

BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4491/2025

des 9/920-tel Anteiles
damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 1,

des 4/920-tel Anteiles
damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 2,

des 6/920-tel Anteiles
damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 3,

und des 47/920-tel Anteiles
damit verbunden Wohnungseigentum an Wohnung Top 8, AR 8

der Liegenschaft

EZ 1661 | KG 01306 Rudolfsheim | BG Fünfhaus | GSt-Nr .1401

mit der Adresse

1150 Wien, Anschützgasse 32



1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 T
office@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Verkehrswertgutachten – WE-Objekte



ME-Anteil	66/920-tel	WE-Objekte	Lager 1, 2, 3, Wohnung Top 8
EZ	1661	KG	01306 Rudofsheim
BG	Fünfhaus	GSt-Nr	.1401
Adresse	1150 Wien, Anschützgasse 32		

Auftraggeber	Herr RA Mag. Dr. Peter Sommerer 1010 Wien, Salztorgasse 2 in der Funktion als Insolvenzverwalter
Zweck	Insolvenzverfahren der N & A Immo GmbH, 1080 Wien, Lenaugasse 7 HG Wien (2 S 320/24g)
Bewertungsstichtag	21.08.2025
Verkehrswert in cumulo	gerundet € 135.000,00 (in Worten: Euro einhundertfünfunddreißigtausend)
Verkehrswert Lager 1	gerundet € 14.000,00 (in Worten: Euro vierzehntausend)
Verkehrswert Lager 2	gerundet € 6.000,00 (in Worten: Euro sechstausend)
Verkehrswert Lager 3	gerundet € 10.000,00 (in Worten: Euro zehntausend)
Verkehrswert Wohnung Top 8	gerundet € 105.000,00 (in Worten: Euro einhundertfünftausend)
Datum Ausfertigung	4. Dezember 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	7
1.6.	Qualitätstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	8
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	9
1.10.1.	Einsichtnahme am 28. August 2025	9
1.10.2.	E-Mail vom 27. August 2025	10
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	12
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	12
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	16
2.	Befund	18
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	18
2.1.1.	Grundbuchauszug	18
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	21
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	22
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	22
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	24
2.2.	ESG	27
2.2.1.	Allgemeines	27
2.2.2.	Transitorische & physische Risiken	28
2.2.3.	Wert & Preis	29
2.2.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	30
2.2.5.	ESG Datenerhebungen	30
2.2.5.1	HORA-Pass Abfrage	30
2.2.5.2	Altlastenatlas	31
2.2.5.3	Lärminformation Straßenverkehr – 24 h	32
2.2.5.4	Energieausweis	33
2.2.6.	Conclusio	33
2.3.	Beschreibung der Baulichkeiten	34
2.3.1.	Gebäude	34
2.3.2.	Planmaterial	35
2.4.	WE-Objekte Lager 1, 2, 3	47
2.4.1.	Räumliche Konfiguration und Ausstattung	47
2.4.2.	Bestandplan Lager 1, 2, 3	47
2.5.	WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8	48
2.5.1.	Räumliche Konfiguration und Ausstattung	48
2.5.2.	Bestandplan Wohnung Top 8, AR 8	48
2.6.	Zubehör	50
2.7.	Außenanlagen	50



2.8.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	50
2.9.	Ver- und Entsorgungsleitungen	50
3.	Bilddokumentation vom 21.08.2025	51
4.	Gutachten	54
4.1.	Anwendungsbereich – ÖNORM B 1802-1	54
4.2.	Verkehrswert – Marktwert	54
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	54
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert – ÖNORM B 1802-1	55
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	55
4.3.	Standortbewertung	56
4.4.	Bau- und Erhaltungszustand Gebäude	56
4.4.1.	Allgemeines	56
4.4.2.	Bau- und Erhaltungszustand	57
4.5.	Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8	58
4.6.	Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekte Lager 1, 2, 3	59
4.7.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	59
4.7.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	59
4.7.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	59
4.7.3.	Wertermittlung eines WE-Objektes	60
4.8.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG	60
4.8.1.	§ 303 ABGB	60
4.8.2.	Gesetzliche Normen – LBG	60
4.8.3.	ÖNORM-B 1802-1	61
4.8.4.	Verfahrensablauf	61
4.8.5.	Vergleichswerterhebungen Lager 1, 2, 3	63
4.8.6.	Vergleichswerterhebungen Wohnung Top 8, AR 8	65
4.8.7.	Statistische Kennzahlen Wohnung Top 8, AR 8	68
4.9.	Festsetzung der Vergleichswerte	69
4.10.	Vergleichswertermittlung WE-Objekte Lager 1, 2, 3	70
4.11.	Vergleichswertermittlung WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8	71
4.12.	Wertermittlung WE-Objekt Wohnung Top 8 „belastet“	72
4.12.1.	Allgemeines	72
4.12.2.	Wertermittlungsmethode	72
4.12.3.	Mietverhältnis	73
4.12.4.	Diskontierter Vergleichswert	73
4.12.5.	Barwert des Cash-Flows	74
4.12.6.	Vergleichswert unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses	75
4.13.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	76
4.14.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	76
4.14.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	76
4.14.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	77
4.15.	Verkehrswert der WE-Objekte	77
4.15.1.	Verkehrswert Lager 1	77
4.15.2.	Verkehrswert Lager 2	78
4.15.3.	Verkehrswert Lager 3	78
4.15.4.	Verkehrswert Wohnung Top 8, AR 8	78



4.15.5.	Summe der Einzelwerte	79
5.	Erklärungen des Sachverständigen	80
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	80
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	82
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	83
5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	83
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	83
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	83
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	84
6.	Beilagen	85
6.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	85
6.2.	HORA-Pass Abfrage	86
6.3.	Plandokument 6977	88
6.4.	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	90
6.5.	Energieausweis (Auszug)	91
6.6.	Nutzwertgutachten	98
6.7.	Mietvertrag	111
6.8.	Monatsvorschreibung	115
7.	Literaturverzeichnis	117
8.	Abkürzungsverzeichnis	119
9.	Abbildungsverzeichnis	121



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr RA Mag. Dr. Peter Sommerer, Mag. Dr. Peter Sommerer Rechtsanwalts GmbH, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11 in der Funktion als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren der N & A Immo GmbH, 1080 Wien, Lenaugasse 7 (HG Wien, 2 S 46/25 i) erteilt am 29. Juli 2025 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert

- ▮▮▮ des 9/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 1,
- ▮▮▮ des 4/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 2,
- ▮▮▮ des 6/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 3,
- ▮▮▮ und des 47/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Wohnung Top 8, AR 8

der Liegenschaft EZ 1661, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, GSt-Nr .1401 mit der Adresse 1150 Wien, Anschützgasse 32.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Wertermittlung ist die Verwendung im Insolvenzverfahren N & A Immo GmbH, 1080 Wien, Lenaugasse 7 (HG Wien, 2 S 46/25 i).

1.3. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag entspricht dem Tag der Befundaufnahme und ist somit der 21. August 2025.

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 30. Oktober 2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.



1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.¹ Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

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

1.6. Qualitätsstichtag²

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ▮ eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ▮ Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ▮ Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ▮ Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ▮ Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ▮ Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“

2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren 2 S 46/25 i des HG Wien. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung, Vervielfältigung oder dessen Mitteilung an Medien von Befund und Gutachten zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Besichtigung der Liegenschaft am 21. August 2025 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit des Herrn RA Mag. Dr. Peter Sommerer, Mag. Dr. Peter Sommerer Rechtsanwalts GmbH, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11.
- Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 21. August 2025.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 21. August 2025.
- Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bbauungsplan der MA 14 ADV auf der Homepage des Wiener Rathauses am 29. Oktober 2025.
- Die Einsichtnahme in die DKM-digitale Katastralmappe auf der Homepage des Wiener Rathauses am 29. Oktober 2025.
- Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 29. Oktober 2025.
- Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 29. Oktober 2025.
- Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 29. Oktober 2025.



- ||| Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 29. Oktober 2025.
- ||| E-Mail vom 29. Juli 2025, des Herrn Mag. Dr. Peter Sommerer, Mag. Dr. Peter Sommerer Rechtsanwalts GmbH, 1010 Wien, Salztorgasse 2/11 in der Funktion als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren der N & A Immo GmbH, 1080 Wien, Lenaugasse 7 (HG Wien, 2 S 46/25 i). Folgende Unterlagen wurden übermittelt:
 - Mietvertrag Wohnung Top 8, AR 8
 - Monatsvorschreibung ab Jänner 2025
- ||| Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft am 28. August 2025 bei der MA 37-Baupolizei Gebietsgruppe West, 1160 Wien, Spetterbrücke 4.
- ||| E-Mail des beauftragten Sachverständigen an die von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A vom 27. August 2025 (Anforderung von Unterlagen und Beantwortung von Fragen).
- ||| E-Mails der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A vom 10. September und 30. Oktober 2025 (Beantwortung des Fragenkataloges und weitere Informationen). Folgende Unterlagen wurden übermittelt:
 - Ausführungsplan
 - Auswechslungsplan
 - ÖNORM B1300 – Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude
 - Energieausweis
 - Protokoll Eigentümerversammlung 2025
 - Endabrechnung Anschützgasse 32
 - Betriebskostenabrechnung 2024
 - Mahnklage N & A Immo GmbH
 - Nutzwertgutachten
 - Saldenaufstellung N & A Immo GmbH
 - Wohnungseigentumsvertrag

1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

1.10.1. Einsichtnahme am 28. August 2025

In den Bauakt der Liegenschaft bei der MA 37-Baupolizei, Gebietsgruppe West, 1160 Wien, Spetterbrücke 4. Es wurde in folgende Bescheide Einsicht genommen:

- ||| **Bescheid der MA 37** **vom 10.09.2018**
MA 37/15-465150-2016-43
Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
- ||| **Bescheid der MA 37** **vom 19.05.2017**
MA 37/15-465150-2016-1
Bauliche Änderungen Aufstockung, Baubewilligung. Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung. Gebrauchsabgabe.



- | | | |
|--|---|-----------------------|
| | Bescheid der MA 37
MA 37/15 – Anschützgasse 32 | vom 11.01.1966 |
| | Bauabänderungen während der Bauausführung, Planwechsel. | |
| | Bescheid der MA 37
M.Abt. 37/XV – Anschützgasse 32 | vom 05.12.1963 |
| | Bauliche Abänderungen. | |
| | Bescheid der MA 37
MA 37/XV – Anschützgasse 32 | vom 14.11.1963 |
| | Bauanzeige gemäß § 61 BO. f. Wien, Kenntnisnahme. | |
| | Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing
B.H.XIII – Zahl 3385/36 B. | vom 27.04.1936 |
| | Bauliche Veränderungen und Bauauftrag. | |
| | Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hietzing
B.H.XIII – Zahl 9378/35 B. | vom 07.02.1936 |
| | Bauliche Herstellung. | |
| | Bescheid des Magistratischen Bezirksamts für den 13. Bezirk
M.B.A. XIII-E/153. | vom 19.08.1932 |
| | Elektrode. Betriebsanlage - Erweiterung. | |
| | Bescheid des Magistratischen Bezirksamts für den 13. Bezirk
M.B.A. XIII-E/112. | vom 19.08.1932 |
| | Lagerraum. | |
| | Bescheid des Magistratischen Bezirksamts für den 13. Bezirk
M.B.A. XIII-A/86/1932. | vom 24.06.1932 |
| | Elektrode, Sicherheitspolizeiliche Übelstände. | |
| | Bescheid des Magistratischen Bezirksamts für den 13. Bezirk
M.B.A.XIII. 12278/26 | vom 16.12.1926 |
| | | |
| | Bescheid des Magistratischen Bezirksamts für den 13. Bezirk
St-B.A.13,71.6884/26. | vom 11.12.1926 |
| | Bauliche Umgestaltungen. | |

1.10.2. E-Mail vom 27. August 2025

E-Mail des beauftragten Sachverständigen an die von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A. Es wurden folgende Fragen gestellt und nachstehende Unterlagen angefordert. Die Erledigungen der beauftragten Immobilienverwaltung sind folgend „fett“ dargestellt.

- ||| Stand Instandhaltungsabrechnung per 31.12. des letzten Kalenderjahres. **Beiliegend.**
- ||| Aktuelle monatliche Vorschreibung für die WE-Objekte. **Beiliegend.**
- ||| Abrechnung der Bewirtschaftungskosten des letzten Kalenderjahres. **Beiliegend.**
- ||| Protokolle der letzten drei WE-Versammlungen. **Beiliegend.**



- ||| Vorausschau gem § 20 WEG iV mit § 24 WEG der letzten fünf Jahre. **Diese Unterlagen sind bitte bei der Vorverwaltung anzufordern, diese liegen uns nicht auf.**
- ||| Energieausweis. **Beiliegend.**
- ||| Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten. **Beiliegend.**
- ||| Bestandpläne. **Beiliegend.**
- ||| Letztes Prüfprotokoll gem ÖNORM B 1300. **Beiliegend.**

- ||| Entspricht die Baulichkeit dem behördlichen Konsens? **Soweit uns bekannt, ja.**
- ||| Welche Gemeinschaftsräume sind vorhanden? **Siehe Pläne.**
- ||| Welche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden? **Siehe Pläne.**
- ||| Sind Baumängel oder Bauschäden bekannt? **Nicht bekannt.**
- ||| Gibt es offene Bauaufträge? **Nein, nichts bekannt.**
- ||| Gibt es anhängige streitige oder außerstreitige Gerichtsverfahren? **Nein.**
- ||| Welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten 5 – 10 Jahren durchgeführt? **Gasleitungssanierung im Jahr 2022.**
- ||| Welche Beschlüsse haben die Miteigentümer insbesondere über kurz- und mittelfristig durchzuführende Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten getroffen? Sind diese Kosten in der Instandhaltungsrücklage gedeckt? **Nicht bekannt.**
- ||| Sind Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt? **Nicht bekannt.**
- ||| Wurde das Gebäude mit Mittel des WWF errichtet oder teilweise neu hergestellt? Wenn ja, wann wurde das WWF-Darlehen begünstigt zurückbezahlt? **Nicht bekannt.**
- ||| Sind die Voraussetzungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes bezüglich barrierefreier Zugänge erfüllt? Wenn nicht, welche Kosten würden anfallen, um diesen Anforderungen zu entsprechen? **Es befindet sich ein Aufzug in der Anlage, welcher in jedes Geschoss fahren kann, Müllraum sowie Eingangsbereich sind ebenerdig zu begehen.**
- ||| Gibt es bei dem bewertungsgegenständlichen WE-Objekt zugeordnetes Zubehör, das grundbücherlich nicht intabuliert ist? **Nicht bekannt.**
- ||| Gibt es sonst wertbestimmende Umstände? **Nein, nicht bekannt.**

Ebenso wurde mitgeteilt, dass aktuell offene Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft an den gegenständlichen WE-Objekten aus den Jahren 2024 und 2025 gegeben sind. Diese belaufen sich aus dem Jahr 2024 auf € 1.038,62 sowie aus dem Jahr 2025 auf € 4.510,88.

Die Fragen des beauftragten Sachverständigen wurden beantwortet, Die Unterlagen wurden übermittelt. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Ergeben sich durch Unterlagen oder Informationen nachträglich neue Fakten oder wertrelevante Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Verkehrswertgutachtens vor.



1.11. Bewertungsvoraussetzungen

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025³ (Europäische Bewertungsstandards), 10. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.⁴
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.⁵ Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

³ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2020 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg

⁴ Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

⁵ Zit ÖNORM B 1802-1



- Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte



- Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
 - Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
 - Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
 - Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
 - Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
 - Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
 - Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
 - Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.
 - Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe,



- die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigenutachtens getroffen werden.
- Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
 - Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
 - Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
 - Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
 - Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
 - Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
 - Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.⁷
 - Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

⁷ ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.



beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.

||| ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle, etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

||| Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.⁸

1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

||| Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.

||| Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beileihungswert.

||| Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.

||| Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen der einzelnen Räumlichkeiten wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.

||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

||| Anlässlich der Befundaufnahme wurden die Baulichkeiten und die Liegenschaft, soweit zugänglich, begangen. Ebenso wurden die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte begangen.

||| Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus dem zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachten entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung der

⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



- Bestandobjekte anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.
- ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.
 - ||| Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht im Detail auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren allgemeine Funktionsfähigkeit zum Bewertungsstichtag wird allerdings bei der Bewertung vorausgesetzt. Etwaige Kosten um die Anlagen auf den Stand der Technik zu verbessern sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
 - ||| Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.
 - ||| Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
 - ||| Ein Prüfprotokoll iS der Bestimmungen der ÖNORM B 1300 wurde vorgelegt.
 - ||| Von Mietern gegebenenfalls hinterlegte Kauttionen werden als verkehrswertneutral angesehen.
 - ||| Bei der Bewertung wird weiter mangels anderer Informationen davon ausgegangen, dass keine Mietzinsvorauszahlungen bezahlt wurden.
 - ||| Eine Überprüfung der Höhe der laufenden Betriebskosten und sonstigen Mietbestandteile auf Marktüblichkeit wurde nicht durchgeführt. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Betriebs-, Heiz- und sonstigen auf den Mieter überwälzbaren Kosten marktkonform sind.
 - ||| Die vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinse werden als gesetzeskonform angesehen. Eine gesonderte Prüfung der einzelnen Mietzinsbildungsbestimmungen hat nicht stattgefunden.
 - ||| Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass mit Ausnahme des Mietverhältnisses der Wohnung Top 8, AR 8 keine anderen Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind.
 - ||| Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind oder Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁹
 - ||| Die Liegenschaft unterliegt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
 - ||| Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen, zumal eine geldlastenfreie Wertermittlung erfolgt. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

⁹ Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.



2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1661
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

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

Letzte TZ 2766/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1401	GST-Fläche	396	
	Bauf.(10)	377	
	Bauf.(20)	19	Anschützgasse 32

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 4 a 3691/2018 Verwalter der Liegenschaft : Rihacek RealitätenService GmbH
(FN 257644p), 1130 Wien, Auhofstraße 170/1. OG
- 5 a 3691/2018 Abweichender Verteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG 2002 gemäß
Pkt. 7. Wohnungseigentumsvertrag 2018-05-29

***** B *****

7 ANTEIL: 9/920

NISA Immogroup GmbH (FN 472847p)

ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010

- a 5326/2017 IM RANG 4270/2017 Kaufvertrag 2017-08-07 Eigentumsrecht
- b 3691/2018 Teilung des Anteils
- c 3691/2018 Wohnungseigentum an Lager 1
- d 5260/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-12-04 (HG Wien, 2 S 320/24g)

8 ANTEIL: 4/920

NISA Immogroup GmbH (FN 472847p)

ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010

- a 5326/2017 IM RANG 4270/2017 Kaufvertrag 2017-08-07 Eigentumsrecht
- b 3691/2018 Teilung des Anteils
- c 3691/2018 Wohnungseigentum an Lager 2
- d 5260/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-12-04 (HG Wien, 2 S 320/24g)

9 ANTEIL: 6/920

NISA Immogroup GmbH (FN 472847p)

ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010

- a 5326/2017 IM RANG 4270/2017 Kaufvertrag 2017-08-07 Eigentumsrecht
- b 3691/2018 Teilung des Anteils
- c 3691/2018 Wohnungseigentum an Lager 3
- d 5260/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-12-04 (HG Wien, 2 S 320/24g)

18 ANTEIL: 47/920

NISA Immogroup GmbH (FN 472847p)

ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010



```

a 5326/2017 IM RANG 4270/2017 Kaufvertrag 2017-08-07 Eigentumsrecht
b 3691/2018 Teilung des Anteils
c 3691/2018 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 8, AR 8
d 5260/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-12-04 (HG Wien, 2 S 320/24g)
***** C *****
22 auf Anteil B-LNR 7 8 9 18
b 2058/2021 IM RANG 2203/2020 Pfandurkunde 2021-04-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
c gelöscht
32 auf Anteil B-LNR 7 8 9 18
a 2786/2024 Vergleich 2024-02-29
PFANDRECHT vollstr EUR 24.867,84
samt 8,58 % Z aus EUR 6.000,-- von 2022-09-08 bis
2022-12-31, 11,08 % Z aus EUR 6.000,-- von 2023-01-01 bis
2023-06-30, 12,58 % Z aus EUR 6.000,-- von 2023-07-01 bis
2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 6.000,-- seit 2024-01-01,
8,58 % Z aus EUR 18.867,84 von 2022-11-13 bis 2022-12-31,
11,08 % Z aus EUR 18.867,84 von 2023-01-01 bis 2023-06-30,
12,58 % Z aus EUR 18.867,84 von 2023-07-01 bis 2023-12-31,
13,08 % Z aus EUR 18.867,84 seit 2024-01-01, Kosten EUR
4.820,10, Antragskosten EUR 1.483,68,
für HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. (FN 089381v)
(19 E 2146/24h)
33 auf Anteil B-LNR 7 8 9 18
a 4446/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (51 C 518/24a)
34 auf Anteil B-LNR 7 8 9 18
a 4883/2024 Vergleich 2024-07-01
PFANDRECHT vollstr EUR 32.770,--
samt 4 % Z aus EUR 27.000,-- seit 2023-09-29, 4 % Z aus EUR
5.770,-- seit 2023-09-29, Kosten EUR 10.896,91,
Antragskosten EUR 2.013,56
für Silke Schönecker geb 1964-06-17 und Kirsten Probst
geb 1966-09-20 (12 E 3498/24z BG Josefstadt)
b 4883/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1661 KG 01306 Rudolfsheim
EZ 3057 KG 01405 Ottakring
36 auf Anteil B-LNR 7 8 9 18
a 2766/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 306/25i)

```

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

	Datum/Zeit	2025-08-21T12:25:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1:

GB-Auszug eingeschränkt

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet. Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus

Befund

1150 Wien, Anschützgasse 32 – div. WE-Objekte



dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Die Eintragungen im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen, zumal eine geldlastenfreie Wertermittlung der WE-Objekte erfolgt. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Es erfolgt die Wertermittlung einer (geld-)lastenfreien Liegenschaft.



2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Anschützgasse im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Die umliegenden Gebäude werden offenkundig überwiegend zu Wohnzwecken, die Portallokale zu gewerblichen Zwecken genutzt.

