

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte mit Lager Top 1 Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 120, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals



Bewertungstichtag: 27. November 2024

Qualitätstichtag: 27. November 2024

Management Summary

Auftraggeber	Frau Rechtsanwältin Dr. Angela Steger Rabensteig 1, A-1010 Wien als Insolvenzverwalterin der BBB Immo GmbH Stephansplatz 3, A-1010 Wien
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes
Annahmen	siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 6 in diesem Gutachten
Besondere Annahmen	siehe Pkt. 1.1.4 auf S. 7 in diesem Gutachten
Zweck der Wertermittlung	siehe Pkt. 1.1.5 auf S. 7 in diesem Gutachten
Liegenschaft	Wohnungseigenumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1, Nauseagasse 31, A-1160 Wien B-LNR 120, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals
Bewertungsstichtag	27. November 2024
Qualitätsstichtag	27. November 2024 (Datum der Befundaufnahme)
Bewertungsmethodik	Ertragswertverfahren
Nutzflächen laut Nutzwertgutachten	rund 49,99 m ² Werkstattflächen sowie rund 20,81m ² Lagerflächen
Verkehrswert	€ 47.900,– (Euro Siebenundvierzigtausendneunhundert)

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	B-Blatt.....	28
2.2.5	C-Blatt.....	29
2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	30
2.2.7	Eingeschränkter Grundbuchauszug.....	30
2.3	Digitaler Katastralplan	31
2.3.1	Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (ohne Luftbild)	31
2.3.2	Auszug aus dem digitalen Atlas der Stadt Wien (mit Luftbild).....	32
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	33
2.4.1	Flächenwidmung	33
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	34
2.4.3	Abschließende Bemerkungen.....	35
2.5	Kriegssachschädenverzeichnis	36
2.6	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	37
2.6.1	Kontaminierung.....	37
2.6.2	Naturgefahren	38
2.6.3	Senderkataster	41
2.6.4	Lärminformationskarten	42
2.7	Wohnungseigentumsobjekt	45
2.7.1	Allgemeine Beschreibung	45
2.7.2	Ver- und Entsorgung.....	45
2.7.3	Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1.....	46
2.7.4	Bau- und Erhaltungszustand	47
2.7.5	Bestandrechte, Rechte Dritter und Zubehör	48
2.7.6	Grenzüberbau und Energieausweis	48
2.7.7	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	49
2.7.8	Fotodokumentation vom 23.09.2024	50
2.7.9	Fotodokumentation vom 23.09.2024	62
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	Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren.....	70
3.2.4	Schematische Darstellung des angewendeten Ertragswertverfahrens.....	70
3.3	Bodenwert.....	72
3.3.1	Vergleichstransaktionen	72

3.3.2	Zu- und Abschläge	73
3.3.3	Ausreißerprüfung.....	74
3.3.4	Grundkostenanteil.....	74
3.3.5	Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes.....	74
3.4	Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1	75
3.4.1	Jahresrohertrag	75
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	77
3.4.3	Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1	78
3.4.4	Vervielfältiger	78
3.4.5	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	81
3.4.6	Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	81
3.4.7	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	82
3.4.8	Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	82
3.4.9	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	82
3.5	Verkehrswert Wohnungseigentumsobjekt.....	83
3.5.1	Marktanpassung.....	83
3.5.2	Verkehrswert.....	83
3.5.3	Plausibilisierung	85
	Zusammenfassung.....	86
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	87
	Grundbuchauszug: B-LNR 120, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals	88
	Wohnungseigentumsvertrag vom 11.03.1986.....	90
	Planunterlage (Einreichplan) vom 07.03.1983	107
	Vorschreibung.....	108
	Mietzinsliste (Ausschnitt)	109
	Mietvertrag.....	110
	Literaturverzeichnis.....	120
	Abbildungsverzeichnis.....	122
	Tabellenverzeichnis.....	123

1 Allgemeines

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

1.1.1 Auftraggeber

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

1.1.2 Auftrag

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

-  Werkstätte mit Lager Top 1, Nauseagasse 31, A-1160 Wien
-  B-LNR 120, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

unter **Berücksichtigung**

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

1.1.3 Annahmen

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

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

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

1.1.4 Besondere Annahmen

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

1.1.5 Zweck der Wertermittlung

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

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert** ermittelt wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 7 in diesem Gutachten), d. h. der **27. November 2024**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt** als zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Bewertungsstichtag**, d. h. der **27. November 2024**.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** des bewertungsgegenständlichen **Wohnungseigentumsobjektes** wurde am **27. November 2024** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) unter Beisein folgender Person durchgeführt.
 -  Herr **Valentin Barisic**, PMV Immobilien Management GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1010 Wien

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

1.2.4 Besichtigung

1.2.4.1 Besondere Hinweise

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

-  **Wohnungseigentumsanlage:** Die **Wohnungseigentumsanlage** wurde sowohl von **außen** (Fassadenflächen, Innenhof, Umgebung) als auch von **innen** (Allgemeinflächen, Stiegenhaus, Dach- und Kellergeschoß) besichtigt.
-  **Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1:** Das **bewertungsgegenständliche, Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1** 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
-  Angebotsmieten für Lager- und Werkstattflächen im 5. Wiener Gemeindebezirk über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  Angebotspreise für vergleichbare Objekte im 16. und 17. Wiener Gemeindebezirk über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  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
-  Grundkostenanteile: Abfrage über den privaten Datenanbieter EXPLOREAL
-  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)
-  Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
-  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
-  Überprüfungsbeurteilung 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 **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 Wohnungseigentumsobjekt liegt im Bezirksteil Ottakring.

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

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

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

Die **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2021** sowie die **Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2035** und **bis zum Jahr 2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

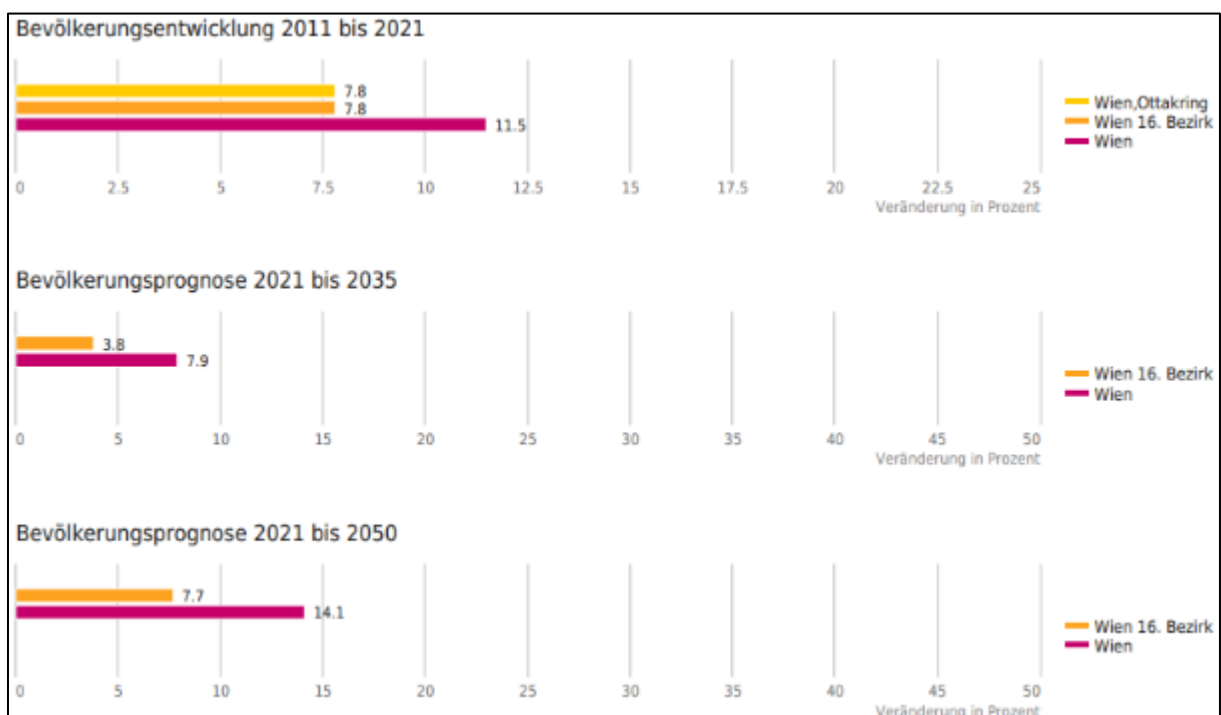


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 2011 bis 2050¹²

¹² Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 21. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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**:

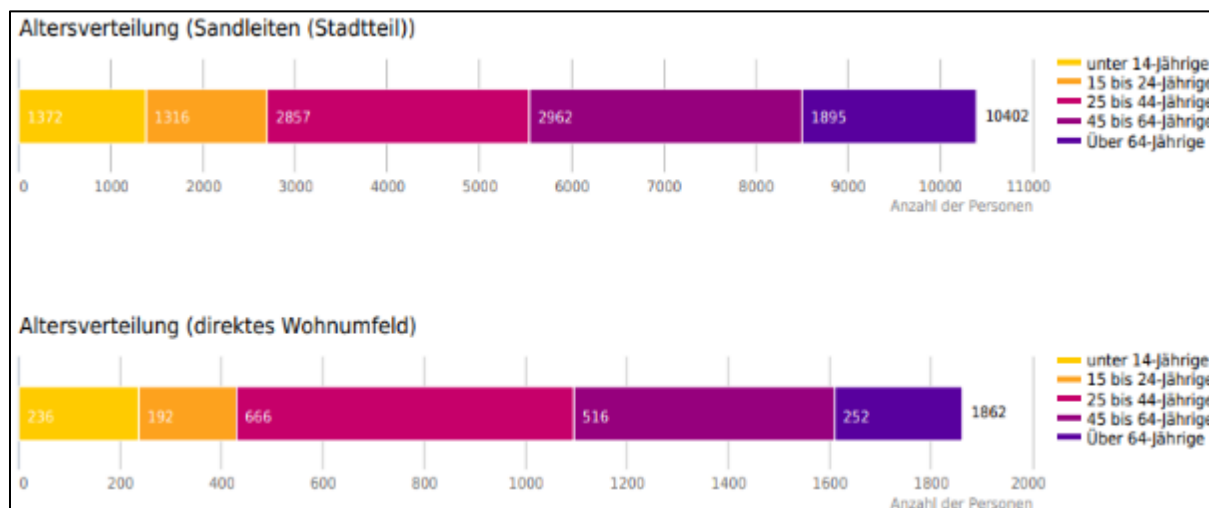


Abbildung 2: Altersverteilung Stadtteil und direktes Wohnumfeld¹³

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**:

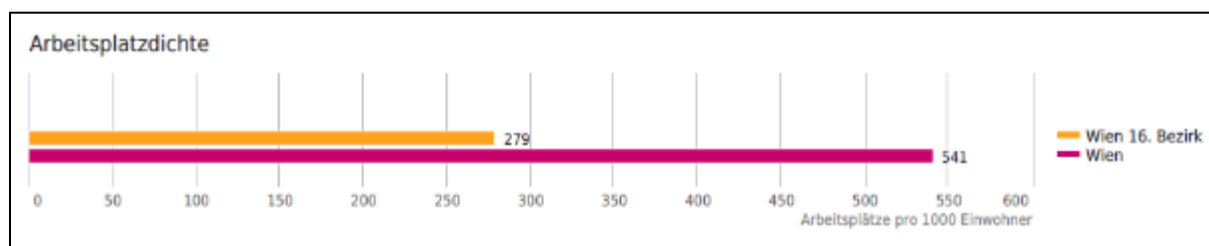


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁴

¹³ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 20. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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 27. November 2024 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**:

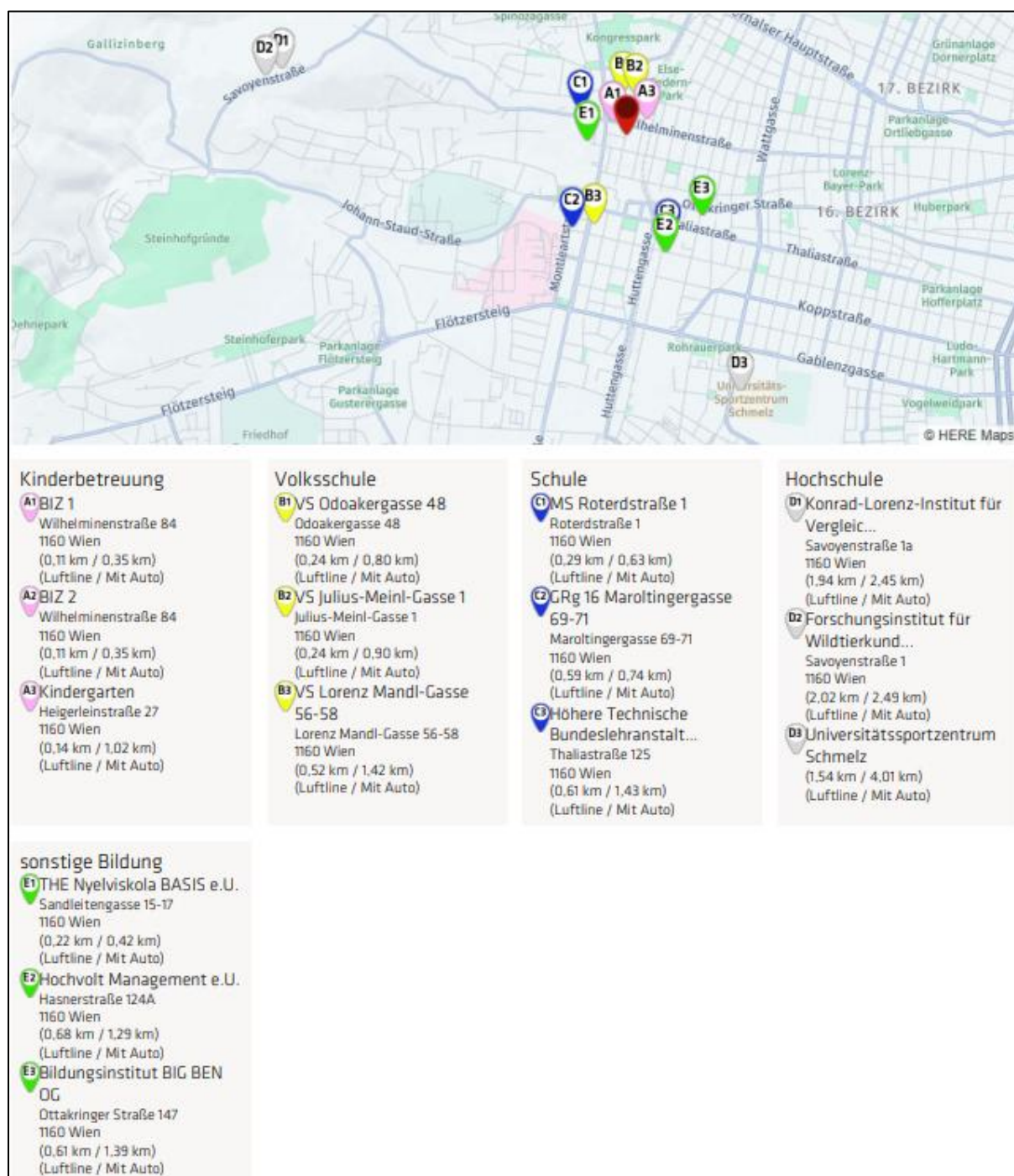


Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁵

¹⁵ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 10. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

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

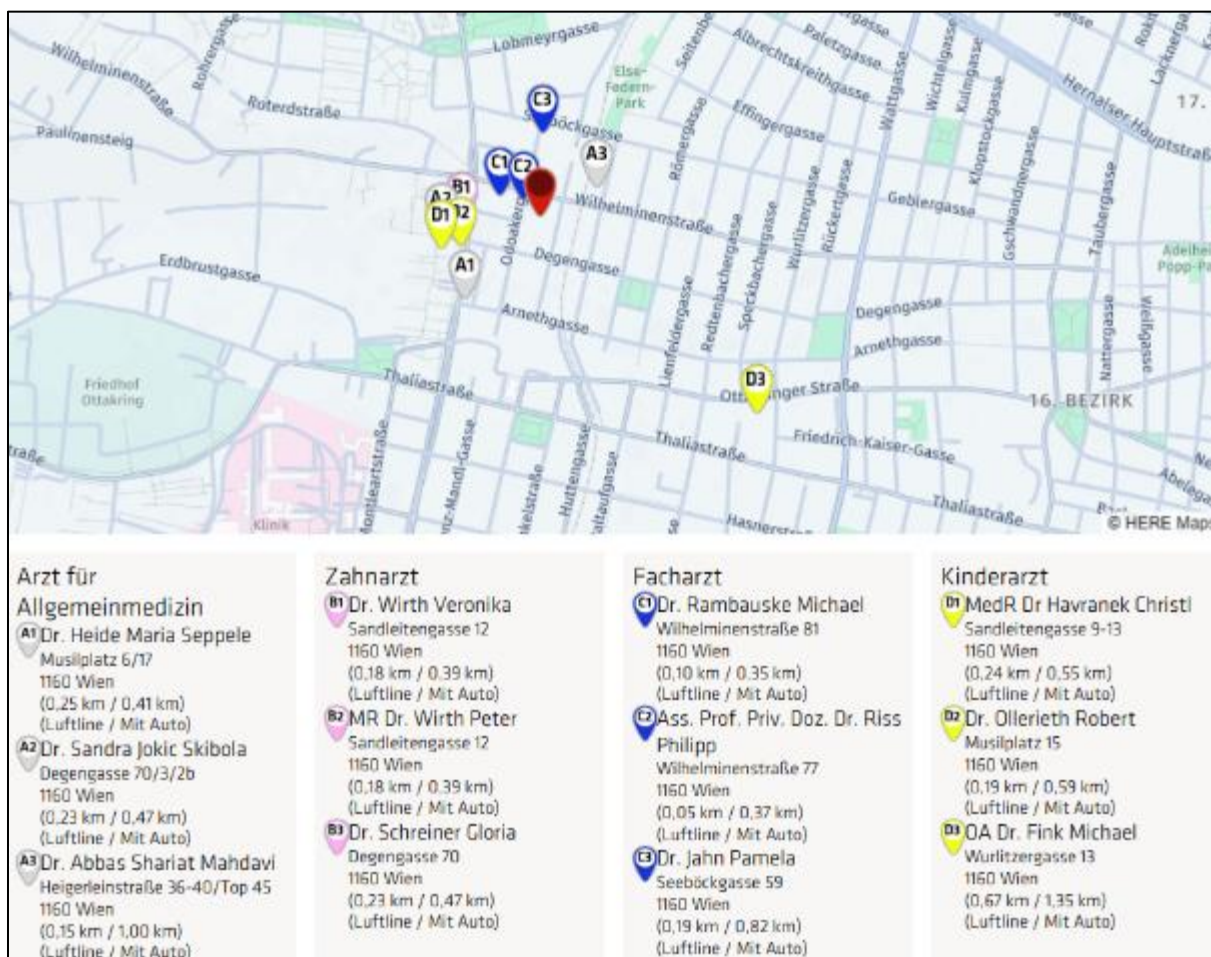


Abbildung 5: Ärzte 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁶

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 14. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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 Wohnungseigentumsobjektes liegen folgende **Apotheken** sowie **Ärztzentren bzw. Krankenhäuser**, **Physio- und Psychotherapeuten** sowie **Seniorenheime** und **Tierärzte**:

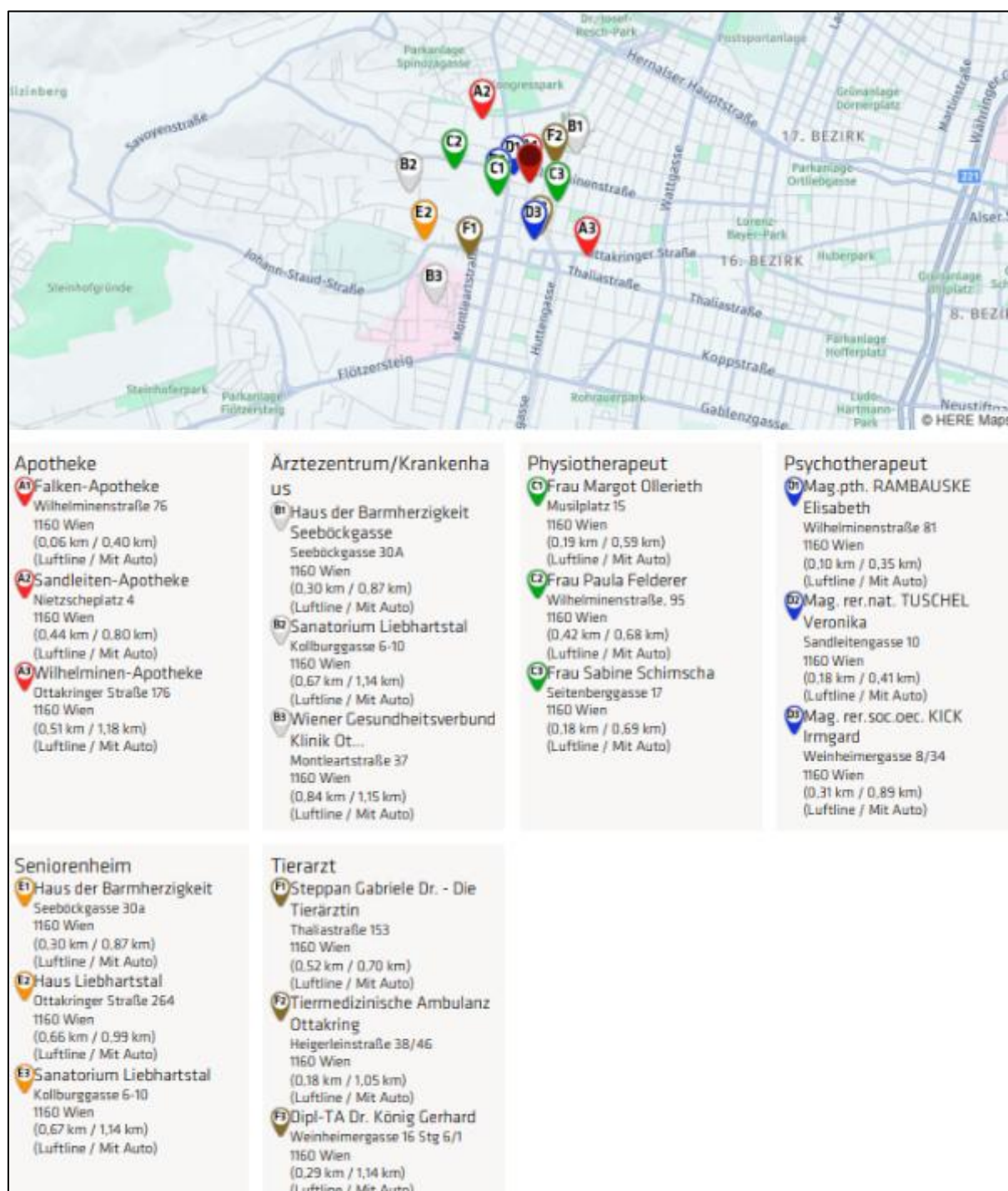


Abbildung 6: Medizinische Versorgung und Therapie 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁷

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 16. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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 Wohnungseigentumsobjektes:

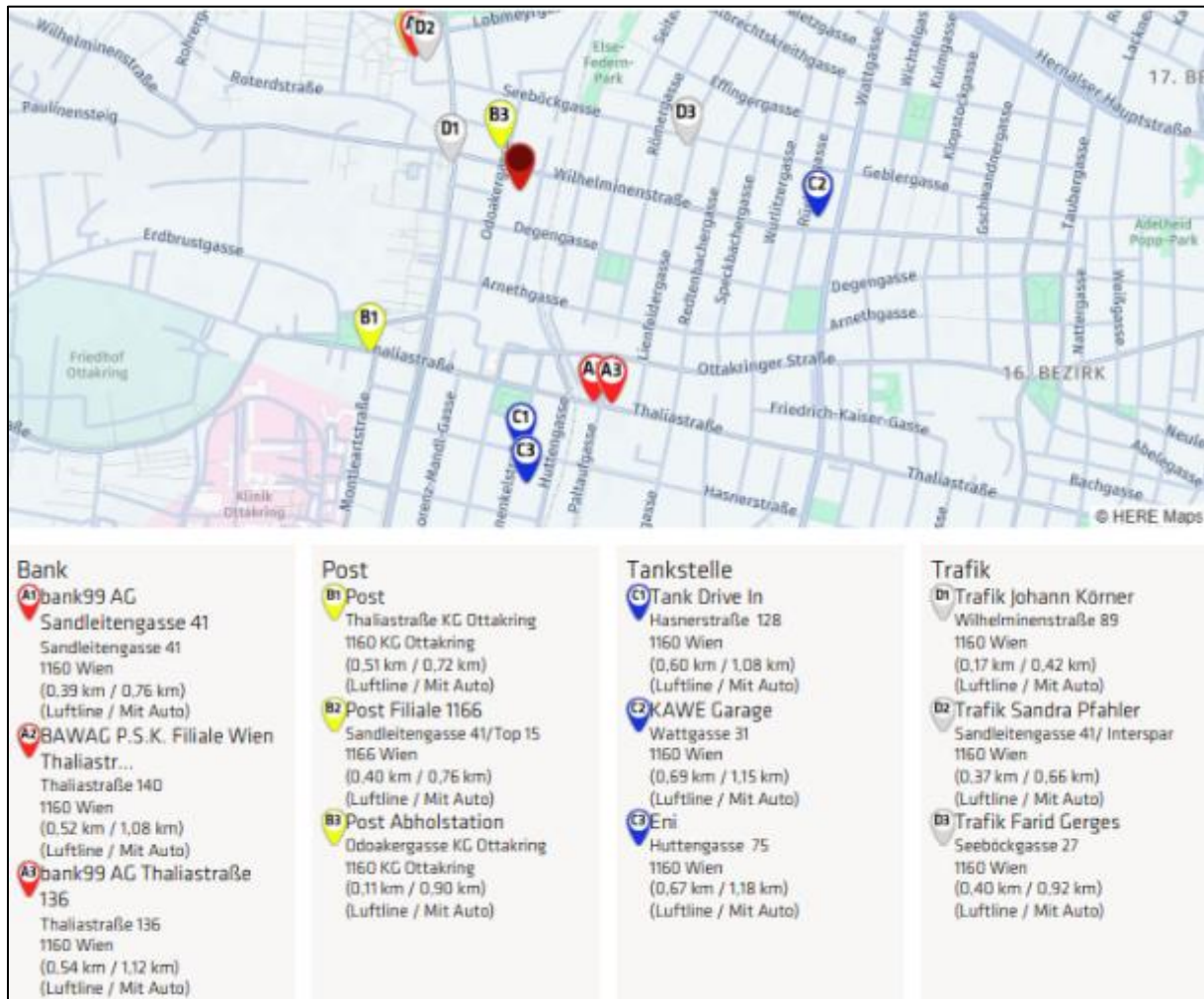


Abbildung 7: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁸

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 08. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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 Wohnungseigentumsobjektes finden sich **Supermärkte, Fleischer, Bäckereien und Drogerien**:

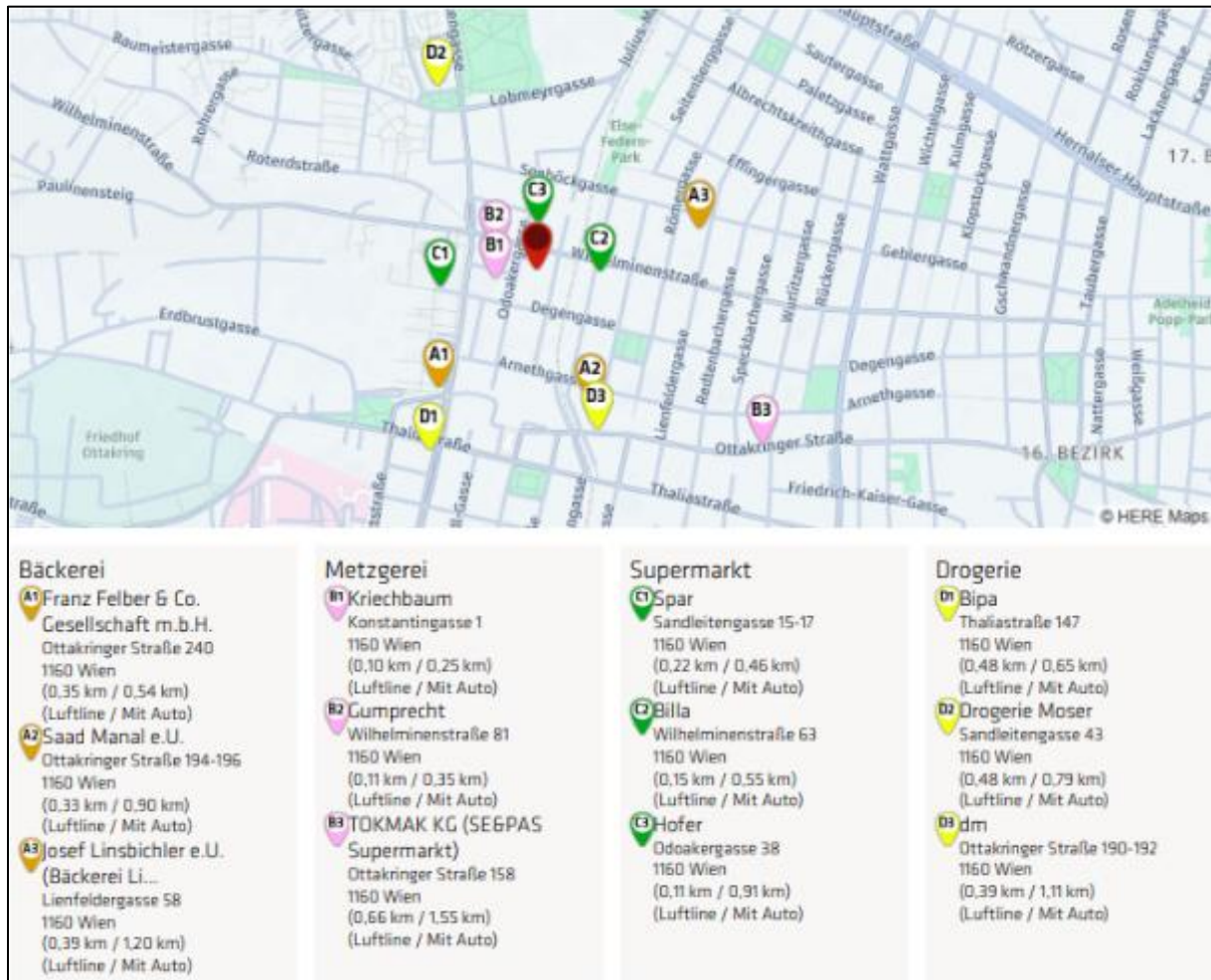


Abbildung 8: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) 16. Wiener Gemeindebezirk¹⁹

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 06. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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:

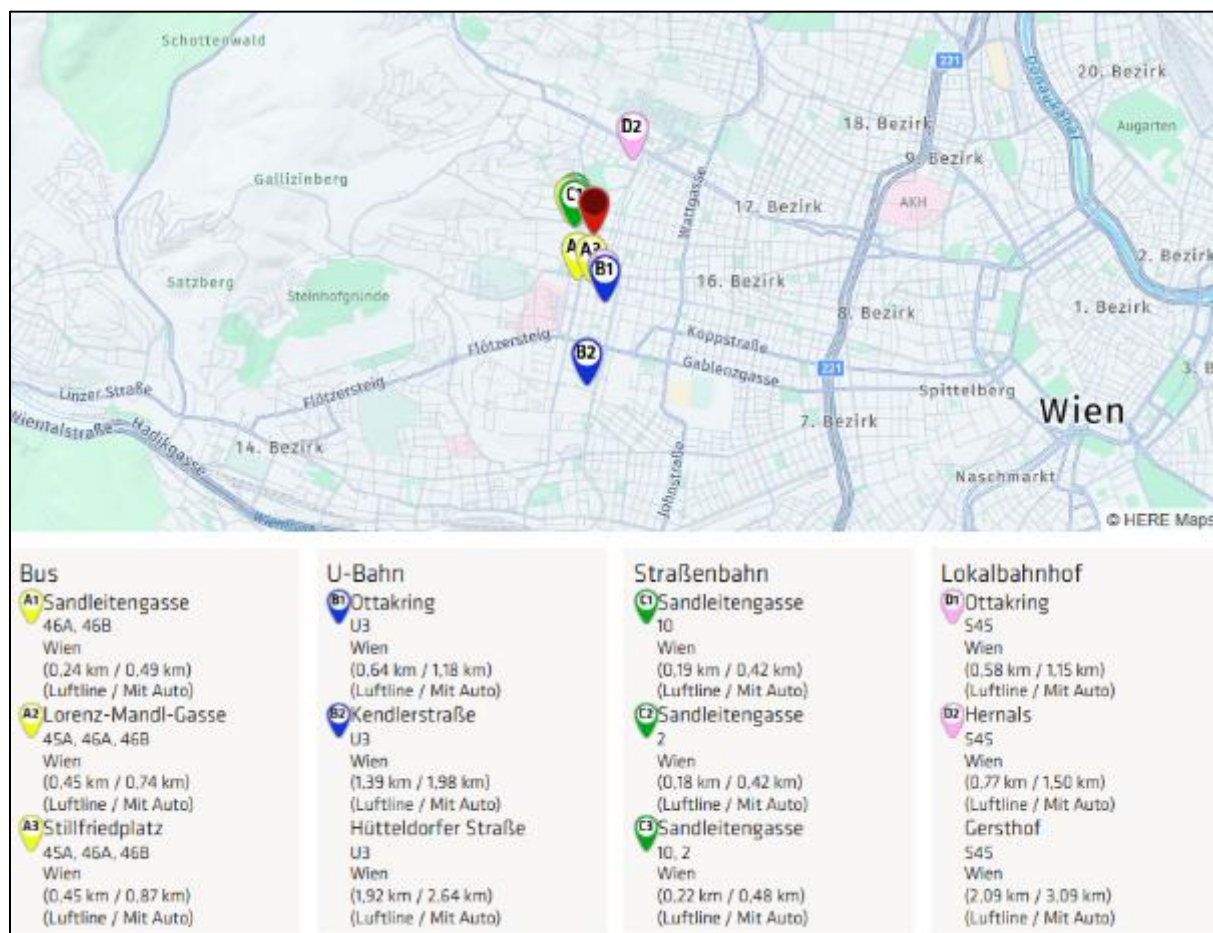


Abbildung 9: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 1)²⁰

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 18. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

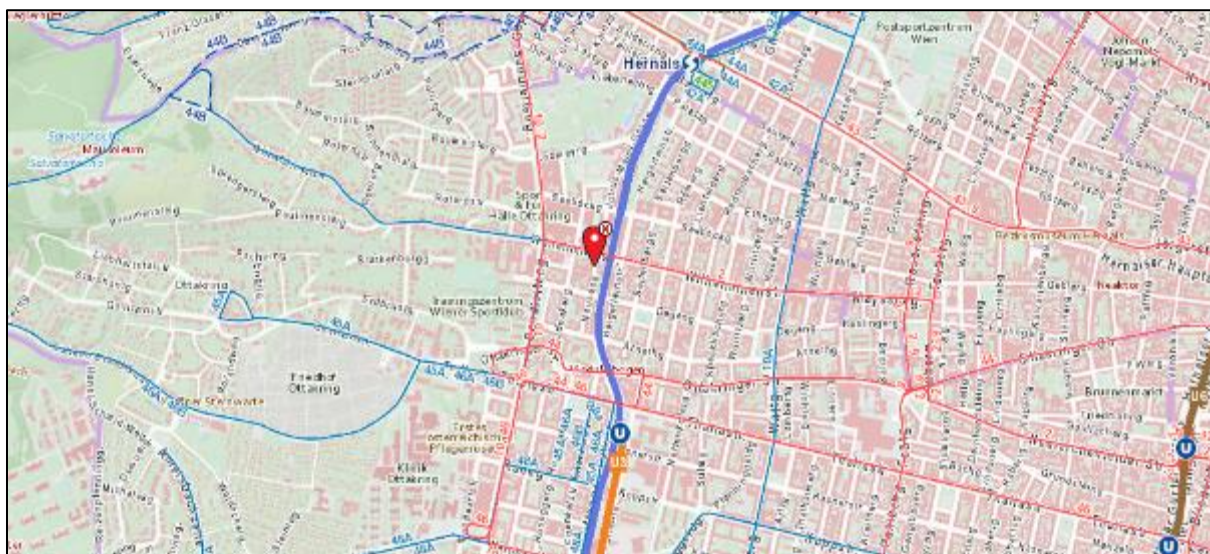


Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr 16. Wiener Gemeindebezirk (Teil 2)²¹

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**:

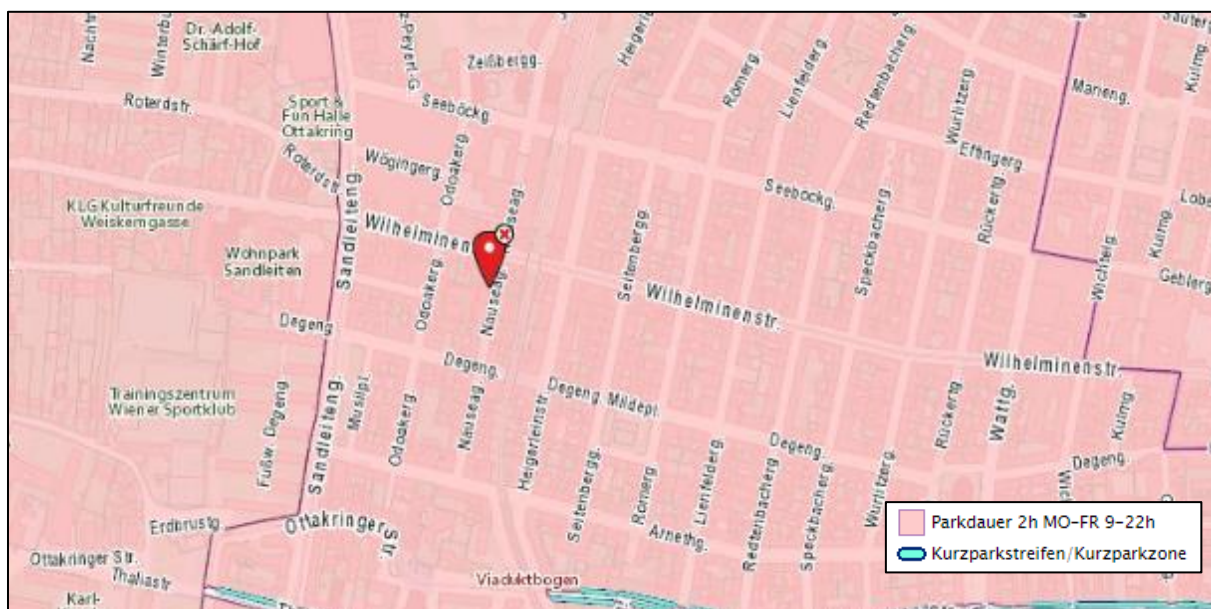


Abbildung 11: Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen²²

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 27. November 2024 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 27. November 2024 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 liegt in der Nauseagasse 31 in A-1160 Wien:

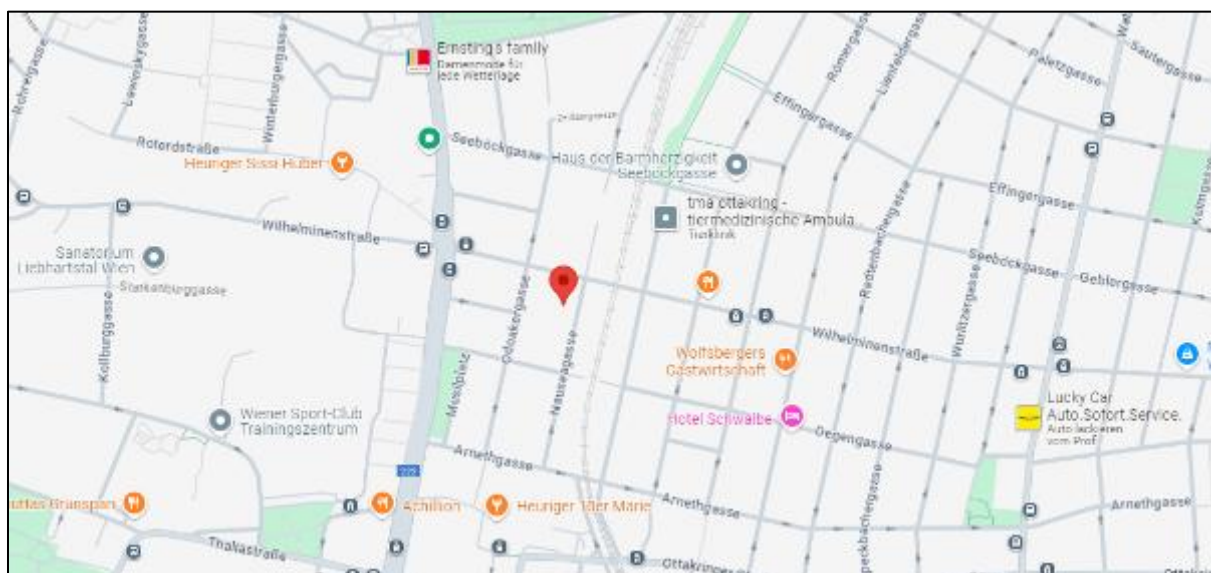


Abbildung 12: A-1160 Wien, Nauseagasse 31 (Karte)²³



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/@48.2172357,16.3054045,13.78m/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/@48.2172357,16.3054045,13.78m/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 (rechts)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 **Werkstatt- und Lagerzwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala unter Berücksichtigung der Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk – als **gut bis durchschnittlich** 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					
Standortimage für Gewerbezwecke					
Lage für Werkstatt- und Lagerzwecke					

Tabelle 1: Standortbewertung

2.2 Grundbuch

2.2.1 Aufschrift

Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1** liegt in der **EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet:

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring	EINLAGEZAHL 2639
BEZIRKSGERICHT Hernals	

*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 120	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

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 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter der **Laufnummer 120** das **Wohnungseigentum von 46/768** Anteilen an **Werkstätte mit Lager Top 1** (Laufnummer 120a, TZ 3428/1986) für die **BBB Immo GmbH** (FN 456177z), Stephansplatz 3 in A-10101 Wien, einverleibt. **Basis** für das Eigentumsrecht bildet ein **Kaufvertrag** vom 04. November 2021 (Laufnummer 120c, TZ 3703/2022 im Rang TZ 6891/2021). Unter der **Laufnummer 120f** (TZ 2426/2024) ist die **Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Mai 2024** (5 S 110/24x – HG Wien) einverleibt:

```
***** B *****
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)
```

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

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** findet sich folgendes **Pfandrecht**:

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

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

 **Pfandrecht:** Unter der **Laufnummer 30 auf Anteil B-LNR 119 bis 126** (Laufnummer 30b, TZ 4008/2022 im Rang TZ 3704/2022, entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7331/2022) ist das **Pfandrecht** mit einem **Höchstbetrag von € 5.600.000,--** auf Basis einer **Pfandurkunde** vom 07.12.2021 sowie eines **Firmenbuchauszugs** vom 11.07.2022 für die **Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen mbH** (FN 107016b) einverleibt. Unter der **Laufnummer 30c** (TZ 4008/2022, entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7331/2022) sind als **simultan haftende Liegenschaften** eingetragen:

-  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

Der Eintrag unter der **Laufnummer 36** wurde **gelöscht**.

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

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

2.2.7 Eingeschränkter Grundbuchsauszug

-  Ein **auf die B-LNR 120 eingeschränkter Grundbuchsauszug** der EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals (Abfragedatum: 23.02.2026, 13:40:33), 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 22: 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 27. November 2024 gab es keine Änderungen.

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



Abbildung 23: 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 27. November 2024 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:

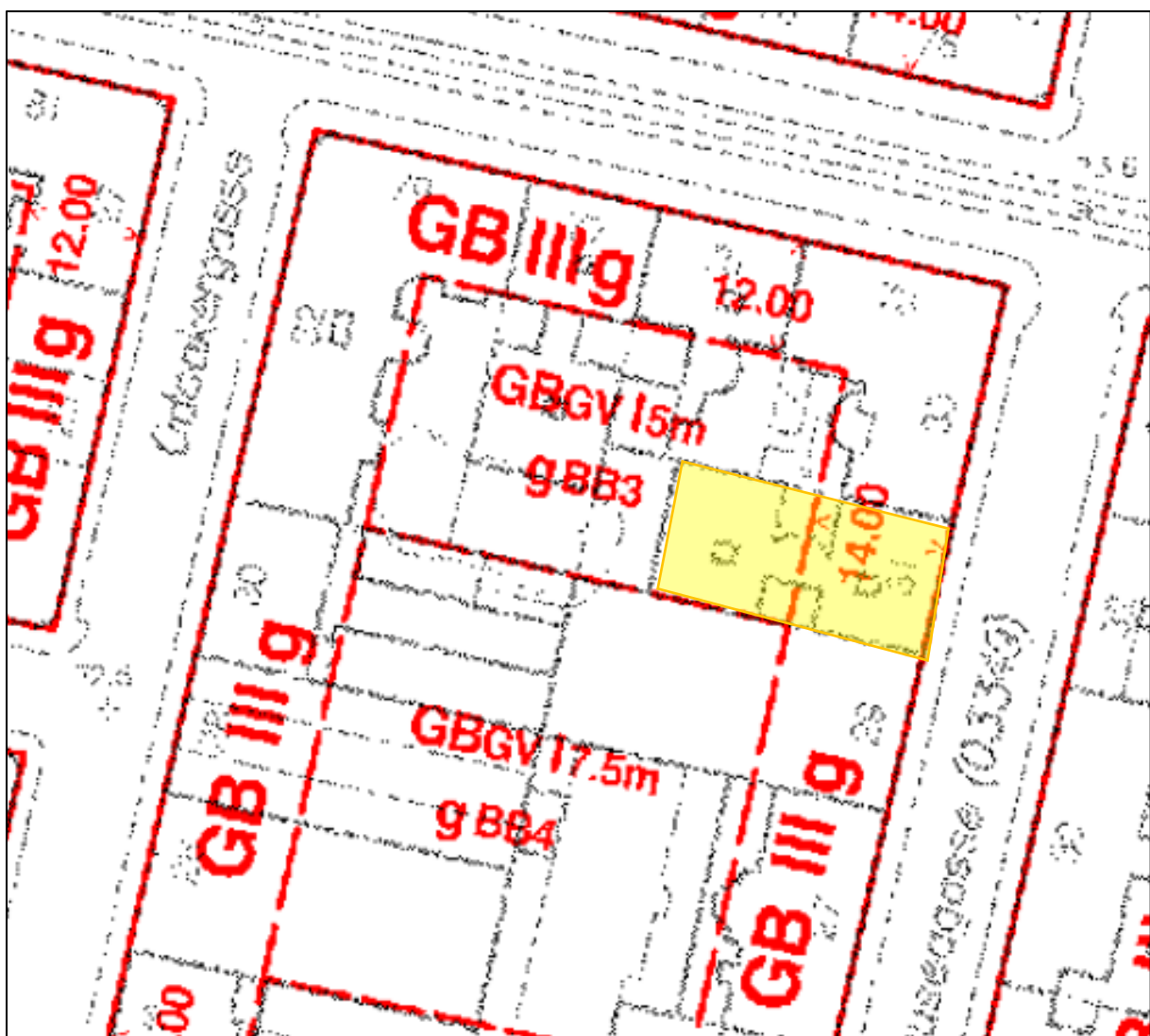


Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³⁰

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 27. November 2024 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.

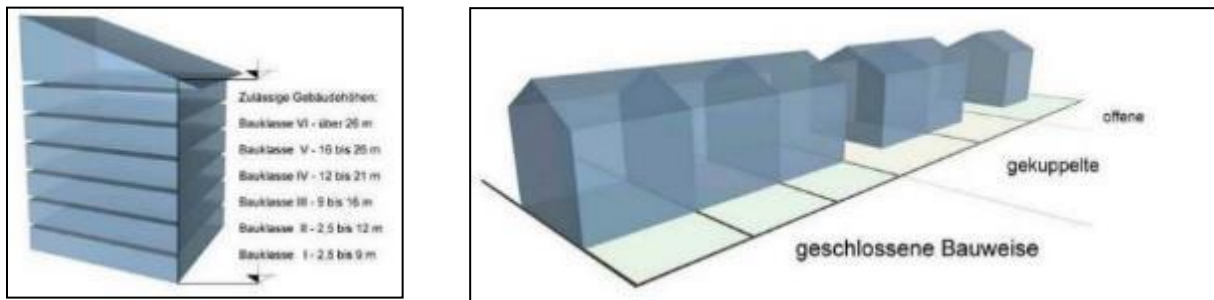


Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung

2.4.3 Abschließende Bemerkungen

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

2.5 Kriegssachschädenverzeichnis

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

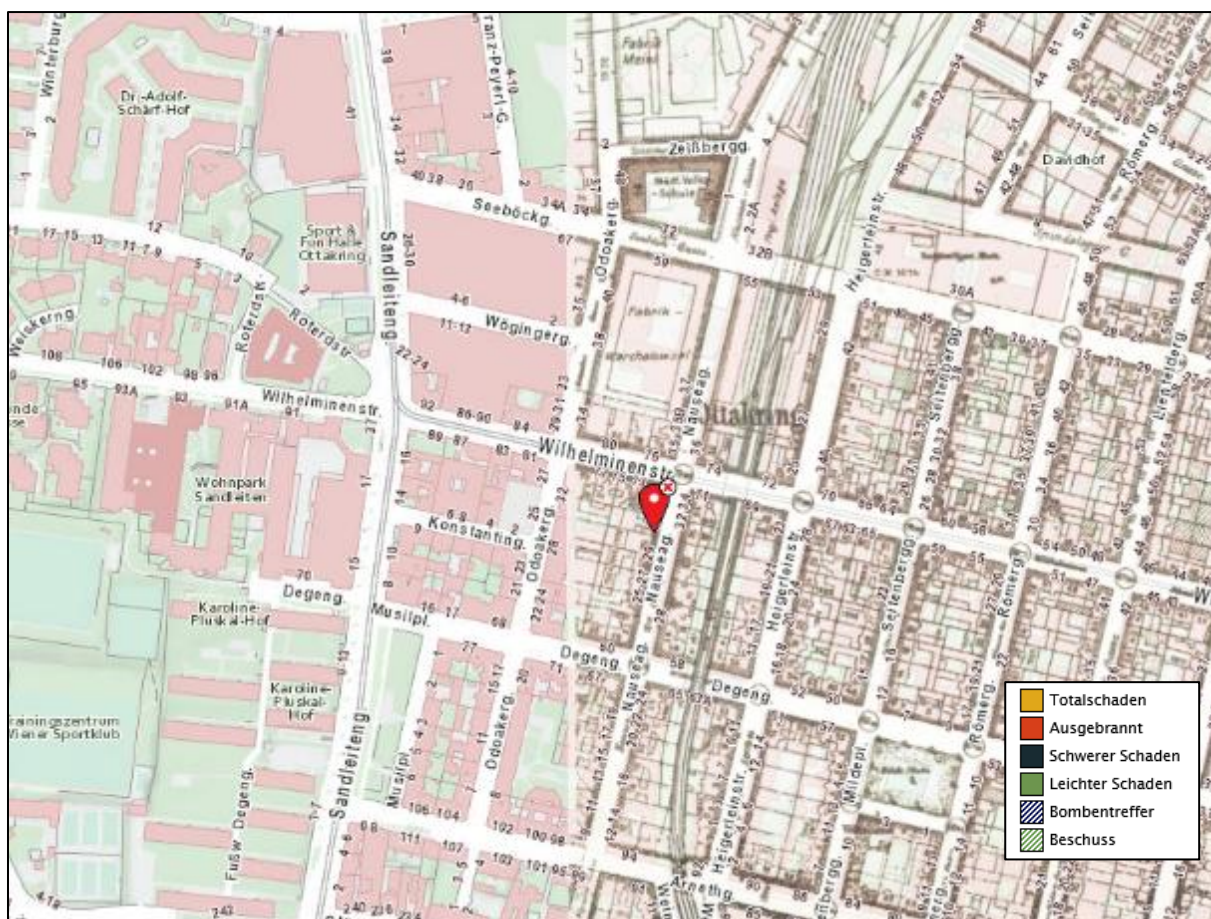


Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946³⁴

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 27. November 2024 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 27: 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/addrsearch/>, abgerufen am: 23. Februar 2026. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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:

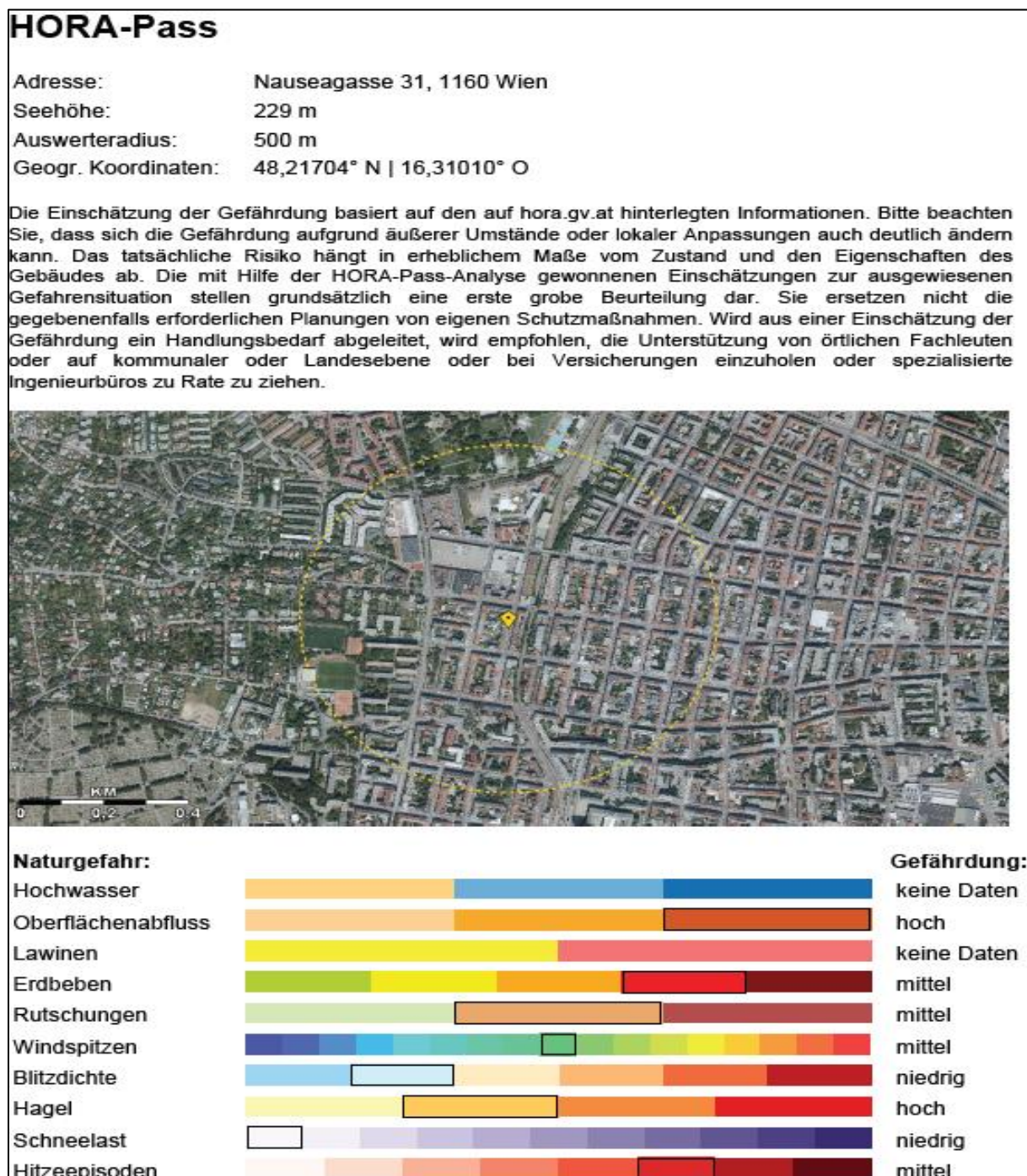


Abbildung 28: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁶

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 27. November 2024 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

