

**MAG. KARL DVORAK**  
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIEN

A - 1190 WIEN  
NEDERGASSE 25

TEL +43 (0) 699/ 110 66 807  
E-MAIL OFFICE@SV-IMMO.AT

# GUTACHTEN



Liegenschaft: GB 01405 Ottakring, EZ 2477, BG Hernals  
1160 Wien, Haymerlegasse 27

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte  
B-LNR 71: Anteil 5/681  
verbunden mit Wohnungseigentum an Top 35  
B-LNR 72: Anteil 5/681  
verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36

Stichtag: 11.12.2024 (Tag des Lokalausweises)

Erstellt am: 19.01.2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. AUFTRAGGEBER</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2. AUFTRAG / ZWECK</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN</b> .....	<b>5</b>
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen .....	6
1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	7
<b>1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1.6. UMSATZSTEUER</b> .....	<b>9</b>
<b>2. BEFUND</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1 GRUNDBUCHSTAND</b> .....	<b>10</b>
<b>2.2 LAGE</b> .....	<b>14</b>
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung .....	15
2.2.2. Individualverkehr.....	16
2.2.3. Infrastruktur .....	18
2.2.4. Kaufkraft .....	23
2.2.5. Statistik .....	24
<b>2.3 LIEGENSCHAFT</b> .....	<b>27</b>
2.3.1. Anschlüsse .....	27
2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie .....	27
2.3.3. Lärm .....	29
2.3.4. Kontamination .....	30
2.3.5. HORA-Pass .....	32
2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen .....	34
<b>2.4 RECHTSFORM</b> .....	<b>37</b>
<b>2.5 GEGENSTAND DER BEWERTUNG</b> .....	<b>40</b>
2.5.1 Gebäude .....	40
2.5.2 Top 35 und Top 36.....	42
2.5.3 Hinweise .....	42
2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag.....	42
2.5.5 Auszug aus dem Nutzwertgutachten.....	43
2.5.6 Grundriss Rohdachboden .....	44
2.5.7 Bestandsverhältnisse.....	44
2.5.8 Monatliche Vorschreibungen .....	44
2.5.9 Reparaturrücklage, Vorschau gem. WEG .....	45



<b>3. GUTACHTEN .....</b>	<b>46</b>
<b>3.1 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....</b>	<b>46</b>
<b>3.2 BEWERTUNGSGRUNDSATZ.....</b>	<b>46</b>
<b>3.3 BEWERTUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>46</b>
<b>3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....</b>	<b>47</b>
3.4.1 Grundkostenanteil.....	47
3.4.2 Anpassung an den Bewertungsgegenstand .....	47
<b>3.5 VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG TOP 35 UND TOP 36 .....</b>	<b>48</b>
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>48</b>
<b>5. FOTODOKUMENTATION .....</b>	<b>49</b>
<b>6. BEILAGEN .....</b>	<b>52</b>



**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Makrolage	14
Abb. 2: Mikrolage	15
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV	16
Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehrs	16
Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz	17
Abb. 6: Radverkehrsnetz	18
Abb. 7: Nahversorgung	19
Abb. 8: Aus- und Weiterbildung	20
Abb. 9: Gesundheit	21
Abb. 10: Kultur und Unterhaltung	22
Abb. 11: Kaufkraft je Einwohner	23
Abb. 12: Bezirk Ottakring Allgemein	24
Abb. 13: Bezirk Ottakring: Einwohner	25
Abb. 14: Mikroraster 250 m	26
Abb. 15: Höhenprofil	27
Abb. 16: DKM – digitale Katastermappe	28
Abb. 17: Luftbild	28
Abb. 18: Lärmkataster Straßenverkehr	29
Abb. 19: Lärmkataster Schienenverkehr	29
Abb. 20: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	34
Abb. 21: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes	35
Abb. 22: Auszug aus NWGA vom 05.05.2020	38
Abb. 23: Auszug Energieausweis vom 18.11.2015	41
Abb. 24: Grundriss Rohdachboden	44



## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Auftraggeber**

Rechtsanwältin

Dr. Angela Steger

1010 Wien, Rabensteig 1

*als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren HG Wien, AZ 5 S 110/24x*

*BBB Immo GmbH (FN 456177z)*

*1010 Wien, Stephansplatz 3*

### **1.2. Auftrag / Zweck**

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte

B-LNR 71: Anteil 5/681

verbunden mit Wohnungseigentum an Top 35

B-LNR 72: Anteil 5/681

verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36

inneliegend im Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 2477 mit der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 27 zum Stichtag 11.12.2024 zur Vorlage im Insolvenzverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 5 S 110/24x.

### **1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme**

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der Befundaufnahme. Der Lokalaugenschein erfolgte am 11.12.2024, 14.30 – 15.30 Uhr und wurde vom Sachverständigen durchgeführt.

### **1.4. Grundlagen und Unterlagen**

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



#### 1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe  
*Urkundensammlung BG Hernals, Einsichtnahme am 14.11.2024*
- Gutachten (BG Hernals TZ a 6152/2005) zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß §6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse ONR. 27, EZ 2477, KG Gem. Ottakring, Dipl.-Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005
- Wohnnutzflächenberechnung (BG Hernals TZ a 6152/2005) 1160 Wien, Haymerlegasse Nr. 27, EZ 2477, Kat.Gem. Ottakring, Dipl.-Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005
- Nutzwertgutachten (BG Hernals TZ a 6152/2005) für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 für die Liegenschaft in 1160 Wien, Haymerlegasse Nr. 27, EZ 2477, Kat. Gem. Ottakring, Dipl.-Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005
- Wohnungseigentumsstatut (BG Hernals TZ a 6152/2005) der Imperator Immobilien Kubicek GmbH vom 28.11.2005
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut (BG 014 TZ 2239/2020) vom 28.11.2005 als Wohnungseigentumsvertrag für die Liegenschaft EZ 2477 KG 01405 Ottakring, urbanek, Lind, schmied, reisch Rechtsanwälte OG vom 04.10.2019
- Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut (BG 014 TZ 2239/2020) vom 28.11.2005 als Wohnungseigentumsvertrag für die Liegenschaft EZ 2477 KG 01405 Ottakring samt Nachtrag vom 04.10.2019, urbanek, Lind, schmied, reisch Rechtsanwälte OG vom 16.10.2019
- Sachverständigengutachten (BG 014 TZ 2239/2020) über die Ermittlung der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß § 9 Abs, 2 Z 3/4/5 WEG 2002 idF d. BGBl. Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, Grdstnr. 2819, 2899 der Kat. Gem. 01405 Ottakring zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, basis-zt GmbH vom 05.05.2020
- Gutachten nach §6 WEG zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gemäß §6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idF d. BGBl. Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, KG 01405 Ottakring, Grundstück Nr. 2819, 2899, basis-zt GmbH vom 05.09.2017
- Sachverständigengutachten (BG 014 TZ 2239/2020) über die Ermittlung der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß § 9 Abs, 2 Z 3/4/5 WEG 2002 idF d. BGBl. Nr. 124/2006 für die Liegenschaft in 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, Grdstnr. 2819, 2899 der Kat. Gem. 01405 Ottakring zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum,



basis-zt GmbH vom 05.09.2017

*Bauakt – Einsichtnahme am 05.11.2024*

- u.a. Bescheid MA37/16-Haymerlegasse 27/59-1/2012, Baubewilligung zur Errichtung eines Dachgeschosszubaues, baulichen Änderungen und baulichen Herstellungen vom 13.07.2012; Bescheid MA37/16-532050/2014-42, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 21.07.2017; bestandsplan zur Fertigstellung, Haymerlegasse 27, 1160 Wien vom 21.12.2017; Fertigstellungsanzeige MA37/16 – Haymerlegasse 27/532050-2014-35 vom 15.02.2018;
- Anzeige Aufzug, MA 37-A/613311-2017, 16. Bez., Haymerlegasse 27 (Straßenrakt), Personenaufzug Nr. 42568821 vom 20.07.2017
- Plan zur Herstellung von Adaptierungsarbeiten im Haus XVI. Bez. Haymerlegasse Nr. 27
- Plan zur Erbauung eines zwei Stock hohen Wohnhauses auf der Bauparzelle Nr. 2819 und 2899, EZ 2564 und EZ 2477 in der Engerthgasse in Ottakring
- Plan zur Herstellung eines 3stock hohen Hofseitentraktes im Haus XVI. Haymerlegasse Nr. 27 vom 26.09.1906
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzeleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

#### **1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen**

- Monatliche Eigentümvorschreibung ab Jänner 2024, 1160 Wien, Haymerlegasse 27/18-19, convival Immobilien GmbH vom 01.01.2024
- Monatliche Eigentümvorschreibung ab Jänner 2024, 1160 Wien, Haymerlegasse 27/20, convival Immobilien GmbH vom 01.01.2024
- Objektabrechnung der Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, Abrechnungsperiode: Jänner 2023 - Dezember 2023, convival Immobilien GmbH vom 07.06.2024
- Energieausweis für Wohngebäude, MFH Hoftrakt Haymerlegasse 27, 1160 Wien, Köckeis - Ingenieurbüro Bauphysik vom 18.11.2015
- Zinsliste 09/2024, Haymerlegasse 27, 1160 Wien, PMV Immobilien Management GmbH vom 18.09.2024



## 1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



## 1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.



## 2. BEFUND

### 2.1 Grundbuchstand

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 2477  
 BEZIRKSGERICHT Hernalst  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4855/2024  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2819	GST-Fläche	383	
	Bauf. (10)	322	
	Bauf. (20)	61	Haymerlegasse 27
2899	Bauf. (20)	77	
	GESAMTFLÄCHE	460	

Legende:  
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 2 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 16 ANTEIL: 29/681  
 Simone Kunz  
 GEB: 1982-09-11 ADR: Ahornstraße 10, 85664 Hohenlinden, Deutschland  
 f 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 21-22  
 j 4862/2013 IM RANG 3961/2013 Kaufvertrag 2013-09-04 Eigentumsrecht  
 l 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
 17 ANTEIL: 32/681  
 Wolfgang Kurrent  
 GEB: 1974-11-15 ADR: Kirchberggasse 25 /2, Wien 1070  
 f 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 23-24  
 j 689/2014 IM RANG 3961/2013 Kaufvertrag 2013-11-15 Eigentumsrecht  
 l 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
 18 ANTEIL: 30/681  
 Hannah Wachter  
 GEB: 1986-01-30 ADR: Hasnerstraße 31 /22, Wien 1160  
 f 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 25-26  
 i 23863/2012 IM RANG 22004/2012 Kaufvertrag 2012-09-27 Eigentumsrecht  
 k 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
 19 ANTEIL: 32/681  
 Josef Jöchel  
 GEB: 1981-06-12 ADR: Lindengasse 58 /9, Wien 1070  
 f 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 27-28  
 i 2061/2013 IM RANG 22004/2012 Kaufvertrag 2013-02-15 Eigentumsrecht  
 k 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
 32 ANTEIL: 24/681  
 Gergely Kondor  
 GEB: 1978-03-24 ADR: Haymerlegasse 27/12, Wien 1160  
 a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 12  
 c 2428/2016 IM RANG 439/2016 Kaufvertrag 2016-01-19 Eigentumsrecht  
 f 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
 33 ANTEIL: 39/681  
 Ing. Gerhard Reichard, MSc.  
 GEB: 1965-05-06 ADR: Wintersberg 11, Schlüßlberg 4707  
 a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 34  
 b 3873/2017 Kaufvertrag 2017-07-24 Eigentumsrecht  
 d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht

- 34 ANTEIL: 78/681  
Andrea Mayer  
GEB: 1959-09-01 ADR: Unterdorf 22/2, Lermoos 6631  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 33  
b 5883/2017 Kaufvertrag 2017-09-21 Eigentumsrecht  
d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
e gelöscht
- 47 ANTEIL: 30/681  
Alfred Strohschneider  
GEB: 1968-07-01 ADR: Winzerstraße 10, Obernalb 2070  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 1-2  
b 1760/2018 IM RANG 1027/2018 Kaufvertrag 2018-03-01 Eigentumsrecht  
d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 39/1362  
Dr. Gunhild Palme  
GEB: 1968-08-24 ADR: Hoffingergasse 7-9/6/6, Wien 1120  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 10-11  
b 4976/2018 IM RANG 4162/2018 Kaufvertrag 2018-09-06 Eigentumsrecht  
c 4976/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 49 ANTEIL: 39/1362  
Roland Reisenberger  
GEB: 1968-04-05 ADR: Hoffingergasse 7-9/6/6, Wien 1120  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 10-11  
b 4976/2018 IM RANG 4162/2018 Kaufvertrag 2018-09-06 Eigentumsrecht  
c 4976/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
e 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 14/681  
Michael Prinner  
GEB: 1956-12-24 ADR: Dennweg 9, Wien, Döbling 1190  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Magazin 17  
b 3474/2019 IM RANG 3126/2019 Kaufvertrag 2019-05-29 Eigentumsrecht  
d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 61 ANTEIL: 34/681  
Michael Prinner  
GEB: 1956-12-24 ADR: Dennweg 9, Wien 1190  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Lokal 15-16  
b 5063/2019 IM RANG 4608/2019 Kaufvertrag 2019-08-22 Eigentumsrecht  
d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 62 ANTEIL: 41/681  
Sasa Vojnovic  
GEB: 1966-11-03 ADR: Haymerleg. 27/3-4 1160  
a 6110/2007 Kaufvertrag 2007-06-14 Eigentumsrecht  
b 2239/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3-4  
c 2239/2020 Zusammenziehung der Anteile  
d 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 31/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 5-6  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)
- 66 ANTEIL: 47/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 13-14  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)