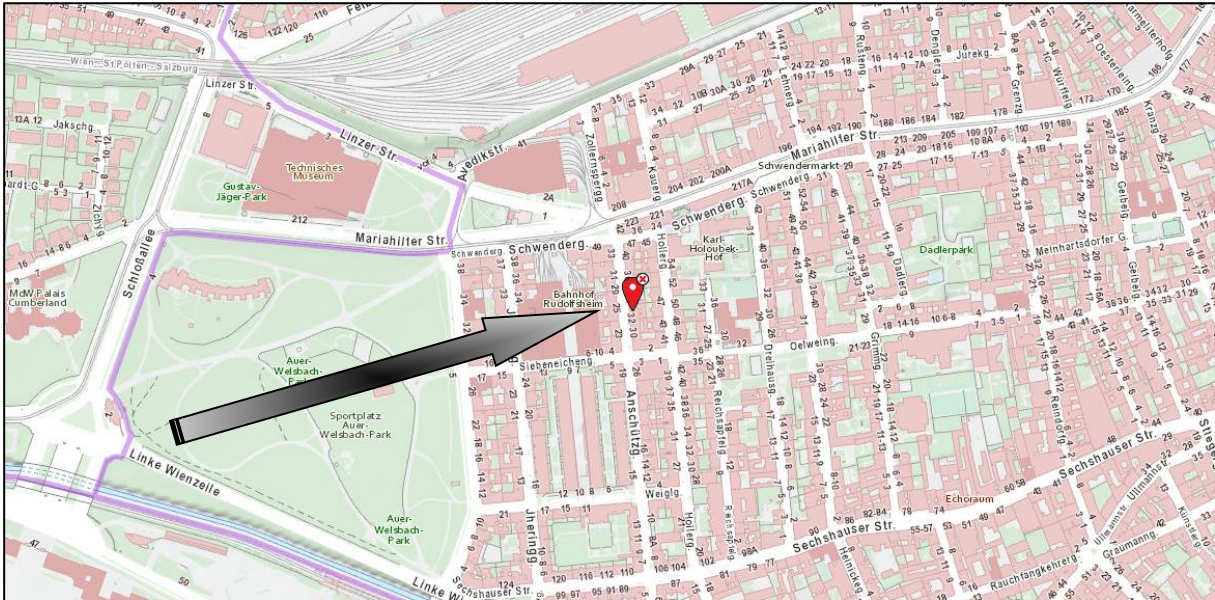


Abbildung 2:

Stadtplanausschnitt © wien.gv.at

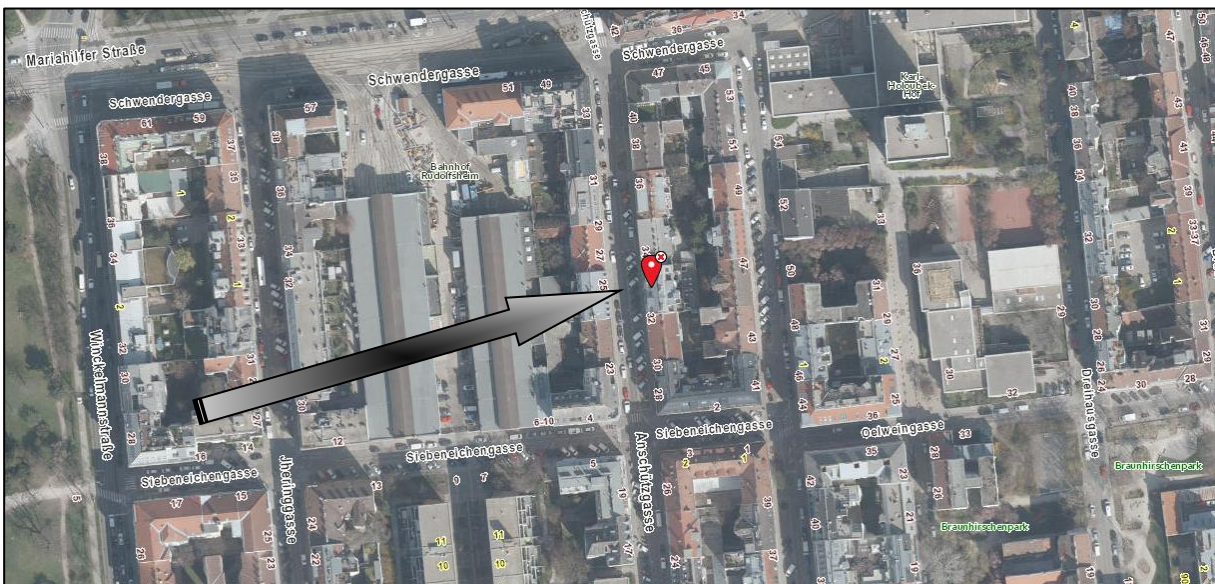


Abbildung 3:

Orthofoto © wien.gv.at



2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist rechteckig konfiguriert, soweit ersichtlich nicht geneigt und eben. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze misst im Bereich der Weyringergasse ca 19 m. und die Grundstückstiefe beträgt ungefähr 21m. Die Liegenschaftsfläche beträgt lt Grundbuch 396 m².



Abbildung 4:

DKM © wien.gv.at

2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Die Bauweisen gem § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- Bauweisen legen die Anordnung der Gebäude fest.
- Bei allen Bauweisen mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise darf grundsätzlich höchstens ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden.
- Als Alternative zu Bauklassen und Bauweisen können Strukturen festgesetzt werden.
- Fluchtlinien sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen.

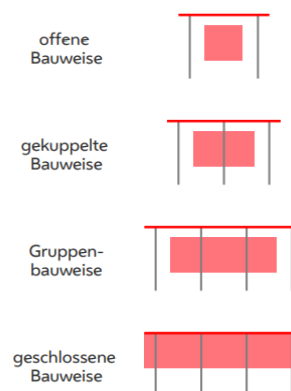


Abbildung 5:

Bauweisen © Stadt Wien



Die Bauklassen gem § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

- Bauklassen geben den Rahmen für Gebäudehöhen vor.
- Geringe Straßenbreiten können eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe bewirken.
- Gebäude mit einem obersten Abschluss – einschließlich aller Dachaufbauten – von mehr als 35 m gelten als Hochhäuser.

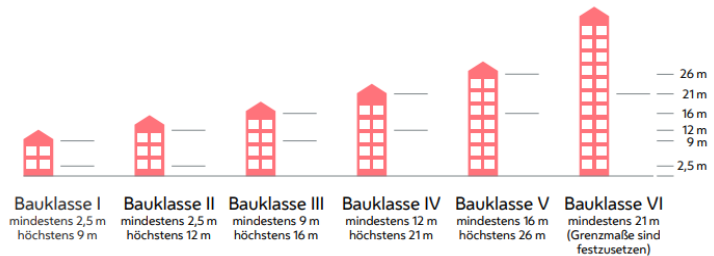


Abbildung 6:

Bauklassen © Stadt Wien

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige PD 6977 konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Widmung festgestellt werden.

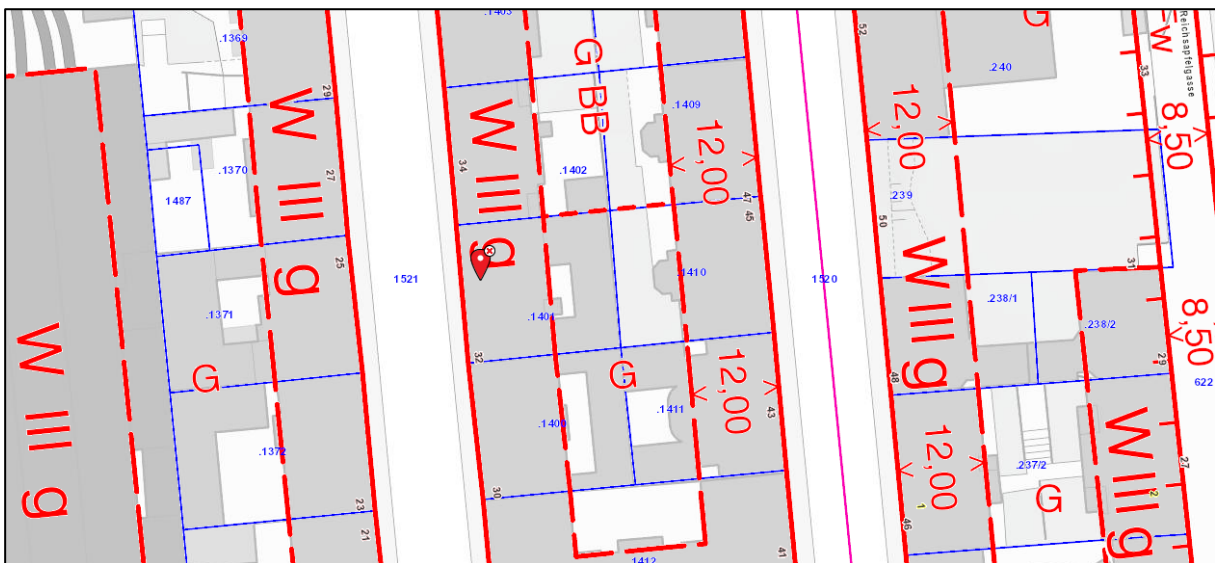


Abbildung 7:

Flächenwidmung PD 6977 © wien.gv.at

Für den Bereich innerhalb der Baulinie und der Baufluchtlinie gilt:

**W
III
g**

**Bauland - Wohngebiete
Bauklasse III (9 m - 16 m)
geschlossene Bauweise**

Für den Bereich hinter der der Baufluchtlinie gilt:

G

gärtnerische Ausgestaltung



2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus den nachstehenden Grafiken ersichtlich.

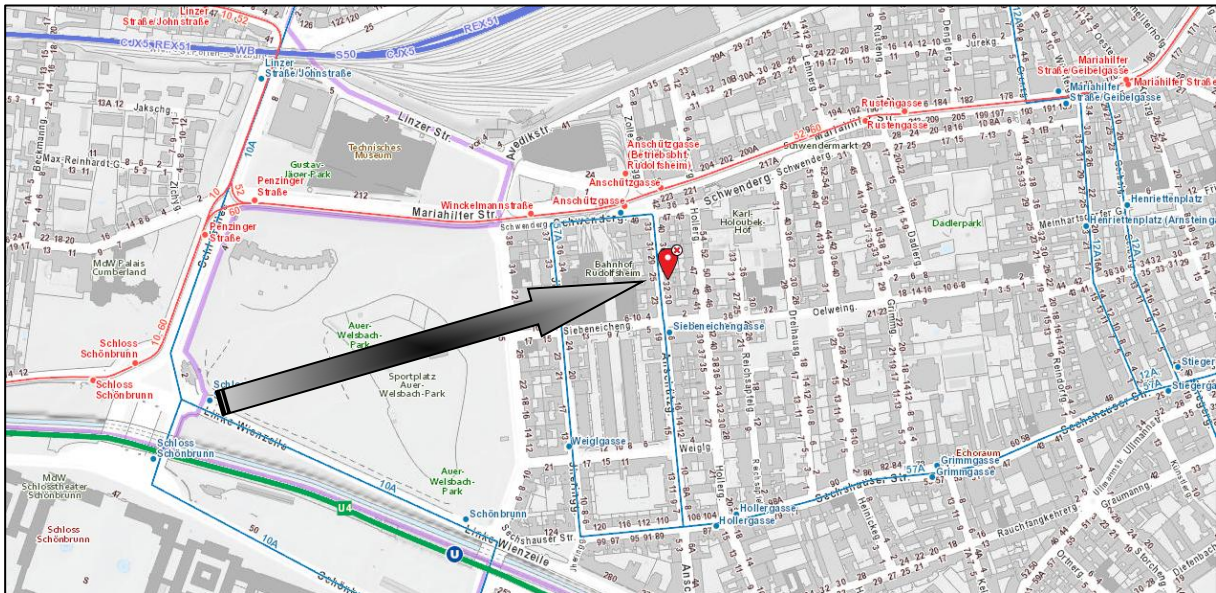


Abbildung 8:

Öffentliche Anbindung © wien.gv.at

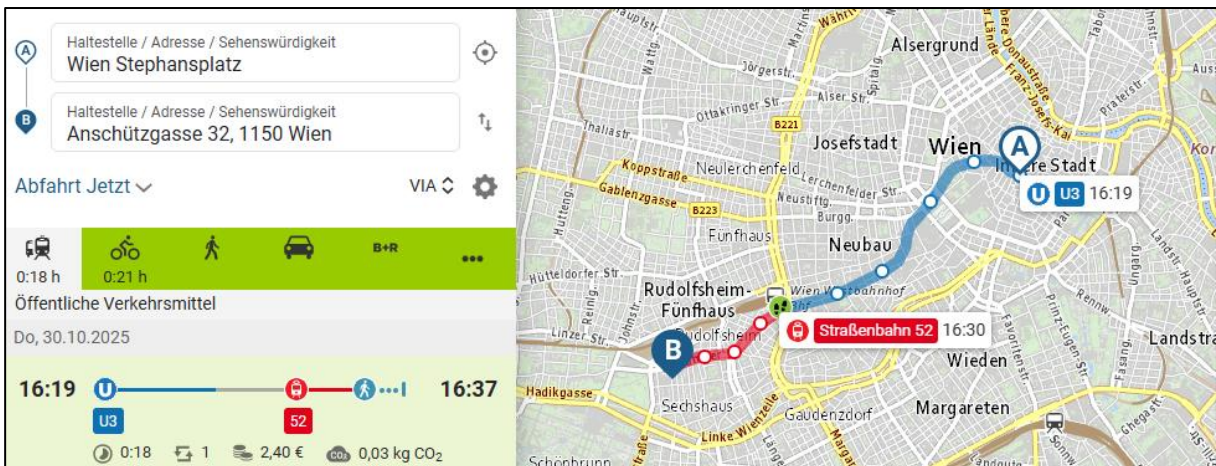


Abbildung 9:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at

Obenstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus der Inneren Stadt Wiens mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 18 Minuten.

Befund
1150 Wien, Anschutzgasse 32 – div. WE-Objekte

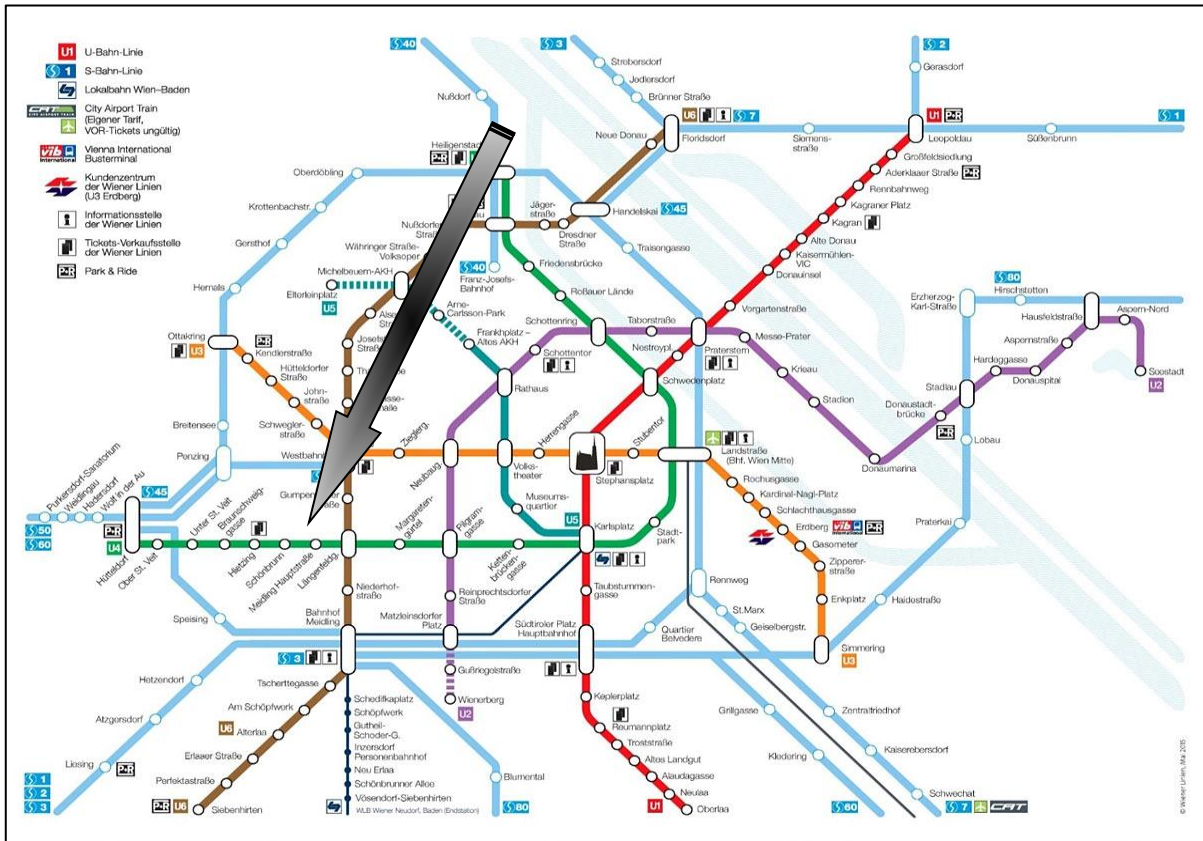


Abbildung 10: Schnellverbindung © wien.gv.at

Nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das kommunale Straßennetz. Die höherrangigen Straßen sind über die Linke Wienzeile sowie die Grünbergstraße erreichbar.

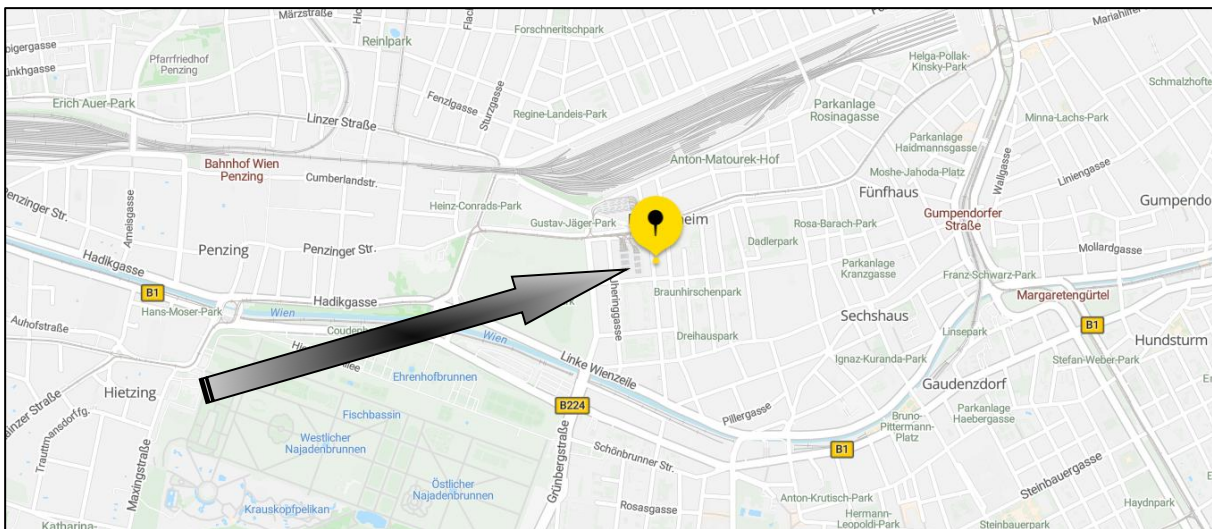


Abbildung 11: Straßennetz © oeamtc.at



Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.

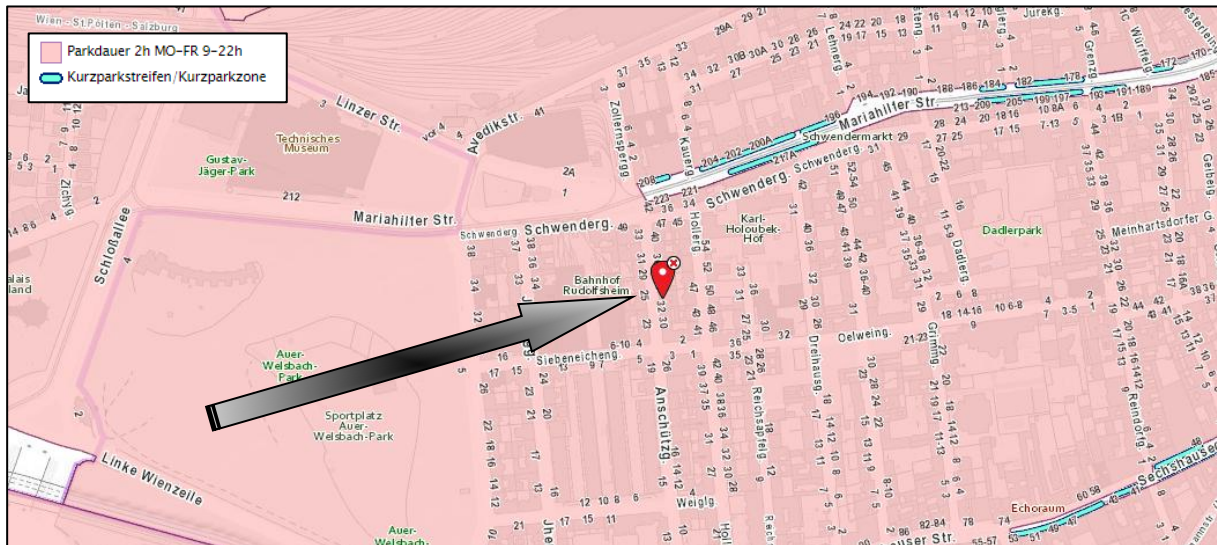


Abbildung 12:

Parkraumbewirtschaftung © wien.gv.at

Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

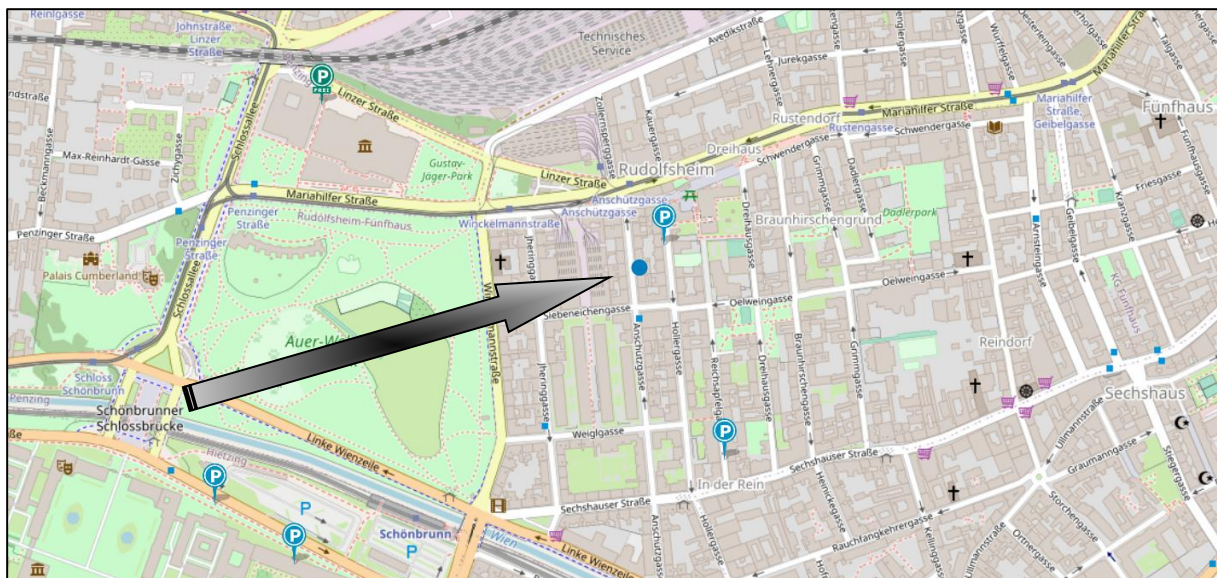


Abbildung 13:

Öffentliche Parkgaragen/-häuser © Parken in Österreich



Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:

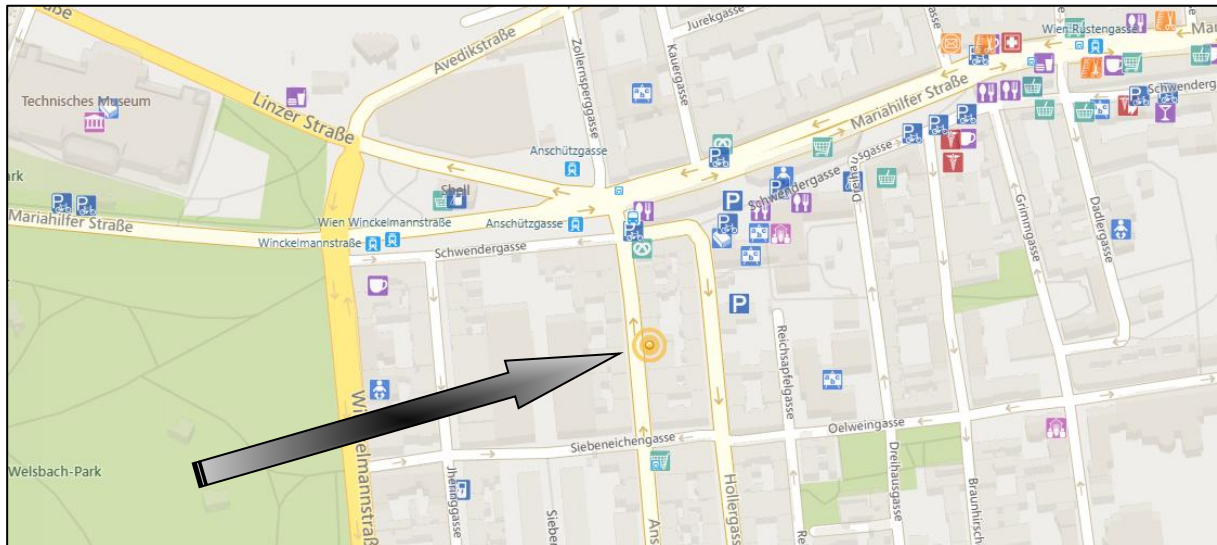


Abbildung 14:

Infrastruktur © wien.gv.at

2.2. ESG

2.2.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.¹⁰

ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

¹⁰ Vgl. EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 206



2.2.2. Transitorische & physische Risiken

Untersucht man Klimarisiken im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarisiken von physischen Klimarisiken unterschieden.

