

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

für 88/5.937 Wohnungseigentumsanteile (B-LNR 86)
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 203, Parteienkeller PK22

auf der Liegenschaft
***1010 Wien, Gonzagagasse 12/
Werdertorgasse 10***

KG 01004 Innere Stadt
EZ 381
BG Innere Stadt Wien



Bewertungstichtag: 17.12.2024

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand:

88/5.937 Wohnungseigentumsanteile (B-LNR 86) untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 203, Parteienkeller PK 22, 1010 Wien, Gonzagagasse 12/ Werdertorgasse 10, KG 01004 Innere Stadt, EZ 381, GST-NR 1395

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes
im Zuge des Insolvenzverfahrens

Auftraggeber:

Dr. Angela Steger
Rabensteig 1, A-1010 Wien
als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der
BBB Immo GmbH

Bewertungsstichtag:

17.12.2024

Bewertungsmethodik:

vereinfachtes Ertragswertverfahren

Nutzfläche:

98,18 m²

Verkehrswert:

EUR 653.000,-

Sachverständiger:

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	3
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....	4
2. BEFUND	6
2.1. Standort und Lage.....	6
2.1.1. Makro- und Mikrolage.....	7
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren	8
2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr	10
2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung.....	14
2.1.5. Alltags- und Nahversorgung.....	16
2.1.6. Bildungseinrichtungen	18
2.1.7. Gesundheitsversorgung	20
2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus.....	22
2.1.9. Lärmimmission.....	24
2.2. Grundbuch.....	25
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	28
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt.....	28
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	28
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	30
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	34
2.5. Gefahrendarstellung	35
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	38
2.6.1. Beschreibung des Grundstücks	38
2.6.2. Beschreibung des Gebäudes	38
2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation.....	39
2.6.4. Energieausweis	40
2.7. Fotodokumentation	42
2.8. Pläne.....	43
3. BEWERTUNG & GUTACHTEN.....	49
3.1. Bewertungsmethodik.....	49
3.2. Wertermittlungsverfahren	50
3.3. Ertragswertverfahren.....	50
3.3.1. Bewertungsparameter.....	52
3.4. Verkehrswertermittlung	56
3.5. Verkehrswert	57
4. ANHANG.....	58

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 17.12.2024 für 88/5.937 Wohnungseigentumsanteile (B-LNR 86) untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 203, Parteienkeller PK 22, KG 01004 Innere Stadt, EZ 381, GST-NR 1395, in 1010 Wien, Gonzagagasse 12/Werdertorgasse 10, zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 17.12.2024 statt und wurde von Markus Baumgartner, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Herrn Valentin Basaric seitens der Hausverwaltung PMV Immobilien Management GmbH sowie dem Mieter durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Energieausweis 31.01.2022
- Mietvertrag vom 01.08.1987
- Mietvorschreibung vom 10.12.2024
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 25.09.2024
- Nutzwertgutachten vom 08.10.2014
- Wohnungseigentumsvertrag 20.01.2015
- Auswechslungsplan 10.03.2014 (MA37/427219-2014-129)
- Auszug aus dem lokalen Melderegister zu den Hausbewohnern vom 11.02.2025

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszug vom 09.12.2024
- Katastermappenauszug vom 09.12.2024
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 09.12.2024
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 09.12.2024
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 09.12.2024
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 17.12.2024

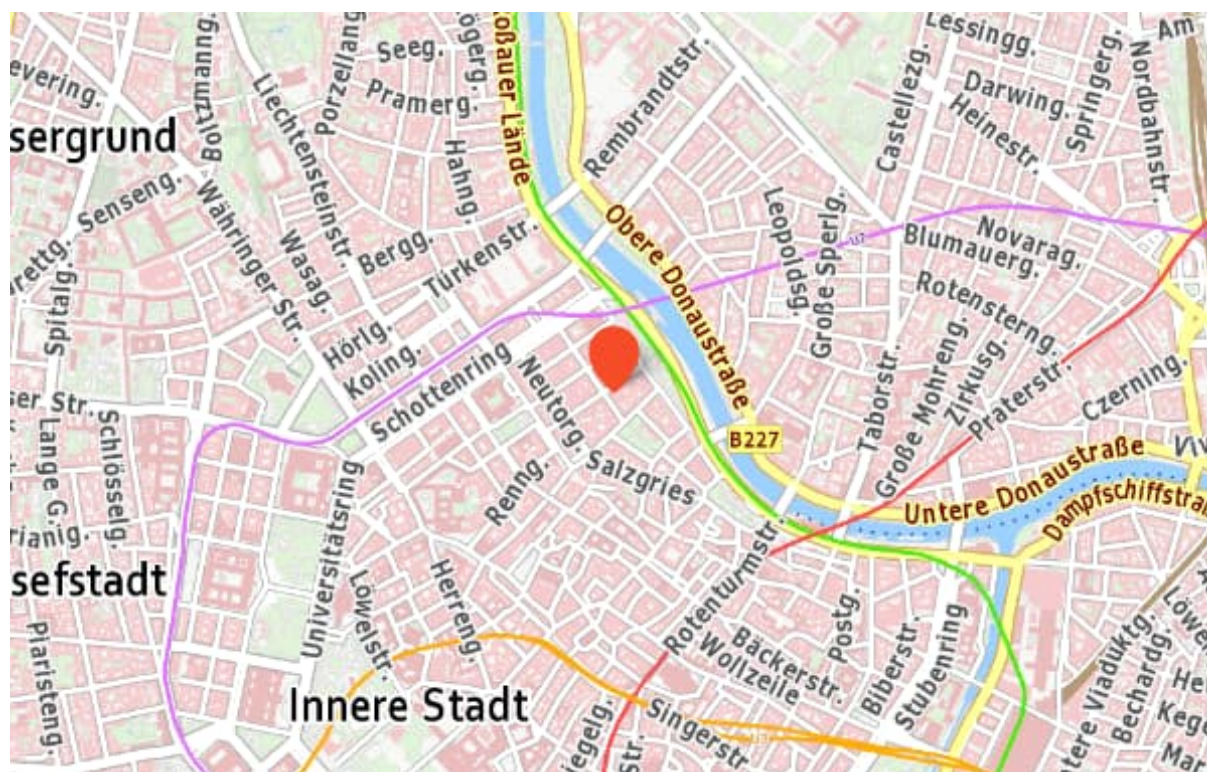
Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Datenerhebungen auf diversen facheinschlägigen Onlineportalen
- Telefonische Auskunft Gemeindeamt und ansässige Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich

- Periodische Druckzeitschrift: Sachverständige Heft 3/2024, Roland Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2024

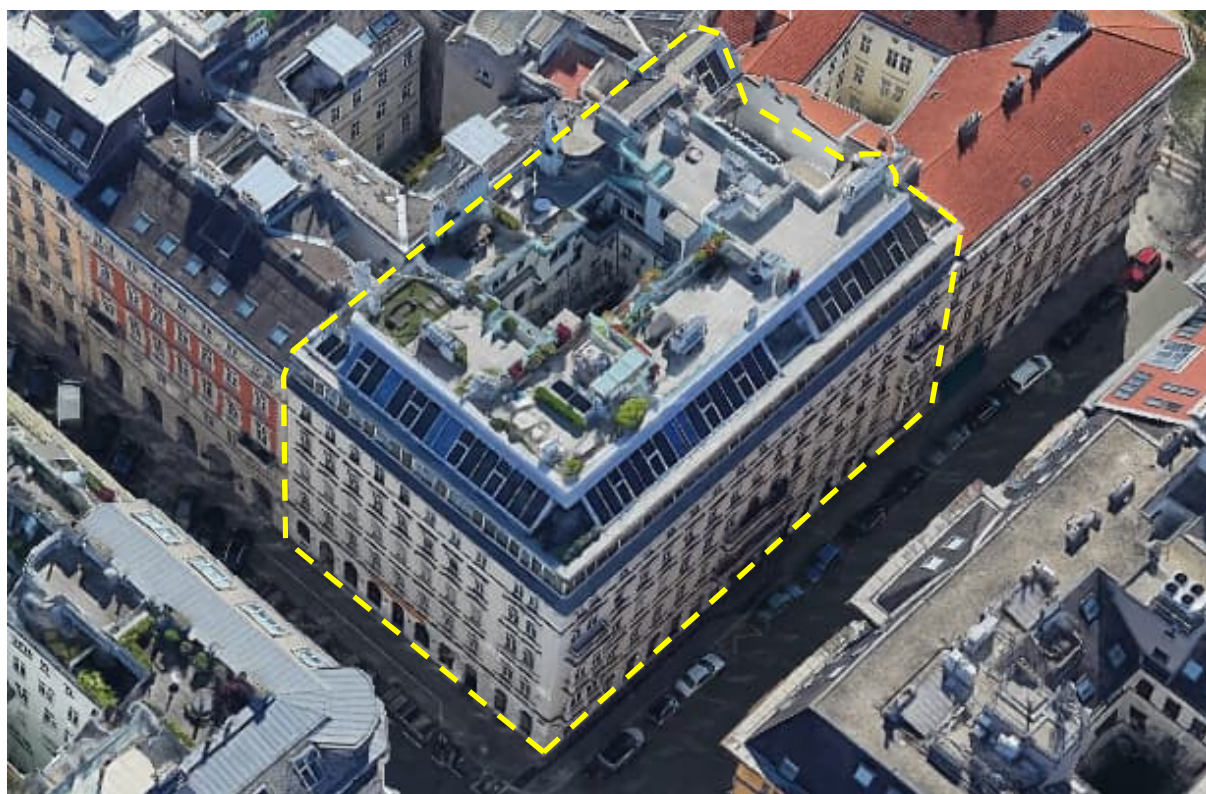
2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Umkreisradius: 2000m

Quelle: Basemap.at



Umkreisradius: 150m

Quelle: earth.google.com

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Wien innere Stadt
Polit. Bezirk:	Wien(Stadt)
Bundesland:	Wien
Einwohner:	16.538
Fläche (in km ²):	3
Einwohner / km ² :	5.513

Makrostandort

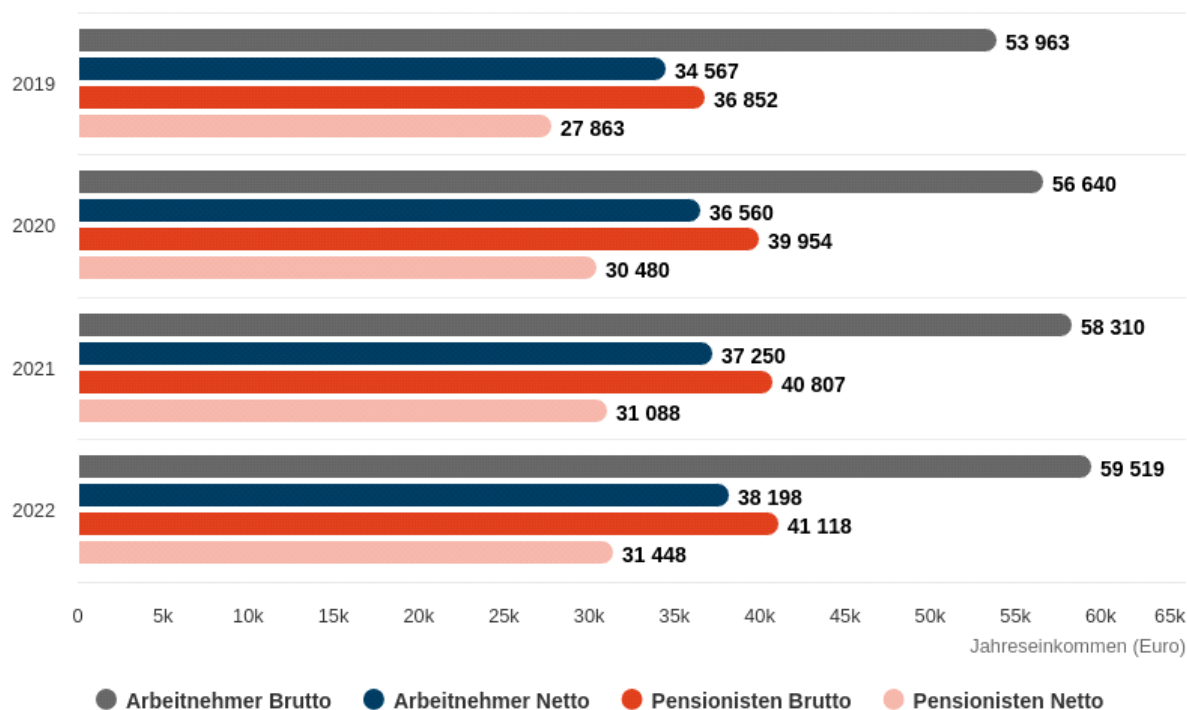
Die Innere Stadt, als 1. Gemeindebezirk Wiens, stellt den historischen Kern der österreichischen Bundeshauptstadt dar. Geprägt von einer Vielzahl an Verwaltungsbehörden und Firmensitzen, zeichnet sich der Bezirk durch eine hohe Anzahl an Beschäftigten aus. Die Geographie des 1. Bezirks umfasst eine zentrale Lage, die an verschiedene benachbarte Bezirke grenzt, darunter die Leopoldstadt und Landstraße. Die bedeutenden historischen Beziehungen zeichnen die Entwicklung des Bezirks nach, der auch das politische und kulturelle Zentrum Wiens beheimatet. Kulturell ist die Innere Stadt von großer Bedeutung, prägnant durch das Vorhandensein zahlreicher Museen sowie bedeutender Sehenswürdigkeiten wie die Hofburg und den Stephansdom. Der Bezirk umfasst den Großteil der spätantiken Militärstadt, die durch ihre historische Stadtmauer ergänzt wurde und später zur modernen Struktur von Wien beitrug. Darüber hinaus bietet die Innere Stadt diverse Parkanlagen, die zur Erholung und Veranstaltungen genutzt werden. Die Infrastruktur ist auf den Einzelhandel ausgerichtet, wobei zahlreiche Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe vertreten sind.