- 67 ANTEIL: 30/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 18-19  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)
- 68 ANTEIL: 25/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 20  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)
- 69 ANTEIL: 36/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 29-30  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)
- 70 ANTEIL: 24/681  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 31-32  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024  
(5 S 110/24x - HG Wien)
- 71 ANTEIL: 5/681**  
**BBB Immo GmbH (FN 456177z)**  
**ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010**  
**a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Top 35**  
**Dachbodenmagazin III**  
**b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht**  
**c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht**  
**f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024**  
**(5 S 110/24x - HG Wien)**
- 72 ANTEIL: 5/681**  
**BBB Immo GmbH (FN 456177z)**  
**ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010**  
**a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an Top 36**  
**Dachbodenmagazin IV**  
**b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht**  
**c 3736/2022 IM RANG 6843/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht**  
**f 2426/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am am 27.05.2024**  
**(5 S 110/24x - HG Wien)**
- 73 ANTEIL: 19/681  
Anita Schaffer  
GEB: 1979-02-24 ADR: Bahnstraße 53, Eberndorf 9141  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 8  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 3883/2022 IM RANG 2987/2022 Kaufvertrag 2022-06-02, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 18/681  
Tugba Halilovic  
GEB: 1989-01-30 ADR: Märzstraße 122/11, Wien 1150  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 9  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 5093/2022 IM RANG 4595/2022 Kaufvertrag 2022-08-30 Eigentumsrecht

75 ANTEIL: 19/681  
Anita Schaffer  
GEB: 1979-02-24 ADR: Bahnstraße 53, Eberndorf 9141  
a 6152/2005 197/2006 2239/2020 Wohnungseigentum an W 7  
b 2239/2020 Berichtigung Eigentumsrecht  
c 334/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-01-25  
d 1427/2024 IM RANG 4603/2023 Kaufvertrag 2024-02-27 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
51 auf Anteil B-LNR 19  
a 918/2014 Pfandurkunde 2014-02-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht  
59 auf Anteil B-LNR 32  
a 2428/2016 Pfandurkunde 2016-02-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.000,--  
für Raiffeisenbank Lutzmannsburg - Frankenau eGen  
(FN 126941d)  
66 auf Anteil B-LNR 34  
a 5883/2017 Pfandurkunde 2017-11-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 328.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht  
69 auf Anteil B-LNR 32  
a 2884/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 536/18b)  
70 auf Anteil B-LNR 32  
a 4568/2018 Rückstandsausweis 2018-09-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 222,97  
Zinsbetrag EUR 3,47  
enth. Nebenforderung EUR 78,35,  
3,38 % Z aus EUR 144,62 ab 2019-09-05,  
Kosten des Antrags EUR 52,--  
für Wiener Gebietskrankenkasse  
(112018BEGBEXE0001E - 13 E 2618/18w)  
71 auf Anteil B-LNR 32  
a 3451/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 510/19f)  
75 auf Anteil B-LNR 62  
a 2083/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 173.000,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x)  
b gelöscht  
76 a 2239/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 Abs 8 und gem 7. Nachtrag zum  
Wohnungseigentumsstatut 2019-10-04  
77 a 2239/2020 Vereinbarung über die abweichende  
Abrechnungseinheit gem § 32 Abs 8 WEG 2002 und gem 7.  
Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut 2019-10-04  
80 auf Anteil B-LNR 33  
a 3383/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-06-17  
PFANDRECHT EUR 120.000,--  
14 % Z, 19 % VZ, 17 % ZZ, NGS EUR 24.000,--  
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 38732i)

- 81 auf Anteil B-LNR 63 66 bis 72
  - b 3919/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7156/2022) IM RANG 3737/2022 Pfandurkunde 2022-01-25, Firmenbuchauszug 2022-07-11  
**PFANDRECHT** **Höchstbetrag EUR 5.000.000,--**  
**für Raiffeisenbank Region Fehring eGen (FN 53892d)**
  - c 3919/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7156/2022) **Simultan haftende Liegenschaften**  
**EZ 2413 KG 01008 Margarethen C-LNR 65**  
**EZ 2477 KG 01405 Ottakring C-LNR 81**  
**EZ 3978 KG 01620 Brigittenau C-LNR 35**

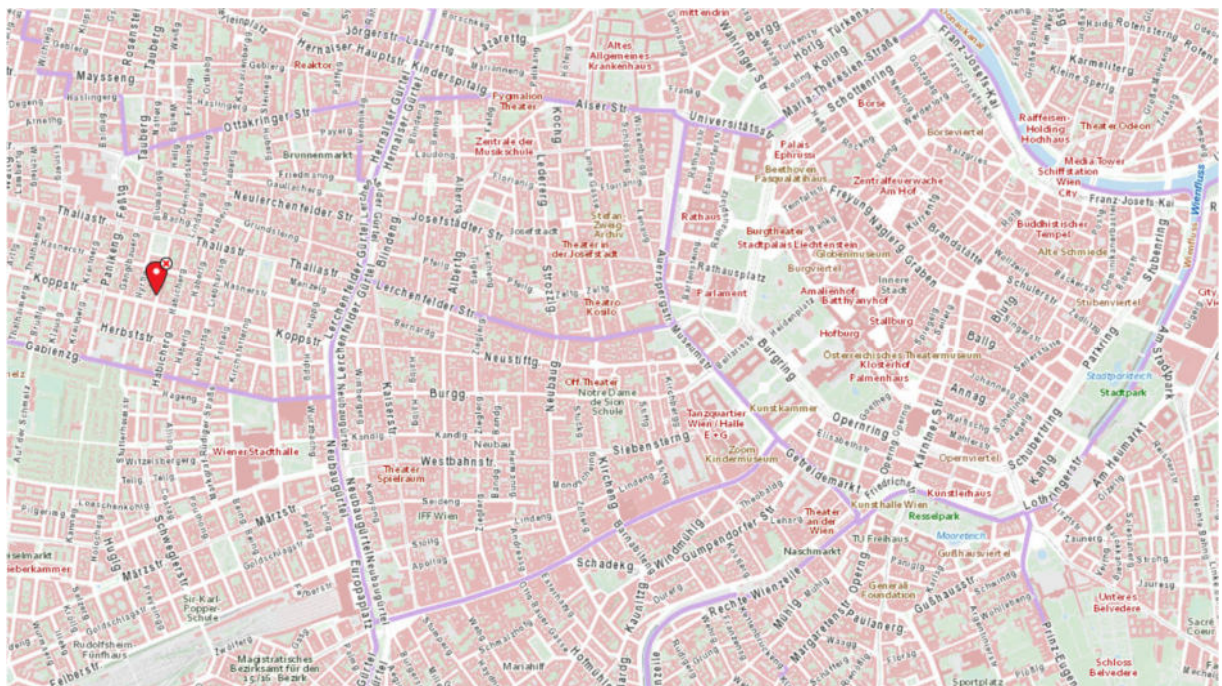
- 82 auf Anteil B-LNR 74
  - a 5093/2022 Schuldschein 2022-09-06  
**PFANDRECHT** **EUR 80.000,--**  
**8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 16.000,--**  
**für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)**

87 gelöscht  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 04.11.2024 20:21:22

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

## 2.2 Lage

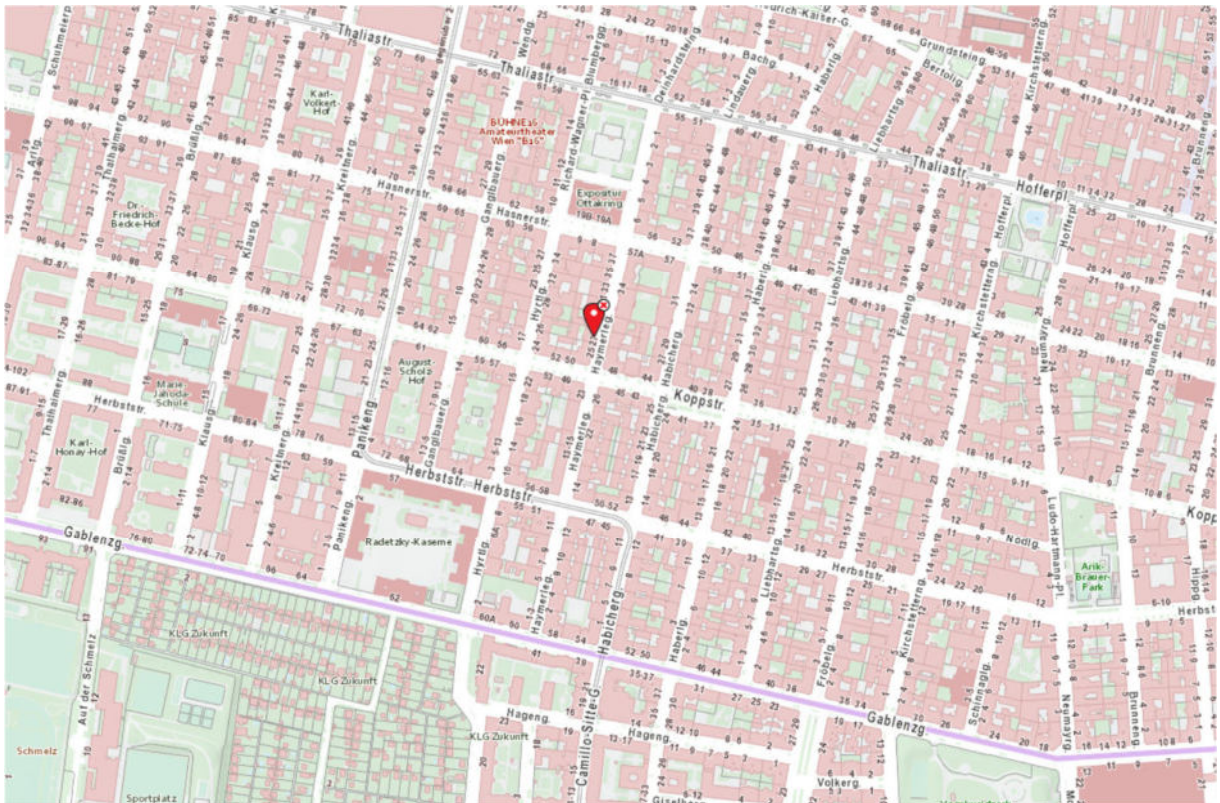
Abb. 1: Makrolage



Quelle: wien.gv.at

Die Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Ottakring in der Haymerlegasse auf Höhe Koppstraße. Die Haymerlegasse ist als verkehrsberuhigte Einbahn (Tempo 30 km/h Zone) geführt und verbindet als solche die Thaliastraße mit der Gablenzgasse. Das Umfeld der Liegenschaft ist dicht bebaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten aus der Gründerzeit und der Neuzeit gekennzeichnet. Es handelt sich um eine für den Bezirk zentrale und mittelgute Wohnlage.

**Abb. 2: Mikrolage**

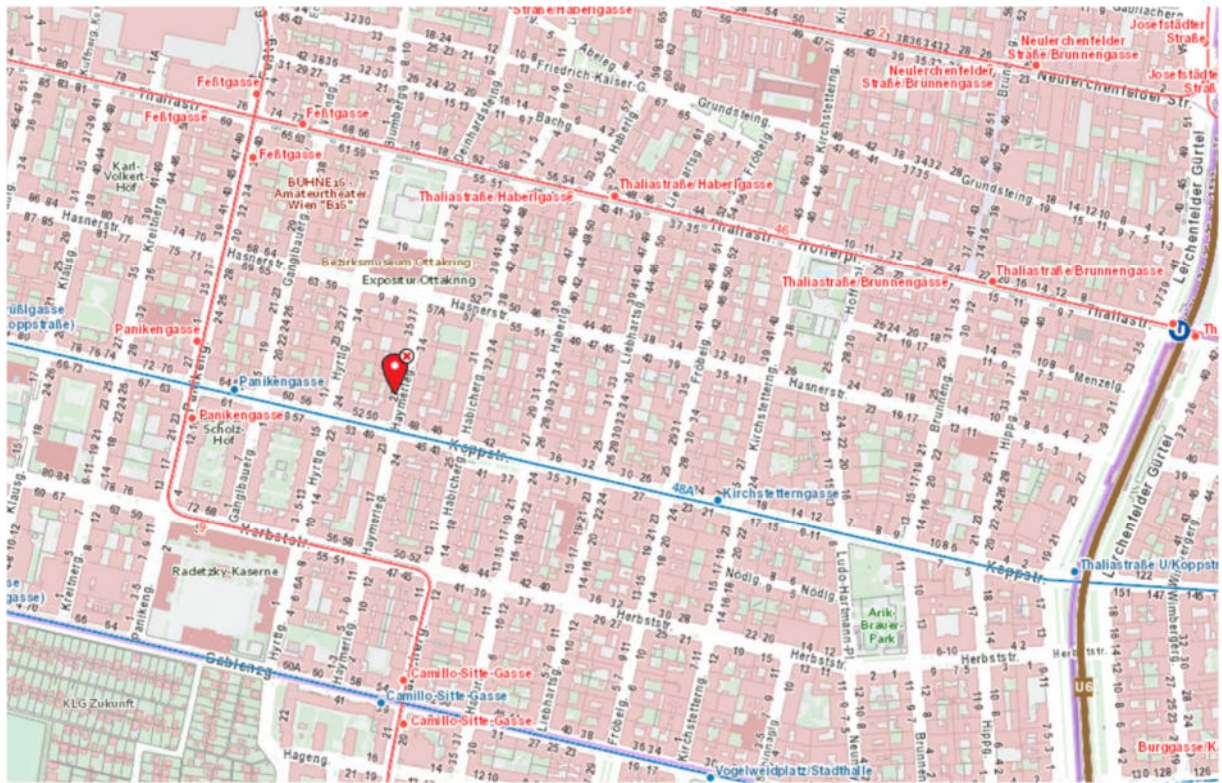


Quelle: wien.gv.at

### 2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Haltestellen der Autobuslinie 48A sowie der Straßenbahnlinien 9 und 46 befinden sich fußläufig der Liegenschaft. Die U-Bahnlinie U6 (Thaliastraße) ist rd. 900 m entfernt.

