

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22  
1190 Wien

**GZ 26 E 13/25s**  
Wien, am 13.06.2025

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung top 03, Einlagerung 03  
B-LNR. 23 Anteil 93/844stel an  
EZ 2593 der KG 01514 Währing in

**1180 Wien, Theresiengasse 16**



Betreibende Partei: Sparkasse Niederösterreich Mitte West AG  
vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG  
Verpflichtete Partei: Equalizer Immobilien GmbH, z. Hd. GF Andres Xavier  
Sotomayor Auz  
wegen: € 3.931.697,53 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 1180 Theresieng. 16

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 13/25s  
Beschluss vom 28.04.2025

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing  
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 2593

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 23 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1242/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE       |
|--------|----------------|--------|-------------------|
| 419/2  | GST-Fläche     | 400    |                   |
|        | Bauf. (10)     | 318    |                   |
|        | Bauf. (20)     | 82     | Theresiengasse 16 |

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 3859/1952 Verpflichtung zur Abmauerung des Fensters gem Pkt 1 Bescheid 1952-05-27 hins Bauplatz 2
- b 580/1953 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 444
- 12 a 5362/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt 7. Wohnungseigentumsvertrag 2020-10-29
- 13 a 5362/2020 Verwalter der Liegenschaft  
Scheer-Immobilien Mag. Matthias M. Berger Immobilienreuhänder,  
Bräunerstraße 4-6, 1010 Wien

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

23 ANTEIL: 93/844

EQUALIZER Immobilien GmbH (FN 555298s)

ADR: Börseplatz 6/1/7, Wien 1010

a 5362/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 03, Einlagerung03

b 417/2023 IM RANG 5828/2022 Kaufvertrag 2022-12-20 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

16 a 5362/2020 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002 gem. Punkt 5.  
Wohnungseigentumsvertrag 2020-10-29

24 auf Anteil B-LNR 23

b 203/2024 IM RANG 418/2023 Pfandurkunde 2022-12-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.564.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 203/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 24  
EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 15  
EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 32

d 971/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zu C-LNR 26

25 auf Anteil B-LNR 23

b 1049/2024 IM RANG 1755/2023 Pfandurkunde 2023-05-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.080.000,--  
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)

c 1049/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1344 KG 01002 Alsergrund C-LNR 27  
EZ 443 KG 01005 Josefstadt C-LNR 16  
EZ 142 KG 01006 Landstraße C-LNR 35  
EZ 2593 KG 01514 Währing C-LNR 25

d 971/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zu C-LNR 26

26 auf Anteil B-LNR 23

a 971/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. 3.931.697,53 samt Anhang für  
SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT  
(FN 197282x) (26 E 13/25s)

b 971/2025 Im Rang zu C-LNR 24 und 25

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

29.04.2025 (

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 29.04.2025 (eingeschränkt und Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 22.05.2025 durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
unter Anwesenheit von:
  - Mag. David Ullram (Mieter)

Die Zugänglichmachung der Wohnung und des Kellerabteiles sowie der Allgemeinräumlichkeiten erfolgte durch den Mieter. Die Erstellung einer kompletten Fotodokumentation der Wohnung wurde durch den Mieter untersagt (Datenschutz).

- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
- mündliche Angabe hinsichtlich offener Bauakte (keine für die bewertungsgegenständliche Einheit)
- mündliche Auskunft hinsichtlich offener Verfahren (negativ)
- Erhebung von Urkunden im Landesarchiv der Stadt Wien:
  - TZ 3859/1952
  - TZ 580/1953
- Erhebung von Urkunden aus dem Grundbuch des Bezirksgerichtes:
  - Nutzwertgutachten vom 28.08.2020 (TZ 5362/2020)
  - Gutachten nach § 6 Abs. 1 Zif. 2 WEG 2002 vom 28.08.2020 (TZ 5362/2020)
  - Wohnungseigentumsvertrag vom 20.11.2020 (TZ 5362/2020)
  - Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 20.11.2020 (TZ 5362/2020)
- Erhebung von Urkunden aus dem Landesarchiv (Gasometer):
  - Bescheid vom 27.05.1952 zur Abteilung der Liegenschaft (TZ 3859/1952)
  - Bescheid vom 09.01.1953 zur Abschreibung vom Gutsbestand der EZ 444 (TZ 0580/1953)
- Erhebung bei der MA 64 hinsichtlich des Bescheides vom 27.05.1952 (Fensterplan)
- Erhebung beim Architekturstudio Berner.Stolz
  - Berechnungsteil des Nutzwertgutachtens, welcher im Grundbuch nicht enthalten ist)
  - Ausführungsplan digital (ohne Datum und Unterschriften)
- Erhebung der Lebenserwartung des Mieters (Statistik Austria)
- Übermittlung von Unterlagen durch die verpflichtete Partei:
  - Mietvertrag vom 15.04.1979 (inklusive Hausordnung)
  - Schreiben des Mieters vom 14.01.2013
  - Vereinbarung vom 14.12.2018 (Übernahme durch den derzeitigen Mieter)
  - Verschreibung vom 01.01.2025
  - Zinsliste vom 01.04.2025
  - Information zum Alter des Mieters
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Scheer-Immobilien, 1010 Wien:
  - Energieausweis vom 23.01.2017
  - Vorausschau 2025
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.10.2024
  - Verschreibung ab 01.01.2025
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhengschichtplan
- Lärminfokarte

- Erhebung beim Finanzamt der Bekanntgabe des aktuellen Einheitswertes
- örtliches Preisniveau für:
  - aktuelle Baukosten
  - Bodenwertanteile
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (mit getätigten Investitionen)
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirks ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

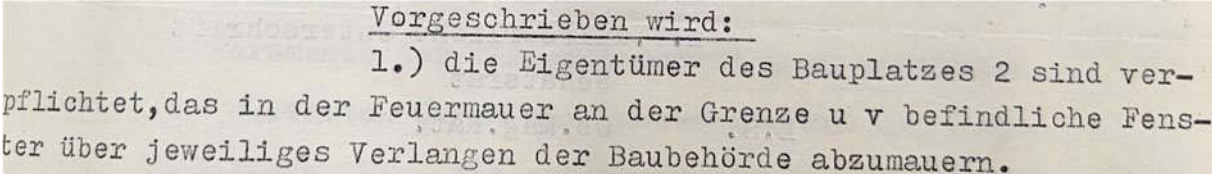
Tag der Befundaufnahme: 22.05.2025

### 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

A2-Blatt:

LNR. 1a, Verpflichtung zur Abmauerung des Fensters gem. Punkt 1 Bescheid vom 27.05.1952 hinsichtlich Bauplatz 2:



Vorgeschrieben wird:  
1.) die Eigentümer des Bauplatzes 2 sind verpflichtet, das in der Feuermauer an der Grenze u v befindliche Fenster über jeweiliges Verlangen der Baubehörde abzumauern.

Im Akt sind keine Pläne enthalten, auf welche sich der Bescheid bezieht. Auf Nachfrage bei der MA 64 teilt diese mit:

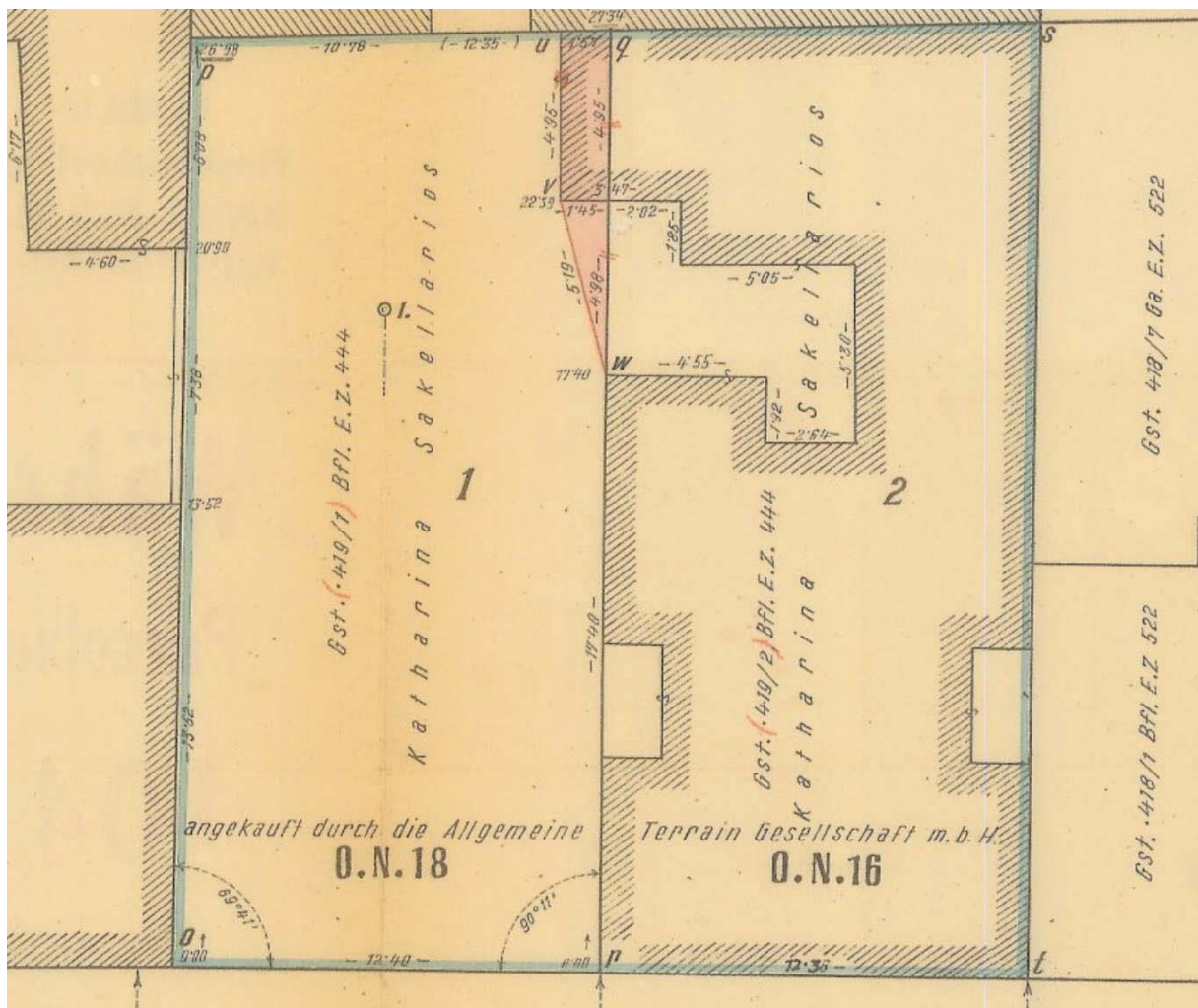
#### **Befund**

A2LN 1a: Verpflichtung zur Abmauerung des Fensters, vorgeschrieben mit Bescheid M.Abt. 64 - 1566/52 vom 27.05.1952

#### **Stellungnahme**

Die unter A2LN 1a ersichtlich gemachte Verpflichtung betrifft ein Fenster an der Grundstücksgrenze u-v in einem Bauteil im hinteren Bereich der heutigen Liegenschaft EZ 2593 (siehe dazu unten eingefügten Planausschnitt).