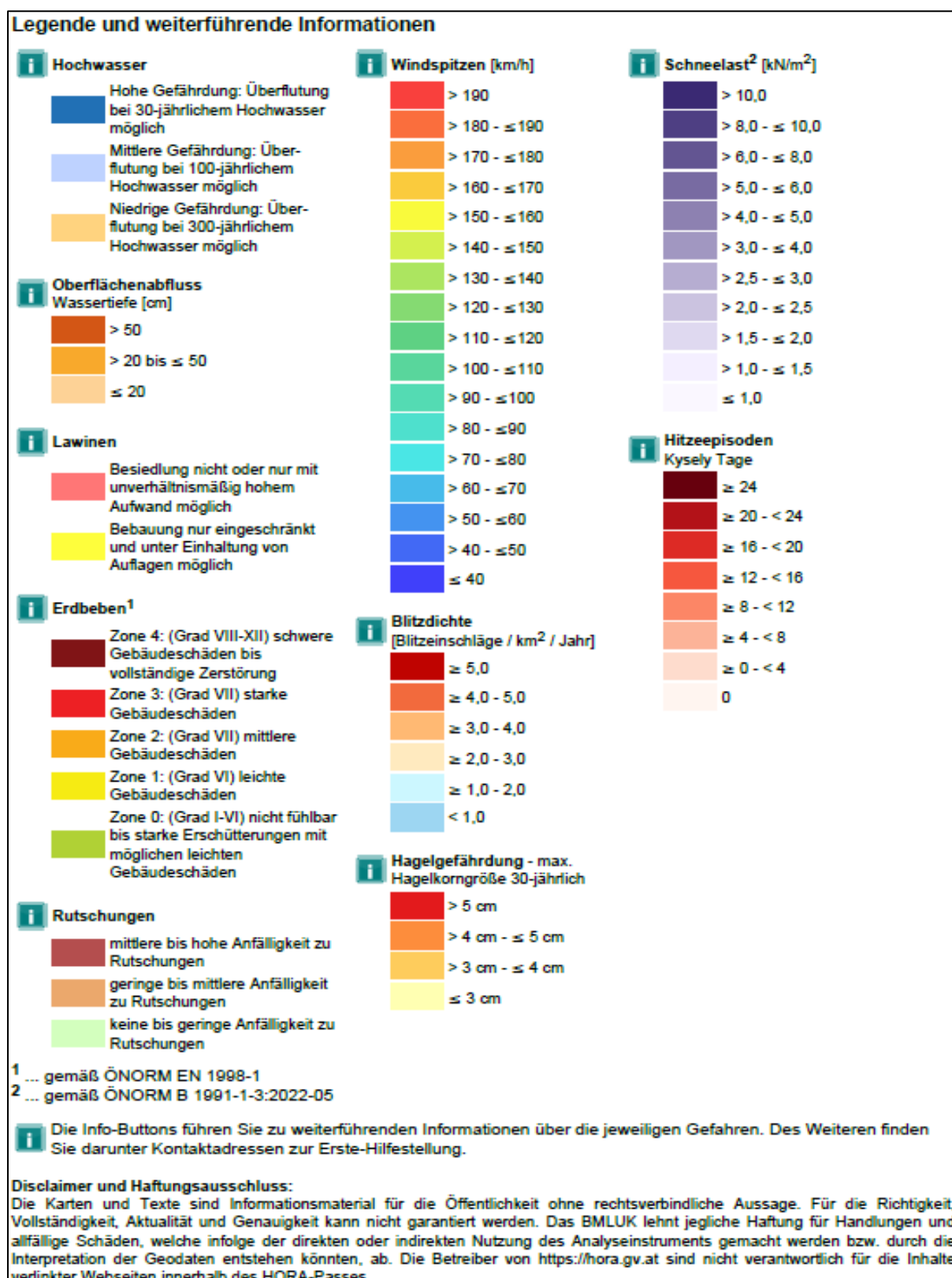


Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁷

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 27. November 2024 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:

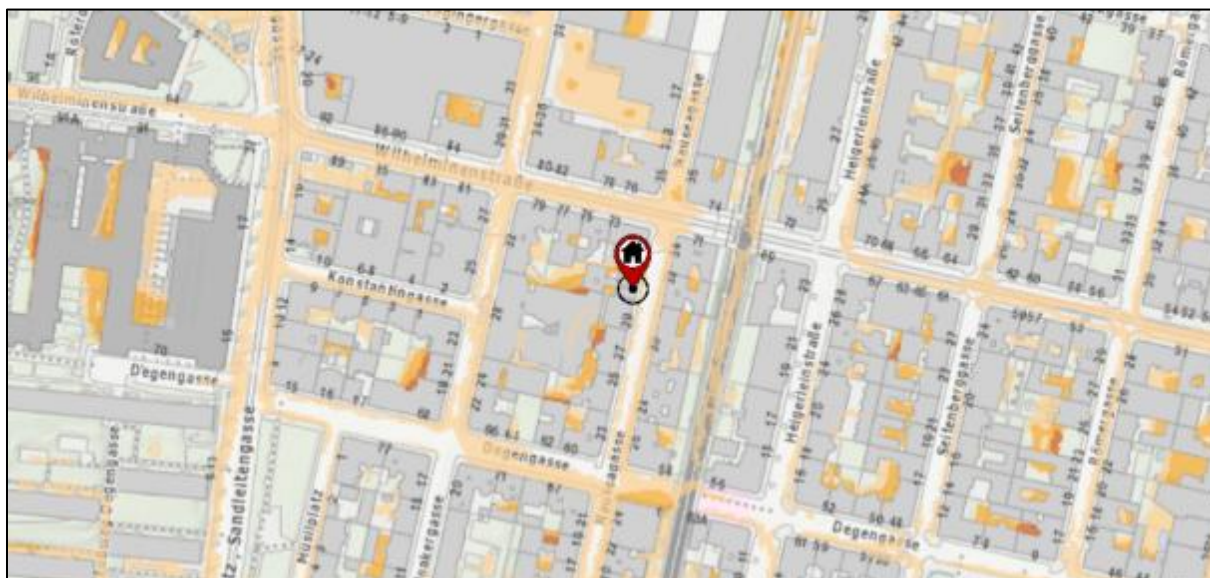


Abbildung 30: Auszug aus HORA: Oberflächenabfluss³⁸

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 27. November 2024 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.

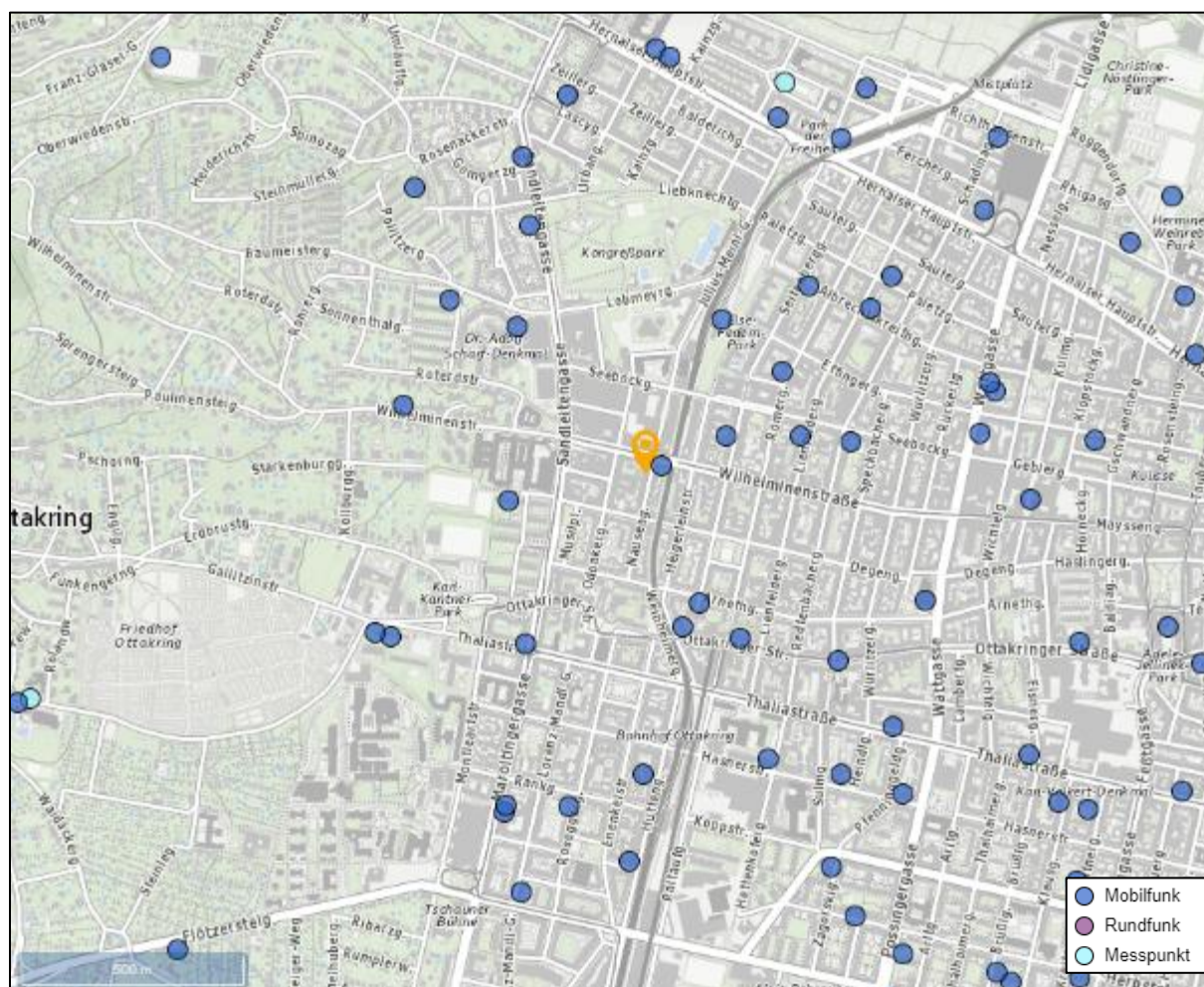


Abbildung 31: Auszug aus dem Senderkataster³⁹

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 27. November 2024 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 32: Lärmbelastung Straße⁴⁰

⁴⁰ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 30. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 generiert werden konnten, beziehen sich die verwendeten Daten auf das Datum der Gutachtenserstellung vom 23. Februar 2026.

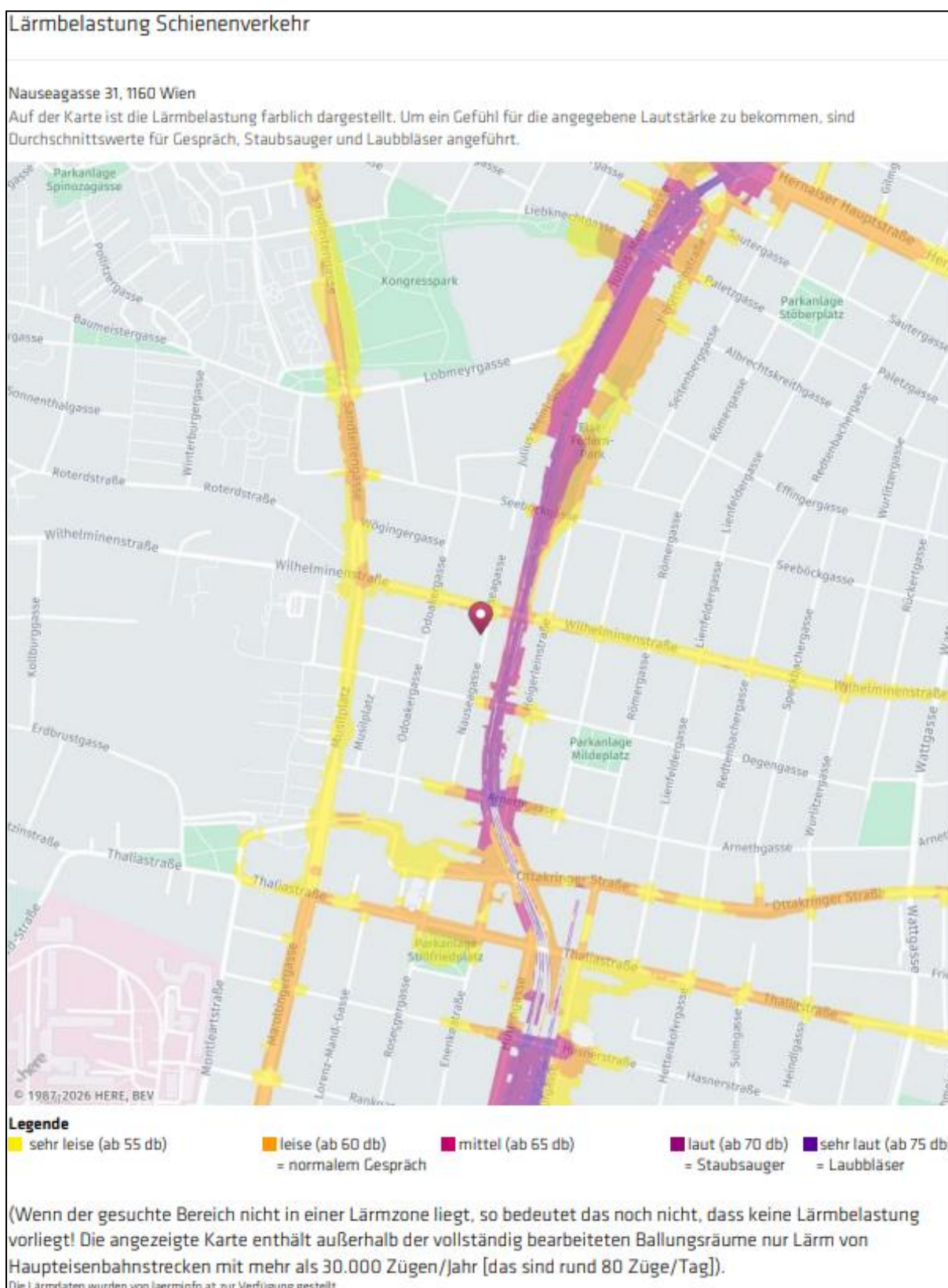


Abbildung 33: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴¹

⁴¹ Vgl. Immoservice Austria (2026), S. B 29. Da nachträglich keine Daten für den Bewertungsstichtag 27. November 2024 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 Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1

2.7.3.1 Allgemeine Hinweise

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

2.7.3.2 Flächenaufstellung

Gemäß aus dem **Bauakt entnommener Planunterlage vom März 1983** weist das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** eine **gesamte Nutzfläche** im Ausmaß von **rund 70,80 m²** auf. Laut **Nutzwertgutachten vom 08. November 1985** sowie **übermittelter Mietzinsliste** weist das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt** eine **Gesamtnutzfläche** im Ausmaß von **rund 70,39 m²** auf.

B-LNR	Stockwerk	Top Nr.	Widmung laut Nutzwertgutachten	Raum laut Planunterlage vom 07.03.1983	Nutzfläche laut Planunterlage vom 07.03.1983	Nutzfläche laut Nutzwertgutachten
120	Keller	1	Werkstätte mit Lager	Werkstätte	49,99 m²	70,39 m²
				Lager	20,81 m²	
				Nutzfläche WE-Objekt Top 1 gesamt		

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

Das **Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1** ist im **Kellergeschoß** der Liegenschaft (**ohne Lift**) situiert und wird von der Nauseagasse über eine **einflügelige erneuerungsbedürftige Alu-Eingangstüre** erschlossen. Es besteht aus einem **Lager** und einer **Werkstätte**.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem **sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand**. Das 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 eine zeitgemäße Nutzung als Werkstätte**. Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag **eingeschränkt als Lager sowie als Werkstätte** nutzbar. Entsprechende **Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen** sind aus Sicht des Sachverständigen 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 seitens der zuständigen Hausverwaltung mit **€ 222,15 brutto p. m. bekanntgegeben**. Die Vorschreibung findet sich in der Anlage.

2.7.4 Bau- und Erhaltungszustand

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand der Allgemeinflächen** (Gebäude) kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut bis durchschnittlich** bezeichnet werden.
-  Das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1** 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 Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1** ist zum Bewertungsstichtag gemäß übermittelter Mietzinsliste vom 04. September 2024 bis zum **30.04.2033 befristet in Bestand gegeben**.
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine weiteren 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

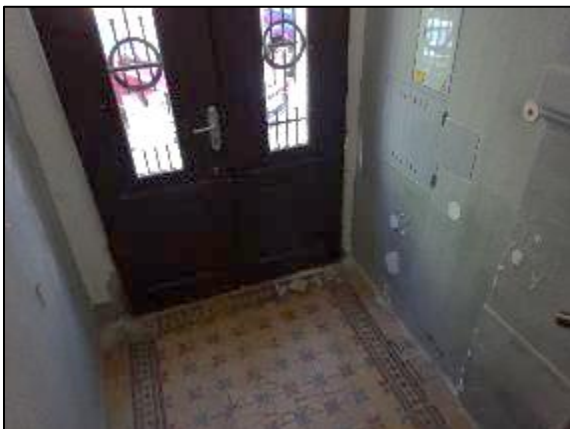
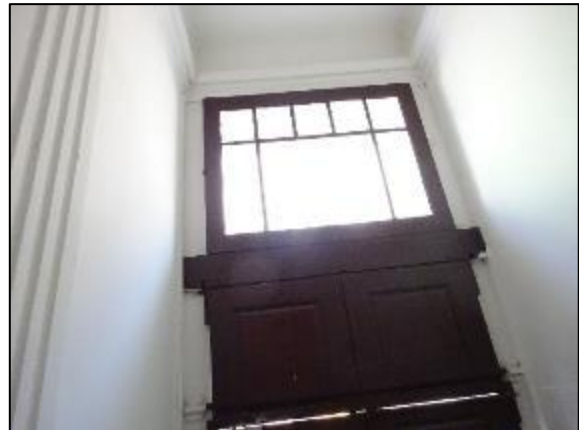




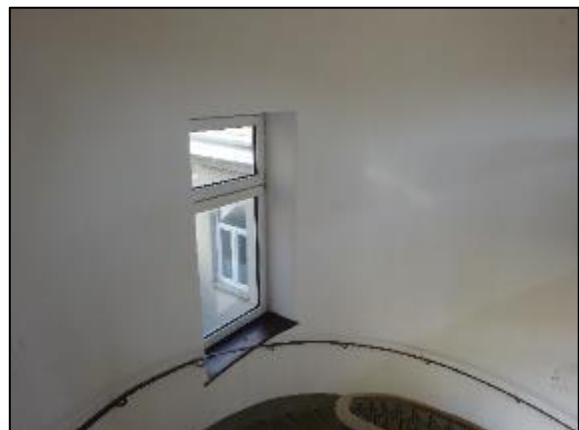
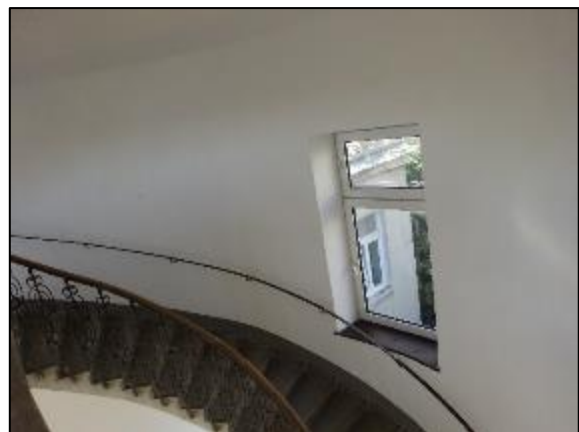
2.7.8.2 Allgemeinflächen

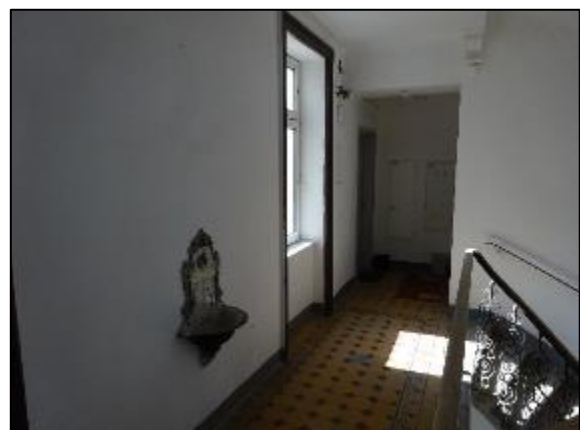
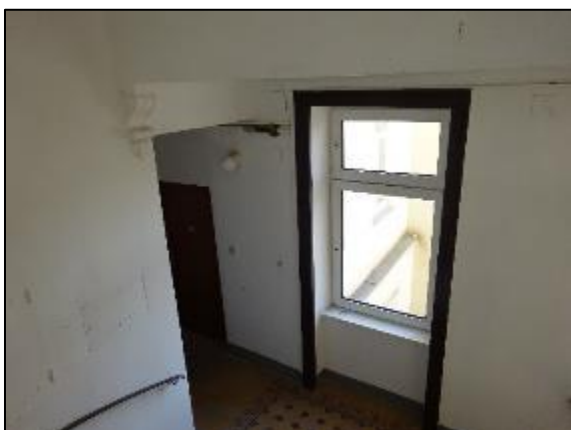
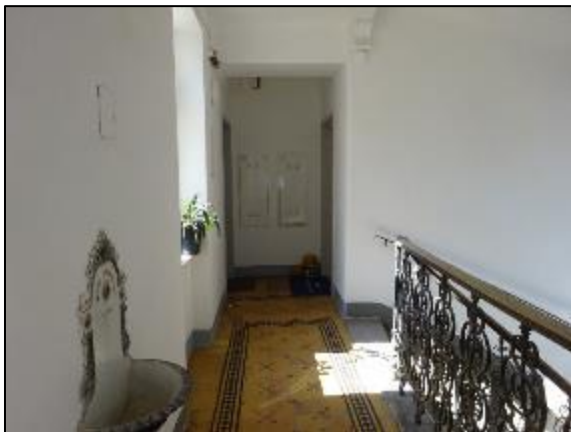


