergeschoßes, in den Ober- und Dachgeschoßen vermutlich Holztramdecken
-  **Fassade:** Straßenseitig baujahrstypische gegliederte Fassade, hofseitig glatte Fassade
-  **Fenster:** Laut durchgeführter Außenbesichtigung in unterschiedlicher Qualität und Ausführung, überwiegend Kunststofffenster
-  **Heizung:** Gasheizung
-  **Sonstige Haustechnik:** Gegensprechanlage
-  **Aufzugsanlage:** Nicht vorhanden

2.7.2 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft – gem. den Angaben des Nutzwertgutachtens – **vorhanden**:

-  Gas
-  Kanal
-  Strom
-  Telefon
-  Wasser

⁴⁰ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public>, abgerufen am: 06. November 2024.

⁴¹ Vgl. Salzberg (1929): Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, VIII. Band: XVI. und XVII. Bezirk, o. S.

2.7.3 Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9

2.7.3.1 Allgemeine Hinweise

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung Top 9** befindet sich gem. Nutzwertgutachten im **1. Stock** der Wohnungseigentumsanlage Nauseagasse 31. Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist gem. Nutzwertgutachten **kein Einlagerungsraum** zugeordnet. **Informationen** zu einem **allfälligen Nutzungsrecht** an einem Kellerabteil wurden dem Sachverständigen **nicht mitgeteilt**. Gem. Nutzwertgutachten wurden **20 Kellerabteile nicht** anderen **Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet** und wurden daher **nicht bewertet** und verblieben im **gemeinsamen Eigentum aller Miteigentümer**. Die **Wohnungseigentumsbegründung** erfolgte im **Jahr 1986**.

2.7.3.2 Flächenaufstellung

Laut **Planunterlagen vom 07. Juni 1984** (Gesamtfläche laut Planunterlagen ident mit der Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten) weist das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** eine **Wohnnutzfläche** im Ausmaß von **rund 40,32 m²** auf:

B-LNR	Stockwerk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum laut Planunterlage vom 07.06.1984	Nutzfläche laut Planunterlage vom 07.06.1984	Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
123	1. Stock	9	Wohnung	Küche	10,08 m²	40,32 m²
				Kabinet	9,60 m²	
				Zimmer	20,64 m²	
Nutzfläche WE-Objekt Top 9 gesamt					40.32 m²	40.32 m²

Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die **Flächenangaben** wurden den **Planunterlagen** entnommen. Eine entsprechende Vermessung wurde seitens des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme **nicht durchgeführt**.

2.7.3.3 Ausstattung des Wohnungseigentumsobjektes

Beim bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt wurden **wesentliche Oberflächen bereits abgebrochen**. So wurde der **Bodenbelag abgetragen** und ist zum Bewertungsstichtag nur die **Schüttung sichtbar**. Weiters wurden ebenso **überwiegend die Türen** (Zargen und Türen) **abgebrochen**. Das Wohnungseigentumsobjekt verfügt über **Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung**.

Das Objekt ist **zum Bewertungsstichtag nicht als Wohnung** nutzbar. Entsprechende **Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen** sind durchzuführen, um mit der begonnenen Modernisierung im Inneren fortzufahren.

2.7.3.4 Stand der Wohnungseigentumsreserve

Der **Stand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) wurde dem Sachverständigen **trotz mehrmaliger Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung nicht bekanntgegeben**. Der Sachverständige geht im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** davon aus, dass die Rücklage in **angemessener Höhe gem. § 31 (1) WEG 2002 dotiert** wird. Weiters geht der Sachverständige im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon aus, dass in den letzten Jahren vor dem Bewertungsstichtag eine **Wohnungseigentumsreserve in angemessener Höhe gebildet werden konnte**, um eine entsprechende Vorsorge für künftige Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 zu bilden. Sofern **andere Umstände, Tatsachen oder abweichende Informationen** auftauchen sollten, behält sich der Sachverständige vor, das **vorliegende Gutachten entsprechend zu ergänzen**.

2.7.3.5 Vorschreibung

Die **aktuelle Vorschreibung** wurde dem Sachverständigen trotz mehrmaliger Nachfrage bei der zuständigen Hausverwaltung **nicht bekanntgegeben**. Der Sachverständige geht im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon aus, dass ausschließlich eine Vorschreibung in **marktüblichem Ausmaß** zum Tragen kommt und daher **ausschließlich Betriebskosten und Anteile für die Rücklage in marktüblicher Höhe** zur Vorschreibung gelangen. Sofern **andere Umstände, Tatsachen oder abweichende Informationen** auftauchen sollten, behält sich der Sachverständige vor, das **vorliegende Gutachten entsprechend zu ergänzen**.

2.7.4 Bau- und Erhaltungszustand

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Allgemeinflächen** (Gebäude) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut bis durchschnittlich** bezeichnet werden.
-  Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9** ist zum Bewertungsstichtag **kernsanierungsbedürftig**. Weiters besteht ein Mauerwerksdurchbruch zu Wohnungseigentumsobjekt Top 10. Die **Herstellung der Trennung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Top 9 zu Top 10** durch Schließen des Mauerwerksdurchbruchs wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **wertmindernd** angesetzt.

Insgesamt konnten keine unmittelbaren und besonders wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden festgestellt werden.

-  Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass die Wohnungseigentumsanlage bzw. das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **baubehördlich genehmigt** und **rechtmäßig genutzt** werden und im **Einklang** mit der gültigen **Bau- und Raumordnung hergestellt** wurden.
-  **Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen** wurden auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Der Sachverständige hält ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein **bautechnisches Gutachten nicht Inhalt** der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** ist.

2.7.5 Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.7.5.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

-  Das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9** ist zum Bewertungsstichtag **gem. der übermittelten Mietzinsliste nicht in Bestand gegeben**.
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt bzw. entsprechende Informationen übermittelt.

2.7.5.2 Zubehör und besondere Betriebseinrichtungen

-  Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache in fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
-  Der **Wert des Zubehörs** sowie der **Wert der besonderen Betriebseinrichtungen** werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

2.7.6 Grenzüberbau und Energieausweis

2.7.6.1 Grenzüberbau

-  Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf der **bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Grenzüberbau** gegeben.
-  Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise** auf **mögliche Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedung der bestehenden Gebäude **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.

2.7.6.2 Energieausweis

-  Ein **Energieausweis** wurde dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
-  Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens davon aus, dass das Objekt über einen entsprechend des **(fiktiven) Baujahres üblichen Heizwärmebedarf verfügt** und einen **üblichen Gesamtenergieeffizienz-Faktor** aufweist.

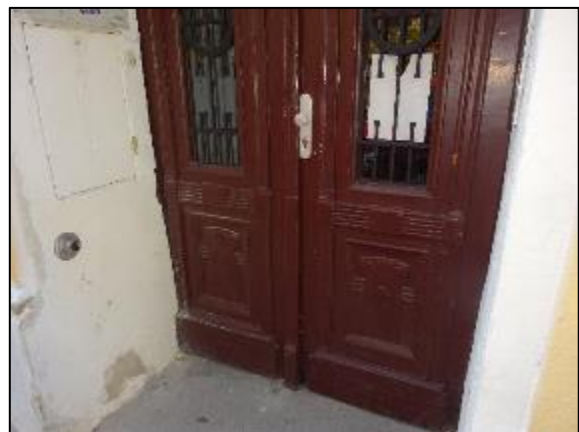
2.7.7 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

-  Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **nicht übermittelt**.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungsstichtag kein Rückstand** besteht.
-  Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** für die bewertungsgegenständlichen **Liegenschaften** in ihren derzeitigen Grenzen **entrichtet** wurden. Zudem ist anzunehmen, dass die **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal bereits entrichtet wurden.