Mikrostandort

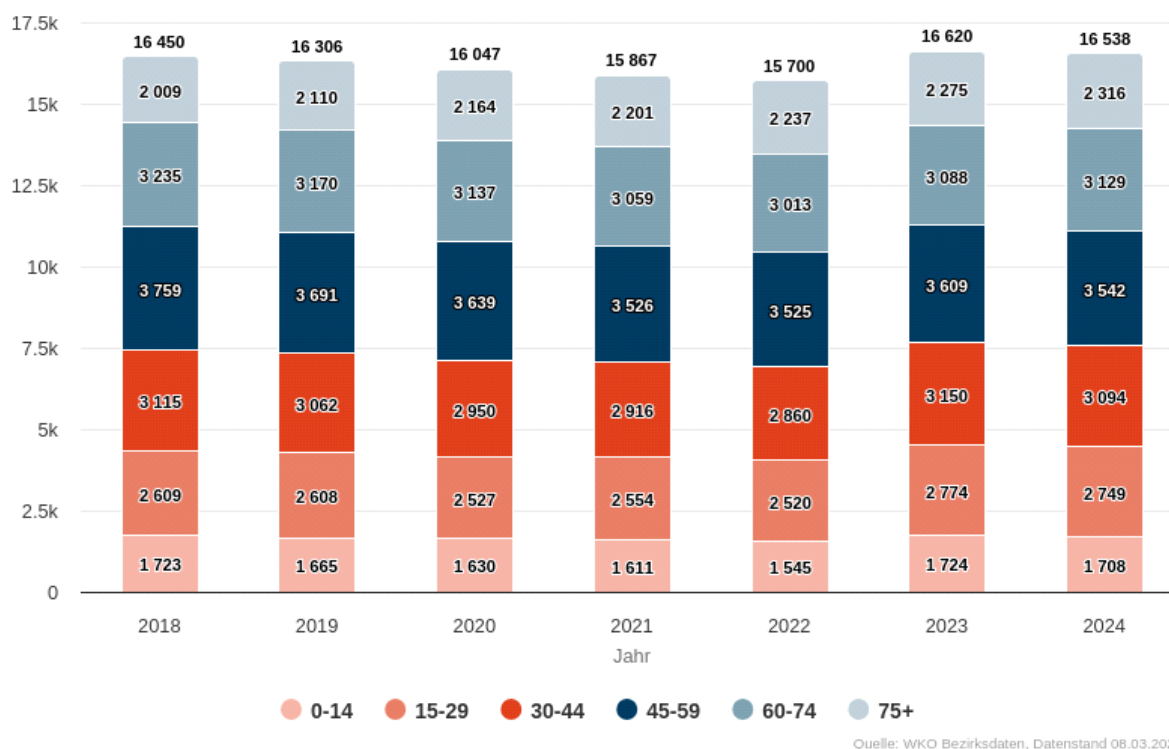
Die Adresse Gonzagagasse 12/Werdertorgasse 10 in 1010 Wien befindet sich in einer zentralen Lage im ersten Wiener Gemeindebezirk. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter ein Spar Gourmet in der Wipplingerstraße und eine Bipa-Filiale am Judenplatz. Apotheken wie die Rathaus-Apotheke sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Weitere Dienstleistungen wie Banken und Poststellen sind in diesem zentralen Stadtteil gut vertreten.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

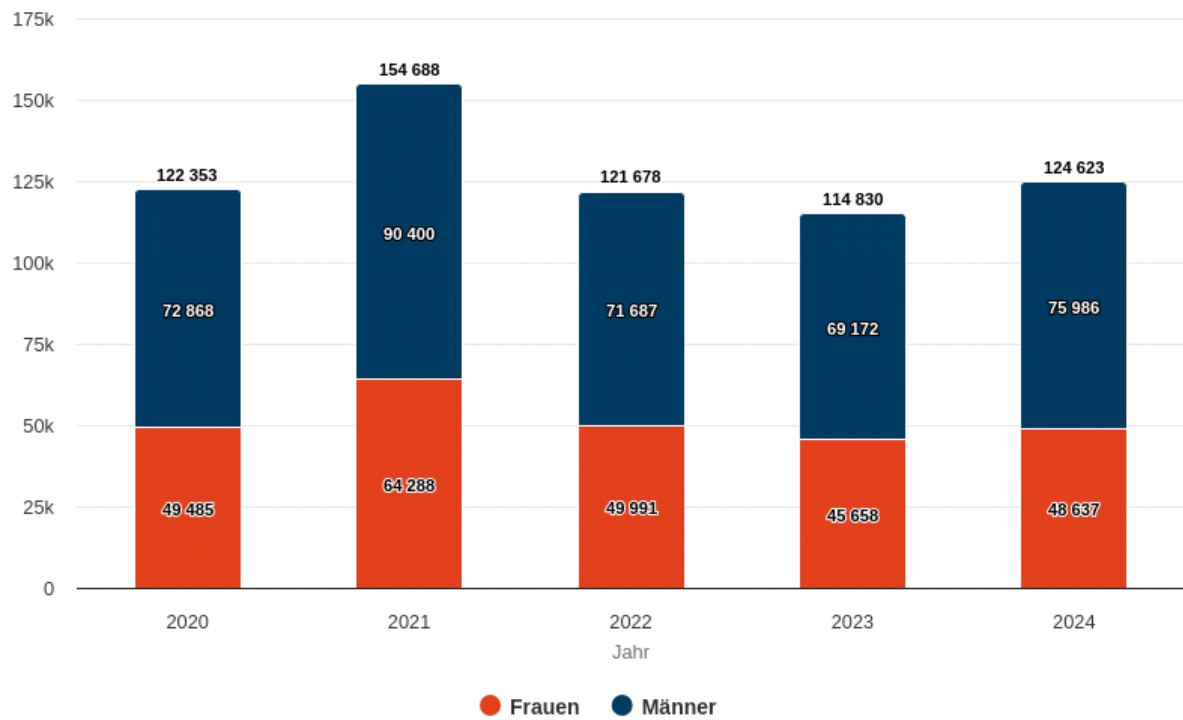
Jahreseinkommen per capita im Bezirk Wien 1., Innere Stadt



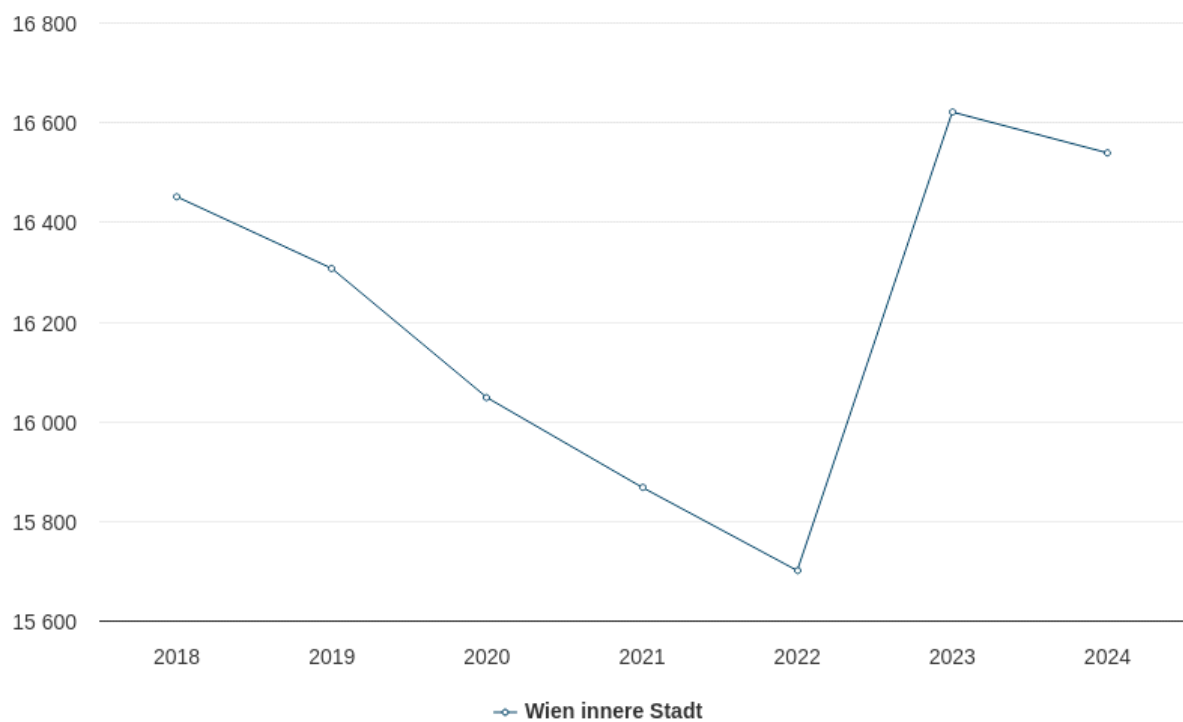
Altersstruktur der Gemeinde Wien innere Stadt



Arbeitslosenzahlen im Bezirk Wien(Stadt)

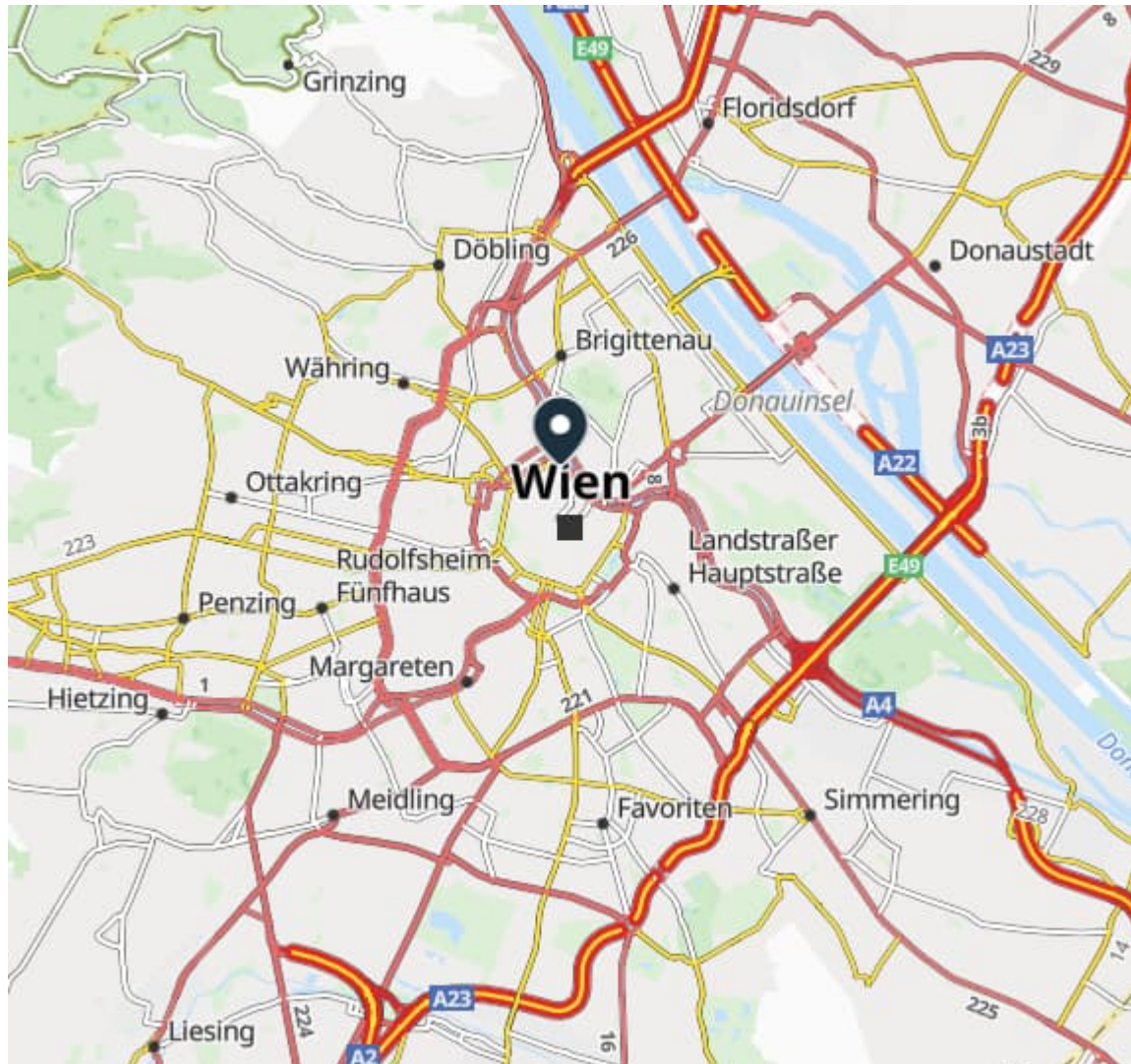


Bevölkerung in der Gemeinde Wien innere Stadt



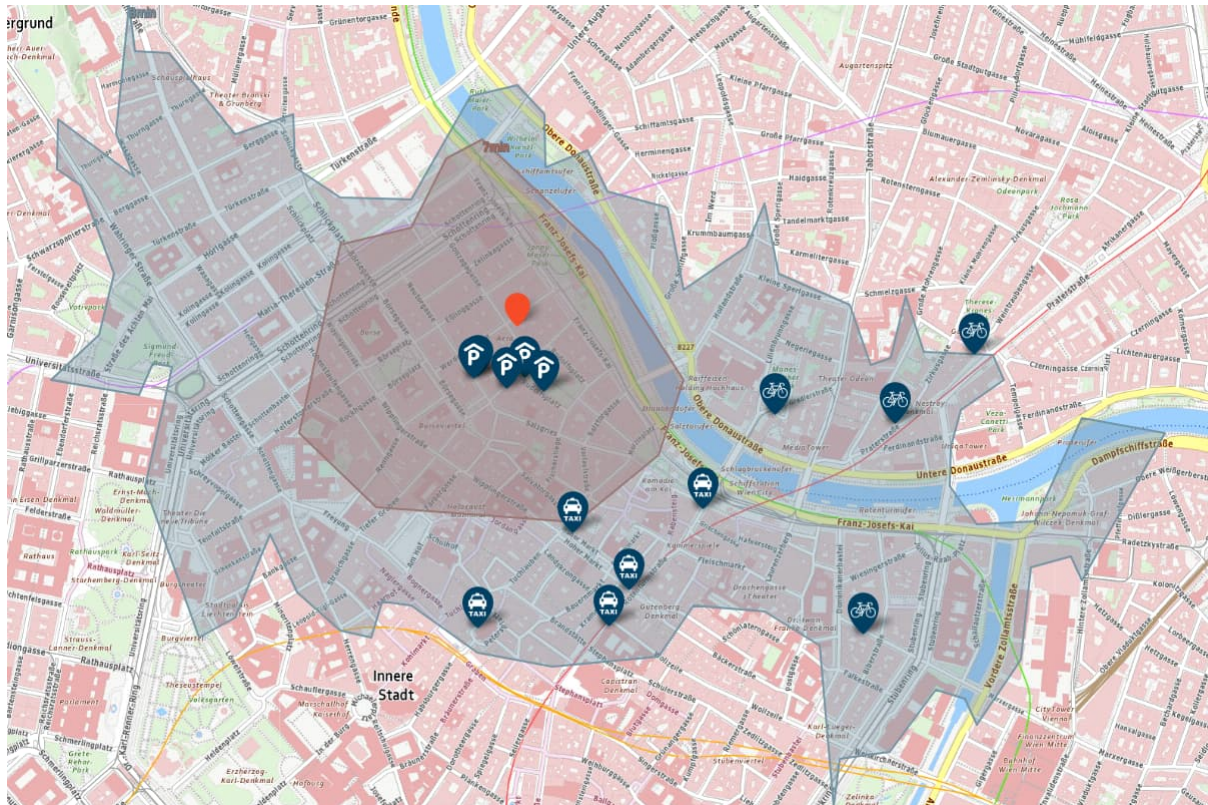
2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr

Individualverkehr



Quelle: viamichelin.at

Die Adresse Gonzagagasse 12 in 1010 Wien ist über die Nähe zur Ringstraße und zum Franz-Josefs-Kai direkt an die Hauptverkehrsachsen der Stadt angebunden. Diese ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit an innerstädtische als auch periphere Bezirke.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

Entspricht einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten

Fahrrad- geschäft



Anzahl im
Umkreis: 4

Radmechaniker
Gredlerstraße 2,
1020 Wien
569m

VELETAGE - Salon für
Radkultur
Praterstraße 13,
1020 Wien
816m

Roadbiker
Praterstraße 29,
1020 Wien
958m

Artbauer
Rosenbursenstraße 4,
1010 Wien
969m

Parkgarage



Anzahl im
Umkreis: 3

(siehe Karte)
Rudolfsplatz 13, 1010
Wien
108m

(siehe Karte)
Heinrichsgasse 4,
1010 Wien
133m

(siehe Karte)
Neutorgasse 4, 1010
Wien
137m

Taxi



Anzahl im
Umkreis: 4

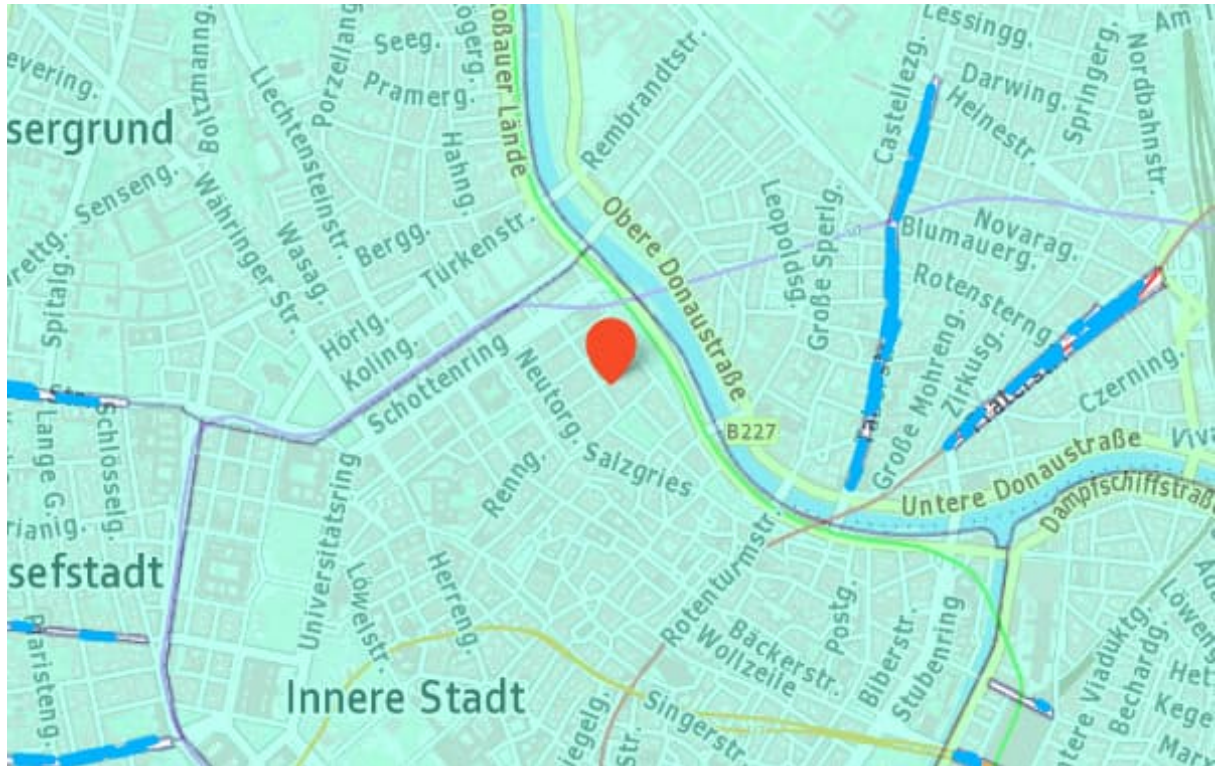
Marc-Aurel-Straße 2,
1010 Wien
447m

Rotenturmstraße 29,
1010 Wien
542m

Lichtensteg 1, 1010
Wien
599m

Petersplatz 6A, 1010
Wien
639m

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at

Kurzparkzonen



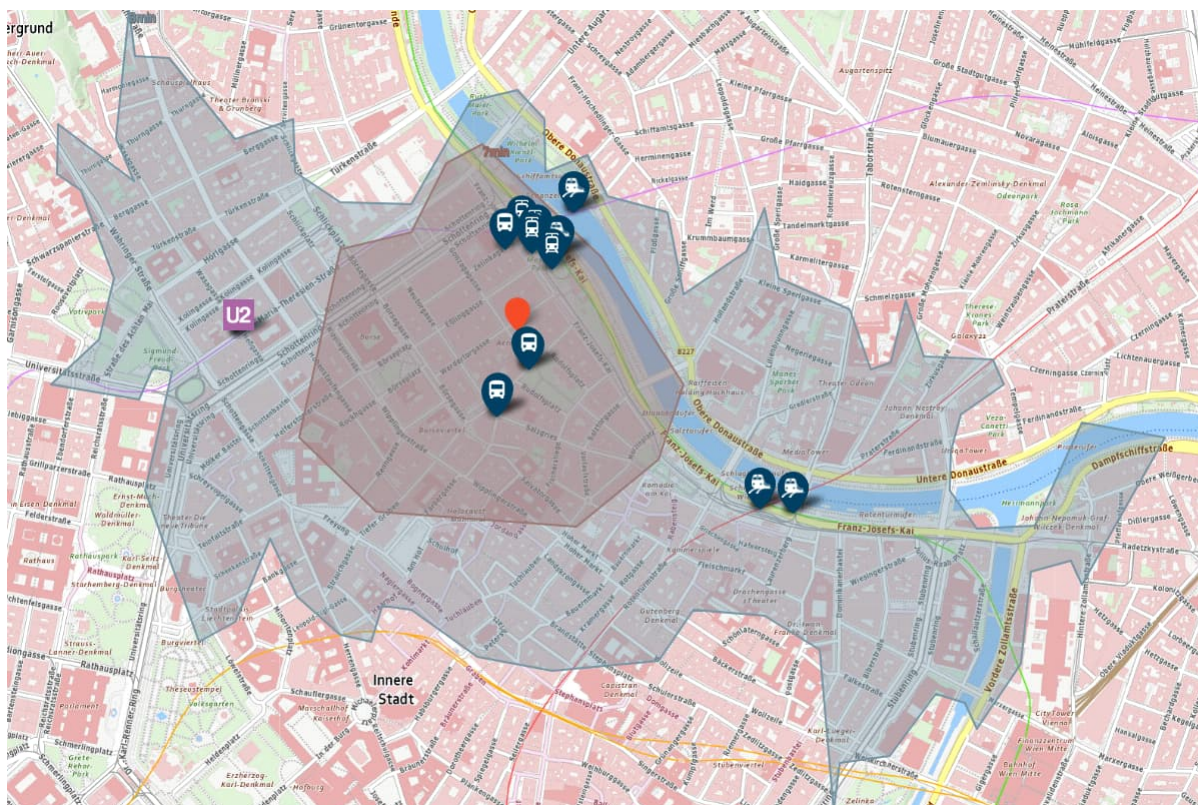
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

Kurzparkstreifen



Mo.-Fr. (w.) v. 8-18h, Sa. (w.) v. 8-12h 1,5 h

2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten Entspricht einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten

Bahnhof



Schottenring
Franz-Josefs-Kai 53,
1010 Wien
175m

Anzahl im
Umkreis: 1

U-Bahn Station



Schottenring
Franz-Josefs-Kai 53,
1010 Wien
175m

Schwedenplatz
U-Bahn Station
Schwedenplatz 7,
1010 Wien
629m



Schottentor
Maria-Theresien-
Straße 5,
1090 Wien
591m

Anzahl im
Umkreis: 3

**Straßenbahn-
haltestelle**



Schottenring
Franz-Josefs-Kai 53,
1010 Wien
145m

Anzahl im
Umkreis: 1

**Bus-
haltestelle**



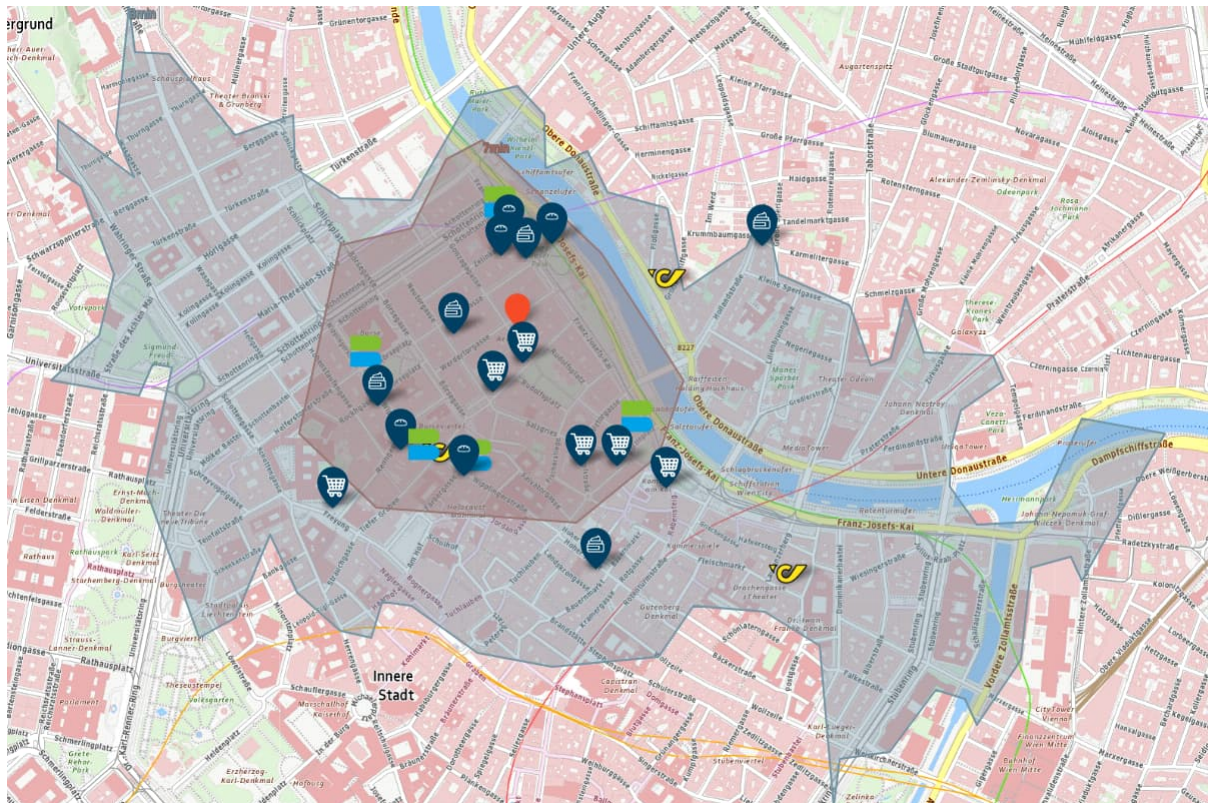
Rudolfsplatz
Rudolfsplatz 14, 1010
Wien
80m

Schottenring
Zelinkagasse 14,
1010 Wien
173m

Concordiaplatz
Salzgries 23, 1010
Wien
181m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

Entspricht einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten

Bäckerei



Anzahl im
Umkreis: 4

Anker
Zelinkagasse 12,
1010 Wien
154m

Ströck
U-Bahn Station
Schottenring ,
1010 Wien
187m

Ströck
Schottenring 30,
1010 Wien
192m

Anker
Wipplingerstraße 17,
1010 Wien
335m

Supermarkt



Anzahl im
Umkreis: 4

Billa
Gonzagagasse 9,
1010 Wien
77m

Hofer
Neutorgasse 2,
1010 Wien
147m

Spar Gourmet
Vorlaufstraße 3,
1010 Wien
320m

Berioska
Marc-Aurel-Straße 9,
1010 Wien
357m

Markt



Anzahl im
Umkreis: 1

Biobauernmarkt
Freyung
Freyung 7,
1010 Wien
548m

Bankomat



(siehe Karte)
Franz-Josefs-Kai 59-
61, 1010 Wien
224m

(siehe Karte)
Wipplingerstraße 16,
1010 Wien
324m

(siehe Karte)
Börseplatz 1,
1010 Wien
332m

(siehe Karte)
Morzinplatz 4,
1010 Wien
340m

Anzahl im
Umkreis: 4

Post



Post Filiale 1025
Obere Donaustraße
73,
1025 Wien
321m

Post Filiale 1016
Wipplingerstraße 21,
1016 Wien
329m

Post Filiale 1010
Fleischmarkt 19,
1010 Wien
781m

Anzahl im
Umkreis: 3

Drogerie



Darphin Paris
Neutorgasse 12,
1010 Wien
138m

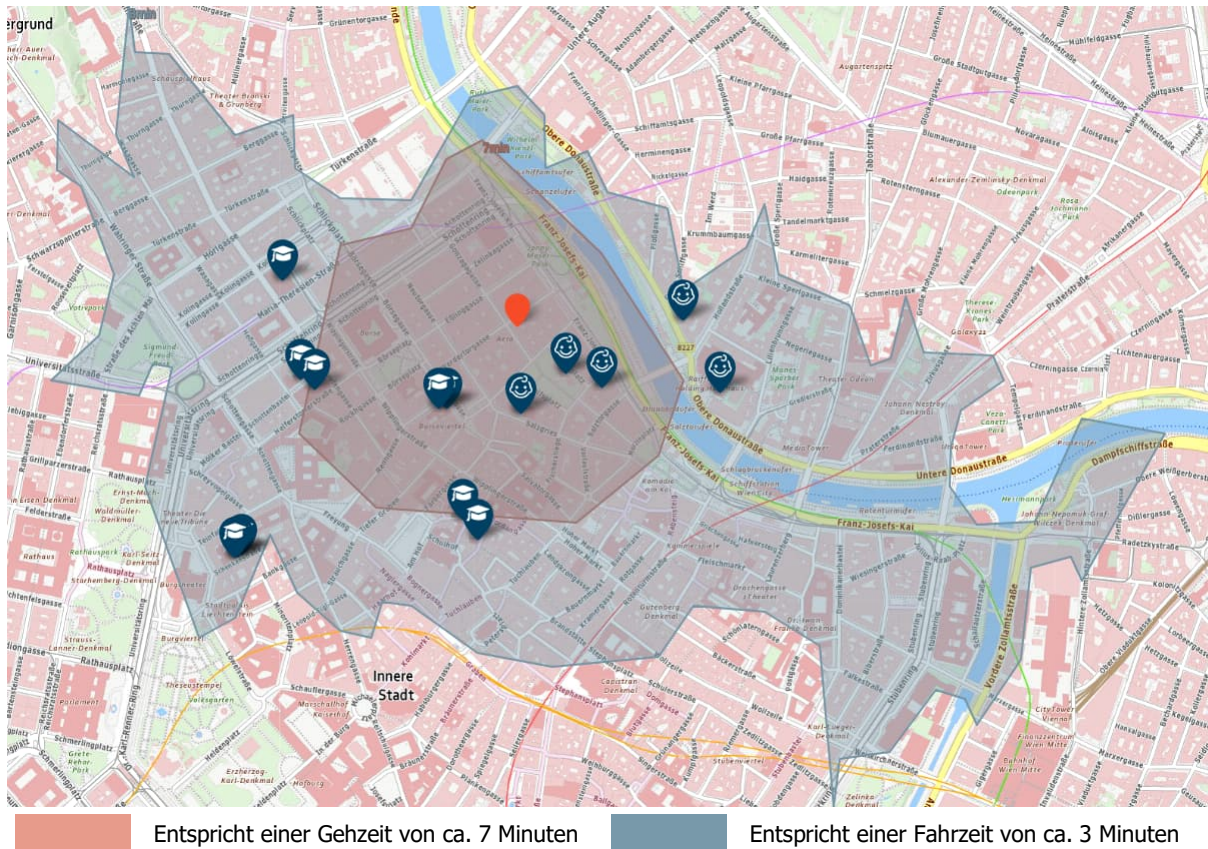
Bipa
Franz-Josefs-Kai 55,
1010 Wien
144m