Plan siehe Folgeseite:



(unmaßstäblicher Planausschnitt des mit Bescheid M.Abt. 64 - 1566/52 genehmigten Teilungsplans)

Das Risiko, dass das an der Nordseite gelegene Fenster gegen den Nachbarn ON 18 verschlossen werden muss, wird als gering angesehen und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

A2-LNR. 12a, Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt 7 Wohnungseigentumsvertrag vom 29.10.2020.

## 7. Aufwendungen für die Liegenschaft

Die Aufteilung der Aufwendungen erfolgt in Abänderung des im § 32 Abs 1 WEG 2002 vorgenommenen Aufteilungsschlüssel, nicht nach Miteigentumsanteilen sondern nach Nutzflächen. Diese Vereinbarung des abweichenden Aufteilungsschlüssels ist gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

A2-LNR. 13a, Verwalter der Liegenschaft ersichtlich gemacht.

Diese Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

C-LNR. 16a, Benützungsregelung gem. § 17 WEG 2002 gem. Punkt 5  
Wohnungseigentumsvertrag vom 29.10.2020:

## **5. Benützungsregelungsvereinbarungen**

- 5.1 Bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages oder im Fall einer Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung auch für die Zeit danach gelten die in diesem Wohnungseigentumsvertrag getroffenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Miteigentümer.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Benützungsregelung, solange noch nicht Wohnungseigentum begründet ist:

- (a) Die Vertragsparteien vereinbaren die Geltung der Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages als Benützungsregelung und verzichten im Hinblick auf die Verpflichtung Wohnungseigentum zu begründen, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an der gegenständlichen Liegenschaft darauf, die Teilungsklage hinsichtlich gegenständlicher Liegenschaft einzubringen.
- (b) Die Vertragsparteien erklären ihre Einwilligung, dass im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 2593, KG 01514 Währing, Gerichtsbezirk Döbling, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, die Benützungsregelung gemäß diesem Punkt 5.1. dieses Vertrages angemerkt werden kann.
- (c) Jene Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer übertragen werden, stehen allen Miteigentümern zur ordnungsgemäßen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmungen als gemeinschaftliches Eigentum frei.
- (d) Es ist daher keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Miteigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Räume, Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen welcher Art immer zu schaffen, zuzueignen oder ausschließlich zu nutzen. Weiters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet,

Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für schuldhaft Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums.

## **5.2 Benutzung der den Wohnobjekten zugeordneten Allgemeinen Teile**

Die Benutzung der Allgemeinen Teile der Liegenschaft kommt nur den Miteigentümern zu. Sie sind berechtigt, diese Nutzung ihren allfälligen Mietern, Familienangehörigen und/oder Mitbewohnern, sowie allen mit dem jeweiligen Objekt in Zusammenhang stehenden Personen, insbesondere also

Familienmitgliedern, Mitbewohnern, Mietern, Lieferanten und Gästen und deren Angehörigen, einzuräumen.

Festgehalten wird, dass der jeweiligen Vertragspartei des Wohnobjektes Wohnung Top 4 und 5 das ausschließliche Nutzungsrecht an der Terrasse gemäß Beilage ./2 zusteht.

### 5.3 Klimaanlage

Dem Einbau von Klimaanlage am Dach stimmen sämtliche Miteigentümer bereits mit diesem Wohnungseigentumsvertrag zu. Jede Vertragspartei ist berechtigt, für ihr Wohnobjekt eine Klimaanlage am Dach errichten zu lassen.

### 5.4 Satellit/Kabel

Die Vertragsparteien kommen überein, dass nach technischer und wirtschaftlicher Möglichkeit vorzugsweise eine Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (außer Telefon, ...) über einen Kabelnetzbetreiber erfolgen soll. Weiters ist eine gemeinsame Satellitenempfangsanlage in allgemeinen Teilen vorgesehen. Nur im Falle, dass dies auch nicht ausreicht, sind die einzelnen Wohnungseigentümer zur Anbringung individueller Empfangsanlagen berechtigt, deren Situierung so zu wählen ist, dass Interessen anderer Miteigentümer und das Aussehen des Hauses so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen nicht gestattet ist.

### 5.5 Duldungspflichten und Beschränkungen für die Wohnobjekte

Die Wohnobjekte dürfen ausschließlich zu Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken, letztere nur mit untergeordnetem, nicht störendem Kundenverkehr zu den üblichen Geschäftszeiten, benutzt und dürfen insbesondere nicht für unsittliche Zwecke genutzt werden.

Diese Regelungen sind nicht bewertungsrelevant.

Ansonsten gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Gültigkeit des Wohnungseigentums trotz Unstimmigkeit mit der Ausführung und Nutzung in Natur (Zwischengeschoß, Kellerabteil).

Aufrechterhaltung des bestehenden Mietvertrages (unbefristet).  
Eine allfällige Kautions ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Keine sonstigen dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.  
Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Fahrnisse bleiben für den Wert der Liegenschaft unberücksichtigt.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 2593 der KG 01514 Währing besteht aus  
GST-NR. 419/2 mit einer Gesamtfläche von

400 m<sup>2</sup>



#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Theresiengasse 16 (1180 Wien)

#### Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinklig.  
Straßenfront ca. 12,5 m.

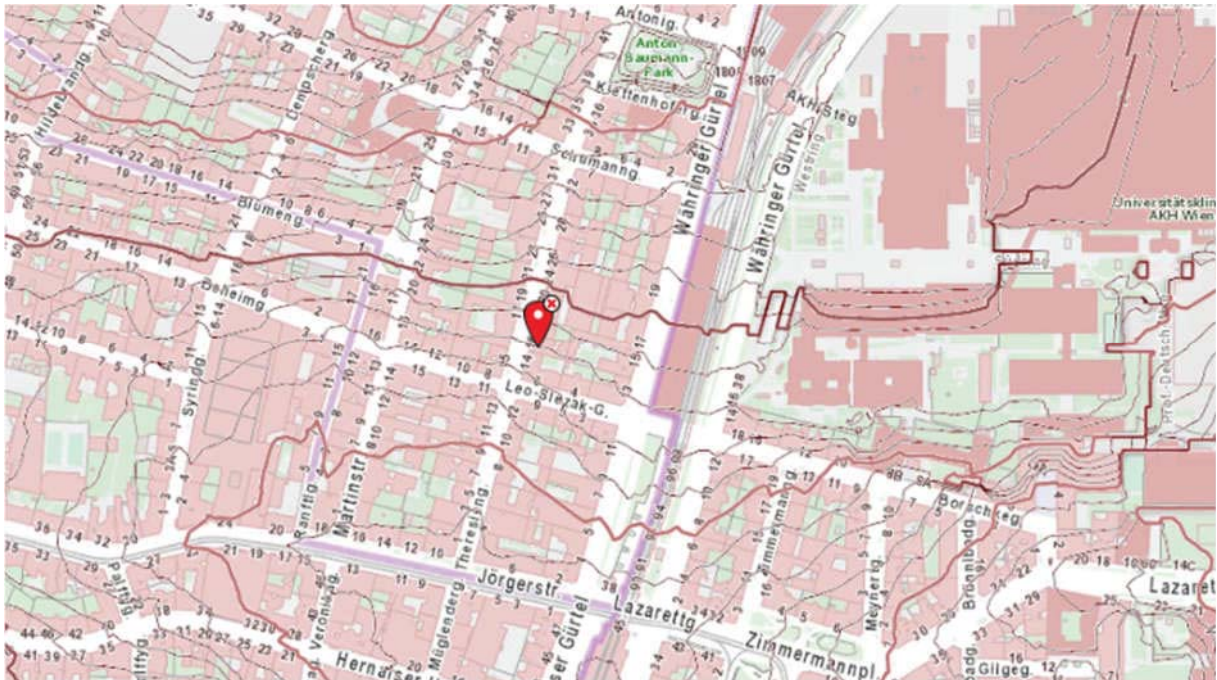
#### Terrainverlauf:

Gegen Norden leicht ansteigend.

#### Aufschließung:

Alle städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

### Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

### Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 8379, Kundmachung 27.06.2024): „Gemischtes Baugebiet“, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Trakttiefe 13,5 m nach der Baulinie, welche an der Grundstücksgrenze zur Theresiengasse besteht.

Südlich angrenzend besteht die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung).

#### *Anmerkung:*

*Das Gebäude verfügt über einen baubehördlichen Konsens.*

Nördlich angrenzend die restliche Grundstücksfläche mit der Widmung „Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel“, Bauklasse I, 6,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, 50 % Bebauungsdichte des jeweiligen Teiles des Bauplatzes.

