

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes Top 3-4 Nauseagasse 31, A-1160 Wien

EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



Bewertungstichtag: 07. März 2025

Qualitätsstichtag: 07. März 2025

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	Nicht verbüchertes Wohnungseigentumsobjekt Top W 3-4 (Hausbesorgerwohnung) Nauseagasse 31, A-1160 Wien EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals
Bewertungsstichtag	07. März 2025
Qualitätsstichtag	07. März 2025 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Vergleichswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 45,90 m ² Wohnnutzfläche
Verkehrswert	€ 103.000,– (Euro Einhundertdreitausend)

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	9
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	11
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	11
1.4.4 Lastenfreiheit.....	12
1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße	12
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge	12
1.4.7 Umsatzsteuer.....	13
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	13
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	14
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	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	28
2.2.5	Vollständiger Grundbuchauszug.....	29
2.3	Digitaler Katastralplan	30
2.3.1	Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (ohne Luftbild)	30
2.3.2	Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (mit Luftbild).....	31
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	32
2.4.1	Flächenwidmung	32
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	33
2.4.3	Abschließende Bemerkungen.....	34
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	35
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	36
2.6.1	Kontaminierung.....	36
2.6.2	Naturgefahren	37
2.6.3	Senderkataster	40
2.6.4	Lärminformationskarten	41
2.7	Wohnungseigentumsobjekt	44
2.7.1	Allgemeine Beschreibung	44
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	44
2.7.3	Nicht verbüchertes Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)	45
2.7.4	Bau- und Erhaltungszustand	46
2.7.5	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	47
2.7.6	Grenzüberbau und Energieausweis	47
2.7.7	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	48
2.7.8	Fotodokumentation vom 23.09.2024	49
2.7.9	Fotodokumentation vom 05.03.2025	61
3	Gutachten (Wertermittlung)	68
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	68
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	68
3.2.1	Stand der Wissenschaft.....	68
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	69
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	70
3.2.4	Schematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens	70
3.3	Vergleichswertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4.....	72
3.3.1	Vergleichsobjekte	72
3.3.2	Berücksichtigung der abweichenden Zeit.....	73

3.3.3	Berücksichtigung von Abweichungen bei einzelnen Merkmalen	73
3.3.4	Identifikation von Ausreißern.....	74
3.3.5	Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	74
3.3.6	Zubehör und Fahrnisse	75
3.3.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	75
3.3.8	Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert).....	75
Zusammenfassung.....		76
Bewertungsrelevante Anhänge.....		77
Grundbuchauszug: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals.....		78
Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986.....		83
Planunterlage (Einreichplan) vom 01.07.2022		100
Planunterlagen (Einreichplan) vom Juli 194		101
Literaturverzeichnis.....		102
Abbildungsverzeichnis.....		104
Tabellenverzeichnis.....		105

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 **nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes**

-  Top W 3-4 (Hausbesorgerwohnung), Nauseagasse 31, A-1160 Wien
-  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 nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kontaminationsfreiheit** des bewertungsgegenständlichen nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes
-  **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenutzungsgebühr, 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 nicht verbücherten 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 **07. März 2025**.

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 **Bewertungsstichtag**, d. h. der **07. März 2025**.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **23. September 2024** sowie am **07. März 2025** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt.

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.

-  Bei der Befundaufnahme am **23. September 2024** 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
-  Bei der Befundaufnahme am **07. März 2025** waren **folgende weitere Person anwesend:**
 -  Herr **Valentin Barisic**, PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1010 Wien

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

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

-  **Wohnungseigentumsanlage:** Die **Wohnungseigentumsanlage** wurde sowohl von **außen** (Fassadenflächen, Innenhof, Umgebung) als auch von **innen** (Allgemeinflächen, Stiegenhaus, Dach- und Kellergeschoß) besichtigt.
-  **Nicht verbüchertes Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4:** Das bewertungsgegenständliche, nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (Hausbesorgerwohnung) 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 vom 04.09.2024
-  Nutzwertgutachten von Arch. Dipl. Ing. Armin Flaschberger vom 15.03.2018
-  Planunterlagen (Vorentwurf Um- und Zubau) aus März 2018

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

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

-  Altlastenkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Umweltbundesamt GmbH
-  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 über bauliche Änderungen sowie tlw. Schließen des Lichthofes und Zubau einer Terrasse für Top 11 vom 01.07.2022
-  Einreichplan für die Zusammenlegung der Wohnungen 3 und 4 im Hochparterre sowie für geringfügige bauliche Abänderungen in den Wohnungen 21, 22 und 23 im 3. Stock vom Juli 1984
-  Einreichplan bauliche Änderungen im Keller (Öffnung in der Feuermauer) vom 03.03.1982
-  Einreichplan über Adaptierungsarbeiten Wohnung 15, 16 und 17 vom Dezember 1976
-  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)
-  Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Auszug über die Online-Abfrage der Stadt Wien
-  Grundbuchauszug: 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
-  Vergleichspreise für Wohnungseigentumsobjekte über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986

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) der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
-  International Valuation Standards (IVS) des IVSC (International Valuation Standards Committee)
-  Bewertung – Globale Standards 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

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.

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**.
-  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**.
-  **Bauaufträge** 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**.
-  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.

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

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.

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.
-  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 nicht verbücherte **Wohnungseigentumsobjekt** liegt im **16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**. Der Bezirk weist eine **Fläche** von rund **8,65 km²** auf und zählt **102.727 Einwohner** (Stand: 1. Jänner 2025). 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 nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt liegt im Bezirksteil Ottakring.

Ottakring liegt westlich des Bezirksgebietes Neulerchenfeld. Die Grenze verläuft entlang der Friedmannngasse, 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 2021 sowie die Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2035 und bis zum Jahr 2050 sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

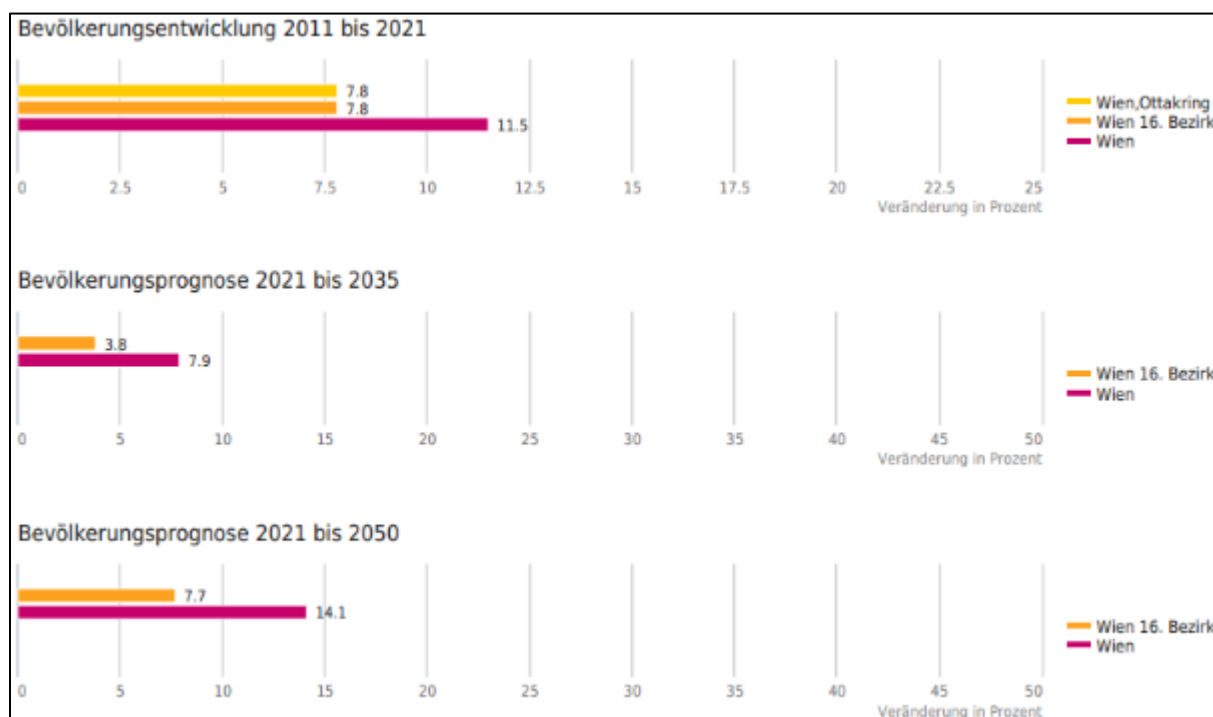


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050¹²

¹² Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 21. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

Die **Altersverteilung** im **Stadtteil Sandeiten** 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**:

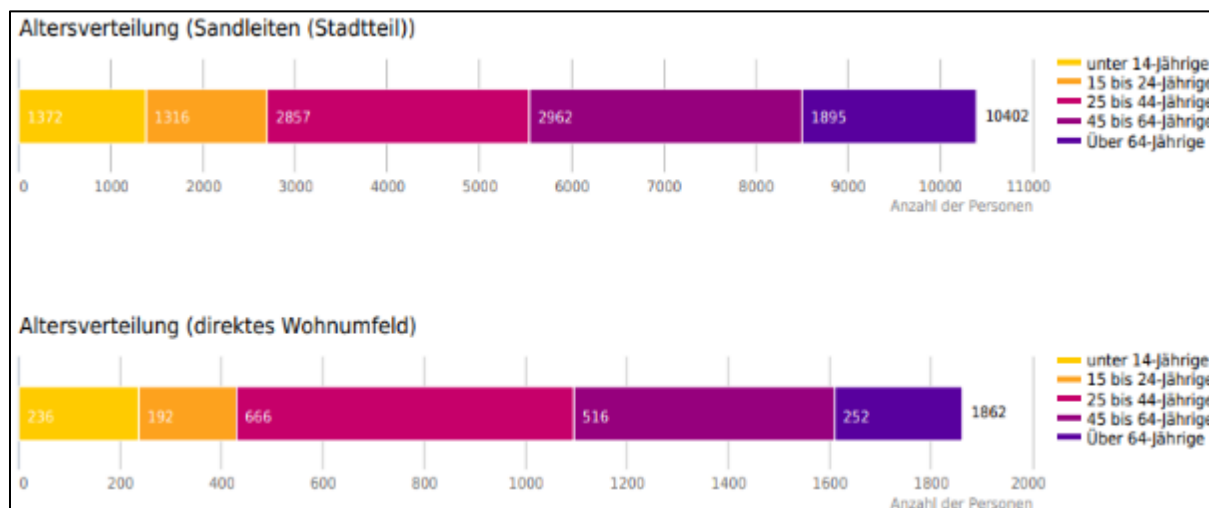


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld¹³

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde bzw. im Bezirk 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**:

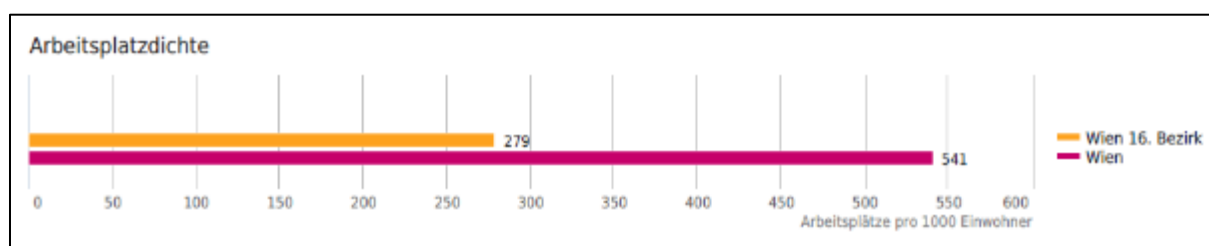


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

¹³ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

¹⁴ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 19. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

Die mittelbare und unmittelbare Umgebung der gegenständlichen Lage im **16. Wiener Gemeindebezirk** verfügt über folgende **Kinderbetreuungseinrichtungen, Volks- und weiterführende Schulen** sowie **Hochschulen** und **sonstige Bildungseinrichtungen**:

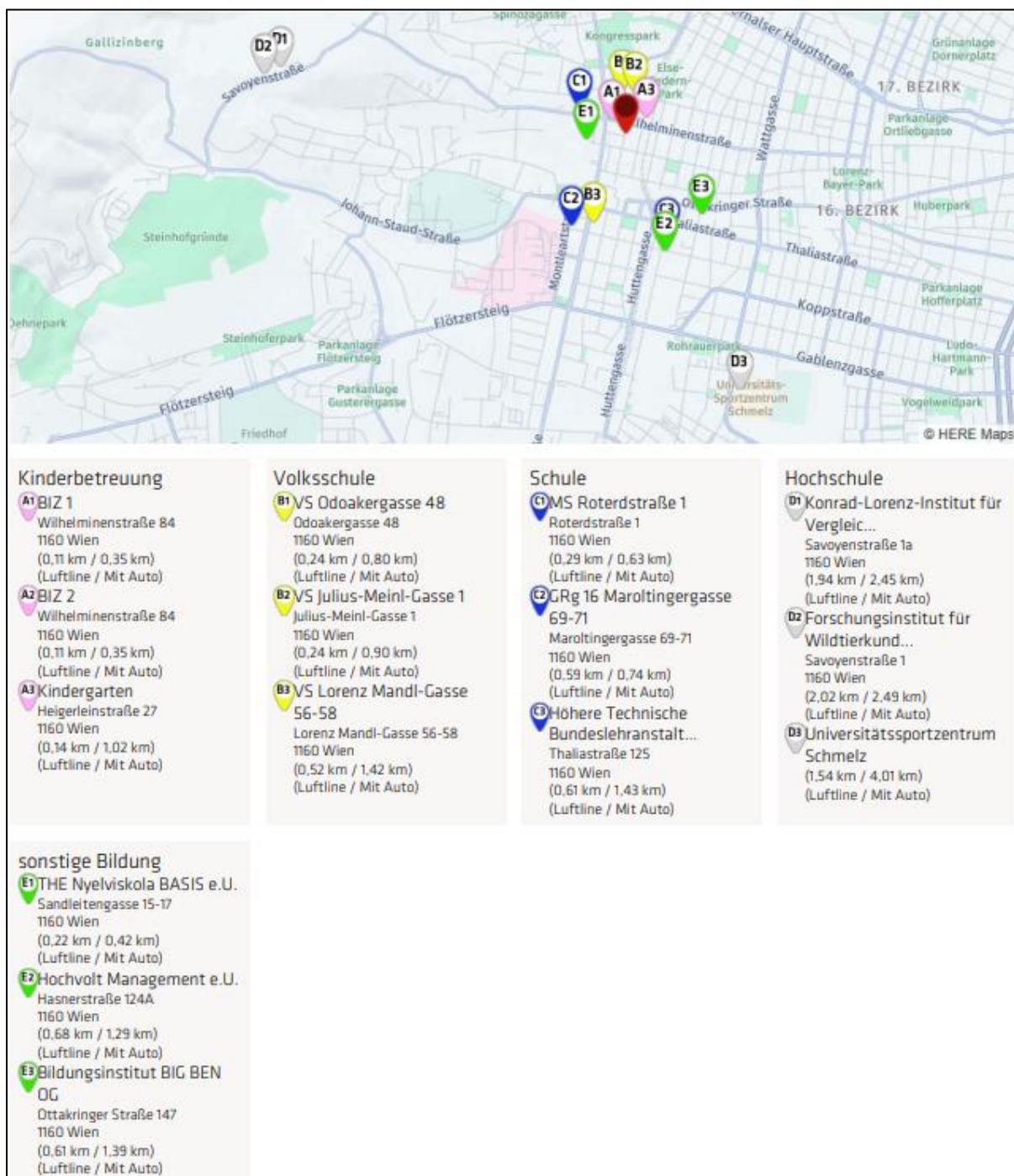


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁵

¹⁵ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 10. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