Bipa
Wipplingerstraße 31,
1010 Wien
342m

Bipa
Hoher Markt 1,
1010 Wien
534m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.6. Bildungseinrichtungen



Kindergarten



Anzahl im
Umkreis: 4

Montessori
Kindergarten
Rudolfsplatz
Rudolfsplatz 5b,
1010 Wien
139m

Wiener Städtische
Versicherung
Salzgries 18,
1010 Wien
182m

Kindercompany
Gölsdorfasse
Gölsdorfasse 4,
1010 Wien
214m

Privatkindergarten
Donauhof
Obere Donaustraße
81,
1020 Wien
343m

Schule



Anzahl im
Umkreis: 4

Volksschule
Börsegasse
Börsegasse 5,
1010 Wien
230m

NMS Renngasse
Renngasse 20,
1010 Wien
242m

pVS Judenplatz
Judenplatz 6,
1010 Wien
422m

Gastgewerbefachschule
der Wiener Gastwirte
Judenplatz 3-4,
1010 Wien
455m

Universität



Anzahl im
Umkreis: 4

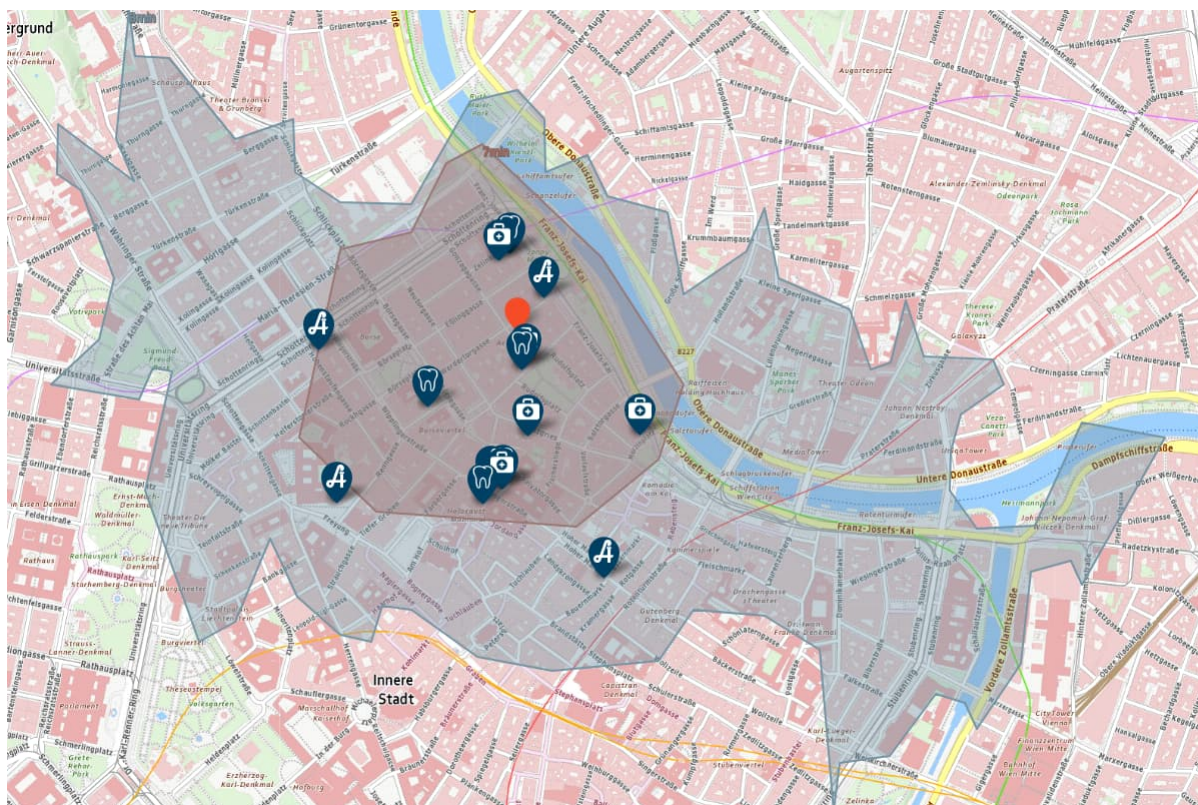
Rechtswissenschaftliche
Fakultät
Schottenbastei 10-16,
1010 Wien
451m

Universität Wien
Kolingasse
Kolingasse 14-16,
1090 Wien
508m

Evangelisch-
Theologische
Fakultät
Schenkenstraße 8-
10,
1010 Wien
756m

Katholisch-
Theologische
Fakultät
Schenkenstraße 8-
10,
1010 Wien
765m

2.1.7. Gesundheitsversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

Entspricht einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten

Arzt



Anzahl im
Umkreis: 4

Dr. Ronay
Rudolfsplatz 14,
1010 Wien
72m

Dr. Vladi Liptak
Zelinkagasse 12,
1010 Wien
154m

Dr. Maryan Cyarnecki
Salzgries 17,
1010 Wien
222m

Schmerzteam
Stoß im Himmel 1,
1010 Wien
333m

Zahnarzt



Anzahl im
Umkreis: 4

Dr. Valerie Steiger-
Ronay
Rudolfsplatz 14,
1010 Wien
82m

Dr. Michaela
Sommer
Zelinkagasse 14,
1010 Wien
163m

Zahngesundheitszentrum
der WGKK
Renngasse 15,
1010 Wien
252m

Angel Smile
Stoß im Himmel 1,
1010 Wien
328m

Apotheke



Anzahl im
Umkreis: 4

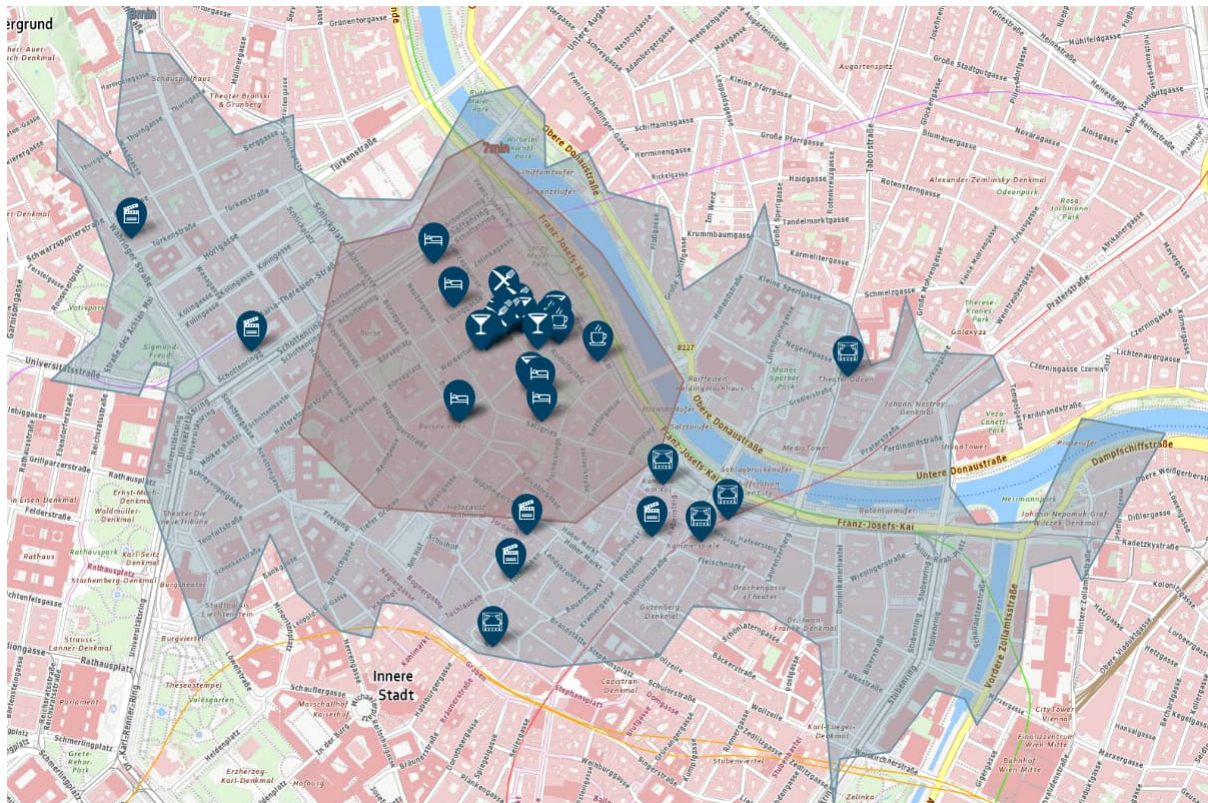
Apotheke am
Werdertor
Werdertorgasse 19,
1010 Wien
85m

Mohren Apotheke
Wipplingerstraße 12,
1010 Wien
334m

Zum Schwan
Schottenring 14,
1010 Wien
425m

Apotheke zu unserer
lieben Frau bei den
Schotten
Freyung 7,
1010 Wien
527m

2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Entspricht einer Gehzeit von ca. 7 Minuten

Entspricht einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten

Restaurant



Anzahl im
Umkreis: 4

Pasta e Basta
Werdertorgasse 10,
1010 Wien
7m

Aera
Gonzagagasse 11,
1010 Wien
28m

Arikei
Werdertorgasse 8,
1010 Wien
46m

Lola Spanisches
Tapas Restaurant
Gonzagagasse 14,
1010 Wien
54m

Cafe



Anzahl im
Umkreis: 4

Rudolfs
Rudolfsplatz 2,
1010 Wien
69m

Giovanni
Werdertorgasse 4,
1010 Wien
86m

Steirer Platzl
Rudolfsplatz 3,
1010 Wien
91m

Wilhelm
Franz-Josefs-Kai 39,
1010 Wien
180m

Bar



Anzahl im
Umkreis: 4

Club Berlin
Gonzagagasse 12,
1010 Wien
16m

Il Toro
Rudolphsplatz 1,
1010 Wien
61m

Michael's Bier-&
Weinbar
Heinrichsgasse 3,
1010 Wien
77m

The Office
Werdertorgasse 4,
1010 Wien
95m

Theater



Anzahl im
Umkreis: 4

Komödie am Kai
Franz-Josefs-Kai 29,
1010 Wien
448m

Kammerspiele
Rotenturmstraße 20,
1010 Wien
590m

Theater
franzjosefskai21
Franz-Josefs-Kai 19,
1010 Wien
597m

Theater am Werk am
Petersplatz
Petersplatz 1,
1010 Wien
674m

Kino



Anzahl im
Umkreis: 4

Artis International
Schultergasse 5,
1010 Wien
438m

Cine Center
Fleischmarkt 6,
1010 Wien
521m

Actor's Studio Wien
Tuchlauben 13,
1010 Wien
529m

De France
Schottenring 5,
1010 Wien
566m

Hotel



Anzahl im
Umkreis: 4

Hotel Bajazzo
Eßlinggasse 7,
1010 Wien
145m

K+K Palais Hotel
Rudolphsplatz 11,
1010 Wien
156m

Starlight Suiten
Salzgries
Salzgries 12,
1010 Wien
206m

Palais Hansen
Kempinski Vienna
Schottenring 24,
1010 Wien
223m

2.1.9. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis zu 60 dB durch Straßenverkehr.

Lärm Straßenverkehr

55 bis 60 db:

Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs.

60 bis 65 db:

Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen.

65 bis 70 db:

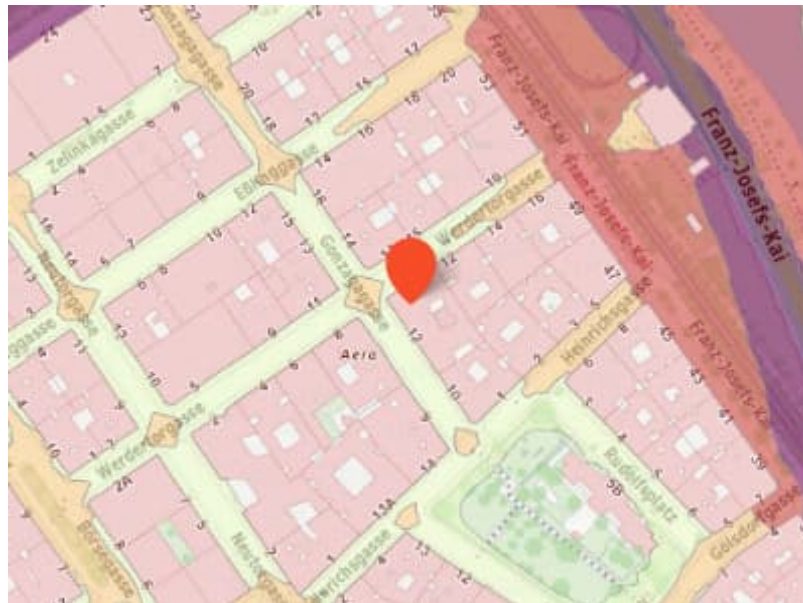
Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung.

