

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

---

**Von 100/1012 Anteilen (B-lfd. Nr. 57) an der Liegenschaft EZ 450,  
Gst.Nr. 221/5, KG 01214 Unterbaumgarten, BG Fünfhaus, verbunden  
mit Wohnungseigentum an Wohnung 2 Kellerabteil 2**



**mit der Adresse  
Pachmanngasse 28, 1140 Wien**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	AUFTRAG .....	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG .....	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	3
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>6</b>
2.1	STANDORT UND LAGE.....	6
2.2	GRUNDBUCHAUZUG .....	14
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT .....	18
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN .....	19
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	22
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION .....	27
2.7	ENERGIEAUSWEIS .....	28
2.8	ESG-STANDARDS .....	30
2.9	BESTANDSPÄNE.....	31
2.10	FOTODOKUMENTATION .....	32
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>36</b>
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	36
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN .....	38
3.3	VERKEHRSWERT .....	44
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>46</b>

# 1 ALLGEMEINES

---

## 1.1 Auftrag

---

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Rechtsanwältin, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, zur Bewertung von 100/1012 Anteilen (B-lfd. Nr. 57) an der Liegenschaft EZ 450, Gst.Nr. 221/5, KG 01214 Unterbaumgarten, BG Fünfhaus, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2 Kellerabteil 2 mit der Adresse Pachmanngasse 28, 1140 Wien.

## 1.2 Bewertungsstichtag

---

19. August 2024 – als Tag der Besichtigung

## 1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

---

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile für das Konkursverfahren BBB Immo GmbH, FN 456177z // AZ 5 S 110/24x; HG Wien zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

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

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

## 1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

---

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:

- Zinsliste

2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
  - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnung wurde besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
  - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
  - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
  - Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen einer Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es kann vom Sachverständigen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des bei der Baupolizei erhobenen Bauaktes übernommen werden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
  - Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
  - Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
  - Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. den Unterlagen aus dem Bauakt übernommen. Eine Konsensüberprüfung wurde

durch Einsichtnahme in den Bauakt angestrengt. Es kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit desselben übernommen werden. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.

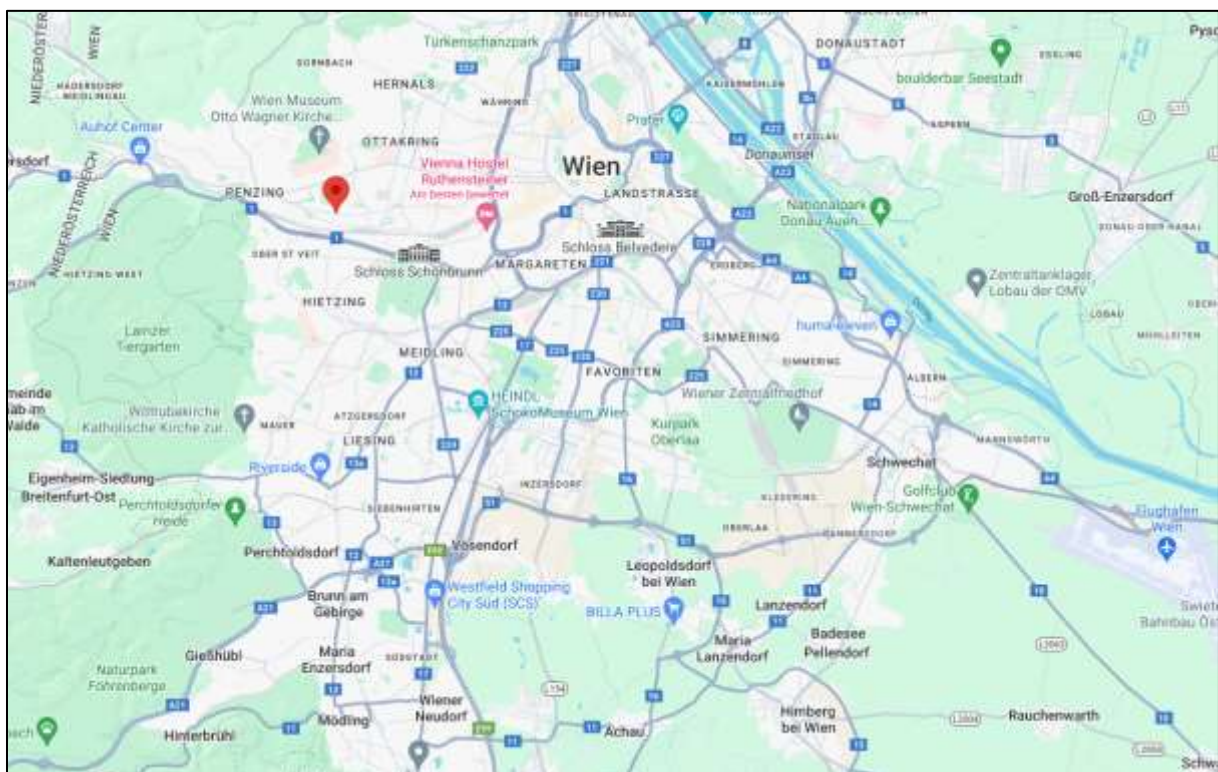
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahr
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteeinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirk Wien Penzing und weist die Adresse Pachmannngasse 28, 1150 auf.