In der **unmittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes sind folgende **Allgemeinmediziner, Zahn-, Fach- sowie Kinderärzte** angesiedelt:

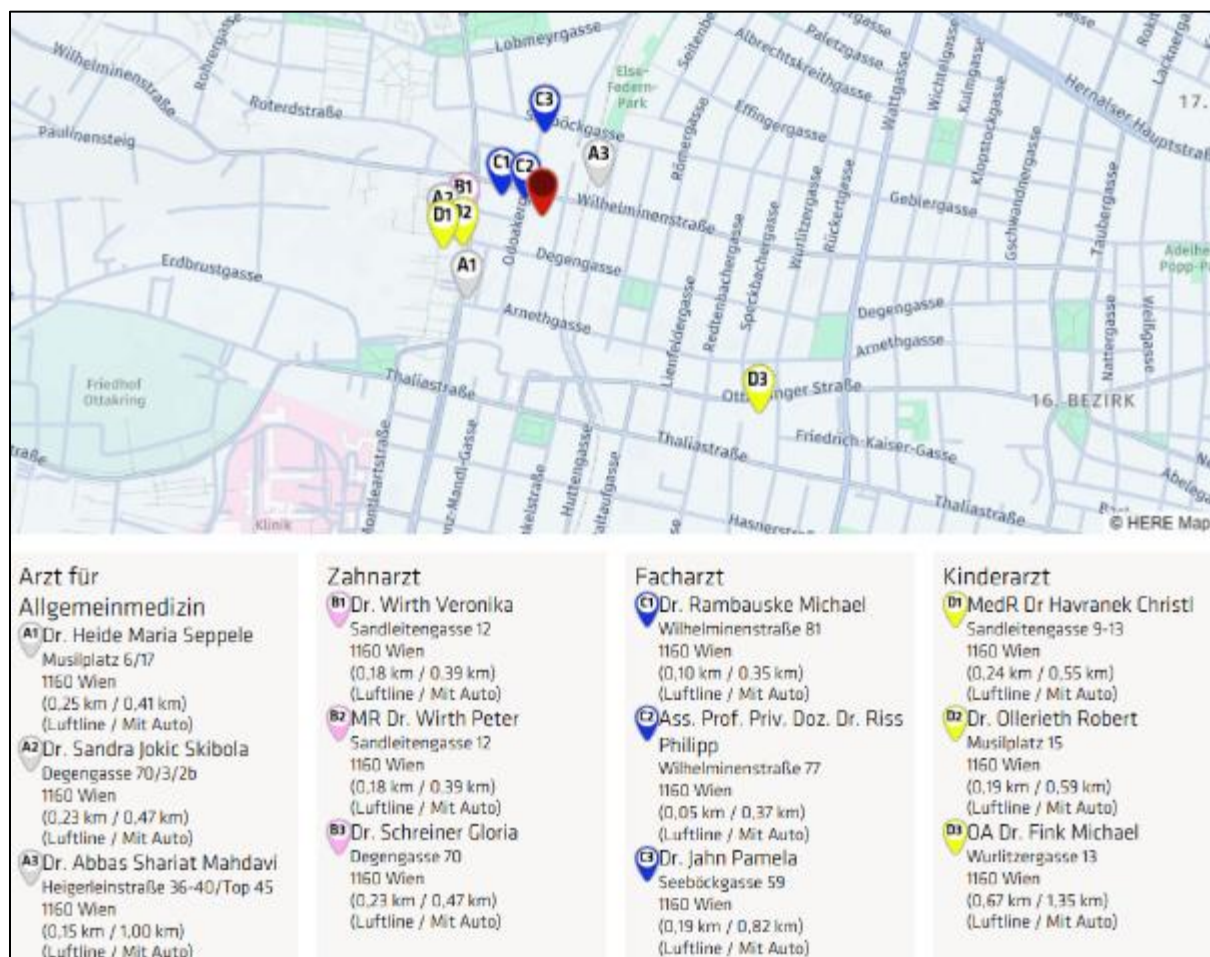


Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁶

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 14. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

In der **unmittelbaren und mittelbaren Umgebung** des bewertungsgegenständlichen nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes liegen folgende **Apotheken** sowie **Ärztzentren bzw. Krankenhäuser**, **Physio- und Psychotherapeuten** sowie **Seniorenheime** und **Tierärzte**:

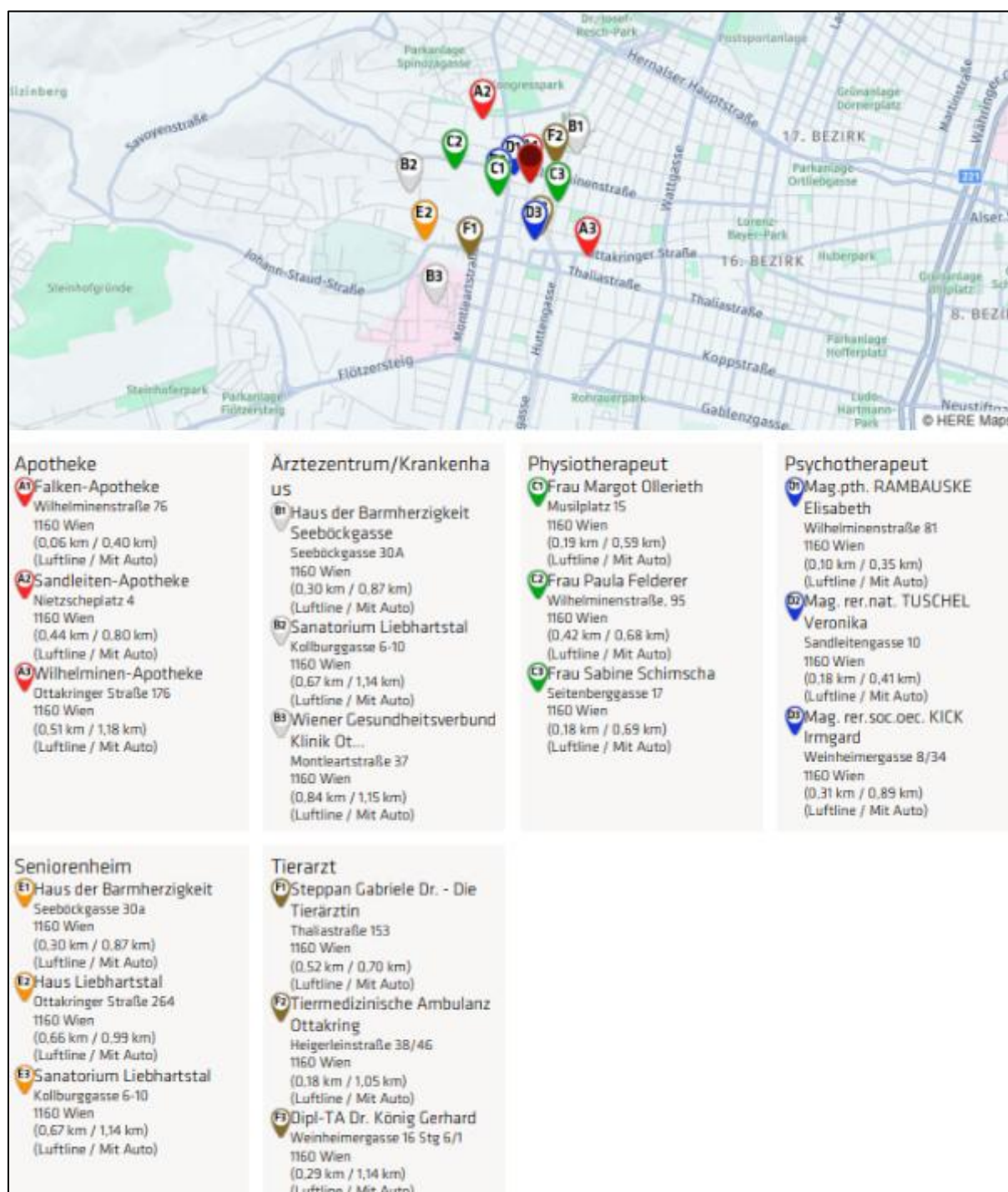


Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁷

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 16. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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

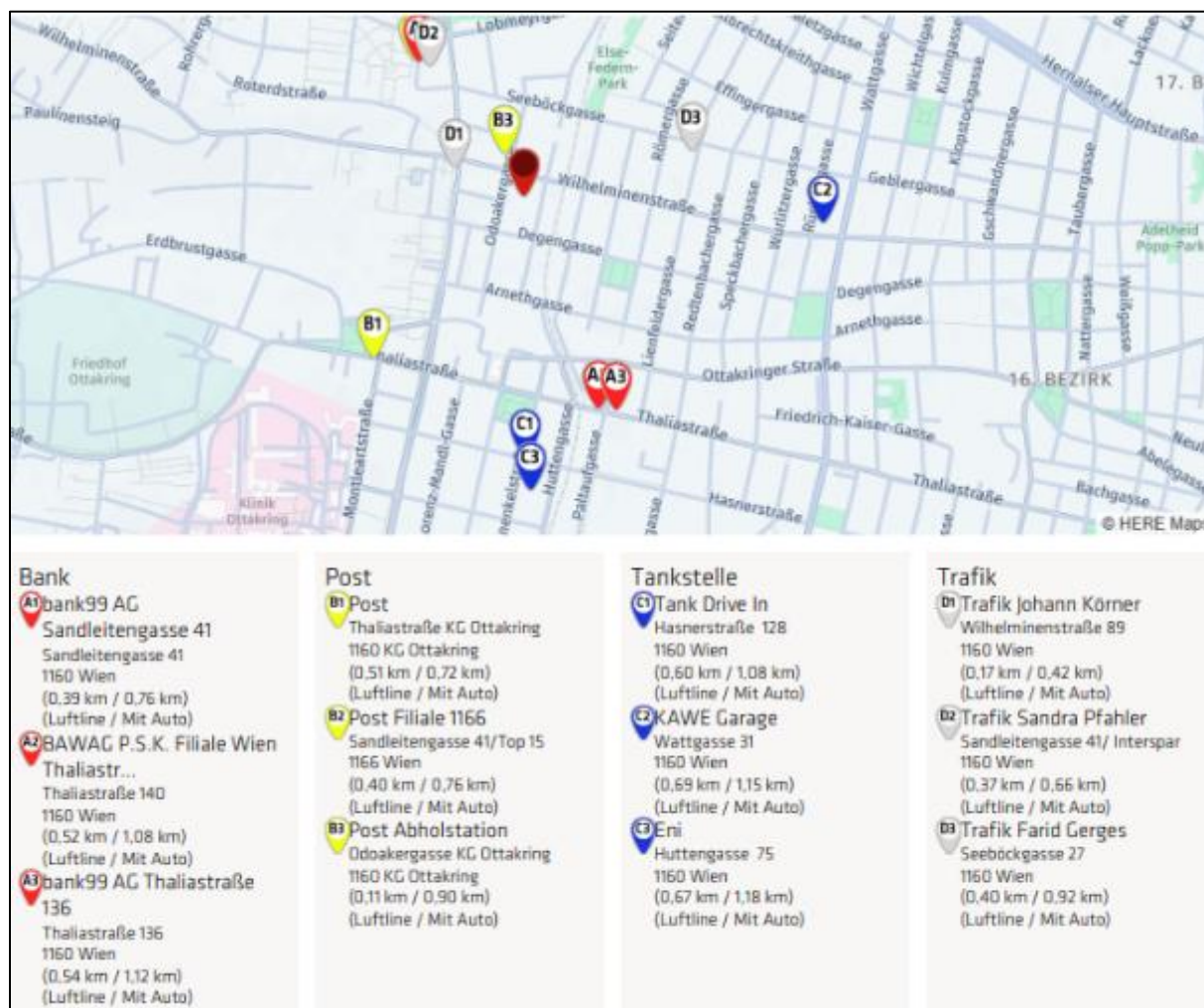


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁸

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 08. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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

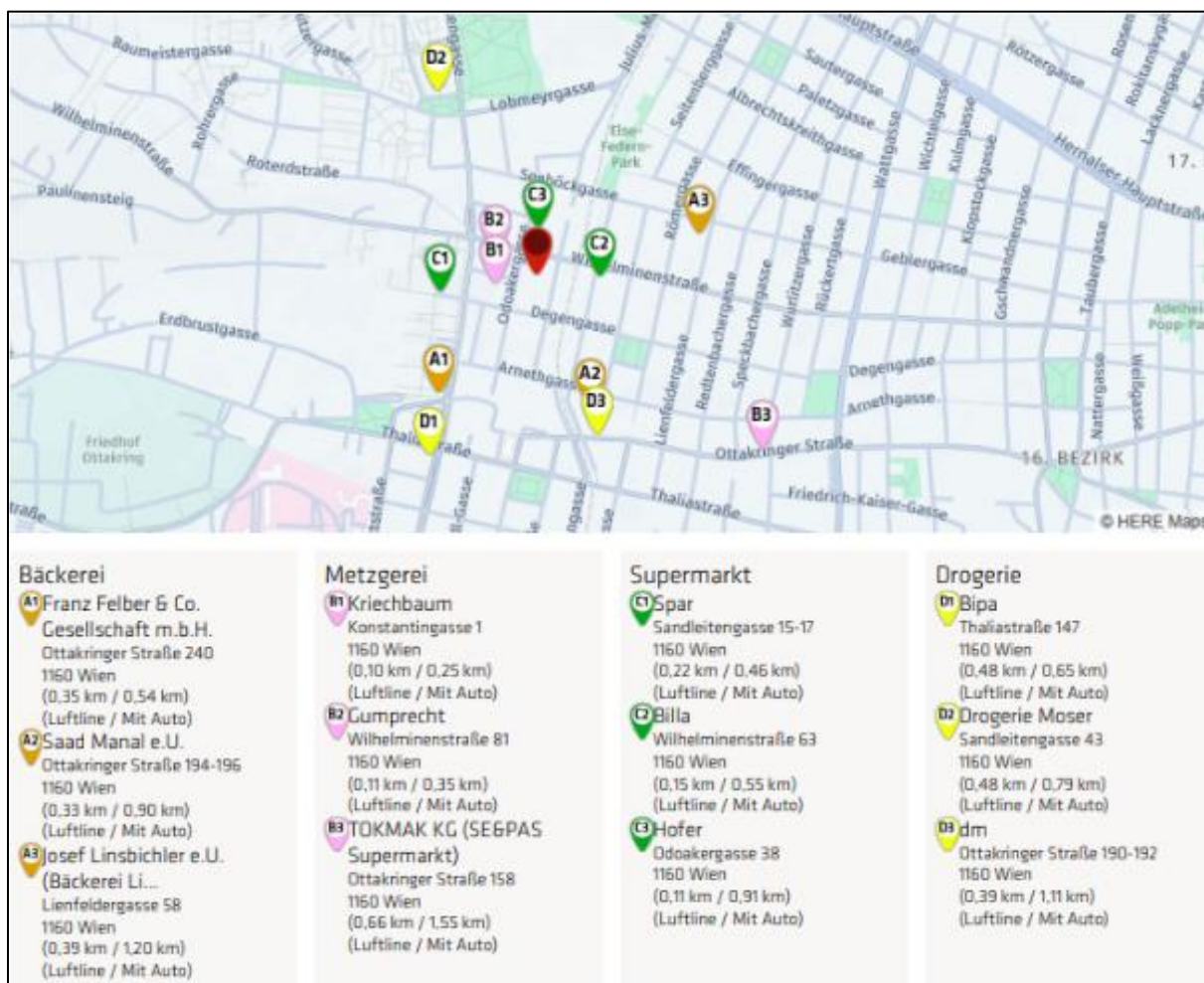


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁹

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 06. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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