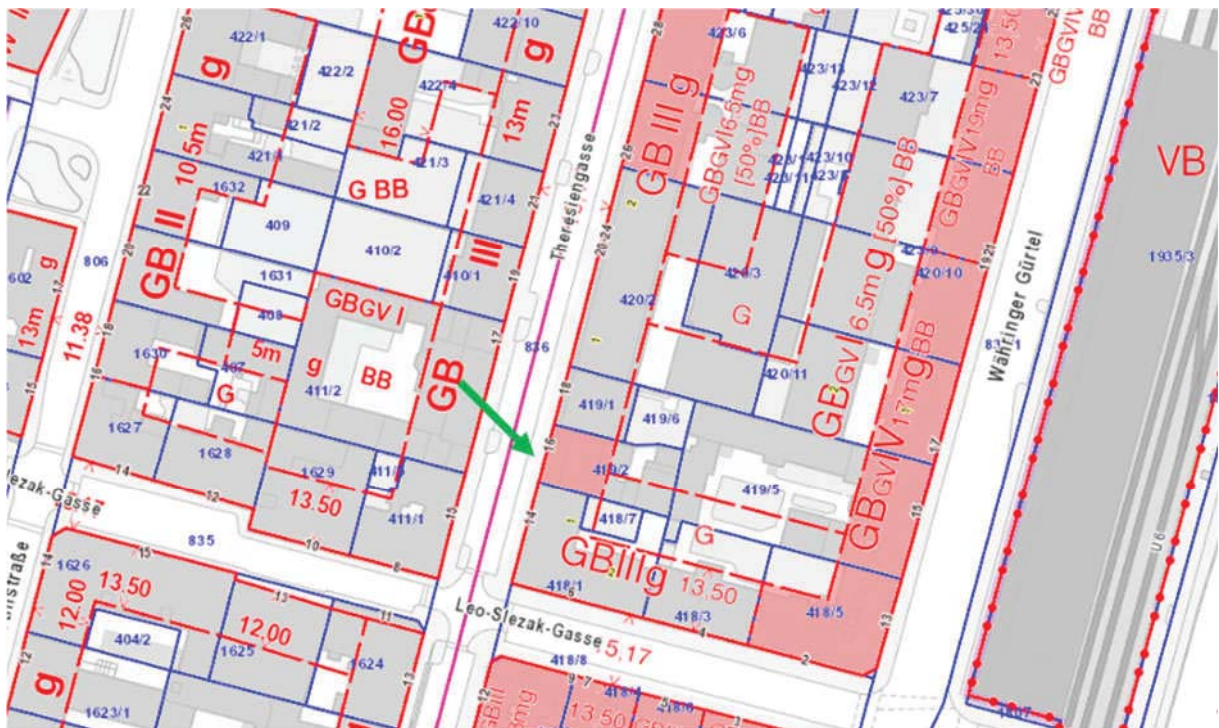
#### Besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB1“ bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> als Flachdächer auszuführen und 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.

Der Straßentrakt liegt in der Schutzzone gemäß § 7 der BO f. Wien.

#### *Anmerkung:*

*Die angrenzenden Nachbarliegenschaften sind von der Schutzzone nicht umfasst.*



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

### Charakteristik:

Gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Die umliegenden Nachbargrundstücke weisen ähnliche Bebauung auf.

Die Theresiengasse ist als Einbahn geführt.

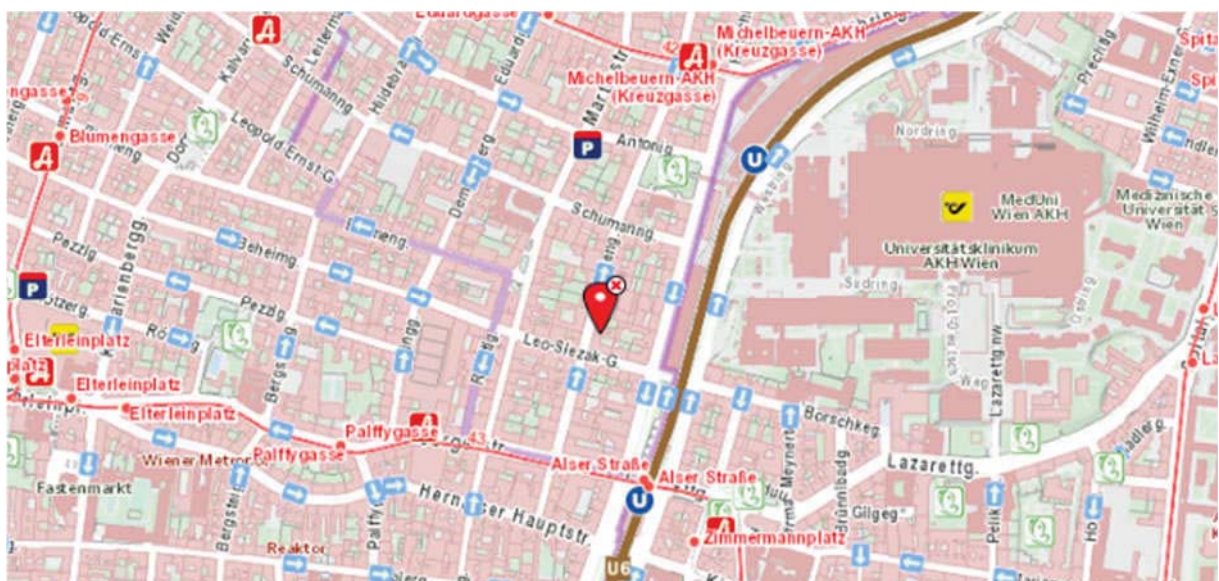
Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn- und U-Bahn-Station Alserstraße in ca. 300 m Entfernung.

Naherholungsflächen Anton-Baumann-Park in ca. 200 m Entfernung.

Nähe zum AKH.

Nahversorgungsmöglichkeit in Entfernung.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

## 2.2. Bebauung

Ursprüngliche Baubewilligung des Straßentraktes aus 1866.

Erweiterung eines Malerateliers (Nebengebäude) an Haupttrakt anschließend, genehmigt am 30.03.1893.

Wiederinstandsetzung im Bereich des Straßentraktes aus 1947 (nach Kriegseinwirkung).

Bescheid vom 26.06.1962, Bauanzeige Kenntnisnahme Neugestaltung der Gassenfassade.

Änderung der inneren Raumteilung der bewertungsgegenständlichen Einheit, bewilligt am 26.07.1979.

Wohnungsumbau (top 3) Bad-, Treppen- und Zwischendeckeneinbau vom 26.07.1979.

Bauanzeige (Fenstertausch) gassen- und hofseitig vom 21.09.2016.

Bescheid vom 06.03.2018, Baubewilligung für Herstellungen bauliche Änderungen Dachgeschoßzubau, Errichtung eines hofseitigen Aufzugschachtes, Bewilligung für einen Balkon nach § 71 BO.

Bescheid vom 07.11.2018, Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), Zubau (Lift).

Bescheid vom 03.04.2019, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel).

Aufzug - Anzeige zur Errichtung vom 19.11.2019.

Bauanzeige vom 06.10.2020 für die baulichen Änderungen in der Theresiengasse 16, top 3 (Fenstereinbau bzw. Fixverglasung in der Feuermauer).

Fertigstellungsanzeige zum Bauvorhaben aus 2017 vom 17.10.2022.

Bescheid vom 27.02.2023, Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung).

Geschoßgliederung:

Straßentrakt:

Kellergeschoß,

Erdgeschoß,

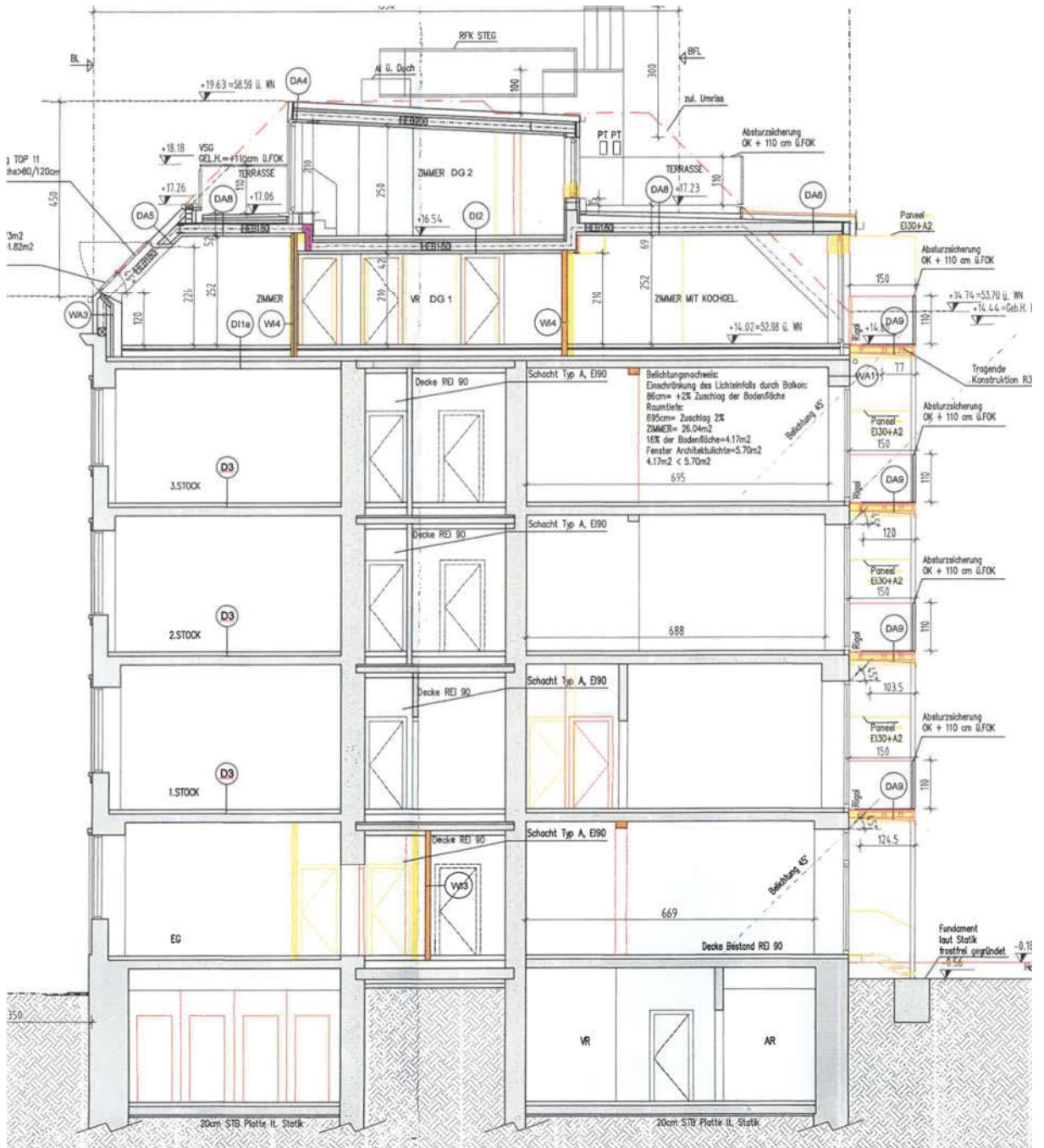
3 Stockwerke,

ausgebautes Dachgeschoß (2 Ebenen).

Der Hoftrakt ist ebenerdig ausgeführt und nicht unterkellert.