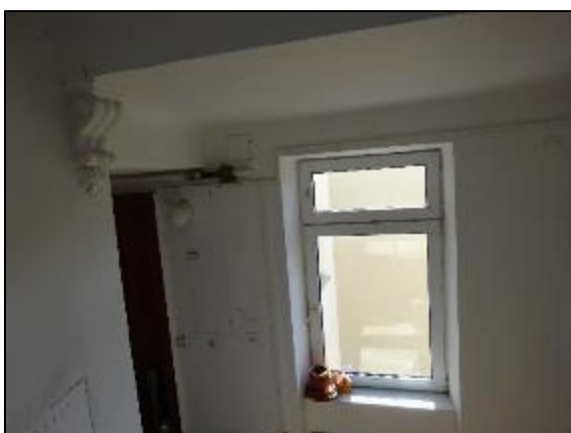
2.7.8 Fotodokumentation

2.7.8.1 Außenansichten

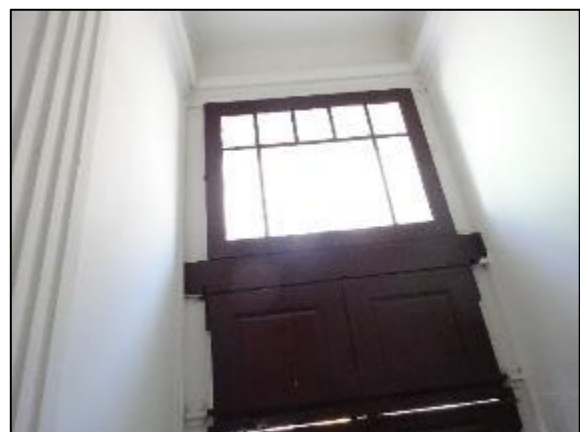


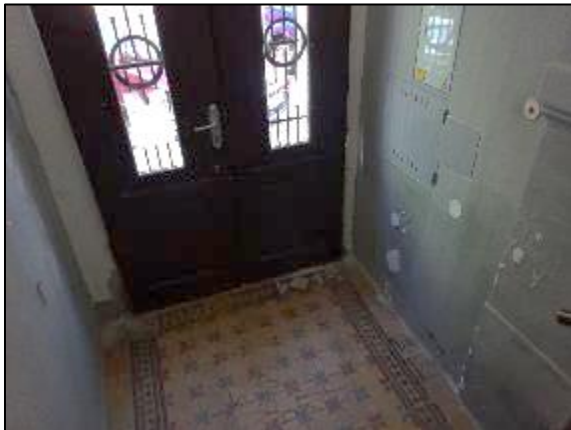


2.7.8.2 Allgemeinflächen

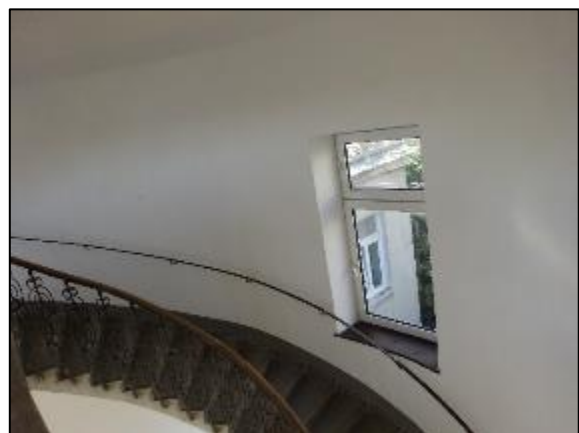
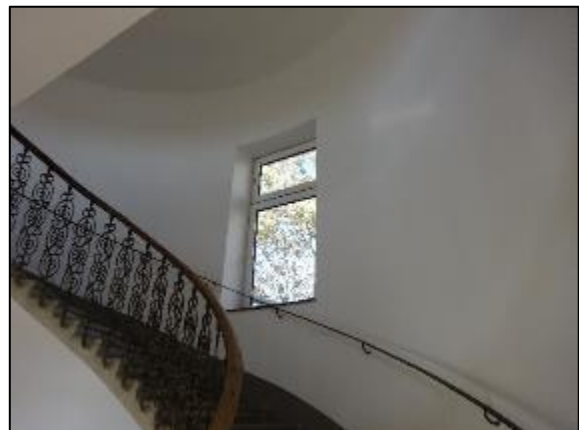
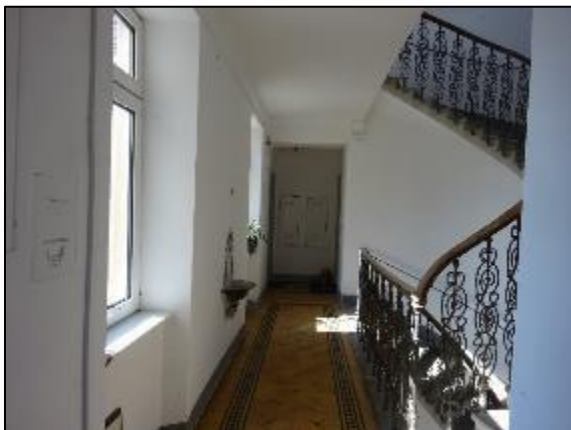


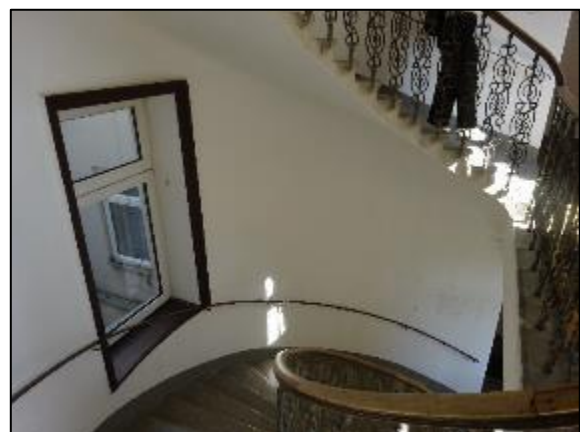
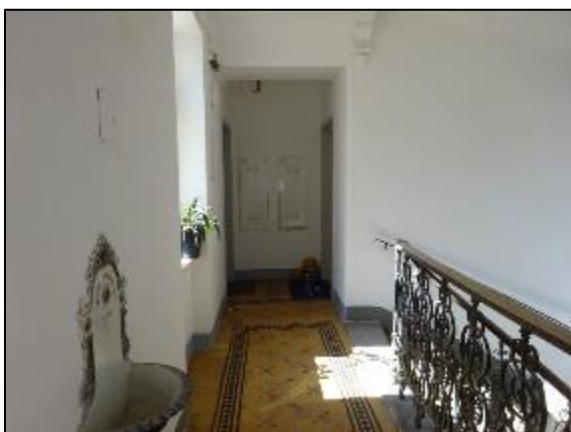
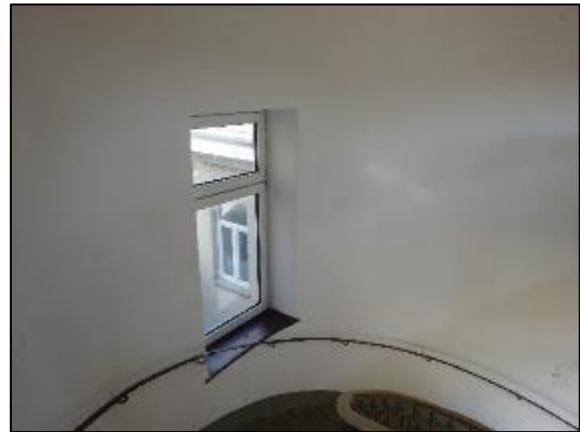


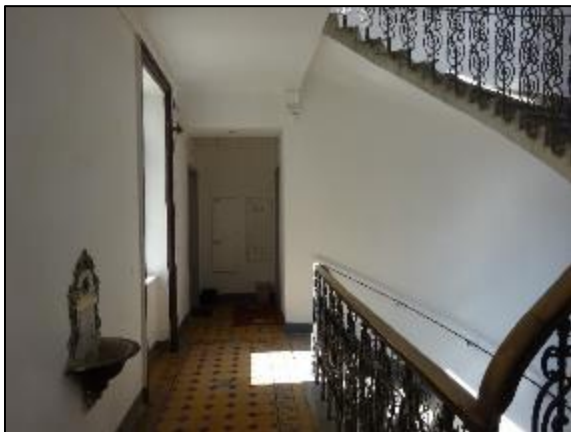
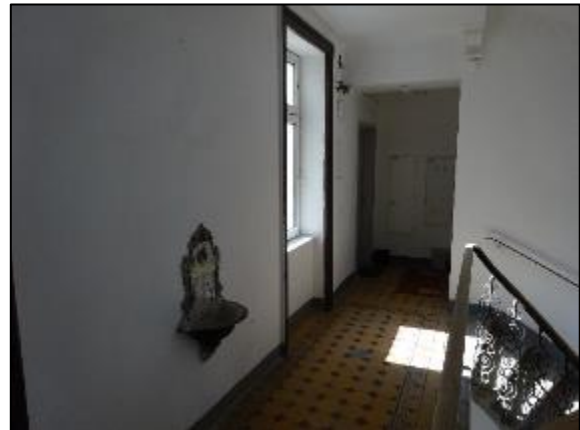


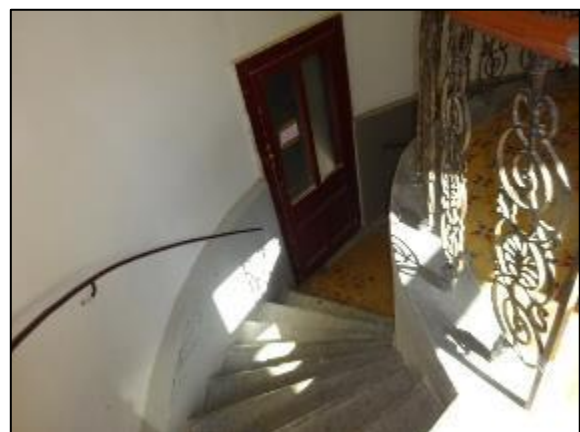
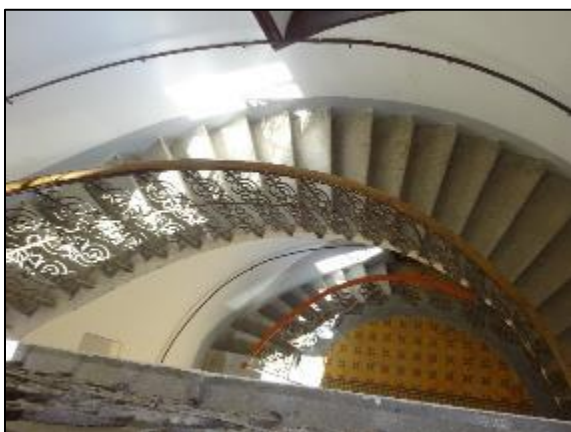
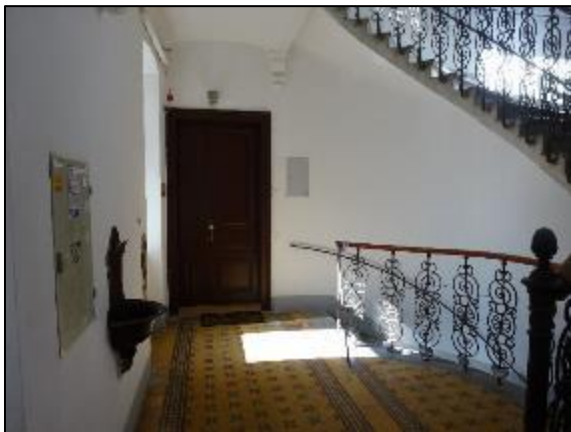
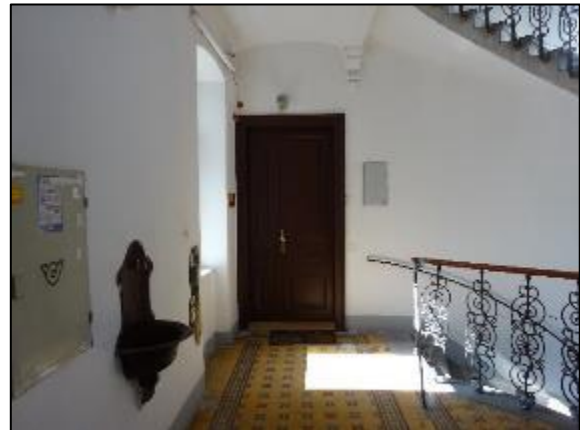