#### Makrolageplan



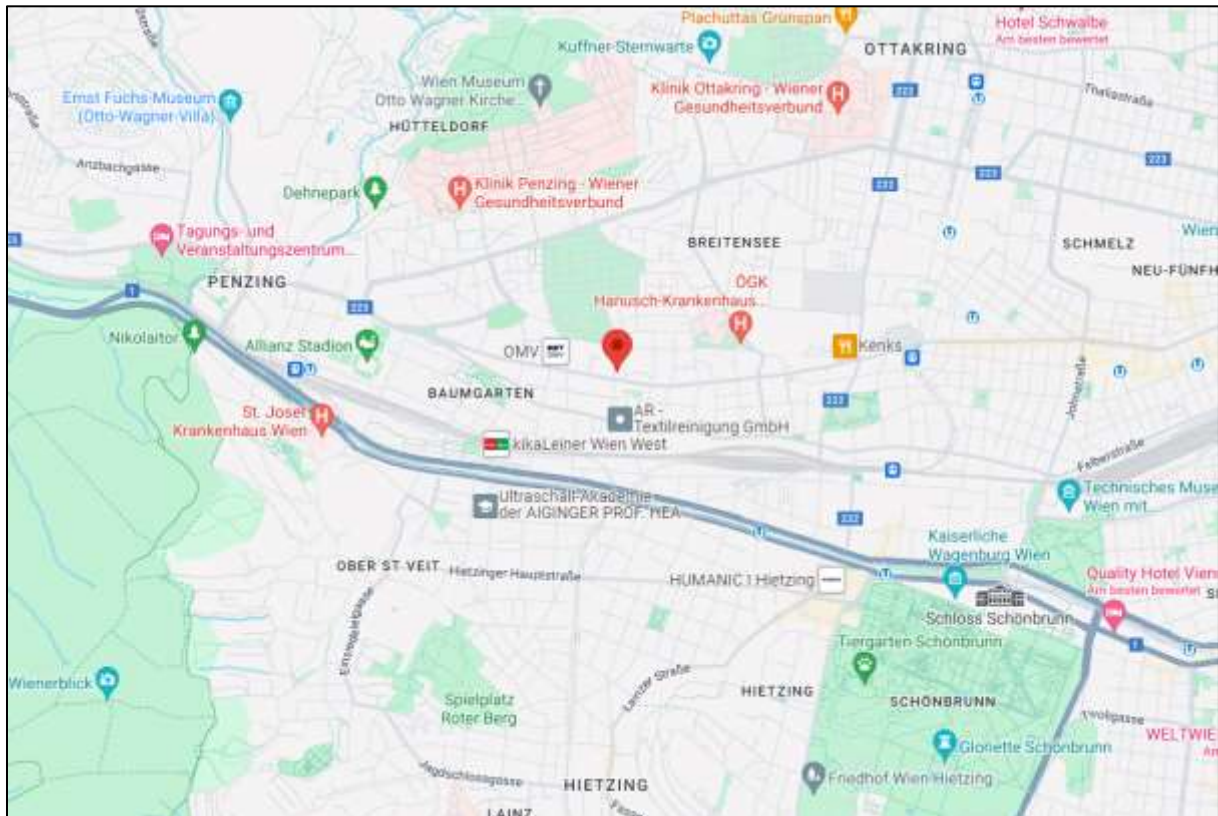
Quelle: <https://www.google.at/maps>

Penzing ist der 14. Wiener Gemeindebezirk und verfügt über eine Einwohnerzahl von ca. 93.000. Er setzt sich aus den Teilen Penzing, Breitensee, Baumgarten, Hütteldorf und Hadersdorf-Weidlingau zusammen. Er grenzt im Westen und Nordwesten an die niederösterreichischen Gemeinden Purkersdorf, Mauerbach und Klosterneuburg und auf Wiener Stadtgebiet an die Gemeindebezirke (von Nordosten im Uhrzeigersinn) Hernalz, Ottakring, Rudolfsheim-Fünfhaus und Hietzing. Im Ostteil des Bezirkes Bebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, in den westlichen Bezirksteilen, die in den Wienerwald greifen, findet man einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern.

Penzing liegt im Westen Wiens und ist mit einer Fläche von 33,96 km<sup>2</sup> der viertgrößte Wiener Gemeindebezirk. Penzing nimmt somit 8,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk ist im Süden zum 13. Bezirk Hietzing durch den Wienfluss begrenzt, im Nordwesten, wo der Bezirk über große Anteile am Wienerwald verfügt, stößt er an das Bundesland Niederösterreich.

Penzing ist der Bezirk mit dem zweitgrößten Grünflächenanteil Wiens. Wälder nehmen alleine 47,4 % der Bezirksfläche ein.

## Mikrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch dicht bebaute Gründerzeitstrukturen und Geschößwohnbau geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale und der Friedhof Baumgarten.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine gute Wohnlage, eine mäßige Bürolage und eine mäßige Geschäftslage.

## Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die B1 in 20 Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können innerhalb von 10 bzw. 25 Fahrminuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