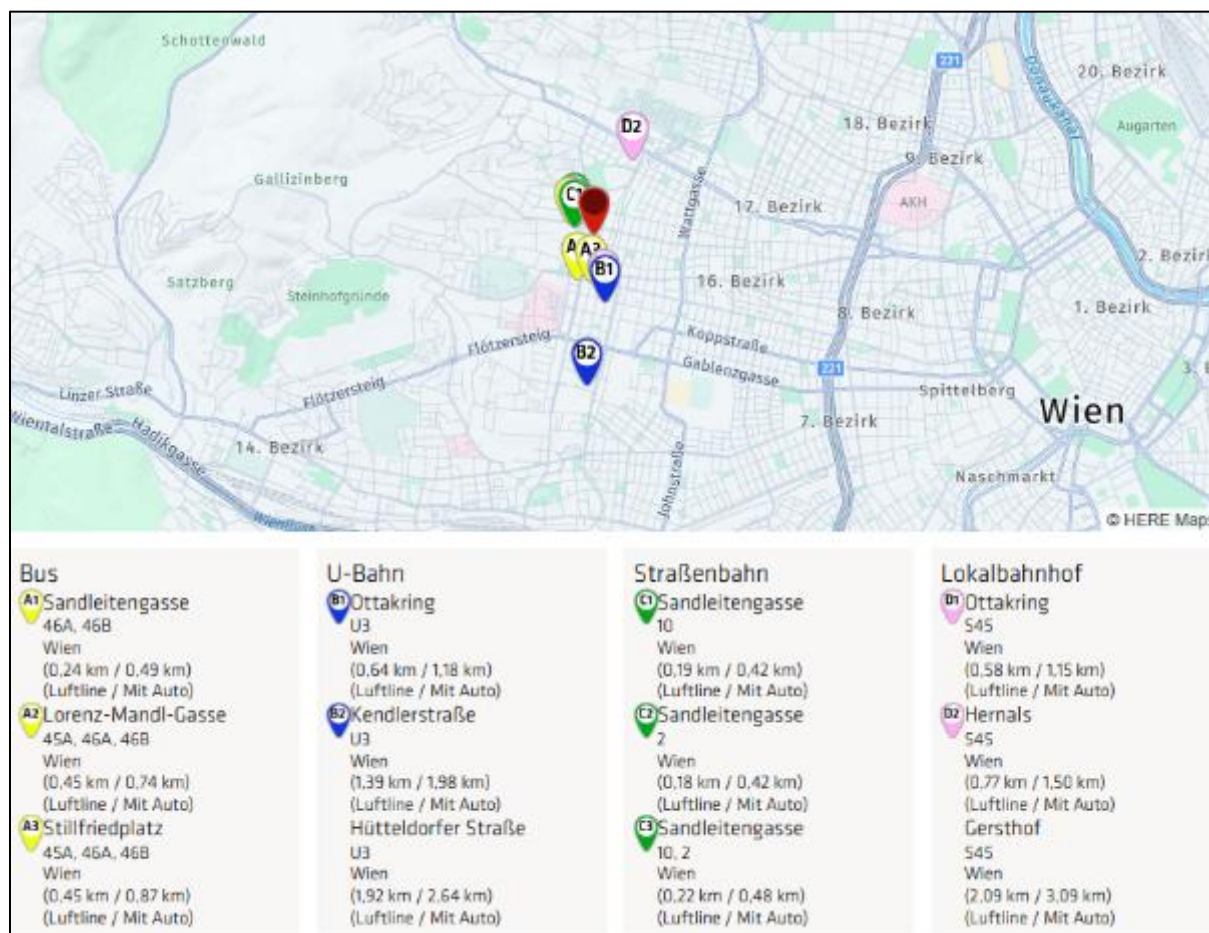


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁰

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 18. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

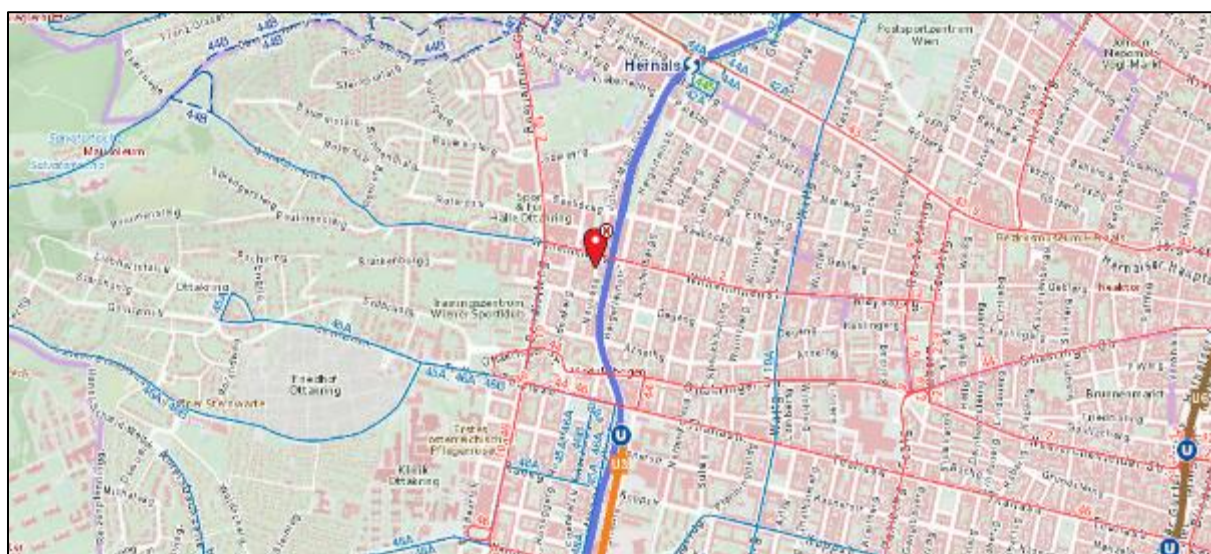


Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²¹

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**:

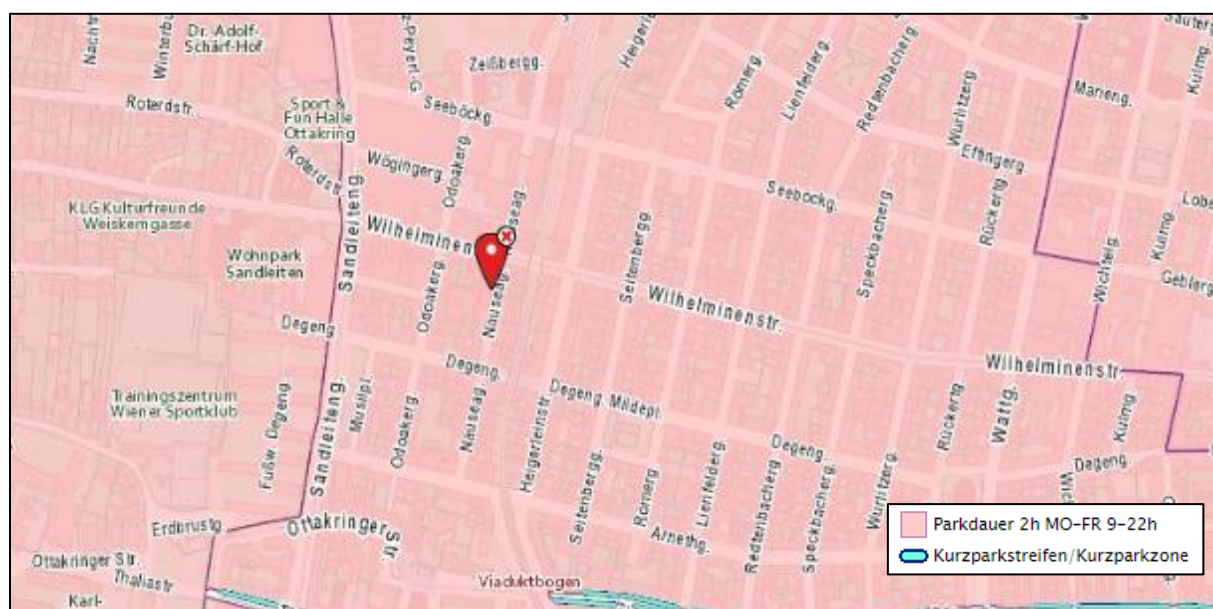


Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen²²

²¹ Vgl. Stadt Wien (2026), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

²² Vgl. Stadt Wien (2026), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

Das bewertungsgegenständliche, nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Top W 3-4 liegt in der Nauseagasse 31 in A-1160 Wien:

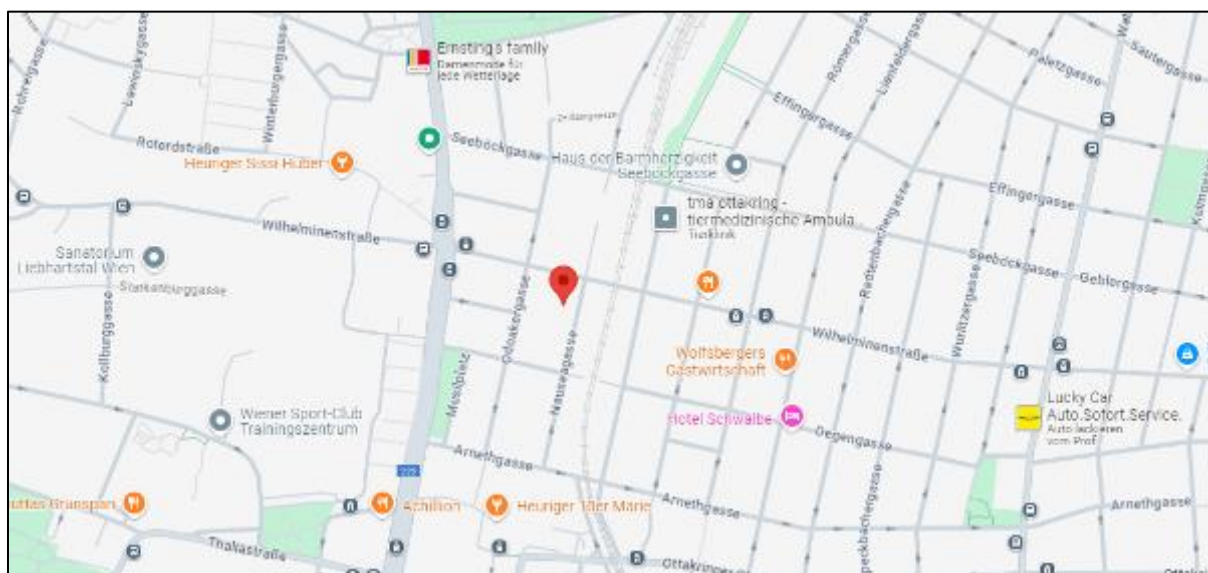


Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte)²³



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

²³ Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09bd!8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2F%2F11c87m6cqk?entry=ttu&_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 23. Februar 2026.

²⁴ Vgl. Google (2026), abrufbar unter: https://www.google.at/maps/place/Nauseagasse+31,+1160+Wien/@48.2172357,16.3054045,1378m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476d08128b5962db:0x359757f0751e09bd!8m2!3d48.2170638!4d16.3099369!16s%2F%2F11c87m6cqk?entry=ttu&_ep=EgoyMDI0MDkxNi4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D, abgerufen am: 23. Februar 2026.

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)²⁵



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)²⁷

²⁵ Die Fotos stammen von der Befundaufnahme am 23. September 2024.

²⁶ Die Fotos stammen von der Befundaufnahme am 23. September 2024.

²⁷ Die Fotos stammen von der Befundaufnahme am 23. September 2024.

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, **nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Top W 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)** 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	

Letzte TZ 4599/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umschrieben 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 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**.

2.2.5 Vollständiger Grundbuchauszug

-  Ein **vollständiger Grundbuchauszug** der EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals (Abfragedatum: 23.02.2026, 10:34:02), 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 Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (ohne Luftbild)



Abbildung 20: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild²⁸



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

²⁸ Vgl. Stadt Wien (2026), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Bezogen auf dem Bewertungsstichtag 07. März 2025 gab es keine Änderungen.

2.3.2 Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (mit Luftbild)



Abbildung 21: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild²⁹



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

²⁹ Vgl. Stadt Wien (2026), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Bezogen auf dem Bewertungsstichtag 07. März 2025 gab es keine Änderungen.

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:

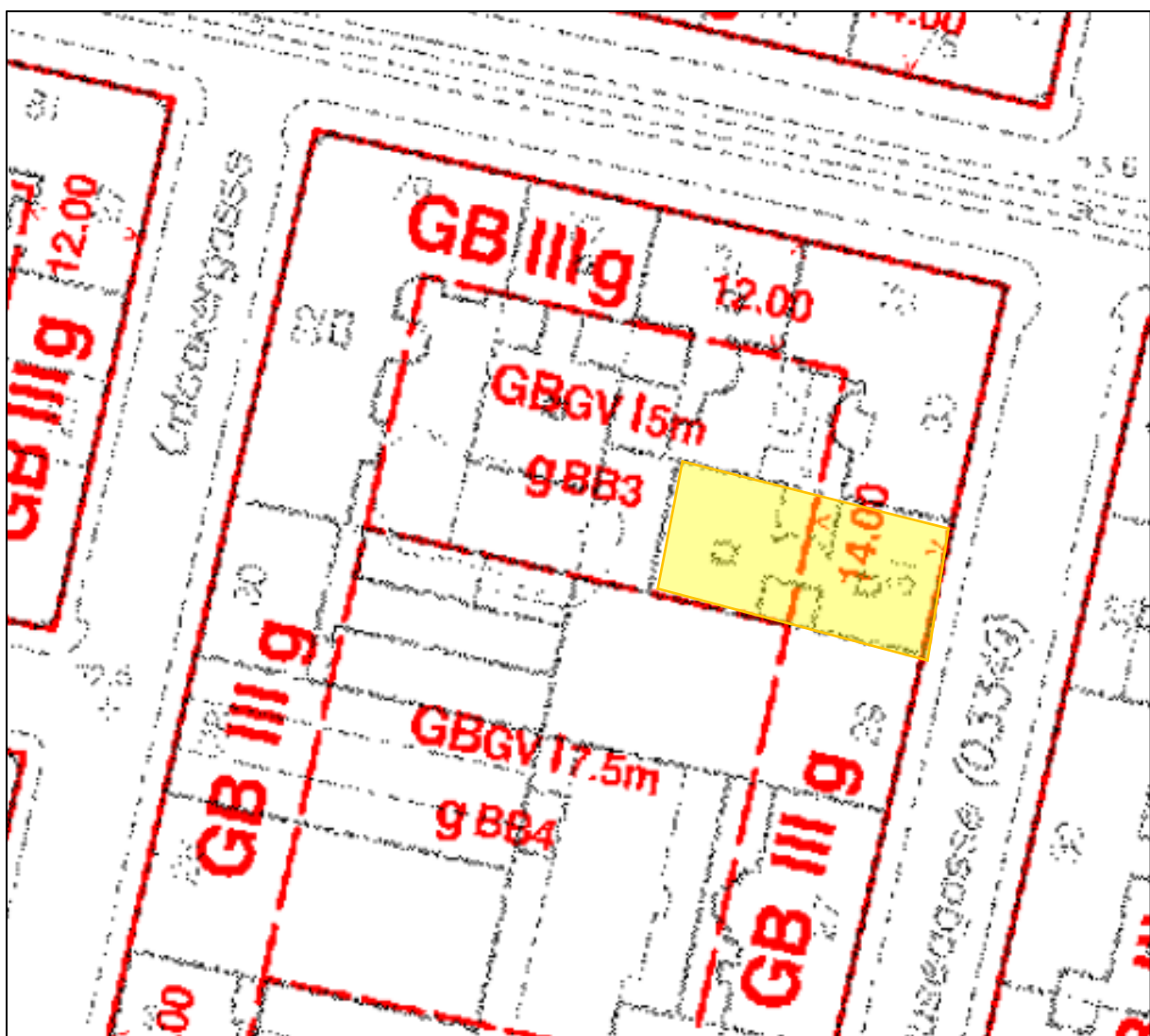


Abbildung 22: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³⁰

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

³⁰ Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Bezogen auf dem Bewertungsstichtag 07. März 2025 gab es keine Änderungen.