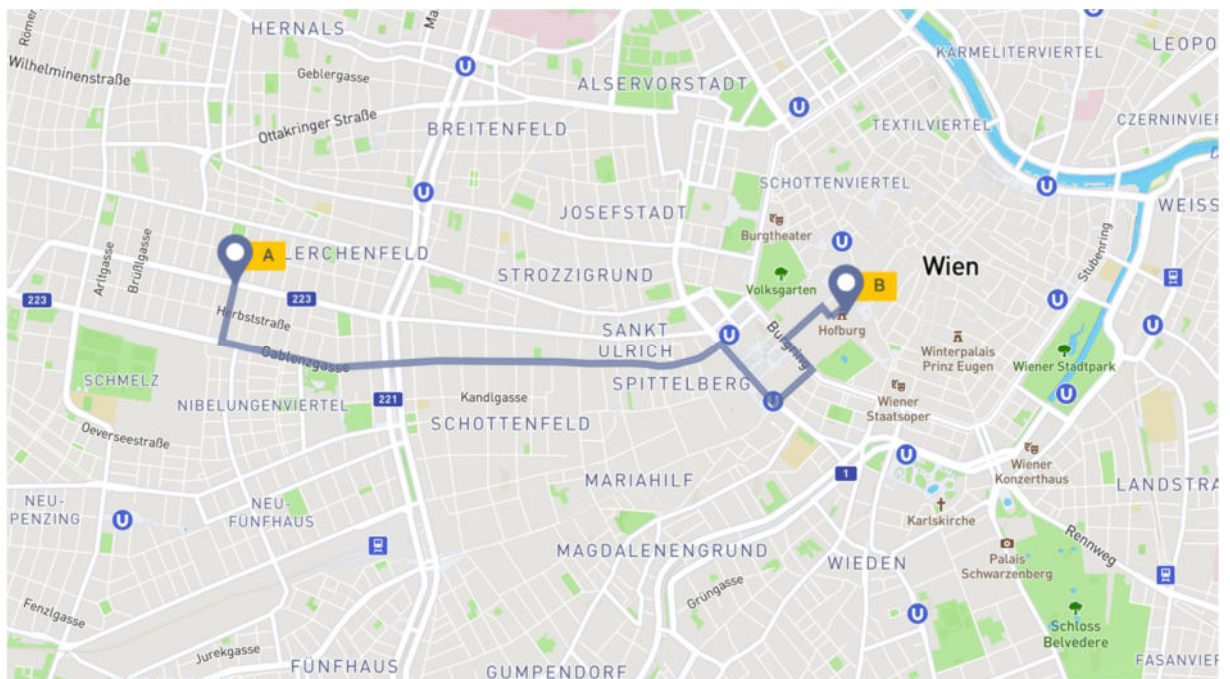
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV



Quelle: wien.gv.at

## 2.2.2. Individualverkehr

Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehres



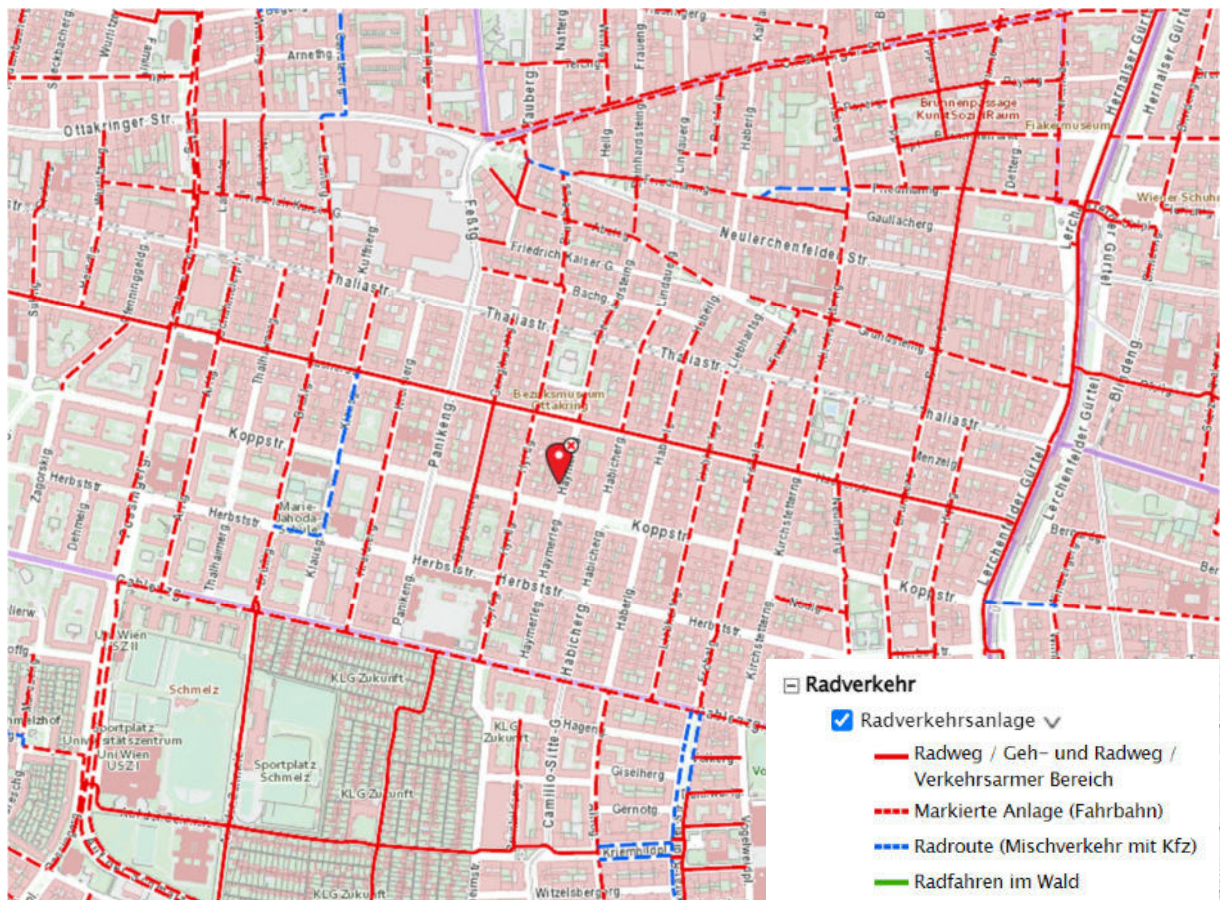
Quelle: herold.at

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die Gablenzgasse (B223) ist die B221 (Wiener Gürtel Straße) als Hauptverkehrsader in rd. 1,1 km zu erreichen. Über die B221 und die B227 ist die Donauufer Autobahn (A22) und damit das übergeordnete Straßennetz in rd. 20 Fahrminuten erreichbar. Die Innere Stadt (Hofburg) ist mit dem PKW rd. 3,8 km entfernt.

**Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz**



Quelle: [www.oeamtc.at](http://www.oeamtc.at), ASFINAG, BMVIT

**Abb. 6: Radverkehrsnetz**

Quelle: wien.gv.at

### 2.2.3. Infrastruktur

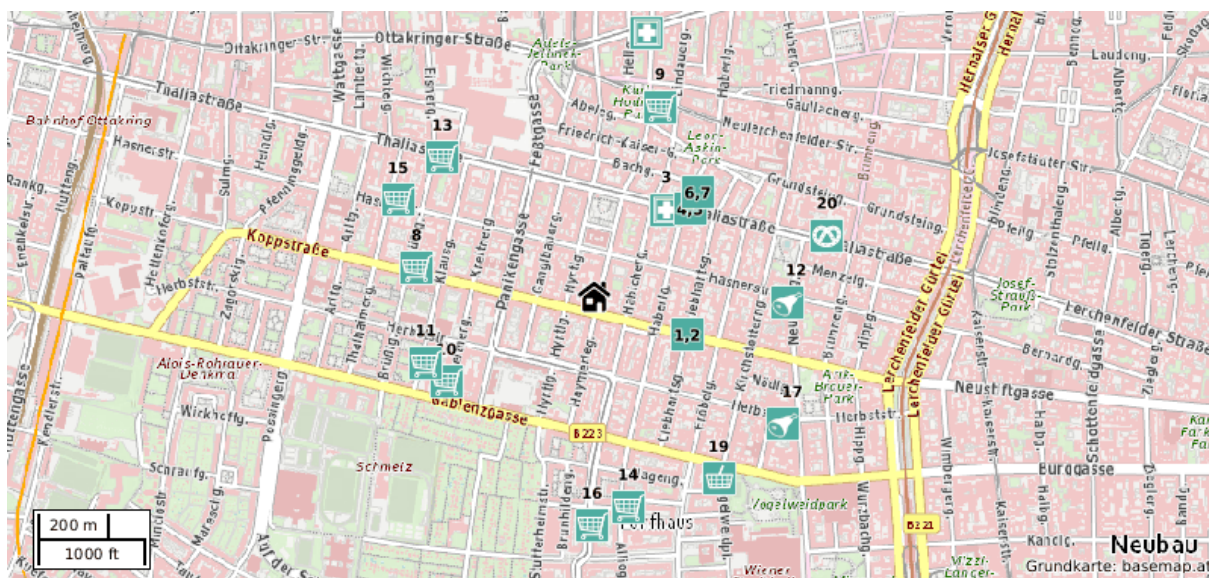
**Nahversorgung:** Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (u.a. Koppstraße, Thaliastraße, Haberlgasse).

**Bildung:** Kinderbetreuungseinrichtungen und Volksschulen befinden sich in fußläufiger Distanz.

**Kultur:** Kulturzentren, Theater und das Bezirksmuseum Ottakring sind fußläufig zu erreichen. Die kulturellen Einrichtungen der Wiener Innenstadt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen.

**Gesundheit:** Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im näheren Umfeld situiert.

Abb. 7: Nahversorgung



### Supermarkt

- 1 Spar, Koppstraße 29, 1160 Wien (258 m)
- 2 Billa, Koppstraße 32, 1160 Wien (219 m)
- 5 Spar, Keine Adressinformation (294 m)
- 6 Billa, Haberlgasse 56, 1160 Wien (365 m)
- 8 Penny, Koppstraße 84, 1160 Wien (429 m)
- 9 Billa, Keine Adressinformation (476 m)
- 10 Penny, Kreitnergasse 3, 1160 Wien (407 m)
- 11 Hofer, Klausgasse 10-12, 1160 Wien (432 m)
- 13 Billa, Thaliastraße 85, 1160 Wien (490 m)
- 14 Billa, Giselhergasse 11, 1150 Wien (506 m)
- 15 Pinar Supermarkt, Hasnerstraße 92, 1160 Wien (521 m)
- 16 Spar, Camillo-Sitte-Gasse 6, 1150 Wien (544 m)

### Drogerie

- 3 Bipa, THALIASTRASSE 47, 1160 Wien (267 m)
- 18 Bipa, Ottakringerstrasse 69, 1160 Wien (638 m)

### Bäckerei

- 4 Der Mann, Thaliastraße 50, 1160 Wien (320 m)
- 20 eljo Burek, Keine Adressinformation (571 m)

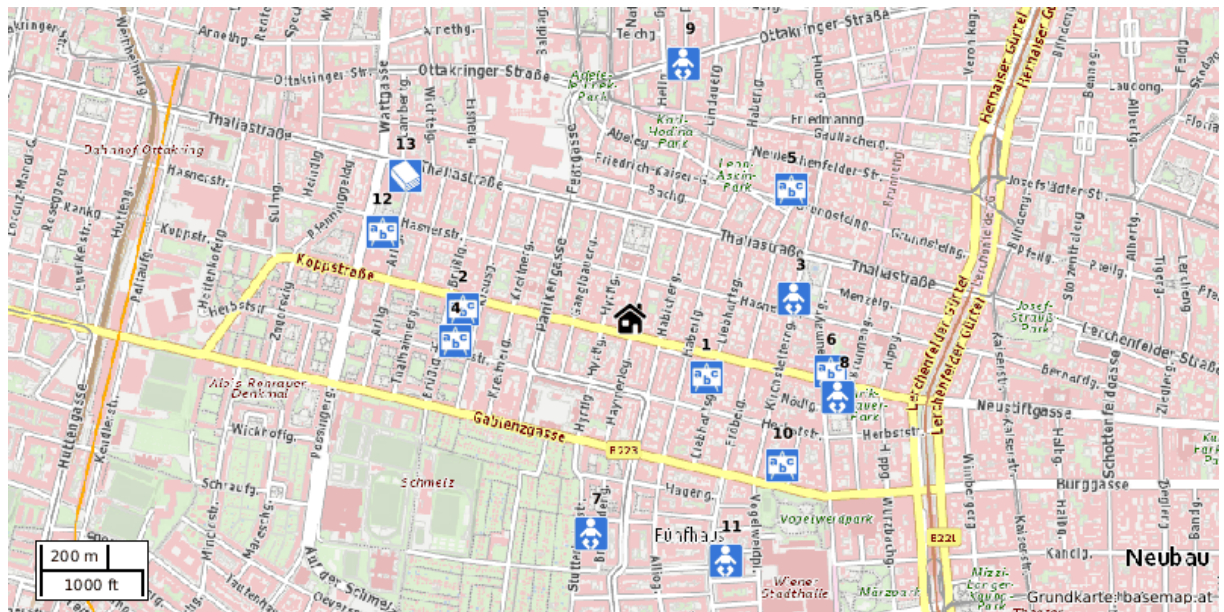
### Gemischtwaren

- 7 Marionnaud, Keine Adressinformation (329 m)
- 19 Nähcenter, Keine Adressinformation (523 m)