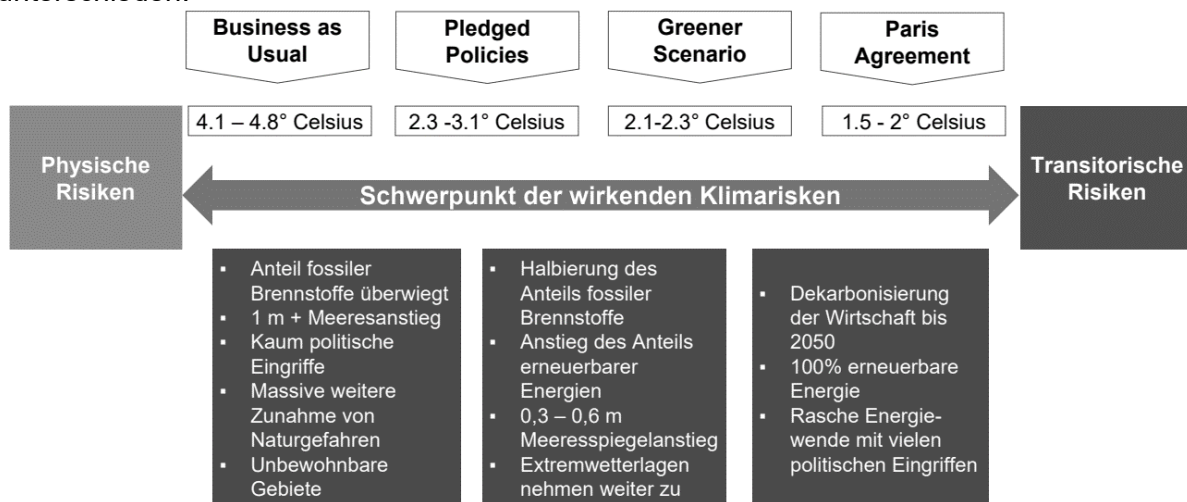


Abbildung 15: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf Environmental beschränken.

Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:¹¹

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- ||| Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- ||| Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)

¹¹ Vgl RICS 2013



- ▮ Wassereffizienz und Abfallmanagement
- ▮ Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- ▮ CO2 Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- ▮ Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- ▮ Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- ▮ Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- ▮ Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.¹²

Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: <ul style="list-style-type: none"> • Sinkende erzielbare Marktmieten • Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten • Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze • Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 16:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

12 Vgl EVS III der TEGoVA | 9 Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 197



2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden.

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Miete
- Betriebskosten
- Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- Fiktives Gebäudealter
- Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- Mängelbeseitigungskosten
- Wahl der Alterswertminderung

2.2.5. ESG Datenerhebungen

2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

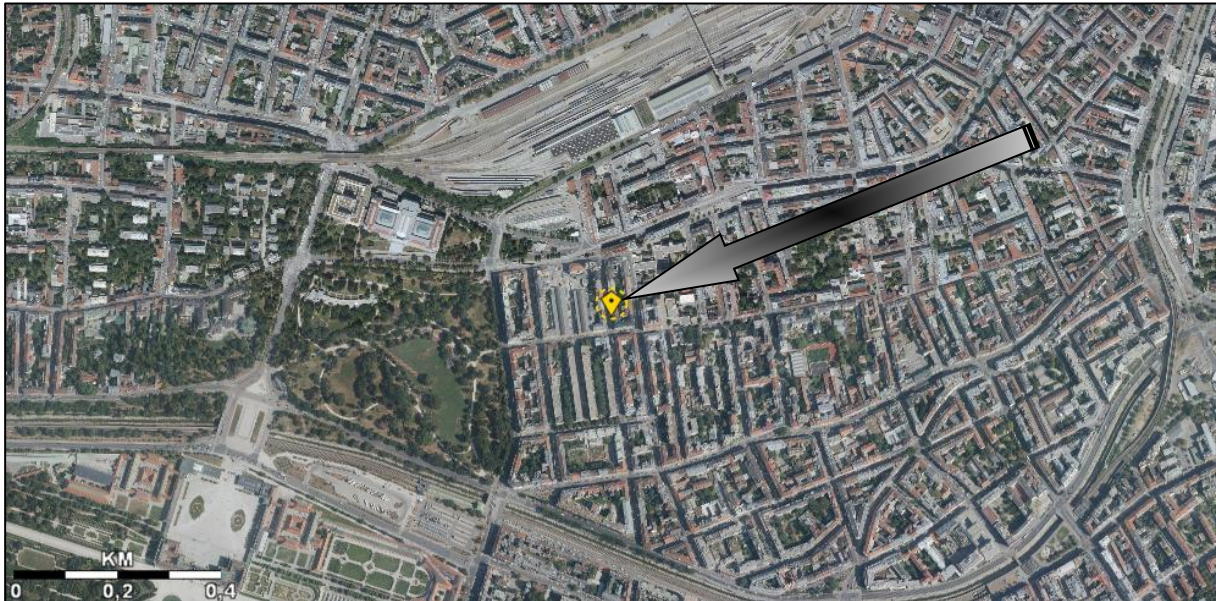


Abbildung 17:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at

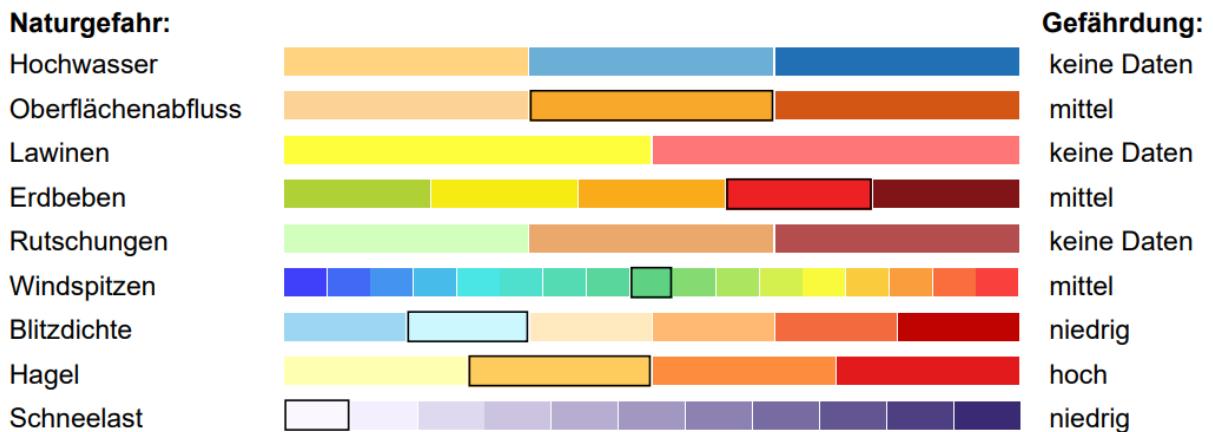


Abbildung 18:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at

2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben. **Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.**

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt. Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:



Abbildung 19:

Abfrage - Altlastenatlas

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.

2.2.5.3 Lärminformation Straßenverkehr – 24 h

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Anschützgasse, diese ist mittelmäßig stark befahren. Die Liegenschaft ist durchschnittlich vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt.

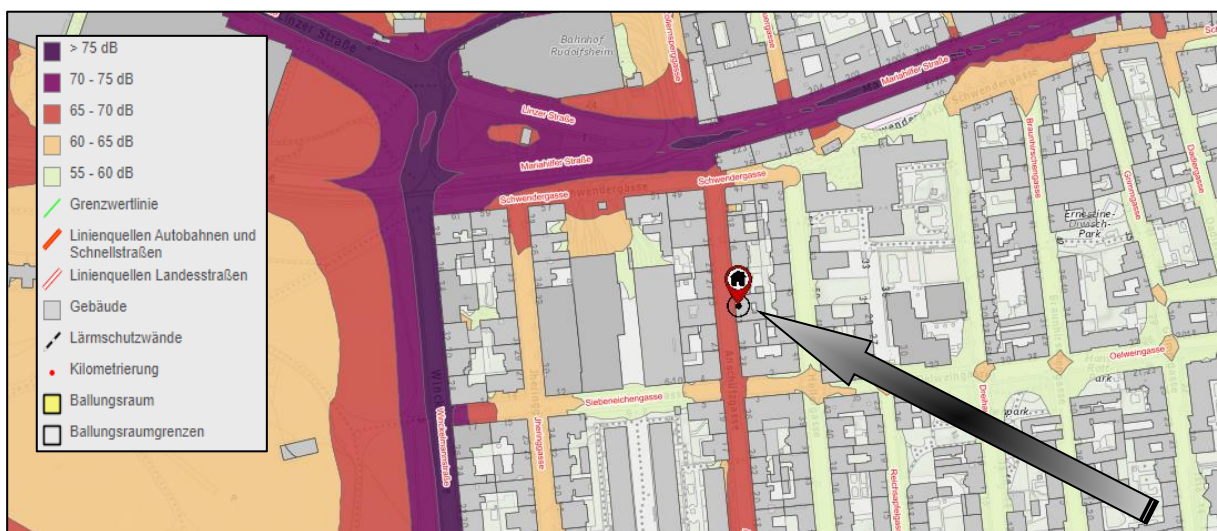


Abbildung 20:

Auszug Straßenlärmkataster © lärm.info.at



Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.¹³

2.2.5.4 Energieausweis

Der Energieausweis enthält viele interessante Kennwerte eines Gebäudes, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigste Kennwert ist die Energiekennzahl für das gesamte Gebäude (spezifischer Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden (siehe Liste der Energieausweisaussteller).

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts. Aber auch in Inseraten muss seit Dezember 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden.

Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss).

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde vorgelegt und ist dem Beilagenkonvolut des Gutachtens angeschlossen.

2.2.6. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des

13 Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substantziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich sind WE-Objekte im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

Im Zug der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

2.3. Beschreibung der Baulichkeiten

2.3.1. Gebäude

Das Gebäude ist annähernd rechteckig konfiguriert, unterkellert sowie 6-geschossig (Erdgeschoss, 1.–3. Obergeschoss und 1.-2. Dachgeschoss) in geschlossener Bauweise und massiver Bauart errichtet. Das Gebäude ist unterkellert. Im Erdgeschoss grenzt ein 1-geschossiges Hofgebäude an den Straßentrakt an.

Die Erschließung erfolgt straßenseitig über die Anschützgasse. Der Zugang führt über ein im Gebäudekörper gelegenes Stiegenhaus, in welchem sich ein Personenaufzug befindet. Die straßen- und hofseitigen Fassadenflächen sind einfach verputzt und gestrichen. Die Fenster des Gebäudes bestehen aus silbernen Alufenstern mit Isolierverglasung. Es sind ebenso außenliegende Lamellenjalousien angebracht. Fensterbänke sind aus Aluminium ausgeführt, die Regenwasserfallrohre bestehen aus Metall.

Das Stiegenhaus ist einfach verputzt und gestrichen, die Stufenanlage besteht aus Naturstein. Podeste und Gänge sind mit Terrazzobelägen versehen. Im Eingangsbereich befinden sich die Gegensprechanlage sowie die Postkastenanlage.



2.3.2. Planmaterial

Nachstehende Plankopien wurden mit E-Mail der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A vom 10. September 2025 übermittelt:

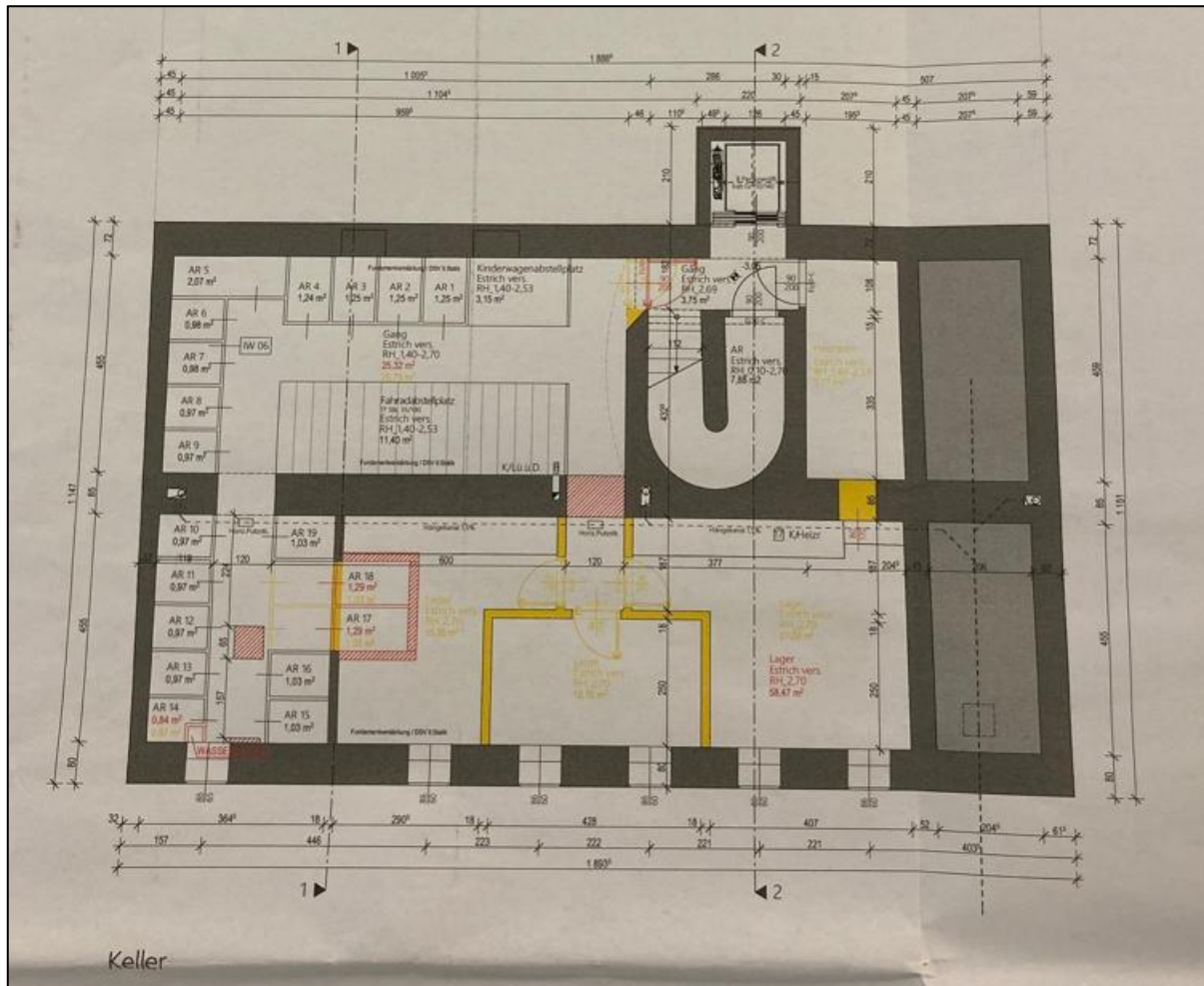


Abbildung 21:

Keller

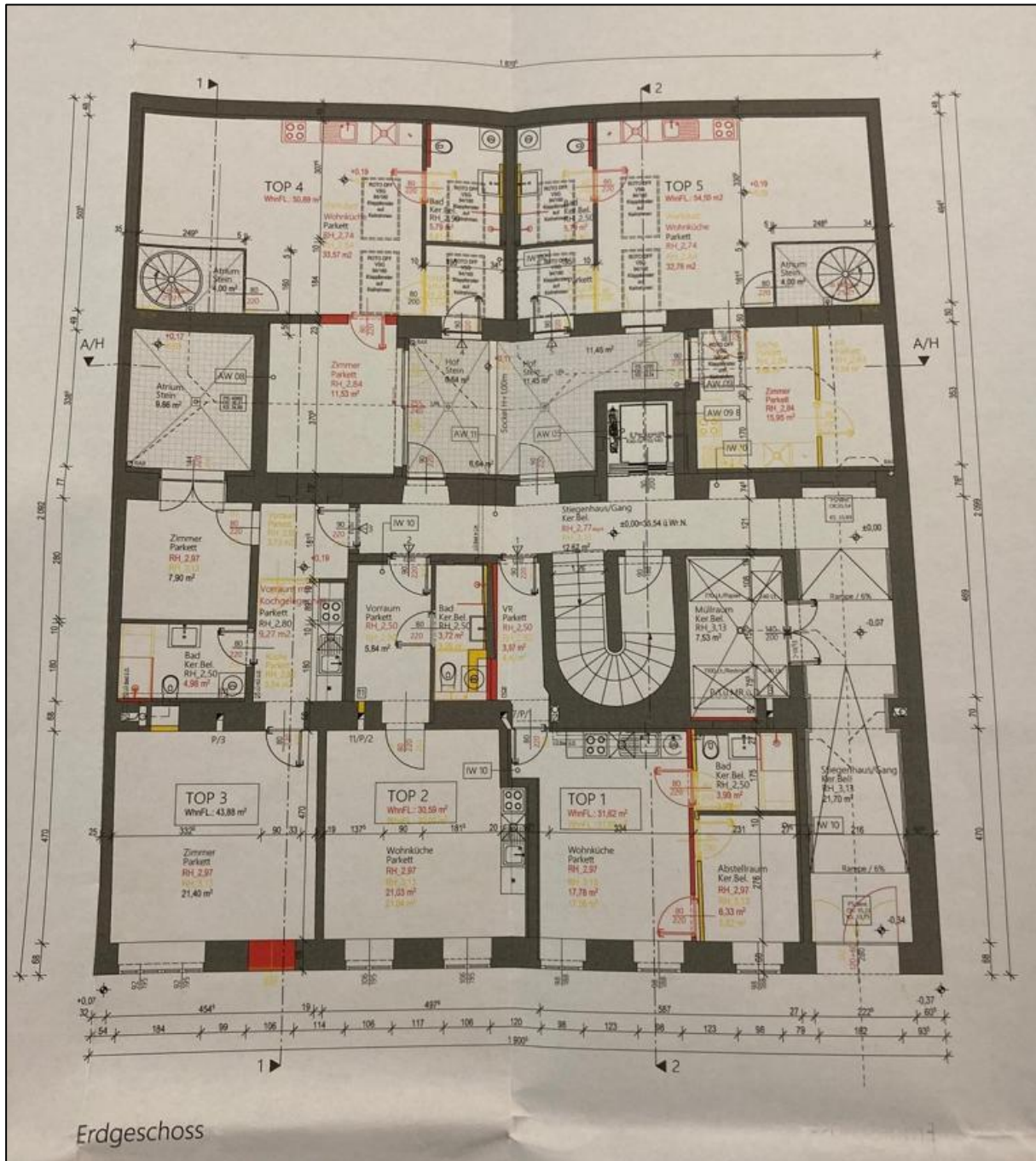


Abbildung 22:

Erdgeschoss

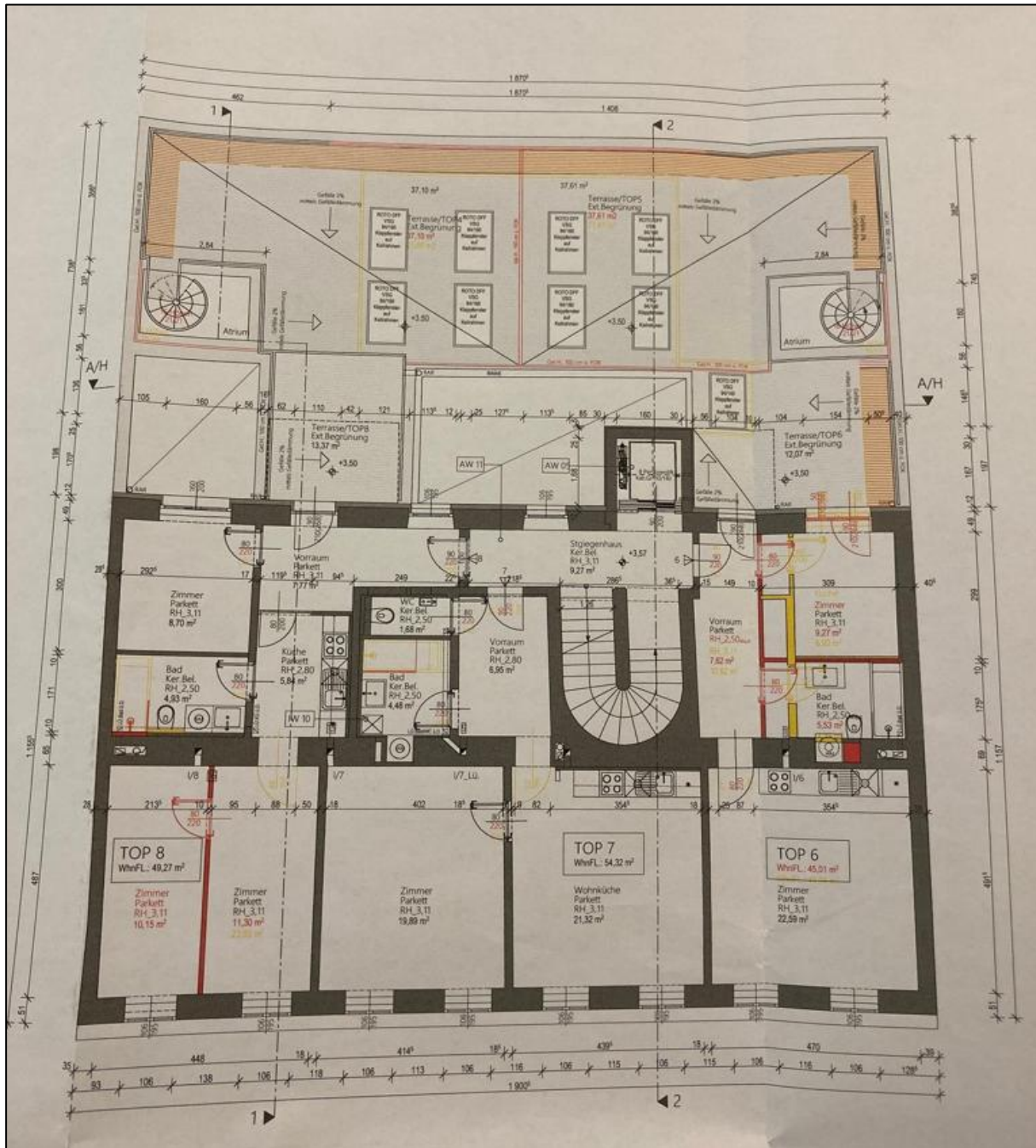


Abbildung 23:

1.Stock

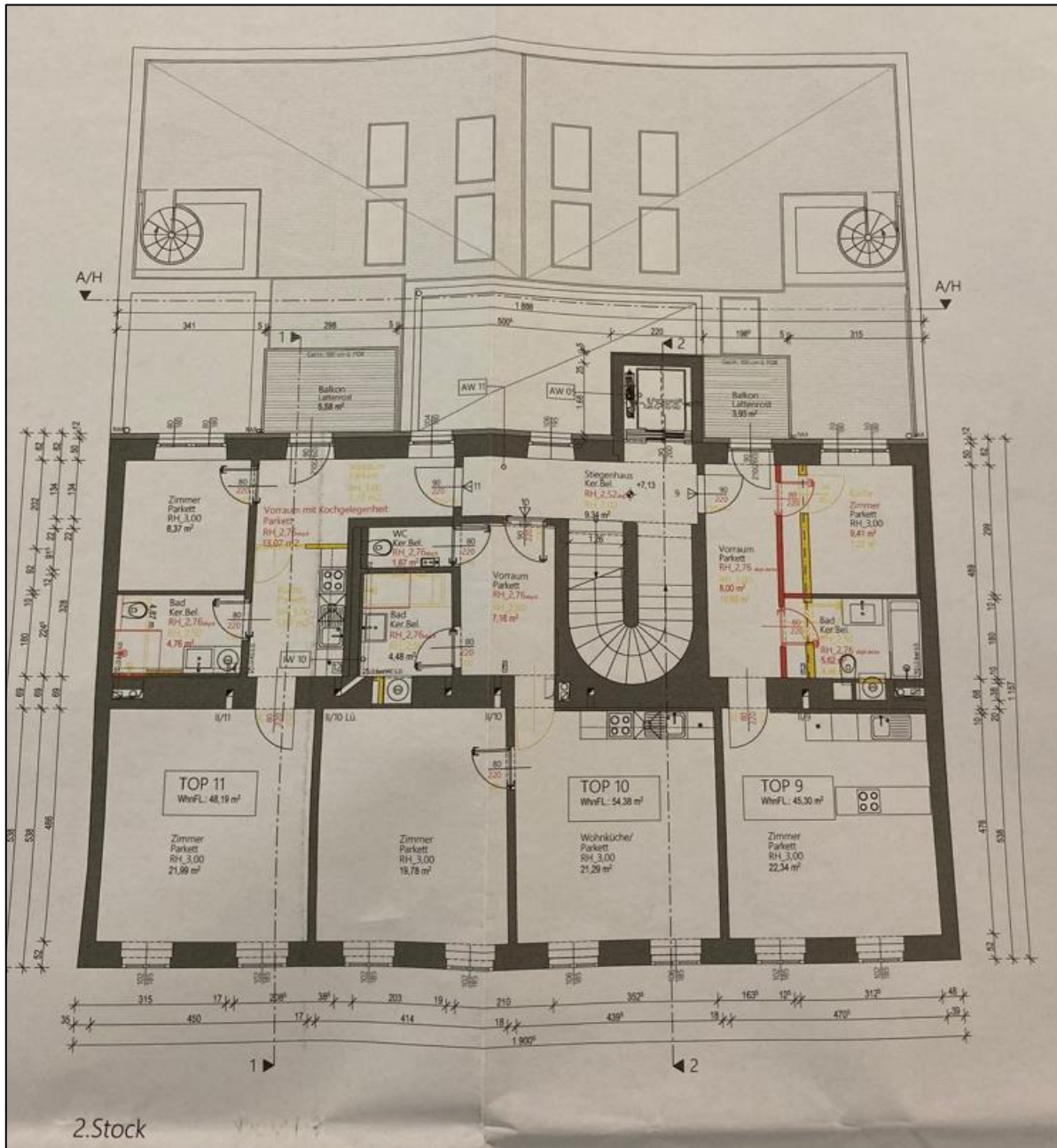


Abbildung 24:

2.Stock

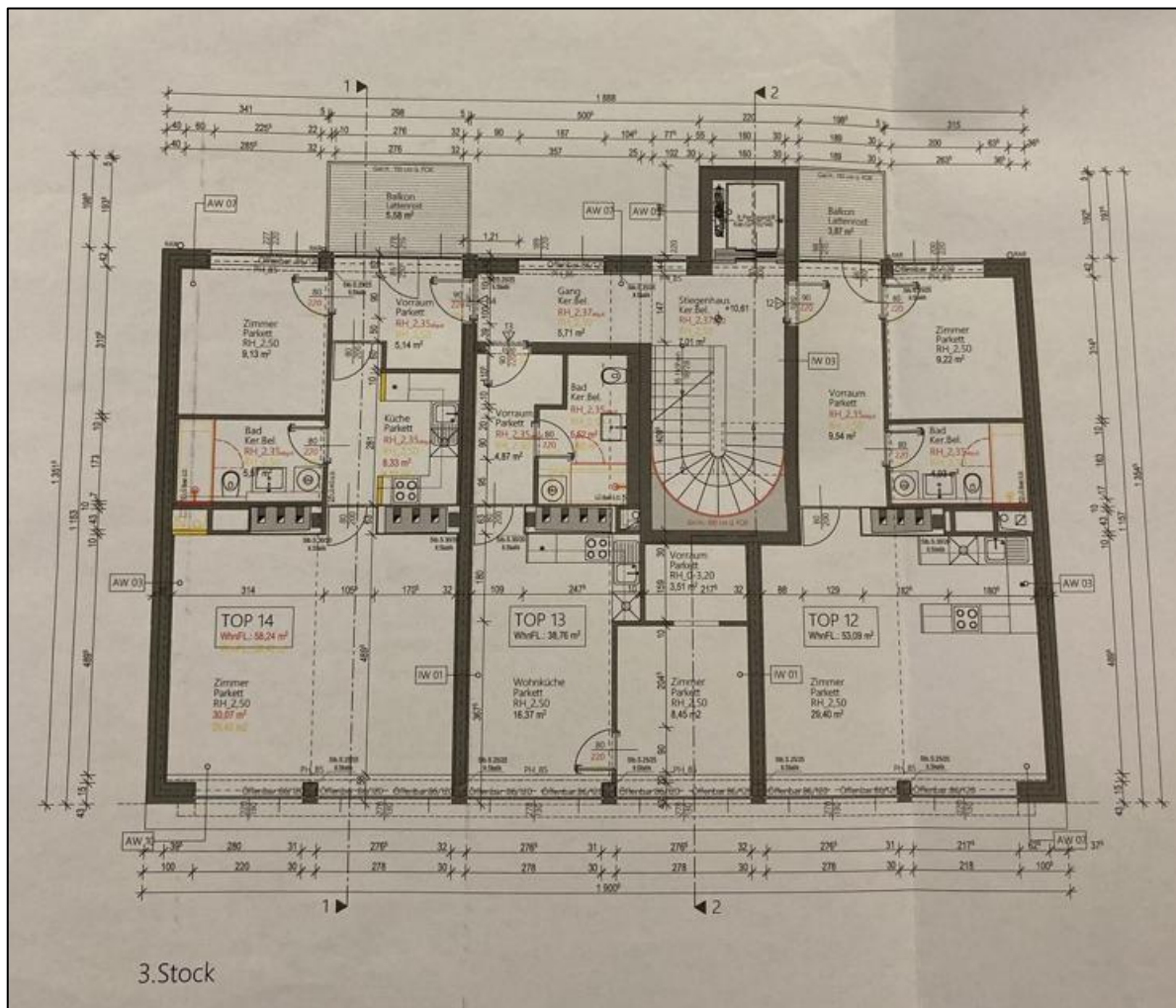


Abbildung 25:

3.Stock

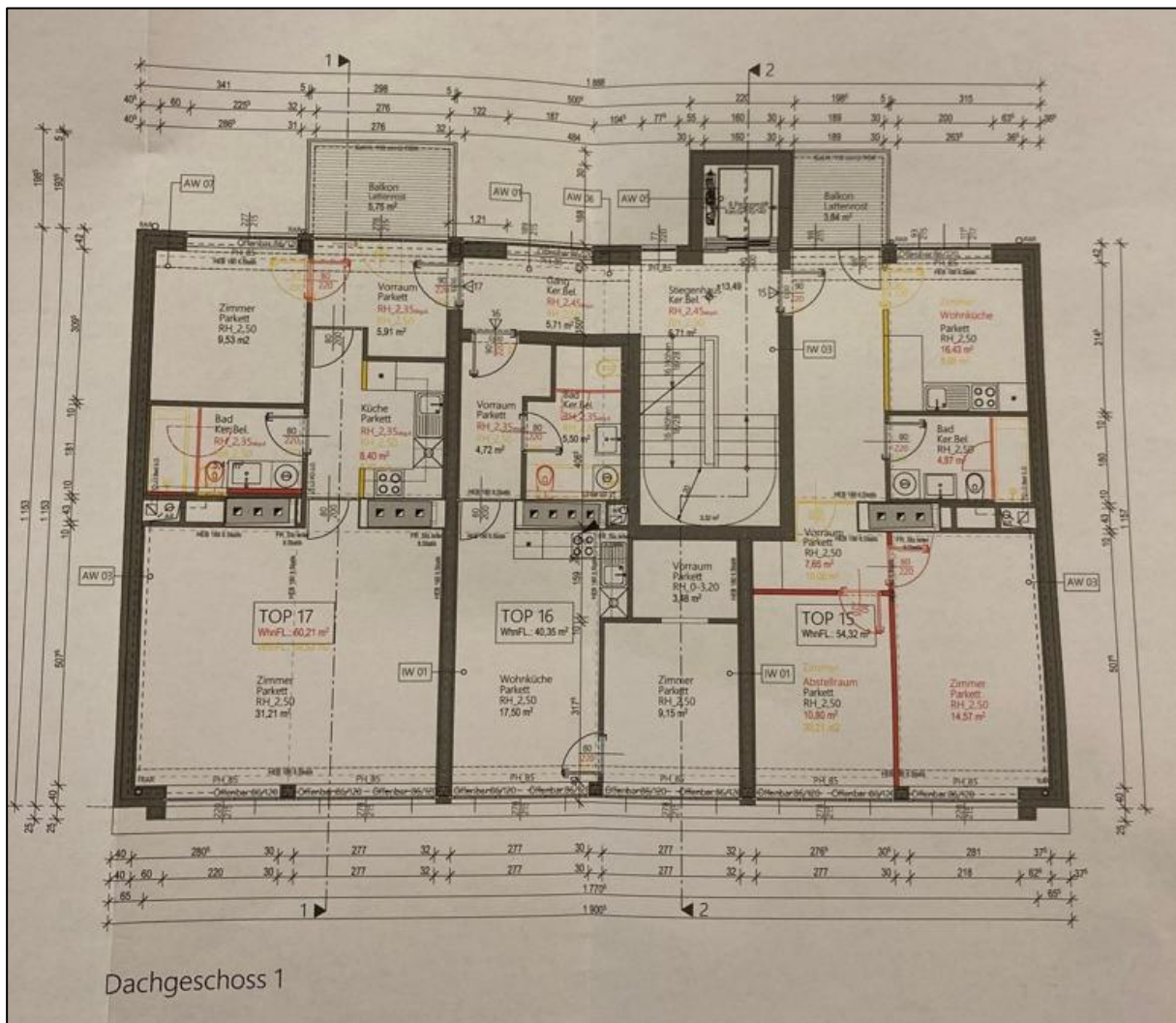


Abbildung 26:

1. Dachgeschoss

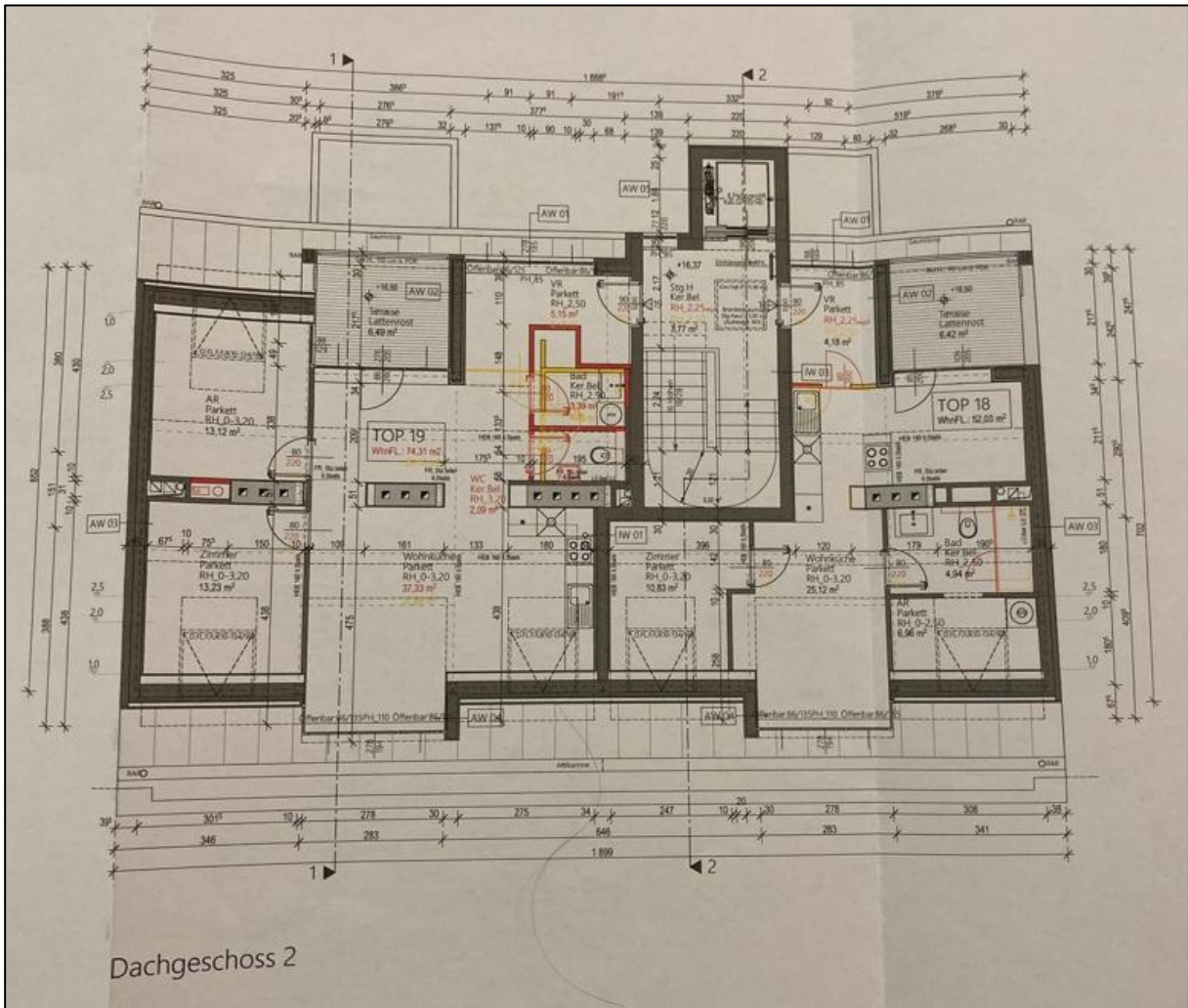


Abbildung 27:

2. Dachgeschoss



Abbildung 29:

Ansicht Anschützgasse



Abbildung 30:

Ansicht Hof

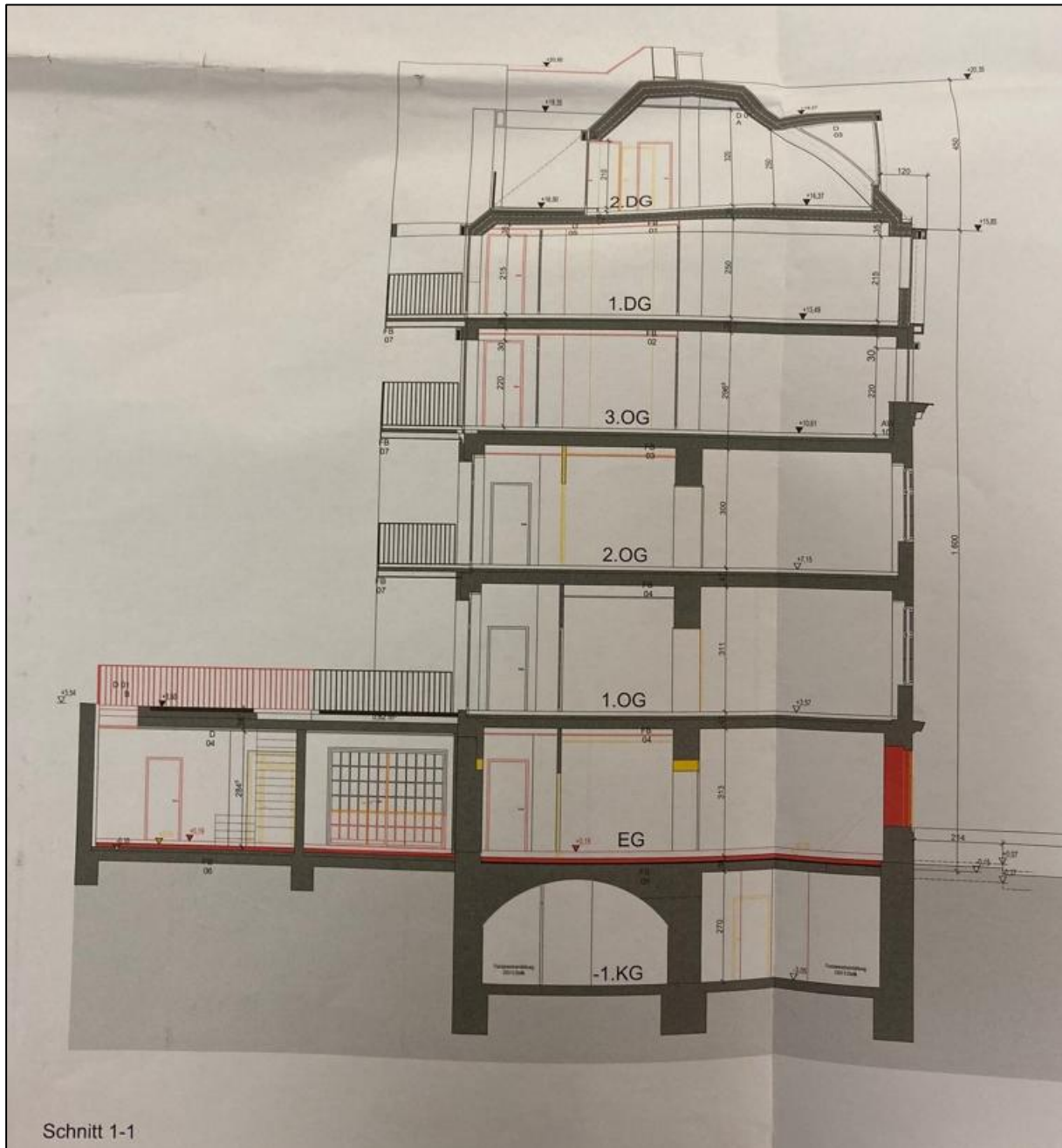


Abbildung 31:

Schnitt 1-1

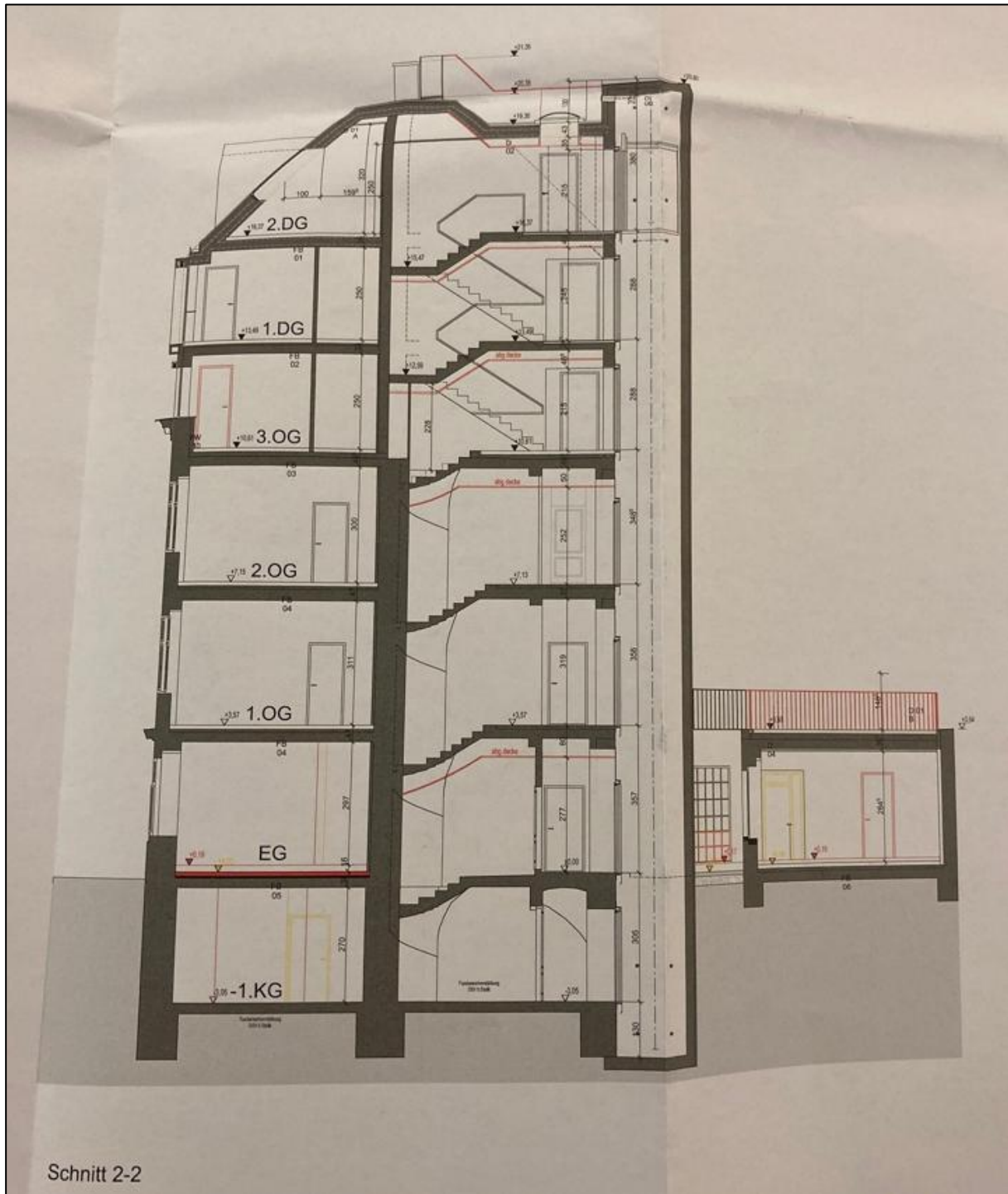


Abbildung 32:

Schnitt 2-2



2.4. WE-Objekte Lager 1, 2, 3

2.4.1. Räumliche Konfiguration und Ausstattung

Bewertungsgegenständliche WE-Objekte befinden sich im Kellergeschoss der Liegenschaft. Die WE-Objekte sind aktuell nicht baulich voneinander abgegrenzt, zumal die Zwischenwände entfernt wurden. Die Lager verfügen über direkte Belichtung durch straßenseitige Kellerfenster.