Das **Gemischtes Baugebiet** wird in der Wiener Bauordnung wie folgt definiert:³¹

-  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:³²

-  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.³³

³¹ Vgl. § 6 (8) Wiener Bauordnung.

³² Vgl. § 6 (10) und (13) Wiener Bauordnung.

³³ Vgl. § 76 (8) Wiener Bauordnung.

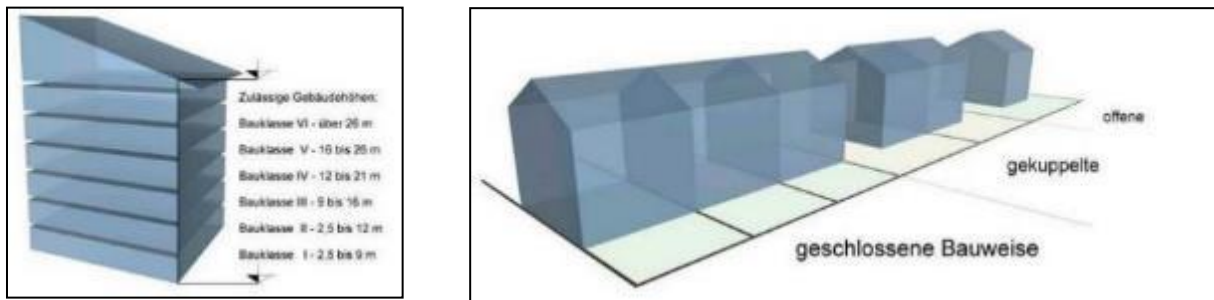


Abbildung 23: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

-  In der Bewertung wird davon **ausgegangen**, dass die **gesamte Wohnungseigentumsanlage** sowie das **bewertungsgegenständliche nicht verbücherte 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:

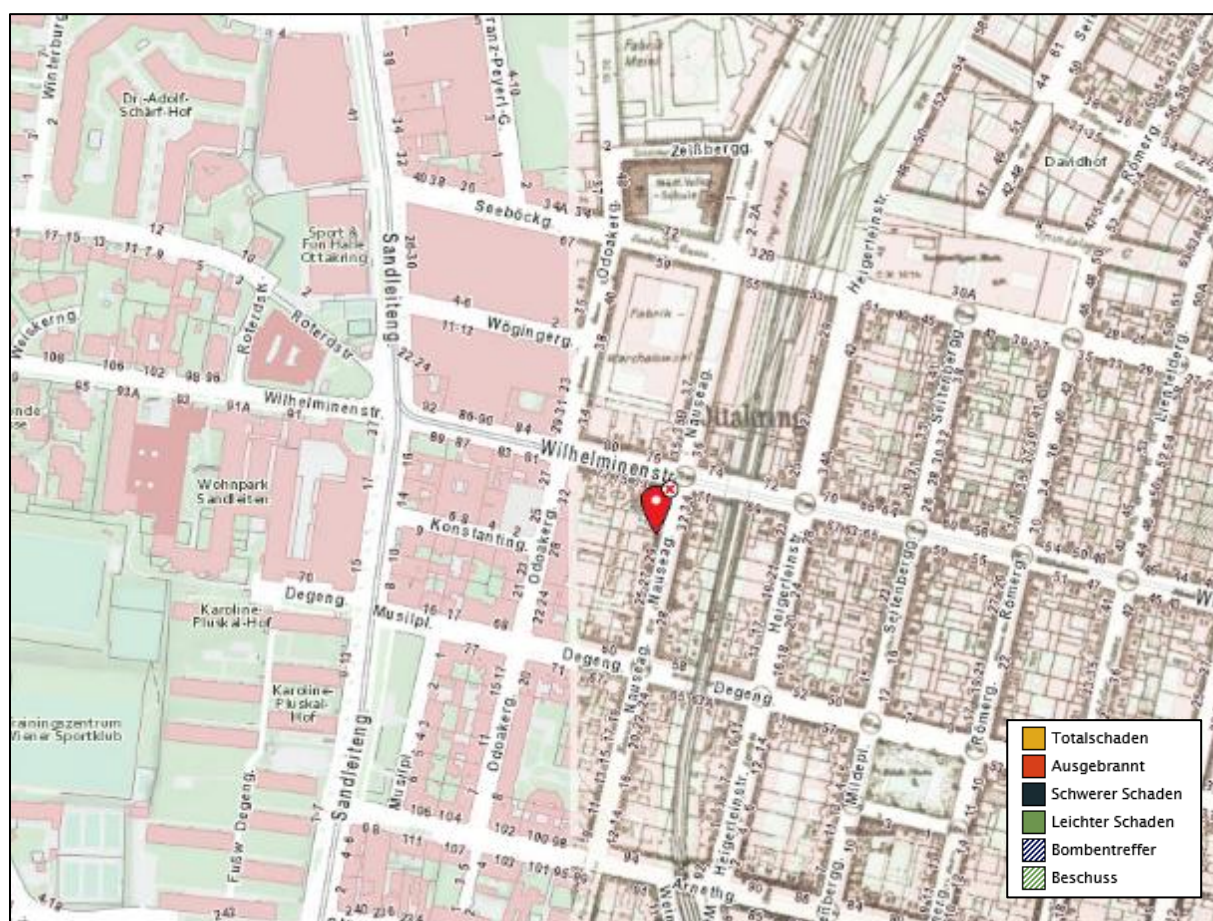


Abbildung 24: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³⁴

³⁴ Vgl. Stadt Wien (2026), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>, abgerufen am: 23. Februar 2026.
Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

2.6 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

2.6.1 Kontaminierung

Der Verdachtsflächenkataster wurde entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes per 01. Jänner 2025 eingestellt. Informationen zur Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten³⁵:

- Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.
- Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z. B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.



Abbildung 25: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: Gst.-Nr. 774/52, EZ 2639, KG 01405 Ottakring

- 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.

³⁵ Vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UBA-GmbH) (2026), abrufbar unter: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addsearch/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft:

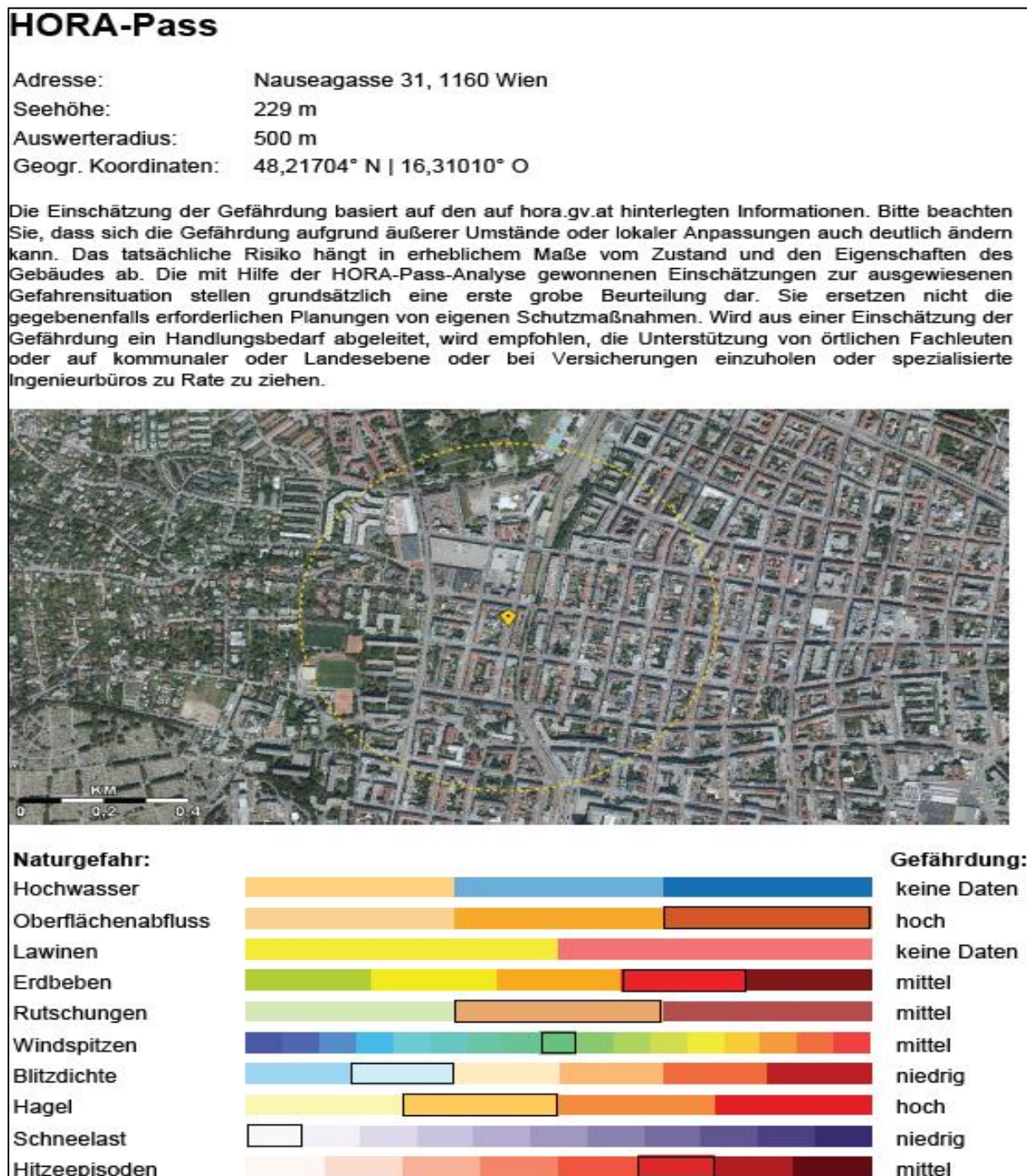


Abbildung 26: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁶

³⁶ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

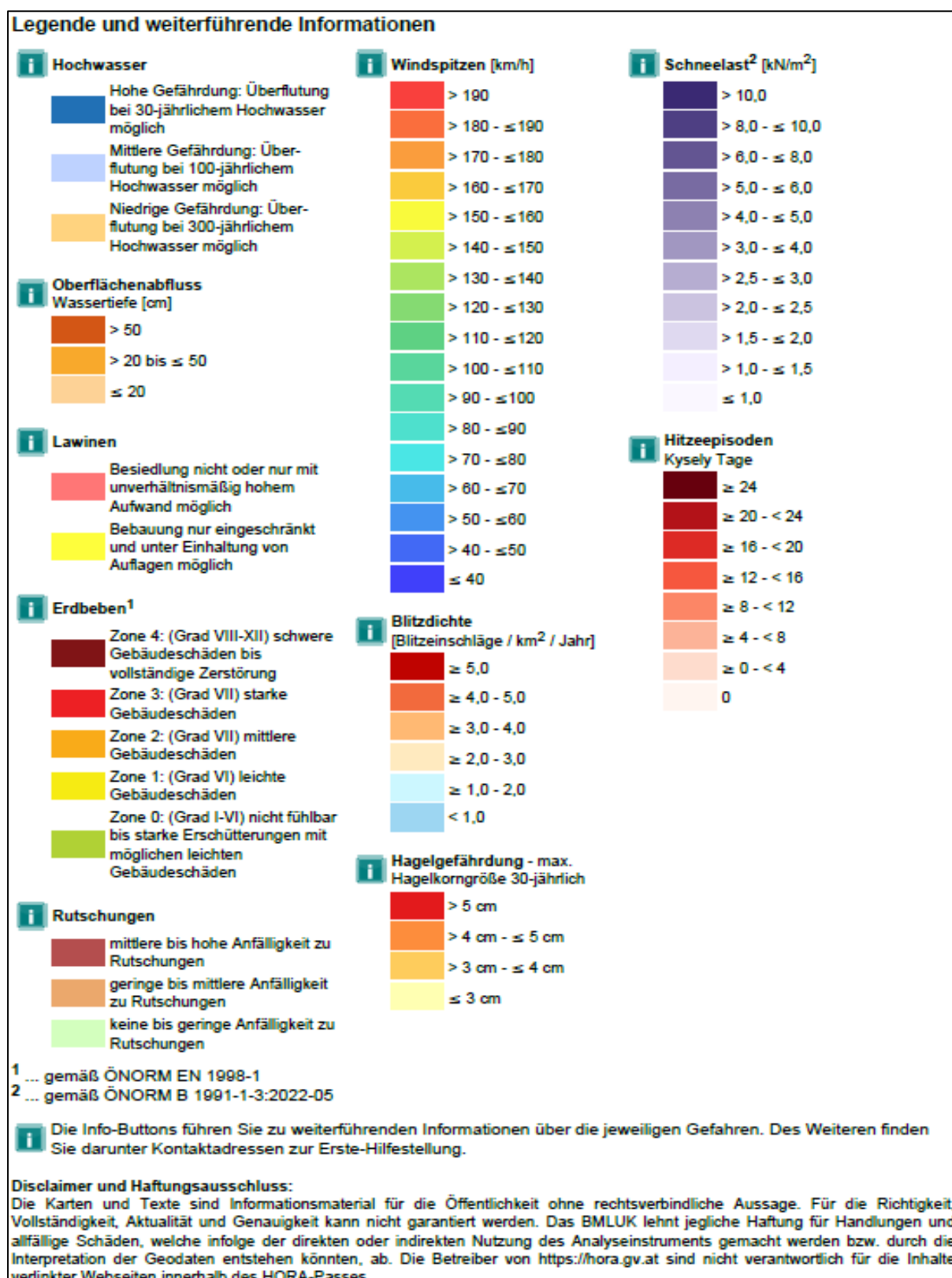


Abbildung 27: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁷

³⁷ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück hinsichtlich **Oberflächenabfluss geringfügig betroffen** ist:

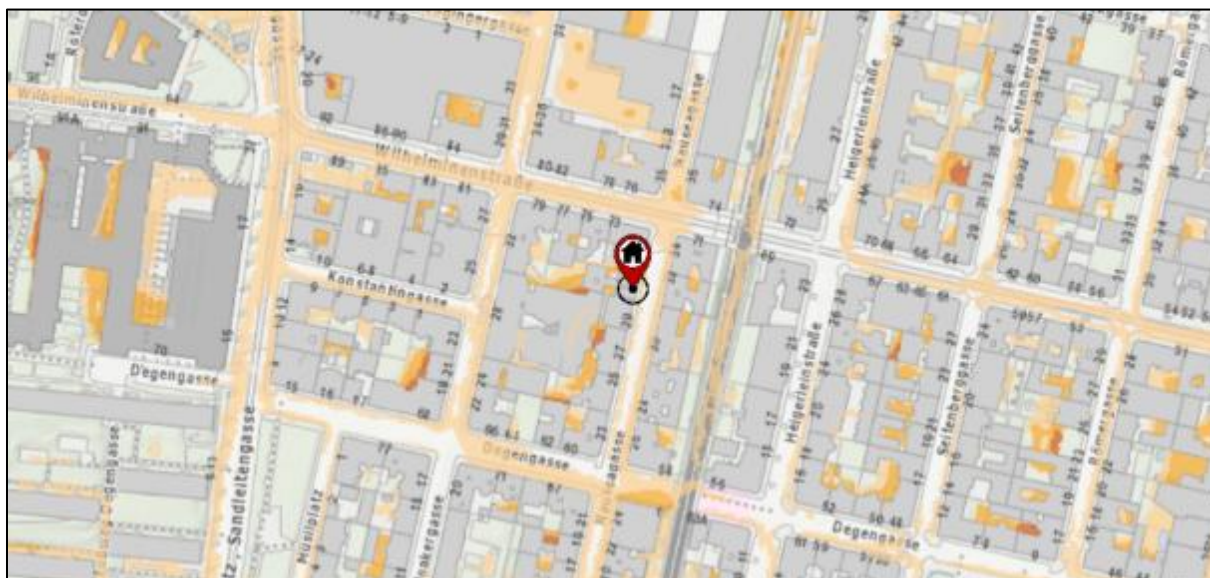


Abbildung 28: Auszug aus HORA: Oberflächenabfluss³⁸

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.