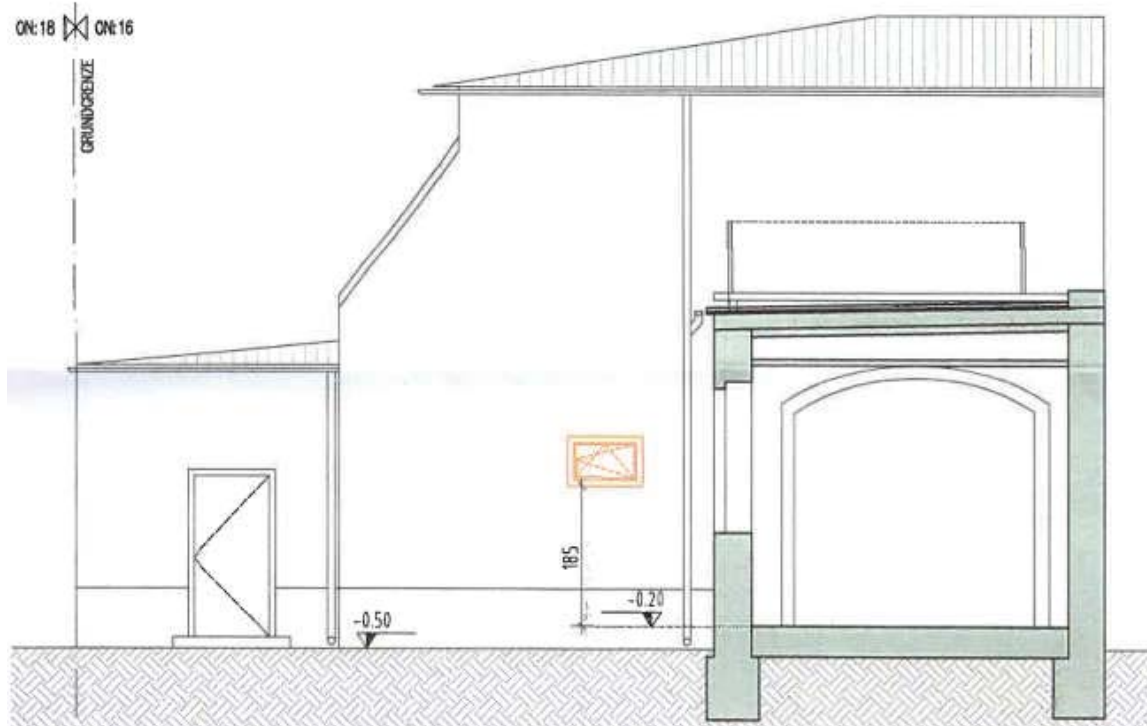
Erschließung über ein Stiegenhaus mit Lift im Zwischenpodest.

Schnitt aus Ausführungsplan Straßentrakt:

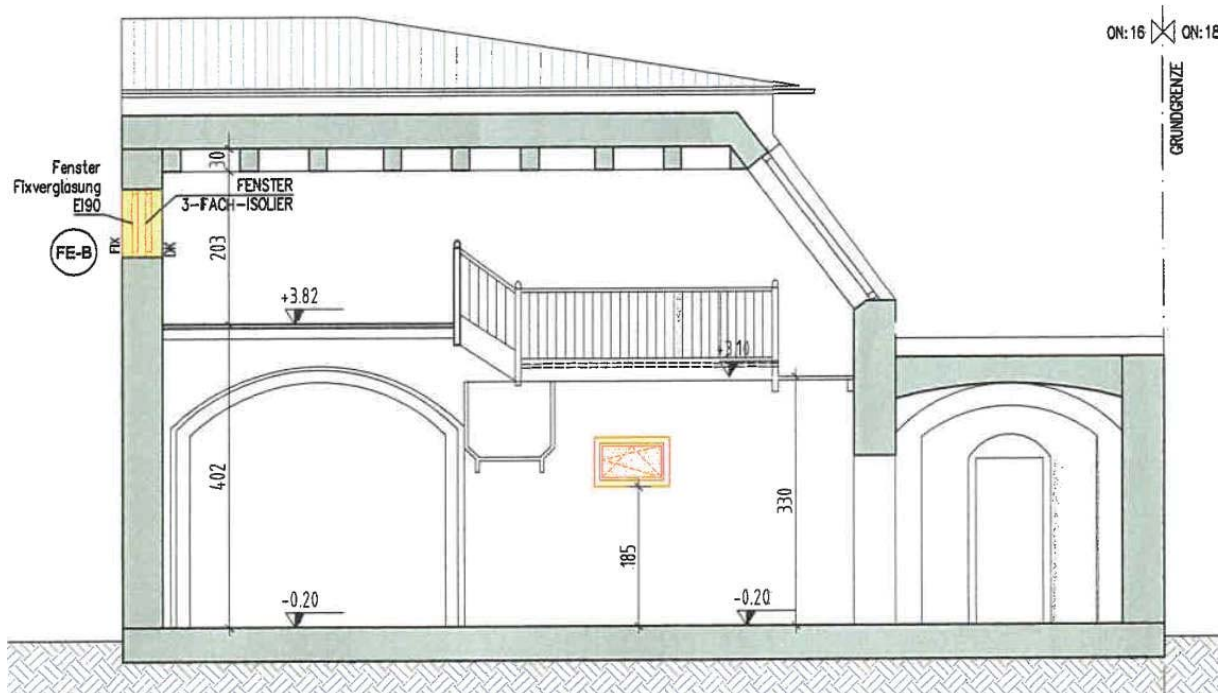


Schnitte aus Bauanzeige Hoftrakt:

Schnitt A



Schnitt B



## Schnitt C

Technische Beschreibung:

Klassisches Gründerzeitgebäude,  
 Streifenfundierung, Mauerwerk Ziegel bzw. Mischausführung.  
 Ziegelgewölbedecken über Kellergeschoß, Tramdecken mit Beschüttung  
 und Stukkaturung über den Geschoßen.  
 Stahlbetondecke gegen Dachgeschoß.  
 Dachkonstruktion als Stahlträgern mit Dämmung, Schalung und Blechde-  
 ckung, Blitzschutz.  
 Gaupen verblecht.  
 Fassade weitgehend glatte Ausführung, Fensterumrandungen, tw. Über-  
 dachungen.  
 Gesimse verblecht.  
 Sockelfassade mit Struktur.  
 Zwischenwände Gipskarton-Ständerkonstruktion.  
 Altbestand Hohlziegel-Aufbau bzw. Ytong-Wände.  
 Fenster:  
 Kellerfenster Metall, Holz, Isolierverglasung, 2-flügelig mit Oberlichte.  
 Tw. Außenbeschattung, Blechsohlbänke.  
 Dachflächenfenster.  
 Zugangstüre Holz, 2-flügelig, Glasfüllungen, tw. verblecht.  
 Ausgleichsstufe gegen Vorraum.  
 Rauchfangkehrer-Leiter und Steg über Stiegenhaus im Dachgeschoß er-  
 reichbar.

Innenbereich:

Ausgleichsstufen gegen Stiegenhaus.

Gangflächen Fliesenbelag mit Muster, Wandssockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Wand-Bassena.

Der Garten/Hof ist nicht zugänglich, da die Freibereiche der Erdgeschoßwohnung Top 01 zugeordnet ist.

Wohnungszugangstüren Holz, 2-flügelig, sanierte Füllungstürblätter bzw. 1-flügelig erneuert, Holz.

Keller:

Betonboden, abgeschlagene Wandverputze, Anstrich.

Kellerabteile mit Metalllamellen-Abgrenzungen.

Frei geführte Leitungen.

Stiegenhaus:

Gewendelte Sandsteinstiege mit Zwischenpodest zum Lift.

Stationen: E, 1 - 3, D, Baujahr 2018, 450 kg, 6 Personen.

Allgemeinräumlichkeiten:

Im Erdgeschoß Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum straßenseitig:

Estrichboden, Wand- und Deckenflächen glatt.

Müllraum:

Metalltüre, Estrichboden, Bodenablauf, Entlüftung elektrisch.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Augenscheinlich keine wesentlichen Bauschäden festgestellt.

Übliche Feuchtigkeit im Keller aufgrund des Baujahres.

Die schalltechnischen Eigenschaften entsprechen dem klassischen Altbau.

Übliche durchschnittliche Abnützungen der Oberflächen durch bisherigen Gebrauch.

Angenommen wird, dass das Dach weitgehend dicht ist.

Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung sind keine Großreparaturen anstehend.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Hof nicht zugänglich, diese sind den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet.

### 2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 23 Anteil 93/844stel an EZ 2593 der KG 01514 Währing, Wohnungseigentum an Wohnung top 03, Einlagerung 03:

| Nutzfläche aus Nutzwertgutachten |                 | Nutzfläche lt. Bauanzeige | ca. m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Wohnung Stg</b>               | m <sup>2</sup>  | <u>Erdgeschoß</u>         |                    |
| Wohnung Erdgeschoß               | 107,00          | VR                        | 5,60               |
| Zubehör                          |                 | WC                        | 1,90               |
| Garten 03                        | 6,08            | Bad                       | 3,00               |
| Einlagerungsraum                 | 2,43            | AR mit Kochgel.           | 18,90              |
| <b>Anteile</b>                   | <b>93 / 844</b> | Zimmer                    | 65,80              |
|                                  |                 | Zimmer                    | 11,80              |
|                                  |                 |                           | <b>107,00</b>      |
|                                  |                 | <u>Zwischengeschoß</u>    | 23,60              |
|                                  |                 |                           | <b>130,60</b>      |
|                                  |                 | Garten                    | 6,08               |

*Anmerkung:*

*In der Nutzwertermittlung ist die Fläche der Zwischenebene nicht enthalten (lt. Plan 23,60 m<sup>2</sup>).*

Lage im Erdgeschoß, über Ausgleichsstufen im Eingangsbereich aus der Straße erreichbar.

Die Wohnung befindet sich sowohl im Straßentrakt und ist innen verbunden mit dem Hoftrakt.

Zur Grundrissgestaltung:

Über den Vorraum sind Bad und WC sowie der Abstellraum mit Kochgelegenheit erschlossen.

Im Anschluss an den Abstellraum mit Kochgelegenheit ist ein großes Zimmer erreichbar. Über dieses Große Zimmer gelangt man in ein weiteres Zimmer (Eckzimmer) bzw. über eine Wendeltreppe zur unteren Zwischenebene.