## Stellplatzsituation

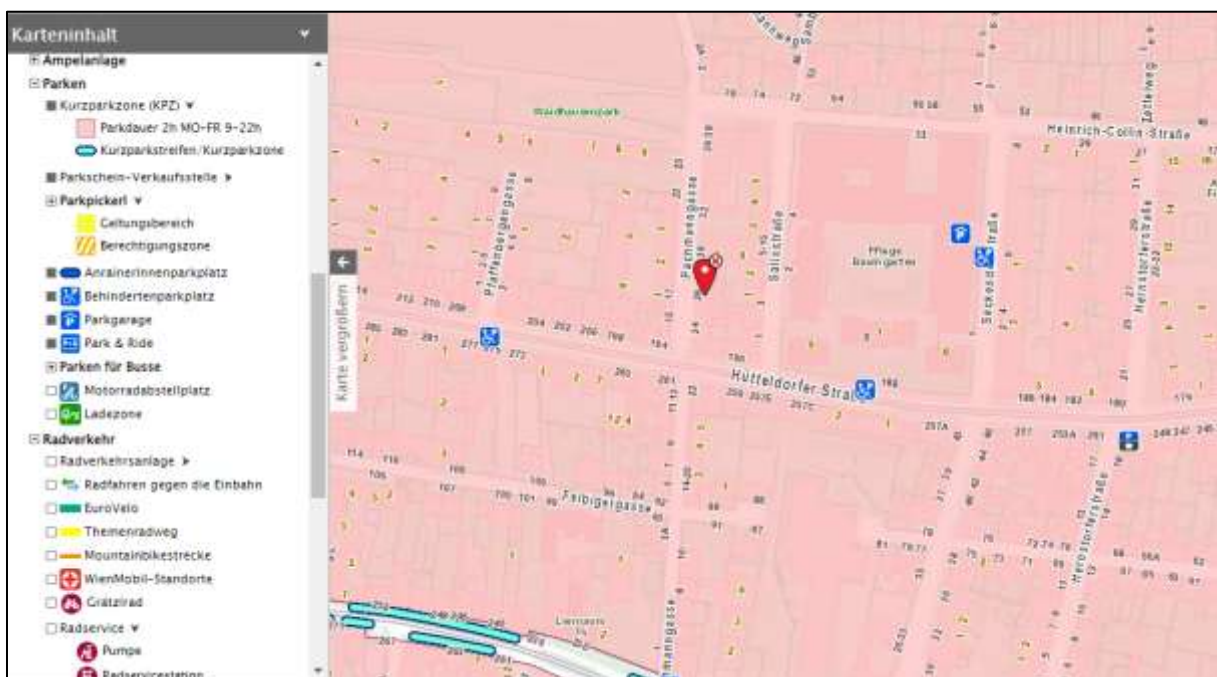
Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr

Seit 01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

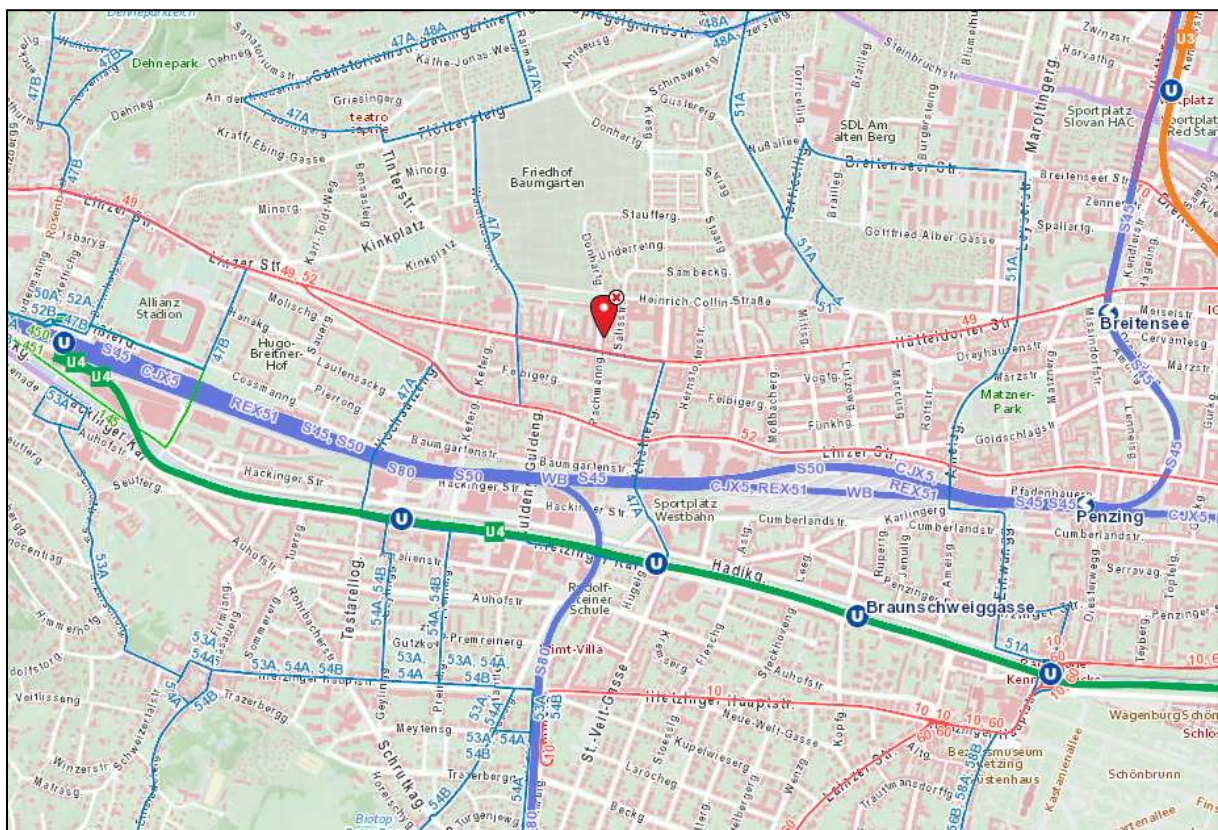
## Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U4 Unter St. Veit
- S-Bahnlinien: S45 - Bhf Breitensee via Linie 49
- Straßenbahnlinien: 49, 52
- Buslinien: 47A, 51A