2.7.8.3 Stiegenhaus









2.7.8.4 Kellergeschoß

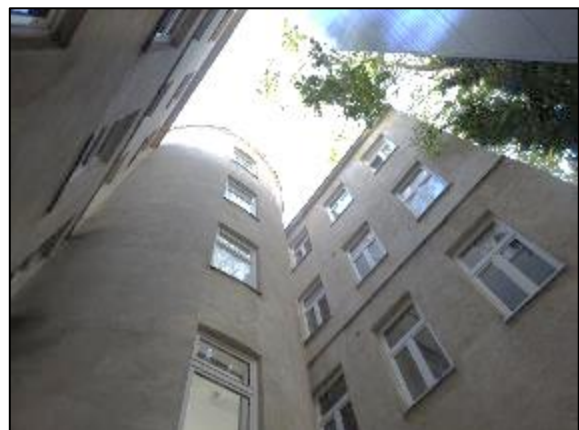




2.7.8.5 Dachgeschoß



2.7.8.6 Innenhof

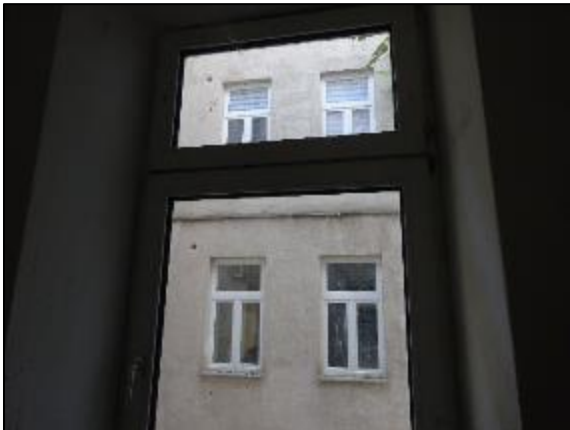






2.7.8.7 Wohnung Top 9







3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten) definiert:

-  Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
-  **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.⁴²

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.⁴³

Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁴⁴

⁴² Vgl. § 3 (1) LBG.

⁴³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁴⁴ Vgl. § 7 (1) LBG.

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.⁴⁵ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁴⁶

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁴⁷ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
-  Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁴⁸ Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
-  Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.⁴⁹ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.⁵⁰
-  Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.⁵¹

⁴⁵ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁴⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁴⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁴⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁴⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

⁵⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

-  Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist zum **Bewertungs- und Qualitätsstichtag nicht vermietet**.
-  Aufgrund **ausreichend vorhandener Vergleichspreise** in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes wählt der Sachverständige für die Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**.

3.2.4 Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens

Der Vergleichswert einer Liegenschaft wird durch Vergleich mit im **redlichen Geschäftsverkehr** tatsächlich erzielten **Kaufpreisen** vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die **Einflussgrößen** der Wertermittlung zu berücksichtigen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind insb. die folgenden Punkte zu berücksichtigen:⁵²

-  **Abweichende Eigenschaften** sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.
-  Die zum **Vergleich** herangezogenen **Liegenschaften** und ihre **Kaufpreise** sind zu nennen. Ihre **Wertbestimmungsmerkmale** sind zu beschreiben.
-  Allfällige **Preisschwankungen** auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.
-  Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in **vergleichbaren Gebieten** zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.
-  Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder **persönliche Umstände** der Vertragsteile beeinflusst werden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

⁵² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

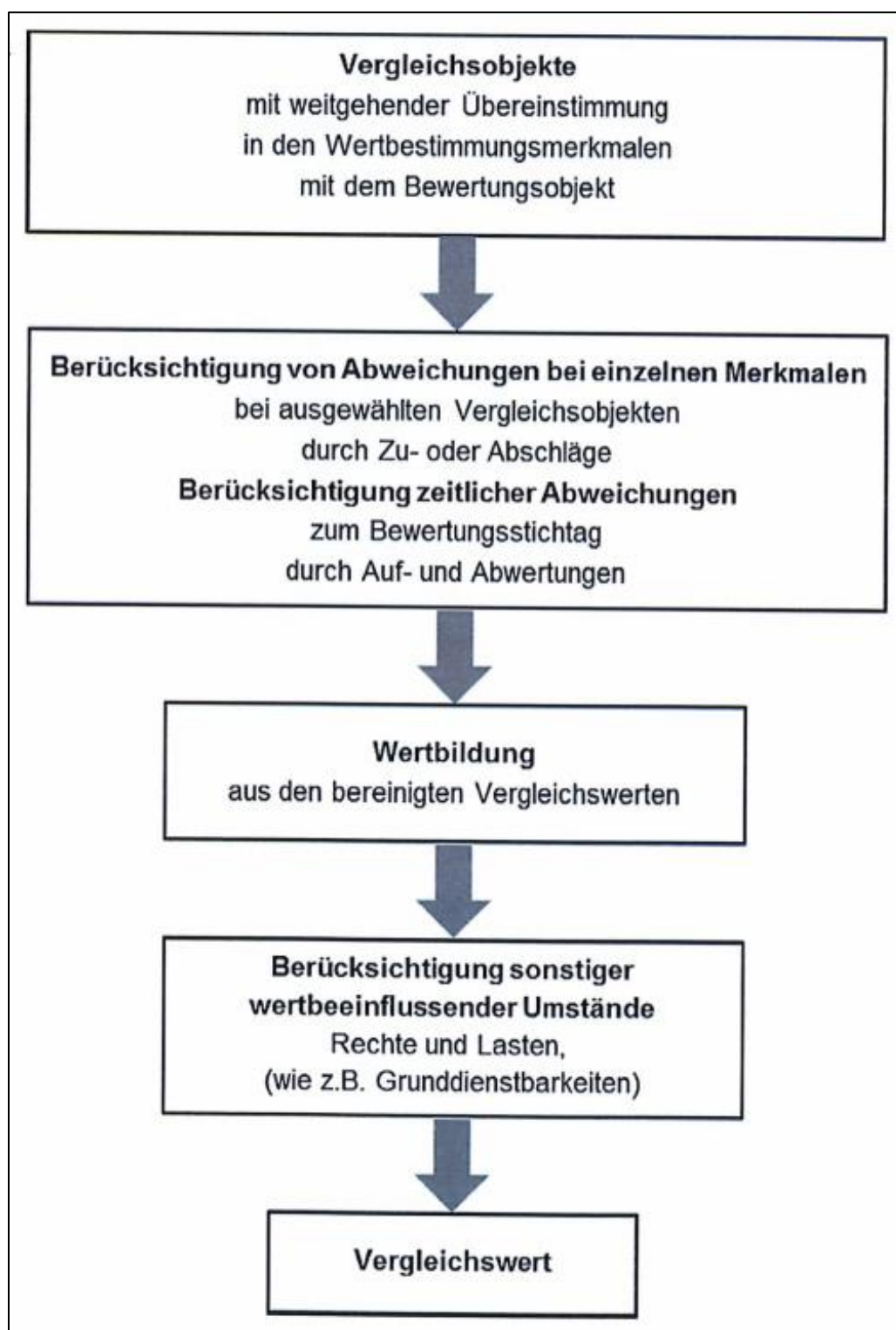


Abbildung 35: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens⁵³

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

⁵³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.3 Vergleichswertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9