70 bis 75 db:

Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung.

ab 75 db:

Entspricht starkem Straßenverkehr.
Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten.



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

In diesem Gebiet wurde kein Lärm dieser Kategorie gemessen.

2.2. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 381

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 9685/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1395 GST-Fläche 1295
Bauf.(10) 1129
Bauf.(20) 166 Werdertorgasse 10
Gonzagagasse 12

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
2 a 1925/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
(8) WEG 2002 gem Pkt 7.2U Wohnungseigentumsübereinkommen_2015-01-20
***** B *****

82 ANTEIL: 72/5937

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon W310, Parteienkeller PK29

b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)

83 ANTEIL: 190/5937

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W105, Parteienkeller PK16

b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)

84 ANTEIL: 107/5937

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W108, Parteienkeller PK15

b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht

f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5 S 110/24x)

85 ANTEIL: 109/5937

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W110, Parteienkeller PK19,
Parteienkeller PK20
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

86 ANTEIL: 88/5937
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W203, Parteienkeller PK22
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

87 ANTEIL: 69/5937
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon W206, Parteienkeller
PK37
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

88 ANTEIL: 52/5937
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W303, Parteienkeller PK21,
Parteienkeller PK23
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

89 ANTEIL: 86/5937
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W304, Parteienkeller PK24
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

90 ANTEIL: 39/5937
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 1925/2015 Wohnungseigentum an Wohnung W309, Parteienkeller PK28
b 8889/2021 IM RANG 3141/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
f 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)

***** C *****

33 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 8889/2021 9198/2021 Pfandurkunde 2021-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)
35 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 2551/2022
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
bis 2023-03-16
b 10581/2022 IM RANG 2551/2022 Pfandurkunde 2022-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 10581/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 131 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 25
EZ 205 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 28
EZ 381 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 35
39 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 3116/2023 Pfandurkunde 2021-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

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

Grundbuch

09.12.2024 14:07:50

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. 1395) mit einer Gesamtfläche von 1.295 m² zusammen.

Die Fläche ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein.

Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet.

Folgende Eintragungen sind im A2-Blatt angeführt:

- 2 a 1925/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
(8) WEG 2002 gem Pkt 7.2U_Wohnungseigentumsübereinkommen_2015-01-20*

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 09.12.2024 ist die Eigentümerin der 88/5.937 Anteile an der Liegenschaft, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 203, PK 22, B-LNR 86, die BBB Holding GmbH.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

- 33 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 8889/2021 9198/2021 Pfandurkunde 2021-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)*
- 35 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 2551/2022
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
bis 2023-03-16
b 10581/2022 IM RANG 2551/2022 Pfandurkunde 2022-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 10581/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 131 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 25
EZ 205 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 28*

EZ 381 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 35
39 auf Anteil B-LNR 82 bis 90
a 3116/2023 Pfandurkunde 2021-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

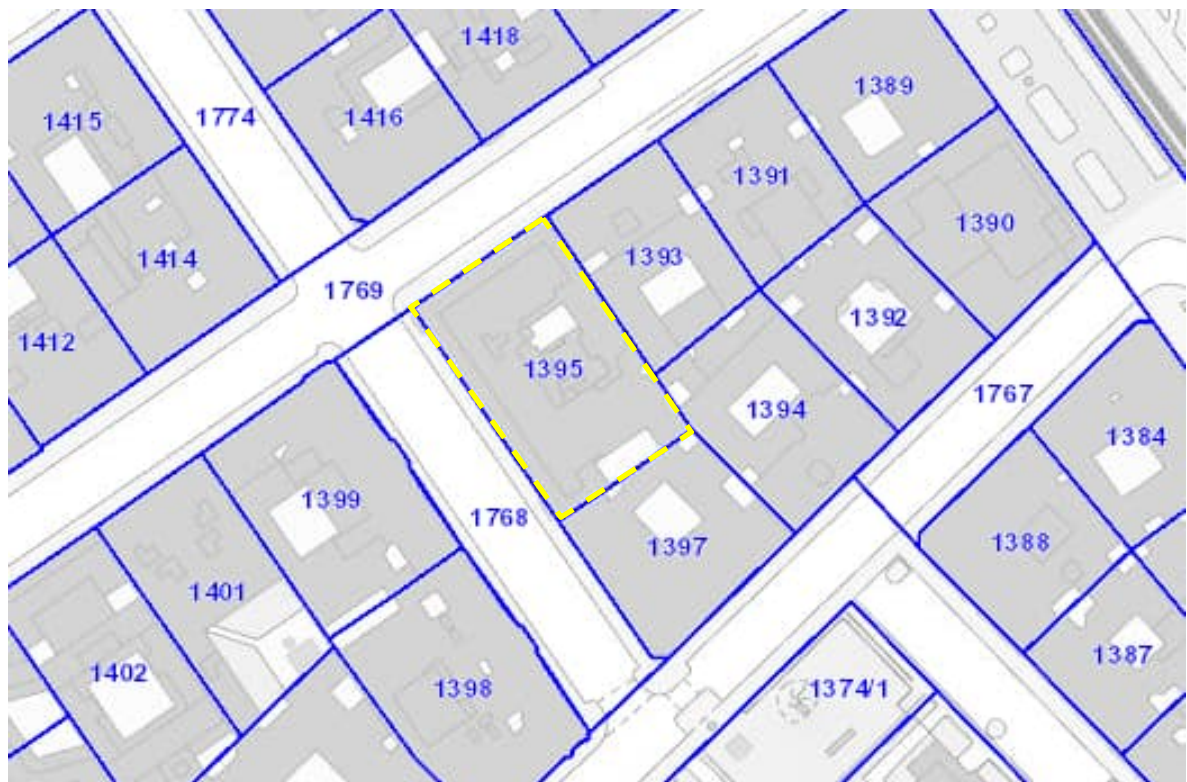
Im Lastenblatt des gegenständlichen Grundbuchauszuges sind Höchstpfandrechte mit einem insgesamt Betrag von EUR 15.800.000,- eingetragen, wobei tlw. simultan haftende Liegenschaften vorhanden sind.

Der Bewertung wird unterstellt, dass die Eintragungen als wertneutral zu beurteilen sind. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber oder Dritten keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Katasterplan



Quelle: Basemap.at, Landesverwaltung, bev.gv.at

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: Basemap.at, Landesverwaltung, bev.gv.at

Zeichenerklärung

GB	Gemischte Baugebiete
V	in Bauklasse V, min. 16 m, höchstens 26 m
g	geschlossene Bauweise
GB_{GV}	Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel
I 4.5	in Bauklasse I, min. 2.5 m, höchstens 4.5 m



Wohn- und Schutzzone

Für Flächen ohne besondere Bestimmungen gelten lt. Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes (Plandokument 8375) folgende Bestimmungen:

3. Bestimmungen ohne Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen BB:

- 3.1. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten dürfen die Baumassen an den Baulinien nicht gestaffelt werden.*
- 3.2. Entlang der Baulinien ist die Errichtung von Erkern und Balkonen untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.*
- 3.3. Der oberste Abschluss des Dachs darf - mit Ausnahme jener Liegenschaften, die direkt an den Schottenring anschließen - nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen, die Dachneigung darf hier 38 Grad nicht überschreiten. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoß zulässig. Raumbildende Aufbauten auf den zur Baulinie orientierten Dachflächen sind untersagt.*
- 3.4. Der oberste Abschluss des Dachs darf bei den direkt an den gesamten Schottenring anschließenden Liegenschaften nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoß zulässig. Raumbildende Aufbauten auf den zur Baulinie orientierten Dachflächen sind untersagt.*
- 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind als Flachdächer auszuführen und intensivgemäß ÖNORM L 1131 zubegrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.*
- 3.6. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.*
- 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.*
- 3.8. Bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und bis zu 26 m, sind in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v.H., gemäß dem Stand der Technik zu begrünen. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.*
- 3.9. An den zu den Verkehrsflächen der Maria-Theresien-Straße, des Schottenrings und des Franz-Josefs-Kais orientierten Gebäudefronten ist die Herstellung von Hauptfenstern von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.*
- 3.10. Im gesamten Plangebiet wird bestimmt, dass die Raumhöhe im Erdgeschoß mindestens 3,5 m zu betragen hat.*
- 3.11. Im gesamten Plangebiet gilt ein Stellplatzregulativ, wobei die Stellplatzverpflichtung 50 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzzahl beträgt. Es dürfen*

höchstens 80 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

3.12. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.

§ 7 BO für Wien Schutzzonen

(1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

§ 7a BO für Wien Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

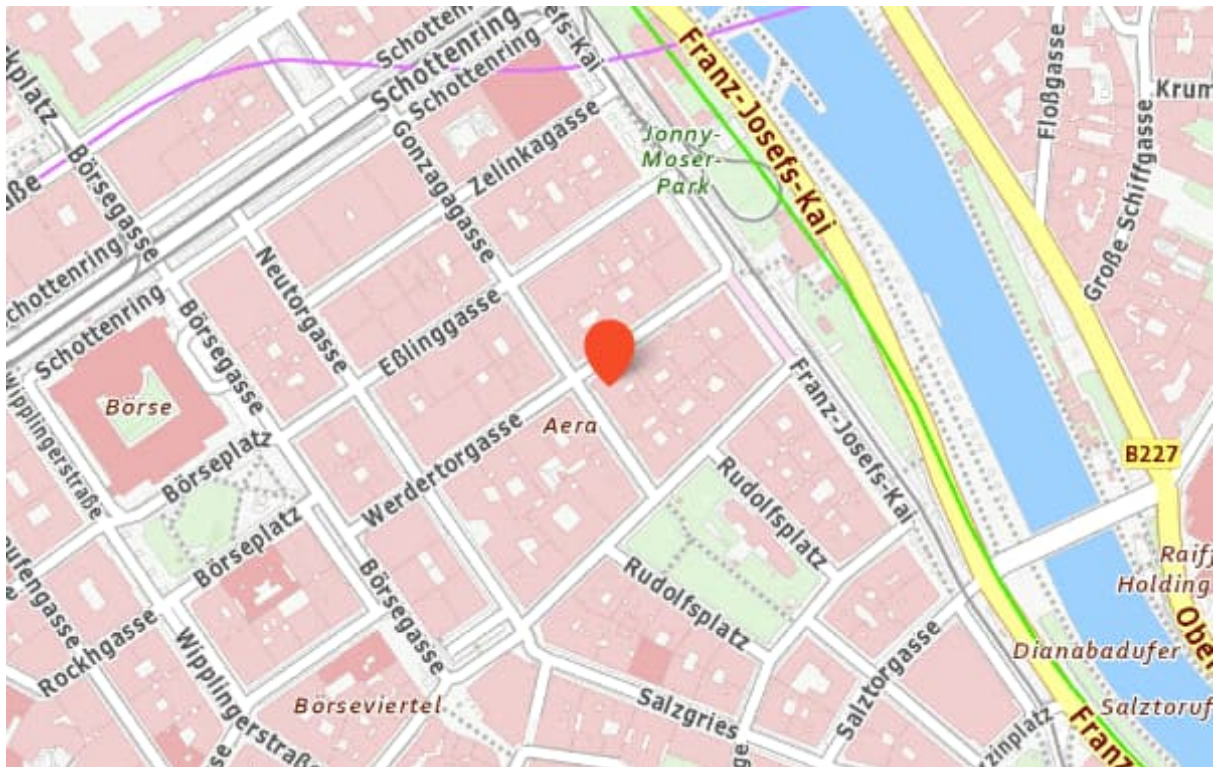
(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Verdachtsflächenkataster auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:



Quelle: Umweltbundesamt | BMK
Veröffentlichung: 2022

Information:

Das Grundstück 1395 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: umweltbundesamt.at

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

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Gonzagagasse 12 Stiege 1, 1010 Wien
Seehöhe: 165 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 48,21514° N | 16,37098° O

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



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagel Korngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48.21514° N; 16.37098° O; Datum: 09.12.2024

Seite 2 / 2

Lt. HORA Hochwasserrisikozone befindet sich die gegenständliche Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone:



Ebenso ist im HORA-Pass für die 250m Umgebung der Liegenschaft die höchste Kategorisierung hinsichtlich des Oberflächenabflusses ausgewiesen. Die gegenständliche Adresse liegt bei näherer Betrachtung in einer Zone mit geringer bis mittlerer Wassertiefe.



2.6. Liegenschaftsbeschreibung

2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem 1.295 m² großen Grundstück mit der Grundstücksnummer 1395. Das Grundstück hat eine rechteckige Form und weist eine ebene Grundfläche auf. Das Grundstück ist über die Werdertor- sowie die Gonzagagasse erschlossen.

2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Gründerzeitliches Mietzinshaus auf drei Stiegen
Baujahr	um 1863 (lt. MA 19); 2014 nachträglicher DG-Ausbau
Geschosse	1.-2.Keller-, Erd-, 1.–5. Ober-, Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Dach	vorwiegend Flachdach als Terrasse ausgebildet
Fassade	gegliederte Fassade
Ver- und Entsorgung	ortsüblich

WEG-Objekt 203

Fenster	Holzkastenfenster
Vertikale Erschließung	Treppenhaus; Personenaufzug
Heizung	Gasetagenheizung

Sanierung:

Lt. Unterlagen wurde 2014 das Dachgeschoss um zwei weitere Stockwerke ausgebaut. Ebenso wurde eine Parkgarage mit KFZ-Lift und Drehscheibe über vier Geschosse (2.KG bis Zwischengeschoss) errichtet. Weitere Informationen über etwaige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es seit der Errichtung des Gebäudes, darüber hinaus, keine wesentlichen Veränderungen gab.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden mäßigen bis schlechten Zustand.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.

Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.09.2024 weist die Reparaturrücklage ein Guthaben wie folgt auf:

Reparaturrücklage Allgemein	Guthaben	€ 107.541,21
Reparaturrücklage Garage	Guthaben	€ 1.858,45
Reparaturrücklage Aufzug	Guthaben	€ 39.666,82

2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Das Wohnungseigentumsobjekt W 203 befindet sich auf der Stiege 2, im 1. Stockwerk, mit Blick auf die Gonzagagasse sowie in den Innenhof. Es ist ein Personenaufzug vorhanden. Es wird als Wohnung genutzt und verfügt über drei Zimmer inkl. Loggia. Der generelle Zustand der Einheit wird als schlecht bis mittel bewertet. Die Fenster sind als Holzkastenfenster ausgeführt und in einem schlechten Zustand. Strom sowie Verrohrung verläuft tlw. über Putz. Dem Objekt ist das Kellerabteil PK 22 zugeordnet.

Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich gemäß Nutzwertgutachten vom 08.10.2014 um eine 98,18 m² große Wohnung.