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

## Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

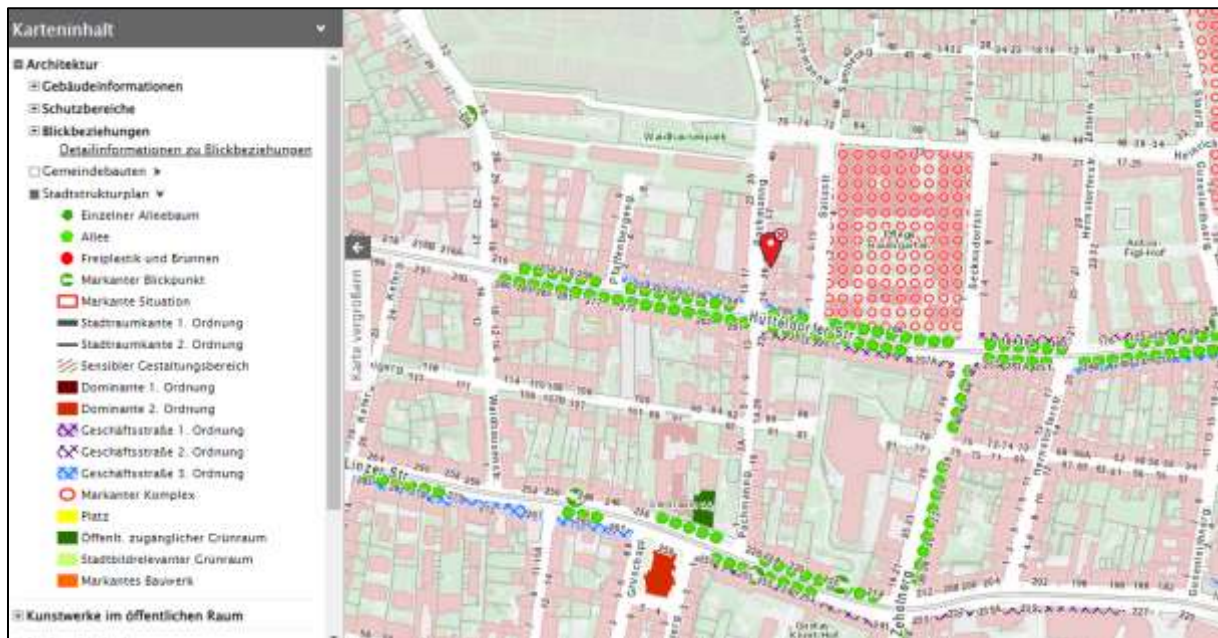
## Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als sehr gut einzustufen.

## Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

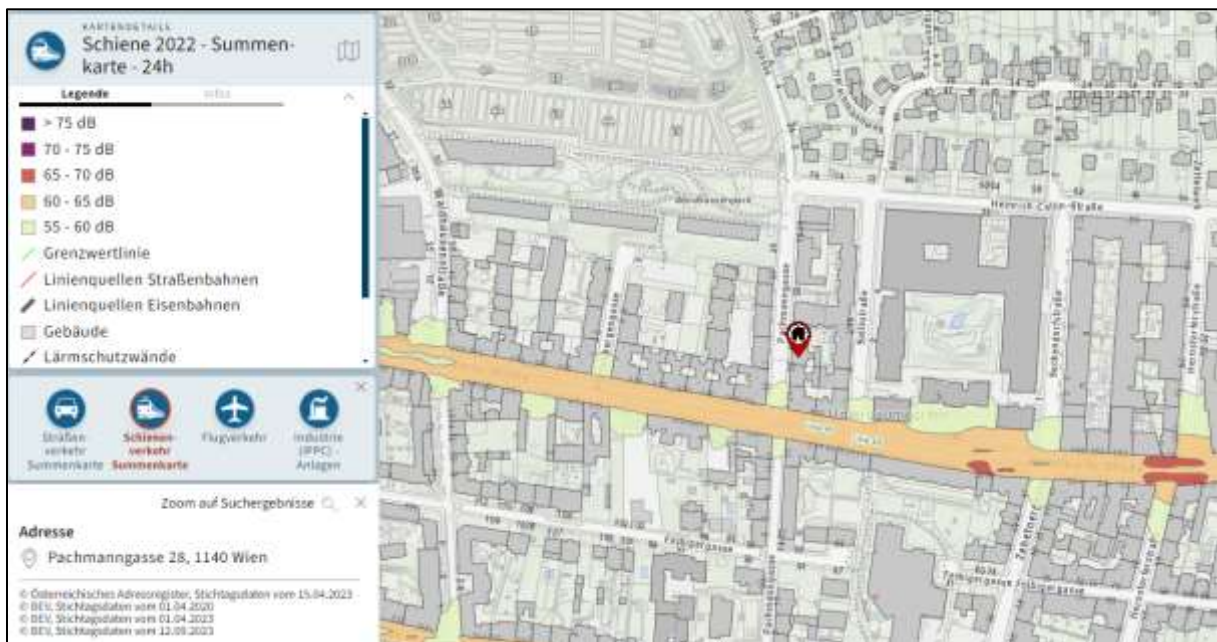
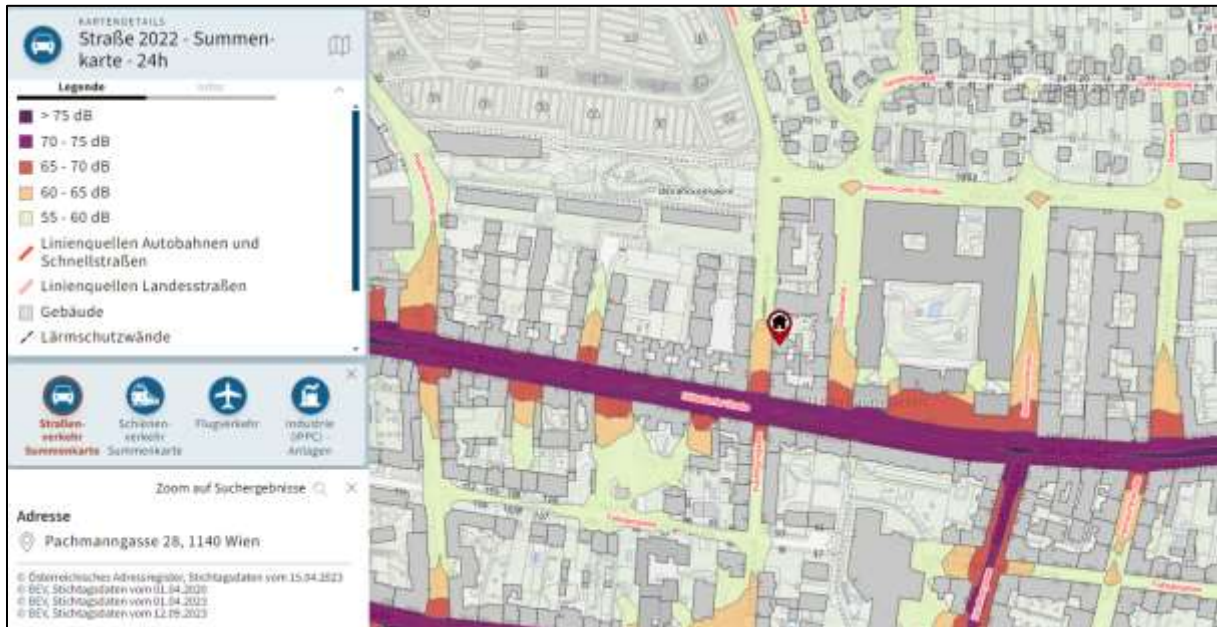
- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.