³⁸ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2026), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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.

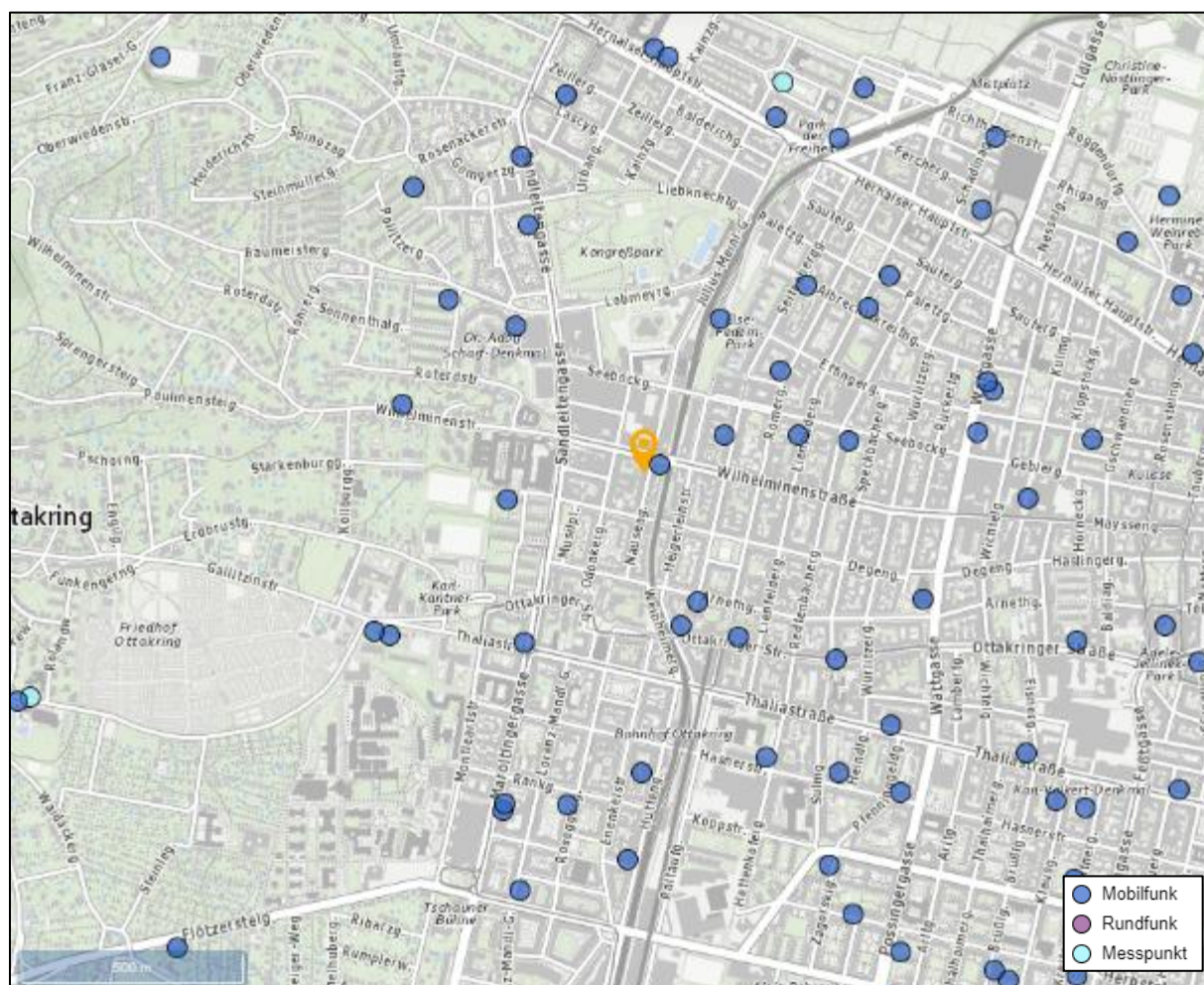


Abbildung 29: Auszug aus dem Senderkataster³⁹

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **zahlreiche Mobilfunkstationen** und **zwei Messpunkte** vorhanden.

³⁹ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2026), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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 30: Lärmbelastung Straße⁴⁰

⁴⁰ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

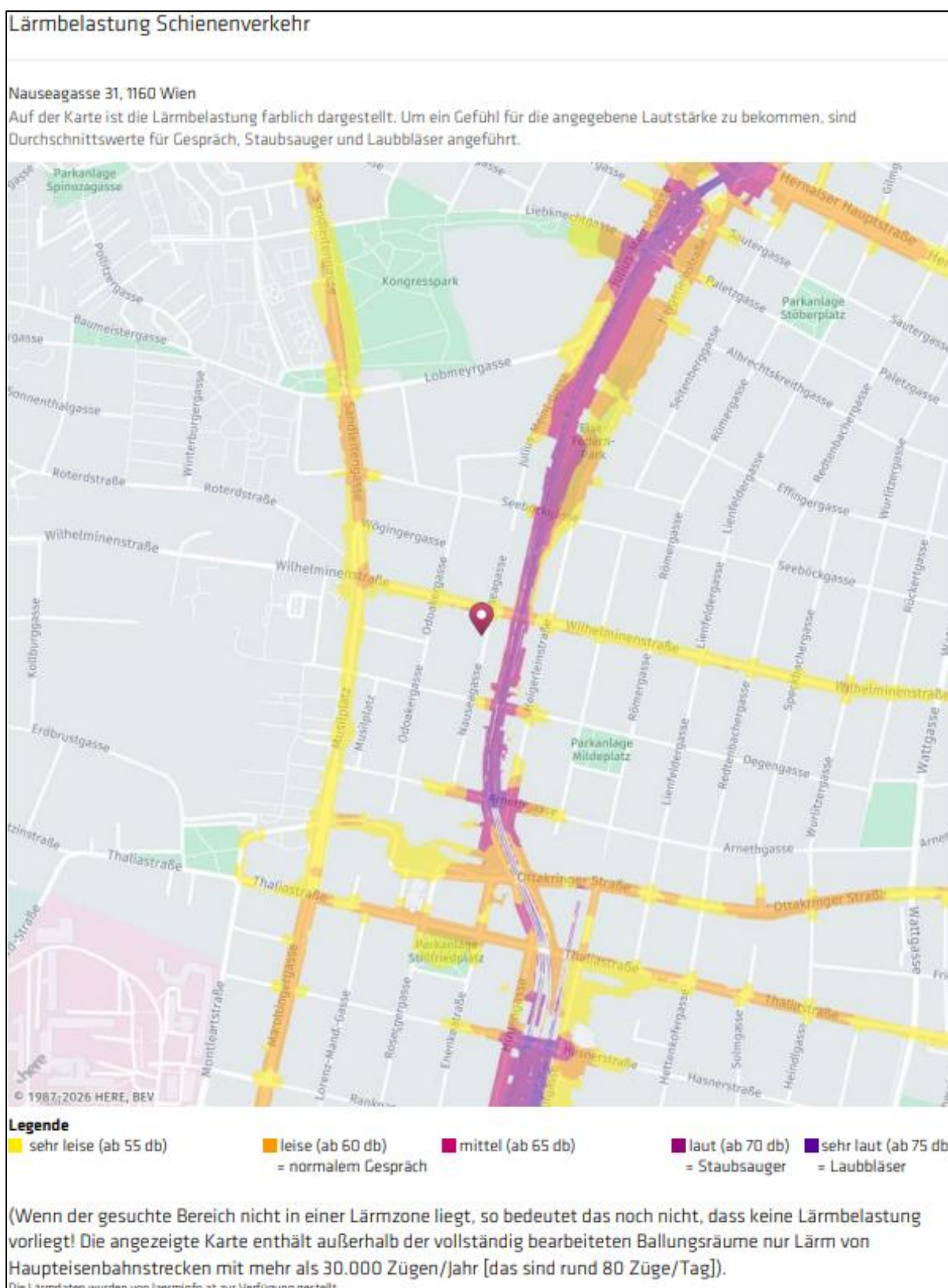


Abbildung 31: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴¹

⁴¹ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 29. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 07. März 2025 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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.⁴² In Salzberg (1929) wird das Baujahr des bewertungsgegenständlichen Mietzinshauses mit **1908** angegeben⁴³
-  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

⁴² Vgl. Stadt Wien (2024), abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public>, abgerufen am: 06. November 2024.

⁴³ Vgl. Salzberg (1929): Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien, VIII. Band: XVI. und XVII. Bezirk, o. S.

2.7.3 Nicht verbüchertes Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)

2.7.3.1 Allgemeine Hinweise

Das bewertungsgegenständliche nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)** befindet sich gem. Nutzwertgutachten im **Hochparterre** 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** für alle weiteren **Wohnungseigentumsobjekte** (nicht für das bewertungsgegenständliche nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt) erfolgte im Jahr **1986**.

2.7.3.2 Flächenaufstellung

Gemäß aus dem **Bauakt entnommener Planunterlage vom Juli 1984** weist das **bewertungsgegenständliche nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt** eine **Wohnnutzfläche** im Ausmaß von **rund 46,86 m²** auf (als **Gesamtfläche** werden **rund 45,90 m²** ausgewiesen). Laut **Nutzwertgutachten vom 08. November 1985** sowie der **übermittelten Mietzinsliste** weist das **bewertungsgegenständliche nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt** eine **Wohnnutzfläche** im Ausmaß von **rund 45,90 m²** auf.

B-LNR	Stock- werk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum laut Planunterlage vom Juli 1984	Nutzfläche laut Planunterlage vom Juli 1984	Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
nicht verbüchert Hausbesorgerwohnung	Hochparterre	3-4	Hausbesorgerwohnung	Vorzimmer	6,00 m²	45,90 m²
				WC	1,08 m²	
				Bad	2,52 m²	
				Küche	6,30 m²	
				Zimmer	21,12 m²	
				Kabinet	9,84 m²	
Nutzfläche WE-Objekt Top 3-4 gesamt					46,86 m²	45,90 m²

Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

Für die **Richtigkeit** der o. a. **Flächenangaben** kann **keine Haftung übernommen** werden. Die **Flächenangaben** wurden dem **Nutzwertgutachten** sowie der **übermittelten Mietzinsliste** entnommen. Eine entsprechende Vermessung wurde seitens des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme **nicht durchgeführt**. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird jene Nutzfläche herangezogen, die sich aus dem **Nutzwertgutachten** sowie der **übermittelten Mietzinsliste** ergibt.

2.7.3.3 Ausstattung des Wohnungseigentumsobjektes

Die **Wohnung Top 3-4** (ehem. Hausbesorgerwohnung) ist im **Hochparterre** der Liegenschaft (ohne Lift) situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine **einflügelige erneuerungsbedürftige Eingangstüre** erschlossen. Sie besteht aus einer **Küche inkl. Vorraum**, einem **WC**, einem **Bad**, einem straßenseitig orientierten **Zimmer** und einem straßenseitig orientierten **Kabinett**.

Das Objekt ist **straßenseitig** ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein **Querlüften** ist aufgrund der **Konfiguration** der Wohnung **möglich**.

Das bewertungsgegenständliche nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem **deutlich kernsanierungsbedürftigen Zustand**. Das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt verfügt zum Bewertungsstichtag über **kein zeitgemäßes Heizsystem** sowie über **keine zeitgemäßen Sanitärflächen**. Die **Räume** entsprechen hinsichtlich des **Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustandes** nicht den Anforderungen an **zeitgemäßes Wohnen**. Das Wohnungseigentumsobjekt verfügt über **Kunststofffenster** mit **2-fach Isolierverglasung**. Das Objekt ist **zum Bewertungsstichtag nicht als Wohnung nutzbar**. Entsprechende **Kernsanierungsmaßnahmen** sind durchzuführen.

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 nicht verbücherte **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)** ist zum Bewertungsstichtag **kernsanierungsbedürftig**.
-  **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** nicht verbücherte **Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)** ist zum Bewertungsstichtag **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 **Bewertungstichtag 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.

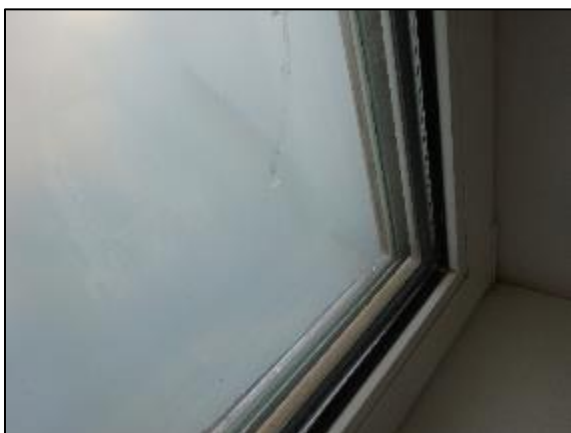
2.7.8 Fotodokumentation vom 23.09.2024

2.7.8.1 Außenansichten

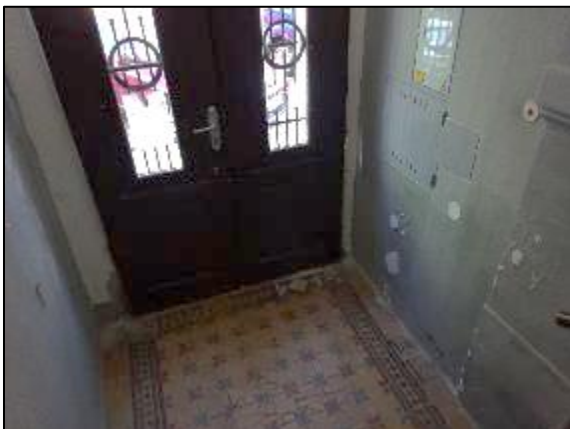
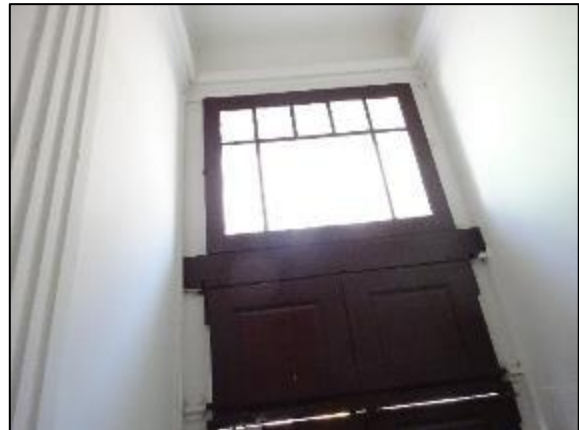