Auf dem Objekt lastet ein aufrechter, unbefristeter Bestandsvertrag vom 04.08.1987. Der derzeitige Nettohauptmietzins pro Monat lt. übermittelter Vorschreibung beläuft sich auf EUR 184,23 pro Monat bzw. EUR 1,88 pro m² Mietfläche pro Monat und ist wertgesichert (VPI 1976 – Indexziffer August 1987, Anpassung bei Indexveränderung $\geq 10\%$).

Es besteht kein Weitergaberecht.

An der Adresse ist neben dem Mieter keine weitere Person gemeldet.

Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen ist vom Auftraggeber ein Energieausweis vom 31.01.2022 vorgelegt worden. Dieser weist für 1. Obergeschoss einen Heizwärmebedarf von 58,8 kWh/m²a auf.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1010 Wien, Gonzagagasse 12	Umstellungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	1.Obergeschoss - 4.Obergeschoss	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2014
Straße	Gonzagagasse 12	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	1395	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

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

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

HWB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie zufälliger Hilfeleistungen.

HWB_{Ref}: Der Heizwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hausstrombedarf, abzüglich zufälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfeenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gemäß dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1870 bis 1990) der Zentralschicht für Mikroklima und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 geprüfter Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte sollen unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2015-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
Version: AX3000 (20210729) 64 BR V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	4.429,4 m²	Heiztage	246 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3.543,5 m²	Heizgradtage	3641 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	18.252,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.752,2 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,21 1/m	Soß-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	4,86 m	mittlerer U-Wert	0,85 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK _T -WERT	37,30	RH-WB-System (primär)	Fernwärme Wien
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Nachweis über HEB	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,Ref} = 58,6 kWh/m²a	HWB _{Ref,Ref} =	
Heizwärmebedarf	HWB _{Ref} = 58,6 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{Ref} = 112,1 kWh/m²a	EEB _{Ref} =	
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GE,Ref} = 1,37	f _{GE,Ref} =	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,Stk} = 290.467 kWh/a	HWB _{Ref,Stk} = 65,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,Stk} = 290.467 kWh/a	HWB _{Stk} = 65,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 45.268 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenenergiebedarf	Q _{H,Ref,Stk} = 427.223 kWh/a	HEB _{Stk} = 96,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{WWZ,WW} = 3,11
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{WWZ,RH} = 0,99
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{WWZ,H} = 1,27
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,Stk} = 100.884 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,Stk} = 528.106 kWh/a	EEB _{Stk} = 119,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,Stk} = 299.540 kWh/a	PEB _{Stk} = 67,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-erneuerbar,Stk} = 108.218 kWh/a	PEB _{nicht-erneuerbar,Stk} = 24,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{PEB,Stk} = 191.322 kWh/a	PEB _{Stk} = 43,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,Stk} = 32.524 kg/a	CO _{2,Stk} = 7,3 kg/m²a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f _{GE,Stk} = 1,37
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,Stk} =	PVE _{Export,Stk} =

ERSTELLT

GWR-Zahl	2711321
Ausstellungsdatum	31. Januar 2022
Gültigkeitsdatum	31. Januar 2032
Geschäftszahl	EA_717344

ErstellerIn
Unterschrift

ifs Immobilien Facility Services GmbH



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.

Version: AX3000 (20210729) 64 Bit V2021

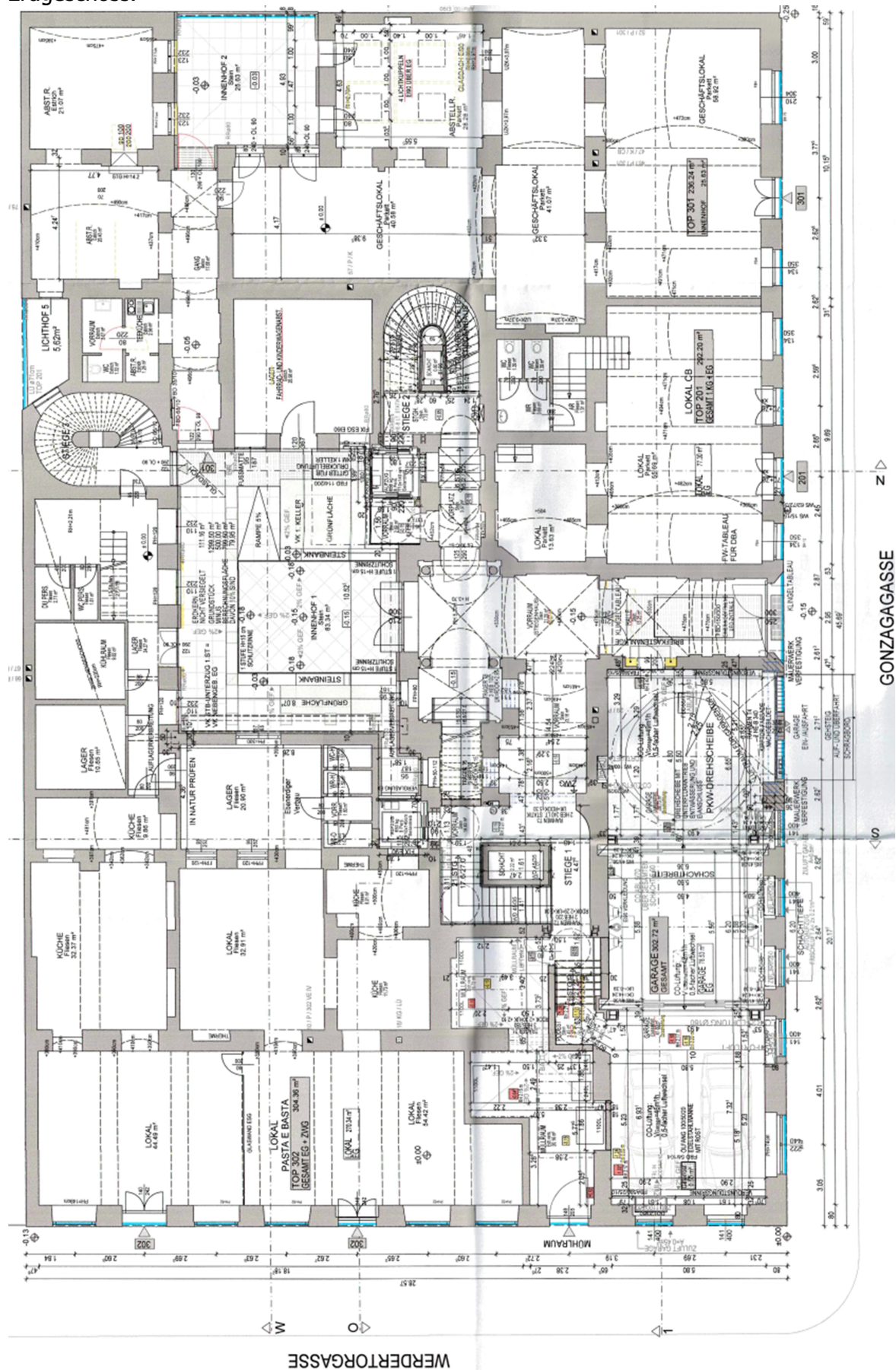
2

2.7. Fotodokumentation

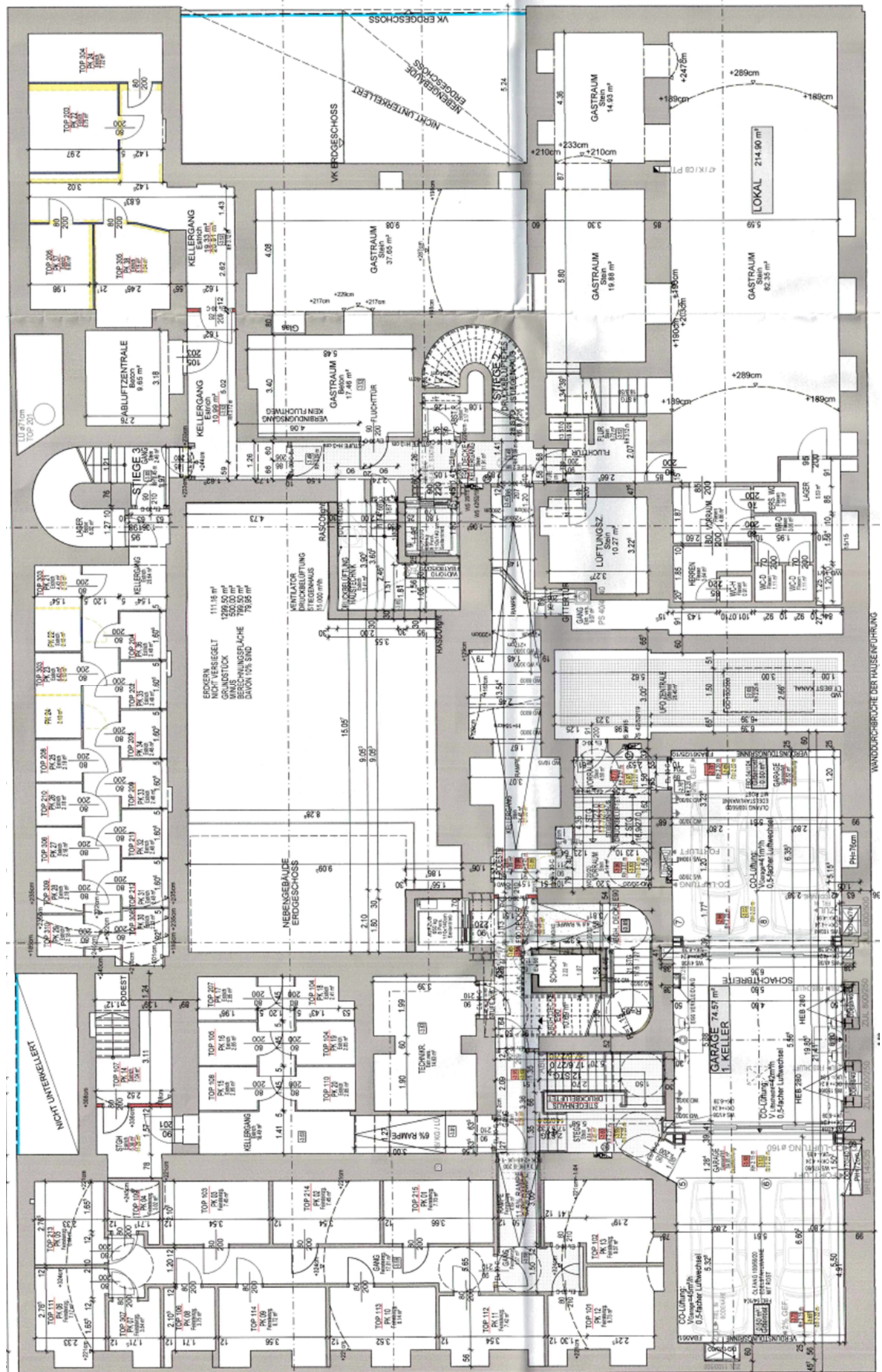
Eine Fotodokumentation der Befundung des Wohnungseigentumsobjektes liegt dem fertigenden Sachverständigen vor. Aufgrund des aufrechten Bestandsvertrages wird davon abgesehen diese im Gutachten anzuführen.

2.8. Pläne

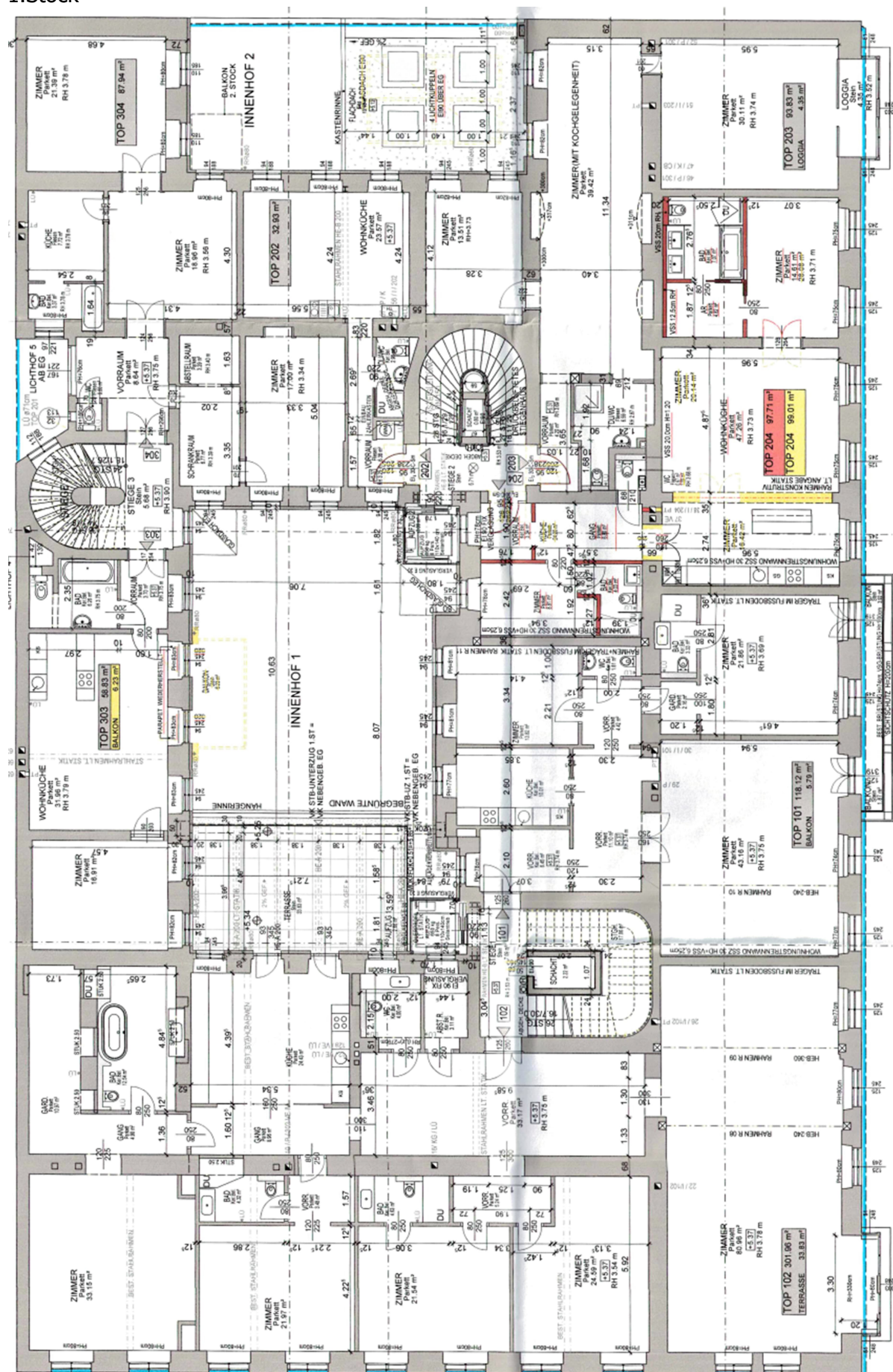
Erdgeschoss:



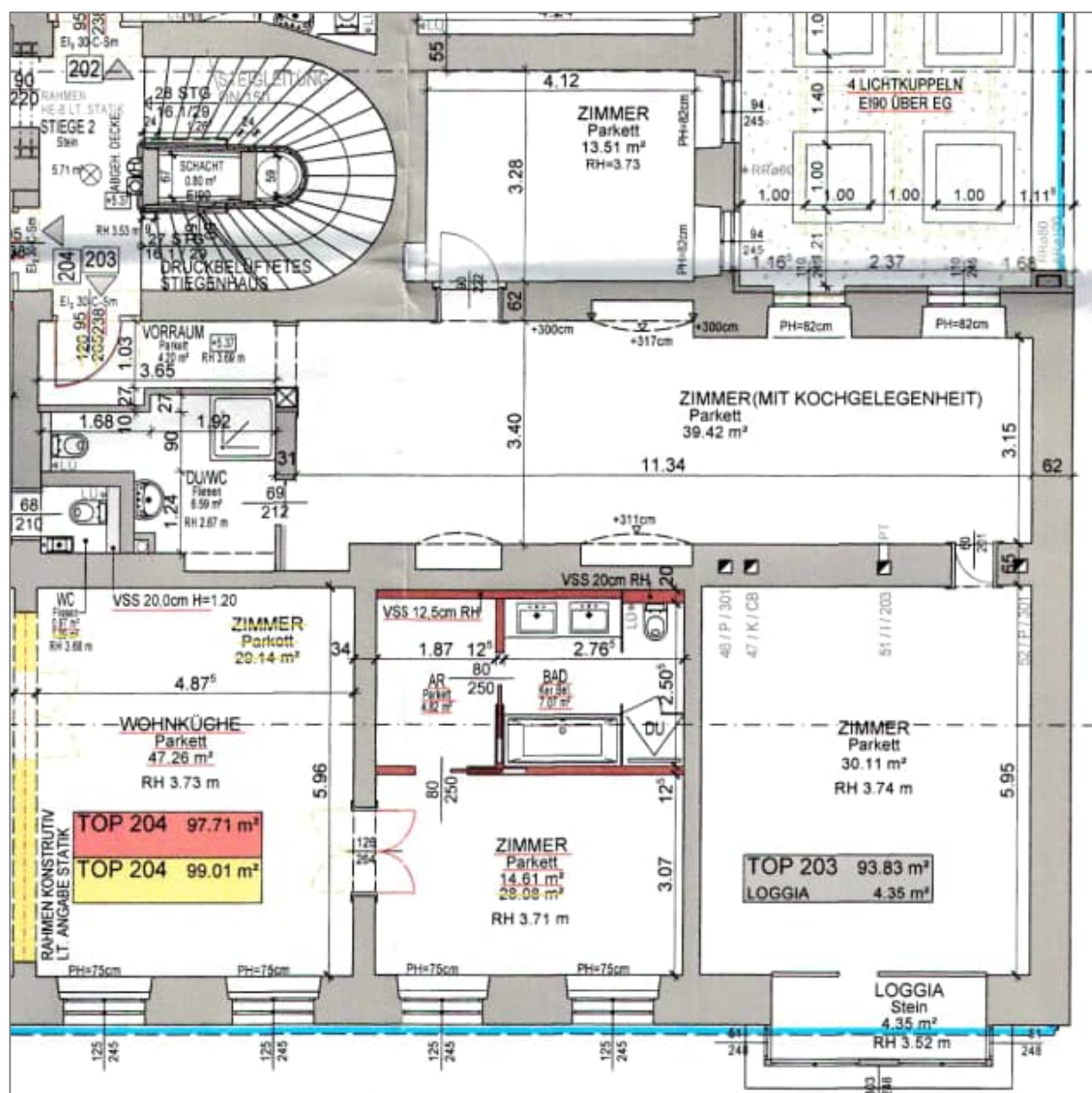
1. Kellergeschoss:



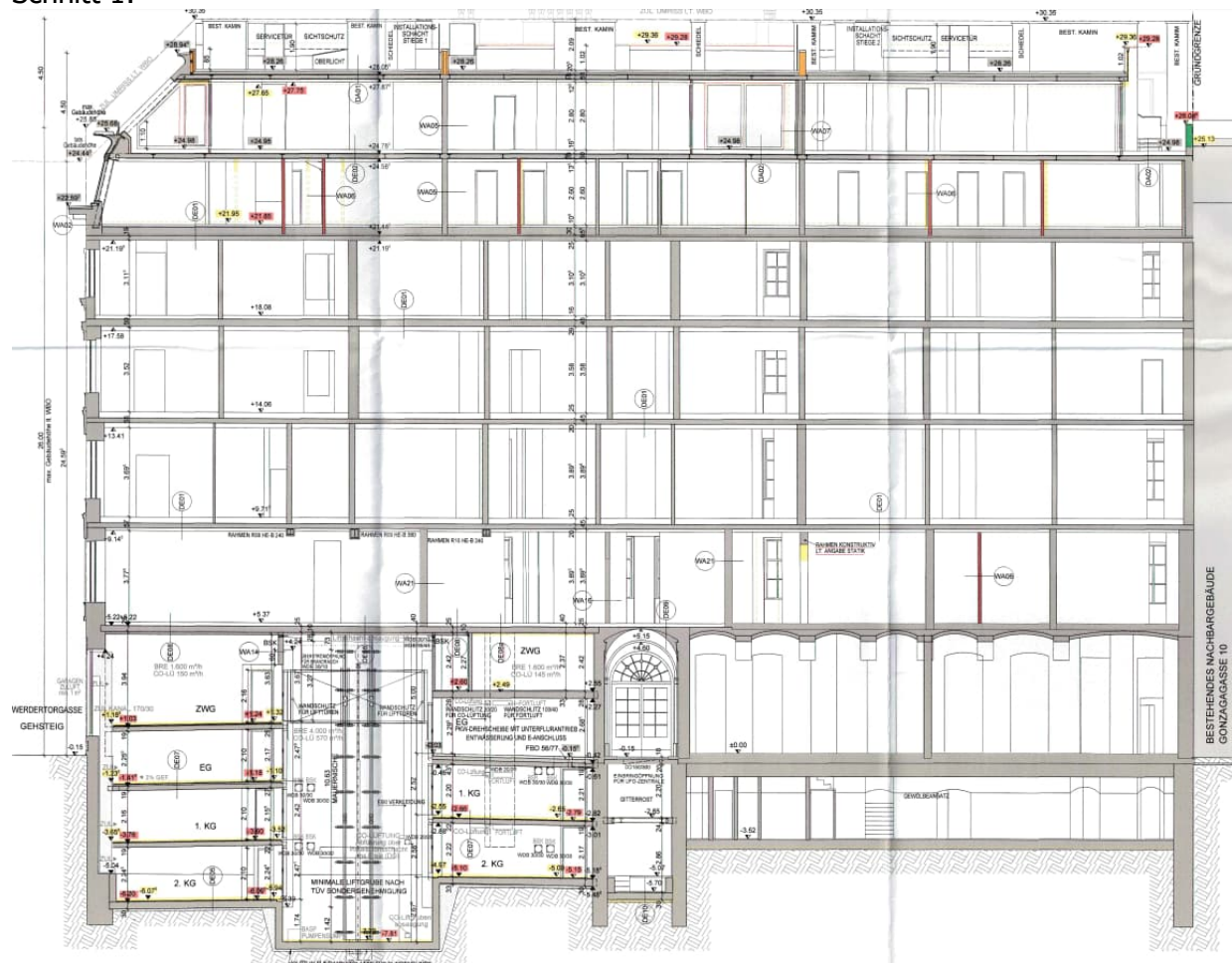
1.Stock



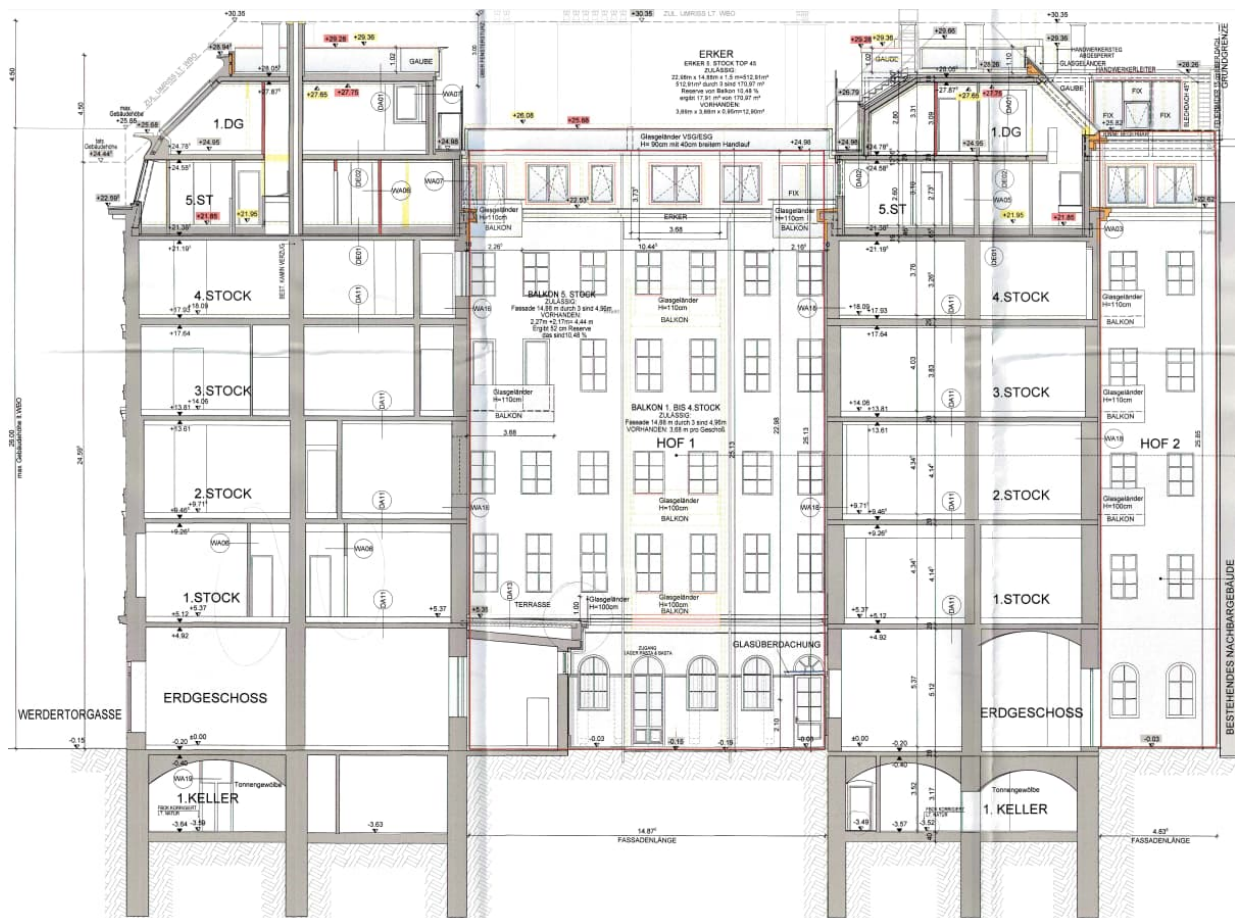
1.Stock – Top 203 - Ausschnitt (Auswechslungsplan MA37/427219-2014-129)



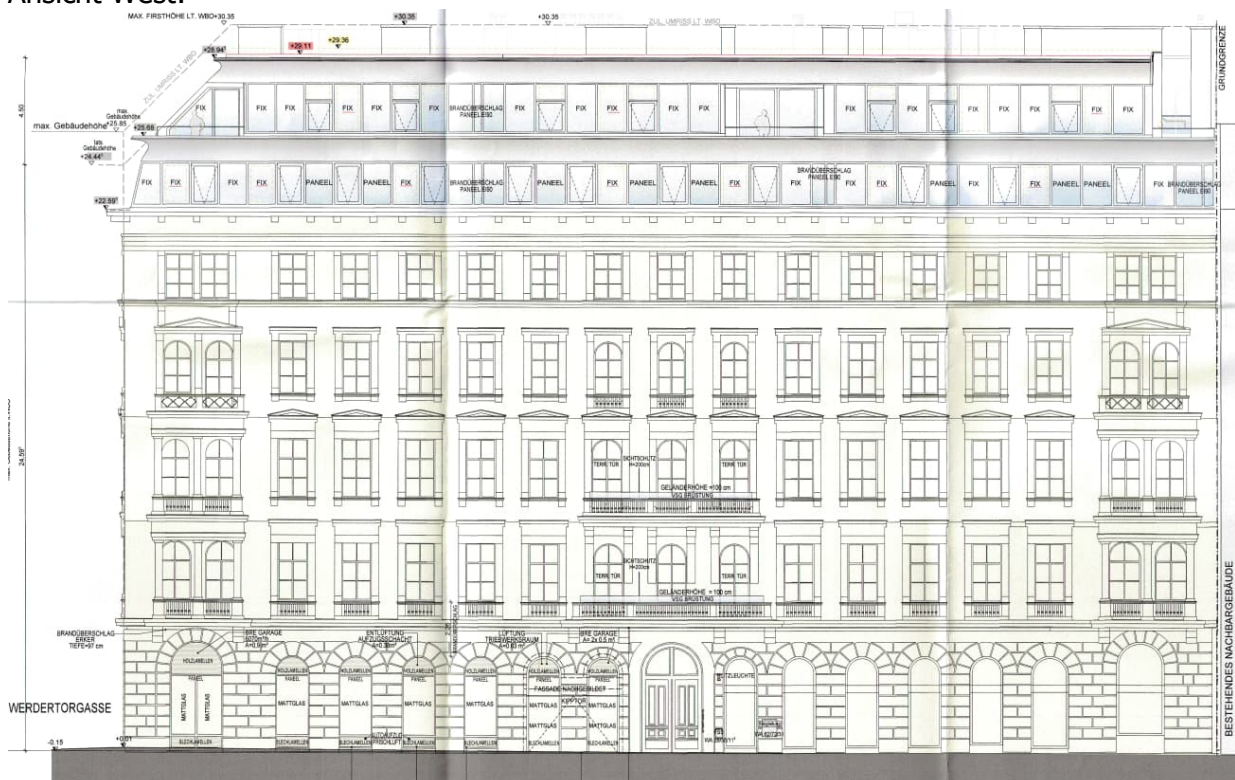
Schnitt 1:



Hofansicht West – Schnitt W



Ansicht West:



3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

3.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert/Marktwert des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes zu ermitteln. Dieser wird, entsprechend der Fachliteratur wie folgt definiert:

„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.“¹

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“²

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht gem. ÖNORM B 1802-1 der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dies gilt insbesondere für die herrschende Lehre, die entsprechenden ÖNORMEN sowie den Vorgaben des LBG, die unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren vorsehen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- das Residualwertverfahren
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method)

Der Sachverständige hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Eine Anwendung mehrerer Verfahren ist ebenso zulässig. Eine Gewichtung der einzelnen Werte entspricht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03 nicht dem Stand der Technik.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz, § 2 Abs. 2

² Austrian Standards International, ÖNORM B-1802-1:2022-03, Pkt. 3.20

3.2. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Ertragsimmobilie. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das **Ertragswertverfahren** als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §5 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

3.3. Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren jährlichen Liegenschaftsertrag bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

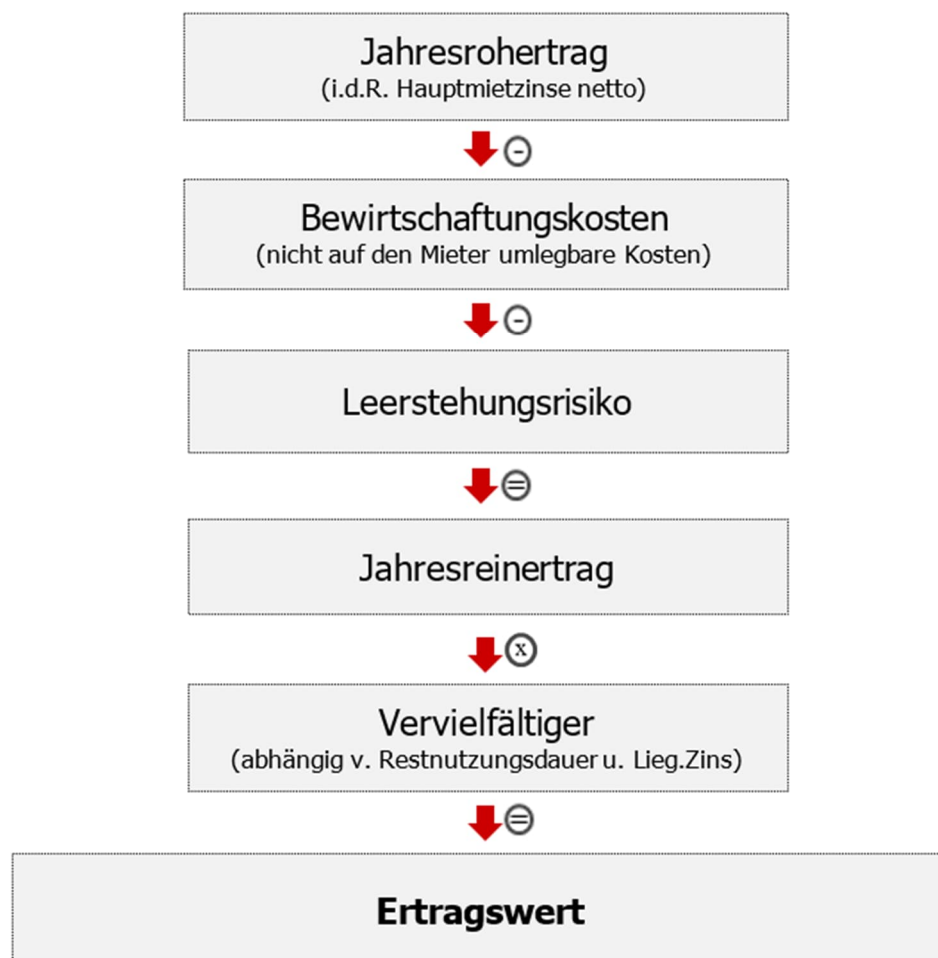
(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können,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

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

Der Ertragswert setzt sich grundsätzlich aus dem Grund- und dem Gebäudeanteil zusammen, wobei zur Ermittlung des Bodenwertes das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt. Im gegebenen Fall wird auf diese Aufteilung in Grund- und dem Gebäudeanteil verzichtet, da wir naturgemäß bei einem Altbau, wie der gegenständliche, von einer ewigen Restnutzungsdauer ausgehen und somit es keine Auswirkung auf den Wert hätte.

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohertrag** bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten** wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein **Leerstellungsrisiko** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag der baulichen Anlagen**. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der **Vervielfältiger** errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



3.3.1. Bewertungsparameter

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Für die vermieteten Flächen werden die zum Stichtag erzielten Monatsmieten herangezogen. Diese entsprechen den derzeit erzielbaren Mieten am Markt und werden als nachhaltig erzielbar angesehen. Für die leerstehenden Flächen wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht.

Mietansätze

Die Wohnung ist durchschnittlich zu EUR 1,88 /m² in Bestand gegeben. Dieser Ansatz liegt deutlich unter einer möglich erzielbaren Miete, welche für das gegenständliche WE-Objekt bei EUR 19,25 /m² gesehen wird. Anzumerken ist, dass man von einer sanierten sowie mit einem gehobenen Standard ausgestattete Wohnung ausgeht.

Laut dem Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die durchschnittlichen Mietpreise für neuwertige Wohnflächen in normalen bis sehr guten Lagen im Bezirk Innere Stadt für welche die Mietzinsobergrenze gem. § 16 MRG nicht gelten zwischen EUR 17,1/m² und EUR 20,40/m² Nutzfläche, wobei festzuhalten ist, dass für neu errichtete Wohnungen in Dachgeschossen, höhere Mieten erzielt werden können.

Bewirtschaftungskosten:

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man jene Kosten, die für die Erhaltung und den notwendigen Gebrauch der Liegenschaft notwendig sind. Diese setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- (nicht umlegbare) Betriebskosten

Es wird, analog zu den Erträgen, von konstanten Kosten während des Lebenszyklus der Immobilie ausgegangen.

Die Abschreibung wird aufgrund der Annahme der endlichen Nutzungsdauer bereits im gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis, das das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfällige Folgekosten beinhaltet,³ wird mittels Abzugspostens im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Verwaltungskosten stellen jene Kosten dar, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigerweise anfallen. Nach den derzeit

³ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.5

geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen werden diese den Mietern weiterverrechnet und stellen somit einen Durchlaufposten dar. Jene Kosten die nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind, wie etwa die Kosten für den Betrieb und das Management von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds u.dgl. verbleiben beim Vermieter und sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen dem widmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft. Die jährlich anfallenden Instandhaltungskosten werden gem. Bewertungsliteratur als Prozentsatz der Herstellungskosten berücksichtigt. Je nach Art des Gebäudes, Alter, technischer Zustand, Erhaltungszustand und Konstruktionsart können folgende Sätze zur Anwendung kommen:⁴

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Ebenso kann der Instandhaltungsaufwand in €/m² p.a. angesetzt werden. Die Bandbreite ergibt sich anhand des jeweiligen Objektes.

Büro- und Wohnobjekte: € 7,50-17,50/m²

Für das gegenständliche WEG-Objekt wird ein Ansatz für nicht umlegbare Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 12,- pro m² Nutzfläche p.a. festgesetzt.

(nicht umlegbare) Betriebskosten: es wird die Annahme getroffen, dass im gegenständlichen Fall sämtliche Betriebskosten auf den Mieter überwält werden.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des **Liegenschaftszinssatzes** erfolgt aus dem Immobilienmarkt und stellt jenen Zinssatz dar, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist aus dem regionalen Immobilienmarkt zum Stichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilien einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind hierbei auch gesondert zu betrachten.⁵ Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

⁴ Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage

⁵ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen. Zur Plausibilisierung der Wahl des Zinssatzes können auch anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten, wie etwa Veröffentlichungen der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, herangezogen werden.

Für einen Investor stellt nicht der Liegenschaftszinssatz, sondern vielmehr die Bruttoanfangsrendite die Rechengröße einer Investition dar. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich somit retrograd der Bruttoanfangsrendite.

Diese wird versucht über Transaktionen über vergleichbare Wohnungsobjekte, gemeinsam mit marktüblichen Nettohauptmietzinsen, abzuleiten. In der Folge sind Transaktionen über Wohnungen in der direkten Umgebung dargestellt bzw. die Ableitung eines Mittelwertes:

KG	EZ	Datum	Adresse	Top	Etage	Fläche	Kaufpreis	KP/ m ²
1004	382	24.10.2023	Werdertorgasse 11	10	3	161,20	1.437.075 €	8.914,9 €
1004	243	09.08.2024	Neutorgasse 11	10		96,28	1.440.000 €	14.956,4 €
1004	382	02.07.2024	Gonzagagasse 13	8	3	161,19	1.610.000 €	9.988,2 €
1004	139	27.03.2024	Börsegasse 6	5		143,22	1.930.000 €	13.475,8 €
Mittelwert gerundet								11.800,0 €

Anschließend wird über Mietabschlüsse in vergleichbaren Objekten versucht auf eine durchschnittliche Nettohauptmiete zu schließen:

Adresse	Fläche	Datum	Nettohauptmiete	KP/ m ²
Salzgries	29,7	15.07.2023	541,6 €	18,2 €
Bauernmarkt	49,0	01.09.2024	923,0 €	18,8 €
Bauernmarkt	70,5	01.09.2024	1.280,3 €	18,2 €
Marc Aurel Straße	78,0	01.05.2023	1.287,0 €	16,5 €
Bauernmarkt	94,5	01.09.2024	1.865,9 €	19,7 €
Bauernmarkt	97,3	01.11.2024	1.761,2 €	18,1 €
Franz Josefs Kai	100,6	01.07.2024	1.754,9 €	17,5 €
Salzgries	119,0	01.08.2024	2.176,0 €	18,3 €
Salzgries	147,0	15.04.2023	2.941,2 €	20,0 €
Marc Aurel Straße	152,0	01.04.2023	2.610,6 €	17,2 €
Salztorgasse	214,9	01.04.2024	3.706,7 €	17,2 €
Mittelwert gerundet				18,2 €

Die Transaktionspreise betreffen WE-Objekte welche annahmegemäß leer stehen und daher, entgegen dem gegenständlichen vermieteten Objekt, eine universellere Nutzung aufweisen. Aus diesem Grund wird 10% vom Mittelwert abgeschlagen. Aus dem 10% verminderten Durchschnitt der Transaktionspreise sowie dem Durchschnitt der Nettohauptmietzinse errechnet sich eine Bruttorendite von rd. 2,0 %. Daraus schließen wir retrograd auf einen Liegenschaftszins in Höhe von 1,85 % für marktgängig vermietete WEG-Objekte.

Für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt wird aufgrund der Lage, der Lage im Objekt, des Zustandes sowie der Höhe der aktuellen Mietvorschreibung (Underrent: -925,9 %) ein Liegenschaftszins von 0,155% festgesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

„der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“⁶

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geht von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer aus, die wie folgt definiert ist:

„Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann“⁷

Im Zuge der Verkehrswertermittlung über Wohnungseigentumsobjekte im Altbau, wird eine ewige Restnutzungsdauer zugrunde gelegt.

⁶ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.28

⁷ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.27

3.4. Verkehrswertermittlung

Ertrag

Nutzung	Fläche/ Einheit	leer	ov./ under r	WALE	vertragliche Miete		Marktmiete		potenzielle Miete	
					/m² pm Stk	Miete pa	/m² pm Stk	Miete pa	/m² pm Stk	Miete pa
Wohnen	98,2	0,0	-925,9%	0,0	1,9	2.210,8	19,3	22.679,6	1,9	2.210,8
gesamt (Fläche)	98,2	0,0	-925,9%	0,0	1,9	2.211	19,3	22.680	1,9	2.211

abzgl.

Bewirtschaftungskosten	/m² pa	12,0 € - 1.178 €	12,0 € - 1.178 €	12,0 € - 1.178 €
Leerstehungsrisiko/ Uneinbringlichkeit	% Ertrag pa exkl. k	2,0% - 21 €	2,0% - 430 €	2,0% - 21 €
Bodenwertverzinsung	% Boden pa	- €	- €	- €
Baurechtszins	/m² pm	- € - €	- € - €	- € - €

Jahresreinertrag der Liegenschaft	1.012 €	21.071 €	1.012 €
--	----------------	-----------------	----------------

Vervielfältiger	*	645,2	31,0	645,2
Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit		0,2%	3,2%	0,2%

Ertragswerte

		Fläche m²	€/ m²	gesamt
Ertragswert der Liegenschaft		98,2	6.650 €	652.870 €
Bodenwert	+	-	-	- €
Wertvorteil Baurecht	+/-	-	-	- €

Ertragswert gerundet		6.651 €	653.000 €
-----------------------------	--	---------	------------------

Bruttoanfangsrendite	Rohertrag	(vertragliche Miete)	/ EW exkl. Knk	0,3%
Bruttorendite	Rohertrag	(Marktmiete)	/ EW exkl. Knk	3,5%

3.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt aus dem Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 86,
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 203, PK 22
(88/5.937 Anteile an der Liegenschaft)

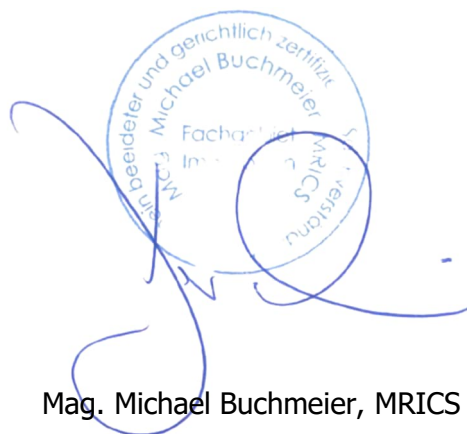
KG 01004 Innere Stadt, EZ 381,
mit der Adresse A-1010 Wien, Gonzagagasse 12/Werdertorgasse 10,

beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2024 gerundet

netto EUR 653.000,-

(Euro sechshundertdreiundfünfzigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 07.04.2025

4. ANHANG

Gesetze, Richtlinien & Standards:

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORMEN B 1802-1-3.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondsgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:
The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2020
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2020
International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2020
International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)

Grundlagen:

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der/Die ÜbermittlerIn der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Gutachtens oder Teilen davon bzw. die Mitteilung an Medien bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Die Verwendung des Gutachtens oder Teilen davon bzw. Weitergabe über den Gutachtenszweck hinaus bzw. an Dritte ist nicht gestattet.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Die im A2- und C-Blatt dargestellten Grundbucheintragen werden als wertneutral beurteilt.
- Es wird von der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft ausgegangen.
- Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.
-

Befundung und Bewertungsansätze:

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde/werden, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden/werden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden bzw. werden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitig die bestmögliche Nutzung darstellt.

- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.
- Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen wird verwiesen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist hierbei nicht notwendig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Haftungsbedingungen:

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4 wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Wert auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den/die AuftraggeberIn für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des/der AuftraggeberIn für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 10.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1