3.3.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes Hernals** (Katastralgemeinden 01402 Hernals, 01405 Ottakring; 01403 Neulerchenfeld) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **saniierungs- und modernisierungsbedürftigen Wohnungseigentumsobjekten** in der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** aus den Jahren **2023 und 2024** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	Verkäufer	Käufer
1	1402	Hernals	1937	3538	2023	12.06.2023	23.09.2024	15,41 Monate	Schuster	YDM Immoinvest GmbH
2	1402	Hernals	1914	3994	2023	18.08.2023	23.09.2024	13,21 Monate	Friedrichkeit	Berthold
3	1405	Ottakring	1666	2978	2023	28.04.2023	23.09.2024	16,89 Monate	Immobilien mit Zukunft GmbH	Karoly
4	1405	Ottakring	1666	2978	2023	28.04.2023	23.09.2024	16,89 Monate	Immobilien mit Zukunft GmbH	Karoly
5	1405	Ottakring	1082	5687	2023	15.12.2023	23.09.2024	9,30 Monate	Tschögl Beta Immobilien KG	Schatz
6	1405	Ottakring	1181	3169	2024	26.06.2024	23.09.2024	2,92 Monate	Schärf	Schärf Schärf-Hönig
7	1403	Neulerchenfeld	741	2170	2024	17.04.2024	23.09.2024	5,22 Monate	Ebenauer (CZ)	IMMOVILLE GmbH
8	1405	Ottakring	3003	1376	2024	05.03.2024	23.09.2024	6,64 Monate	OKT 102 Immobilien GmbH & Co KG	Jungwirth
9	1403	Neulerchenfeld	753	1021	2024	01.02.2024	23.09.2024	7,72 Monate	Zug	Korjenic
10	1403	Neulerchenfeld	738	589	2024	28.11.2023	23.09.2024	9,86 Monate	Gorgesth	Muslija Muslija
11	1403	Neulerchenfeld	657	3242	2023	07.07.2023	23.09.2024	14,59 Monate	Kienreich	Reif
12	1403	Neulerchenfeld	781	805	2023	10.02.2023	23.09.2024	19,42 Monate	K 7-9 Bauträger GmbH	Artaker
13	1403	Neulerchenfeld	368	3897	2024	23.07.2024	23.09.2024	2,04 Monate	baustein Immobilien GmbH	Bastiaans-Kindermann
14	1403	Neulerchenfeld	357	5132	2023	02.11.2023	23.09.2024	10,71 Monate	Brunner	eSAI GmbH

Tabelle 3: Vergleichstransaktionen für Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	Stockwerk	Stiege	Top	Wohn-nutz-fläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Keller-fläche	Gewichtete Nutzfläche	Kaufpreis Eigen-nutzung gesamt	Kaufpreis Eigen-nutzung pro m²
							100%	50%	25%	20%	10%	10%			
1	1170	Wien	Redtenbachergasse 81	OG		23	43,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	1,00 m²	43,10 m²	€ 110 000	€ 2 552
2	1170	Wien	Wurlitzergasse 92	OG		15	28,34 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,34 m²	€ 70 000	€ 2 470
3	1160	Wien	Degengasse 8			10	38,61 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	38,61 m²	€ 109 900	€ 2 846
4	1160	Wien	Degengasse 8			12-13	54,16 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	54,16 m²	€ 169 900	€ 3 137
5	1160	Wien	Brunnengasse 74			26/27	53,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	2,00 m²	53,20 m²	€ 130 000	€ 2 444
6	1160	Wien	Yppenplatz 2		2	28	30,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	30,00 m²	€ 80 000	€ 2 667
7	1160	Wien	Fröbelgasse 62			7	29,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	29,00 m²	€ 62 500	€ 2 155
8	1160	Wien	Rosensteingasse 1			15	60,75 m²	0,00 m²	0,00 m²	7,49 m²	0,00 m²	1,00 m²	62,35 m²	€ 150 500	€ 2 414
9	1160	Wien	Haberlgasse 9	EG		4	36,59 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	36,59 m²	€ 97 000	€ 2 651
10	1160	Wien	Haberlgasse 18	3. Stock		31	98,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	98,00 m²	€ 255 000	€ 2 602
11	1160	Wien	Fröbelgasse 8	2. OG		16-18	73,45 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	3,00 m²	73,75 m²	€ 175 000	€ 2 373
12	1160	Wien	Kirchstetterngasse 7	2. OG		44	52,90 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	52,90 m²	€ 116 000	€ 2 193
13	1160	Wien	Hasnerstraße 15			1	42,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	42,00 m²	€ 110 000	€ 2 619
14	1160	Wien	Lerchenfelder Gürtel 25	2. Stock		38	65,91 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	65,91 m²	€ 188 000	€ 2 852

Tabelle 4: Vergleichstransaktionen für Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 (Teil 2)

Die **gewichteten Nutzflächen** wurden – ausgehend aus den **Flächenangaben** in den **Kaufverträgen** bzw. in den **aufliegenden Nutzwertgutachten** – ermittelt. In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Nutzwertgutachten wurden die Flächen wie folgt gewichtet:

Fläche	Gewichtung
Wohnnutzfläche	100 %
Loggia	50 %
Balkon	25 %
Terrasse	20 %
Garten	10 %
Kellerabteil	10 %

Tabelle 5: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)

3.3.2 Berücksichtigung der abweichenden Zeit

Es erfolgte eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen. Als Basis für die Indexierung wurde **hilfsweise** die **Preisentwicklung von gebrauchten Eigentumswohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk in sehr guter Wohnlage mit einfachem Wohnwert** herangezogen, die in den **Immobilien-Preisspiegeln 2023 bis 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich publiziert wurden. Demnach ergibt sich in den **Jahren 2022 bis 2023** (es wird in den Immobilien-Preisspiegeln jeweils der Vorjahreswert abgebildet) eine **durchschnittliche Preissteigerung** von **rund 6,85 % p. a.** bzw. von **rund 0,55 % p. m.**:

Immobilien-Preisspiegel					
Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk sehr gute Wohnlage, einfacher Wohnwert					
Jahr Preis- spiegel	Jahr Bezug	sehr gute Wohnlage einfacher Wohnwert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2023	2022	€ 3 082,26		6,85%	0,55%
2024	2023	€ 3 293,42	1,0685		
2025	2024	Daten zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden			
Hälfte der zeitlichen Anpassung				3,43%	0,28%

Tabelle 6: Zeitliche Anpassung

3.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen

Der Verkehrswert von Wohnungseigentumsobjekten orientiert sich üblicherweise an den **folgenden Parametern**, welche unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig eingeschätzt wurden:

-  **Mikrolage:** Bezüglich der unterschiedlichen Mikrolagen der Vergleichsobjekte wurden Abschläge von bis zu - 5 % und Zuschläge von bis zu + 5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Gewichtete Nutzfläche:** Wegen der unterschiedlichen gewichteten Nutzflächen wurden Abschläge von bis zu - 2,5 % sowie Zuschläge von bis zu + 5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Stockwerkslage:** Aufgrund der unterschiedlichen Stockwerkslagen wurden Zuschläge von bis zu + 5 % und Abschläge von bis zu - 5 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Ausstattung:** Aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung der Vergleichsobjekte wurden Abschläge von bis zu - 15 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Freiflächen:** Bei einem Vergleichsobjekt war eine Freifläche in Form einer Terrasse vorhanden, wodurch ein Abschlag von rund - 5 % auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt wurde.
-  **Größe der Wohnungseigentumsanlage:** Da sich die Anlagengröße der Vergleichsobjekte nicht wesentlich von jener des Bewertungsobjektes unterscheidet, wurden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.

3.3.4 Identifikation von Ausreißern

Im Rahmen eines **üblichen Ausreißertests** von $\pm 1,5$ der **Standardabweichung der Stichprobe** konnten **zwei Ausreißer** (Vergleichspreise 4 und 7) **identifiziert** werden, welche in weiterer Folge ausgeschlossen wurden:

Nr.	Anpassung Mikrolage	Anpassung gewichtete Nutzfläche	Anpassung Stockwerkslage	Anpassung Ausstattung	Anpassung Freifläche	Anpassung Größe der Anlage	Anpassung Zeit	Anpassung Summe	angepasster Vergleichspreis Eigennutzung	herangezogener Vergleichspreis Eigennutzung
1	-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,35%	-5,65%	€ 2 408	€ 2 408
2	-5,00%	-2,50%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	3,72%	-6,28%	€ 2 315	€ 2 315
3	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	4,78%	-10,22%	€ 2 555	€ 2 555
4	0,00%	2,50%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	4,78%	-7,72%	€ 2 895	Ausreißer
5	0,00%	2,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,60%	0,10%	€ 2 446	€ 2 446
6	0,00%	-2,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,81%	-6,69%	€ 2 488	€ 2 488
7	5,00%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,45%	3,95%	€ 2 240	Ausreißer
8	5,00%	2,50%	-2,50%	0,00%	-5,00%	0,00%	1,85%	1,85%	€ 2 459	€ 2 459
9	0,00%	0,00%	5,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	2,16%	-2,84%	€ 2 576	€ 2 576
10	0,00%	5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,76%	2,76%	€ 2 674	€ 2 674
11	5,00%	2,50%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	4,12%	9,12%	€ 2 589	€ 2 589
12	0,00%	2,50%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	5,52%	5,52%	€ 2 314	€ 2 314
13	-5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,56%	0,56%	€ 2 634	€ 2 634
14	-5,00%	2,50%	-2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	3,01%	-1,99%	€ 2 795	€ 2 795
Mittelwert									€ 2 527,75	€ 2 521,10
Mittelwert (gerundet)									€ 2 528,00	€ 2 521,00
Minimum									€ 2 240,40	€ 2 313,75
Median									€ 2 521,91	€ 2 521,91
Maximum									€ 2 894,81	€ 2 795,48
Standardabweichung der Stichprobe									€ 185,41	€ 144,30
Variationskoeffizient									0,07	0,06
Untergrenze									-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	€ 2 249,64
Obergrenze									1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	€ 2 805,86

Tabelle 7: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9

3.3.5 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Das arithmetische Mittel der angepassten Vergleichspreise liegt bei **rund € 2.521,- pro m² gewichteter Nutzfläche**. Dies entspricht einem **Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** i. d. H. v. **rund € 102.000,-** für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9**:

Wohnung Top 9	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	40,32 m ²
Mittelwert (gerundet)	€ 2 521,00
Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 101 646,72
Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gerundet	€ 102 000,00

Tabelle 8: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.3.6 Zubehör und Fahrnisse

Der Zeitwert des **Zubehörs** (Küche inkl. Geräte, Einbaumöbel etc.) wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht gesondert** ermittelt. Die **Funktionstüchtigkeit** des **Zubehörs** und der auf der Liegenschaft befindlichen **Fahrnisse** wurde **nicht geprüft**. Es wird daher kein gesonderter Zuschlag angesetzt.