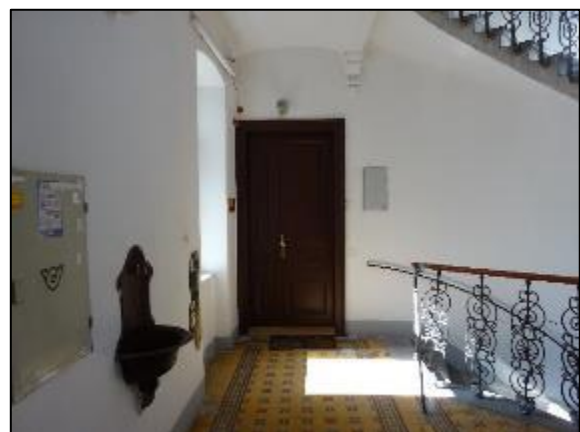
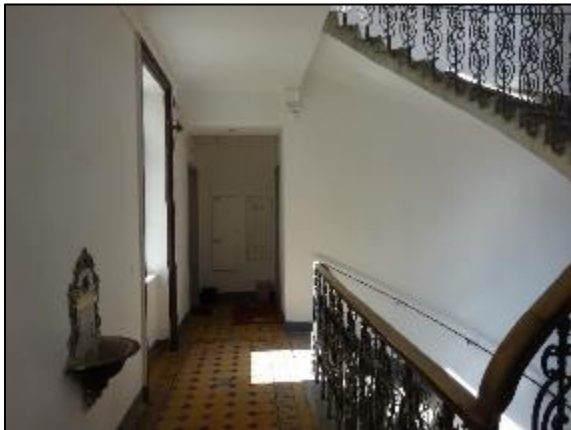


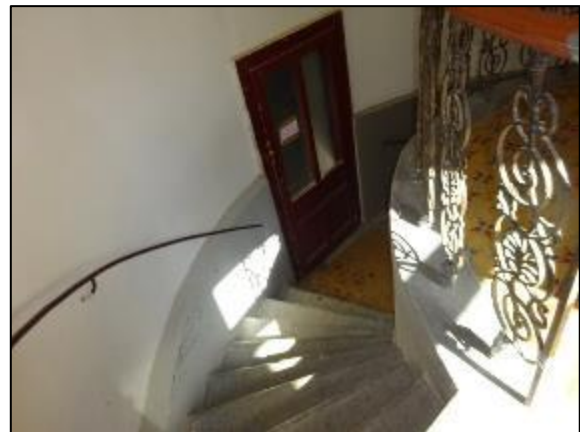
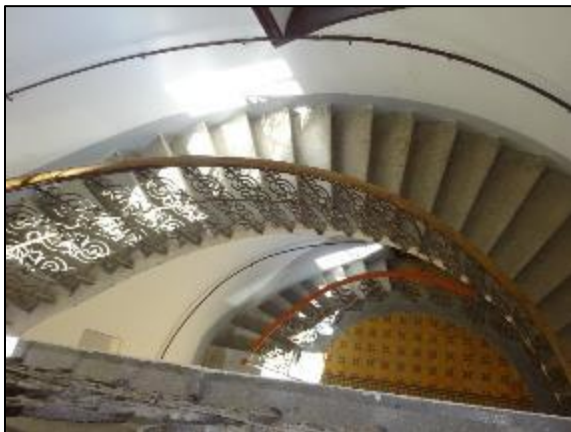
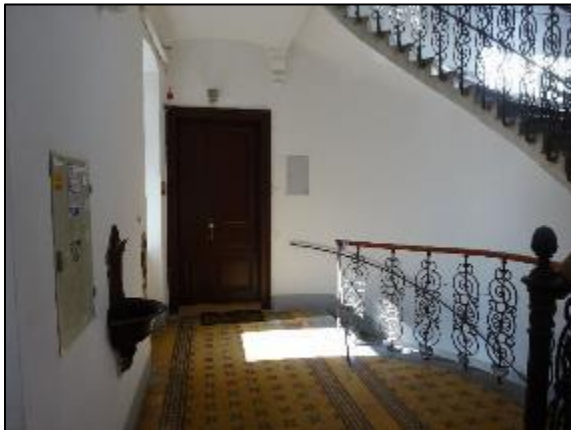


2.7.8.3 Stiegenhaus









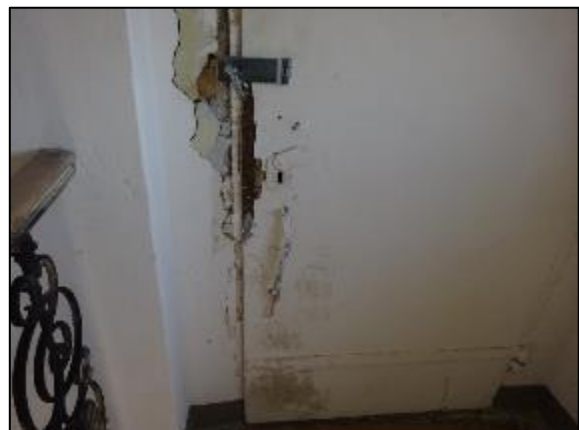
2.7.8.4 Kellergeschoß





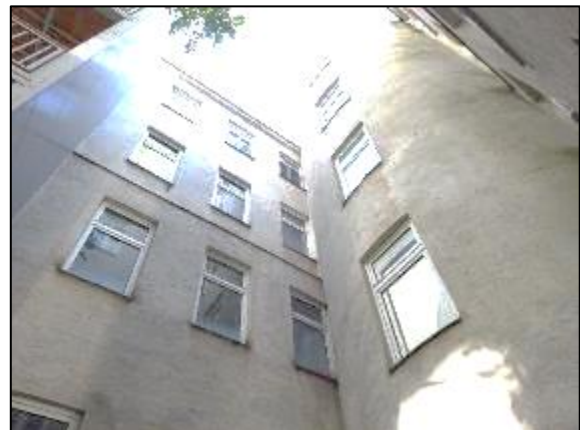


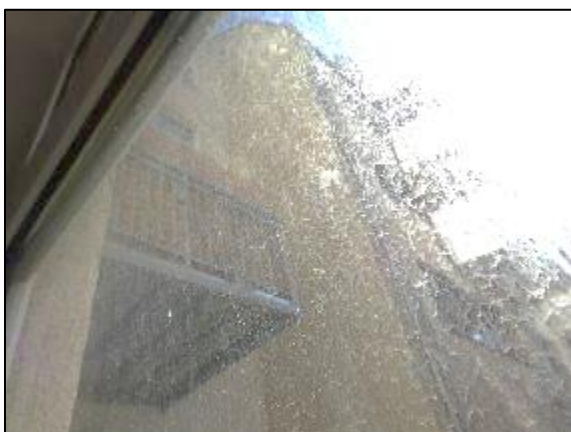
2.7.8.5 Dachgeschoß





2.7.8.6 Innenhof

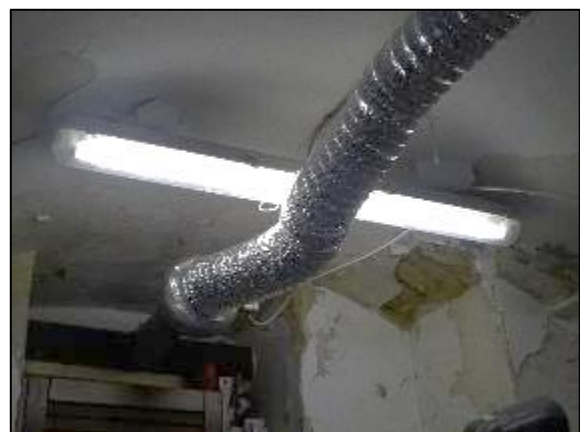




2.7.9 Fotodokumentation vom 23.09.2024

2.7.9.1 Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1













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 Immobilienmarkt und Wertermittlungsverfahren

3.2.3.1 Einordnung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte in den entsprechenden Immobilienteilmarkt

-  Die Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der (potentiellen) **Nutzungsmöglichkeiten** einer Liegenschaft aus der **Perspektive eines typischen Marktteilnehmers (Highest-and-Best-Use-Prinzip)**.⁵⁴
-  **Potentielle Käufergruppen** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes bilden insbesondere **Eigennutzer von Lager- und Werkstattflächen**.
-  Der entsprechende **Immobilienteilmarkt** derartiger Wohnungseigentumsobjekte ist durch ein **mittleres Angebot** im **16. Wiener Gemeindebezirk** und eine **mittlere bis mäßige Nachfrage** nach derartigen Objekten gekennzeichnet. Die **Nachfrager** für derartige Objekte stammen dabei insb. aus der **Region**.

3.2.3.2 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

Aufgrund des **überwiegenden Renditeerzielungsgedankens** etwaiger Käufergruppen bei dem zu **Geschäfts- und Lagerzwecken** genutztem Wohnungseigentumsobjektes **Werkstätte mit Lager Top 1** wählt der Sachverständige das **Ertragswertverfahren**.

3.2.4 Schematische Darstellung des angewendeten Ertragswertverfahrens

Beim **Ertragswertverfahren** sind der **Jahresrohertrag**, der **Bewirtschaftungsaufwand**, der **Bodenwert**, der **Vervielfältiger** sowie die **Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs** zu ermitteln. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände** (z. B. Rechte und Lasten) sind zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.16.

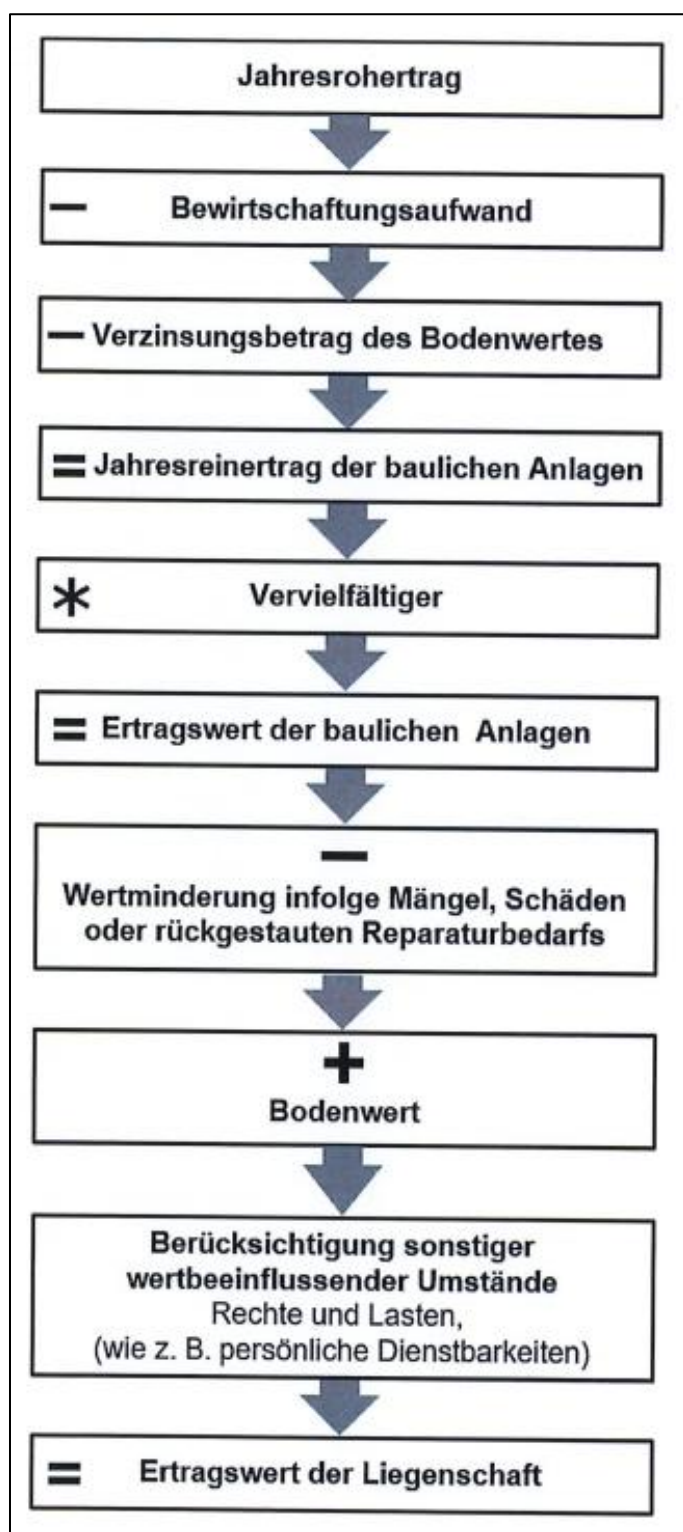


Abbildung 34: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁵⁵

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

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung** des **Bezirksgerichtes Hernals** (KG 01405 Ottakring) konnten in der mittelbaren Umgebung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **aus der Datenbank EXPLOREAL** – die folgenden **Grundkostenanteile** aus den Jahren **2019, 2021 und 2022** für **abbruchreife Objekte** sowie für **unbebaute Liegenschaften**, bei welchen nach Neubau bzw. Sanierung **freifinanzierte Wohnbauten** entstanden, identifiziert werden:

Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Projektname	Sanierung/ Neubau	TZ	genehmigtes Projekt
1	Seeböckgasse 39-41	1170	Wien	Seeböckgasse 39-41	Neubau	1001/2022, 6500/2022	nein
2	Römergasse 35	1160	Wien	R35	Neubau	6256/2021	nein
3	Weißgasse 38	1170	Wien	Weißgasse 38	Neubau	1311/2021	nen
4	Beheimgasse 42	1170	Wien	Beheimgasse 42	Neubau	6633/2019	nein
5	Lienfeldergasse 91-93	1170	Wien	Perle	Neubau	4178/2019	nein
6	Hettenkofergasse 24	1160	Wien	Hettenkofergasse 24	Neubau	5988/2019	nein
7	Bergsteiggasse 3	1170	Wien	Bergsteiggasse 3	Neubau	1084/2021	nein

Tabelle 3: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 1)

Nr.	KV-Datum	Bewertungs- stichtag	Indexierung in Monaten	Datum des Projektes	Einheiten	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Büros
1	03.02.2022	27.11.2024	33,77 Monate	3. Quartal 2025	Wohnungen, Büros		
2	16.09.2021	27.11.2024	38,37 Monate	Dezember 2024	Wohnungen	18	
3	24.02.2021	27.11.2024	45,08 Monate				
4	19.07.2019	27.11.2024	64,33 Monate	Septemer 2021	Wohnungen, Büro	9	1
5	22.03.2019	27.11.2024	68,24 Monate	3. Quartal 2023	Wohnungen, Büros	41	2
6	11.10.2019	27.11.2024	61,57 Monate	Jänner 2023	Wohnungen	27	
7	26.01.2021	27.11.2024	46,03 Monate	April 2024	Wohnungen	11	

Tabelle 4: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 2)

Nr.	Eigentum/ Miete	freifinanziert oder gefördert	Bauträger	Grundkosten- anteil pro m²
1		freifinanziert	Neuraum R/H GmbH	€ 2 594,00
2	Eigentum	freifinanziert	AVI Holding GmbH	€ 1 914,00
3		freifinanziert	VABENE Holding GmbH	€ 2 766,00
4	Miete	freifinanziert	Südseite Immobilien GmbH	€ 2 540,00
5		freifinanziert	REALITA GmbH	€ 2 498,00
6	Eigentum, Miete	freifinanziert	GBV Stadtrand-Süd	€ 2 234,00
7	Eigentum	freifinanziert	Familienwohnbau GBV	€ 2 233,00

Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 3)

3.3.2 Zu- und Abschläge

Die nachfolgenden **Zu- bzw. Abschläge** wurden unter Berücksichtigung der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** auf **Basis von Erfahrungssätzen sachverständig** abgeleitet:

-  **Zeitliche Anpassung:** Es wurde eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen durchgeführt. Aus den Daten des **Immobilien-Preisspiegels des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich** kann für **Erstbezugs-Eigentumswohnungen bis 50 m², bis 100 m² und über 100 m² Wohnfläche** (es wurde der Mittelwert herangezogen) im **16. Wiener Gemeindebezirk** (sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert) eine **Preisentwicklung zwischen den Jahren 2019 und 2024** von **rund 6,71 % p. a.** bzw. von **rund 0,54 % p. m.** abgeleitet werden.

Immobilien-Preisspiegel								
Preis für Erstbezugs-Eigentumswohnungen im 16. Wiener Gemeindebezirk bis 50 m ² , bis 100 m ² , über 100 m ² sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert								
Jahr Preis- spiegel	Jahr Bezug	bis 50 m ²	bis 100 m ²	über 100 m ²	Mittelwert	Steigerungs- faktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. a.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
2020	2019	€ 4 884,67	€ 4 881,67	€ 4 739,31	€ 4 835,22		6,71%	0,54%
2021	2020	€ 5 131,01	€ 5 013,29	€ 5 019,89	€ 5 054,73	1,0454		
2022	2021	€ 5 554,50	€ 5 522,04	€ 5 584,62	€ 5 553,72	1,0987		
2023	2022	€ 6 120,34	€ 6 082,52	€ 6 232,88	€ 6 145,25	1,1065		
2024	2023	€ 6 371,60	€ 6 257,45	€ 6 657,04	€ 6 428,70	1,0461		
2025	2024	€ 6 589,10	€ 6 685,82	€ 6 792,78	€ 6 689,23	1,0405		

Tabelle 6: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen

-  **Anpassung eingeschränkte Marktlage:** Aufgrund der erhöhten Fremdkapitalzinsen wird eine zeitliche Anpassung für die letzten 2,5 Jahre angenommen und daher eine Preissteigerung von bis zu – 25,51 % wertmindernd berücksichtigt.
-  **Anpassung Mikrolage:** Aufgrund der nicht unmittelbar vergleichbaren Mikrolagen wurden Abschläge von bis zu – 15,00 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.
-  **Anpassung Genehmigung:** Da alle Vergleichsobjekte nicht genehmigt sind werden weder Zu- noch Abschläge angesetzt.
-  **Anpassung Projekt:** Hinsichtlich des Projektes wurden Abschläge von bis zu – 15,00 % auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.

3.3.3 Ausreißerprüfung

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von $\pm$ dem **1,5-fachen der Standardabweichung der Stichprobe** konnte im bewertungsgegenständlichen Fall **ein Ausreißer** (Vergleichswert 2) identifiziert werden, welcher aus der weiteren Berechnung ausgeschlossen wurde.