Lager 1, 2, 3	Boden	Estrich
	Wand	Ziegelmauerwerk
	Decke	Ziegelmauerwerk

Die Lager verfügen lt. Nutzwertgutachten über folgende Nutzflächen:

Lager 1	21,29 m ²
Lager 2	10,70 m ²
Lager 3	15,98 m ²

2.4.2. Bestandplan Lager 1, 2, 3

Nachstehende Plankopien wurden mit E-Mail der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A vom 10. September 2025 übermittelt:

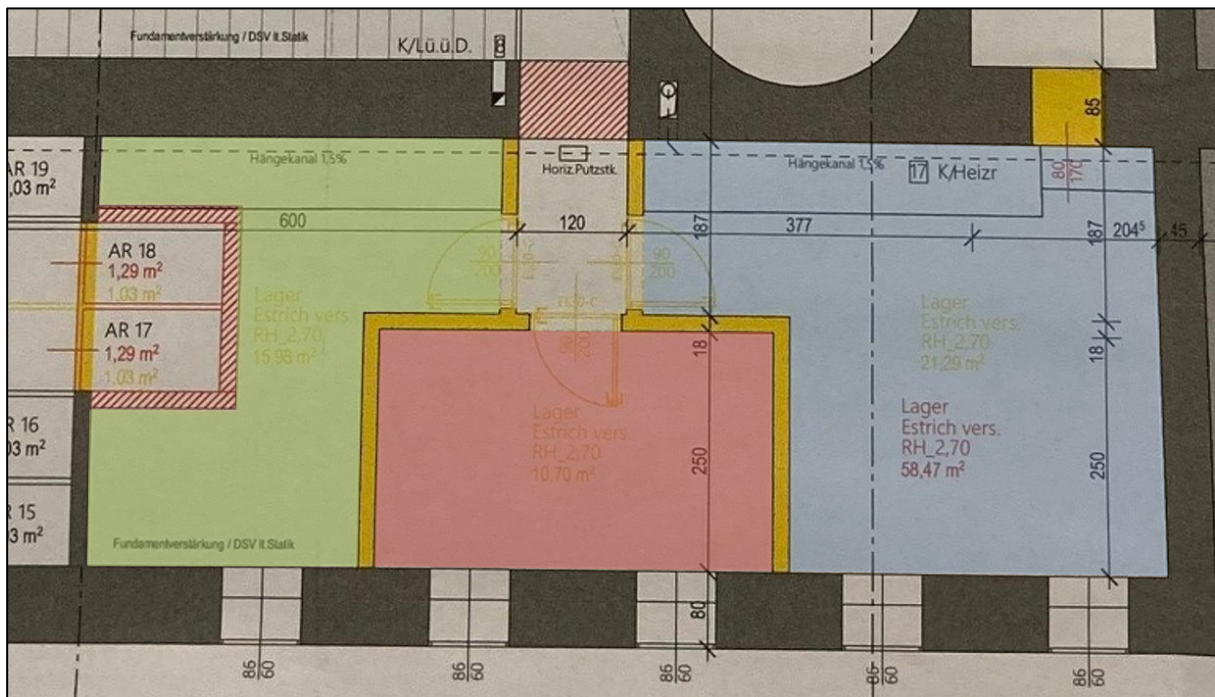


Abbildung 33:

Bestandsplan Lager 1, 2, 3

Lager 1 Lager 2 Lager 3



2.5. WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8

2.5.1. Räumliche Konfiguration und Ausstattung

Vorzimmer	Boden Wand Decke	Parkett verputzt und weiß/grau gestrichen verputzt und weiß gestrichen
Küche	Boden Wand Decke	keramische Fliesen verputzt und weiß gestrichen verputzt und weiß gestrichen
Zimmer 1	Boden Wand Decke	Parkett verputzt und weiß gestrichen verputzt und weiß gestrichen
Zimmer 2	Boden Wand Decke	Parkett verputzt und weiß gestrichen verputzt und weiß gestrichen
Zimmer 3	Boden Wand Decke	Parkett verputzt und weiß gestrichen verputzt und weiß gestrichen
Bad	Boden Wand	keramische Fliesen keramische Fliesen weiß bis ca 2m darüber Verputz gemalt
Terrasse	Decke Boden Geländer	verputzt und weiß gestrichen Kunststoffdielen Stanzblech darüber Verputz gemalt
Lage im Objekt	1.OG, straßenseitig & hofseitig situiert, Terrasse hofseitig	
Heizung & WW	Gastherme, Wärmeabgabe über Radiatoren	
Fenster	Aluminiumfenster, silber, isolierverglast, mit Dreh-/Kippbeschlägen. außenliegende Lamellenjalousien	
Fensterbretter (innen)	Kunststoff weiß beschichtet.	
Fensterbretter (außen)	Aluminium	
Wohnungseingangstüre	einflügelige Holztüre, weiß lackiert	
Wohnungsinnentüren	Holztüren, weiß lackiert	
Türzargen	Holzzargen, weiß lackiert.	

Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Wohnung 8 hat eine Wohnnutzfläche lt. Nutzwertgutachten von 49,27 m² sowie eine Terrassenfläche von 10,02 m². Der zugehörige Einlagerungsraum AR 8 des WE-Objektes befindet sich im Kellergeschoss der Liegenschaft und verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Nutzfläche von 0,97 m². Das Nutzwertgutachten ist dem Beilagenkonvolut des Gutachtens angeschlossen.

2.5.2. Bestandplan Wohnung Top 8, AR 8

Nachstehende Plankopien wurden mit E-Mail der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten LIM-MANAGEMENT GmbH, 1080 Wien, Albertgasse 1A vom 10. September 2025 übermittelt:

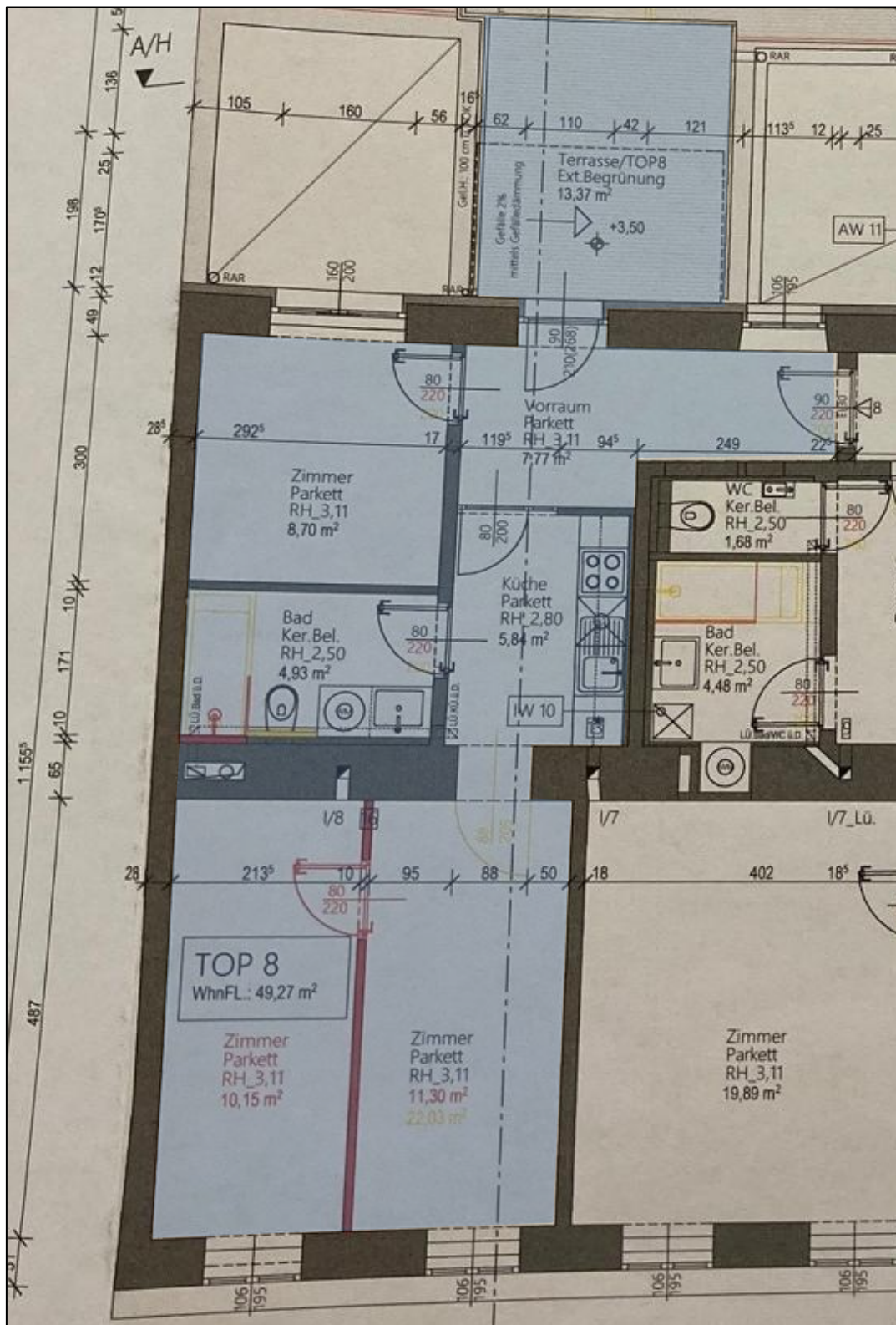


Abbildung 34:

Bestandsplan Wohnung Top 8



2.6. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl In und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

2.7. Außenanlagen

Die Einfriedung der Liegenschaft erfolgt durch die geschlossene Bauweise. Die unbebauten Hofflächen sind befestigt.

2.8. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Das WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8 ist lt. vorliegendem Mietvertrag vom 18. März 2015 unbefristet vermietet. Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt lt. Auskunft des Auftraggebers monatlich brutto € 598,50 inkl. Betriebskosten. Abzüglich der Betriebskosten, der Liftkosten sowie der Umsatzsteuer ergibt sich ein Hauptmietzins von netto € 416,46 pm., sohin netto € 4.997,52 pa.

Der Mietvertrag sowie die aktuelle Monatsvorschreibung sind dem Beilagenkonvolut des Gutachtens angeschlossen.

Die Lagerflächen sind aktuell nicht vermietet. Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine weiteren Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache vorliegen.

2.9. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Strom, Kanal, Gas.



3. BILDDOKUMENTATION VOM 21.08.2025



Foto 1: Gebäude | Außenansicht



Foto 2: Gebäude | Außenansicht



Foto 3: Gebäude | Hauseingang



Foto 4: Gebäude | Hausnummer



Foto 5: Gebäude | Gegensprechanlage



Foto 6: Gebäude | Hauseingang & Postkastenanlage

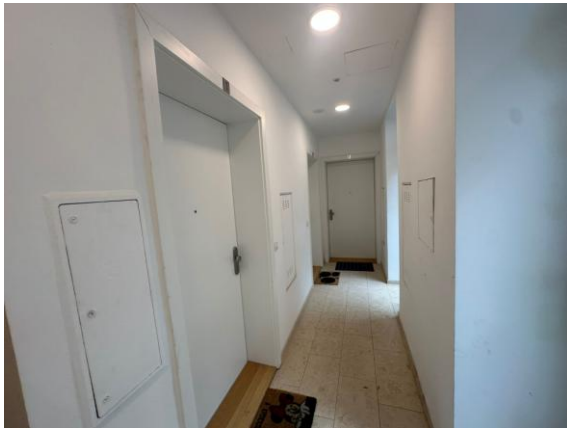


Foto 7: Gebäude | Stiegenhaus



Foto 8: Wohnung Top 8 | Eingangstüre

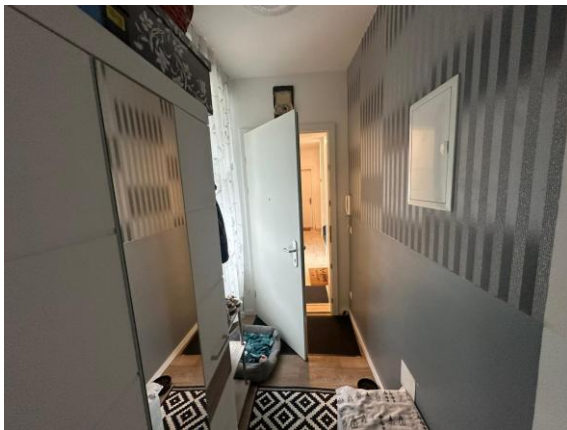


Foto 9: Wohnung Top 8 | Vorraum



Foto 10: Wohnung Top 8 | Küche



Foto 11: Wohnung Top 8 | Terrasse



Foto 12: Wohnung Top 8 | Badezimmer



Foto 13: Wohnung Top 8 | Badezimmer



Foto 14: Wohnung Top 8 | Zimmer

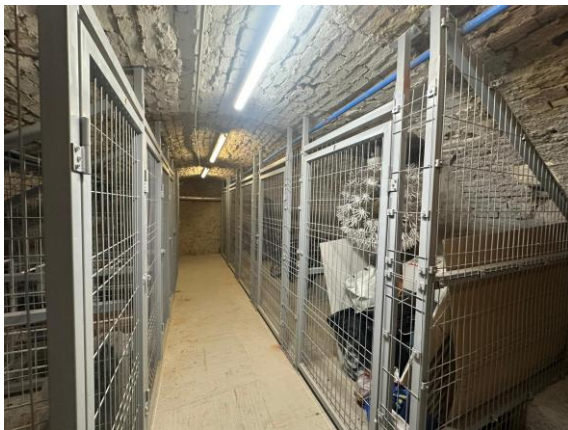


Foto 15: AR 8



Foto 16: Lager 1, 2, 3



Foto 17: Lager 1, 2, 3



4. GUTACHTEN

4.1. Anwendungsbereich – ÖNORM B 1802-1¹⁴

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzugutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

4.2. Verkehrswert – Marktwert

4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹⁵ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

¹⁴ ÖNORM B1802-1

¹⁵ § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.¹⁶

4.2.2. Verkehrswert/Marktwert – ÖNORM B 1802-1¹⁷

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

¹⁶ § 2 Abs 3 LBG
¹⁷ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt- oder Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 35:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

4.4. Bau- und Erhaltungszustand Gebäude

4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.



Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

4.4.2. Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich, in einem sehr guten bis guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden die laufenden Instandhaltungsarbeiten veranlasst. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturbedarf liegt offenkundig nicht vor.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gemeinschaftsräume							
Außenanlagen							
Keller							

Abbildung 36:

Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

Sehr gut

Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

Gut

Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.

Mittel

Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

Schlecht



Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

Sehr schlecht

Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

4.5. Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8

Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8 befindet sich insgesamt in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden die laufenden Instandhaltungsarbeiten veranlasst. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturbedarf liegt offenkundig nicht vor.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.







Bau- u Erhaltungszustand WE-Objekt							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angaben
Eingangstüre							
Innentüren/Türstöcke							
Boden							
Wand/Decke							
Sanitärräume							
Fenster/Sohlbänke							
Elektroanlage							
Heizanlage							
Abstellraum							

Abbildung 37:

Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8



4.6. Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekte Lager 1, 2, 3

Die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte Lager 1, 2, 3 befinden sich insgesamt in einem mittelmäßigen bis schlechten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden die laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Instandsetzungsarbeiten nur partiell veranlasst. Es fehlt aktuell die bauliche Abtrennung der Lagerflächen zueinander.

4.7. Wahl der Wertermittlungsmethodik

4.7.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

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

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

4.7.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

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

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus



unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

4.7.3. Wertermittlung eines WE-Objektes

In der Regel werden dabei die Vergleichskaufpreise auf €/m² (Wohn-) Nutzfläche oder auf €/Miteigentumsanteil bezogen. Diese Vergleichskaufpreise beinhalten den Wert des Grundes und Bodens und den Wert der baulichen Anlagen. Dabei ist der Wert über die Bewertungsmerkmale der Vergleichskaufpreise erforderlichenfalls zu korrigieren und dem Bewertungsobjekt anzupassen

4.8. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG

4.8.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären. Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

4.8.2. Gesetzliche Normen – LBG

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

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

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



§ 10 Abs 1 LBG *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

4.8.3. ÖNORM-B 1802-1¹⁸

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

4.8.4. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen¹⁹:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt. Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch

¹⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.

¹⁹ Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streubereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.



Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit.

Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

- ▣ **Vergleichbarkeit des Bodens**
- ▣ **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten**
- ▣ **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

▣ **Vergleichbarkeit des Bodens**

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

▣ **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten**

Die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

▣ **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

4.8.5. Vergleichswerterhebungen Lager 1, 2, 3

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von WE-Objekten vergleichbarer Liegenschaften in unmittelbarer Nähe. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.



Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche
1	4152/2022	1150	Arnsteingasse 29 Top 1	36,00	€ 29 896	€ 830
2	4095/2022	1150	Robert-Hamerling-Gasse 25 Top 3	50,64	€ 40 000	€ 790
3	4340/2024	1150	Gurkgasse 57 Top 2	15,69	€ 12 000	€ 765
4	2411/2024	1150	Walküregasse 7	101,18	€ 71 000	€ 702
				203,51	€ 152 896	

Abbildung 38:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 702,00 - € 830,00 / m² Nutzfläche**.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse zeigt, dass keine Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

Die unkorrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichswert/m ² Nutzfläche
1	€ 29 896	€ 830	€ -	€ 29 896	€ 830
2	€ 40 000	€ 790	€ -	€ 40 000	€ 790
3	€ 12 000	€ 765	€ -	€ 12 000	€ 765
4	€ 71 000	€ 702	€ -	€ 71 000	€ 702
€ 152 896			€ -	€ 152 896	€ 772

Abbildung 39:

Vergleichswerte korrigiert

Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 772,00 / Nutzfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 35 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 35 % und - 35 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.



Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs- wert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche	Selektion		
						Nutzfläche in m ²	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert/ m ² Nutzfläche
1	€ 29 896	€ 830	- €	29 896 €	€ 830	36,00	€ 29 896	€ 830
2	€ 40 000	€ 790	- €	40 000 €	€ 790	50,64	€ 40 000	€ 790
3	€ 12 000	€ 765	- €	12 000 €	€ 765	15,69	€ 12 000	€ 765
4	€ 71 000	€ 702	- €	71 000 €	€ 702	101,18	€ 71 000	€ 702
	€ 152 896		€ - €	152 896 €	€ 772	203,51	€ 152 896	€ 772

35%	Vergleichswert gerundet	€ 770
------------	--------------------------------	--------------

Abbildung 40:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, unkorrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 770,00 / m² Nutzfläche**.

4.8.6. Vergleichswerterhebungen Wohnung Top 8, AR 8

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von WE-Objekten vergleichbarer Liegenschaften in unmittelbarer Nähe. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Wohn- nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Wohn- nutzfläche
1	4720/2024	1150	Arnsteingasse 5 Top 6.7	60,32	€ 255 000	€ 4 227
2	2534/2025	1150	Kranzgasse 7	61,49	€ 208 000	€ 3 383
3	2708/2025	1150	Meinhartsdorfer Gasse 10 Top 19-20	52,78	€ 237 000	€ 4 490
4	4715/2024	1150	Meinhartsdorfer Gasse 8 Top 5	40,00	€ 166 000	€ 4 150
5	5158/2024	1150	Arnsteingasse 35 Top 20	41,19	€ 189 000	€ 4 588
6	2383/2024	1150	Jurekgasse 25 Top 16	50,12	€ 159 000	€ 3 172
7	1487/2024	1150	Jeringgasse 24 Top 43	30,30	€ 129 000	€ 4 257
8	1803/2024	1150	Oesterleingasse 9	35,73	€ 140 000	€ 3 918
9	2872/2025	1150	Marie vom Siege 7 Top 13	36,72	€ 149 000	€ 4 058
				408,65	€ 1 632 000	

Abbildung 41:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 3.172,00 - € 4.588,00 / m² Wohnnutzfläche**.



Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Freifläche

Mit diesem Korrekturfaktor wird der Umstand berücksichtigt, dass bewertungsgegenständliches WE-Objekt im Vergleich zu den Vergleichstransaktionen über eine Terrasse verfügt.

Die Analyse zeigt, dass keine anderen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

Korrekturfaktoren						
Lfd Nr	Kaufpreis	kA	kA	Freifläche	kA	Summe Zu- Abschläge
1	€ 255 000	0%	0%	5%	0%	€ 12 750
2	€ 208 000	0%	0%	5%	0%	€ 10 400
3	€ 237 000	0%	0%	5%	0%	€ 11 850
4	€ 166 000	0%	0%	5%	0%	€ 8 300
5	€ 189 000	0%	0%	5%	0%	€ 9 450
6	€ 159 000	0%	0%	5%	0%	€ 7 950
7	€ 129 000	0%	0%	5%	0%	€ 6 450
8	€ 140 000	0%	0%	5%	0%	€ 7 000
9	€ 149 000	0%	0%	5%	0%	€ 7 450

Abbildung 42:

Korrekturfaktoren

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:



Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Wohn- nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs- wert korrigiert	Vergleichs- wert / m ² Wohn- nutzfläche
1	€ 255 000	€ 4 227	€ 12 750	€ 267 750	€ 4 439
2	€ 208 000	€ 3 383	€ 10 400	€ 218 400	€ 3 552
3	€ 237 000	€ 4 490	€ 11 850	€ 248 850	€ 4 715
4	€ 166 000	€ 4 150	€ 8 300	€ 174 300	€ 4 358
5	€ 189 000	€ 4 588	€ 9 450	€ 198 450	€ 4 818
6	€ 159 000	€ 3 172	€ 7 950	€ 166 950	€ 3 331
7	€ 129 000	€ 4 257	€ 6 450	€ 135 450	€ 4 470
8	€ 140 000	€ 3 918	€ 7 000	€ 147 000	€ 4 114
9	€ 149 000	€ 4 058	€ 7 450	€ 156 450	€ 4 261
	€ 1 632 000		€ 81 600	€ 1 713 600	€ 4 229

Abbildung 43:

Vergleichswerte korrigiert

Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 4.229,00 / Wohnnutzfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 35 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 35 % und – 35 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis / m ² Wohn- nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichs- wert korrigiert	Vergleichs- wert / m ² Wohn- nutzfläche	Selektion		
						Wohn- nutzfläche in m ²	Vergleichs- wert	Vergleichs- wert / m ² Wohn- nutzfläche
1	€ 255 000	€ 4 227	€ 12 750	€ 267 750	€ 4 439	60,32	€ 267 750	€ 4 439
2	€ 208 000	€ 3 383	€ 10 400	€ 218 400	€ 3 552	61,49	€ 218 400	€ 3 552
3	€ 237 000	€ 4 490	€ 11 850	€ 248 850	€ 4 715	52,78	€ 248 850	€ 4 715
4	€ 166 000	€ 4 150	€ 8 300	€ 174 300	€ 4 358	40,00	€ 174 300	€ 4 358
5	€ 189 000	€ 4 588	€ 9 450	€ 198 450	€ 4 818	41,19	€ 198 450	€ 4 818
6	€ 159 000	€ 3 172	€ 7 950	€ 166 950	€ 3 331	50,12	€ 166 950	€ 3 331
7	€ 129 000	€ 4 257	€ 6 450	€ 135 450	€ 4 470	30,30	€ 135 450	€ 4 470
8	€ 140 000	€ 3 918	€ 7 000	€ 147 000	€ 4 114	35,73	€ 147 000	€ 4 114
9	€ 149 000	€ 4 058	€ 7 450	€ 156 450	€ 4 261	36,72	€ 156 450	€ 4 261
	€ 1 632 000		€ 81 600	€ 1 713 600	€ 4 229	408,65	€ 1 713 600	€ 4 229

35%	Vergleichswert gerundet	€ 4 200
------------	----------------------------	---------

Abbildung 44:

Selektionsverfahren



Die entgeltlichen, korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 4.200,00 / m² Wohnnutzfläche**.

4.8.7. Statistische Kennzahlen Wohnung Top 8, AR 8

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt. Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile.

Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißerererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:



Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 4 229
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 4 229
Median	€ 4 358
25% Quantil	€ 4 114
75% Quantil	€ 4 470
Interquantilabstand	€ 356

Abbildung 45:

Statistische Kennzahlen

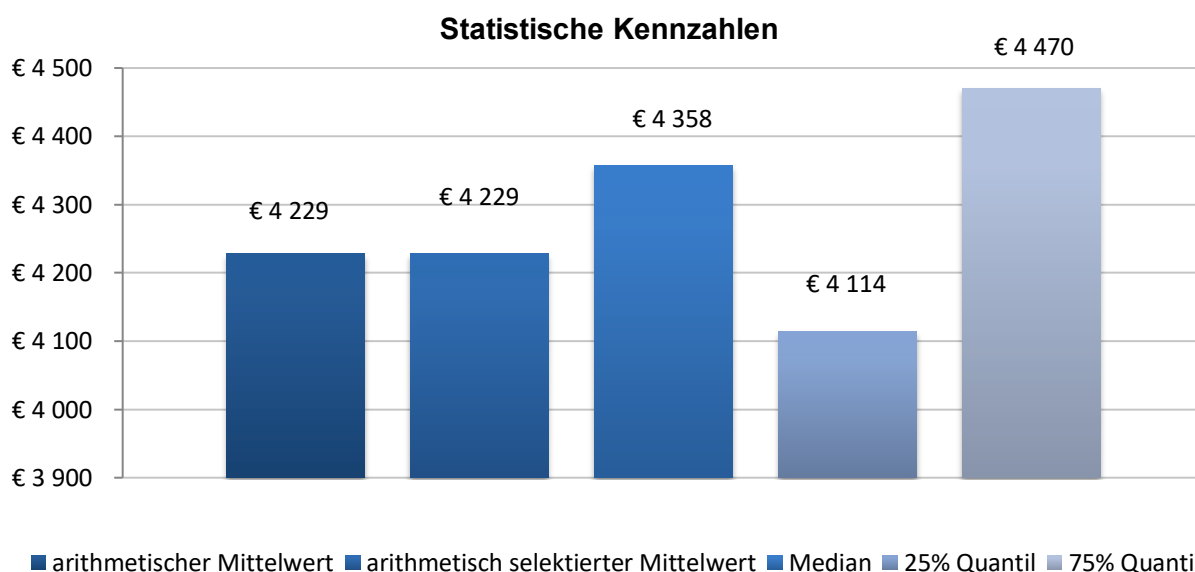


Abbildung 46:

Grafik statistische Kennzahlen

4.9. Festsetzung der Vergleichswerte

Der Vergleichswert für die **WE-Objekte Lager 1, 2, 3** wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 770,00 / m² Nutzfläche

festgesetzt.