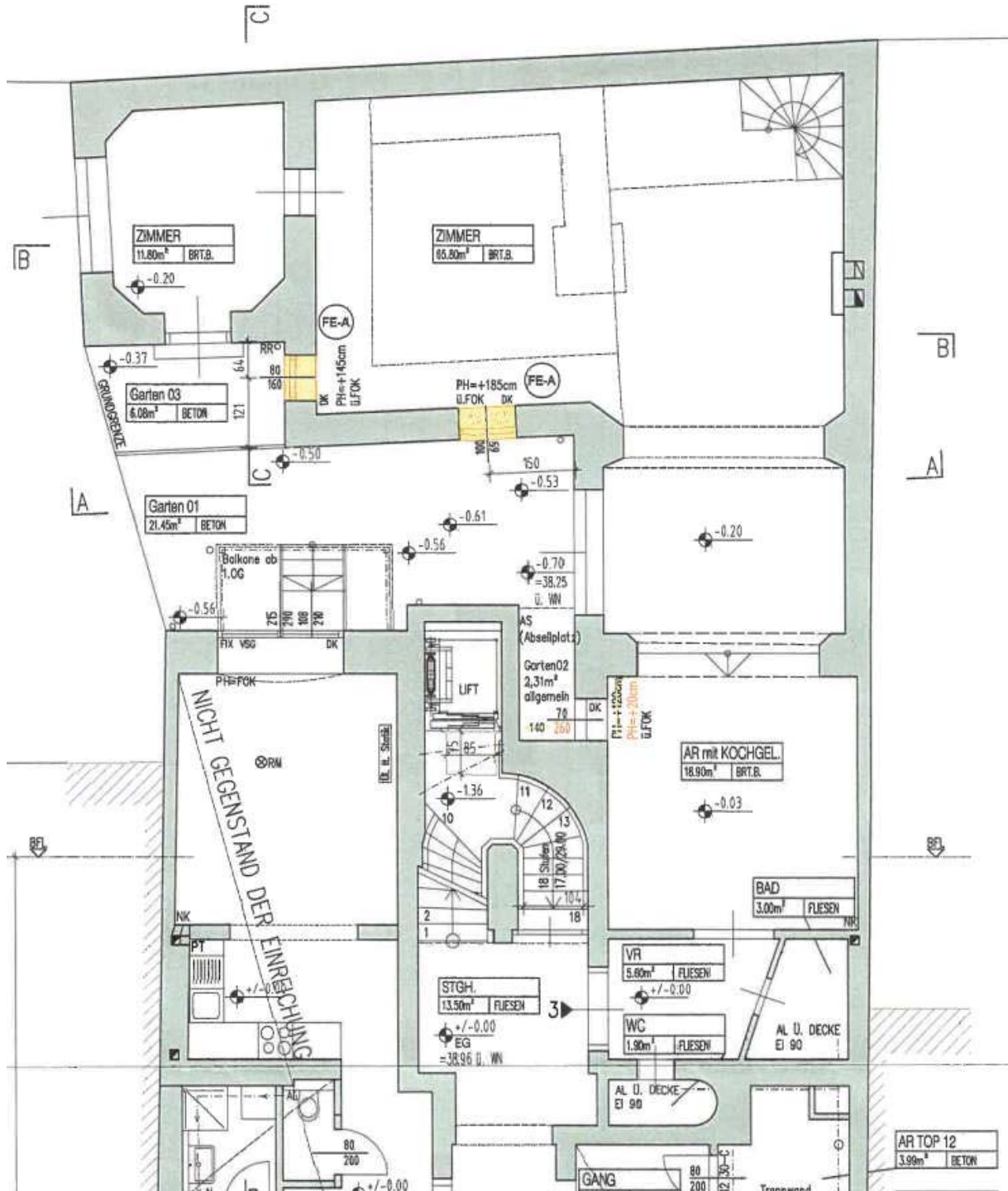
Der Garten (als Terrasse befestigt) ist vom Eckzimmer aus zugänglich.

Die Belichtung erfolgt über hochliegende Fenster bzw. Dachflächenfenster. Bad und WC sind innenliegend, unbelichtet, jedoch entlüftet.

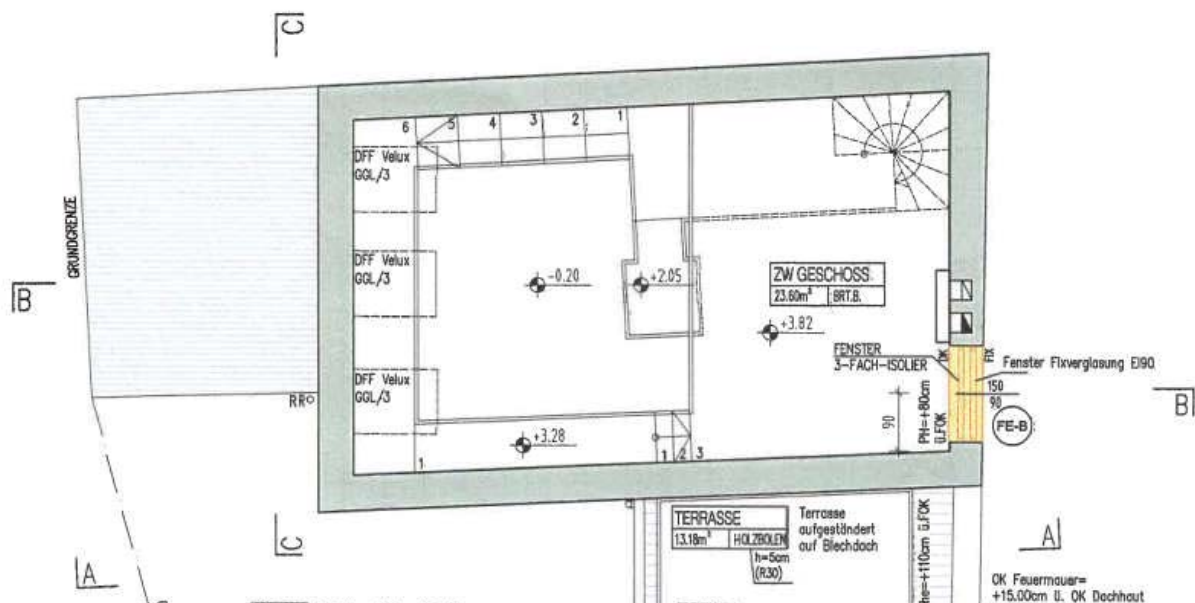
Über diese untere Zwischenebene führt um den großen Raum ein umlaufender Steg mit Ausgleichsstufen welche die obere Zwischenebene erschließt. Diese obere Zwischenebene wird als Schlafbereich genutzt. Die Belichtung des oberen Zwischengeschoßes erfolgt über ein Fixverglasung in der Feuermauer sowie über Dachflächenfenster der gegenüberliegenden Dachschräge.

Ausschnitte aus der Bauanzeige:

Grundriss Erdgeschoß



## Grundriss Zwischengeschoß

Ausstattung:

Heizung über Gas-Etagenheizung mit Kaminanschluss, Radiatoren.

Tw. frei geführte Leitungen.

Warmwasser über Gas-Therme.

Elektro-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (ältere Ausführung).  
Sprechanlage.

Räumlichkeiten:

Innenbereich:

Erdgeschoß:

Vorraum:

Fliesenbelag, Wandflächen tw. rau, tw. glatt, Anstrich.

Decke Holz verkleidet, Anstrich.

Zwischentüren tw. Altbestand, tw. erneuert, glatte Holztürblätter.

Radiator.

WC:

Fußboden Fliesen, Wandverfliesung in Teilbereichen, darüber rau verputzt bzw. ausgebesserte Flächen glatt, Anstrich.

Frei geführte Wasserleitung, elektrische Ablüftung.

Radiator.

Bad:

Fußboden Fliesen, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m, darüber glatt, Anstrich.  
Duschtasse massiv ummauert, verflies.

Thermostat-Armatur, Überkopf-Brause, Handbrause.

Glastrennwand, tw. fix, tw. Drehmöglichkeit.  
Waschbecken, Einhebel-Armatur, Unterschrank und Hochschrank (nicht bewertet).  
Elektrische Ablüftung, Radiator (an Zentralheizung angeschlossen).

2-flügeliges Füllungstürblatt mit Glasfüllung gegen  
Wohnküche:

Fußboden Fischgrät-Parkett (Setzungen bzw. Fugenbildung).  
Frei geführte Heizungsleitungen, Radiator.  
Schmales, hohes Belichtungsfenster, Fixverglasung, Kunststoff.  
Die Küche wird als Mieterinvestition angegeben (nicht bewertet).  
Stufe gegen

Wohnbereich:

Fußboden wie vor, Wandverkleidungen.  
Therme mit Kaminanschluss (nächste Wartung 05/2026).  
Wand- und Deckenflächen Altbestand,  
eingezogene Zwischendecke.  
Fenster hochliegend, mehrteilig, tw. Dreh/Kipp-Beschlag, Isolierverglasung.  
Frei geführte Leitungen.  
Radiatoren.

Eckraum:

Füllungstürblatt Holz, alt.  
Parkettdielen auf altem Holzboden verlegt.  
Hochliegendes Fenster 3-teilig, mit Fixverglasung und einem öffenbaren Teil in der Feuermauer gegen den Nachbarn ON 18 (A2-Blatt lfd. Nr. 1a).  
Terrassenausgangstüre Kunststoff, Isolierverglasung, Innenbeschattung.  
Ausgang gegen Terrasse (im Plan Garten):  
Holzdielenboden, gegen Nachbarn Betonsockel, Maschendrahtzaun bzw. Holzverkleidung (hoch).  
Gewendelte Treppe Holzkonstruktion.  
Holzsteg umlaufend.  
Dachflächenfenster (alt).  
Wandflächen tw. vertäfelt.

Zwischengeschoß:

Teppichbelag,  
Fixverglasung gegen Nachbarn (Feuermauer).  
Trennwand gegen hinteren Raumbereich.  
Decke Holz-Unterkonstruktion.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Durchschnittlich gut, tw. bestehen Bauteile aus dem Erbauungszeitpunkt, tw. sind Ausstattungen erneuert.  
Anggegeben wird, dass keine Feuchtigkeit aus dem bodennahen Bereich besteht.