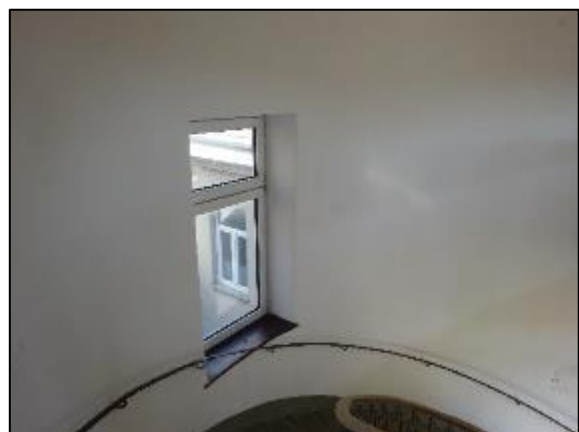
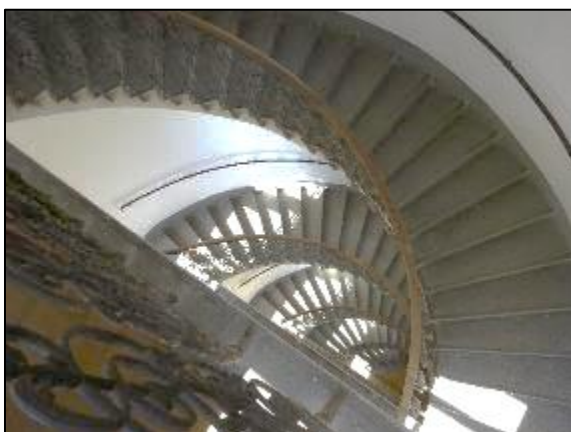
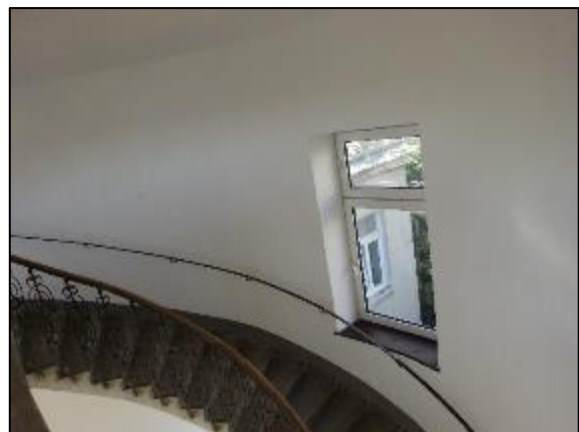
2.7.8.2 Allgemeinflächen

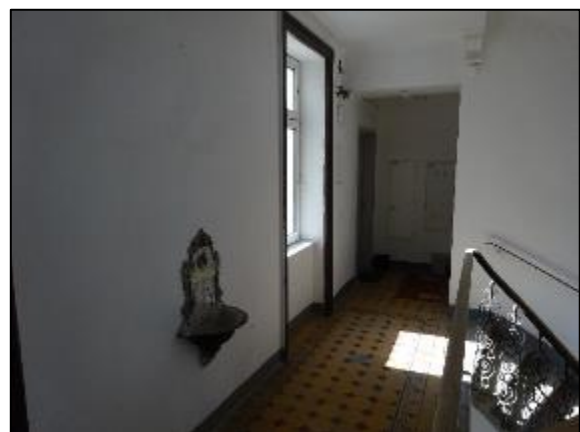
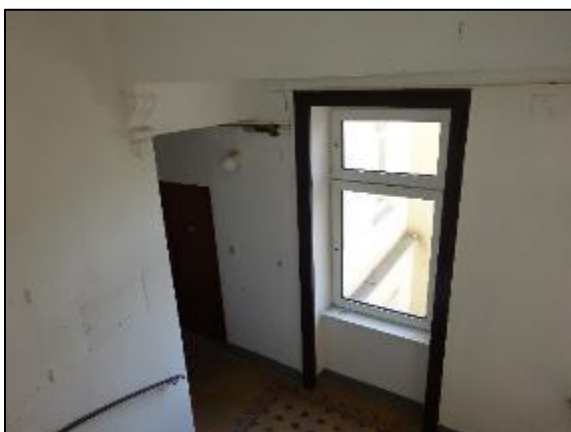
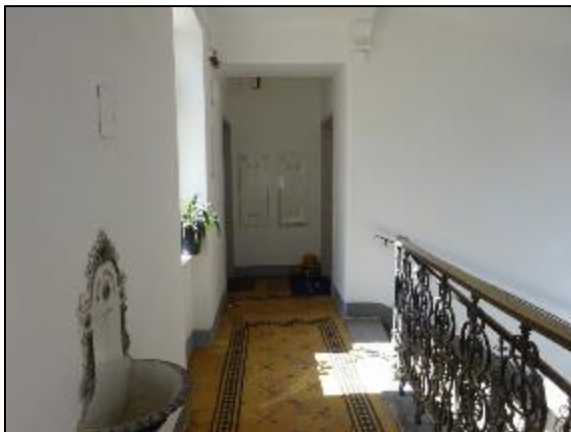


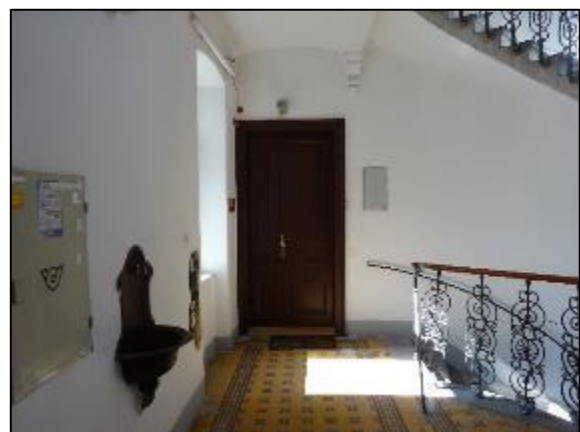
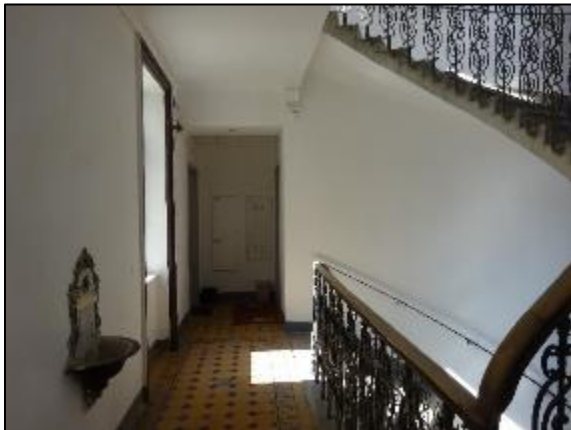


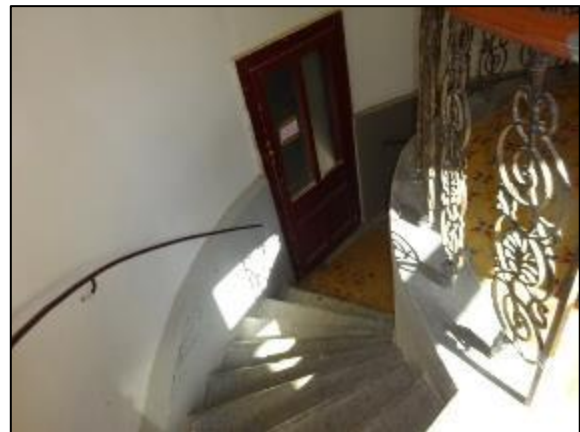
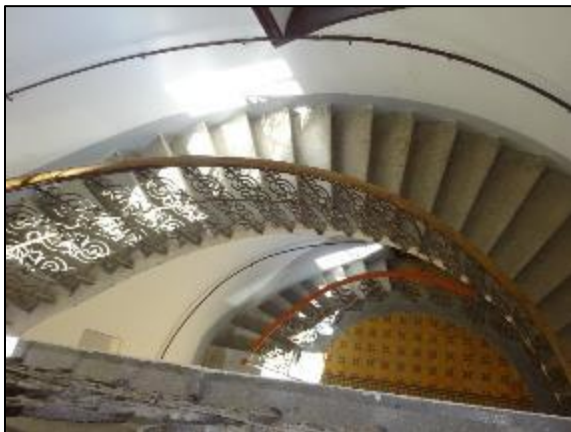
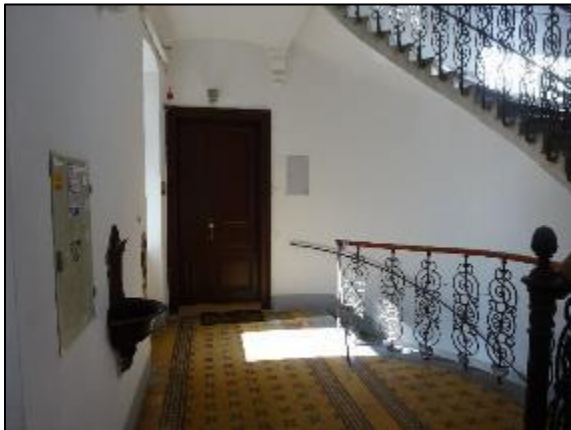


2.7.8.3 Stiegenhaus









2.7.8.4 Kellergeschoß





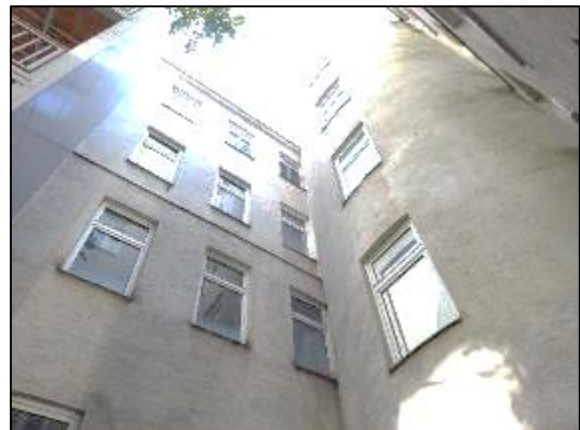


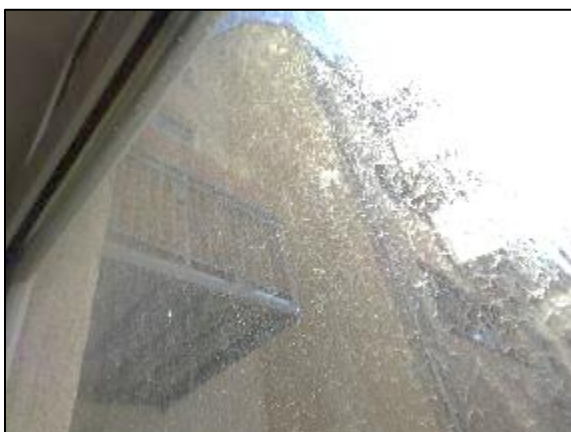
2.7.8.5 Dachgeschoß





2.7.8.6 Innenhof





2.7.9 Fotodokumentation vom 05.03.2025

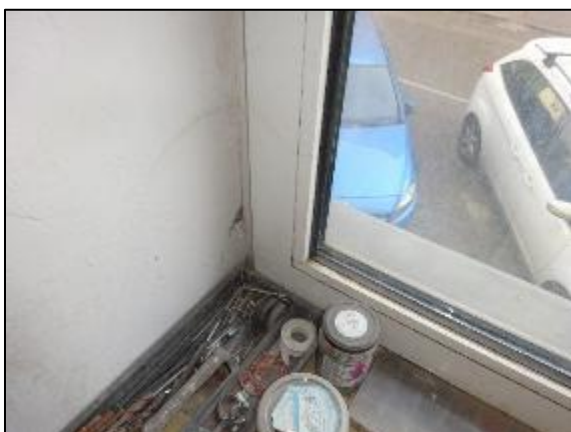
2.7.9.1 Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)

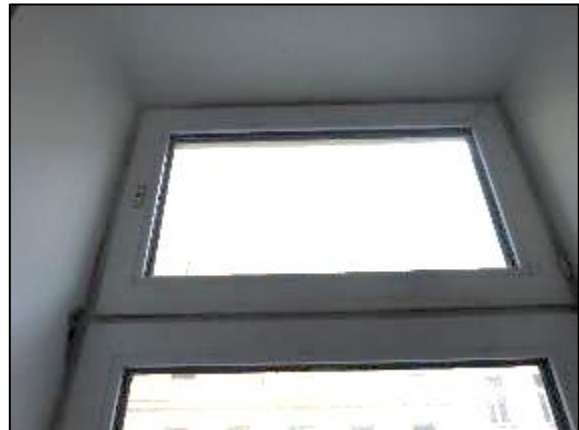














3 Gutachten (Wertermittlung)

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.⁴⁴

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.⁴⁵

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.⁴⁶

⁴⁴ Vgl. § 3 (1) LBG.

⁴⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁴⁶ 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.⁴⁷ 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.⁴⁸

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.⁴⁹ 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.⁵⁰ 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.⁵¹ 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.⁵²
-  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.⁵³

⁴⁷ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁴⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁴⁹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁵⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

⁵² Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

⁵³ 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:⁵⁴

-  **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:

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

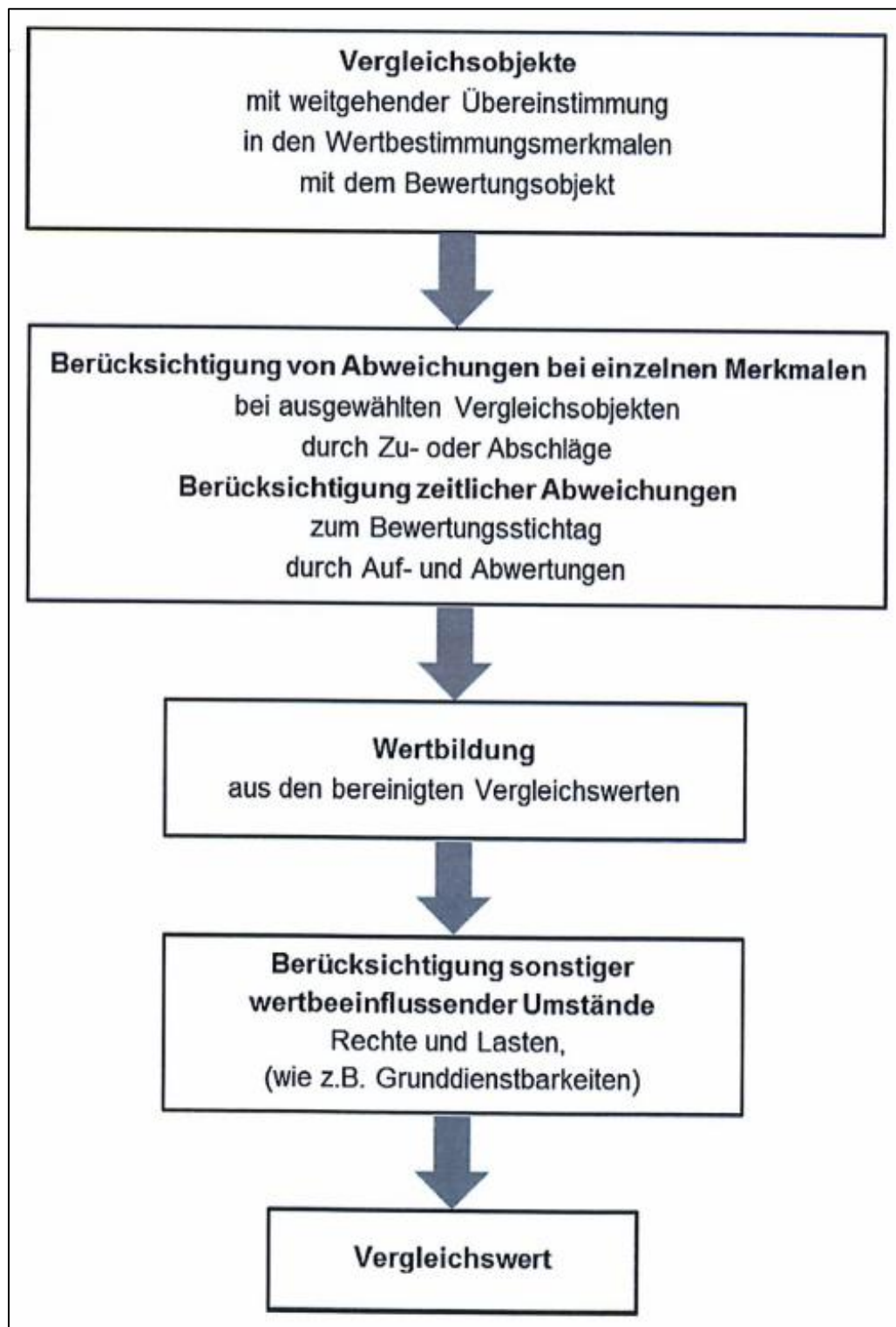


Abbildung 32: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens⁵⁵

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

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.3 Vergleichswertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4