### Fleischer

- 12 Metzgerei "Pepi" Strobl, Keine Adressinformation (479 m)
- 17 Landl, Herbststraße 11, 1160 Wien (559 m)

Quelle: immounited

**Abb. 8: Aus- und Weiterbildung**

#### Schule

- 1 Volksschule, Keine Adressinformation (237 m)
- 2 Volks-/Hauptschule BrüÙgasse 18, Keine Adressinformation (414 m)
- 4 Volksschule Herststraße 86 Marie-Jahoda-Schule, Keine Adressinformation (434 m)
- 5 VS-Grundsteingasse, Keine Adressinformation (510 m)
- 6 VHS Ottakring, Keine Adressinformation (515 m)
- 10 Sonderpädagogisches Zentrum Ottakring, Keine Adressinformation (523 m)
- 12 Bundesrealgymnasium Schuhmeierplatz, Keine Adressinformation (650 m)

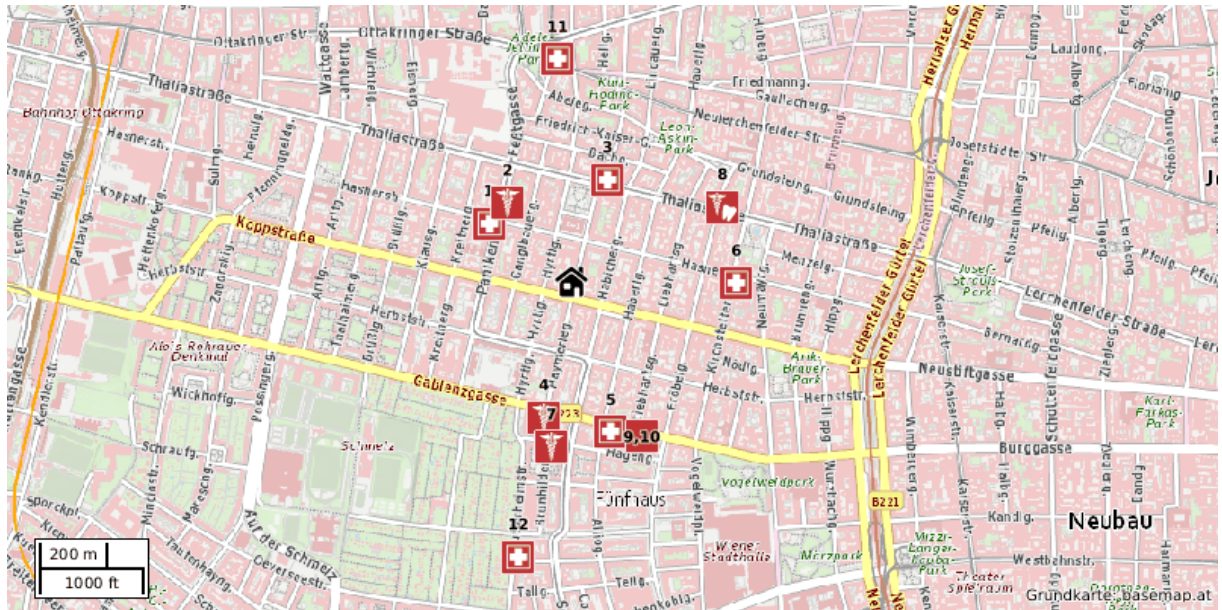
#### Kindergarten

- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (426 m)
- 7 Fun&Care, Keine Adressinformation (530 m)
- 8 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (563 m)
- 9 Keine Namensinformation, Ottakringer Straße 67, 1160 Wien (652 m)
- 11 Maria Salesia, Burjanplatz 12, 1150 Wien (643 m)

#### Bibliothek

- 13 Städtische Bücherei, Schuhmeierplatz 17, 1160 Wien (657 m)

Quelle: immounted

**Abb. 9: Gesundheit**

### Apotheke

- 1 Zur Maria Trost, Hasnerstraße 71, 1160 Wien (249 m)
- 3 Richard-Wagner-Apotheke, Thaliastraße 62, 1160 Wien (266 m)
- 5 Lindwurm-Apotheke, Gablenzgasse 31, 1150 Wien (383 m)
- 6 Adler-Apotheke, Kirchstetterngasse 36, 1160 Wien (407 m)
- 11 Neulerchenfelder-Apotheke, Johann-Nepomuk-Berger-Platz 2, 1160 Wien (548 m)
- 12 Sonnenschein Apotheke, Witzelsberggasse 26, 1150 Wien (689 m)

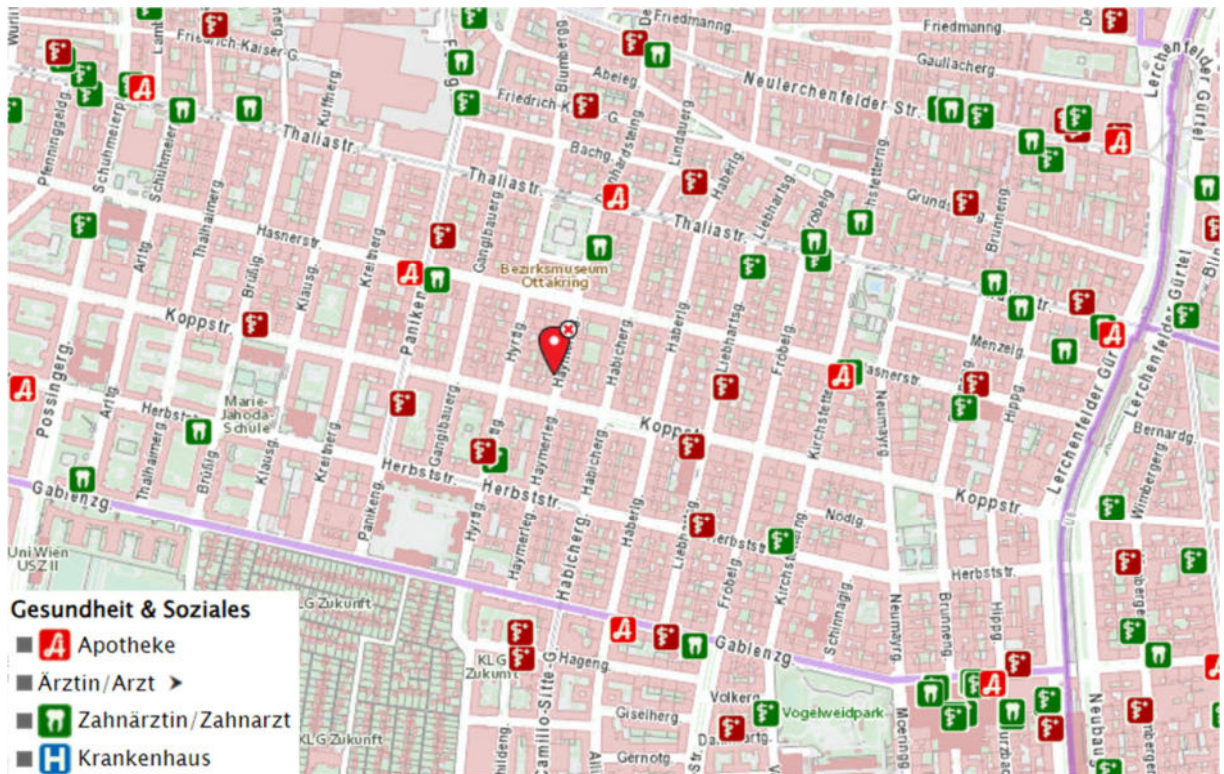
### Arzt

- 2 Dr. Martin Pasiut, Panikengasse 32, 1160 Wien (249 m)
- 4 Dr. Edl, Keine Adressinformation (340 m)
- 7 Dr Helga Dieberger, Hagengasse 21, 1150 Wien (409 m)
- 10 Ordination Für Innere Medizin, Keine Adressinformation (406 m)

### Zahnarzt

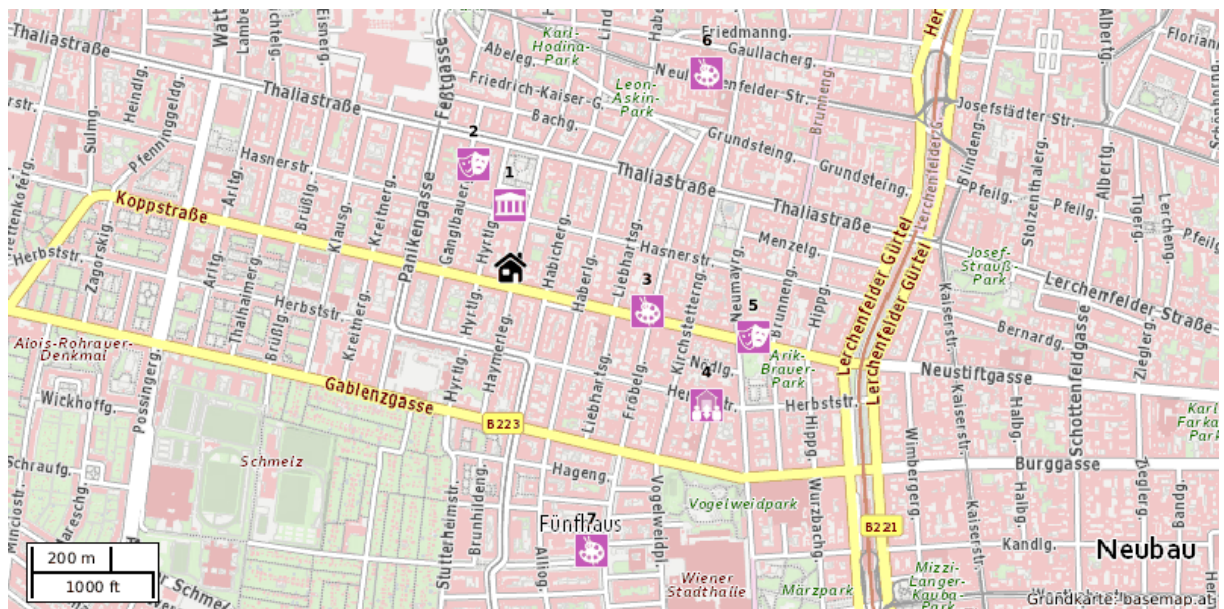
- 8 Dr. Katharina Rambousek-Sperl, Thaliastraße 42, 1160 Wien (416 m)
- 9 Dr Harald Winter, Keine Adressinformation (431 m)

Quelle: immounited



Quelle: wien.gv.at

Abb. 10: Kultur und Unterhaltung



**Museum**

- 1 Bezirksmuseum Ottakring, Keine Adressinformation (131 m)

**Theater**

- 2 BÜHNE16 - Amateurtheater Wien, Ganglbauergasse 36, 1160 Wien (229 m)  
 5 Theater im Werkraum, Ludo-Hartmann-Platz 7, 1160 Wien (528 m)

### Kulturzentrum

- 3 Verein Boem, Koppstraße 26, 1160 Wien (300 m)
- 6 Raum für Klang und Prozesskunst, Neulerchenfelder Straße 52, 1160 Wien (577 m)
- 7 \*grätzlgalerie, 1150 Wien (615 m)

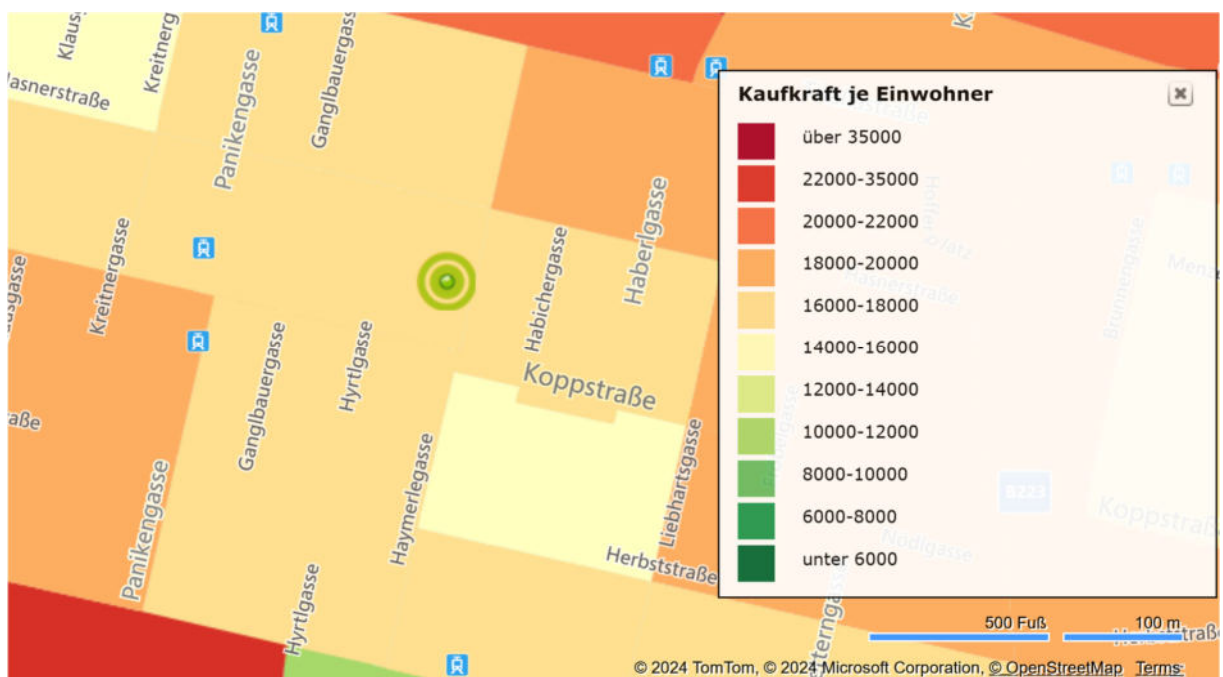
### Kulturinstitut

- 4 Herbststraße 15, Herbststraße 15, 1160 Wien (500 m)