3.3.4 Grundkostenanteil

Der **Grundkostenanteil** in der **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage** beträgt **rund € 2.488,- pro m² oberirdischer Nutzfläche**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Anpassung Zeit	Anpassung eingeschränkte Marktaktivität	Anpassung Mikrolage	Anpassung Genehmigung	Anpassung Projekt	Summe Anpassungen	Angespasster Grundkostenanteil pro m ²	Herangezogener Grundkostenanteil pro m ²
1	20,05%	-20,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 2 594,00	€ 2 594,00
2	23,07%	-23,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 1 914,00	Ausreißer
3	27,61%	-25,51%	-10,00%	0,00%	0,00%	-7,89%	€ 2 547,65	€ 2 547,65
4	41,62%	-25,51%	-15,00%	0,00%	0,00%	1,11%	€ 2 568,28	€ 2 568,28
5	44,65%	-25,51%	0,00%	0,00%	-15,00%	4,14%	€ 2 601,43	€ 2 601,43
6	39,52%	-25,51%	0,00%	0,00%	-5,00%	9,01%	€ 2 435,39	€ 2 435,39
7	28,27%	-25,51%	-5,00%	0,00%	0,00%	-2,23%	€ 2 183,10	€ 2 183,10
Mittelwert							€ 2 406,26	€ 2 488,31
Mittelwert (gerundet)							€ 2 406,00	€ 2 488,00
Minimum							€ 1 914,00	€ 2 183,10
Maximum							€ 2 601,43	€ 2 601,43
Standardabweichung							€ 262,22	€ 161,14
Variationskoeffizient							0,11	0,06
Untergrenze							-1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
Obergrenze							1,50-fache Standardabweichung der Stichprobe	
							€ 2 012,94	
							€ 2 799,59	

Tabelle 7: Grundkostenanteil in der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage

3.3.5 Bodenwert des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

Der **Bodenwert** des **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte mit Lager Top 1** wird unter Berücksichtigung einer groben und überschlägigen **Gewichtung i. d. H. v. rund 25 % auf rund € 622,- pro m² Nutzfläche bzw. auf rund € 43.800,-** festgelegt. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 2 488,00	
Gewichtung	25%	
Gewichteter Grundkostenanteil	€ 622,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m ²	
Bodenwert		€ 43 782,58

Tabelle 8: Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt

3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁵⁶

-  Der Jahresrohertrag umfasst alle bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge**, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen.
-  Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die **Erträge** eines auf dieser Liegenschaft betriebenen **Unternehmens nicht zu berücksichtigen**. Bei **Verpachtung** ist **nur das** im **Pachtzins** enthaltene **Entgelt** für die **Nutzung der Liegenschaft** anzusetzen.
-  Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass **Nutzungen** den **gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen**, so ist dieser Umstand bei der **Prüfung der nachhaltigen Erträge** zu berücksichtigen.

Sollten sich die **Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern**, so wäre eine **neuerliche Bewertung** durchzuführen.

3.4.1.1 Büro- und Geschäftsflächen

Im **Immobilien-Preisspiegel 2024** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Lage – für **Geschäftslokale von 60 m² bis 150 m² Nutzfläche** die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **16. Wiener Gemeindebezirk** ausgewiesen:

1a-Lage	1b-Lage	Nebenlagen
€ 17,04	€ 10,45	€ 8,21

Tabelle 9: Marktmieten für Geschäftsflächen im 16. Wiener Gemeindebezirk⁵⁷

In **mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen** konnten die folgenden **Angebotsmieten** für **Lager- und Werkstattflächen** (unbefristete und befristete Mietverträge, marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im **5. Wiener Gemeindebezirk** aufgefunden werden:

⁵⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

⁵⁷ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2026), Online-Abfrage.

Nr.	Objektarten	Titel
1	Lager,Gewerbeimmobilie	Unbefristetes Souterrainlager (58m) in der Reinprechtsdorfertraße / Storkgasse zu vermieten!
2	Lager	Lager oder Atelier Nähe Schlossquadrat
3	Büro,Lager,Gewerbeimmobilie	Allzweckfläche / Lagerfläche in 1050 Ramperstorfergasse 39: trockener Dachboden
4	Gewerbeimmobilie,Lager	++ LOKAL im SOUTERRAIN ++ Nähe ZENTRUM - Top Lage
5	Gewerbeimmobilie,Sonderfall	Hübsches Souterrain Atelier/Werkstätte! Nähe Einsiedlerpark!
6	Lager,Gewerbeimmobilie,Industrie	Lager Nähe Margarettenstraße zu mieten
7	Gewerbeimmobilie,Lager,Industrie	Lager Nähe Margarettenstraße zu mieten
8	Gewerbeimmobilie,Lager	Margarettenstraße, Werkstatt 71,28m hofseitig
9	Lager,Industrie	Großzügige Lagerflächen in 1050 Wien! O2L
10	Gewerbeimmobilie,Industrie	LAGER, alles NEU, 43m2 umNUR € 333,00 inkl. BK und Mwst
11	Gewerbeimmobilie,Lager,Industrie,Wohnung	Lager in der Gassergasse - befristet
12	Gewerbeimmobilie,Lager,Industrie	Lager in der Gassergasse - befristet
13	Gewerbeimmobilie,Sonstige Immobilie	Unbefristetes Souterrainlager (45m) in der Ziegelofengasse / Mittersteig zu vermieten!

Abbildung 35: Angebotsmieten für Lager- und Werkstattflächen (Teil 1)⁵⁸

Nr.	Angebots- miete brutto	Angebots- miete netto	Angebots- miete brutto pro m²	Angebots- miete netto pro m²	Nutz- fläche	Bau- jahr	Zimmer	Stock- werk	PLZ	Ort	Adresse	Bezirk	Online	Verweildauer in Tagen
1	€ 415,00	€ 305,00	€ 7,09	€ 5,21	58,50 m²		1,00	Erdgeschoss	1050	Wien		Wien 5.,Margareten	29.09.2023	4
2	€ 873,00	€ 530,00	€ 4,96	€ 3,01	176,00 m²			Untergeschoss	1050	Wien		Wien 5.,Margareten	24.09.2023	9
3	€ 1 085,00	€ 800,00	€ 6,77	€ 4,99	160,20 m²				1050	Wien		Wien 5.,Margareten	09.09.2023	24
4	€ 724,00	€ 459,40	€ 13,41	€ 8,51	54,00 m²				1050	Wien	Bräuhäusgasse	Wien 5.,Margareten	09.08.2023	55
5	€ 1 292,73	€ 1 059,71	€ 12,19	€ 10,00	106,01 m²		2,00	Erdgeschoss	1050	Wien	Gießaufgasse	Wien 5.,Margareten	04.08.2023	60
6	€ 269,56	€ 174,85	€ 12,84	€ 8,33	21,00 m²				1050	Wien	Siebenbrunnengasse 17	Wien 5.,Margareten	24.07.2023	71
7	€ 378,44	€ 245,48	€ 13,05	€ 8,46	29,00 m²				1050	Wien	Siebenbrunnengasse 17	Wien 5.,Margareten	24.07.2023	71
8	€ 660,00	€ 520,24	€ 9,26	€ 7,30	71,28 m²	1920	4,00		1050	Wien		Wien 5.,Margareten	19.07.2023	76
9	€ 219,00	€ 219,36	€ 4,42	€ 4,43	49,51 m²				1050	Wien	Bräuhäusgasse 17	Wien 5.,Margareten	13.04.2023	174
10	€ 353,42		€ 7,29		48,49 m²		1,00		1050	Wien	BRÄUHAUSGASSE 18 / Lager	Wien 5.,Margareten	06.04.2022	545
11	€ 519,98		€ 8,38		62,08 m²	1906	2,00		1050	Wien	Wiedner Hauptstrasse	Wien 5.,Margareten	26.03.2022	556
12	€ 752,48		€ 8,38		89,84 m²	1906	3,00		1050	Wien	Wiedner Hauptstrasse	Wien 5.,Margareten	26.03.2022	556
13	€ 216,00	€ 216,00	€ 4,80	€ 4,80	45,00 m²				1050	Wien		Wien 5.,Margareten	14.12.2021	658
		Minimum	€ 4,42	€ 3,01										
		Mittelwert	€ 8,68	€ 6,50										
		Median	€ 8,38	€ 6,26										
		Maximum	€ 13,41	€ 10,00										

Abbildung 36: Angebotsmieten für Lager- und Werkstattflächen (Teil 2)⁵⁹

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der Art, der Beschaffenheit, der Ausstattung sowie des Bau- und Erhaltungszustandes der bewertungsgegenständlichen Lager- und Werkstattflächen schätzt der Sachverständige die **Ist-Miete i. d. H. v. rund € 5,17 netto pro m² p. m. als nachhaltig erzielbar** ein. Der **Jahresrohertrag** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 beläuft sich somit auf **rund € 4.370,- netto p. a.** Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Werkstätte mit Lager Top 1	Nutzfläche gem. Nutz- wertgutachten	Ist-Miete pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. Ist-Miete	Rohertrag netto p. a. Ist-Miete
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	70,39 m²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12

Tabelle 10: Jahresrohertrag Werkstätte mit Lager Top 1

⁵⁸ Vgl. IMMOUnited GmbH (2023), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Oktober 2023

⁵⁹ Vgl. IMMOUnited GmbH (2023), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 03. Oktober 2023

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der **Bewirtschaftungsaufwand** umfasst die Gesamtheit aller **marktüblichen Aufwendungen**, die mit dem **bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft** notwendigerweise **verbunden** sind.⁶⁰ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁶¹

3.4.2.1 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die **nicht-umlagefähigen Betriebskosten** sind jene **Betriebskosten**, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen **nicht an den Mieter überwält werden können** und daher **vom Eigentümer getragen werden müssen**. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der nicht-umlagefähigen Betriebskosten wird unter Berücksichtigung **marktüblicher Mietverträge**, die eine **beinahe vollständige Überwälzung der Betriebskosten auf die Mieter** vorsehen, mit einem Ansatz von durchschnittlich **rund 1 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen angesetzt.

3.4.2.2 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Zu den **nicht umlagefähigen Verwaltungskosten** zählen jene **Kosten**, die **nicht auf den Mieter umgelegt werden können** und somit **vom Vermieter**, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, **zu tragen** sind. Für nicht umlegbare Verwaltungskosten werden im Rahmen der gegenständlichen Bewertung durchschnittlich **rund 1 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen berücksichtigt.

3.4.2.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die Instandhaltungskosten für die Lager- und Werkstattflächen – unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – mit durchschnittlich **rund € 12,- netto pro m² p. a.** angesetzt.

3.4.2.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis für die Lager- und Werkstattflächen - unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten – mit durchschnittlich **rund 6,50 % des Jahresrohertrages** angesetzt.

⁶⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁶¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.3 Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1

Der gesamte **Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte mit Lager Top 1** wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 3.150,-** angenommen. Die Zusammensetzung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Werkstätte mit Lager Top 1	Nutzfläche gem. Nutz- wertgutachten	Ist-Miete pro m ² netto p. m.	Rohrertrag netto p. m. Ist-Miete	Rohrertrag netto p. a. Ist-Miete
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m ²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	70,39 m²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 43,65
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 43,65
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m ² p. a.			-€ 844,68
Mietausfallwagnis	6,50% des Jahresrohertrages			-€ 283,73
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 149,40

Tabelle 11: Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1

3.4.4 Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** entspricht dem **Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente**. Die wesentlichen Parameter bilden der **Liegenschaftszinssatz** sowie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**.

3.4.4.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen** üblicherweise **wirtschaftlich genutzt** werden kann. Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird für einzelne Nutzungsarten in der aktuellen Literatur wie folgt angegeben:

-  **Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude:** Für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude wird eine **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.⁶²
-  **Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung:** Für Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) wird eine **Bandbreite** zwischen **100 Jahren und 120 Jahren** angeführt.⁶³

⁶² Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.

⁶³ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige bei der **Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** aufgrund der **Qualität und Ausstattung** sowie unter **Berücksichtigung der Geschäfts- bzw. Gewerbenutzung** von einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** von **rund 80 Jahren** aus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.⁶⁴

Unter Berücksichtigung eines **fiktiven Baujahres** um das Jahr **1969**, einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** von **rund 80 Jahren** und eines **fiktiven Alters** von **rund 55 Jahren** ergibt sich eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 25 Jahren**.

3.4.4.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁶⁵ Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁶⁶

-  Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
-  Der Liegenschaftszinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.
-  **Je höher** das **Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.
-  **Verschiedene Nutzungsarten** sind jeweils **gesondert zu betrachten**.

Die **Höhe des Liegenschaftszinssatzes** wird ausgehend aus den publizierten **Zinssatzbandbreiten** des **Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** ermittelt:

⁶⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

⁶⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁶⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

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

Tabelle 12: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁶⁷

Bei der Ermittlung des standort- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes findet ein **Ratingmodell** Anwendung, welches insb. die **nachfolgenden Risikozuschläge** berücksichtigt:

-  Lage des Objekts und Standortrisiko
-  Baujahr und Gebäudezustand
-  Drittverwendungsrisiko
-  Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko
-  Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt
-  Sonstige Objektrisiken

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz** für die **Werkstatt- und Lagerflächen** wie folgt angesetzt:

Nutzungsart: Werkstatt mit Lager hochwertige Lage			Bandbreite Zinssatz	
			Minimum	Maximum
			4,00%	7,00%
Delta			3,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung		Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,60%	75,00%	0,45%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,30%	90,00%	0,27%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,60%	75,00%	0,45%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,60%	85,00%	0,51%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,30%	66,67%	0,20%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,60%	90,00%	0,54%
Summen	100,00%	3,00%		2,42%
Unterer Bandbreitenwert	4,00%			
Saldo der Zuschläge	2,42%			
Liegenschaftszinssatz	6,42%			

Tabelle 13: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Werkstatt- und Lagerflächen

⁶⁷ Vgl. Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S.91.

Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall **rund 12,2887**:

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	6,42%
Bewertungsstichtag im Jahr	2024
Fiktives Baujahr	1969
Fiktives Alter	55 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre
Vervielfältiger	12,2887

Tabelle 14: Ermittlung des Vervielfältigers

3.4.5 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.5.1 Anteiliger Bodenwert

Der **anteilige Bodenwert** für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt **Werkstätte mit Lager Top 1** wurde mit **rund € 43.800,-** ermittelt.

3.4.5.2 Bodenwertverzinsung

Die **anteilige Bodenwertverzinsung** für das Wohnungseigentumsobjekt beträgt **rund € 9.240,-**.

Bodenwert	
Grundkostenanteil	€ 2 488,00
Gewichtung	25%
Gewichteter Grundkostenanteil	€ 622,00
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m²
Bodenwert	€ 43 782,58
Liegenschaftszinssatz	6,42%
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre
Abzinsungsfaktor	0,2111
Abgezinst anteiliger Bodenwert	€ 9 241,00

Tabelle 15: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.6 Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes **Werkstätte mit Lager Top 1 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 47.900,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes		€ 3 149,40
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	6,42%	
Bewertungsstichtag im Jahr	2024	
Fiktives Baujahr	1969	
Fiktives Alter	55 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Vervielfältiger		12,2887
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung		€ 38 702,02
Bodenwert		
Grundkostenanteil	€ 2 488,00	
Gewichtung	25%	
Gewichteter Grundkostenanteil	€ 622,00	
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m²	
Bodenwert		€ 43 782,58
Liegenschaftszinssatz	6,42%	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Abzinsungsfaktor	0,2111	
Abgezinst anteiliger Bodenwert		€ 9 241,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 47 943,02
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)		€ 47 900,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche		€ 680

Tabelle 16: Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.4.7 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Im bewertungsgegenständlichen Fall konnten **keine wesentlichen Baumängel, Bauschäden bzw. kein rückgestauter Reparaturbedarf** festgestellt werden, die **nicht** durch den **Ansatz des Instandhaltungskostenpauschales** gedeckt wären. Es werden daher **keine gesonderten Abschläge** angesetzt.

3.4.8 Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen

Der **Wert des Zubehörs sowie der besonderen Betriebseinrichtungen** wird im bewertungsgegenständlichen Fall **auftragsgemäß nicht berücksichtigt**. Eine gesonderte Wertermittlung unterbleibt daher.

3.4.9 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind jene, die bei der Ableitung des Wertes nicht berücksichtigt werden konnten. In der ÖNORM B 1802-1 werden im Ablaufschema insb. Rechte und Lasten, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, genannt.⁶⁸ Weiters können unter diesem Punkt auch Personaldienstbarkeiten (z. B. Wohn- und Fruchtgenussrechte), Reallasten (z. B. Ausgedinge) sowie Vorkaufs- oder Wiederkaufsrechte verstanden werden. Im gegenständlichen Fall wurden keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände identifiziert, es werden daher weder Zu- noch Abschläge angesetzt.

⁶⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.2.