Der Vergleichswert für das **WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8** wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 4.200,00 / m² Wohnnutzfläche

festgesetzt.



4.10. Vergleichswertermittlung WE-Objekte Lager 1, 2, 3

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus dem zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachten übernommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.

Die Lager verfügen lt. Nutzwertgutachten über folgende Nutzflächen:

Lager 1	21,29 m ²
Lager 2	10,70 m ²
Lager 3	15,98 m ²

Die WE-Objekte sind aktuell nicht baulich voneinander abgegrenzt, zumal die Zwischenwände entfernt wurden. Es wird in der Wertermittlung entsprechend Kosten für die Wiederherstellung der räumlichen Abtrennung in der Höhe von € 2.000,00 / Lager in Ansatz gebracht.

Offene Forderungen an den gegenständlichen WE-Objekten werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, zumal eine geldlastenfreie Wertermittlung erfolgt.

Unter diesen Annahmen errechnen sich die Vergleichswerte der bewertungsgegenständlichen WE-Objekte wie folgt:

Vergleichswert - Verkehrswert Lager 1			
Vergleichswert gerundet/m ² Nutzfläche	€	770	
Nutzfläche Bewertungsgegenstand			21,29 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€	16 393	
Adaptierungskosten	-€	2 000	
Anpassung an den Verkehrswert	0%	€	-
Verkehrswert	€	14 393	
Verkehrswert gerundet	€	14 000	

Abbildung 47:

Vergleichswertberechnung Lager 1

Vergleichswert - Verkehrswert Lager 2			
Vergleichswert gerundet/m ² Nutzfläche	€	770	
Nutzfläche Bewertungsgegenstand			10,70 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€	8 239	
Adaptierungskosten	-€	2 000	
Anpassung an den Verkehrswert	0%	€	-
Verkehrswert	€	6 239	
Verkehrswert gerundet	€	6 000	

Abbildung 48:

Vergleichswertberechnung Lager 2



Vergleichswert - Verkehrswert Lager 3			
Vergleichswert gerundet/m ² Nutzfläche	€	770	
Nutzfläche Bewertungsgegenstand			15,98 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€	12 305	
Adaptierungskosten	-€	2 000	
Anpassung an den Verkehrswert	0%	€	-
Verkehrswert	€	10 305	
Verkehrswert gerundet	€	10 000	

Abbildung 49:

Vergleichswertberechnung Lager 3

4.11. Vergleichswertermittlung WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8

Die für die Bewertung herangezogenen Wohnnutzflächen wurden ausschließlich aus dem zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachten übernommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.

Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Wohnung 8 hat eine Wohnnutzfläche lt. Nutzwertgutachten von 49,27 m² sowie eine Terrassenfläche von 10,02 m². Der zugehörige Einlagerungsraum AR 8 des WE-Objektes befindet sich im Kellergeschoss der Liegenschaft und verfügt lt. Nutzwertgutachten über eine Nutzfläche von 0,97 m².

Offene Forderungen an dem gegenständlichen WE-Objekt werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, zumal eine geldlastenfreie Wertermittlung erfolgt.

Unter diesen Annahmen errechnet sich der Vergleichswert des bewertungsgegenständlichen WE-Objektes wie folgt:

Vergleichswert - Verkehrswert Wohnung Top 8, AR 8			
Vergleichswert gerundet/m ² Nutzfläche	€	4 200	
Gewichtete Nutzfläche Bewertungsgegenstand			49,27 m ²
Vergleichswert Bewertungsgegenstand	€	206 934	
Anpassung an den Verkehrswert	0%	€	-
Verkehrswert	€	206 934	
Verkehrswert gerundet	€	207 000	

Abbildung 50:

Vergleichswertberechnung Wohnung Top 8, AR 8



4.12. Wertermittlung WE-Objekt Wohnung Top 8 „belastet“

4.12.1. Allgemeines

Die Bewertung von Rechten und Lasten sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt:

§ 3 Abs 3 LBG *Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.*

§ 3 Abs 4 LBG *Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.*

§ 9 Abs 2 LBG *Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muss angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.*

§ 10 Abs 5 LBG *Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.*

Die Bewertung von Rechten und Lasten die mit einer Liegenschaft verbunden sind, hat grundsätzlich nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz zu geschehen. Dabei sind vorrangig die in diesem Gesetz normierten Wertermittlungsmethoden anzuwenden. Nur wenn dies nicht möglich ist, muss die Bewertung auf den vermögenswerten Vorteil des Berechtigten oder den vermögenswerten Nachteil des Verpflichteten abstellen.²⁰

4.12.2. Wertermittlungsmethode

Ist das bewertungsgegenständliche WE-Objekt zum Stichtag vermietet, wird methodisch vorerst der **Vergleichswert des bestandfreien WE-Objektes** ermittelt.

Der Überlegung ist zu folgen, dass nach dem vom Marktteilnehmer vermuteten und prognostizierten **Ablauf des Mietverhältnisses** der Wert des unbelasteten Bewertungsgegenstandes zur Disposition steht. Dieser Wert ist sohin auf den **Bewertungsstichtag zu diskontieren**, da der Wert des bestandfreien WE-Objektes erst zum Zeitpunkt der Auflösung des Mietrechtes realisiert werden kann. Ist das Mietverhältnis befristet abgeschlossen, wird davon ausgegangen, dass die Befristung rechtmäßig abgeschlossen wurde und der Endtermin somit auch rechtlich durchsetzbar ist. Bei auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Mietverhältnissen kann dessen Dauer nur eingeschätzt werden und ist diese nicht aus dem Markt nachvollziehbar ableitbar.

20 LBG Liegenschaftsbewertungsg – Stabentheiner – Manz Sonderausgabe 78, Seite 28



Um folgend den Verkehrswert des mit dem Mietrecht belasteten WE-Objektes zu ermitteln, ist dem diskontierten Vergleichswert noch der **Barwert des Cash-Flows aus dem bestehenden Mietverhältnis** hinzuzurechnen.

4.12.3. Mietverhältnis

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass – mit Ausnahme des bestehenden Mietvertrags vom 18. März 2015 – keine weiteren Mietrechte, Wohnrechte oder sonstige Nutzungsrechte am bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt bestehen.

Das WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8 ist lt. vorliegendem Mietvertrag vom 18. März 2015 unbefristet vermietet. Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt lt. Auskunft des Auftraggebers monatlich brutto € 598,50 inkl. Betriebskosten. Abzüglich der Betriebskosten, der Liftkosten sowie der Umsatzsteuer ergibt sich ein Hauptmietzins von netto € 416,46 pm., sohin netto € 4.997,56 pa.

4.12.4. Diskontierter Vergleichswert

Nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses kann der ermittelte Vergleichswert – unter der Annahme vollständiger Dispositionsfreiheit – realisiert werden. Dieser Wert ist daher auf den Bewertungsstichtag abzuführen. Der hierfür herangezogene Diskontierungszinssatz orientiert sich am Liegenschaftszinssatz und wird mit 4,00 % p. a. angesetzt.

Gegenständliches Bestandsverhältnis ist lt. Mietvertrag unbefristet abgeschlossen. Folgend sind Annahmen über die Dauer des Mietverhältnisses zu treffen. Dabei wird vorerst auf die statistische Lebenserwartung des Hauptmieters abgestellt.

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2022/2024 geglättet

Geburtsdatum:	25.02.1983
Stichtag:	29.07.2025
Geschlecht:	Männlich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	38.29 Jahre
Erwartetes Alter:	80.71 Jahre

Abbildung 51:

Statistische Lebenserwartung

Dabei spielt weiter die Überlegung eine Rolle, ob die Person tatsächlich solange überlebt, wie sich aus der Sterbetafel rein statistisch ergibt. Ebenso ist zu berücksichtigen ob es zukünftig eintrittsberechtigte Personen in das Mietverhältnis gibt. Es ist daher ein entsprechender Marktanpassungsfaktor für diese Unsicherheit zu berücksichtigen, welcher niemals genau festgesetzt werden. Es ist nur möglich auf Basis der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen,



ob der Abschlag im konkreten Fall hoch, oder aber nieder ist.²¹ Im gegenständlichen Fall wird auf Grund der Befundaufnahme sowie der vorliegenden Informationen und Unterlagen entsprechend ein Faktor von + 20% berücksichtigt, sohin von einer Restlaufzeit des Mietverhältnisses von 46 Jahren ausgegangen.

Nach prognostiziertem Ablauf des Mietrechts ist der ermittelte Wert – im Hinblick auf die nun vorliegende Dispositionsfreiheit – zu erzielen und daher auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren. Unter diesen Annahmen errechnet sich der diskontierte Wert des WE-Objektes wie folgt:

Vergleichswert unbelastet zum Stichtag		€ 206 934
Daten Mietvertrag	Name	Mihail Popa
	Geschlecht	männlich
	Geburtsdatum	25.02.1983
	Mietbeginn	01.05.2015
	Nutzfläche in m ²	49,27
Abzinsung des Vergleichswertes	Restlaufzeit Mietverhältnis	46
	Diskontierungszinssatz	4,00%
	Faktor	0,164614
Diskontierter Vergleichswert		€ 34 064

Abbildung 52:

Diskontierter Vergleichswert

4.12.5. Barwert des Cash-Flows

Um diesen Barwert zu errechnen, ist vom jährlichen Mietertrag auszugehen, der dem Jahresrohertrag entspricht. Dieser Mietertrag wird um sämtliche nicht auf den Mieter überwälzbare, den Eigentümer treffende Kosten bereinigt. Dieser Reinertrag ist sodann mit einem angemessenen Zinssatz auf prognostizierte Mietvertragsdauer zu kapitalisieren.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Vermieter die Betriebskosten sowie die Liftkosten zu tragen hat. Die Kosten für Verwaltung (inkl. rechtsfreundliche Vertretung) werden mit einem durchschnittlichen, marktkonformen Pauschalbetrag angenommen. Ebenso werden die Kosten für das restoffene Darlehen sowie die Rücklage entsprechend berücksichtigt. Im ARY, dem All Risk Yield, ist gegebenenfalls ein Mietausfallswagnis eingepreist.

21 Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Juli 2001, S. 59



Barwertberechnung Miete			
HMZ netto	€	416,46	pm
Jahresrohertrag	€	4 997,52	pa
Nichtüberwältzbare BK	-€	52,67 pm	-€ 632,04 pa
Darlehen	-€	40,87 pm	-€ 490,44 pa
Verwaltungskosten	-€	41,67 pm	-€ 500,00 pa
Jahresreinertrag	€	3 375,04	pa
Prognostizierte Dauer Mietvertrag in Jahren		46	
ARY in %		4,00	
Vervielfältiger		20,88465	
Barwert Miete		€	70 487

Abbildung 53:

Barwert Miete

4.12.6. Vergleichswert unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses

Um folgend den Verkehrswert des mit dem Mietrecht belasteten WE-Objekte zu ermitteln, ist dem diskontierten Vergleichswert noch der Barwert des Cash-Flows aus dem bestehenden Mietverhältnis hinzuzurechnen.

Vergleichswert unbelastet zum Stichtag		€ 206 934
Daten Mietvertrag	Name	Mihail Popa
	Geschlecht	männlich
	Geburtsdatum	25.02.1983
	Mietbeginn	01.05.2015
	Nutzfläche in m ²	49,27
Abzinsung des Vergleichswertes	Restlaufzeit Mietverhältnis	46
	Diskontierungszinssatz	4,00%
	Faktor	0,164614
Diskontierter Vergleichswert		€ 34 064
Barwertberechnung Miete		
HMZ netto	€	416,46 pm
Jahresrohertrag	€	4 997,52 pa
Nichtüberwältzbare BK	-€	52,67 pm -€ 632,04 pa
Darlehen	-€	40,87 pm -€ 490,44 pa
Verwaltungskosten	-€	41,67 pm -€ 500,00 pa
Jahresreinertrag	€	3 375,04 pa
Prognostizierte Dauer Mietvertrag in Jahren		46
ARY in %		4,00
Vervielfältiger		20,88465
Barwert Miete		€ 70 487
Vergleichswert belastet zum Stichtag		€ 104 551
Vergleichswert belastet zum Stichtag		gerundet € 105 000

Abbildung 54:

Vergleichswert Wohnung Top 8, AR 8 unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses



4.13. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass die ermittelten Vergleichswerte der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entsprechen. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	0,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
Wertminderung und Werterhöhung %	0,00%

Abbildung 55:

Anpassung an den Verkehrswert

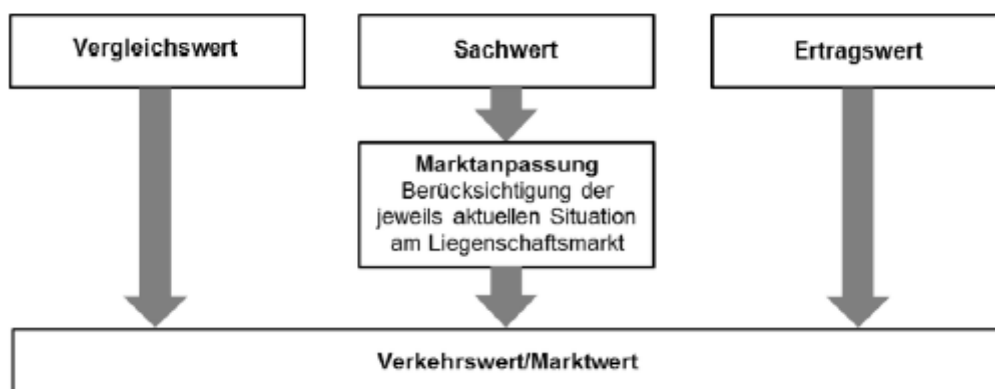


Abbildung 56:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

4.14. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

4.14.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.²²

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values²³ der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von

²² § 2 Abs 2 und 3 LBG

²³ EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg



Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

4.14.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁴

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.15. Verkehrswert der WE-Objekte

4.15.1. Verkehrswert Lager 1

Der Verkehrswert des 9/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 1 der Liegenschaft EZ 1661, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, GSt-Nr .1401 mit der Adresse 1150 Wien, Anschützgasse 32 wird mit

Stichtag 21. August 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 14.000,00
(in Worten: Euro vierzehntausend)

²⁴ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.15.2. Verkehrswert Lager 2

Der Verkehrswert des 4/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 2 der Liegenschaft EZ 1661, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, GSt-Nr .1401 mit der Adresse 1150 Wien, Anschützgasse 32 wird mit

Stichtag 21. August 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 6.000,00
(in Worten: Euro sechstausend)

4.15.3. Verkehrswert Lager 3

Der Verkehrswert des 6/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Lager 3 der Liegenschaft EZ 1661, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, GSt-Nr .1401 mit der Adresse 1150 Wien, Anschützgasse 32 wird mit

Stichtag 21. August 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 10.000,00
(in Worten: Euro zehntausend)

4.15.4. Verkehrswert Wohnung Top 8, AR 8

Der Verkehrswert des 47/920-tel Anteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Wohnung Top 8, AR 8 der Liegenschaft EZ 1661, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, GSt-Nr .1401 mit der Adresse 1150 Wien, Anschützgasse 32 wird mit

Stichtag 21. August 2025

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 105.000,00
(in Worten: Euro einhundertfünftausend)



4.15.5. Summe der Einzelwerte

Die Summe der Einzelwerte gestaltet sich wie folgt:

Summe der Einzelwerte	
Verkehrswert Lager 1	€ 14 000
Verkehrswert Lager 2	€ 6 000
Verkehrswert Lager 3	€ 10 000
Verkehrswert Wohnung Top 8, AR 8	€ 105 000
Summe	€ 135 000

Abbildung 57:

Summe der Einzelwerte



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²⁵

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilien spezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²⁵ Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.



Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99²⁶

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

5.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

26 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Herrn Armin Kniha, MA erstellt zu haben.

Wien, am 4. Dezember 2025



SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor



6. BEILAGEN

6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

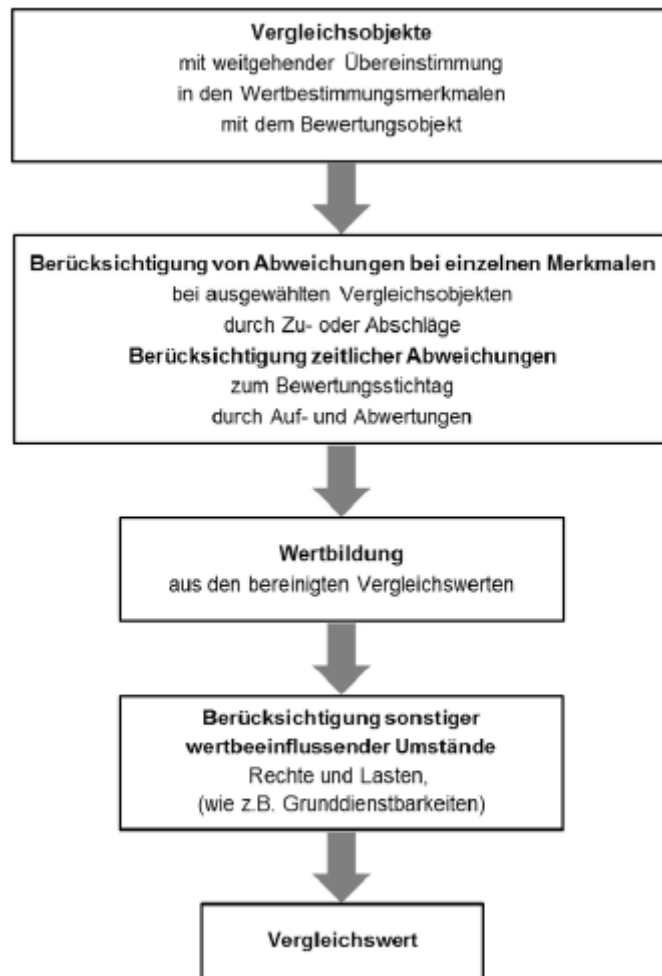


Abbildung 58:

Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.2. HORA-Pass Abfrage

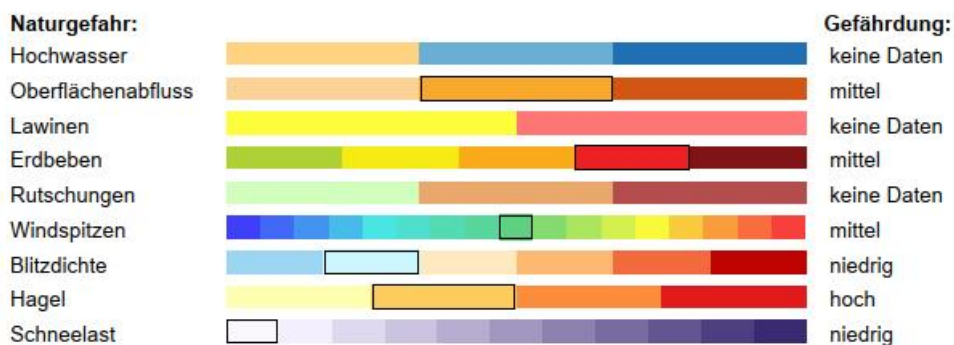
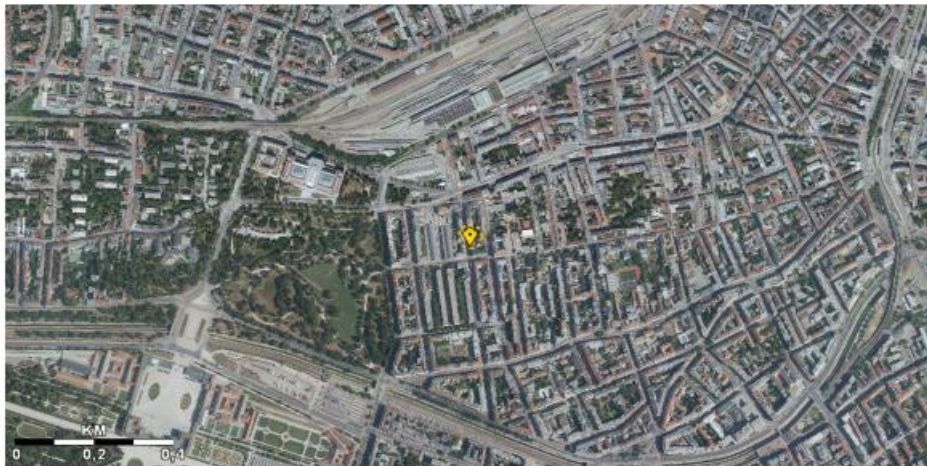
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Anschützgasse 32, 1150 Wien
Seehöhe: 192 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 48,18933° N | 16,32344° O

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

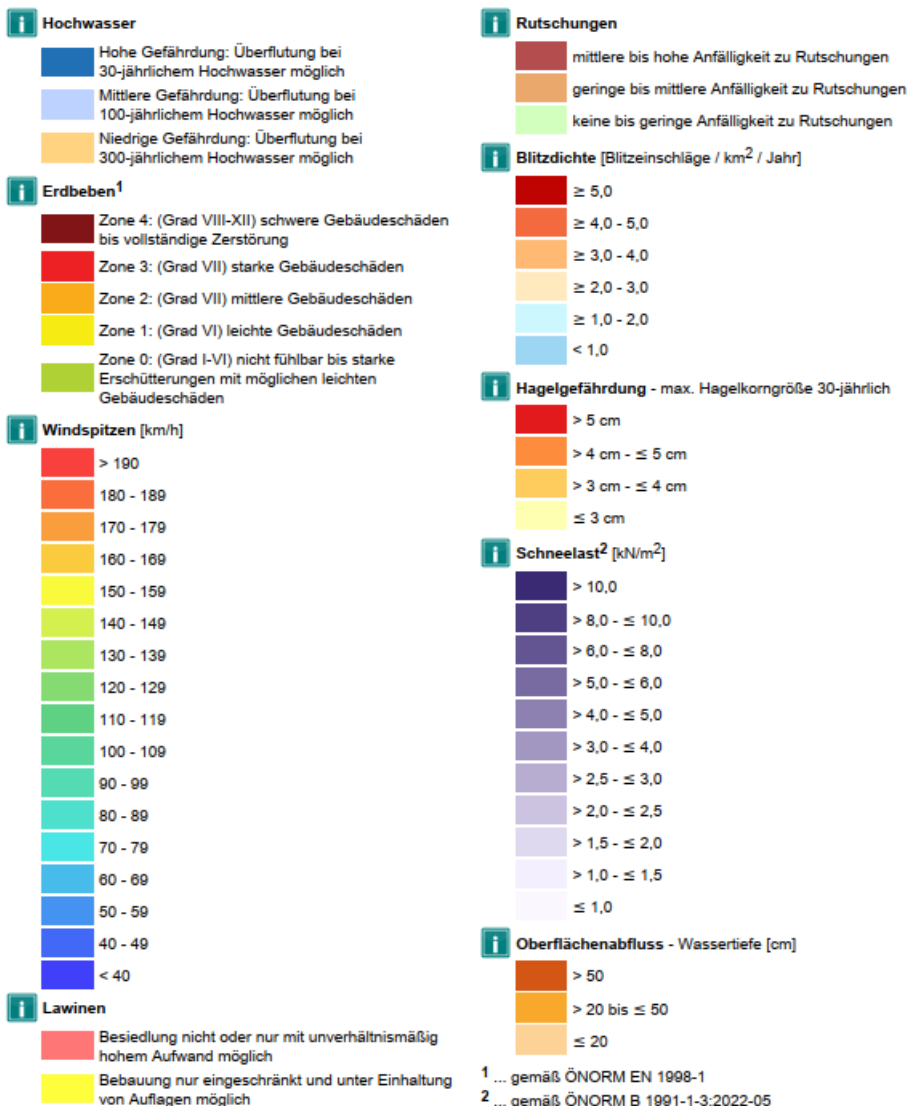


HORA-Pass 48,18933° N; 16,32344° O; Datum: 30.10.2025

Seite 1 / 2



Legende und weiterführende Informationen



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

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

Abbildung 59:

HORA-Pass Abfrage



6.3. Plandokument 6977

Unverkäufliches Dienstexemplar!