Quelle: immounited

## 2.2.4. Kaufkraft

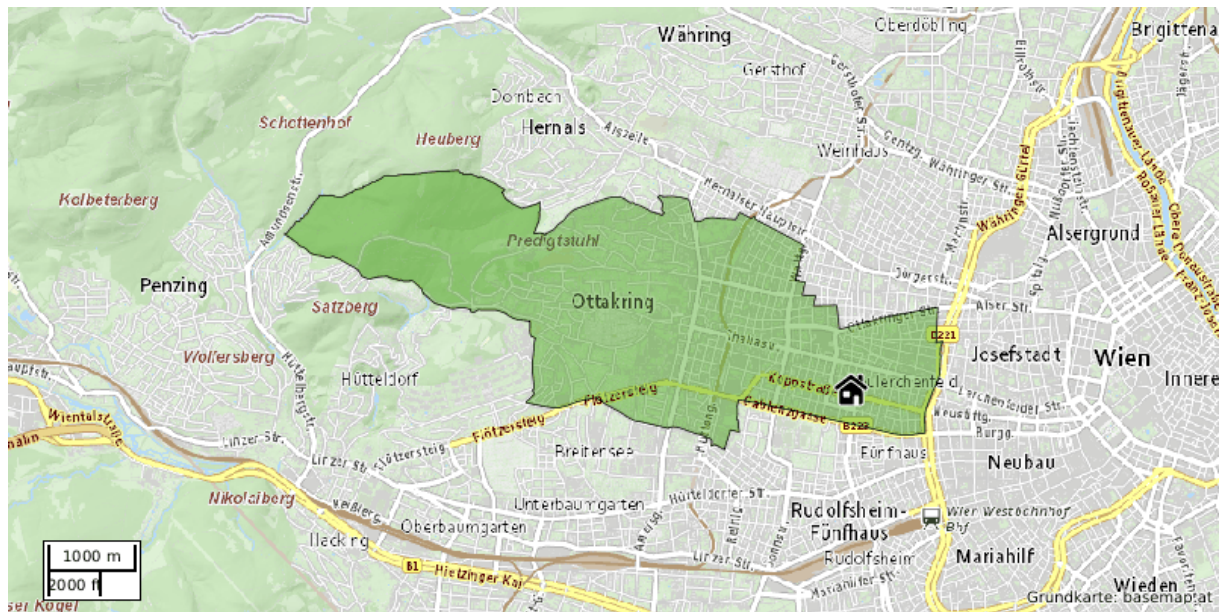
Abb. 11: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

## 2.2.5. Statistik

Abb. 12: Bezirk Ottakring Allgemein



### Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	<b>104 323</b>
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	<b>13 724</b>
Anzahl der Gebäude gesamt	<b>7 213</b>
Anzahl der Wohngebäude	<b>6 102 (84,60 %)</b>
Anzahl der Wohnungen	<b>56 329</b>

### Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	<b>€ 1.616,48</b>
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	<b>€ 136.700.733,10</b>
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	<b>98,13</b>
Promilleanteil Österreich	<b>11,76</b>
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	<b>93,61</b>
Promilleanteil Bundesland	<b>52,51</b>

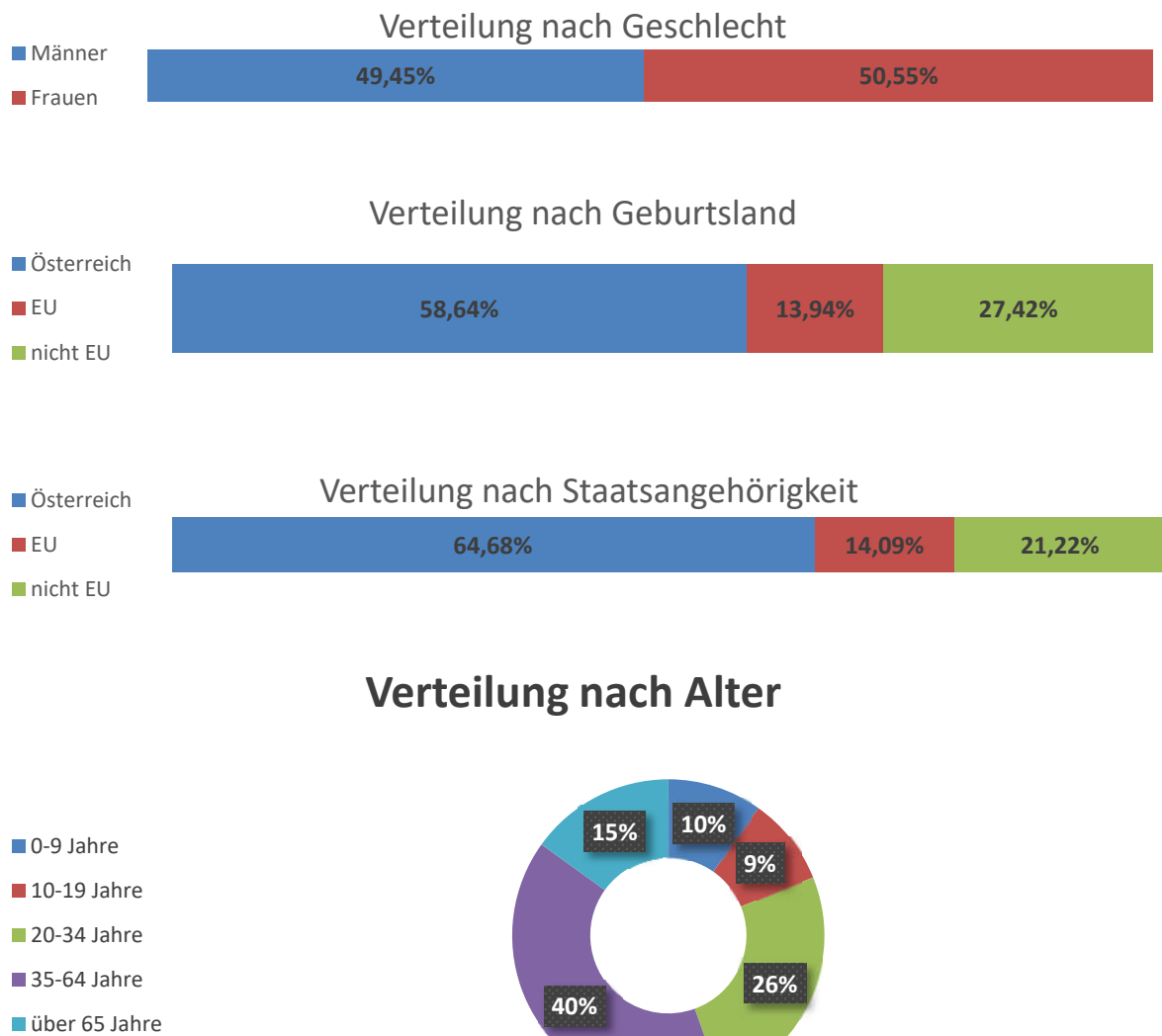
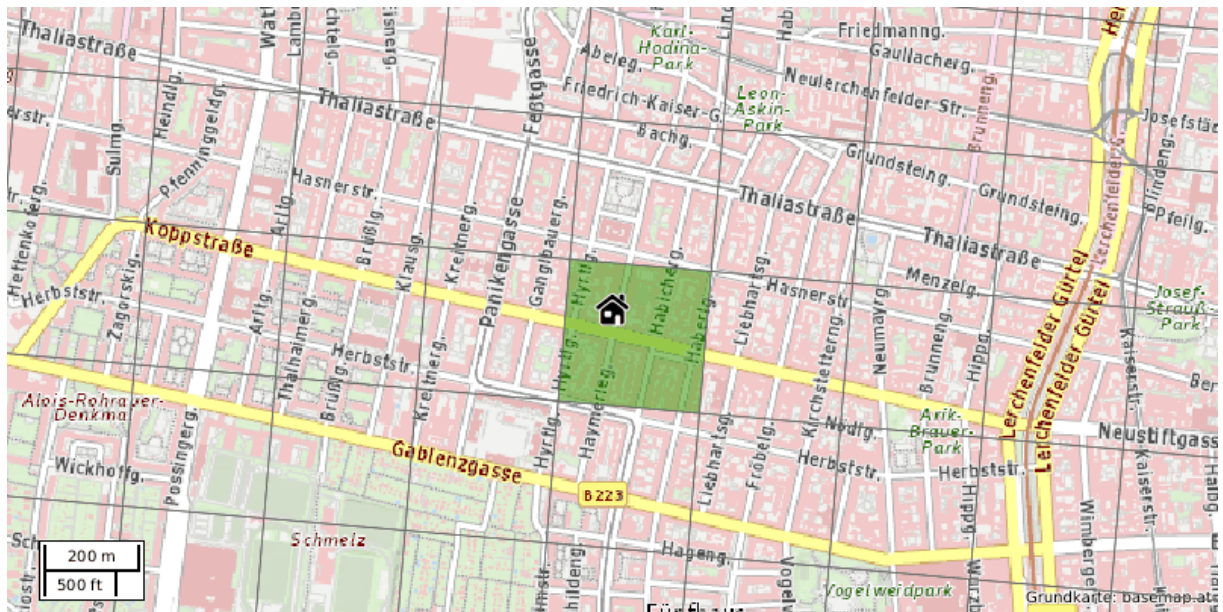
**Abb. 13: Bezirk Ottakring: Einwohner**

Abb. 14: Mikroraster 250 m



### Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	<b>2 724</b>
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	<b>387</b>
Anzahl der Gebäude gesamt	<b>93</b>
Anzahl der Wohngebäude	<b>90 (96,77 %)</b>
Anzahl der Wohnungen	<b>1 432</b>

### Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	<b>€ 1.607,09</b>
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	<b>€ 3.596.662,71</b>
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	<b>97,56</b>
Promilleanteil Österreich	<b>0,31</b>
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	<b>93,07</b>
Promilleanteil Bundesland	<b>1,38</b>

Quelle: immounted

## 2.3 Liegenschaft

### 2.3.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

### 2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft mit den GST-Nr. 2819 und 2899 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Haymerlegasse beträgt rd. 16 m.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt lt. Grundbuch 460 m<sup>2</sup>. Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. 2819 und 2899 nicht vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher nicht verbindlich.