3.3.1 Vergleichsobjekte

In der **Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Hernals** (Katastralgemeinden 01402 Hernals, 01405 Ottakring; 01403 Neulerchenfeld) konnten die folgenden **Vergleichstransaktionen** von **sanierungs- 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	07.03.2025	20,83 Monate	Schuster	YDM Immoinvest GmbH
2	1402	Hernals	1914	3994	2023	18.08.2023	07.03.2025	18,63 Monate	Friedrichkeit	Berthold
3	1405	Ottakring	1666	2978	2023	28.04.2023	07.03.2025	22,31 Monate	Immobilien mit Zukunft GmbH	Karoly
4	1405	Ottakring	1666	2978	2023	28.04.2023	07.03.2025	22,31 Monate	Immobilien mit Zukunft GmbH	Karoly
5	1405	Ottakring	1082	5687	2023	15.12.2023	07.03.2025	14,72 Monate	Tschögl Beta Immobilien KG	Schatz
6	1405	Ottakring	1181	3169	2024	26.06.2024	07.03.2025	8,34 Monate	Schärf	Schärf Schärf-Hönig
7	1403	Neulerchenfeld	741	2170	2024	17.04.2024	07.03.2025	10,64 Monate	Ebenauer (CZ)	IMMOVILLE GmbH
8	1405	Ottakring	3003	1376	2024	05.03.2024	07.03.2025	12,06 Monate	OKT 102 Immobilien GmbH & Co KG	Jungwirth
9	1403	Neulerchenfeld	753	1021	2024	01.02.2024	07.03.2025	13,14 Monate	Zug	Korjenic
10	1403	Neulerchenfeld	738	589	2024	28.11.2023	07.03.2025	15,28 Monate	Gorgesth	Muslija Muslija
11	1403	Neulerchenfeld	657	3242	2023	07.07.2023	07.03.2025	20,01 Monate	Kienreich	Reif
12	1403	Neulerchenfeld	781	805	2023	10.02.2023	07.03.2025	24,84 Monate	K 7-9 Bauträger GmbH	Artaker
13	1403	Neulerchenfeld	368	3897	2024	23.07.2024	07.03.2025	7,46 Monate	baustein Immobilien GmbH	Bastiaans-Kindermann
14	1403	Neulerchenfeld	357	5132	2023	02.11.2023	07.03.2025	16,13 Monate	Brunner	eSAI GmbH

Tabelle 3: Vergleichstransaktionen für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 17 (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	Stockwerk	Stiege	Top	Wohnnutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Kellerfläche	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	0,00 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 das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 17 (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 2024** (es wird in den Immobilien-Preisspiegeln jeweils der Vorjahreswert abgebildet) eine **durchschnittliche Preissteigerung** von **rund 7,19 % p. a.** bzw. von **rund 0,58 % 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		7,19%	0,58%
2024	2023	€ 3 293,42	1,0685		
2025	2024	€ 3 541,53	1,0753		

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 Abschläge von bis zu – 10,0 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Ausstattung:** Aufgrund der unterschiedlichen Ausstattung der Vergleichsobjekte wurden Abschläge von bis zu – 20,0 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Freiflächen:** Bei einem Vergleichsobjekt war eine Freifläche in Form einer Terrasse vorhanden, wodurch ein Abschlag von rund – 5,0 % 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 $\pm$ der 1,5-fachen 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%	-10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	12,81%	-7,19%	€ 2 369	€ 2 369
2	-5,00%	-2,50%	-7,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	11,38%	-8,62%	€ 2 257	€ 2 257
3	0,00%	0,00%	-5,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	13,78%	-11,22%	€ 2 527	€ 2 527
4	0,00%	0,00%	-5,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	13,78%	-11,22%	€ 2 785	Ausreißer
5	0,00%	0,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	8,89%	-6,11%	€ 2 294	€ 2 294
6	0,00%	-2,50%	-10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	4,95%	-12,55%	€ 2 332	€ 2 332
7	5,00%	-2,50%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	6,35%	-1,15%	€ 2 130	Ausreißer
8	5,00%	2,50%	-7,50%	-5,00%	-5,00%	0,00%	7,23%	-2,77%	€ 2 347	€ 2 347
9	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	7,90%	-7,10%	€ 2 463	€ 2 463
10	0,00%	5,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	9,24%	-0,76%	€ 2 582	€ 2 582
11	5,00%	2,50%	-7,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	12,28%	7,28%	€ 2 546	€ 2 546
12	0,00%	0,00%	-7,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	15,46%	2,96%	€ 2 258	€ 2 258
13	-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	4,41%	-5,59%	€ 2 473	€ 2 473
14	-5,00%	2,50%	-7,50%	-5,00%	0,00%	0,00%	9,79%	-5,21%	€ 2 704	€ 2 704
Mittelwert									€ 2 433,32	€ 2 429,24
Mittelwert (gerundet)									€ 2 433,00	€ 2 429,00
Minimum									€ 2 130,48	€ 2 257,18
Median									€ 2 415,79	€ 2 415,79
Maximum									€ 2 785,06	€ 2 703,64
Standardabweichung der Stichprobe									€ 183,47	€ 142,06
Variationskoeffizient									0,08	0,06
Untergrenze									-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
									€ 2 158,11	
Obergrenze									1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
									€ 2 708,53	

Tabelle 7: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (Hausbesorgerwohnung)

3.3.5 Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Das arithmetische Mittel der angepassten Vergleichspreise liegt bei **rund € 2.429,- pro m² gewichteter Nutzfläche**. Dies entspricht einem **Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** i. d. H. v. **rund € 111.000,-** für das bewertungsgegenständliche, **nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)**:

Wohnung Top 3-4 (Hausbesorgerwohnung, nicht verbüchert)	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	45,90 m ²
Mittelwert (gerundet)	€ 2 429,00
Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 111 491,10
Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gerundet	€ 111 000,00

Tabelle 8: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung) 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 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.⁵⁶ 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 wurde die **mangelnde Verbücherung als Wohnungseigentumsobjekt** mit rund **7,50 % wertmindernd** geltend gemacht, weshalb ein **Abschlag i. d. H. v. rund € 8.330,- wertmindernd** angesetzt wurde.

3.3.8 Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert)

Der **Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Verkehrswert)** beläuft sich für das bewertungsgegenständliche **nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)** auf rund **€ 103.000,-**:

Vergleichswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gerundet	€ 111 000,00
Zubehör	€ 0,00
Mangelnde Verbücherung als Wohnungseigentumsobjekt	-7,50% -€ 8 325,00
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00
Vergleichswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 102 675,00
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€ 103 000,00
Verkehrswert pro m ² Nutzfläche	€ 2 244,01

Tabelle 9: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung) nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

⁵⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des nicht verbücherten Wohnungseigentumsobjektes

Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung)

in der Wohnungseigentumsanlage

Nauseagasse 31, A-1160 Wien

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 07. März 2025** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Qualitätsstichtages 07. März 2025** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 7 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 103.000,-
(Euro Einhundertdreitausend)



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 25. Februar 2026

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

 JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
--	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 2639
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 4599/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben 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 *****

81 ANTEIL: 14/768
Dr. Katharina Renner
GEB: 1979-01-09 ADR: Zeillergasse 23/26, Wien 1170
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 5
b 4998/2019 IM RANG 4686/2018 Kaufvertrag 2018-09-12, Kaufvertrag
2019-04-11 Eigentumsrecht
c 4998/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

82 ANTEIL: 14/768
Dr. Stephan Renner
GEB: 1976-10-23 ADR: Zeillergasse 23/26, Wien 1170
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 5
b 4998/2019 IM RANG 4686/2018 Kaufvertrag 2018-09-12, Kaufvertrag
2019-04-11 Eigentumsrecht
c 4998/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

83 ANTEIL: 57/768
Lukas Tillmann
GEB: 1985-03-21 ADR: Habichergasse 30/18, Wien 1160
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 6-8
b 5028/2019 IM RANG 4686/2018 Kaufvertrag 2018-09-12, Kaufvertrag
2019-07-18 Eigentumsrecht
c 5028/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

84 ANTEIL: 57/768
Dr. Katharina Tillmann
GEB: 1987-08-07 ADR: Habichergasse 30/18, Wien 1160
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 6-8
b 5028/2019 IM RANG 4686/2018 Kaufvertrag 2018-09-12, Kaufvertrag
2019-07-18 Eigentumsrecht
c 5028/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

102 ANTEIL: 29/1536
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 26

Seite 1 von 5

- b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 103 ANTEIL: 29/1536
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 26
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 104 ANTEIL: 10/768
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 25
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 105 ANTEIL: 10/768
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 25
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 106 ANTEIL: 29/1536
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 24
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 107 ANTEIL: 29/1536
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 24
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 108 ANTEIL: 18/768
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 12
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 109 ANTEIL: 18/768
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 12
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 110 ANTEIL: 15/768
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 18
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 111 ANTEIL: 15/768
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 18
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 10/768
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 19
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 113 ANTEIL: 10/768
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 19
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 114 ANTEIL: 15/768
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 20
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 115 ANTEIL: 15/768
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 20
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 116 ANTEIL: 71/1536
Stefan Mayr
GEB: 1973-09-17 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 13/14
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 117 ANTEIL: 71/1536
Mag. Martin Vögel
GEB: 1970-10-10 ADR: Lenaugasse 2/4, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 13/14
b 6894/2020 IM RANG 5055/2020 Kaufvertrag 2020-09-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-11-05 Eigentumsrecht
c 6894/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 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
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens 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
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
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
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
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
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
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
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024
(5 S 110/24x - HG Wien)

127 ANTEIL: 39/768
Martine Pey
GEB: 1969-05-28 ADR: Buchfeldgasse 18a/12, Wien 1080
a 3428/1986 Wohnungseigentum an W 11
b 2915/2023 IM RANG 2298/2023 Kaufvertrag 2023-05-11 Eigentumsrecht
***** C *****

25 auf Anteil B-LNR 81 82
a 4998/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-04-26
PFANDRECHT EUR 108.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.800,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)

26 auf Anteil B-LNR 83 84

- a 5028/2019 Pfandurkunde 2019-08-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 242.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 28 auf Anteil B-LNR 102 bis 117
- a 6894/2020 Pfandurkunde 2020-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 865.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- b gelöscht
- 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
- 34 auf Anteil B-LNR 127
- a 2915/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-05-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 148.800,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
- 36 gelöscht

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

Grundbuch

23.02.2026 10:34:02

Wohnungseigenschaftsvertrag vom 11.03.1986

120 120

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

O B E R E I N K O M M E N

ZUR BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Ripinger

I.

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 Beständräumlichkeiten 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 Verfü-
gung 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 Kommerzbank, Wien, als Pfandgläubigerin, tritt diesem Vertrag bei und erteilt ihre Einwilligung dazu, daß gleichzeitig mit der Einverleibung des berichtigten 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.

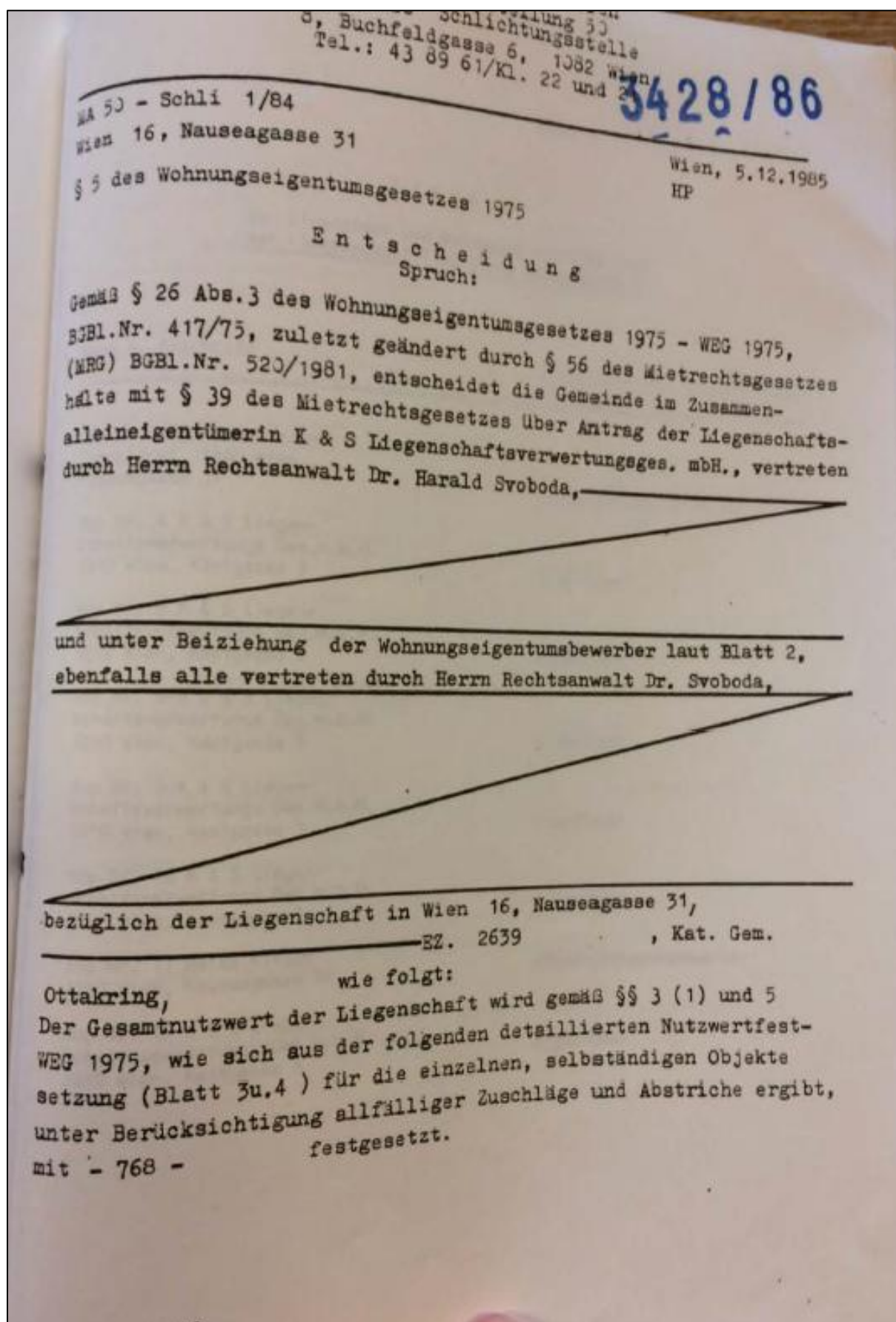
VIII.