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

Plandokument 6977

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30. September 1998
Pr. Zl. 333 GPZ/98, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 6977 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Mariahilfer Straße, Linienzug 1-2, Schwendergasse,
Hollergasse, Sechshauser Straße und Winckelmannstraße
im 15. Bezirk, Kat.G. Rudolfsheim

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, daß bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Für die Verkehrsflächen Jheringgasse, Hollergasse und Weiglasse sind Vorkehrungen zu treffen, daß die Pflanzung von Bäumen möglich ist.
3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:
 - 3.1. Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:
 - 3.1.1. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien an den Baulinien untersagt.
Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
 - 3.1.2. Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt.
 - 3.1.3. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelan-



Seite - 2 -

- genden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.1.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
- 3.2.1. Auf den mit öDg bezeichneten Grundflächen sind Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchgängen von jeder Bebauung freizuhalten.
- 3.2.2. Bei den auf mit BB1 bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
- 3.2.3. Auf den mit G BB2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
4. Gemäß § 5 (7) der BO für Wien wird bestimmt:
Auf der mit Epk ÖZ BB3 bezeichneten Fläche wird eine Widmung in zwei Räumen festgesetzt. Der Raum bis zur Garagendeckenoberkante (1 m unter der Höhenlage des anschließenden öffentlichen Gutes) wird dem Bauland/Gemischtes Baugebiet zugeordnet, der der Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleibt. Der Raum darüber wird dem Grünland/Erholungsgebiet Parkanlage zugeordnet und als Grundfläche für öffentliche Zwecke ausgezeichnet.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Abbildung 60:

Plandokument 6977



6.5. Energieausweis (Auszug)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Wohnhaus Anschützgasse 32		
Gebäude(-teil)	Wohnhaus EG-2OG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Anschützgasse 32	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	1401	Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B		B	B	B
C		C		
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Baumeister DI (FH) Christoph Breitenacker, Spengergasse 10/17 1050 Wien	Bearbeiter Bmst. DI (FH) Christoph Bre
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at	
v2016,052504 REPEA15 o15 - Wien Projektnr. 241 31.05.2016	Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENDDATEN

Brutto-Grundfläche	766 m ²	charakteristische Länge	2,48 m	mittlerer U-Wert	0,43 W/m ² K
Bezugsfläche	613 m ²	Heiztage	226 d	LEK _T -Wert	29,1
Brutto-Volumen	2.787 m ³	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.125 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	50,2 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	49,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	49,5 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	97,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	1,10	erfüllt	f _{GEE}	1,00
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung			
		erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	39.732 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	51,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	39.732 kWh/a	HWB _{SK}	51,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9.784 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	63.988 kWh/a	HEB _{SK}	83,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,29
Haushaltsstrombedarf	12.580 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	76.568 kWh/a	EEB _{SK}	100,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	99.405 kWh/a	PEB _{SK}	129,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	91.575 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	119,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7.830 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	18.601 kg/a	CO ₂ _{SK}	24,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,00
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Bmst. DI (FH) Christoph Breitenecker
Ausstellungsdatum	31.05.2016		Spengergasse 10/17
Gültigkeitsdatum	Planung		1050 Wien

Unterschrift



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



Datenblatt GEQ
Wohnhaus Anschützgasse 32



BREITENECKER
OFFICE@BREITENECKER.CO.AT
0676/9332929

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf
Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus

HWB_{SK} 52 **f_{GEE} 1,00**

Gebäudedaten - Größere Renovierung - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	766 m ²	Wohnungsanzahl	11
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.787 m ³	charakteristische Länge l _c	2,48 m
Gebäudehüllfläche A _B	1.125 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan t-hoch-n, 04/16
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan t-hoch-n, 04/16
Haustechnik Daten:	Einreichplan t-hoch-n, 04/16

Ergebnisse Standortklima (Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus)

Transmissionswärmeverluste Q _T		47.557 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	21.115 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		13.336 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise	15.477 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		39.732 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		45.447 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		20.179 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		12.722 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		14.938 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		37.893 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Energieausweis für Wohngebäude

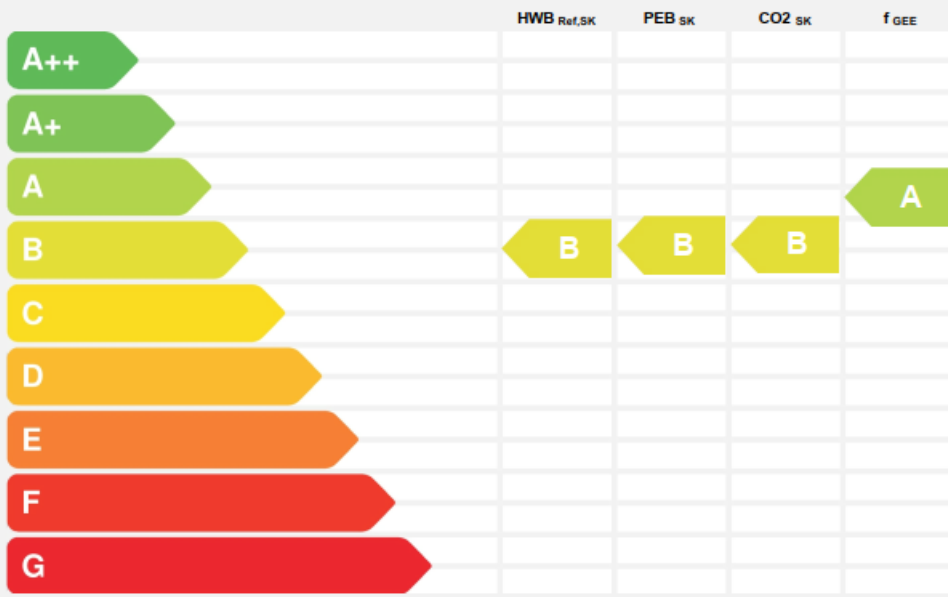
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Aufstockung u. DG-Ausbau Anschützgasse 32

Gebäude(-teil)	Zubau, Dachgeschoß	Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Anschützgasse 32	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	.1401	Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHStB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Baumeister DI (FH) Christoph Breitenecker, Spengergasse 10/17 1050 Wien
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2016_052504 REPEA15 o15 - Wien Projektnr. 223

31.05.2016

Bearbeiter Bmst. DI (FH) Christoph Breitenecker
Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	584 m ²	charakteristische Länge	2,43 m	mittlerer U-Wert	0,36 W/m ² K
Bezugsfläche	467 m ²	Heiztage	207 d	LEK _T -Wert	24,6
Brutto-Volumen	1.783 m ³	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	734 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	leicht
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	35,7 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	33,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	33,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	83,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,90	erfüllt	f _{GEE}	0,80
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	21.000 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	36,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	21.000 kWh/a	HWB _{SK}	36,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	7.461 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	40.518 kWh/a	HEB _{SK}	69,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,42
Haushaltsstrombedarf	9.593 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	50.111 kWh/a	EEB _{SK}	85,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	66.278 kWh/a	PEB _{SK}	113,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	60.180 kWh/a	PEB _{n,ern.,SK}	103,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.098 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	12.240 kg/a	CO _{2,SK}	21,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,80
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Bmst. DI (FH) Christoph Breitenecker Spengergasse 10/17 1050 Wien
Ausstellungsdatum	31.05.2016		
Gültigkeitsdatum	30.05.2026	Unterschrift	

BAUMEISTER
Dipl.-Ing. (FH)
Christoph Breitenecker
1050 Wien, Spengergasse 10/17
Telefon & Fax: +43 (0)1 475 33 28
Mail: christoph.breitenecker@utanet.at

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



Datenblatt GEQ
Aufstockung u. DG-Ausbau Anschützgasse 32



BREITENECKER
OFFICE@BREITENECKER.CO.AT
0676/9332929

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf
Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus

HWB_{SK} 36 **f_{GEE} 0,80**

Gebäudedaten - Neubau

Brutto-Grundfläche BGF	584 m ²	Wohnungsanzahl	8
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.783 m ³	charakteristische Länge l _C	2,43 m
Gebäudehüllfläche A _B	734 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,41 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan, 08.04.2016, Plannr. ANSG32EP01
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan, 08.04.2016
Haustechnik Daten:	Einreichplan, 08.04.2016

Ergebnisse Standortklima (Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus)

Transmissionswärmeverluste Q _T		25.959 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	16.101 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		10.362 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	leichte Bauweise	10.339 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		21.000 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		24.807 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		15.387 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		9.969 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		9.998 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		19.810 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Bauteil Anforderungen
Aufstockung u. DG-Ausbau Anschützgasse 32



BREITENECKER
OFFICE@BREITENECKER.CO.AT
0676/9332929

BAUTEILE		R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
DS01	D01A Steildach 45°			0,14	0,20	Ja
FD02	D02 Flachdach 2% / hofseitig, Stgh. und Gaupen DG2			0,15	0,20	Ja
DS04	D03 Flachdach 2% / Straßenseitig Gaupen			0,15	0,20	Ja
FD01	D05 Flachdach 2% Hofseitig Terrasse ü.1.DG (Warmdach)			0,16	0,20	Ja
AW01	AW01 Außenwand Holzriegel / WDVS /Parapet			0,14	0,35	Ja
AW02	AW02 Außenwand Holzriegel / WDVS			0,16	0,35	Ja
AW03	AW03 Feuermauer			0,22	0,35	Ja
AW04	AW04 Außenwand Holzriegel- Gaupe / Fassadenplatten			0,18	0,35	Ja
AW07	AW06 Außenwand Holzriegel / WDVS			0,13	0,35	Ja
AW08	AW07 Außenwand Ziegel / WDVS			0,24	0,35	Ja
AW11	AW10 Außenwand /Kniestock			0,33	0,35	Ja

FENSTER		U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)		0,97	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 2 (T2) (Dachflächenfenster gegen Außenluft)		1,25	1,70	Ja
Prüfnormmaß Typ 3 (T3) (gegen Außenluft horizontal oder in Schrägen)		1,38	2,00	Ja
Prüfnormmaß Typ 4 (T4) (gegen Außenluft vertikal)		0,92	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert [m²K/W], U-Wert [W/m²K]
Quelle U-Wert max: OIB Richtlinie 6

U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Abbildung 62:

Energieausweis (Auszug)



6.6. Nutzwertgutachten



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL



ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

NUTZWERTBERECHNUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9/1 WEG 2002

1150 Wien
Anschützgasse 32
EZ. 1661, Kat.Gem. Rudolfsheim

Grundlagen:

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)
- 2) Pläne und Bescheide vom:
19. Mai 2017, MA 37/15-465150-2016-1 (Einreichung)
- 3) Beschein. gem. § 6 Abs.1 Ziff.2, WEG 2002 d. Arch.Dipl.Ing. Claudia Hammerl
- 4) Nutzflächenaufstellung vom Jänner 2018 von Arch. DI Claudia Hammerl

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung ger. äß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

22 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	17	17	0
Werkstatt	2	2	0
Lager	3	3	0

Es befinden sich auf der Liegenschaft noch weitere, bisher noch nicht angeführte selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 3 Abs. 3, WEG 2002 nicht begründet werden kann.

- 1 Müllraum im Erdgeschoss
- 1 1 Heizraum im Keller
- 1 Abstellraum im Keller
- 1 Fahrradabstellplatz im Keller
- 1 Kinderwagenabstellplatz im Keller

Nutzwertberechnung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 1



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 0 Abstellplätze für KFZ im Freien.

Im Sinne des § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft 0 wohnungseigentumstaugliche Abstellplätze für KFZ

Auf der Liegenschaft befinden sich noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuordenbare Zubehörteile im Sinne des 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	19	19	0

Erläuterungen:

- 1) Die in den Nutzwerten angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1 als Bezugsbasis dient. Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert 1 gilt, ist die Top 18 und 19 im Dachgeschoss
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörs wird unter Rundung der Dezimalstellen einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrundung und ab 0,5 durch Aufrundung zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs. 1 erster Satz WEG 2002).
- 3) Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet (§ 8 Abs. 2 WEG 2002).
- 4) Die Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Zuschlag zum Regelnutzwert des wohnungseigentumstauglichen Objektes werterhöhend berücksichtigt, 25 % des RNW für die Terrassen, Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der daraus im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Das Atrium. (Hof) im EG wird mit 10 % Nutzwertes des zugehörigen Objektes bewertet.
- 5) Die Kellerabteile – AR 1-19 deren Nutzwert aufgrund der Größe 0 ergäbe, wurden auf 1 aufgerundet.
- 6) Anlass der Nutzwertfestsetzung ist die Errichtung zweier Wohnungen im Dachgeschoss sowie die Generaladaptierung des Hauses mit Einbau eines Liftes und Standardanhebungen in sämtlichen Objekten.



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge

Wohnung	RNW	1,00
Werkstatt	RNW	0,8
Lager, KG	RNW	0,4
Kellerabteil, Holzlattenwände	RNW	0,15
Terrassen 25 % vom RNW des zugehörigen Objektes		
Balkone 25 % vom RNW des zugehörigen Objektes		
Atrium (Hof) 10 % vom Regelnutzwert des zugeh. Objektes		

für teilweise Straßenlage	2,50	%	A 1
für überwiegende Straßenlage	5,00	%	A 2
Für Lage im Erdgeschoss	10,00	%	A 3
für Gangküche, Küche im Vorraum	5,00	%	A 4
für Bad und WC in einem Raum	2,50	%	A 5
Dachschrägen, Dachgauben, Dachflächenfenster	5,00	%	A 6
für Wohnung im 2. DG	10,00	%	Z 1

Ermittlung des Nutzwertes per m2

Geschoss	Top	Gegenstand	RNW	Abschläge, Zuschläge	%	NW/m2
KELLER	1	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	2	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	3	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	4	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	5	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15

Nutzwertberechnung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 3



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

KELLER	6	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	7	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	8	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	9	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	10	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	11	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	12	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	13	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	14	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	15	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	16	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	17	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	18	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER	19	AR (Einlagerung)	0,15		0	0,15
KELLER		Lager 1	0,4		0	0,4
KELLER		Lager 2	0,4		0	0,4
KELLER		Lager 3	0,4		0	0,4
ERDGESCHOSS	1	Wohnung	1	A2, A3 A5	-17,5	0,825
ERDGESCHOSS	2	Wohnung	1	A2, A3 A5	-17,5	0,825
ERDGESCHOSS	3	Wohnung mit Atrium	1	A1, A3, A4, A5	-20	0,8
		Atrium	10%	0,8*0,1		0,08
ERDGESCHOSS	4	Werkstatt m. Dachterr.	0,8		0	0,8
1. STOCK		Dachterrasse	25%	0,8*0,25		0,2
ERDGESCHOSS	5	Werkstatt m. Dachterr.	0,8		0	0,8
1. STOCK		Dachterrasse	25%	0,8*0,25		0,2
1. STOCK	6	Wohnung mit Terrasse	1	A1, A5	-5	0,95
		Terrasse	25%	0,95*0,25=		0,238
1. STOCK	7	Wohnung	1	A2	-5	0,95
1. STOCK	8	Wohnung mit Terrasse	1	A1, A4, A5	-10	0,9
		Terrasse	25%	0,9*0,25=		0,225
2. STOCK	9	Wohnung m. Balkon	1	A1, A5	-5	0,95
		Balkon	25%	0,95*0,25=		0,238
2. STOCK	10	Wohnung	1	A2	-5	0,95
2. STOCK	11	Wohnung m. Balkon	1	A1, A4, A5	-10	0,9
		Balkon	25%	0,9*0,25=		0,225
3. STOCK	12	Wohnung m. Balkon	1	A1, A5	-5	0,95
		Balkon	25%	0,95*0,25=		0,238
3. STOCK	13	Wohnung	1	A2, A5	-7,5	0,925
3. STOCK	14	Wohnung m. Balkon	1	A1, A4, A5	-10	0,9
		Balkon	25%	0,9*0,25=		0,225
1. DG	15	Wohnung	1	A1, A5	-5	0,95
		Balkon	25%	0,95*0,25=		0,238
1. DG	16	Wohnung	1	A2, A5	-7,5	0,925
1. DG	17	Wohnung m. Balkon	1	A1, A4, A5	-10	0,9
		Balkon	25%	0,9*0,25=		0,225
2. DG	18	Wohnung mit Terrasse	1	A1, A5, A6, Z1	0	1
		Terrasse	25%	1*0,25=		0,250
2. DG	19	Wohnung mit Terrasse	1	A1, A5, A6, Z1	0	1
		Terrasse	25%	1*0,25=		0,250

Nutzwertberechnung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfshheim Seite 4



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Ermittlung des Nutzwertes der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Geschoss	TOP Nr.	Bestandgegenstand	Nutzfläche	NW/m2	Einzel NW	Gesamt NW
KELLER	1	AR (Einlagerung)	1,25	0,15	1	1
KELLER	2	AR (Einlagerung)	1,25	0,15	1	1
KELLER	3	AR (Einlagerung)	1,25	0,15	1	1
KELLER	4	AR (Einlagerung)	1,24	0,15	1	1
KELLER	5	AR (Einlagerung)	2,07	0,15	1	1
KELLER	6	AR (Einlagerung)	0,98	0,15	1	1
KELLER	7	AR (Einlagerung)	0,98	0,15	1	1
KELLER	8	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	9	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	10	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	11	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	12	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	13	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	14	AR (Einlagerung)	0,97	0,15	1	1
KELLER	15	AR (Einlagerung)	1,03	0,15	1	1
KELLER	16	AR (Einlagerung)	1,03	0,15	1	1
KELLER	17	AR (Einlagerung)	1,03	0,15	1	1
KELLER	18	AR (Einlagerung)	1,03	0,15	1	1
KELLER	19	AR (Einlagerung)	1,03	0,15	1	1
KELLER		Lager 1	21,29	0,4	9	9
KELLER		Lager 2	10,70	0,4	4	4
KELLER		Lager 3	15,98	0,4	6	6
ERDGESCHOSS	1	Wohnung	31,69	0,825	26	26
ERDGESCHOSS	2	Wohnung	30	0,825	25	25
ERDGESCHOSS	3	Wohnung	43,88	0,8	35	
		Atrium	11,04	0,08	1	36
ERDGESCHOSS	4	Werkstatt m. Dachterrasse	55,36	0,8	44	
1. STOCK		Dachterrasse	35,25	0,2	7	51
ERDGESCHOSS	5	Werkstatt m. Dachterrasse	43,29	0,8	35	
1. STOCK		Dachterrasse	34,61	0,2	7	42
1. STOCK	6	Wohnung mit Terrasse	45,04	0,95	43	
		Terrasse	15,96	0,238	4	47
1. STOCK	7	Wohnung	54,35	0,950	52	52
1. STOCK	8	Wohnung mit Terrasse	49,27	0,900	44	
		Terrasse	10,02	0,225	2	46
2. STOCK	9	Wohnung mit Balkon	46,31	0,95	44	
		Balkon	3,84	0,238	1	45
2. STOCK	10	Wohnung	54,48	0,950	52	52
2. STOCK	11	Wohnung mit Balkon	48,32	0,900	43	
		Balkon	5,75	0,225	1	44
3. STOCK	12	Wohnung mit Balkon	53,37	0,95	51	
		Balkon	3,84	0,238	1	52
3. STOCK	13	Wohnung	38,75	0,925	36	36
3. STOCK	14	Wohnung mit Balkon	57,78	0,900	52	

Nutzwertberechnung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfshelm Seite 5



ARCH. DI CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

		Balkon	5,75	0,225	1	53
1. DG	15	Wohnung mit Balkon	54,44	0,95	52	
		Balkon	3,84	0,238	1	53
1. DG	16	Wohnung	39,83	0,925	37	37
1. DG	17	Wohnung mit Balkon	58,67	0,900	53	
		Balkon	5,75	0,225	1	54
2. DG	18	Wohnung mit Terrasse	52,04	1	52	
		Terrasse	6,40	0,25	2	54
2. DG	19	Wohnung mit Terrasse	75,32	1	75	
		Terrasse	6,55	0,25	2	77
Gesamt NW						920

Zusammenstellung aller Nutzwerte

Geschoss	TOP Nr.	Bestandgegenstand	Gesamt NW
KELLER		Lager 1	9
KELLER		Lager 2	4
KELLER		Lager 3	6
ERDGESCHOSS	1	Wohnung und AR 1	27
ERDGESCHOSS	2	Wohnung und AR 2	26
ERDGESCHOSS	3	Wohnung mit Atrium (Hof) und AR 3	37
ERDGESCHOSS	4	Werkstatt mit Dachterrasse und AR 4	52
ERDGESCHOSS	5	Werkstatt mit Dachterrasse und AR 5	43
1. STOCK	6	Wohnung mit Terrasse und AR 6	48
1. STOCK	7	Wohnung mit AR 7	53
1. STOCK	8	Wohnung mit Terrasse und AR 8	47
2. STOCK	9	Wohnung mit Balkon und AR 9	46
2. STOCK	10	Wohnung mit AR 10	53
2. STOCK	11	Wohnung mit Balkon und AR 11	45
3. STOCK	12	Wohnung mit Balkon und AR 12	53
3. STOCK	13	Wohnung mit AR 13	37
3. STOCK	14	Wohnung mit Balkon und AR 14	54
1.DG	15	Wohnung mit Balkon und AR 15	54
1.DG	16	Wohnung mit AR 16	38
1.DG	17	Wohnung mit Balkon und AR 17	55
2.DG	18	Wohnung mit Terrasse und AR 18	55
2.DG	19	Wohnung mit Terrasse und AR 19	78
			920

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile ist 920.