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

## Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von 60-65 dB und aufgrund des Schienenverkehrs in Höhe von maximal 55 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als normal zu bezeichnen.



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

## Hora-Pass

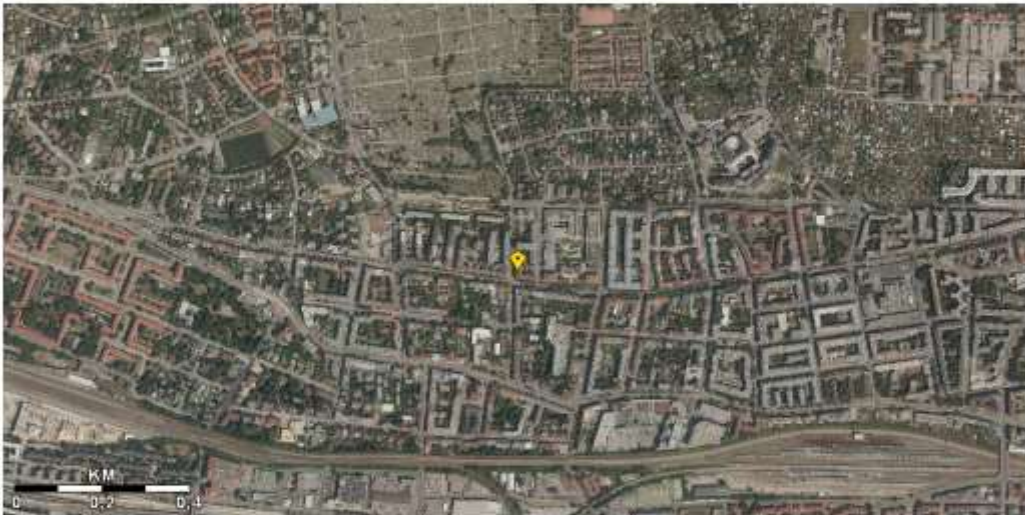
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Pachmanngasse 28, 1140 Wien  
Seehöhe: 220 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,19761° N | 16,28447° 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.








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

## Legende und weiterführende Informationen


















### Hochwasser

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



### Erdbeben<sup>1</sup>

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

### Windspitzen [km/h]

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







### Lawinen

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





### Rutschungen

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












### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

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

### Hagel


-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

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

<sup>1</sup> ...gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ...gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und zufällige 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.

## 2.2 Grundbuchauszug

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01214 Unterbaumgarten EINLAGEZAHL 450  
 BEZIRKSGERICHT Fünfhaus  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 2866/2024  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
221/5	GST-Fläche	368	
	Bauf.(10)	305	
	Bauf.(20)	63	Pachmanngasse 28

Legende:  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 8 gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 24 ANTEIL: 71/1012  
 Julian Gassner  
 GEB: 1986-06-05 ADR: Leegasse 7 /14, Wien 1140  
 c 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 9 Kellerabteil 9  
 d 4255/2013 Kaufvertrag 2013-08-20 Eigentumsrecht  
 e 3999/2015 Berichtigung der Anteile  
 f 860/2017 Berichtigung der Anteile  
 g 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 25 ANTEIL: 66/1012  
 Mag. Gabriele Hofer  
 GEB: 1959-07-12 ADR: Heinrich-Collin-Straße 8-14 /1/31, Wien 1140  
 c 369/2013 3999/2015 860/2017 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 10  
 Kellerabteil 10  
 d 4041/2013 Kaufvertrag 2013-08-14 Eigentumsrecht  
 e 3999/2015 Berichtigung der Anteile  
 f 860/2017 Berichtigung der Anteile  
 g 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 26 ANTEIL: 61/1012  
 Mag. Elsbeth Maria Kossmeier  
 GEB: 1951-04-04 ADR: Flemingstraße 2, Wels 4600  
 c 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 11 Kellerabteil 11  
 e 246/2014 IM RANG 45/2014 Kaufvertrag 2013-12-30 Eigentumsrecht  
 f 3999/2015 Berichtigung der Anteile  
 g 860/2017 Berichtigung der Anteile  
 h 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 28 ANTEIL: 141/1012  
 DG Pachmann Projekt GmbH FN 433473k (FN 433473k)  
 ADR: Laaer-Berg-Straße 49/39, Wien 1100  
 c 3999/2015 860/2017 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 13  
 Kellerabteil 13, Terrasse  
 d 4427/2015 Kaufvertrag 2015-06-03 Eigentumsrecht  
 e 860/2017 Berichtigung der Anteile  
 f 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 38 ANTEIL: 117/2024  
 Mag. Mathias Schmatzer  
 GEB: 1984-02-28 ADR: Clusiusgasse 4/20, Wien 1090  
 a 3999/2015 860/2017 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 12  
 Kellerabteil 12, Terrasse  
 b 3782/2019 IM RANG 2858/2019 Kaufvertrag 2019-05-28 Eigentumsrecht  
 c 3782/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
 d 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002  
 39 ANTEIL: 117/2024  
 Anna Maria Binder  
 GEB: 1983-12-29 ADR: Inzersdorferstraße 95/37-38, Wien 1100