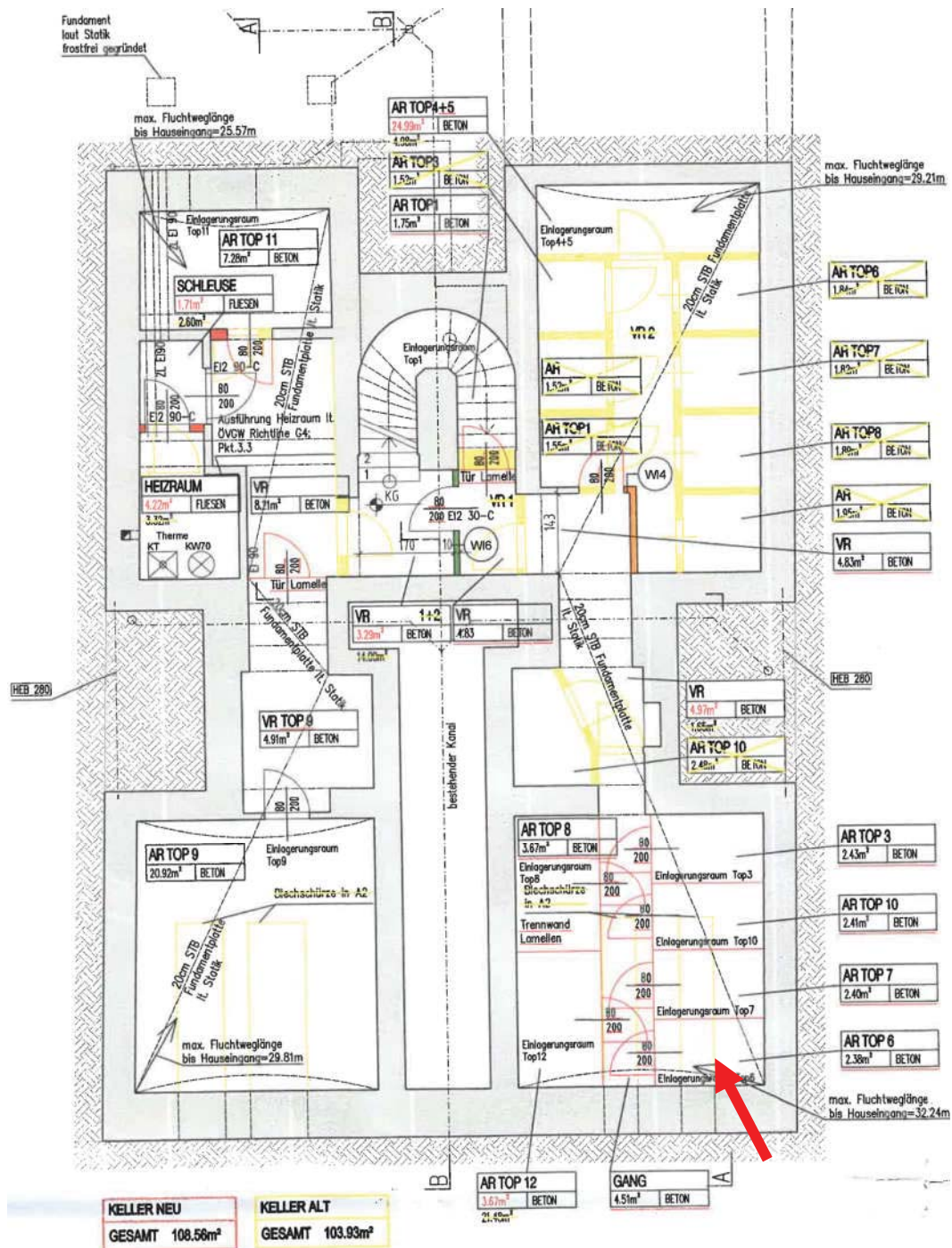
Die Fußböden sind tw. mit merklicher Fugenbildung (Altbestand) bzw. erneuert.

Die Fenster sind weitgehend erneuert.

Kellerabteil:

Abgetrennt durch Metalllamellen. Vom Mieter wird das Kellerabteil gezeigt, welches im Plan zur top 6 dazugehörig ist. Somit besteht eine weitere Unstimmigkeit zwischen Plandarstellung und Nutzwertgutachten.

Grundriss Kellergeschoß:



## 2.4. Bestandsrechte

# VEREINBARUNG

Abgeschlossen zwischen

VZ Immobilienentwicklung GmbH, FN 448828 t, 1160 Wien, Römorgasse 41

und

Zofia ULLRAM sowie David ULLRAM, beide 1180 Wien, Theresiengasse 16/4

wie folgt:

### 1. Präambel

Die VZ Immobilienentwicklung GmbH (in der Folge kurz VZ) ist Eigentümerin sowohl der im Erdgeschoss des Hauses Theresiengasse 16 in 1180 Wien gelegenen Wohnung Top Nr. 4 als auch der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8 (im Einreich-plan als Top Nr. 6 bezeichnet). Die endgültige Planung sieht als neue Bezeichnungen vor:

- Top Nr. 3 anstelle Top Nr. 4
- Top Nr. 6 anstelle Top Nr. 8.

Frau Zofia ULLRAM ist lt. Mietvertrag vom 15.04.1979 und 03.09.1997 Mieterin der derzeit noch als Wohnung Top Nr. 4 und Nr. 8 bezeichnenden Bestandobjekte.

Beim BG Döbling ist zu 9 C 303 / 17 w ein Verfahren wegen Besitzstörung zwischen der VZ und Zofia ULLRAM anhängig. In der Verhandlung vom 21.02.2018 wurde einfaches Ruhen des Verfahrens vereinbart.

Die VZ führt eine Generalsanierung mit Ausbau des Dachgeschosses im obbezeichneten Haus durch. Bauliche Sanierungsarbeiten von 7 Wohnungen samt Allgemeinflächen wurden bereits begonnen, der Dachausbau steht bevor.

Die Beilage ./1 (Grundriss Erdgeschoss, derzeit Top Nr. 4), Beilage ./2 (Grundriss ers-ter Stock, Top Nr. 8 bzw. neu Nr. 6) und Beilage ./3 (Planskizze Bad / WC, Miniküche für Top Nr. 8) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

### 2. Verpflichtungen der VZ Immobilienentwicklung GmbH:

Die VZ verpflichtet sich auf eigene Kosten nachstehend angeführte bauliche Maßnahmen zu Gunsten der Mieterin durchzuführen, nämlich

## 2. 1. In der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Top Nr. 4:

- Das zum neu errichteten Lift weisende Küchenfenster wird auf ein Gesamtmaß von 280 cm x 110 cm vergrößert.
- Im Bereich des für das Schlafzimmer eingebauten Zwischenstocks wird zur Belichtung ein Dachflächenfenster und in der Südwand eine Glasscheibe oder Glasbausteine (jeweils klar und ungetönt) errichtet. Die Fläche hat 1x1,5 m<sup>2</sup> zu betragen; die genaue Situierung erfolgt im Einvernehmen zwischen der VZ und David ULLRAM.  
*Offnung in Südwand erfolgt nur bei Genehmigung der MA37*
- Die Türe zum Hof wird erneuert.
- Im Bad und WC wird eine elektrische Lüftung installiert

## 2.2 in der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8:

- Der Umbau der Wohnung erfolgt gem. integriertem Plan, die VZ errichtet einen Balkon im Ausmaß von 4,3 m<sup>2</sup>.
- Die Wohnungstüre wird erneuert.
- Bad / WC und Miniküche werden im Eingangsraum der Top Nr. 8 wie zwischen den Parteien besprochen und in Beilage ./3 verzeichnet errichtet bzw. eingebaut.
- Die Wohnung Top Nr. 8 wird an die zentrale Heizungs- bzw. Kesselanlage angeschlossen. *Kein Heizkörper im Vorraum und Schlafzimmer*

Die Parteien vereinbaren, dass hinsichtlich der derzeitigen Wohnung Top Nr. 4 (hinkünftig Top Nr. 3) in den Hauptmietvertrag seiner Mutter Zofia ULLRAM eintritt, dies zu den gleichen Konditionen wie bisher sowie ferner, dass der Mietvertrag von Zofia ULLRAM betreffend die Wohnung Top Nr. 8 (hinkünftig Top Nr. 6) in seinen Konditionen unverändert bleibt. ~~He David Ullram verzichtet auf das Eintrittsrecht zu Top 8 (6)~~

Beide Mieter haben das Recht, den zentralen Fahrradabstellraum zu nutzen und erhalten für die obbezeichneten Wohnungen jeweils zwei Garnituren Zentralschlüssel. Die Neuzuteilung der Kellerabteile erfolgt nach deren Fertigstellung.

### 3. Zustimmungserklärungen:

Die Mieterin Zofia ULLRAM erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die VZ mit Unterfertigung dieser Vereinbarung jederzeit nachstehend angeführten

Baumaßnahmen in der Wohnungen Top Nr. 4 und Nr. 8 durchführen darf und erklärt auch ihre Zustimmung zu den bereits erfolgten baulichen Änderungen wie folgt:

3.1 In der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Top Nr. 4

- Die Gas-Leitung wird - bei Bedarf - im ersten Halbjahr 2019 erneuert.
- Fenster: Die beiden in den ehemaligen Lichthof ausgerichteten Fenster im Bad und WC werden für immer durch bauliche Maßnahmen geschlossen bzw. zugemauert.
- Verzicht: Die Mieterin verzichtet auf das in § 11.4 des Mietvertrages vom 15.04.1979 eingeräumte Recht auf Nutzung des Lichthofes.

3.2 In der im ersten Stock gelegenen Wohnung Top Nr. 8

- Fenster: das in den ehemaligen Lichthof ausgerichtete Fenster wird für immer durch bauliche Maßnahmen geschlossen und zugemauert.

#### **4. Beitrittserklärung David ULLRAM:**

Die VZ hat Herrn David ULLRAM die Nutzung der Wohnung Top Nr. 4 in Punkt 2.1 dieser Vereinbarung eingeräumt. Herr David ULLRAM nimmt diese Vereinbarung zustimmend zur Kenntnis und erklärt mit Unterfertigung dieser Vereinbarung seine ausdrückliche Zustimmung insbesondere zu den in Punkt 3. dieser Vereinbarung festgehaltenen Baumaßnahmen der VZ.

Der Ordnung halber erklärt David ULLRAM, dass er die Wohnung Top Nr. 8 nicht nutzt und die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht gem. § 14 Abs. 3 MRG nicht gegeben sind.

#### **5. Ruhensvereinbarung / Verfahrenseinstellung:**


9 C 303 / 17 w: im Verfahren wegen Besitzstörung vor dem BG Döbling zur Geschäftszahl 9 C 303 / 17 w vereinbaren die Parteien ewiges Ruhen.

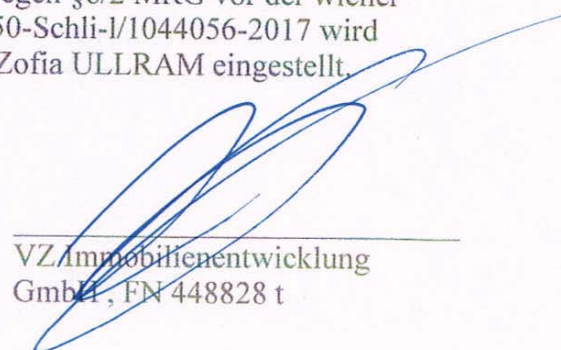
MA50-Schli-I/1044056-2017: das Verfahren wegen §8/2 MRG vor der Wiener Magistratsabteilung 50 zur Geschäftszahl MA50-Schli-I/1044056-2017 wird nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung von Zofia ULLRAM eingestellt.

Wien, am 14.12.2018



Zofia ULLRAM, geb. am 12.05.1954

  
David ULLRAM, geb. am 17.10.1984

  
VZ Immobilienentwicklung  
GmbH, FN 448828 t

Eine allfällige Kaution ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Der Mietvertrag vom 15.04.1979 ist dem Anhang zu entnehmen.

Bei der Befundaufnahme wurde der Mieter angetroffen, welcher angab, den Mietvertrag übernommen zu haben. Er bewohnt die Wohnung mit seiner Familie.

Der Mieter gibt an, keine Betriebskosten für den Lift zu bezahlen.

Durch die verpflichtete Partei übermittelte Zinsliste vom 01.04.2025

**Zinsliste vom 01.04.2025**



Seite 1 von 1

1094 / 1180 Wien, Theresiengasse 16

| Lfd. Nr.                   | Top | Name | Vertragsdauer | Ust Kat | WE, M, LE, EN | Art           | nW | m²            | Kategorie | Geschoss      | HMZ Komponente | HMZ           | HMZ %USt | BK Komponente | BK     | BK %USt       | Anteile in %     | Netto       | USt   | Brutto      | Interner Code |
|----------------------------|-----|------|---------------|---------|---------------|---------------|----|---------------|-----------|---------------|----------------|---------------|----------|---------------|--------|---------------|------------------|-------------|-------|-------------|---------------|
| 001                        | 03  |      |               | 1       | M             | Wohnung       |    | 107,00        |           | EG            | HMZ            | 162,26        | 10,00    | BK            | 255,80 | 10,00         | 0,00             | 417,86      | 41,79 | 459,65      | WS            |
| 14.12.2018                 |     |      |               |         |               |               |    |               |           |               |                |               |          |               |        |               |                  |             |       |             |               |
| <b>Objektsummen LE/EN</b>  |     |      |               |         |               | <b>0,00</b>   |    | <b>0,00</b>   |           | <b>0,00</b>   |                | <b>0,00</b>   |          | <b>0,00</b>   |        | <b>0,00</b>   |                  | <b>0,00</b> |       | <b>0,00</b> |               |
| <b>Objektsummen M</b>      |     |      |               |         |               | <b>107,00</b> |    | <b>162,26</b> |           | <b>255,60</b> |                | <b>417,86</b> |          | <b>41,79</b>  |        | <b>459,65</b> |                  |             |       |             |               |
| <b>Objektsummen gesamt</b> |     |      |               |         |               | <b>107,00</b> |    | <b>162,26</b> |           | <b>255,60</b> |                | <b>417,86</b> |          | <b>41,79</b>  |        | <b>459,65</b> |                  |             |       |             |               |
| Komponentensummen HMZ      |     |      |               |         |               |               |    |               |           |               | M              | HMZ           | 162,26   | 0,00          | 162,26 | 0,00          | Summe Anteile:   |             |       |             |               |
| Komponentensummen BK       |     |      |               |         |               |               |    |               |           |               | M              | BK            | 255,60   | 0,00          | 255,60 | 0,00          | Nutzwert         |             |       |             |               |
| Komponentensummen BK       |     |      |               |         |               |               |    |               |           |               | gesamt         | BK            | 255,80   | 0,00          | 255,80 | 0,00          | Summe BK-Anteile |             |       |             |               |

Angegeben wird von der verpflichteten Partei zur Frage der zutreffenden Kategorie:

„Mietrechtlich gesehen handelt es sich um eine Kat D Wohnung und dies wurde von der Vorverwaltung übernommen.“

Eine rechtliche Beurteilung des Mietvertrages, der Vereinbarung zur Übernahme sowie zur Vorschreibung des aktuellen Mietzinses kann durch die SV nicht erfolgen und wird daher für dieses Gutachten davon ausgegangen, dass die Dokumente rechtsverbindlich sind.

## 2.5. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Scheer-Immobilien, 1010 Wien, gibt die aktuelle Vorschreibung bekannt:



Firma  
EQUALIZER Immobilien GmbH  
p.A. Dr. Marhold Immob. GmbH  
Mariahilfer Straße 101/17  
1060 Wien  
Österreich

Rechnungsnummer R202431010000002  
Objekt **WEG Theresiengasse 16**  
UID-Nummer ATU73462807  
Adresse Theresiengasse 16  
1180 Wien

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**  
Telefonnummer +43 1 907 64 42  
Bearbeiter -  
E-Mail office@scheer-immobilien.at

Wien, am 01.01.2025

### **Vorschreibung Wohnungseigentum 1180 Wien, Theresieng. 16 (Einheit: Top 03)**

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2025**

#### **Sehr geehrte Damen und Herren!**

Hiermit erlauben wir uns, Ihnen Ihre monatliche Vorschreibung wie folgt bekannt zu geben:

| Beschreibung                         | USt  | Betrag in Euro  |
|--------------------------------------|------|-----------------|
| Betriebskosten                       | 10 % | € 249,04        |
| Liftbetriebskosten                   | 10 % | € 32,77         |
| Rücklage                             | 0 %  | € 85,20         |
| Servicekostenpauschale               | 20 % | € 2,50          |
| Gesamt netto                         |      | € 369,51        |
| + 10% USt                            |      | € 28,18         |
| + 20% USt                            |      | € 0,50          |
| <b>Ihre monatliche Vorschreibung</b> |      | <b>€ 398,19</b> |

Der vorläufige Stand der Reparaturrücklage beträgt per 30.04.2025 rd. € 14.000,--.

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung ist den Beilagen zu entnehmen.

Die Vorausschau 2025 ist ebenfalls der Beilage zu entnehmen.

Es sind keine notwendigen Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten geplant.

## 2.6. Grundbuch

A2-Blatt:

LNR. 1a, Verpflichtung zur Abmauerung des Fensters gem. Punkt 1 Bescheid vom 27.05.1952 hinsichtlich Bauplatz 2:

Vorgeschrieben wird:

1.) die Eigentümer des Bauplatzes 2 sind verpflichtet, das in der Feuermauer an der Grenze u v befindliche Fenster über jeweiliges Verlangen der Baubehörde abzumauern.

Im Akt sind keine Pläne enthalten, auf welche sich der Bescheid bezieht. Lt. Erhebung bei der MA 64 betrifft es das Fenster an der Nordseite (im Zimmer mit 11,80 m<sup>2</sup>).

Das Risiko, dass das an der Nordseite gelegene Fenster gegen den Nachbarn ON 18 verschlossen werden muss, wird als gering angesehen und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

A2-LNR. 12a, Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 gem. Punkt 7 Wohnungseigentumsvertrag vom 29.10.2020. Ausschnitt siehe Pkt. 1.6.

A2-LNR. 13a, Verwalter der Liegenschaft ersichtlich gemacht.

Diese Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:

C-LNR. 16a, Benützungregelung gem. § 17 WEG 2002 gem. Punkt 5 Wohnungseigentumsvertrag vom 29.10.2020. Ausschnitt siehe Pkt. 1.6. Diese Regelungen sind nicht bewertungsrelevant.

Ansonsten gilt geldlastenfreies Grundbuch.

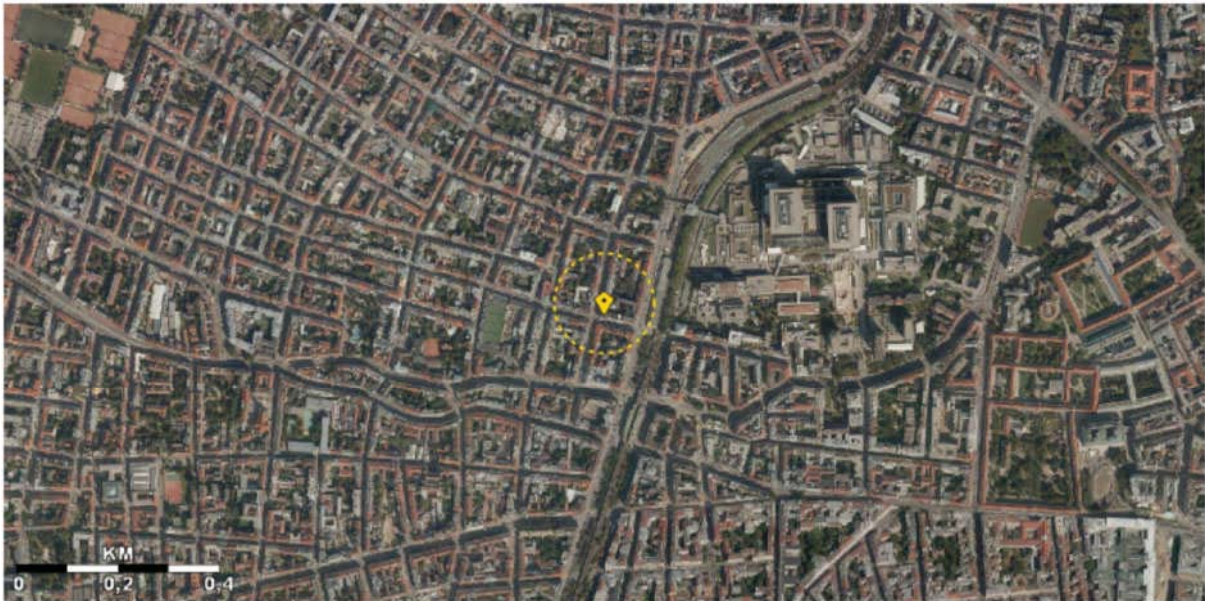
## 2.7. Baumbestand

Augenscheinlich konnten keine Bäume auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft festgestellt werden.

## 2.8. HORA-Pass

Adresse:                   Theresiengasse 16, 1180 Wien  
 Seehöhe:                   195 m  
 Auswerteradius:         100 m  
 Geogr. Koordinaten:     48,21898° N | 16,34121° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](https://www.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.