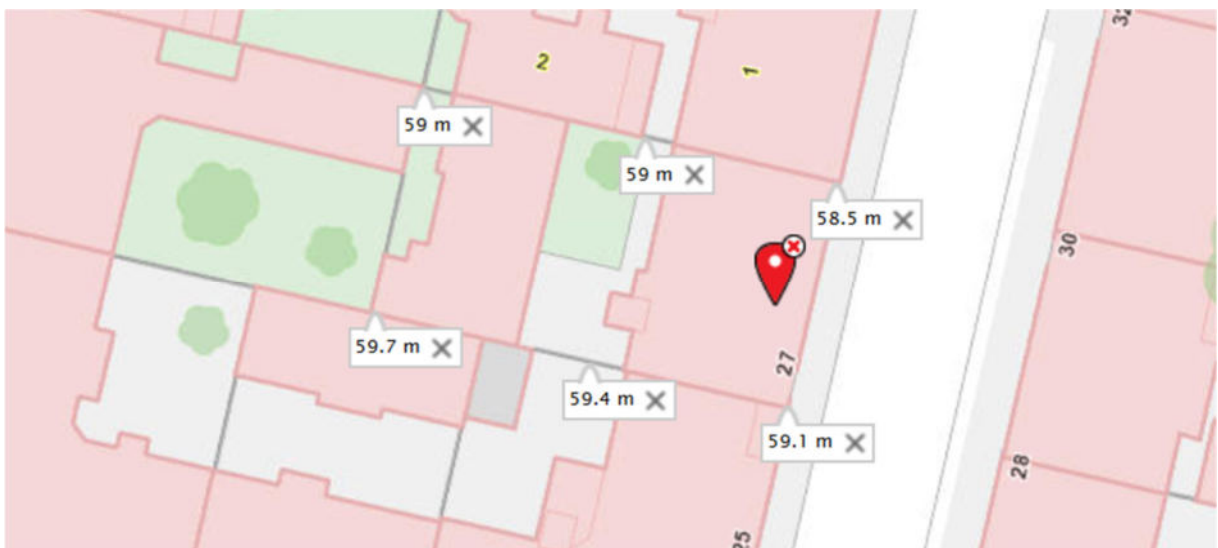
```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
2819    GST-Fläche          383
        Bauf. (10)          322
        Bauf. (20)           61  Haymerlegasse 27
2899    Bauf. (20)          77
        GESAMTFLÄCHE       460
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Abb. 15: Höhenprofil



GST-Nr. 2819 und 2899 - Höhenangaben über Wiener Null

Quelle: wien.gv.at



**Abb. 16: DKM – digitale Katastermappe**



GST-Nr. 2819 und 2899

Quelle: wien.gv.at

**Abb. 17: Luftbild**



GST-Nr. 2819 und 2899

Quelle: wien.gv.at

### 2.3.3. Lärm

Abb. 18: Lärmkataster Straßenverkehr

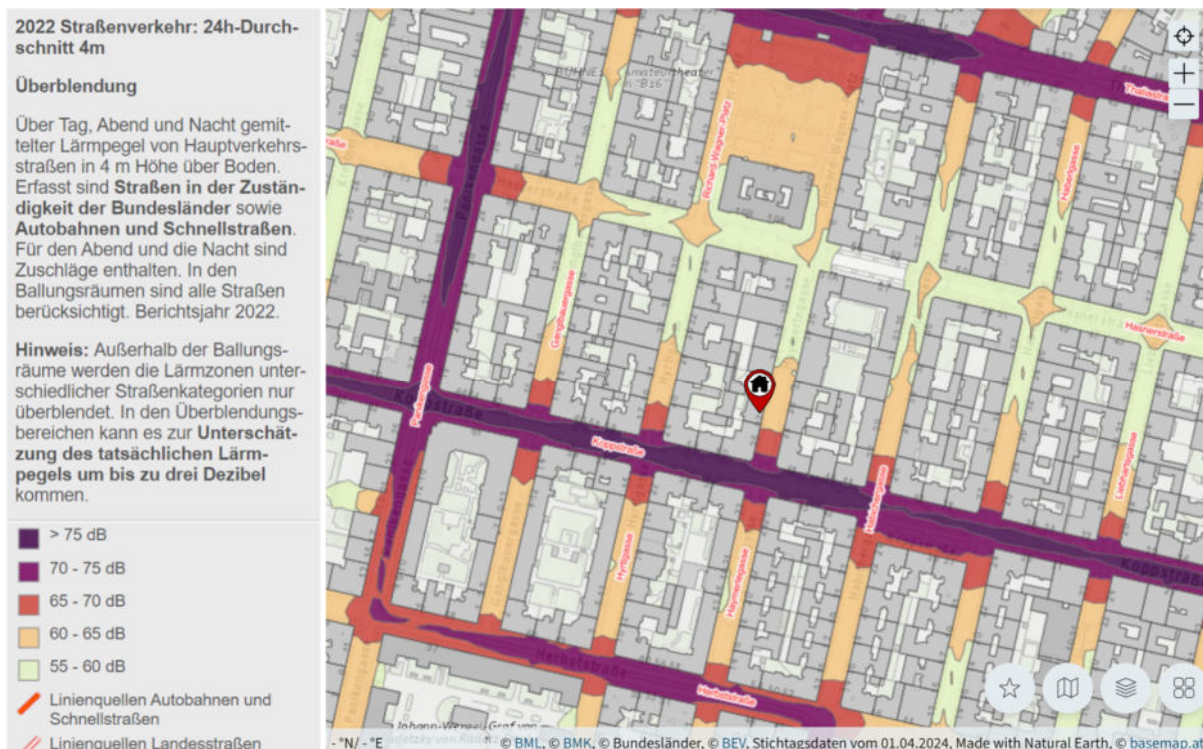
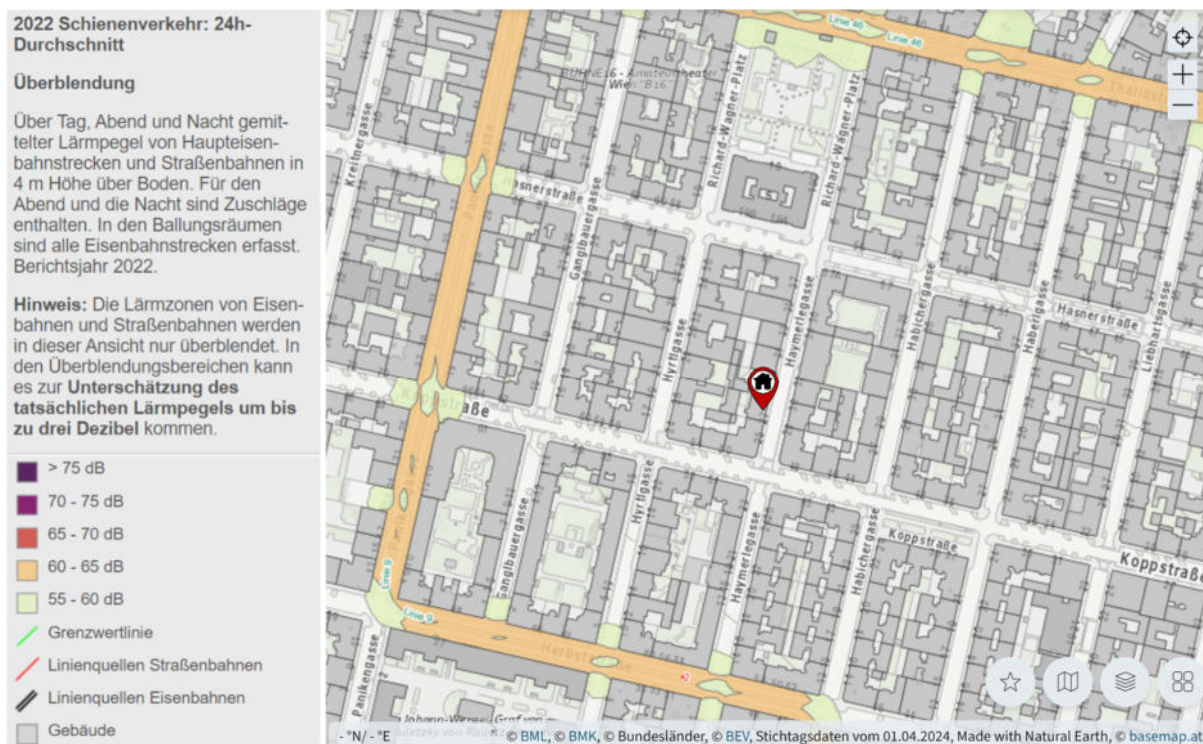


Abb. 19: Lärmkataster Schienenverkehr



Quelle: BMLFUW

### 2.3.4. Kontamination

Die Grundstücke wurden nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 2819 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 2899 in Ottakring (1405) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Onlineabfrage 12.11.2024

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

### **Erläuterungen**

*Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.*

*Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.*

*Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.*

*Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.*



### 2.3.5. HORA-Pass

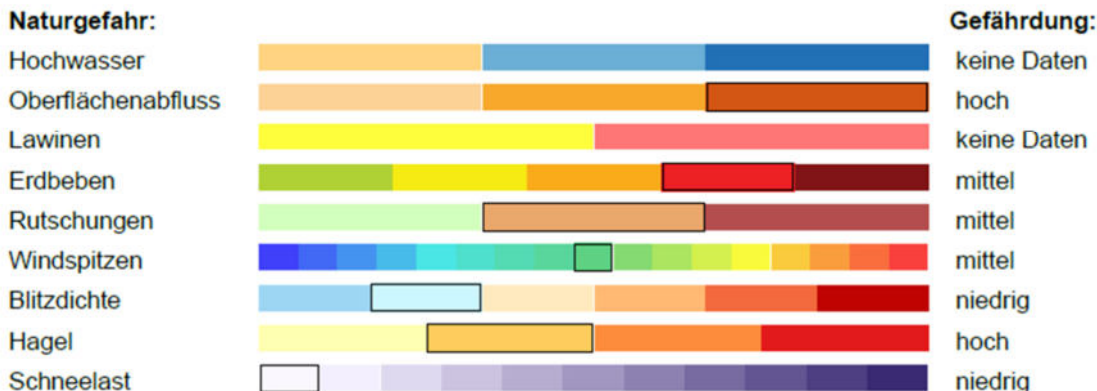
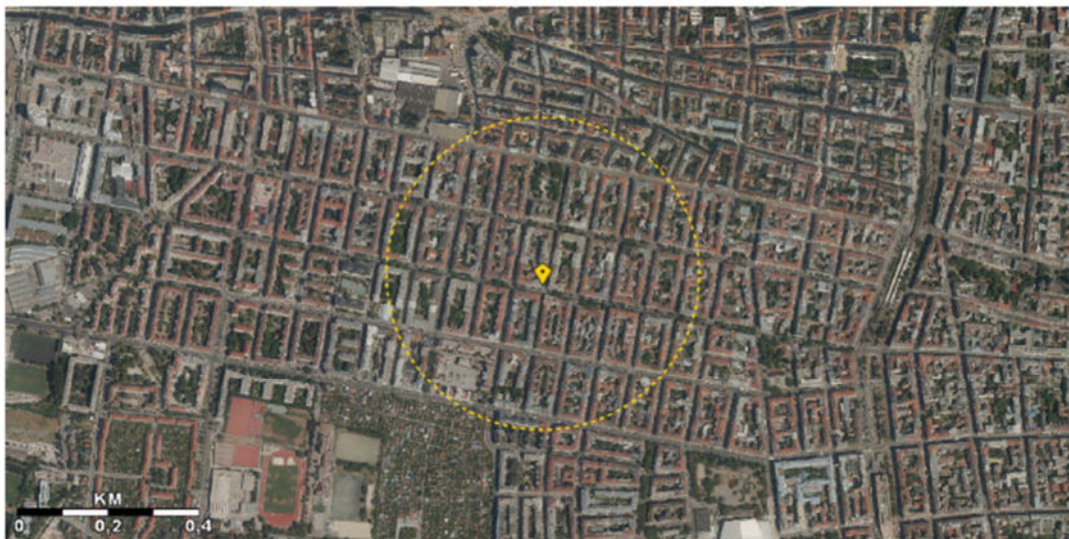
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 **Bundesministerium**  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft























































## HORA-Pass

Adresse: Haymerlegasse 27, 1160 Wien  
 Seehöhe: 216 m  
 Auswerteradius: 350 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,20798° N | 16,32721° O

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



**Legende und weiterführende Informationen**

<p><b>i Hochwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich</li> <li> Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich</li> <li> Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich</li> </ul> <p><b>i Erdbeben<sup>1</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung</li> <li> Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden</li> <li> Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden</li> <li> Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden</li> <li> Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden</li> </ul> <p><b>i Windspitzen [km/h]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &gt; 190</li> <li> 180 - 189</li> <li> 170 - 179</li> <li> 160 - 169</li> <li> 150 - 159</li> <li> 140 - 149</li> <li> 130 - 139</li> <li> 120 - 129</li> <li> 110 - 119</li> <li> 100 - 109</li> <li> 90 - 99</li> <li> 80 - 89</li> <li> 70 - 79</li> <li> 60 - 69</li> <li> 50 - 59</li> <li> 40 - 49</li> <li> &lt; 40</li> </ul> <p><b>i Lawinen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich</li> <li> Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich</li> </ul>	<p><b>i Rutschungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen</li> <li> geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen</li> <li> keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen</li> </ul> <p><b>i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ≥ 5,0</li> <li> ≥ 4,0 - 5,0</li> <li> ≥ 3,0 - 4,0</li> <li> ≥ 2,0 - 3,0</li> <li> ≥ 1,0 - 2,0</li> <li> &lt; 1,0</li> </ul> <p><b>i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &gt; 5 cm</li> <li> &gt; 4 cm - ≤ 5 cm</li> <li> &gt; 3 cm - ≤ 4 cm</li> <li> ≤ 3 cm</li> </ul> <p><b>i Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &gt; 10,0</li> <li> &gt; 8,0 - ≤ 10,0</li> <li> &gt; 6,0 - ≤ 8,0</li> <li> &gt; 5,0 - ≤ 6,0</li> <li> &gt; 4,0 - ≤ 5,0</li> <li> &gt; 3,0 - ≤ 4,0</li> <li> &gt; 2,5 - ≤ 3,0</li> <li> &gt; 2,0 - ≤ 2,5</li> <li> &gt; 1,5 - ≤ 2,0</li> <li> &gt; 1,0 - ≤ 1,5</li> <li> ≤ 1,0</li> </ul> <p><b>i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &gt; 50</li> <li> &gt; 20 bis ≤ 50</li> <li> ≤ 20</li> </ul> <p>1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1 2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05</p>
---	---

**i** 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.

### 2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 20: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



GST-Nr. 2819 und 2899

Straßenseitig: GB III, 14 m höhenbeschränkt, 12 m Trakttiefe, geschlossene Bauweise

Hofseitig: GB I, 5 m höhenbeschränkt, geschlossene Bauweise, BB2

Plandokument 7469

Quelle: wien.gv.at



**Abb. 21: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN  
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

---

Plandokument 7469

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **30. Jänner 2003, Pr. Zl. 00070/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7469 mit der rot strichpunktierter Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Thaliastraße, Richard – Wagner – Platz,  
Thaliastraße, Liebhartsgasse, Gablenzgasse  
und Panikengasse  
im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring und  
Neulerchenfeld**

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

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.  
In der Hasnerstraße und der Koppstraße ist Vorsorge zur Pflanzung von je zwei Baumreihen, in der Gablenzgasse von einer Baumreihe zu treffen.
3. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien für das gesamte Plangebiet, ohne Plandarstellung:



- 2 -

- 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. 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.
  - 3.2. An den zu den Verkehrsflächen der Gablenzgasse, Koppstraße und Panikengasse gerichteten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
  - 3.3. Bei den innerhalb des Baulandes zur Errichtung gelangenden Gebäuden darf der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  - 3.4. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen vorgeschrieben ist, dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
  - 3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.6. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Wgv I 5 m g, W I 5 m g bzw. GB I 5 m g, GBcv I 5 m g bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
4. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und mit Wohn- oder gemischtem Baugebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Bauplatztes betragen.
  - 4.3. Auf den mit G **BB3** bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Klaus Vatter  
Senatsrat

Quelle: wien.gv.at



MAG. KARL DVORAK



## 2.4 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2005 Wohnungseigentum begründet. 2020 erfolgt eine Neufestsetzung der Nutzwerte aufgrund eines Dachgeschosszubaus mit Liftzubau im Straßentrakt und der damit verbundenen Änderung der Top 33 und Top 34 vom Dachbodenmagazin in Wohnung sowie der Wohnungszusammenlegung Top 3+4.

Laut Gutachten über die Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß § 9 Abs, 2 Z 3/4/5 WEG 2002 idF d. BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, GST-NR 2819 und 2899 der Kat. Gem. 01405 Ottakring zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, erstellt von der basis-zt GmbH vom 05.05.2020 befinden sich auf der Liegenschaft 23 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Aufgliederung lt. Baubestand:

- 19 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Magazin im Keller
- 2 Dachbodenmagazine