3.5 Verkehrswert Wohnungseigentumsobjekt

3.5.1 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung des **Bodenwertes**, der **Roherträge**, der **Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** sowie des **Liegenschaftszinssatzes** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.5.2 Verkehrswert

Der **Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte mit Lager Top 1** nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (= **Verkehrswert**) beläuft sich auf **rund € 47.900,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 47 943,02
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)	€ 47 900,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 680
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände	€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 47 943,02
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)	€ 47 900
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 680
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)	9,11%

Tabelle 17: Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 (Verkehrswert)

Die **gesamte Wertermittlung** wird wie folgt dargestellt:

Werkstätte mit Lager Top 1	Nutzfläche gem. Nutz- wertgutachten	Ist-Miete pro m² netto p. m.	Rohertrag netto p. m. Ist-Miete	Rohertrag netto p. a. Ist-Miete
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12
Jahresrohertrag des Wohnungseigentumsobjektes	70,39 m²	€ 5,17	€ 363,76	€ 4 365,12
Bewirtschaftungsaufwand				
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 43,65
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages			-€ 43,65
Instandhaltungskosten	€ 12,00 netto pro m² p. a.			-€ 844,68
Mietausfallwagnis	6,50% des Jahresrohertrages			-€ 283,73
Jahresreinertrag des Wohnungseigentumsobjektes				€ 3 149,40
Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz		6,42%		
Bewertungsstichtag im Jahr		2024		
Fiktives Baujahr		1969		
Fiktives Alter		55 Jahre		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Vervielfältiger				12,2887
Kapitalisierte Reinerträge aus der Vermietung				€ 38 702,02
Bodenwert				
Grundkostenanteil	€ 2 488,00			
Gewichtung	25%			
Gewichteter Grundkostenanteil	€ 622,00			
Nutzfläche gem. Nutzwertgutachten	70,39 m²			
Bodenwert		€ 43 782,58		
Liegenschaftszinssatz	6,42%			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Abzinsungsfaktor		0,2111		
Abgezinster anteiliger Bodenwert				€ 9 241,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 47 943,02
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)				€ 47 900,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 680	
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs				€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen				€ 0,00
Sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände				€ 0,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen				€ 47 943,02
Verkehrswert zum Bewertungsstichtag (gerundet)				€ 47 900
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche			€ 680	
Brutto-Anfangsrendite (Basis: Ist-Miete)			9,11%	

Tabelle 18: Gesamte Wertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1

3.5.3 Plausibilisierung

3.5.3.1 Angebotspreise

In mittelbar und unmittelbar vergleichbaren Lagen konnten die folgenden Angebotspreise für vergleichbare Objekte (marktübliche Konditionen) in der Angebotsdatenbank IMABIS im 16. und 17. Wiener Gemeindebezirk aufgefunden werden:

Nr.	KG-Nummer	KG-Name	EZ	TZ-Nummer	TZ-Jahr	KV-Datum	Verkäufer	Käufer
1	1405	Ottakring	2208	6575	2020	19.11.2020	A. Obermeier Versicherungsvermittlungsgesellschaft m.b.H.	Schiffer und Steiner GmbH
2	1402	Hernals	122	943	2021	22.01.2021	Gansger	Pankratz Pankratz
3	1405	Ottakring	3351	6576	2020	19.11.2020	Atlantis Liegenschaftentreuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Schiffer und Steiner GmbH
4	1405	Ottakring	3351	6576	2020	19.11.2020	Atlantis Liegenschaftentreuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H.	Schiffer und Steiner GmbH
5	1405	Ottakring	2771	6640	2020	19.11.2020	Atlantis Liegenschaftentreuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. Froschauer Obermeier	Schiffer und Steiner GmbH
6	1405	Ottakring	2771	6640	2020	19.11.2020	Atlantis Liegenschaftentreuhand- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. Froschauer Obermeier	Schiffer und Steiner GmbH
7	1402	Hernals	1446	3173	2021	03.05.2021	B & A Consulting GmbH	Sahin Sahin
8	1402	Hernals	1537	100	2020	20.12.2019	FS Real GmbH	Caldarola
9	1402	Hernals	1611	3653	2019	29.05.2019	Blümelhuber	Skorpis
10	1403	Neulerchenfeld	101	1671	2019	18.03.2019	ESN- Immobilien GmbH	Stadler-Goldmann
11	1405	Ottakring	3104	2524	2021	19.03.2021	Bauer	Müllner Müllner
12	1405	Ottakring	110	5697	2019	19.09.2019	Hirschl	Buchhaus

Tabelle 19: Angebotspreise vergleichbarer Objekte (Teil 1)

Nr.	PLZ	Ort	Adresse	o. N.	Widmung	Vermietung	Top	Nutzfläche	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis pro m²
								100%		
1	1160	Wien	Nauseagasse	28	Werkstatt	unbefristet vermietet	2	147,75 m²	€ 73 875	€ 500,00
2	1170	Wien	Gilmgasse	8	Werkstätte	-	3	62,24 m²	€ 50 000	€ 803,34
3	1160	Wien	Sautergasse	35	Werkstätte	-	1	85,76 m²	€ 42 880	€ 500,00
4	1160	Wien	Sautergasse	35	Werkstätte	-	2	129,25 m²	€ 64 625	€ 500,00
5	1160	Wien	Albrechtskreithgasse	3	Werkstätte	unbefristet vermietet	44a+44b+44c	211,95 m²	€ 148 365	€ 700,00
6	1160	Wien	Albrechtskreithgasse	3	Werkstätte	-	44d	28,77 m²	€ 20 139	€ 700,00
7	1170	Wien	Rosensteingasse	64	Werkstätte	-	2	60,45 m²	€ 20 000	€ 330,85
8	1170	Wien	Kastnergasse	21	Werkstättenraum	-	1	51,26 m²	€ 34 000	€ 663,29
9	1170	Wien	Hernalser Gürtel	7	Werkstätte	-		36,00 m²	€ 34 000	€ 944,44
10	1160	Wien	Brunnengasse	14	Werkstatt	-	1	37,80 m²	€ 14 000	€ 370,37
11	1160	Wien	Klausgasse 33	33	Werkstätte	-	48	85,00 m²	€ 65 000	€ 764,71
12	1160	Wien	Hettenkofergasse 34	34	Magazin	-	I+II	75,87 m²	€ 62 000	€ 817,19
Mittelwert									€ 632,85	
Minimum									€ 330,85	
Median									€ 681,64	
Maximum									€ 944,44	

Tabelle 20: Angebotspreise vergleichbarer Objekte (Teil 1)

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Werkstätte mit Lager Top 1 beläuft sich auf rund € 680,- pro m² Nutzfläche. Dieser liegt innerhalb der o.a. Angebotspreise und erscheint somit als plausibel.

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes

Werkstätte mit Lager Top 1
in der Wohnungseigentumsanlage

Nauseagasse 31, A-1160 Wien

B-LNR 120, 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 27. November 2024** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 7 in diesem Gutachten) sowie
-  des **Qualitätsstichtages 27. November 2024** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 7 in diesem Gutachten)

wie folgt **festgesetzt**:

EUR 47.900,–
(Euro Siebenundvierzigtausendneunhundert)



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: B-LNR 120, EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring BEZIRKSGERICHT Hernals	EINLAGEZAHL 2639
---	------------------

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 120 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4599/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

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

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

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)

***** C *****

30 auf Anteil B-LNR 119 bis 126

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

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--

für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen mbH (FN 107016b)

c 4008/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7331/2022) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 381 KG 01009 Mariahilf C-LNR 30

EZ 2639 KG 01405 Ottakring C-LNR 30

EZ 727 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 146

EZ 130 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18

EZ 223 KG 01402 Hernals C-LNR 18

36 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Seite 1 von 2

Grundbuch

23.02.2026 13:40:33

Seite 2 von 2

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 außer-
büchliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2639 des
Grundbuches der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem
Grundstück Nr. 774/52. Sie haben diese Liegenschaftsan-
teile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum für
die nachstehend angeführten Beständräumlichkeiten er-
worben, 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.

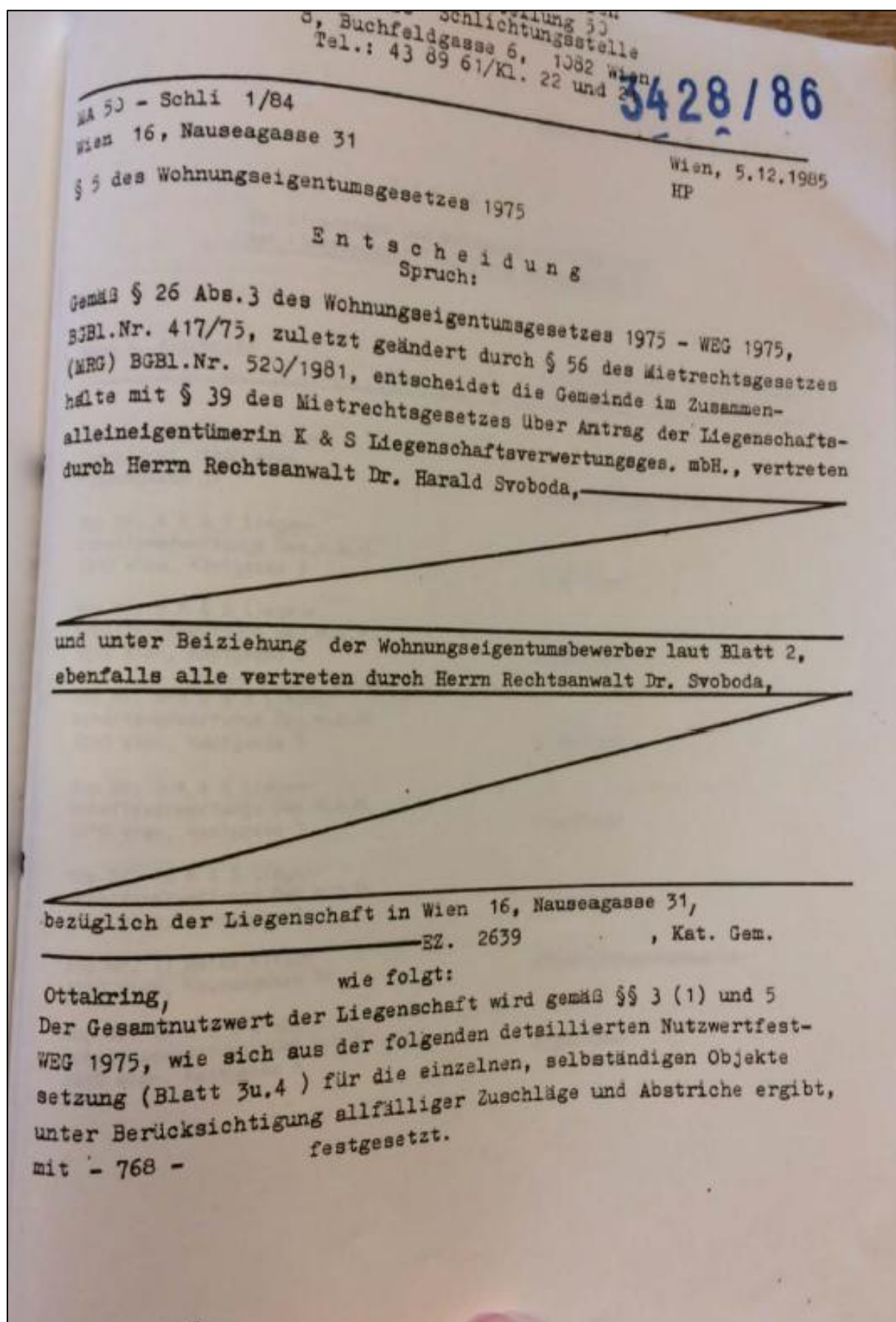
Die Vertragsteile erteilen schon ihre Einwilligung dazu, daß ob der Liegenschaft EZ 2639 der Kat.Gem. Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 774/52, nachstehende Eintragungen bewilligt werden können:

- 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

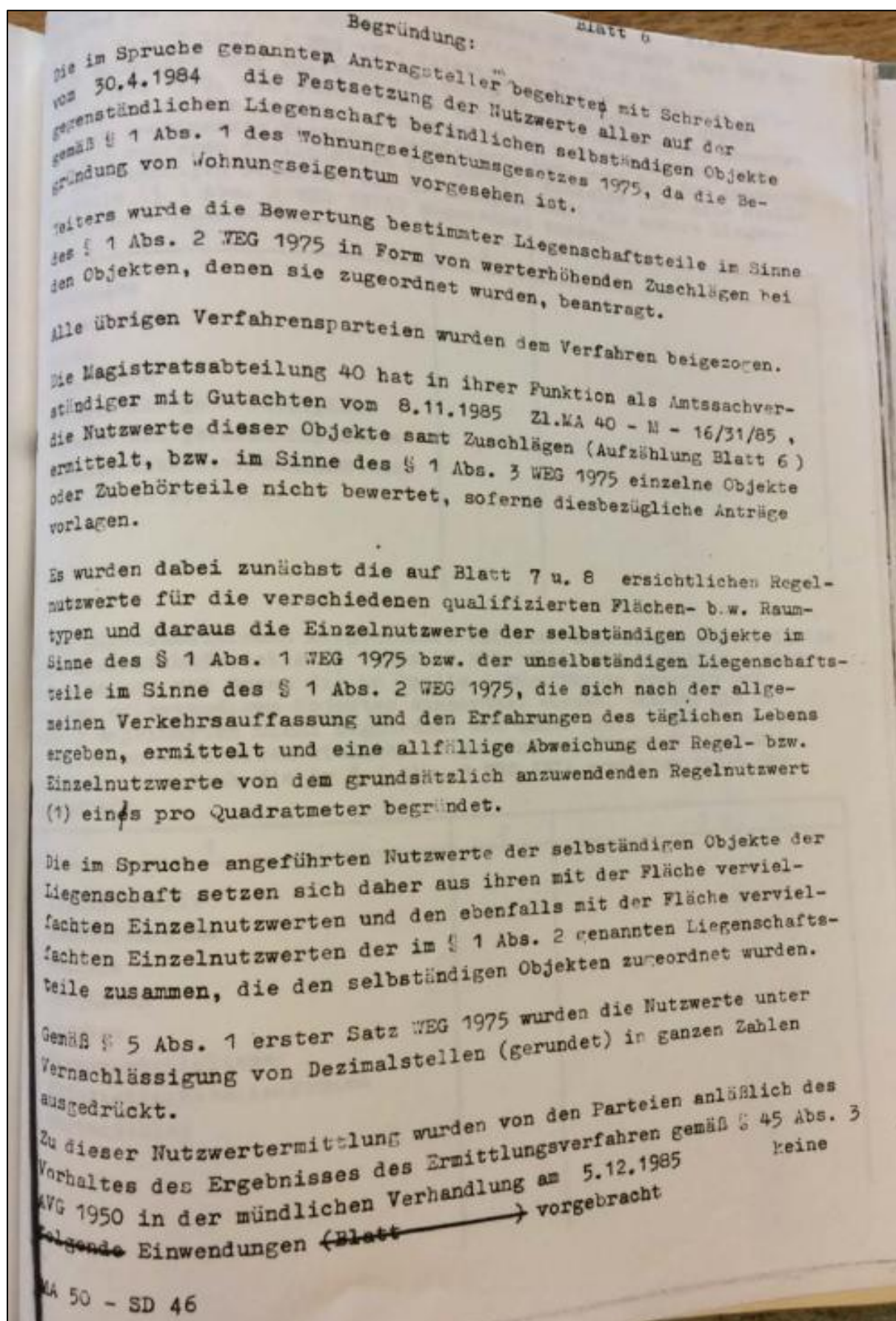
Name u. Anschrift	Eigentümer oder Wohnungseigen- tumswerber
top Nr. 1/2 Erich Gruber Tischlerei, 1160 Wien, Nauseagasse 31	Wohnungseigentumswerber
top Nr. 4 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse 3	Eigentümer
top Nr. 5 K & S Liegen- schaftsverwertungs Ges.m.b.H. 1010 Wien, Kantgasse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

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

1	2	3
20 Kellerabteile		20
Dachbodenräume		
Balkone		
Terrassen		
Loggien		
Garagenstellplätze		
KFZ-Stellplätze 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
verzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von
der Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

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

geht an:

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

~~Alle Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungs-
eigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungs-
eigentumsengesetzes 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)~~

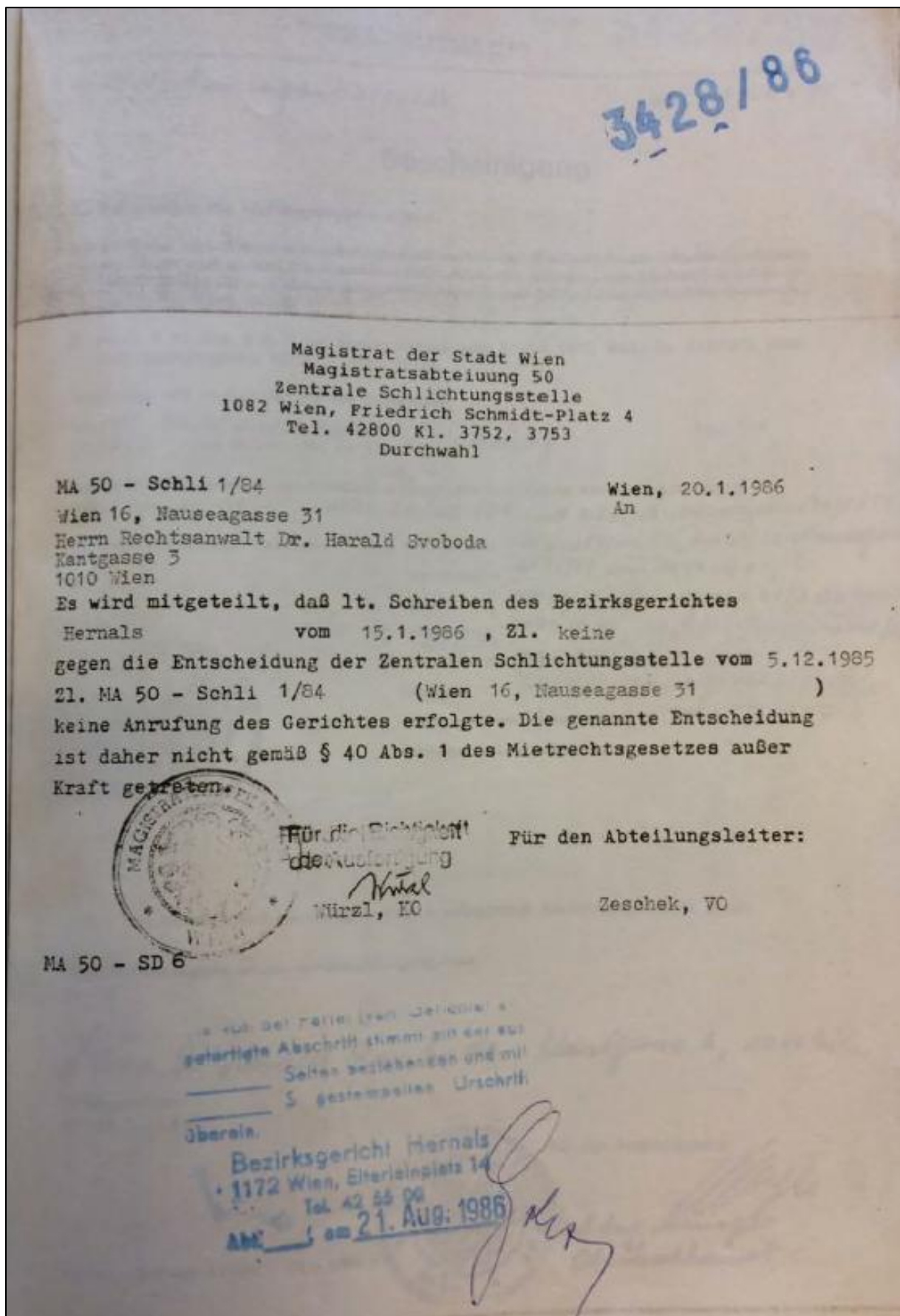
zum Akt

: 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
Garage mit Stellplätzen	von 1984 08 07
Garage 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