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

Legende:

**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

|  |               |
|--|---------------|
|  | > 50          |
|  | > 20 bis ≤ 50 |
|  | ≤ 20          |

Quelle: <https://www.hora.gv.at>



## 2.12. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

|                    |                            |                    |         |
|--------------------|----------------------------|--------------------|---------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Wohnhaus Theresiengasse 16 |                    |         |
| Gebäude(-teil)     | Dachgeschoßausbau          | Baujahr            | 1900    |
| Nutzungsprofil     | Mehrfamilienhäuser         | Letzte Veränderung | 2017    |
| Straße             | Theresiengasse 16          | Katastralgemeinde  | Währing |
| PLZ/Ort            | 1180 Wien-Währing          | KG-Nr.             | 01514   |
| Grundstücksnr.     | 419/2                      | Seehöhe            | 196 m   |

| SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR |            |        |        |       |
|---|------------|--------|--------|-------|
|   | HWB Ref,SK | PEB SK | CO2 SK | f GEE |
| A ++  |            |        |        |       |
| A +   |            |        |        |       |
| A   |            |        |        |       |
| B   |            |        |        |       |
| C   |            |        |        |       |
| D   | D          | C      | D      | D     |
| E   |            |        |        |       |
| F   |            |        |        |       |
| G   |            |        |        |       |

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den 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 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.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                          |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|--------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 718,15 m <sup>2</sup>   | charakteristische Länge | 3,09 m   | mittlerer U-Wert       | 1,046 W/m <sup>2</sup> K |
| Bezugsfläche       | 574,52 m <sup>2</sup>   | Klimaregion             | N        | LEK <sub>T</sub> -Wert | 61,60                    |
| Brutto-Volumen     | 2.532,16 m <sup>3</sup> | Heiztage                | 218 d    | Art der Lüftung        | Fensterlüftung           |
| Gebäude-Hüllfläche | 820,25 m <sup>2</sup>   | Heizgradtage            | 3487 Kd  | Bauweise               | mittelschwere            |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,32 1/m                | Norm-Außentemperatur    | -11,5 °C | Soll-Innentemperatur   | 20 °C                    |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Dachgeschoßausbau

|                               |      |                       |                             |
|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | k.A. | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 103,11 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               |      | HWB <sub>RK</sub>     | 103,11 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | k.A. | E/LEB <sub>RK</sub>   | 168,77 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f <sub>GEE</sub>      | 1,794                       |
| Erneuerbarer Anteil           | k.A. |                       |                             |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                               |                             |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 77.502 kWh/a  | HWB <sub>Ref,SK</sub>         | 107,92 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | 76.417 kWh/a  | HWB <sub>SK</sub>             | 106,41 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 9.174 kWh/a   | WWWB                          | 12,78 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizenergiebedarf                    | 113.381 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 157,88 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | e <sub>AWZ,H</sub>            | 1,32                        |
| Haushaltsstrombedarf                 | 11.796 kWh/a  | HHSB                          | 16,43 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | 125.177 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 174,30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 156.376 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 217,75 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 148.467 kWh/a | PEB <sub>n.ern.,SK</sub>      | 206,74 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 7.909 kWh/a   | PEB <sub>ern.,SK</sub>        | 11,01 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 30.078 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 41,88 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>GEE</sub>              | 1,801                       |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,SK</sub>       | 0,00 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                    |
|-------------------|------------|--------------|------------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | Berner.Stolz Architekten ZTges.-OG |
| Ausstellungsdatum | 23.01.2017 | Unterschrift |                                    |
| Gültigkeitsdatum  | 22.01.2027 |              |                                    |

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 der hier angegebenen abweichen.

## 2.13. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:

umweltbundesamt<sup>U</sup>

Altlastenportal

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



Legende:

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Theresiengasse 16 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

#### 2.14. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsdikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

#### 2.15. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

*„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“*

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertanteiles und der Herstellungskosten, welche für das Ertragswertverfahren nötig sind)

Ertragswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Hausbesorger-Wohnung, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert, welcher ohne Einfluss auf den bestehenden Mietvertrag dargestellt wird.

Ertragswert:

Der Ertragswert wird in 2 Phasen ermittelt.

1. Phase: Es wird der angegebene Mietzins für die Bewertung zugrunde gelegt. Die Vermietung erfolgt aufgrund eines Altmietzinses (Kategorie D) und liegt deutlich unter dem Marktniveau.

Abzug der den Eigentümer treffenden Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwendungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der mögliche jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint. Die erste Phase wird auf die statistische Lebenserwartung des Mieters bezogen.

Für die 2. Phase wird ein, aus heutiger Sicht, marktüblicher Zins angesetzt, wie in der ersten Phase beschrieben, auf die rechtliche Gebäudeertragsdauer aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer mit Hinzurechnung des errechneten Bodenwertes.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

|     |  |         |           |
|-----|--|---------|-----------|
| ca. | 107,00 m <sup>2</sup> Wohnung Erdgeschoß |         |           |
|     | á  | 1.250 € | 133.750 € |
| ca. | 6,08 m <sup>2</sup> Garten 03            |         |           |
|     | á  | 125 €   | 760 €     |
| ca. | 2,43 m <sup>2</sup> Einlagerungsraum     |         |           |
|     | á  | 0 €     | 0 €       |
|     |  |         | <hr/>     |

gebundener Bodenwert

**134.510 €**

#### 3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

|     |  |         |           |
|-----|--|---------|-----------|
| ca. | 107,00 m <sup>2</sup> Wohnung Erdgeschoß |         |           |
|     | á  | 3.300 € | 353.100 € |
| ca. | 6,08 m <sup>2</sup> Garten 03            |         |           |
|     | á  | 800 €   | 4.864 €   |
| ca. | 2,43 m <sup>2</sup> Einlagerungsraum     |         |           |
|     | á  | 2.000 € | 4.860 €   |
|     |  |         | <hr/>     |
|     |  |         | 362.824 € |

|         |   |  |            |
|---------|---|--|------------|
|         | -55,0% techn. Wertminderung               |  |            |
| v 40%   | <i>Substanzanteil</i>                     |  | -79.821 €  |
|         | -50,0% techn. Wertminderung               |  |            |
| v 20%   | <i>Technik/Installationen</i>             |  | -36.282 €  |
|         | -50,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung |  |            |
| v 40%   | <i>Ausstattungsanteil</i>                 |  | -72.565 €  |
|         | <hr/>                                     |  |            |
| entspr. | -52% Ø Wertminderung                      |  |            |
| v 100%  | <i>Bauwerk gesamt</i>                     |  | -188.668 € |
|         |   |  | <hr/>      |
|         | Gebäude-Zeitwert                          |  | 174.156 €  |

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen  
und gemeinsamen Flächen (z.B. Stiegenhaus,  
Lift, Müllraum etc.) Zeitwert

|    |    |           |                |          |
|----|----|-----------|----------------|----------|
| 93 | ./ | 844       | Anteile lt. GB |          |
|    | v. | 100.000 € |                | <hr/>    |
|    |    |           |                | 11.019 € |

Bauwert -Zeitwert

**185.174 €**

#### 3.1.3 Sachwert

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bodenwert | 134.510 € |
| Bauwert   | <hr/>     |
|           | 185.174 € |

***Sachwert (ohne Einfluss des bestehenden MV)***

**319.684 €**

### 3.2 Ertragswert

|  |   |                                      |                     |
|--|---|--------------------------------------|---------------------|
| Mieterttrag aus <u>unter Marktüblichkeit</u> |   |                                      |                     |
| ca.  | 107 m <sup>2</sup> unbefristeter Mietvertrag  |                                      |                     |
|  | a   | 1,52 € /m <sup>2</sup> ()            | 162 € p.m.          |
|  |   |                                      | 12 x                |
|  | jährlicher Roherttrag                         |                                      | <u>1.947 € p.a.</u> |
|  | abzügl. Bewirtschaftungskosten                |                                      |                     |
|  | -1,0% für Wagnis, sonstiges                   |                                      | -19 €               |
|  | abzügl. laufende jährliche Erhaltungsvorsorge |                                      |                     |
|  | -0,40% vom Herstelllaufwand                   |                                      | -1.451 €            |
|  | <i>entspricht</i> Ø                           | -13,56 € ./m <sup>2</sup> M-Nfl p.a. |                     |
|  | abzügl. verzinster Bodenwert                  |                                      | <u>-1.345 €</u>     |
|  | jährlicher Reinertrag                         |                                      | -869 € p.a.         |
|  | Kapitalisierung:                              |                                      |                     |
|  | 1,00% Liegenschaftszins                       |                                      |                     |
| rd.  | 40 Jahre Lebenserwartung Mieter               |                                      |                     |
|  | Vervielfältiger                               | <u>32,83</u>                         | x                   |
|  | Ertragswertant. aus unter Marktüblichkeit     |                                      | -28.525 €           |

|   |   |                                      |                         |
|---|---|--------------------------------------|-------------------------|
| Mieterttrag aus Anpassung auf Marktüblichkeit nach Auslaufen der Vermietung |   |                                      |                         |
| ca.   | 107 m <sup>2</sup> Wohnflächen                      |                                      |                         |
|   | a   | 7,00 € /m <sup>2</sup>               | 749 € p.m.              |
|   |   |                                      | 12 x                    |
|   | jährlicher Roherttrag                               |                                      | <u>8.988 € p.a.</u>     |
|   | abzügl. Bewirtschaftungskosten                      |                                      |                         |
|   | -5,0% für Wagnis, sonstiges                         |                                      | -449 €                  |
|   | abzügl. laufende jährliche Erhaltungsvorsorge       |                                      |                         |
|   | -0,65% vom Herstelllaufwand                         |                                      | -2.358 €                |
|   | <i>entspricht</i> Ø                                 | -22,04 € ./m <sup>2</sup> M-Nfl p.a. |                         |
|   | abzügl. verzinster Bodenwert                        |                                      | <u>-2.018 €</u>         |
|   | jährlicher Reinertrag                               |                                      | 4.163 € p.a.            |
|   | Kapitalisierung:                                    |                                      |                         |
|   | 1,50% Liegenschaftszins                             |                                      |                         |
| ab  | 41 . Jahr   |                                      |                         |
| bis   | 50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer |                                      |                         |
|   | Vervielfältiger                                     | <u>5,08</u>                          | x                       |
|   | Ertragswertanteil Anpassung nach Freiwerdung        |                                      | 21.162 €                |
|   | Hinzurechnung Bodenwert siehe 3.1.1                 |                                      | 134.510 €               |
|   | <b><i>Ertragswert</i></b>                           |                                      | <b><u>127.147 €</u></b> |

### 3.2 Schätzwert

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| der gerundete Ertragswert | <b>130.000 €</b> |
|---------------------------|------------------|

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung top 03, Einlagerung 03 in 1180 Wien, Theresiengasse 16, B-LNR. 23 Anteil 93/844stel an EZ 2593 der KG 01514 Währing, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in unbefristet vermietetem und geldlastenfreiem Zustand zum 22.05.2025 geschätzt:

**rd. € 130.000,--**

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Schreiben der MA 64 vom 05.06.2025
- / Mietvertrag vom 15.04.1979
- / Vereinbarung vom 14.12.2018
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.10.2024
- / Vorausschau 2025
- / Fotos der Befundaufnahme