3.3.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

3.3.7.1 Herstellung der Trennung zu Wohnungseigentumsobjekt Top 10

Es besteht ein **Mauerwerksdurchbruch zu Wohnungseigentumsobjekt Top 10**. Die **Herstellung der Trennung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Top 9 zu Top 10** durch Schließen des Mauerwerksdurchbruchs wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **wertmindernd** angesetzt. Die entsprechenden Kosten werden auf Basis grober und überschlägiger Schätzungen des Sachverständigen mit **rund € 2.000,- wertmindernd** in Abzug gebracht.

3.3.7.2 Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind jene, die bei der Ableitung des Vergleichswertes nicht berücksichtigt werden konnten. In der ÖNORM B 1802-1 werden im Ablaufschema insb. Rechte und Lasten, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, genannt.⁵⁴ Weiters können unter diesem Punkt auch Personaldienstbarkeiten (z. B. Wohn- und Fruchtgenussrechte), Reallasten (z. B. Ausgedinge) sowie Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte verstanden werden. Im gegenständlichen Fall wurden **keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** identifiziert, weshalb **weder Zu- noch Abschläge** angesetzt wurden.

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.3.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert)

Der **Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert)** beläuft sich für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9** auf **rund € 100.000,-**:

Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gerundet	€ 102 000,00
Zubehör	€ 0,00
Herstellung der Trennung zu Wohnungseigentumsobjekt Top 10	-€ 2 000,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 100 000,00
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€ 100 000,00
Verkehrswert pro m ² Nutzfläche	€ 2 480,16

Tabelle 9: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

Wohnung Top 9

in der Wohnungseigentumsanlage

Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 123, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

wird unter Berücksichtigung

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten),
-  den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  dem **Zweck der Wertermittlung** (vgl. Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten),
-  der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Qualitätsstichtages 23. September 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 7 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 100.000,–
(Euro Einhunderttausend)

Signiert von:	Gerald Stocker
Datum:	08.11.2024 16:23:37
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	



Gerald Stocker



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, RICS Registered Valuer, World Recognized Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 8. November 2024

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 123, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 2639

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

Letzte TZ 2426/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
774/52 GST-Fläche 500
Bauf.(10) 343
Bauf.(20) 157 Nauseagasse 31

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a gelöscht

***** B *****

119 ANTEIL: 20/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 10

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28

f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

120 ANTEIL: 46/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an Werkstätte mit Lager top Nr 1

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28

f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

121 ANTEIL: 7/768

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 3428/1986 Wohnungseigentum an Lager top Nr 2

c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht

e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06

für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,

Seite 1 von 3

Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)
122 ANTEIL: 36/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 23
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

123 ANTEIL: 30/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 9
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

124 ANTEIL: 73/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 15/16
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

125 ANTEIL: 40/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 17
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

126 ANTEIL: 70/768
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 21/22
c 3703/2022 IM RANG 6891/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
e 2103/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-05-06
für Treuhänder Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien,
Seilerstätte 28
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

***** C *****

30 auf Anteil B-LNR 119 bis 126

b 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) IM RANG 3704/2022 Pfandurkunde 2021-12-07,
Firmenbuchauszug 2022-07-11
PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 5.600.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH
(FN 107016b)
c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30
EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146
EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18

36 gelöscht

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

Grundbuch

14.08.2024 10:33:46

Wohnungseigenschaftsvertrag vom 11.03.1986

120 120

3428/86
Angezeigt am 11. MRZ. 1986 u. unter B.N.P.
39389 verbucht
Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Rohringer

ÜBEREINKOMMEN

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

1.

Die nachstehend angeführten Vertragsteile sind außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2639 des Grundbuches der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/52. Sie haben diese Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für die nachstehend angeführten Bestandräumlichkeiten erworben, und zwar

Name	zur Begründung von Wohnungseigentum für	Anteil
Richard Ripel, geb. 10.8.1923	top 13/14	1/40-teil
Karoline Ripel, geb. 12.6.1924	top 13/14	1/40-teil
Herbert Ripel, geb. 31.10.1951	top 24	1/20-teil
Helene van den Wassenberg, geb. 8.7.1926	top 26	1/20-teil
Walter Novak, geb. 27.5.1923	top 23	1/20-teil

2

Heinz Nitsch, geb. 4.8.1961	top 11	1/20-tel
Erich Gruber, geb. 19.11.1948	top 1	1/20-tel
Erich Gruber, geb. 19.11.1948	Keller 2	1/40-tel
Richard Ripel, geb. 10.8.1923	top 5,6/8,9,10,12, 15/16,17,18,19,20, 21/22,25	27/40-tel

II.

Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 5.12.1985, MA 50-Schli 1/84, wurden die Nutzwerte der einzelnen Bestandobjekte, wie sie in der dieser Vereinbarung angeschlossenen Tabelle VIII. aufscheinen, festgesetzt. Diese Entscheidung ist in Rechtskraft erwachsen und wird von sämtlichen Vertragsteilen dem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt. Es wird festgestellt, daß die in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle VIII. angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Bestandobjekte zur Summe der Nutzwerte aller Bestandobjekt auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsteile vereinbaren daher, daß die sub. I. angeführten Miteigentumsanteile entsprechend den Nutzwerten laut der Tabelle VIII. berichtigt werden, und nunmehr diese Größenordnung aufweisen, ohne daß hieraus ein Ausgleichsanspruch entsteht.

III.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 begründen alle Vertragsteile an den in der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle VIII. genannten Objekten das Wohnungseigentumsrecht und wird daher den Miteigentümern das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung an diesen Objekten eingeräumt, wobei gleichzeitig

120 120

3

die Berichtigung der Miteigentumsanteile entsprechend den Nutzwerten der Tabelle VIII. vorgenommen wird.

IV.

Die Zentralsparkasse und Kommerzialbank, Wien, als Pfandgläubigerin, tritt diesem Vertrag bei und erteilt ihre Einwilligung dazu, daß gleichzeitig mit der Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes und des mit den jeweiligen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums die Berichtigung der Pfandhaftung sowie der darauf bezughabenden Anmerkungen grundbücherlich bewilligt werden kann, und zwar entsprechend der Berichtigung der Anteile, sodaß diese Pfandrechte künftighin auf jenen Miteigentumsanteilen aushaften, wie sie in der angeschlossenen Tabelle VIII. dargestellt sind.

V.

Hinsichtlich Verwaltung, Aufwendungen und Erträgnissen der Liegenschaft gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, soweit zwischen den Vertragsparteien keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wurde.

Der jeweilige Wohnungseigentümer ist berechtigt, ausschließlich auf seine Kosten bauliche Veränderungen in seinem Bestandsobjekt durchzuführen oder Bestandsobjekte zusammenzulegen, ohne daß es einer gesonderten Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf. Allfällige hiedurch im Zusammenhang mit einer Neuparifizierung entstehenden Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des verursachenden Wohnungseigentümers.

VI.

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von den Wohnungseigentümern anteilsmäßig, sohin im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile berechnet nach den nunmehrigen Nutzwerten, übernommen.

VII.