Wien, am 15. Jänner 2018



Nutzwertberechnung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 6



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL



ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Für die Festsetzung der Nutzwerte
der Liegenschaft in

1150 Wien
Anschützgasse 32
EZ. 1661, Kat.Gem. Rudolfsheim

Grundlagen:

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002, inkl. Wohnrechtsnovelle 2006)

Pläne und Bescheide vom
19. Mai 2017, MA 37/1-465150-2016-1 (Einreichung)
Nutzflächenaufstellung vom Jänner 2018 von Arch. DI Claudia Hammerl



Flächenberechnungen:
Rechteck: Länge x Breite (A x B)
Dreieck: Seite A x Höhe A : 2 (A x B : 2)

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 1



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Bezeichnung	Berechnung A x B : 2	m ²	Fläche m ²
KELLER			
Heizraum	2,05*4,58=	9,39	
AR (unter Stiege)	lt. Plan	7,88	
Kinderwagenabstellplatz	2,14*1,48=	3,17	
Fahrradabstellplatz	6*1,9=	11,4	
Lager 1	4,03*4,55+1,58*1,87=	21,29	
Lager 2	4,28*2,5=	10,7	
Lager 3	2,9*4,55+1,49*1,87=	15,98	
			47,97
AR 1	lt. Plan	1,25	
AR 2	lt. Plan	1,25	
AR 3	lt. Plan	1,25	
AR 4	lt. Plan	1,24	
AR 5	lt. Plan	2,07	
AR 6	lt. Plan	0,98	
AR 7	lt. Plan	0,98	
AR 8	lt. Plan	0,97	
AR 9	lt. Plan	0,97	
AR 10	lt. Plan	0,97	
AR 11	lt. Plan	0,97	
AR 12	lt. Plan	0,97	
AR 13	lt. Plan	0,97	
AR 14	lt. Plan	0,97	
AR 15	lt. Plan	1,03	
AR 16	lt. Plan	1,03	
AR 17	lt. Plan	1,03	
AR 18	lt. Plan	1,03	
AR 19	lt. Plan	1,03	
Kellerabteile Ges.:			20,96
KG Lager Ges.:			47,97
GESAMTFLÄCHE	KELLER LAGER		47,97
ERDGESCHOSS			
Müllraum	2,28*3,33=	7,59	
TOP 1, Wohnung			
Vorraum	1,21*3,16+0,45*1,2+0,25*0,36/2=	4,41	
Wohnküche	3,76*3,35+4,3*1,15=	17,54	
Bad	2,2*1,8-1*0,05=	3,91	
AR	2,2*2,65=	5,83	
			31,69
TOP 2, Wohnung			
Vorraum	1,76*3,23=	5,68	

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661. KG. Rudolfsheim Seite 2



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Wohnküche	4,02*4,7+0,64*3,35=	21,04
Bad/WC	Koten fehlen	3,28
		30,00

TOP 3, Wohnung

Vorraum	2,08*1,82=	3,79
Küche	2,08*2,75=	5,72
Zimmer	2,86*2,81=	8,04
Bad	2,86*1,73=	4,95
Zimmer	4,55*4,7=	21,39
		43,88

Atrium (Hof)	2,86*3,86=	11,04
--------------	------------	-------

TOP 4, Werkstatt

1. Ebene		
Vorraum	1,94*1,82=	3,53
Bad/WC	1,85*3,08+0,1*1,05=	5,80
Werkstatt	6,83*5-2,55*1,55+3,05*3,75+1,97*0,2=	42,03
Atrium	2,5*1,6=	4,00
		55,36

TOP 5, Werkstatt

1. Ebene		
Vorraum	1,93*1,81=	3,49
Werkstatt	6,79*5-2,55*1,55=	30,00
Atrium	2,5*1,6=	4,00
Bad/WC	1,85*3,08+0,1*1,05=	5,80
Küche	2,77*3,49+0,1*1,68=	9,8
AR	1,65*3,49=	5,76
		43,29

GESAMTFLÄCHE	ERDGESCHOSS	204,22
---------------------	--------------------	---------------

1.STOCK

TOP 4, Werkstatt

2. Ebene

Atrium (Dachzugang)		
Terrasse	lt. Plan	35,25

TOP 5, Werkstatt

2. Ebene

Atrium (Dachzugang)		
Terrasse	lt. Plan	34,61

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 3



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

TOP 6, Wohnung

Vorraum	$(2,23+2,38)/2 \cdot 3,2+2,15 \cdot 1,64-0,6 \cdot 0,12=$	10,83
Küche	$2,35 \cdot 2,95=$	6,93
Bad/WC	$2,44 \cdot 1,8=$	4,39
Zimmer	$4,68 \cdot (4,87+4,91)/2=$	22,89
		45,04

Terrasse	lt. Plan	15,96
----------	----------	-------

TOP 7, Wohnung

Vorraum	$2,12 \cdot 3,27=$	6,93
WC	$1,86 \cdot 0,9=$	1,67
Bad	$1,96 \cdot 2,3=$	4,51
Wohnküche	$4,43 \cdot 4,87-3,41 \cdot 0,06=$	21,37
Zimmer	$(4,17+4,06)/2 \cdot 4,85=$	19,87
		54,35

TOP 8, Wohnung

Vorraum	$2,43 \cdot 1,4+2,17 \cdot 2,01=$	7,76
Zimmer	$2,91 \cdot 2,99=$	8,70
Küche	$2,05 \cdot 2,85=$	5,84
Bad/WC	$2,91 \cdot 1,7=$	4,95
Zimmer	$4,52 \cdot 4,87=$	22,01
		49,27

Terrasse	$3 \cdot 3,34=$	10,02
----------	-----------------	-------

GESAMTFLÄCHE	1.STOCK	148,66
---------------------	----------------	---------------

2.STOCK

TOP 9, Wohnung

Vorraum	$2,23 \cdot 4,88=$	10,88
Küche	$2,45 \cdot 2,99=$	7,33
Bad/WC	$2,44 \cdot 1,8=$	4,41
Zimmer	$4,68 \cdot (4,87+4,91)/2=$	22,70
		45,31

Balkon	$1,99 \cdot 1,93=$	3,84
--------	--------------------	------

TOP 10, Wohnung

Vorraum	$2,15 \cdot 3,28=$	7,05
WC	$1,89 \cdot 0,91=$	1,72
Bad	$1,96 \cdot 2,3=$	4,51
Wohnküche	$4,45 \cdot 4,86-3,52 \cdot 0,06=$	21,42
Zimmer	$4,07 \cdot 4,86=$	19,78
		54,48

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 4



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

TOP 11, Wohnung

Vorraum	2,36*1,36+2,07*1,93=	7,20
Zimmer	2,85*2,95=	8,41
Küche	2,09*2,82=	5,89
Bad/WC	2,85*1,7=	4,85
Zimmer	4,52*4,86=	21,97
		48,32
Balkon	2,98*1,93=	5,75

GESAMTFLÄCHE 2.STOCK 148,11

3.STOCK

TOP 12, Wohnung

Vorraum	1,89*5,34=	10,09
Zimmer	2,89*3,14=	9,07
Bad/WC	2,44*1,8=	5,05
Zimmer mit Küche	5,88*4,9+1,29*0,43-0,88*0,25=	29,15
		53,37
Balkon	1,99*1,93=	3,84

TOP 13, Wohnung

Vorraum	1,88*1,11+1,28*2,15=	4,84
Bad/WC	1,44*1,21+2,04*2,05=	5,92
Wohnküche	2,97*3,25+3,57*1,85=	16,26
AR	2,17*1,59=	3,45
Zimmer	2,76*3=	8,28
		38,75

TOP 14, Wohnung

Vorraum	2,74*1,5+1,59*0,6=	5,06
Zimmer	3,06*3,11=	9,52
Küche	1,05*3,46+1,59*2,81+0,1*1,61=	8,26
Bad/WC	3,06*1,73=	5,29
Zimmer	5,87*5,05=	29,64
		57,78
Balkon	2,98*1,93=	5,75

GESAMTFLÄCHE 3.STOCK 149,90

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 5



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

1. DACHGESCHOSS

TOP 15, Wohnung

Vorraum	1,89*5,34=	10,09
Zimmer	2,89*3,14=	9,07
Bad/WC	2,44*1,8=	5,05
Zimmer mit Küche	5,9*5,08+1,2*0,43-0,88*0,3=	30,22
		54,44
Balkon	1,99*1,93=	3,84

TOP 16, Wohnung

Vorraum	1,88*1,11+1,28*2,15=	4,84
Bad/WC	1,44*1,21+2,04*2,05=	5,92
Wohnküche	2,97*3,28+3,57*1,85+1,15*0,43=	16,84
AR	2,17*1,59=	3,45
Zimmer	2,76*3,18=	8,78
		39,83

TOP 17, Wohnung

Vorraum	2,74*1,5+1,59*0,6=	5,06
Zimmer	3,06*3,11=	9,52
Küche	1,05*3,46+1,59*2,81+0,1*1,61=	8,26
Bad/WC	3,06*1,73=	5,29
Zimmer	6,01*5,08=	30,53
		58,67
Balkon	2,98*1,93=	5,75

GESAMTFLÄCHE 1. DACHGESCHOSS

152,94

2. DACHGESCHOSS

TOP 18, Wohnung

Vorraum	1,89*2,33=	4,40
Wohnküche	4,85*2,12+1,2*0,51+1,89*0,45+2,78*4,1+0,5*2=	24,14
Bad	2,9*1,8=	5,22
AR	2,91*2,58=	7,51
Zimmer	2,97*1,42+2,47*2,65=	10,76
		52,04
Terrasse	2,69*2,38=	6,40

TOP 19, Wohnung

Vorraum	3,51*2,03=	7,13
Wohnküche	4,71*2,15+1,61*0,35+(1,09+1,33)*0,51+6,03*3,68+2,78*1,35=	37,87
Bad	1,8*2,4-0,1*1,6=	4,16
AR	3,04*4,25=	12,92

Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 6



Arch. Dipl.Ing. CLAUDIA HAMMERL

ZIEGLERGASSE 73/7, 1070 WIEN

Zimmer	3,01*4,4=	13,24	75,32
--------	-----------	-------	-------

Terrasse	2,75*2,38=	6,55	
----------	------------	------	--

GESAMTFLÄCHE	2. DACHGESCHOSS	127,35	
---------------------	------------------------	---------------	--

GESAMTNUTZFLÄCHE	WOHNUNGEN, WERKSTÄTTEN	931,18	
-------------------------	-------------------------------	---------------	--

GESAMTFLÄCHE	LAGER KG	47,97	
---------------------	-----------------	--------------	--

GESAMTFLÄCHE	TERRASSEN	108,79	
---------------------	------------------	---------------	--

GESAMTFLÄCHE	BALKONE	34,70	
---------------------	----------------	--------------	--

Wien, am 15.Jänner 2018



Nutzflächenaufstellung Jänner 2018, 1150 Wien, Anschützg. 32, EZ 1661, KG. Rudolfsheim Seite 7

Abbildung 63:

Nutzwertgutachten



6.7. Mietvertrag

ck. Nr. 43

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

- Herr Dipl. Ing. EGERMANN Gerhard wohnhaft 1010 Wien, Salvatorgasse 6 TEL.01/ 533 58 01
im folgenden „Vermieter“ genannt einerseits und
- Herrn POPA Mihail geb. 25.02.1983 dzt. wohnhaft 1130 Wien, Volksgasse 1-13/11/6
im folgenden „Mieter“ genannt andererseits TEL: 0688-60901939 *mail: auramandole @*
folgenden *Fr. Olesca Coravu RPHR. AA0109631 pmx.at*

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt im Hause 1150 Wien, Anschutzgasse 32 und ist die Wohnung Top Nr. 4
Bestehend aus: 2 Zimmer, 1 Kabinett, Küche, Duschkabine, WC, VZ.
Der Mietgegenstand ist mit Herd und Spüle ausgestattet.
Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses,
Dachbodens, Hofes oder der Einfahrt.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in gutem und funktionstüchtigem Zustand.

Etwalge nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzulgen.
Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zustellen oder Rechtsfolgen abzuleiten.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01. Mai 2015 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mieter kann jeweils zum Monatsletzten schriftlich (Einschreibebrief) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.
Das Recht zur vorzeitigen Mietvertragsauflösung ohne Kündigungsfrist iSd § 1117 und § 1118 ABGB bleibt jedenfalls aufrecht.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf nur einer dem Wohnzweck entsprechenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung des Mietgegenstandes erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Mietzins

Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- dem Hauptmietzins inkl. Zu- und Abschläge
- dem gesetzmäßigen Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben € 141,49
- der gesetzlichen UST

Gesamtbetrag monatlich € 370,-,-(dreihundertsebzig)

Fälligkeit des Mietzinses.

Der Mietzins ist monatlich im Voraus jeweils am Ersten eines jeden Monats auf Konto des Vermieters mittels Dauer- bzw. Einziehauftrag zu bezahlen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen

11V Anschutzgasse 32-4



Forderung stehen, sowie für die notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher Rechtsverfolgung. Bei einem Mietzinsrückstand von mehr als zehn Tagen und vorhergehender schriftlicher Mahnung ist der Vermieter berechtigt gem. § 30 Abs. 2 Z 1 MRG den Mietvertrag zu kündigen.

5. Betriebskosten

Der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen laufenden Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen, die Prämien für die angemessene Versicherung gegen Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschadenversicherung gemäß § 21 Abs.1 Z 4 und 5 MRG werden monatlich in Teilbeträgen eingehoben (Jahrespauschaleverrechnung) und einmal jährlich im nachhinein abgerechnet, etwaige Nachzahlungen/Guthaben werden dem Mieter vom Vermieter weiterverrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, einer Änderung oder Erweiterung einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch, Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung und deren Weiterverrechnung im Rahmen der Betriebskosten ausdrücklich zu.

6. Wertsicherung

Der Mietzins ist wertgesichert nach Maßgabe der in den § 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte -ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart. Sollte die Wertsicherung nach den RichtWG nicht mehr zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5% bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5% liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzinses durch den Vermieter aufgrund der Wertsicherung über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung.

7. Heizkosten, Warmwasserkosten, Strom- und Gaskosten

Sämtliche Strom- und Gaskosten, Telefon, GIS etc. trägt der Mieter und sind direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand sowie die Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen, sowie Gas und Elektrogeräte, eine evtl. vorhandene Antennenanlage zu warten und Instand zu halten. Die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder der Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Ist die Behebung von ersten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

9. Übernahme/Übergabe des Mietgegenstandes, Wartung

Der Mieter hat den Mietgegenstand sowie die Einrichtungen und Geräte in ordnungsgemäßem und funktionstüchtigem Zustand, übernommen. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und beschädigungsfreiem Zustand, sowie geräumt und gereinigt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen. Der Mieter verpflichtet sich nachweislich einmal jährlich ein Service der Gasgeräte von einem behördlich befugten Gewerbebetrieb durchführen zu lassen, sowie die gesetzlich/behördlich vorgeschriebene Abgasprüfung und Luftzählmessung vornehmen zu lassen, die Kosten dafür trägt der Mieter.



10. Änderungen im Mietgegenstand

durch den Vermieter:

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Haus, sowie Beseitigung von ernststen Schäden und drohenden Gefahren in seinen oder in anderen Bestandobjekten notwendig oder zweckmäßig ist.

Ebenso ist ein solcher Eingriff zuzulassen, der zur Beseitigung einer von seinem oder anderem Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Zum Zwecke der Überprüfung, Reinigung, Wartung und Reparatur sind Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- od. Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. vom Mieter zugänglich zu halten.

durch den Mieter:

Beabsichtigte wesentliche Veränderungen am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb zwei Monate ab Zugang der Anzeige ab, so gilt seine Zustimmung erteilt.

In allen Fällen hat der Mieter für die rechtzeitige Beschaffung der erforderliche behördlichen Genehmigungen und sonstigen Befunde zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas-, Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen, und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos. Bei Beendigung des Bestandverhältnisses verzichtet der Mieter hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen iSd § 3 MRG die der Vermieter hätte vornehmen müssen. (§§ 1036 ABGB).

11. Untervermietung, Weitergabe

Jede Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet.

12. Kautions

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 1.110,-(eintausendeinhundertzehn) in bar. Dessen Übergabe hiermit quittiert wird.

Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für täglich fällige Einlagen Zinsen bezahlt werden. Der Vermieter ist berechtigt, die Kautions für alle fälligen Forderungen aus diesem Vertrag zu verwenden (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Bei teilweiser bzw. voller Inanspruchnahme der Kautions ist diese unverzüglich wieder auf die volle Höhe aufzufüllen. Der Mieter ist nicht berechtigt, während des Mietverhältnisses die Kautions mit dem Mietentgelt zu kompensieren. Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautions an diesen zurückzuerstatten.

13. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Wohnungsverkaufes mit Miet- und Kaufkustigen zu besichtigen. Diesbezüglich verpflichtet sich der Mieter insbesondere im letzten Kündigungsmonat dem Vermieter -zwecks Besichtigung zur Neuvermietung- gegen vorheriger Ankündigung Zutritt zur Wohnung zu ermöglichen. Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter berechtigt, aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung die Mieträume zu besichtigen.



14. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen bzw. gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

15. Hausordnung, Tierhaltung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Motorfahrzeuge jeglicher Art dürfen nicht im Hause (Stiegenhaus, Gänge, Hof, Garten, etc.) abgestellt werden. Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

16. Kosten und Gebühren

Mit der Errichtung und Vergebühung dieses Mietvertrags verbundenen notwendigen Kosten und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandvertragsgebühr) trägt der Mieter.

17. Sonstige Bestimmungen

Rechtsverbindliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Objektes mit Wirkung zugestellt werden, sodass die Erklärung als dem Mieter zugegangen anzusehen ist, es sei denn der Mieter gibt den Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt. Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

Der Mieter verpflichtet sich nachweislich unter Vorlage der Polizza- auf Mieldauer eine angemessene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Dem Mieter werden für die Mietzeit 2 Schlüsselgarnituren ausgehändigt. Bei Verlust haftet der Mieter.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsparteien unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragspartei eine erhält.

Wien, am 18. März 2015

Der Vermieter

Der Mieter

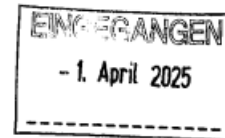


Abbildung 64:

Mietvertrag



6.8. Monatsvorschreibung



LIM-MANAGEMENT GmbH, Albertgasse 1A
1080 Wien

N & A Immo GmbH
p.A. SOMMERER Peter Mag. Dr.
Lenaugasse 7/29
1080 Wien



Zahlen mit QR-Code

Objekt/EDV 1/426/10
WEG ANSCHÜTZGASSE 32, 1150 WIEN
K1/D426/E10/V46514/P131630/J402068

Objekt UID: ATU75903729
Mandatsreferenznummer: 1-426-2426001001

Wien, am 01.01.2025

Monatsvorschreibung ab Jänner 2025 1150 Wien, Anschützgasse 32/L1 und weitere Rechnungsnummer: 2025/426/4957

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft / Hausinhabung senden wir Ihnen gegenständliche Vorschreibung.

Vertragsgemäß gilt diese Dauerrechnung von Jänner bis Dezember 2025 bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

	Netto	Ust %	Ust	Brutto
Darlehen	57,40	0	0,00	57,40
Reparaturrücklage	73,96	0	0,00	73,96
Betriebskosten I	105,67	10	10,57	116,24
Betriebskosten II	102,88	20	20,57	123,45
Lift	21,95	10	2,20	24,15
Gesamt EUR	361,86		33,34	395,20

Wir ersuchen um **monatliche Überweisung** auf die untenstehende Bankverbindung.

IBAN: AT942011184729166926
BIC: GIBAAATWW
lautend auf: WEG Anschützgasse 32

Bitte führen Sie im Feld Zahlungsreferenz folgende Nummer an: **100465140000**

Änderung der Vorschreibungspositionen rückwirkend zum 1.1.2025 wie bei der Versammlung am 13.3.2025 besprochen (siehe dazu auch Protokoll der Versammlung). Diese Vorschreibung ersetzt die übermittelten Vorschreibungen für den Zeitraum.



LIM-MANAGEMENT
Immobilienverwaltung

Rechnungsdetail zu der Rechnung 2025/426/4957

EDV: 10 / EDV zu: 10				
Top: L1				
NFL: 21,29 m²				
	Netto EUR	USt	USt-Betrag	Brutto
Darlehen	7,83			7,83
Reparaturrücklage	10,09			10,09
Betriebskosten 1	45,66	20%	9,13	54,79
Gesamt	63,58		9,13	72,71

EDV: 20 / EDV zu: 10				
Top: L2				
NFL: 10,70 m²				
	Netto EUR	USt	USt-Betrag	Brutto
Darlehen	3,48			3,48
Reparaturrücklage	4,48			4,48
Betriebskosten 1	22,95	20%	4,59	27,54
Gesamt	30,91		4,59	35,50

EDV: 30 / EDV zu: 10				
Top: L3				
NFL: 15,98 m²				
	Netto EUR	USt	USt-Betrag	Brutto
Darlehen	5,22			5,22
Reparaturrücklage	6,72			6,72
Betriebskosten 1	34,27	20%	6,85	41,12
Gesamt	46,21		6,85	53,06

EDV: 110 / EDV zu: 10				
Top: 08				
NFL: 49,27 m²				
	Netto EUR	USt	USt-Betrag	Brutto
Darlehen	40,87			40,87
Reparaturrücklage	52,67			52,67
Betriebskosten 1	105,67	10%	10,57	116,24
Lift	21,95	10%	2,20	24,15
Gesamt	221,16		12,77	233,93

LIM-MANAGEMENT GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 405 33 33
E objekte@lim-management.at

FN 357070d
UID A TU66485804

§ Handelsgericht Wien
W lim-management.at

Abbildung 65:

Monatsvorschreibung



7. LITERATURVERZEICHNIS

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
- Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
- EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
- Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
- Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
- WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
- MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
- Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
- Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
- Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
- Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
- Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
- Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
- Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
- Der Mietzins**
Linde Verlag – Karaschek / Strafella
- Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock
- Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
- Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
- Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber



- ||| **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
- ||| **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
- ||| **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
- ||| **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
- ||| **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
- ||| **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
- ||| **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
- ||| **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
- ||| **ÖNORM B 1802-1**
- ||| **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmowertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz

Abkürzungsverzeichnis

1150 Wien, Anschützgasse 32 – div. WE-Objekte



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	SachverständigerT
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug eingeschränkt	19
Abbildung 2:	Stadtplanausschnitt	21
Abbildung 3:	Orthofoto	21
Abbildung 4:	DKM	22
Abbildung 5:	Bauweisen	22
Abbildung 6:	Bauklassen	23
Abbildung 7:	Flächenwidmung PD 6977	23
Abbildung 8:	Öffentliche Anbindung	24
Abbildung 9:	Öffentlicher Verkehr	24
Abbildung 10:	Schnellverbindung	25
Abbildung 11:	Straßennetz	25
Abbildung 12:	Parkraumbewirtschaftung	26
Abbildung 13:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser	26
Abbildung 14:	Infrastruktur	27
Abbildung 15:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken	28
Abbildung 16:	ESG & Gutachten	29
Abbildung 17:	Auszug HORA-Pass	31
Abbildung 18:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	31
Abbildung 19:	Abfrage - Altlastenatlas	32
Abbildung 20:	Auszug Straßenlärmkataster	32
Abbildung 21:	Keller	35
Abbildung 22:	Erdgeschoss	36
Abbildung 23:	1.Stock	37
Abbildung 24:	2.Stock	38
Abbildung 25:	3.Stock	39
Abbildung 26:	1. Dachgeschoss	40
Abbildung 27:	2. Dachgeschoss	41
Abbildung 28:	Dachdraufsicht	42
Abbildung 29:	Ansicht Anschützgasse	43
Abbildung 30:	Ansicht Hof	44
Abbildung 31:	Schnitt 1-1	45
Abbildung 32:	Schnitt 2-2	46
Abbildung 33:	Bestandsplan Lager 1, 2, 3	47
Abbildung 34:	Bestandsplan Wohnung Top 8	49
Abbildung 35:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	56
Abbildung 36:	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile	57
Abbildung 37:	Bau- und Erhaltungszustand WE-Objekt Wohnung Top 8, AR 8	58
Abbildung 38:	Vergleichspreise	64
Abbildung 39:	Vergleichswerte korrigiert	64
Abbildung 40:	Selektionsverfahren	65
Abbildung 41:	Vergleichspreise	65
Abbildung 42:	Korrekturfaktoren	66
Abbildung 43:	Vergleichswerte korrigiert	67
Abbildung 44:	Selektionsverfahren	67
Abbildung 45:	Statistische Kennzahlen	69
Abbildung 46:	Grafik statistische Kennzahlen	69



Abbildung 47:	Vergleichswertberechnung Lager 1	70
Abbildung 48:	Vergleichswertberechnung Lager 2	70
Abbildung 49:	Vergleichswertberechnung Lager 3	71
Abbildung 50:	Vergleichswertberechnung Wohnung Top 8, AR 8	71
Abbildung 51:	Statistische Lebenserwartung	73
Abbildung 52:	Diskontierter Vergleichswert	74
Abbildung 53:	Barwert Miete	75
Abbildung 54:	Vergleichswert Wohnung Top 8, AR 8 unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses	75
Abbildung 55:	Anpassung an den Verkehrswert	76
Abbildung 56:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	76
Abbildung 57:	Summe der Einzelwerte	79
Abbildung 58:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	85
Abbildung 59:	HORA-Pass Abfrage	87
Abbildung 60:	Plandokument 6977	89
Abbildung 61:	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	90
Abbildung 62:	Energieausweis (Auszug)	97
Abbildung 63:	Nutzwertgutachten	110
Abbildung 64:	Mietvertrag	114
Abbildung 65:	Monatsvorschreibung	116



SV DDr Heinz Muhr REV ICVS FRICS

Allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
International Certified Valuation Specialist
Recognised European Valuer
RICS Regulated Valuer

SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor