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

- 1 Waschküche

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten als Ausstattung mit Zubehörobjekten gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002 und § 2 Abs. 4 WEG 2002 zugeordnete Liegenschaftsanteile:

- 2 Höfe
- 2 Stiegenhäuser und dessen Gangflächen
- 1 Hausdurchfahrt
- 3 Gang WC
- 10 Kellerabteile

Die nicht bewerteten Kellerabteile werden keinem Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet und verbleiben somit in allgemeinem Eigentum der Liegenschaft.



Abb. 22: Auszug aus NWGA vom 05.05.2020

**Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte**

fortl. Zahl	Top Nr.	GB Zahl	Geschoss	Bestands- gegenstand	Nutzwerte alt gem. Grundbuch		Nutzwerte NEU Mai2020	Prozent Anteil
					Anteil	von Anteile gesamt		
<b>Straßengebäude:</b>								
1	15-16	2	Kellergeschoss	Lokal	34	560	34	4,99 %
2	1-2	3	Parterre	Wohnung	30	560	30	4,41 %
3	3-4	-	Parterre	Wohnung	-	-	41	6,02 %
4	5-6	6	1. Stock	Wohnung	31	560	31	4,55 %
5	7	7	1. Stock	Wohnung	19	560	19	2,79 %
6	8	8	1. Stock	Wohnung	19	560	19	2,79 %
7	9	9	1. Stock	Wohnung	18	560	18	2,64 %
8	10-11	10	2. Stock	Wohnung	38	560	39	5,73 %
9	12	32	2. Stock	Wohnung	18	560	24	3,52 %
10	13-14	12	2. Stock	Wohnung	45	560	47	6,90 %
11	33	30	Dachboden	Wohnung	7	560	78	11,45 %
12	34	31	Dachboden	Wohnung	7	560	39	5,73 %
<b>Hofgebäude</b>								
13	17	13	Kellergeschoss	Magazin	14	560	14	2,06 %
14	18-19	14	Parterre	Wohnung	30	560	30	4,41 %
15	20	15	Parterre	Wohnung	25	560	25	3,67 %
16	21-22	16	1. Stock	Wohnung	29	560	29	4,26 %
17	23-24	17	1. Stock	Wohnung	32	560	32	4,70 %
18	25-26	18	2. Stock	Wohnung	30	560	30	4,41 %
19	27-28	19	2. Stock	Wohnung	32	560	32	4,70 %
20	29-30	20	3. Stock	Wohnung	36	560	36	5,29 %
21	31-32	21	3. Stock	Wohnung	24	560	24	3,52 %
22	35	24	Dachboden	Dachboden- magazin III	5	560	5	0,73 %
23	36	25	Dachboden	Dachboden- magazin IV	5	560	5	0,73 %
<b>SUMMEN:</b>							<b>681</b>	<b>100,00 %</b>

Quelle: Sachverständigengutachten über die Ermittlung der Festsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß § 9 Abs. 2 Z 3/4/5 WEG 2002 idF d. BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, Grdstnr. 2819, 2899 der Kat. Gem. 01405 Ottakring zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum, basis-zt GmbH vom 05.05.2020

**Hinweis zum Wohnungseigentum:**

Das Nutzwertgutachten für die gegenständliche Liegenschaft wurde von Herrn Ing. Keyvan Akramian-Arani am 27.10.2005 erstellt. Die in diesem Gutachten angeführten WE-Objekte wurden im Nutzwertänderungsgutachten der basis-zt GmbH vom 05.05.2020 ungeprüft übernommen, da dieses Nutzwertänderungsgutachten lediglich die Top 33, Top 34 und Top 3-4 betrifft.

Bemerkenswert ist, dass im Nutzwertgutachten von Herrn Ing. Keyvan Akramian-Arani als Grundlage „Konsenspläne“ ohne jegliche Angaben zur Nachvollziehbarkeit (Ersteller, Datum, Aktenzahl etc.) angeführt sind. Die im Bauakt befindlichen Pläne stimmen jedoch teilweise



nicht mit diesem Nutzwertgutachten überein. Unter anderem sind im Bauakt teilweise keine Pläne über die Zusammenlegungen von Wohnungen vorhanden. Diese Wohnungen sind im Nutzwertgutachten jedoch teilweise als zusammengelegte Wohnungen angeführt. Weiters sind im Nutzwertgutachten zwei WE-Objekte (Top 35 und Top 36) im hofseitigen Rohdachboden angeführt. In der Natur handelt es sich jedoch um einen Rohdachboden, welcher räumlich nicht unterteilt ist. Es ist somit mangels Plangrundlage bzw. Abgrenzung in der Natur nicht nachvollziehbar, wo sich die WE-Objekte Top 35 und Top 36 im Rohdachboden tatsächlich befinden.



## 2.5 Gegenstand der Bewertung

### 2.5.1 Gebäude

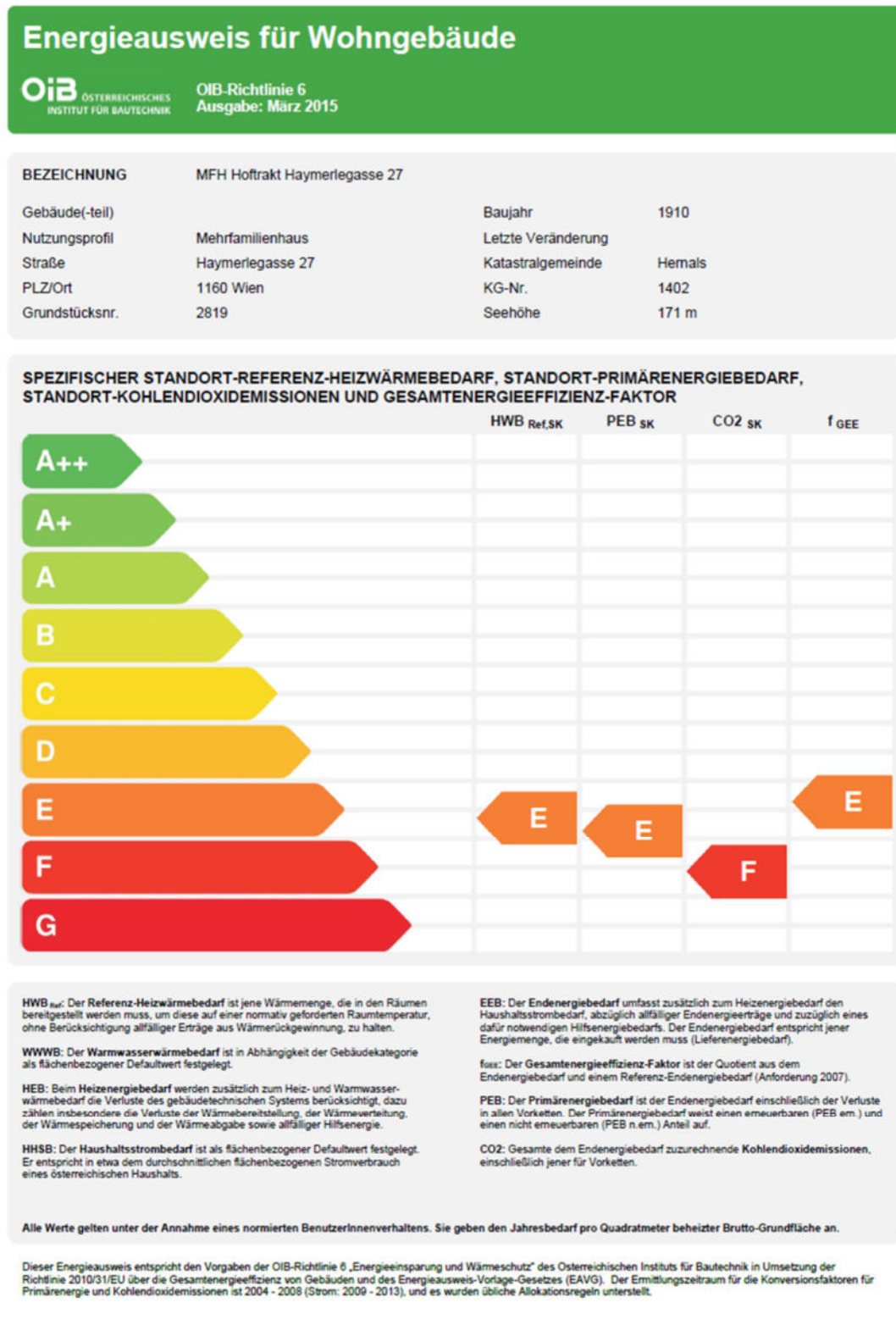
Auf einer Mittelparzelle errichtetes Wohnhaus aus der Gründerzeit, bestehend aus einem Straßentrakt und einem Hoftrakt. Der Straßentrakt wurde um 1888 errichtet und umfasst Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und einen Dachgeschosszubau, welcher lt. Fertigstellungsanzeige im Jahre 2018 fertiggestellt wurde. Der Hoftrakt wurde um 1906 errichtet und umfasst Keller, Parterre, drei Obergeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss (Rohdachboden). Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft 23 WE-Objekte, davon befinden sich 12 WE-Objekte im Straßentrakt und 11 WE-Objekte im Hoftrakt. Die Stockwerke im Straßentrakt sind über ein Stiegenhaus mit einer Liftanlage (Baujahr 2016) erschlossen. Der Zugang zum Hoftrakt ist über den betonierte Innenhof hergestellt. Im Hoftrakt ist keine Liftanlage eingebaut.

Die beiden Gebäude sind in der damals üblichen Ziegelbauweise errichtet. Die Gebäudehüllen sind thermisch unsaniert (keine Wärmeschutzfassaden, keine Kellerdeckendämmung usw.). Die Straßenfassade ist gegliedert hergestellt und augenscheinlich insgesamt noch gut erhalten. Die straßenseitige Durchfensterung ist einheitlich und besteht aus älterer Isolierverglasung. Die hofseitigen Fassaden sind glatt verputzt und teilweise schadhafte. In den Sockelbereichen der beiden Trakte ist aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar. Die hofseitigen Durchfensterungen sind überwiegend einheitlich und bestehen aus älterer Isolierverglasung. Die Keller sind aufgrund der höheren Luftfeuchtigkeit für Einlagerungszwecke nur eingeschränkt nutzbar. Die Versorgungsleitungen und haustechnischen Anlagen sind teilweise veraltet. Im allgemeinen Hauseingang sind wandseitig Feuchteschäden sichtbar. Die Stiegen und die Oberflächen im Stiegenhaus des Straßentraktes sind insgesamt noch gut erhalten bzw. wurden in der Vergangenheit bereits erneuert, die Wohnungseingangstüren sind unterschiedlicher Bauart. Die Stiegen und die Oberflächen im Stiegenhaus des Hoftraktes sind deutlich abgenutzt, die Wohnungseingangstüren sind unterschiedlicher Bauart. Eine zeitgemäße Gegensprechanlage ist vorhanden.

Folgend findet sich ein Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude / Hoftrakt für die gegenständliche Liegenschaft vom 18.11.2015. Der vollständige Energieausweis ist den Beilagen zu entnehmen.



Abb. 23: Auszug Energieausweis vom 18.11.2015



### 2.5.2 Top 35 und Top 36

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Top 35 (Dachbodenmagazin III) und Top 36 (Dachbodenmagazin IV) befinden sich im Rohdachboden des Hoftraktes. In der Natur ist der Rohdachboden räumlich nicht unterteilt. Mangels Plangrundlage im Bauakt der MA 37 und mangels räumlicher Abgrenzung in der Natur ist allerdings nicht nachvollziehbar, wo sich die WE-Objekte Top 35 und Top 36 im Rohdachboden tatsächlich befinden. Gemäß Nutzwertgutachten und Wohnnutzflächenberechnung von Herrn Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005 verfügen diese beiden Wohnungseigentumsobjekte über eine Fläche von 45,5 m<sup>2</sup> je Einheit, gesamt somit 91 m<sup>2</sup>. In der Bewertung können die beiden WE-Objekte daher lediglich als wirtschaftliche Einheit bewertet werden. **Die Geschosdecke des Rohdachbodens ist teilweise einsturzgefährdet und wurde behelfsmäßig durch Stahlstützen in der darunterliegenden Wohnung W 31-32 unterstellt.**