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

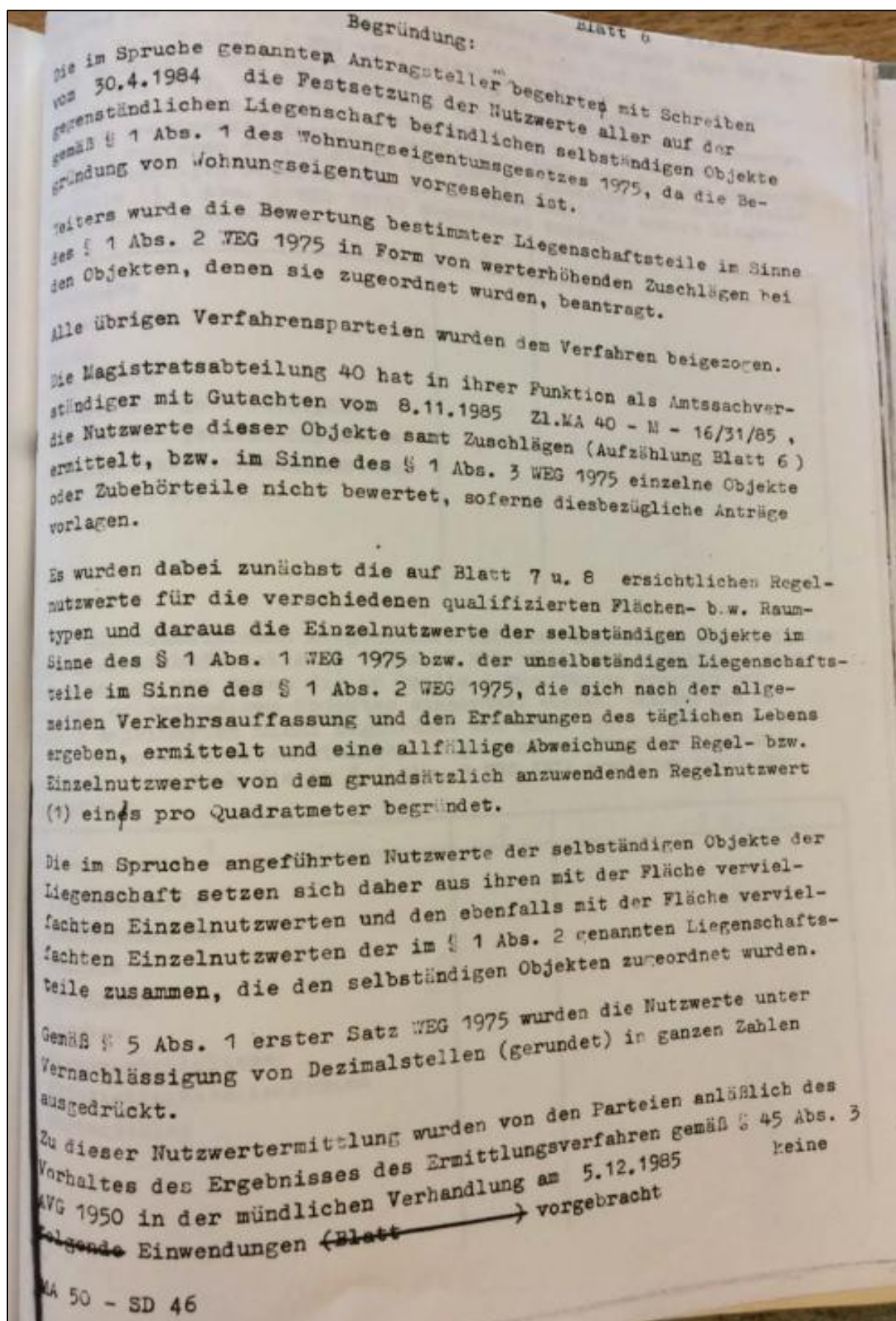
Name u. Anschrift	Eigentümer oder Wohnungseigen- tumswerber
top Nr. 1/2 Erich Gruber Tischlerei, 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 4 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 5 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 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					
<u>Beschoss/ Nr.</u>	<u>Bestandsgegenstand</u>	<u>Nutz- fläche m2</u>	<u>Nutz- wert/m2</u>	<u>Einzel- Nutzwert</u>	<u>Gesamt- Nutzwert</u>
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, m ²	Nutz- wert/m ²	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:					<u>768</u> 768



Blatt 1

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/16 - Neupraxis 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 Lagerräume	1	
Garagen mit 1 Stellplatz		
Garagen mit 2 Stellplätzen		
Garagen mit xxxxxx Stellplätzen		
1 Werkstatt 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 im Freien		
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,Kd,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 -L) -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>	
<u>RNW = Regelnutzwert</u>				

<u>Abweichung</u>	<u>Geschoß</u>	<u>T.Nr.</u>	<u>Nutz- wert/m²</u>	<u>Begründung der Abweichung</u>
<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 entscheiden hat, mehr
vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesen-
heit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die
zweizehnstägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von
der Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

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

Beantwortet 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-
eigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6
Mietrechtsgesetzes zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellge-
setzes als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

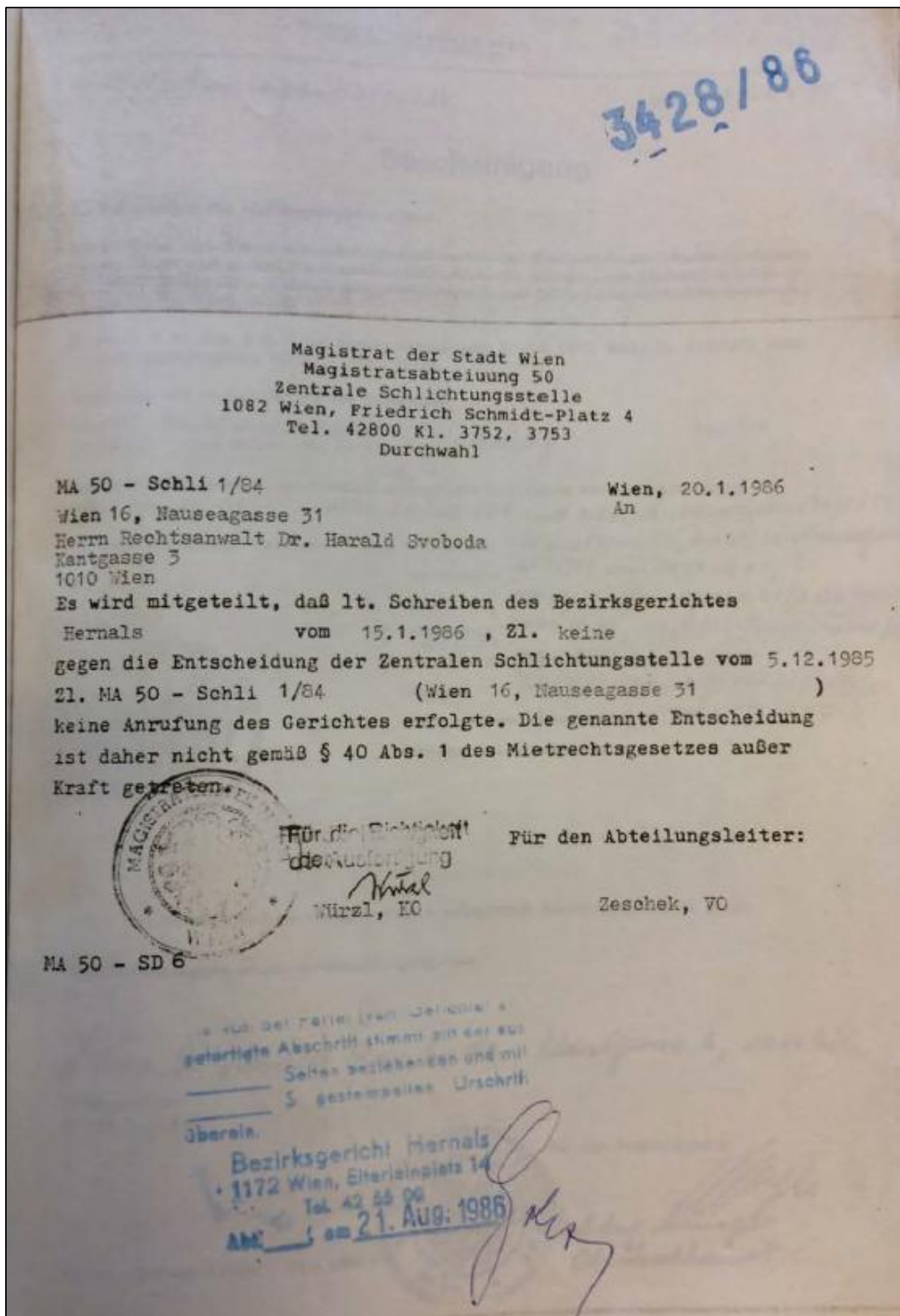
zum Akt

: Zeschek, VO
: 43 89 61/29 DM

Für die Richtigkeit
der Auffertigung

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. a des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Dezember 1950, BGBl. Nr. 28/1951 (die §§ 2 und 5 gelten gemäß § 29 Abs. 1 Z. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl. Nr. 417/75, in den den 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
EZ 2629 des Grundbuches der Kat. Gem. Ottobring

ONr. 31

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

geplanten bestehenden Gebäudes

18 Wohnungen	von 1977 02 05, MA 37/16 - Nauseagasse
Gassenladen	61/1/77 von 1977 04 01,
Büros	MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/83 von
1 Werkstätten	1983 04 02, MA 37/16 - Nauseagasse 31/2/13
1 Lagerräume	von 1984 06 07 u.
Ateliers	MA 37/16 - Nauseagasse 31/3/84
Gänge mit Stellplätzen	von 1984 08 07
Gänge mit Stellplätzen	

gemäß den baubehördlich genehmigten Plänen selbständige Bestandsgegenstände bilden.

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom
Zf-MA

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

In Abschrift an:
2) MA 37/16

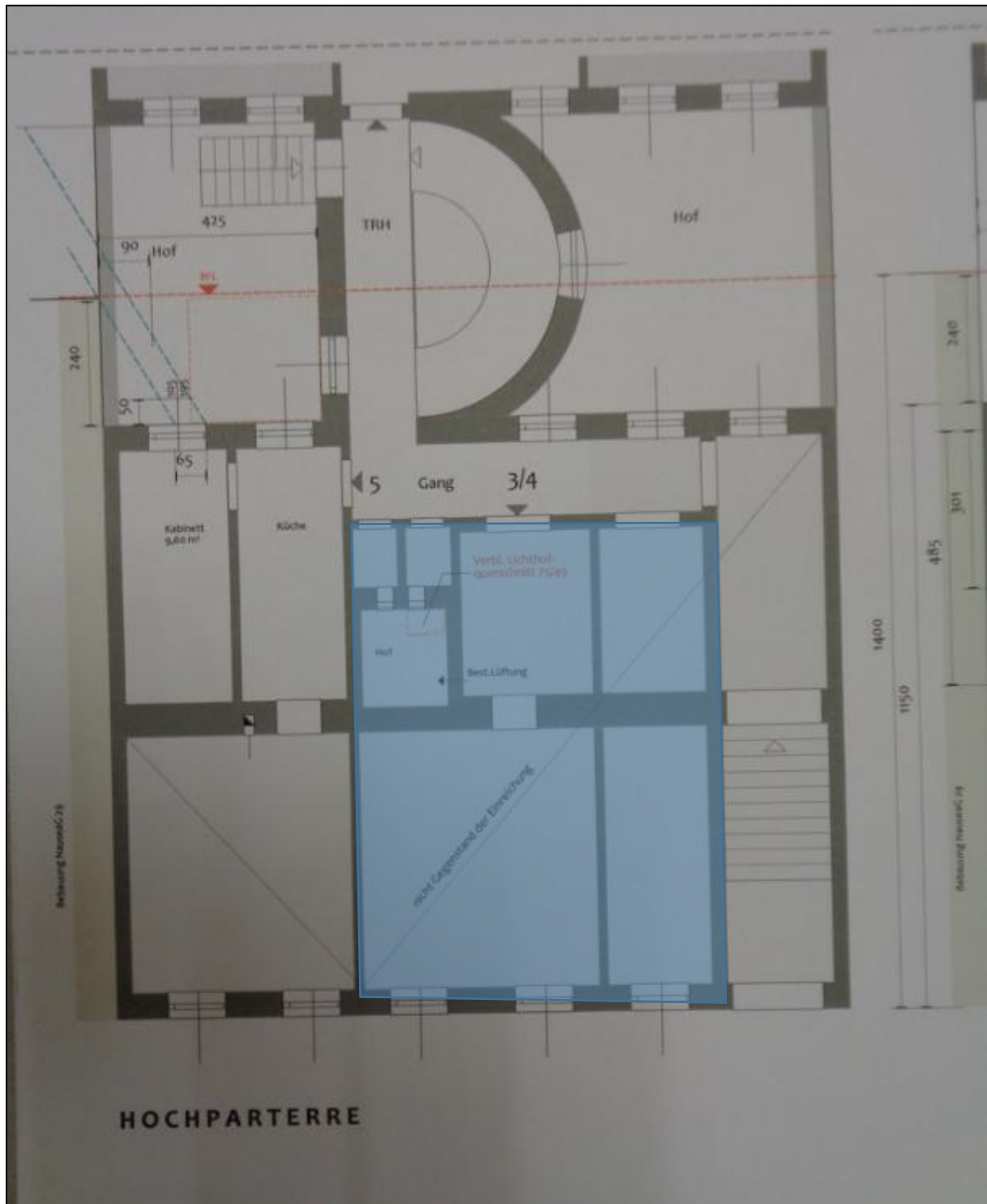
Für den Abteilungsleiter:
Ing. Dr. Hermann
Obersthaubauer

MA 37/16 - Nauseagasse 31/1184

Wien

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

Planunterlage (Einreichplan) vom 01.07.2022



Architectural floor plan of a residential building. The central unit is highlighted in blue. Rooms and dimensions include:

- KABINET: 9,80m²
- KÜCHE: 10,08m²
- ZIMMER: 20,64m²
- WC: 1,08m²
- KÜCHE: 6,30m²
- ZIMMER: 21,15m²
- KABINET: 9,84m²
- WC: 1,08m²
- ZIMMER: 20,76m²
- KABINET: 16,44m²
- ZIMMER: 40,32m²

Overall dimensions: 1390 B (width), 1140 (height). Address: NAU SEAGASSE.

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 Immobilienrentner, 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/Holzappel, 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 2011 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: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	30
Abbildung 21: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	31
Abbildung 22: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	32
Abbildung 23: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	34
Abbildung 24: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	35
Abbildung 25: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: Gst.-Nr. 774/52, EZ 2639, KG 01405 Ottakring	36
Abbildung 26: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	37
Abbildung 27: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	38
Abbildung 28: Auszug aus HORA: Oberflächenabfluss	39
Abbildung 29: Auszug aus dem Senderkataster	40
Abbildung 30: Lärmbelastung Straße	42
Abbildung 31: Lärmbelastung Schienenverkehr.....	43
Abbildung 32: Schematischer Ablauf des Vergleichswertverfahrens	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	27
Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	45
Tabelle 3: Vergleichstransaktionen für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 17 (Teil 1)	72
Tabelle 4: Vergleichstransaktionen für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 17 (Teil 2)	72
Tabelle 5: Gewichtung einzelner Flächen (Vergleichsobjekte)	73
Tabelle 6: Zeitliche Anpassung	73
Tabelle 7: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (Hausbesorgerwohnung)	74
Tabelle 8: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung) vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	75
Tabelle 9: Wertbildung für das nicht verbücherte Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 3-4 (ehem. Hausbesorgerwohnung) nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	75