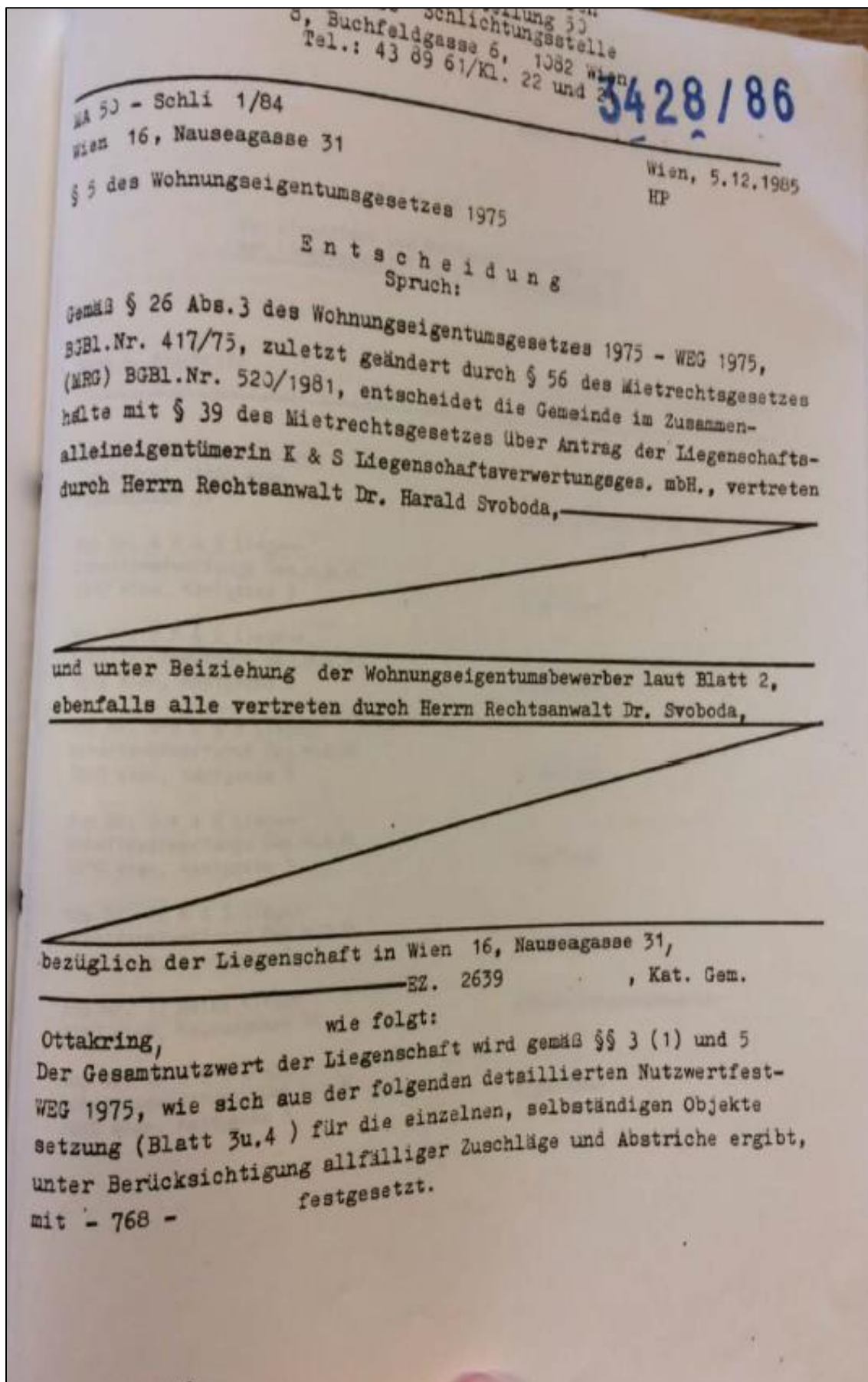
Die Vertragsteile erteilen schon ihre Einwilligung dazu, daß ob der Liegenschaft EZ 2639 der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/52, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 1) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums;
- 2) Im Eigentumsblatt die Einverleibung des im Sinne der §§ 3 ff Wohnungseigentumsgesetz 1975 und gemäß § 136 (1) Grundbuchgesetz berichtigten und gleichzeitig aufgeführten Eigentumsrechte gemäß Tabelle VIII. und des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten;
- 3) Die Aufspaltung der restlichen 27/40 Anteile des Richard Ripel, geb. 10.8.1923, und hierauf die Einverleibung des Wohnungseigentums gemäß Tabelle VIII.;
- 4) Herr Richard Ripel, geb. 10.8.1923, und Frau Karoline Ripel, geb. 12.6.1924, erteilten zugleich ihre Einwilligung dazu, daß ihre je 71/1536 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 13-14, zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an dieser Wohnung gemäß § 9 WEG zu zusammen 71/768 Anteilen verbunden werden können.

VIII.

Name	top Nr.	Objektsbezeichnung	Anteil
1) Erich Gruber, Geb. 19.11.1948	1	Werkstätte mit Lager	46/768
2) Erich Gruber, Geb. 19.11.1948	2	Lager	7/768
3) Heinz Nitsch, Geb. 4.8.1961	11	Wohnung	39/768
4) Richard Ripel, Geb. 10.8.1923	13/14	Wohnung	71/1536

120 120				5
5) Karoline Ripel, geb. 12.6.1924	13/14 Wohnung		71/1536	
6) Walter Novak, geb. 27.5.1923	23 Wohnung		36/768	
7) Herbert Ripel geb. 31.10.1951	24 Wohnung		29/768	
8) Helene van den Wassenberg, geb. 8.7.1926	26 Wohnung		29/768	
9) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	5 Wohnung		28/768	
10) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	6-8 Wohnung		114/768	
11) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	9 Wohnung		30/768	
12) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	10 Wohnung		20/768	
13) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	12 Wohnung		36/768	
14) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	15/16 Wohnung		73/768	
15) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	17 Wohnung		40/768	
16) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	18 Wohnung		30/768	
17) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	19 Wohnung		20/768	
18) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	20 Wohnung		30/768	
19) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	21/22 Wohnung		70/768	
20) Richard Ripel, geb. 10.8.1923	25 Wohnung		20/768	



Blatt 2

L I S T E

der Eigentümer und Wohnungseigentumswerber
der Liegenschaft 1160 Wien, Nauseagasse 31

Name u. Anschrift	Eigentümer oder Wohnungseigen- tumswerber
top Nr. 1/2 Erich Gruber Tischlerei, 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 4 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 5 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 6-8 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 9 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 10 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 11 Heinz Nitsch 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 12 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer

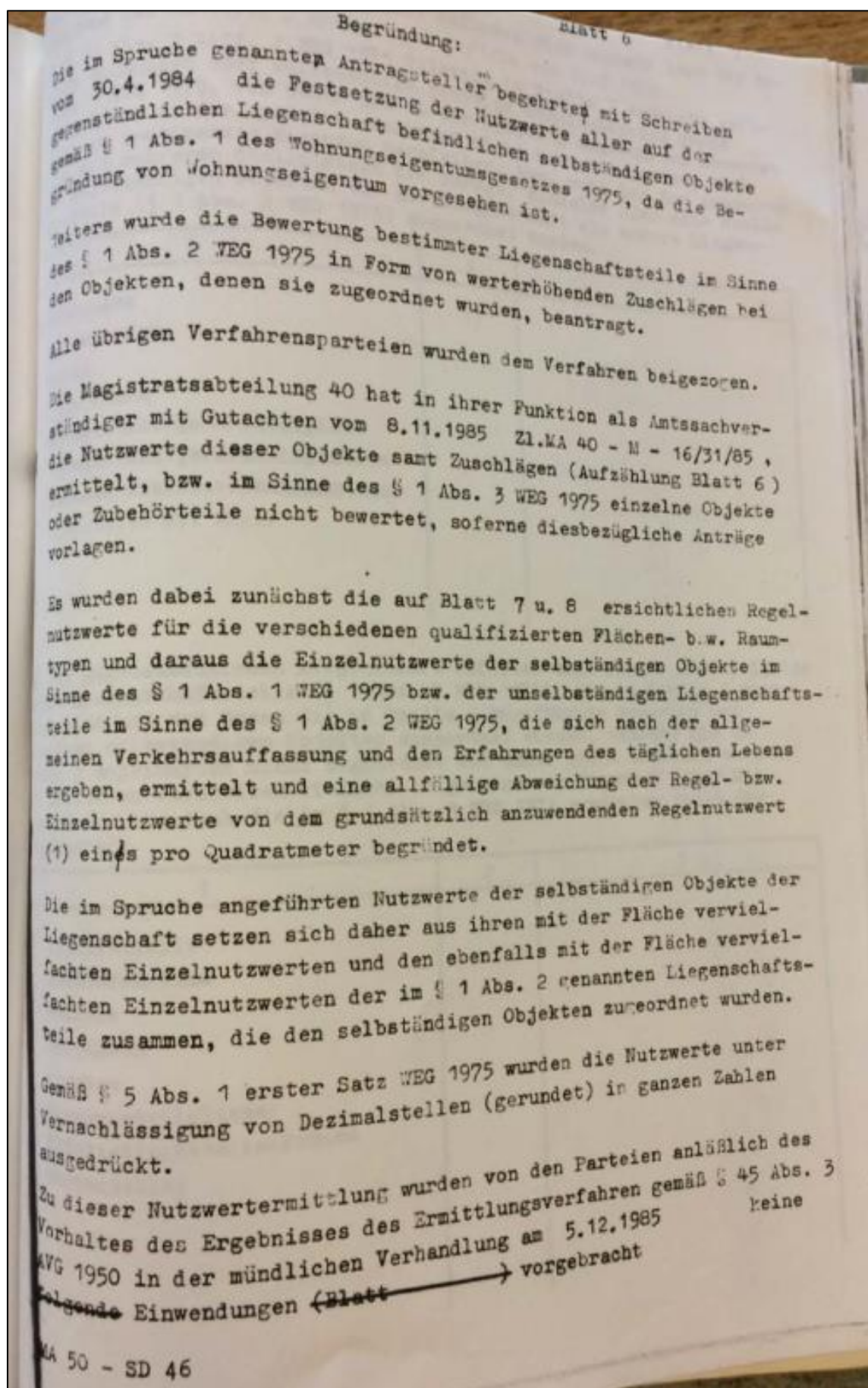
Blatt 3	
top Nr. 13/14 Richard u. Karoline Ripel, 1160 Wien, Nauseagasse 31	
top Nr. 15/16 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 17 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 18 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 19 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 20 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 21/22 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 23 Walter Nowak 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 24 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 25 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 26 Peter Breitfuß 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber

Blatt 4					
Beschreibung/ Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- wert/m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
K/1	Werkstätte mit Lager	70,39	0,65		46
K/2	Lager	28,14	0,25		7
HP/3-4	Whg.	45,90	HW gem.Eigentum		Ø
HP/5	Whg.	40,32	0,70		28
HP/6-8	Whg.	119,76	0,95		114
1/9	Whg.	40,32	0,75		30
1/10	Whg.	29,23	0,68		20
1/11	Whg.	41,20	0,95		39
1/12	Whg.	41,40	0,88		36
1/13-14	Whg.	72,19	0,98		71
2/15-16	Whg.	76,52	0,95		73
2/17	Whg.	41,84	0,95		40
2/18	Whg.	40,32	0,75		30
2/19	Whg.	29,04	0,70		20
2/20	Whg.	40,32	0,75		30

Blatt 5

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m²	Nutz- wert/m²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
3/21-22	Whg.	75,66	0,93		70
3/23	Whg.	42,04	0,85		36
3/24	Whg.	40,32	0,73		29
3/25	Whg.	29,04	0,68		20
3/26	Whg.	40,32	0,73		<u>29</u>
			Nutzwertsumme:		768

daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile: $\frac{768}{768}$



Blatt 7

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/16 - Neuvermessung 31/1/84 vom 10.9.1984 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbstständige Wohnungen oder selbstständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
16 Wohnungen	17	1
Gassenladen		
Büros		
1 Lagerraum	1	
Garagen mit 1 Stellplatz		
Garagen mit 2 Stellplätzen		
Garagen mit mehreren Stellplätzen		
1 Werkstätte mit Lager	1	

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-Eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
20 Kellerabteile		20
Dachbodenräume		
Balkone		
Terrassen		
Loggien		
Garagenstellplätze		
KFZ-Stellplätze		
Gartenteile		

Blatt 8

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 16., Nauseagasse 31
EZ 2639/Ottakring

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Wohnung (Haus ohne Aufzug)			<u>RNW = 1,00</u>	Whg. mit Lage im 1.Stock, bestehend aus Zi,Kü,Bad, WC,VR;Einzelofenheizung
	HP	5	0,70	RNW -A) -E) -G) -H) -J)
		6-8	0,95	RNW -A)
	1	9	0,75	RNW -E) -G) -H) -J)
		10	0,68	RNW -I) -F) -G) -H) -J)
		11	0,95	RNW -E) -J)
		12	0,88	RNW -G) -J)
		13-14	0,98	RNW -I)
	2	15-16,17	0,95	RNW -B) -E)
		18,20	0,75	RNW -B) -G) -H) -J)
		19	0,70	RNW -B) -F) -G) -H) -J)
	3	21-22	0,93	RNW -C) -E)
		23	0,85	RNW -C) -E) -G) +K)
		24,26	0,73	RNW -C) -G) -H) -J)
		25	0,68	RNW -C) -F) -G) -H) -J)
Werkstätte			<u>RNW = 0,65</u>	
Lager			<u>RNW = 0,25</u>	

RNW = Regelnutzwert

Bewertung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
<u>Abzüge:</u>				
				= 5% f. Lage im Hochparterre
				= 2,5% f. Lage im 2. Stock
				= 5% f. Lage im 3. Stock
				= 5% f. Überwiegende Straßenlage
				= 2,5% f. tw. Straßenlage
				= 5% f. Gangküche
				= 10% f. fehlendes Bad
				= 10% f. fehlendes WC
				= 2,5% f. Bad und WC in einem Raum
				= 2,5% f. fehlenden VR
<u>Zuschlag:</u>				
				= 2,5% f. Duschnische

Blatt 10

Rechtsmittelbelehrung:

Die Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Miet-
gesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die
Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache
gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig
machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung
in Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden,
seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr
vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesen-
heit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die
vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von
der Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Bei Beschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit-
wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator ge-
mäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber
Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem
Anteil, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus
ergebenden einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

geht an:

Herrn Rechtsanwalt Dr. Harald Svoboda (2-fach)
Antgasse 3
1010 Wien

~~Alle Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungs-~~
~~eigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungs-~~
~~gesetz 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6~~
~~Rechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellge-~~
~~als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

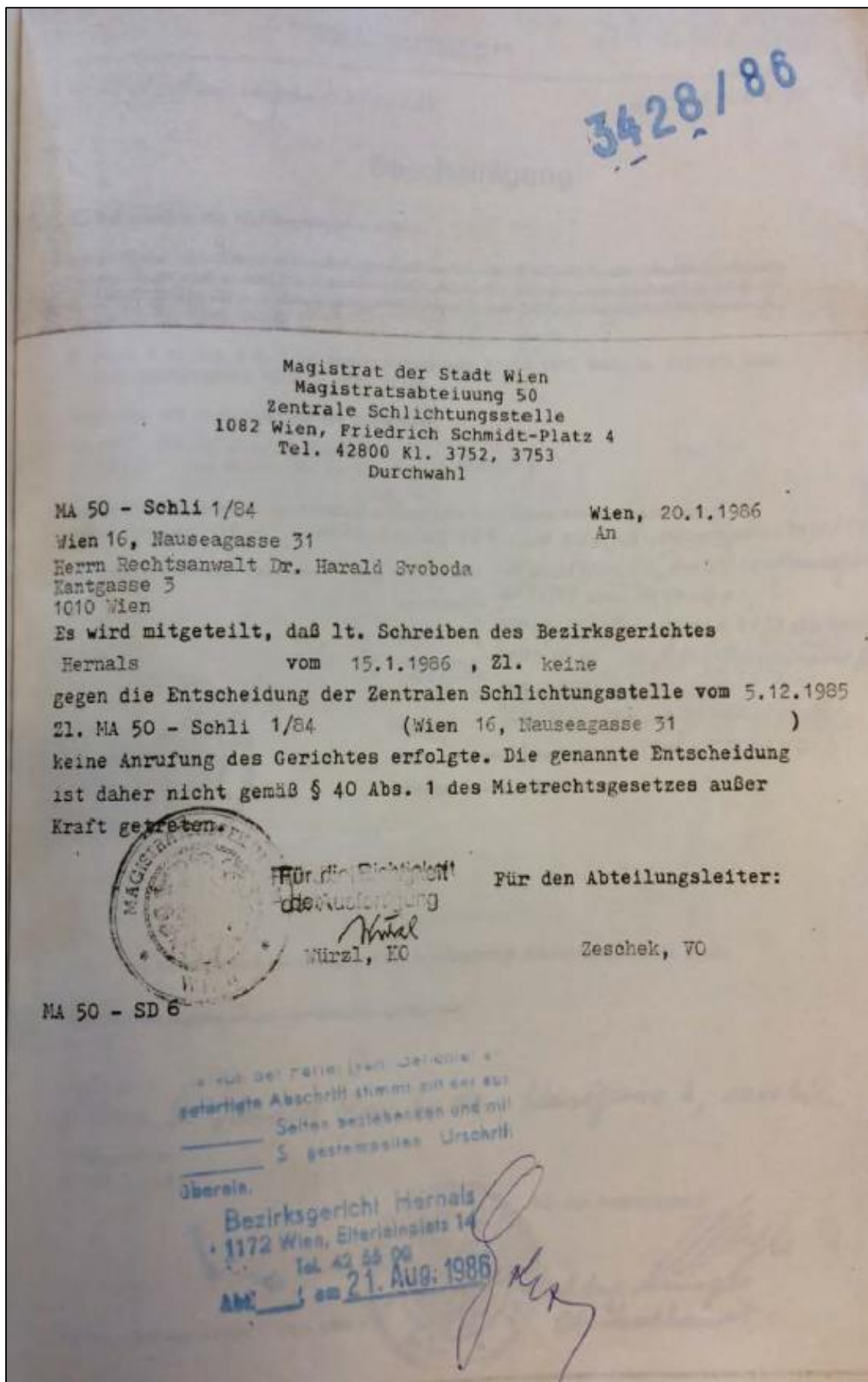
zum Akt

: Zeschek, VO
: 43 89 61/29 DM

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Für den Abteilungsleiter:

Dr. Heindl
Magistratsrat



3428/86

MA 37/16 - Nauseagasse 31/1184 Wien, 1984 09 10

Bescheinigung

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird

~~gemäß § 5 Abs. 2 lit. e des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1948, BGBl. Nr. 140, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 38/1951 (die §§ 2 und 5 gelten gemäß § 29 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975, in den dort angeführten Fällen weiter).~~

gemäß § 12 Abs. 2 Z. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975 — WEG 1975),

bescheinigt, daß in dem den auf der Liegenschaft

Wien 16. Bez. Nauseagasse Oktobering ONr. 31
EZ 2629 des Grundbuches der Kat. Gem.

zufolge der rechtskräftigen Baubewilligung Planwechselbewilligung Besatzungsbewilligung
vom 1906 05 02, MA 21. 20862/06 und MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/77
geplanten bestehenden Gebäuden

18 Wohnungen	von 1977 03 05, <u>MA 37/16 - Nauseagasse</u>
Gassenladen	61/1/77 von 1977 04 01, ✓
Büro	<u>MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/83</u> von
1 Werkstätten mit Lager	1983 04 02, <u>MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/83</u>
1 Lagerräume	von 1984 06 07 u.
Ateliers	<u>MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/84</u>
Garage mit Stellplätzen	von 1984 08 07
Garage mit Stellplätzen	