### 2.5.3 Hinweise

Im Nutzwertgutachten von Herrn Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005 sind die beiden WE-Objekte Top 35 und Top 36 hinsichtlich der Nutzung als Dachbodenmagazin III und Dachbodenmagazin IV angeführt. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Nutzungsänderungen (z.B. Umbau der Magazine in Wohnungen) ebenso wie vertikale Verbindungen (Durchbrüche in der Geschosdecke) mit den darunterliegenden Wohnungen W 29-30 bzw. W 31-32 die Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer voraussetzt. Dem SV liegen keine Nachweise vor, aus denen die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bzw. ein Rechtsanspruch zu Widmungsänderungen und/ oder vertikalen Verbindungen mit den darunterliegenden Wohnungen ableitbar ist. Aufgrund der vorliegenden Aktenlage ist die Nutzung der Top 35 und Top 36 daher auf Magazin unter Einhaltung der baurechtlichen und feuerpolizeilichen Vorschriften beschränkt.**

### 2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag EZ 2477 KG 01405 Ottakring (BG Hernals TZ a 6152/2005) der Imperator Immobilien Kubicek GmbH vom 28.11.2005, der Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut vom 28.11.2005 als Wohnungseigentumsvertrag für die Liegenschaft EZ 2477 KG 01405 Ottakring, urbanek, Lind, schmied, reich Rechtsanwälte OG vom 04.10.2019 sowie der Nachtrag zum Wohnungseigentumsstatut vom 28.11.2005 als Wohnungseigentumsvertrag für die Liegenschaft EZ 2477 KG 01405 Ottakring samt Nachtrag vom 04.10.2019, urbanek, Lind, schmied, reich Rechtsanwälte OG vom 16.10.2019 sind den Beilagen zu entnehmen.



## 2.5.5 Auszug aus dem Nutzwertgutachten

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu, Abschläge	NW / m <sup>2</sup>	NW E	NW
<b>DACHBODENMAGAZIN HOFGEBÄUDE</b>						
<b>TOP 35</b>						
Dachbodenmagazin III	45,5	0,100		0,100	5	5
<b>TOP 36</b>						
Dachbodenmagazin IV	45,5	0,100		0,100	5	5

Quelle: Wohnnutzflächenberechnung (BG Hernals TZ a 6152/2005) 1160 Wien, Haymerlegasse Nr. 27, EZ 2477, Kat.Gem. Ottakring von Dipl.-Ing. Keyvan Akramian-Arani vom 27.10.2005

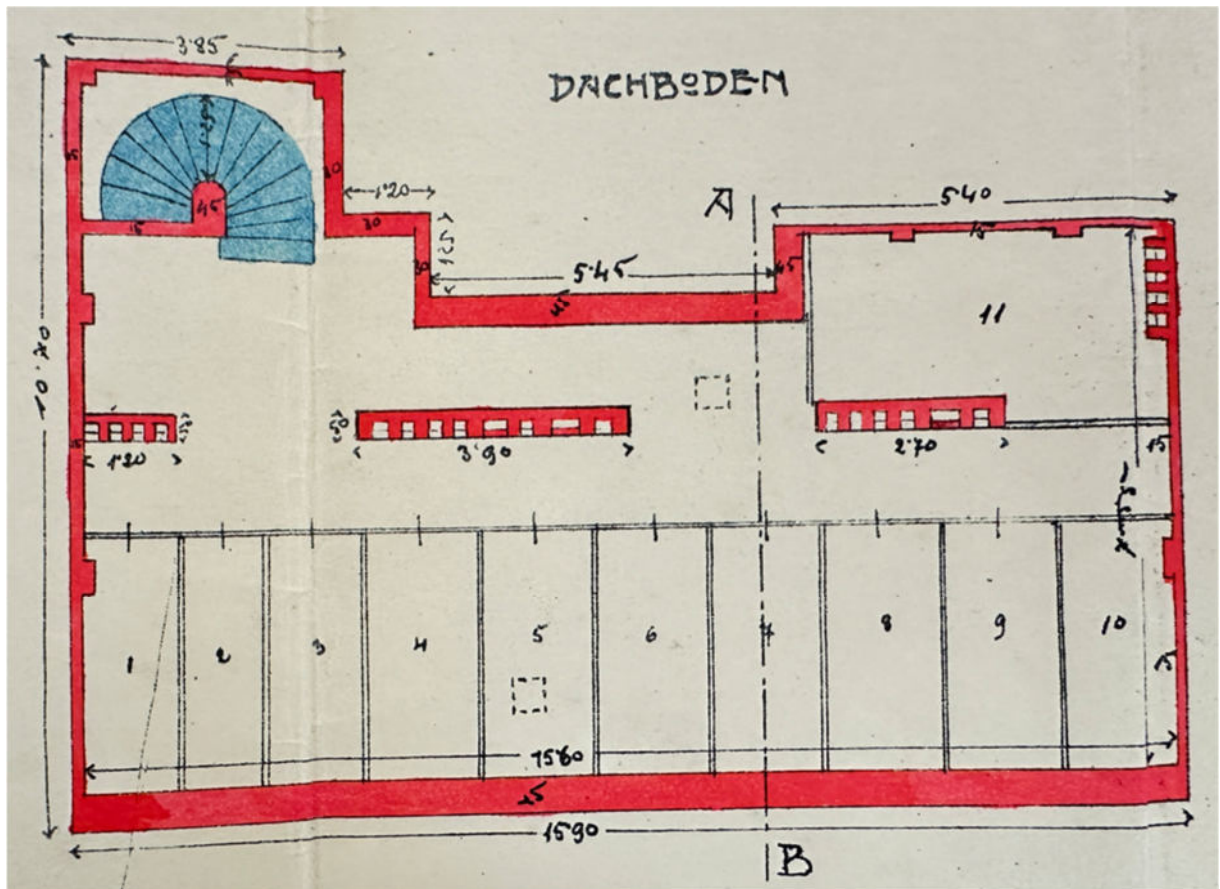
Die vollständige Nutzwertberechnungen für die Festsetzung der Nutzwerte für die Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, EZ 2477, KG Ottakring sind den Beilagen zu entnehmen.

Hingewiesen wird, dass der Bewertungsauftrag des SV keine Naturvermessung umfasst und daher kein Anspruch auf die Richtigkeit der Nutzflächen besteht. Die Nutzflächen wurden vom SV ungeprüft aus den vorliegenden Grundlagen entnommen.



## 2.5.6 Grundriss Rohdachboden

Abb. 24: Grundriss Rohdachboden



Quelle: Bauakt MA 37, Plan zur Herstellung eines 3stock hohen Hofseitentraktes im Haus XVI. Haymerlegasse Nr. 27 vom 26.09.1906

## 2.5.7 Bestandsverhältnisse

Dem SV wurden hinsichtlich der Top 35 und Top 36 von der PMV Immobilien Management GmbH keine Bestandsverhältnisse mitgeteilt. In der Bewertung wird daher die Bestandsfreiheit unterstellt.

## 2.5.8 Monatliche Vorschriften

Für die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Top 35 und Top 36 werden lt. der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Betriebskosten und keine Reparaturrücklage vorgeschrieben.

### **2.5.9 Reparaturrücklage, Vorschau gem. WEG**

Trotz wiederholter Urgenz des SV bei der PMV Immobilien Management GmbH wurde kein aktueller Reparaturrücklagenstand übermittelt. Ebenso wurde dem SV keine Vorschau gem. WEG 2002 betreffend geplante Reparaturarbeiten und etwaige Verbesserungsmaßnahmen übermittelt.

Gemäß der Objektabrechnung der convival Immobilien GmbH vom 07.06.2024 für die Abrechnungsperiode Jänner 2023 - Dezember 2023 der Liegenschaft 1160 WIEN, Haymerlegasse 27 betragen die Rücklagen per 31.12.2023

*Allgemeine Rücklage*                      *EUR 6.782,56*

*Rücklage für den Lift*                      *EUR 3.952,45*

Die Objektabrechnung 2023 ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.



### **3. GUTACHTEN**

#### **3.1 Ermittlung des Verkehrswertes**

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 71: Anteil 5/681 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 35 und B-LNR 72: Anteil 5/681 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36 inliegend im Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 2477 mit der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 27 zum Stichtag 11.12.2024 zu ermitteln. Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

#### **3.2 Bewertungsgrundsatz**

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

#### **3.3 Bewertungsverfahren**

Die Bewertung von bestandsfreien Rohdachböden erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten



erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### **3.4 Vergleichswertverfahren**

#### **3.4.1 Grundkostenanteil**

Der Wert eines ausbaufähigen Rohdachbodens ergibt sich im dicht verbauten innerstädtischen Bereich üblicherweise aus jenem Wertansatz, welcher ein Bauträger bereit ist, als wirtschaftlich tragfähigen Grundkostenanteil je m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnnutzfläche zu bezahlen. Der Grundkostenanteil beträgt in vergleichbaren Wohnlagen im 16. Wiener Gemeindebezirk aktuell rd. EUR 1.000.- bis EUR 1.200.- je m<sup>2</sup> erzielbarer und bereits baubewilligter Wohnnutzfläche. Diese Wertangabe bezieht sich auf erzielbare Wohnnutzflächen von zumindest 250 m<sup>2</sup>, da kleinflächigere Dachausbauten aufgrund der hohen Investitionskosten unwirtschaftlich sind. Im gegenständlichen Rohdachboden ist jedoch mangels Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer keine Wohnnutzfläche erzielbar, sondern die Nutzung ist auf Magazin eingeschränkt. Es handelt sich somit um eine Rohdachbodenfläche, die lediglich für erheblich eingeschränkte Lagerzwecke und nicht für Wohnzwecke verwendet werden kann. In der Bewertung werden 25% des marktüblichen Grundkostenanteiles je m<sup>2</sup> Nutzfläche (arithmetischer Mittelwert) als Vergleichswert angesetzt.

#### **3.4.2 Anpassung an den Bewertungsgegenstand**

Die Situierung der WE-Objekte Top 35 und Top 36 ist in der Natur mangels Plangrundlage nicht nachvollziehbar. Der Rohdachboden ist in einem desolaten Erhaltungszustand, da die Geschossdecke einsturzgefährdet ist. Diese wertbeeinflussenden Umstände werden in der Bewertung durch Abschläge vom ermittelten Vergleichswert gewürdigt.



### 3.5 Verkehrswert zum Stichtag Top 35 und Top 36

**B-LNR 71: Wohnungseigentum an Top 35  
und**

**B-LNR 72: Wohnungseigentum an Top 36**

	m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>
ermittelter Vergleichswert		€ 275,00
Anpassung des Vergleichswertes:		
- desolater Erhaltungszustand	-10%	-€ 27,50
- Risikoabschlag/ Situierung der WE-Objekte nicht evaluierbar	-15%	-€ 41,25
Nutzfläche lt. NWGA	91,00	€ 206,25

**Verkehrswert zum Stichtag 11.11.2024**

**€ 18 769**

Der ermittelte Verkehrswert beträgt geldlastenfrei und gerundet:

**geldlastenfrei und gerundet zum Stichtag 11.12.2024**

**EUR 18.800**

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 71: Anteil 5/681 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 35 und B-LNR 72: Anteil 5/681 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 36 inliegend im Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 2477 mit der Adresse 1160 Wien, Haymerlegasse 27 beträgt zum Stichtag 11.12.2024 geldlastenfrei und gerundet:

**EUR 18.800**

Wien, 19.01.2025

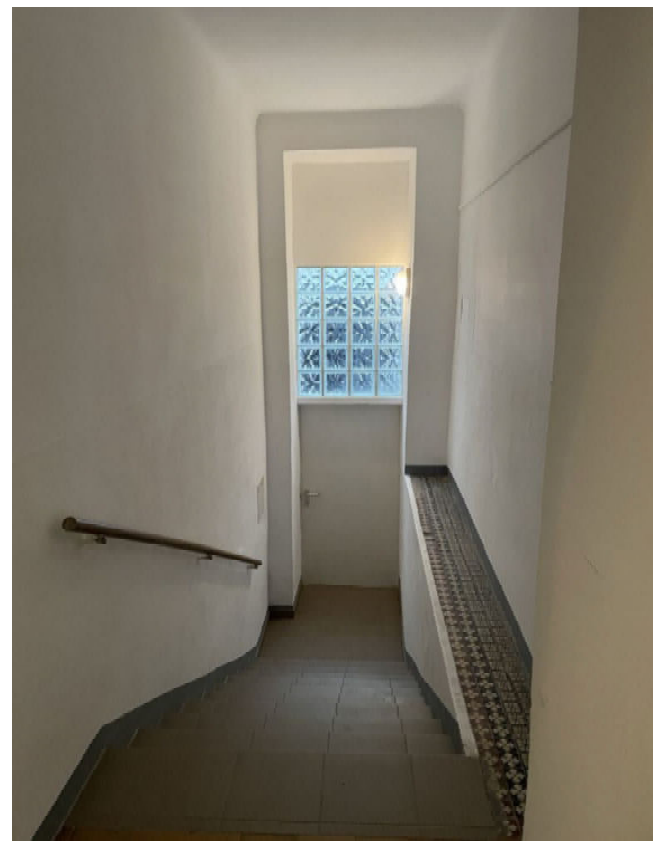


MAG. KARL DVORAK



## 5. FOTODOKUMENTATION







## **6. BEILAGEN**

### **Jahresabrechnung 2023**

Objektabrechnung der Liegenschaft 1160 Wien, Haymerlegasse 27, Abrechnungsperiode:  
Jänner 2023 - Dezember 2023, convival Immobilien GmbH vom 07.06.2024

### **Energieausweis für Wohngebäude**

MFH Hoftrakt Haymerlegasse 27, 1160 Wien, Köckeis - Ingenieurbüro Bauphysik vom  
18.11.2015

### **Urkunden**

BG 014 TZ 2239/2020

BG 014 TZ 6152/2005

### **MA37 - BAUAKT**

Bauakt - Einsichtnahme am 05.11.2024