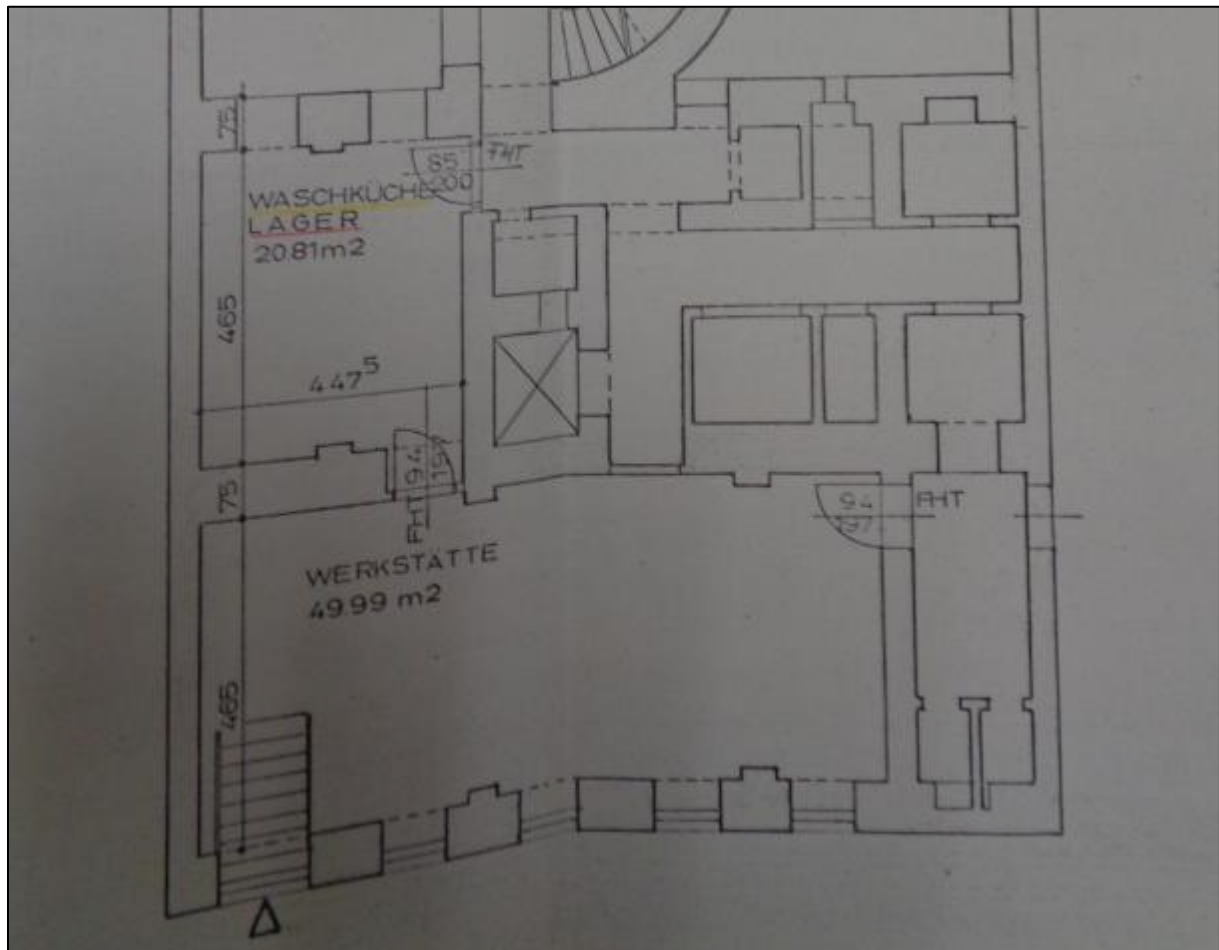
In Abschrift an:
2) MA 37/16

Für den Abteilungsleiter:
Ing. Dr. Hermann
Obersthaubauer



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

Planunterlage (Einreichplan) vom 07.03.1983



Vorschreibung

24/16311



Abz.: FABULARIS Immobilien Management GmbH

Firma
BBB Immo GmbH
v.d. Dr. Marhold Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 101 / 17
1060 Wien

Oberwart, 20.12.2023

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 113, 1160 Wien, Nauseagasse 31 / 1

Rechnungsaussteller: WEG 1160 Wien, Nauseagasse 31

Rechnung für: BBB Immo GmbH / KdNr: 113E08
v.d. Dr. Marhold Immobilien GmbH

Zahlungsreferenz: 000000023868

gültig ab: 01.01.2024

Kundennummer: 113E08

UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU 58964204

Rechnungsnummer: 2024-113-001

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung, welche als Dauerrechnung im Sinne des UStG gilt, bekannt. Diese ist bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses gültig und jeweils am Monatsersten im Vorhinein zur Zahlung fällig.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten Akonto	132,33	20,00 %	26,47	158,80
Reparaturfond	63,35	0,00 %	0,00	63,35
Gesamtsumme	€ 195,68		€ 26,47	€ 222,15
	0,00 % Ust von	63,35	0,00	63,35
	20,00 % Ust von	132,33	26,47	158,80

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT86ZZZ00000065900 Zahlart: Überweisung

RAIFFEISEN-BEZIRKSBANK OBERWART, BIC: RLBBAT2E125, IBAN: AT51 3312 5000 0008 1034

Kontoinhaber: WEG 1160 Wien, Nauseagasse 31

Zahlungen mit schuldenfreier Wirkung können ausschließlich auf das oa. Konto erfolgen. Bitte geben Sie bei der Überweisung die Zahlungsreferenz im vorgesehenen Feld bekannt, Sie erleichtern damit die richtige Zuordnung der Zahlung.

Bei erteiltem Sepa-Lastschrift-Mandat wird der Vorschreibungsbetrag von der von Ihnen bekannt gegebenen Bankverbindung eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen!

FABULARIS
Immobilien Management GmbH



Mietzinsliste (Ausschnitt)

4. Sep. 2024 14:45		Vorschreibung					Seite: 1			
Varesan Cesar		SB: MCS Sub-Vollanwendung MRZ: 24/16311 SUB NAUSEAGASSE 31 HEB, Nauseagasse 31, 1160 Wien Jahr: 2024, Monat: 08 in HEB					Auswahl: 8003			
Tagnummer	REIN/KO	Bestandnehmer	V ZA/Kat	RMZ/TMS	MY-Dat/MCI	Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto Intervall/M
01	10	20024841 1160 Wien Nauseagasse 31 231857	G Dauerre RMZMS:	01.05.2023	Hauptmietzins W			363,76	72,75	436,51
			M Geschäft 150% RMZ:	30.04.2023	Betriebskosten		132,3300	132,33	26,47	158,80
			Kat: TMS J		70,39					
								496,09	99,22	595,31

Mietvertrag

14

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der
BBB Immo GmbH
1010 Wien, Stephansplatz 3/DG
vertreten durch

und der

als Mieterin
wie folgt:

I. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages bildet die Werkstätte/Lager Top 1 im Hause 1160 Wien, Nauseagasse 31. Die Fläche des Mietgegenstandes beträgt **ca. 70,39 m²**. Der Mietgegenstand darf als Geschäftslokal, sowie zu Lagerzwecken verwendet werden. Das Mietobjekt ist sanierungsbedürftig und hat einen Stromzähler. Die Vermieterin garantiert keine Eignung im gewerbe- oder baurechtlichen Sinn für die geplante Verwendungsart.

II. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2023 und wird als befristeter Vertrag auf zehn Jahre abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet somit ohne weitere Kündigung am

30.04.2033.

Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzen gekündigt werden. Es kann von der Vermieterin und der Mieterin frühestens nach Ablauf von 14 Monaten gekündigt werden, seitens der Vermieterin zusätzlich aus den im MRG genannten Gründen.

III. Entgelt

Der monatliche Mietzins für den Mietgegenstand setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	€	352,00
Betriebskosten GL 1 (dzt.)	€	132,90
Zwischensumme	€	484,90
Umsatzsteuer f. HMZ, BK (20%)	€	96,98
Mietzins (Vorschreibung) brutto	€	581,88

und ist am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu bezahlen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Im Mietzins sind die Kosten für Strom, Gas, Telefon, Reinigung des Mietgegenstandes sowie Fernseh- und Rundfunkgebühr nicht inbegriffen.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch- und Sturmschäden zu, bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt auch zur Kenntnis, dass im Hof eine Videoanlage installiert ist und stimmt dieser mit der Unterzeichnung dieses Vertrages ausdrücklich zu.

L:\Dr. Marhold Immobilien GmbH\Intern - Dokumente\Objekte\8900 SUB BBB Immo-NGLG Immobilienanlage GmbH\8951 Nauseagasse 31\Mietverträge\MV Werkstätte.doc 1

Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. Etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten hat der Mieter den Vermietern zu ersetzen. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

IV. Wertsicherung

Es wird die Wertsicherung des (Haupt)Mietzinses von netto € 352,00 wie folgt vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist der für den Monat April 2023 veröffentlichte Indexwert. Vergleichsbasis sind die folgenden Monatsindizes. Änderungen sind zu berücksichtigen, sobald sie jeweils 3 % des ursprünglich vereinbarten oder erhöhten Hauptmietzinses erreichen oder übersteigen. Die jeweilige Indexzahl, die eine Änderung des Hauptmietzinses auslöst, wird neue Ausgangsbasis für die weitere Wertsicherung.

Macht der Vermieter, auch über längere Zeit, von den sich aus der Wertsicherung ergebenden Rechten keinen Gebrauch, so gilt dies nicht als Verzicht auf die Anwendbarkeit der Wertsicherung.

V. Erhaltungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, das allenfalls mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln, auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche am allenfalls mitgemieteten Inventar notwendig gewordene Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Kommt der Mieter seinen Instandhaltungspflichten trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder seinen Mitbewohnern entstehen.

Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

VI. Bauliche Änderungen

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, die beabsichtigten Veränderungen dem Vermieter mit genauen Angaben anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerksleute zu enthalten. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten und dergleichen gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über.

VII. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr in Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung und Durchführung von Reparaturen,

Besichtigung im Falle des Verkaufes und während der Kündigungszeit mit Mietinteressenten, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen, und zwar ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten. Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt ist, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Zutritt zur Wohnung auch in deren Abwesenheit erfolgen kann, sofern dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr in Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

VIII. Gebrauch

Der Mietgegenstand wird dem Mieter vom Vermieter ohne Garantie des Rechtes der Ausübung für die unter I. genannten Zwecke zur Verfügung gestellt. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist untersagt. Gemietet ist ausschließlich des Inneren des Mietgegenstandes. Allgemeine Teile der Liegenschaft (Gänge, Dachboden, Hof usw.) dürfen nur zum Erreichen und Verlassen des Mietobjektes benützt werden. Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrzeugen, auf allgemeinen Teilen ist nicht zulässig.

Der Mieter ist bei Benützung des Bestandobjektes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften, einzuhalten, insbesondere wenn er Umbauten in seinem Mietobjekt durchführen will. Soweit der Vermieter den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung des Vermieters unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und den Vermieter schadlos halten.

IX. Zurückstellung des Mietgegenstandes

Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter samt dem allenfalls mitgemieteten Inventar in ordentlichem und gutem Zustand, gereinigt von Schmutz und Staub zurückzustellen.

X. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsunterzeichnung eine Kautio in der Höhe von € 1.750,00 zur Sicherstellung für den Mietzins. Wird die Kautio während des aufrechten Vertragsverhältnisses auch nur teilweise verwendet, ist der Mieter verpflichtet, die Kautio unverzüglich auf ihre ursprüngliche Höhe zu ergänzen.

Die Kautio ist nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Abzug aller Forderungen des Vermieters (offener Mietzins, Betriebskosten, Schäden etc.) binnen vier Wochen ab Rückgabe des Mietgegenstandes an den Mieter zurückzustellen. Allfällige angefallene und nicht verwendete Beträge aus Zinsen gebühren dem Mieter.

XI. Allgemeine Bestimmungen

Mehrere Mitmieter im Mietobjekt haften zur ungeteilten Hand. Erklärungen, die auch nur gegenüber einem von mehreren Mitmietern abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Mitmieter.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zu Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen entgeltlich oder unentgeltlich abzutreten. Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietobjektes ist

unzulässig.

Nimmt der Mieter Personen als Mitmieter in das Bestandobjekt auf, welchen ein Eintrittsrecht zustehen kann, hat er davon den Vermieter unverzüglich mit den Personaldaten der neuen Mitbewohner zu verständigen.

Solange der Mieter dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht hat, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Der Mieter erklärt hiermit, auf jede Aufrechnung von Forderungen, welcher Art auch immer, gegenüber dem Vermieter ausdrücklich und unwiderruflich zu verzichten. Ebenso verzichtet der Mieter auf allfällige Ansprüche, wie etwa Minderung des Mietzinses und der sonstigen, vom Mieter aufgrund dieses Vertrages zu leistenden Zahlungen, insbesondere wegen zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gas-, Licht und Kanalisierungsleitungen und dergleichen, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ebenso wird ein allfälliger Mietzinsminderungsanspruch des Mieters gemäß § 1104 ABGB sowie ein allfälliges Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 1117 ABGB einvernehmlich ausgeschlossen und verzichtet der Mieter ausdrücklich auf jegliche Ansprüche gemäß § 1104 ABGB. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung dieses Vertrages sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit sämtliche Schlüssel ausgehändigt. Diese sind unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages eventuell verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Mieter. Der Bruttojahresmietzins beträgt € 6.982,56.

Wien, am 11.5.2023



Parteienvertreter:		
Steuer Nr. FAG:		
Aufschreibungsnummer:		
selbstberechnete Gebühr:		
Datum:		
Unterschrift:		

ÜBERNAHMEPROTOKOLL

Bezirk: 1060 Ort: Wien

Strasse: Nauseagasse 31

Stiege: Top: ^{Lager 1} Keller:

Objekt Nr.

☒ Einzug

☐ Auszug

☐ Delogierung

☐ Abnahme - Bau

Neue Adresse:

Die Kaution in Höhe von Euro 1.750,00 – wurde an die HV überwiesen.

IBAN BIC

Alle Produktbeschreibungen und Betriebsanleitungen von Geräten und Installationen müssen aufbewahrt werden und beim Auszug der Wohnung wieder übergeben werden. Dem Mieter wurde die Hausordnung übergeben. Eine Haushaltsversicherung muss während der gesamten Mietdauer auf das angemietete Objekt aufrecht sein. Die beigefügten Bilder wurden gesehen und akzeptiert.

Räume

Folgende **Schlüssel** wurden übergeben:

..... Stk. Haustorschlüssel

Bezeichnung:

..... 3 Stk. Wohnungsschlüssel

Bezeichnung: Evva

..... Stk. Kellerabteil

Bezeichnung:

..... Stk. Postkasten

Bezeichnung:

..... Stk. Garagenschlüssel

Bezeichnung:

..... 2 Stk. Sonstige Schlüssel

Bezeichnung: Kellertüre

Zählerstände:

Stromzähler Nr.

Stand kWh

Gaszähler Nr.

Stand m3

Sonstige Zähler Nr.

Stand

Sonstige Zähler Nr.

Stand

Wien, am 12.05.2023

Ausstattungsliste der Wohnung

Straße: Nauseagasse 31 Bezirk: 1060 Ort: Wien

Stiege: Top: Lager 1

Mangel

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| • Gegensprechanlage..... | ☐ | |
| • Eingangstüre..... | ☒ | |
| • Innentüren..... | ☐ | |
| • Malerei..... | ☐ | |
| • Boden..... | ☒ | |
| • Raumthermostat..... | ☐ | |
| • Heizkörper..... | ☐ | |
| • TV Anschluss..... | ☐ | |
| • Steckdosen..... | ☐ | |
| • Therme..... | ☐ | |
| • Therme letzte Wartung (Foto)..... | ☐ | |
| • Fenster..... | ☐ | |
| • Balkontüre..... | ☐ | |
| • Jalousien..... | ☐ | |
| • Silikonfugen..... | ☐ | |
| | | |
| • Küche | | |
| * Geschirrspüler..... | ☐ | |
| * Kühlschrank..... | ☐ | |
| * Gefrierfach..... | ☐ | |
| * Dunstabzug..... | ☐ | |
| * Dunstabzug-Filter..... | ☐ | |
| * Backofen..... | ☐ | |
| * Backblech..... | ☐ | |
| * Gitterblech..... | ☐ | |
| * Ceranfeld..... | ☐ | |
| * Spülbecken inkl. Armatur..... | ☐ | |
| * Küchenkästen..... | ☐ | |
| * Mikrowellenherd..... | ☐ | |
| * Sonstiges..... | ☐ | |
| | | |
| • Sanitärräume | | |
| * Badewanne..... | ☐ | |
| * Dusche..... | ☐ | |
| * Brauseschlauch..... | ☐ | |
| * Duschwand/Abtrennwand..... | ☐ | |
| * Armaturen..... | ☐ | |
| * Badmöbel..... | ☐ | |
| * Waschbecken..... | ☐ | |
| * Heizkörper..... | ☐ | |

- * Spiegel..... ☐
- * Fliesen..... ☐
- * Waschmaschinenanschluss... ☐
- * Badezimmerbeleuchtung..... ☐
- * Silikon..... ☐
- * Spiegel..... ☐
- * Fliesen..... ☐
- * WC..... ☐
- * WC Deckel..... ☐
- * Sonstiges..... ☐

• Weiteres

- Balkon, Terrasse, Garten..... ☐
- Zustand Balkon, Terrasse, Garten..... ☐
- Wasserentnahmestelle Aussenbereich..... ☐
- Licht: Balkon, Terrasse, Garten..... ☐
- Steckdose: Balkon, Terrasse, Garten.. ☐
- Bodenfliesen: Balkon, Terrasse, Garten..... ☐
- Geländer/Zaun..... ☐
- Sonstiges..... ☐

SONSTIGES: Stromzähler wird noch geliefert



INFORMATIONSBLATT

Das Haus.....Nauseagasse 31.....Lager 1.....1060.....Wien, wird von der
CPI Hausverwaltung GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien verwaltet.

Alle Mängelbeschreibungen sowohl neben der Ausstattung sowie auch
unter „**Notizen oder dem Punkt Sonstiges**“ werden zur Bearbeitung
und möglichen Kautionsberechnung herangezogen..

Die Wohnung wurde Ihnen von MPA.....übergeben,

.....
Mieter

.....
Herr Marting PAYREDER (BBB Immo GmbH)



Bild_1



Bild_2



Bild_3



Bild_4



Bild_5

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose 16. Wiener Gemeindebezirk von 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 (rechts).....	26
Abbildung 17: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, Aufschrift (Ausschnitt).....	27
Abbildung 18: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A1-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 19: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, A2-Blatt (Ausschnitt).....	28
Abbildung 20: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, B-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 21: EZ 2639, KG 01405 Ottakring, BG Hernals, C-Blatt (Ausschnitt).....	29
Abbildung 22: Auszug aus dem digitalen Katastralplan ohne Luftbild	31
Abbildung 23: Auszug aus dem digitalen Katastralplan mit Luftbild	32
Abbildung 24: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	33
Abbildung 25: Bauklassen (links) und Bauweisen (rechts) nach Wiener Bauordnung	35
Abbildung 26: Auszug aus den Kriegssachschäden, um 1946	36
Abbildung 27: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: Gst.-Nr. 774/52, EZ 2639, KG 01405 Ottakring	37
Abbildung 28: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	38
Abbildung 29: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	39
Abbildung 30: Auszug aus HORA: Oberflächenabfluss	40
Abbildung 31: Auszug aus dem Senderkataster	41
Abbildung 32: Lärmbelastung Straße	43
Abbildung 33: Lärmbelastung Schienenverkehr.....	44
Abbildung 34: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	71
Abbildung 35: Angebotsmieten für Lager- und Werkstattflächen (Teil 1)	76
Abbildung 36: Angebotsmieten für Lager- und Werkstattflächen (Teil 2)	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortbewertung	27
Tabelle 2: Nutzflächen des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes	46
Tabelle 3: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 1).....	72
Tabelle 4: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 2).....	72
Tabelle 5: Grundkostenanteile für den mehrgeschossigen freifinanzierten Wohnbau (Teil 3).....	72
Tabelle 6: Zeitliche Anpassung auf Basis von Erstbezugs-Eigentumswohnungen	73
Tabelle 7: Grundkostenanteil in der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanlage..	74
Tabelle 8: Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt	74
Tabelle 9: Marktmieten für Geschäftsflächen im 16. Wiener Gemeindebezirk	75
Tabelle 10: Jahresrohertrag Werkstätte mit Lager Top 1	76
Tabelle 11: Jahresreinertrag Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1	78
Tabelle 12: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.....	80
Tabelle 13: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Werkstatt- und Lagerflächen.....	80
Tabelle 14: Ermittlung des Vervielfältigers.....	81
Tabelle 15: Ermittlung der Bodenwertverzinsung.....	81
Tabelle 16: Ermittlung des Ertragswertes Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	82
Tabelle 17: Ertragswert Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1 (Verkehrswert)	83
Tabelle 18: Gesamte Wertermittlung Wohnungseigentumsobjekt Werkstätte mit Lager Top 1	84
Tabelle 19: Angebotspreise vergleichbarer Objekte (Teil 1).....	85
Tabelle 20: Angebotspreise vergleichbarer Objekte (Teil 1).....	85