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom
Zi-MA

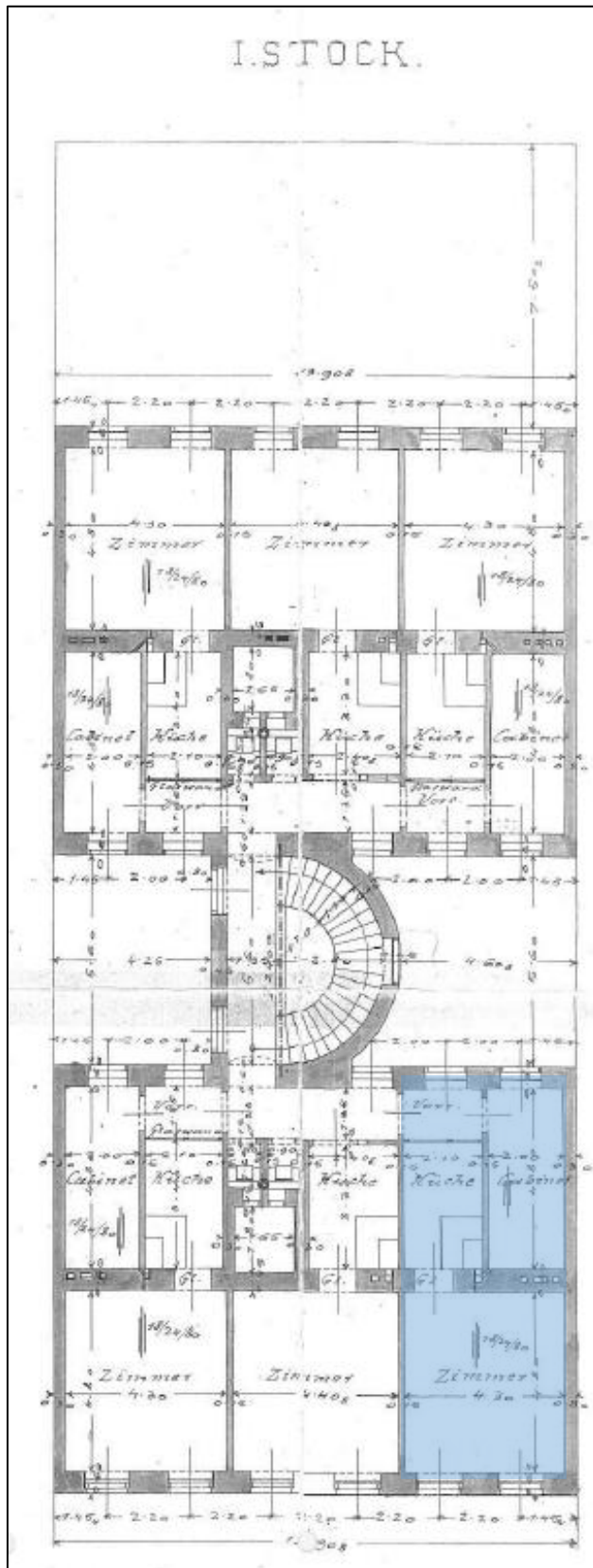
Ergeht an:
✓ Herrn Dr. Harald Svoboda, Kandlgasse 3, 1010 Wien

In Abschrift an:
2) MA 37/16

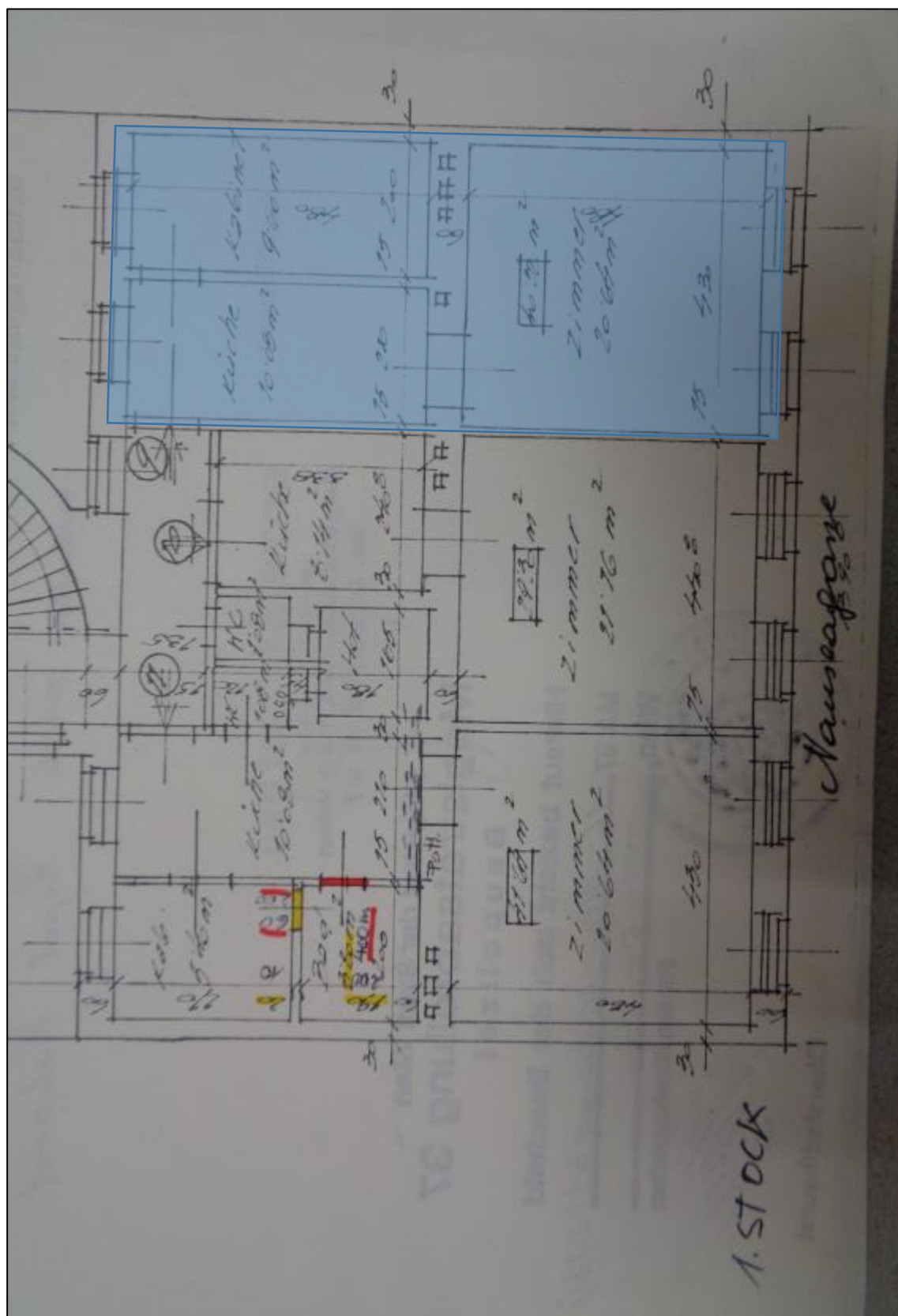
Für den Abteilungsleiter:
ip. Ing. Weininger
Oberbaubauamt

AD 1518 — 5000 Germ. & 2 Blatt — 772 — 17200 —

Planunterlagen (Konsensplan, 1. Stock) aus 1906



Planunterlagen (Einreichplan gem. Bescheid der MA 37 vom 07.06.1984)



Literaturverzeichnis

-  Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
-  Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
-  Austrian Standards International (Hrsg., 2019): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
-  Bauer, Jeremias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2018): ÖVI Marktbericht 2017: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2017 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2019): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
-  Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
-  Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
-  Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilienrentier, Wien.
-  Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
-  Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Francke, Hans-Hermann/Rehugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
-  Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
-  Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin – Wien – Zürich.
-  Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
-  Grosse, Matthias/Holzapfel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 – 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.

-  Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
-  Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.
-  Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
-  Popp, Roland (2019): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 67 – S. 71.
-  Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
-  Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
-  Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
-  Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2018): Immobilien-Preisspiegel 2018, Wien.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2019): Immobilien-Preisspiegel 2019, Wien.
-  Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2001 bis 2050.....	16
Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld	17
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk.....	17
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk.....	18
Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk.....	19
Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk.....	20
Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk....	21
Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk	22
Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1).....	23
Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2).....	24
Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen.....	24
Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte).....	25
Abbildung 13: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Luftbild)	25
Abbildung 14: Blick Straßenzug Nauseagasse Richtung Norden (links) und Süden (rechts).....	26
Abbildung 15: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Südwesten (rechts)	26
Abbildung 16: Blick auf die angrenzende Liegenschaft im Norden (links) und im Süden (links) ...	26
Abbildung 17: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, Aufschrift (Ausschnitt).....	27
Abbildung 18: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A1-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 19: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A2-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 20: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, B-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 21: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, C-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	31
Abbildung 23: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	32
Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	33
Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	35
Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	36
Abbildung 27: Auszug aus der Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster: Gst.-Nr. 774/52, KG 01405 Ottakring.....	37
Abbildung 28: Erläuterungen zur Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH.....	38
Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	39
Abbildung 30: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	40
Abbildung 31: Auszug aus HORA: Naturgefahren Oberflächenabfluss (Teil 3)	41
Abbildung 32: Auszug aus dem Senderkataster	42
Abbildung 33: Lärmbelastung Straße	44
Abbildung 34: Lärmbelastung Schienenverkehr.....	45
Abbildung 35: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens	68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	27
Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	47
Tabelle 3: Vergleichstransaktionen für Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 (Teil 1)	69
Tabelle 4: Vergleichstransaktionen für Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 (Teil 2)	69
Tabelle 5: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)	70
Tabelle 6: Zeitliche Anpassung.....	70
Tabelle 7: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9	71
Tabelle 8: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	72
Tabelle 9: Wertbildung für das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 9 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	73