- a 3999/2015 860/2017 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 12  
Kellerabteil 12, Terrasse  
b 3782/2019 IM RANG 2858/2019 Kaufvertrag 2019-05-28 Eigentumsrecht  
c 3782/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 30/1012  
Julia Sandler  
GEB: 1987-01-08 ADR: Seeb 11, Gföhl 3542  
a 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 6 Kellerabteil 6  
b 1211/2021 Kaufvertrag 2021-02-12 Eigentumsrecht  
c 1211/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 30/1012  
Manfred Sandler  
GEB: 1981-06-06 ADR: Seeb 11, Gföhl 3542  
a 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 6 Kellerabteil 6  
b 1211/2021 Kaufvertrag 2021-02-12 Eigentumsrecht  
c 1211/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 4469/2022 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG  
e 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 52 ANTEIL: 62/1012  
Johann Fiedler  
GEB: 1964-06-13 ADR: Mittelstraße 52, Wien 1140  
a 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 5 Kellerabteil 5  
b 2250/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht  
c 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 53 ANTEIL: 60/1012  
Ana Stamenkovska  
GEB: 1988-06-04 ADR: Embelgasse 5-7/6/14, Wien 1050  
a 369/2013 3999/2015 860/2017 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 8  
Kellerabteil 8  
b 3975/2021 Kaufvertrag 2021-06-15 Eigentumsrecht  
c 4508/2022 Berichtigung gem § 10 Abs 4 WEG 2002
- 56 ANTEIL: 6/1012  
Alexander Graber  
GEB: 1990-06-26 ADR: Wattmanngasse 26/2, Wien 1130  
a 369/2013 4508/2022 Wohnungseigentum an Werkstatt 1  
b 5781/2022 IM RANG 2997/2022 Kaufvertrag 2022-09-06 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 100/1012  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 369/2013 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2 Kellerabteil 2  
b 278/2023 Kaufvertrag 2022-04-05, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 5.4.2022  
2023-01-12 Eigentumsrecht  
c 4314/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 für Treuhänder  
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23  
d 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27  
(5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)
- 58 ANTEIL: 74/1012  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 4 Kellerabteil 4  
b 278/2023 Kaufvertrag 2022-04-05, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 5.4.2022  
2023-01-12 Eigentumsrecht  
c 4314/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 für Treuhänder  
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23  
d 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27  
(5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)
- 59 ANTEIL: 57/1012  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 3999/2015 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3 Kellerabteil 3  
b 278/2023 Kaufvertrag 2022-04-05, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 5.4.2022  
2023-01-12 Eigentumsrecht  
c 4314/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-10-13 für Treuhänder  
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23  
d 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27  
(5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)

- 60 ANTEIL: 53/1012  
 Oona Sophia Király  
 GEB: 2004-07-28 ADR: Pachmanngasse 28/7A, Wien 1140  
 a 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 7A Kellerabteil 7A  
 b 2002/2023 IM RANG 2997/2022 Kaufvertrag 2023-04-24 Eigentumsrecht  
 c 2447/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 61 ANTEIL: 84/1012  
 Margot Landl  
 GEB: 1992-04-13 ADR: Sebastian-Kneipp-Gasse 12/19, Wien 1020  
 a 4508/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 7 Kellerabteil 7  
 b 4686/2023 IM RANG 2295/2023 Kaufvertrag 2023-10-30 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 18 auf Anteil B-LNR 24  
 a 4255/2013 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2013-08-29  
 PFANDRECHT 102.000,--  
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.200,--  
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.  
 (FN 116309v)
- 20 auf Anteil B-LNR 28  
 b 4525/2016 IM RANG 4591/2015 Pfandurkunde 2015-06-01,  
 Rangordnung 2015-08-27  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
 c gelöscht
- 21 auf Anteil B-LNR 28  
 b 4525/2016 IM RANG 4881/2015 Pfandurkunde 2015-06-01,  
 Rangordnung 2015-09-14  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--  
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
 c gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 28  
 b 2162/2019 IM RANG 2205/2018 Pfandurkunde 2019-04-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
 für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)  
 c gelöscht
- 31 auf Anteil B-LNR 38 39  
 a 3782/2019 Pfandurkunde 2019-05-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 468.500,--  
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
 (FN 286283f)  
 b gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 47 48  
 a 1211/2021 Pfandurkunde 2021-02-12  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--  
 für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)  
 b gelöscht
- 36 auf Anteil B-LNR 53  
 a 3976/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-06-28  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.500,--  
 für Oberbank AG (FN 79063w)  
 c 3976/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 1596 KG 01008 Margarethen C-LNR 158  
 EZ 450 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 36
- 42 auf Anteil B-LNR 60  
 a 2447/2023  
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
 für Mónika Király geb 1973-11-04
- 43 auf Anteil B-LNR 28  
 a 2606/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 361/23y)
- 44 auf Anteil B-LNR 28  
 a 4330/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 644/23s)
- 49 auf Anteil B-LNR 57 58 59  
 a 365/2024 Pfandurkunde 2022-06-09  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 960.000,--  
 für Raiffeisenbank Stockerau eGen mbH (FN 51847x)  
 b gelöscht
- 50 auf Anteil B-LNR 28  
 a 674/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 106/24z)

51 gelöscht  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 30.07.2024 14:08:06

Quelle: <https://www.immounited.com/>

#### A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 368,00 m<sup>2</sup>.

#### A2-Blatt:

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen vorhanden.

#### B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich die Liegenschaftsanteile im Eigentum der BBB Immobilien GmbH, (FN 456177z), Stephansplatz 3, 1010 Wien.

#### C-Blatt:

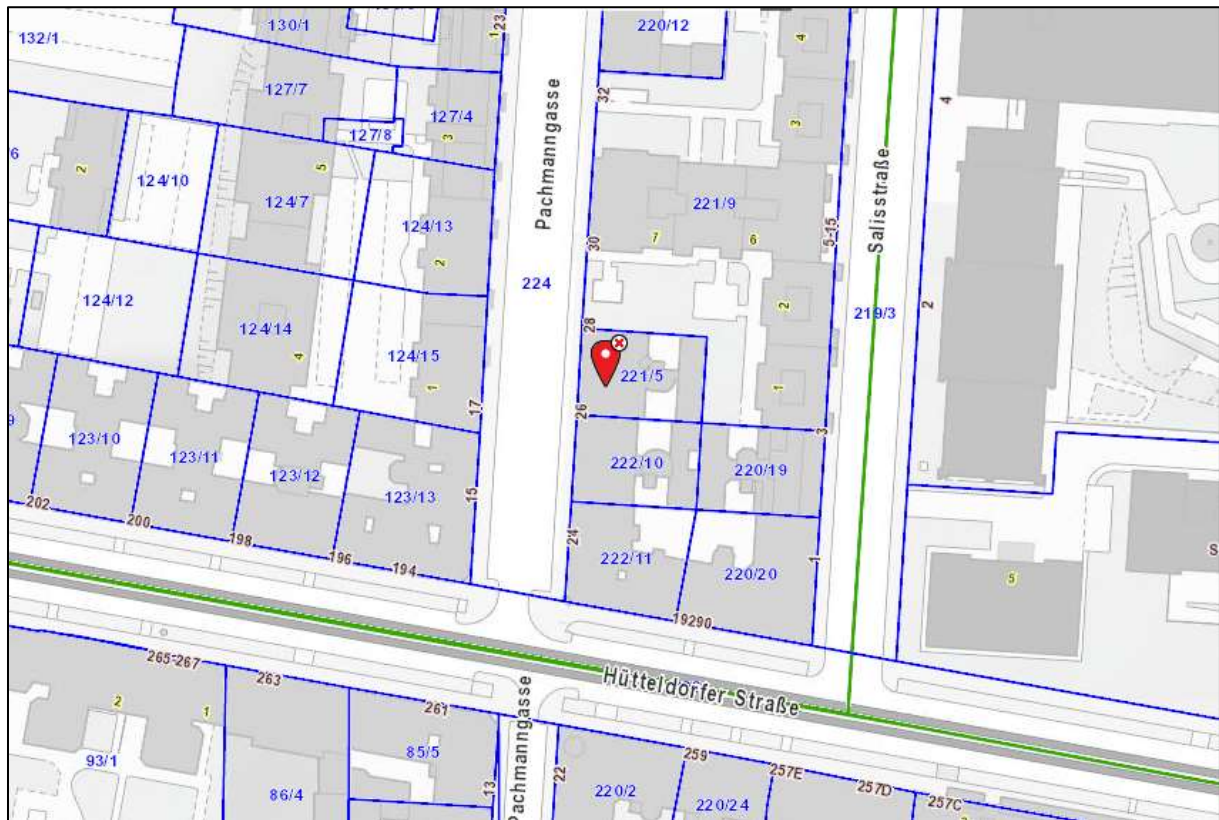
Im C-Blatt ist eine Klage gem. § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 644/23s) ersichtlich. Diese wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Das eingetragene Pfandrecht wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

## 2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Fünfhaus
- KG: 01214 Unterbaumgarten
- EZ: 450
- Gst.Nr.: 221/5



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

## 2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Wohngebiet, Gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** III, Trakttiefe: 12,00m,
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise, Baulinienabstand: 18,00m

### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



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

## Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Wohngebiet:

Das Wohngebiet dient vorrangig Wohnzwecken und es sind grundsätzlich nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, zulässig. Soweit dadurch für die Nachbarschaft keine Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen entstehen, sind Ausnahmen möglich.

Nach § 6 Abs.6 Wiener Bauordnung sind in als Wohngebieten ausgewiesenen Gebieten die Errichtung von Gast-, und Beherbergungs-, von Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten und Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Geräusche, Dünste etc. oder sonstige Einwirkungen geeignet sind, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen.

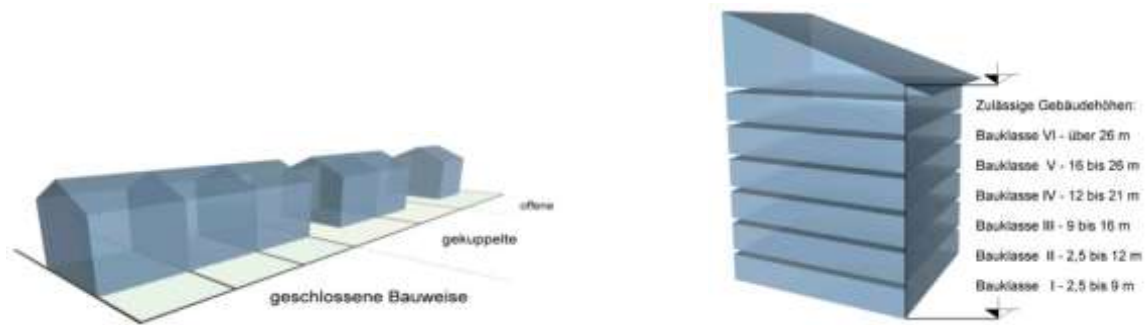
### Gärtnerische Ausgestaltung:

Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

### Bauweisen:

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

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



### Bauklassen:

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

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

## 2.5 Grundstück und Gebäude

---

### Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 368,00 m<sup>2</sup> auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1900 errichtetes Gründerzeitgebäude, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 3 Obergeschoßen und einem Dachgeschoß. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 305,00 m<sup>2</sup> und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Stahlbetondecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade, welche sich in einem durchschnittlichen Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich in einem ebenfalls durchschnittlichen Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem guten Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Pachmanngasse über ein einflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus sowie zum Aufzug. Der Aufzug ist als Schlüsselaufzug ausgeführt. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem gepflegten Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

## Beschreibung der Wohneinheiten

Die Wohnung Top 2 befindet sich im EG und weist gem. Planunterlage eine Nutzfläche von 104,68 m<sup>2</sup> auf. Gemäß Zinsliste beträgt die Größe 105,54. Aus gutachterlicher Vorsicht wird die Fläche der Planunterlage entnommen.

Sie wird über eine einflügelige Eingangstüre betreten und führt in ein Vorzimmer. Von hier kann ein weiterer Eingangsbereich betreten werden. Über eine Türe im rechten Eck des Raumes wird einerseits ein Büro mit anschließendem Schrankzimmer und andererseits das Wohnzimmer mit Holzofen betreten.

Zur Rechten befindet sich die Küche und zur Linken ein Wohnzimmer, ein weiteres Büro mit Fenster, sowie ein Badezimmer und ein Schlafzimmer.

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 4 Zimmer, 1 Badezimmer und 2 „Abstellräume“ ohne direkte Belichtung (7,08 m<sup>2</sup> und 8,89 m<sup>2</sup>).

Die Wohnung ist mit einem Laminatboden bzw. Fliesenboden im Küchen- und Nassbereich, und Kunststoffisolierfenster mit Drehkippschlägen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 1,95 / m<sup>2</sup> / Monat und liegen damit in einem normalen Bereich für Wien.

Die Wohnung befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand mit einer neutralen, jedoch nicht zeitgemäßen Ausstattung.

## Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	um 1900
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Rohdachboden
Fassade:	gegliederte Fassade
Decken:	Holztramdecken
Böden:	Jugendstilböden
Fenster:	Kunststoffisolierfenster
Türen:	Stilaltbau- bzw. Feuerschutztüren
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	durchschnittlich
Aufzug:	Schlüsselaufzug vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	durchschnittlich

## Luftbild



Quelle: Google Earth

## Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

## Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Unterbaumgarten (1214)
Grundstück	221/5

Information:	
Das Grundstück 221/5 in Unterbaumgarten (1214) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

## Erläuterungen

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/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 von der Landeshauptfrau/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.



## 2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

---

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche insgesamt 104,68 m<sup>2</sup>.

Es erfolgten keine Vergleiche zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit sowie keine Überprüfung des konsensgemäßen Zustandes.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt um € 237,03 netto p.m. unbefristet vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von € 2,25 / m<sup>2</sup> / Monat.

Bei Freiwerdung sowie Sanierung besteht Mittel- bis langfristig ein gewisses Potenzial, dieser Umstand wird im Zuge der Bewertung im Liegenschaftszinssatz bzw. im Mietausfallswagnis berücksichtigt.

Das Alter des Bestandsnehmers wurde dem Sachverständigen nicht bekanntgegeben. Das Alter der beiden Mieter wird vom Sachverständigen unverbindlich auf 65 Jahre geschätzt.

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

Ein Lagezuschlag liegt gem. Lagezuschlagsrechner der Stadt Wien für die Liegenschaft nicht vor.

## 2.7 Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

OFFICE MÜLLNER

<b>BEZEICHNUNG</b>	1140, Pachmanngasse 28	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Straßen- und Hoftrakt inkl. Dachgeschoß	Baujahr	1913
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2011 (DG-Ausbau)
Straße	Pachmanngasse 28	Katastralgemeinde	Unterbaumgarten
PLZ, Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nummer	1214
Grundstücksnummer	221/5	Seehöhe	200,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E		E		E
F				
G		G	G	

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal definierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Detailwert festgelegt.

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

**HWB<sub>SK</sub>**: Der Heizwärmebedarf ist als fächerbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, möglicherweise stromerzeugende Anlagen 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zuzüglich des Hilfe verbleibenden Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>nm</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gemäß dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimaprofil wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Bauspuren 2013-06 - 2018-06, und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer  
Institut für Baubewertung

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.324,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	315 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.060,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	4.565,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.951,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,35 m	mittlerer U-Wert	1,29 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>z</sub> -Wert	86,98	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art:  K

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 164,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 164,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 327,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> = 3,10

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 244 097 kWh/a	HWB <sub>sk,sk</sub> = 184,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 244 097 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 184,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>w</sub> = 13 541 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 444 222 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 335,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>WW,WW</sub> = 2,20
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>WW,RH</sub> = 1,70
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>WW,H</sub> = 1,72
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 30 177 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> = 474 399 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 358,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>pe,sk</sub> = 538 054 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 406,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>pe,sk,nr</sub> = 519 391 kWh/a	PEB <sub>sk,nr</sub> = 392,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>pe,sk,er</sub> = 18 663 kWh/a	PEB <sub>sk,er</sub> = 14,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> = 116 565 kg/a	CO <sub>2,sk</sub> = 88,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 3,17
Photovoltaik-Export	Q <sub>pvt,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>opt,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	14.07.2021
Gültigkeitsdatum	14.07.2031
Geschäftszahl	0064-21

ErstellerIn

CAD Office Müllerer GmbH

Unterschrift

**CAD Office Müllerer GmbH**

Wien, Straßgasse 30 / 4  
A-1020 Schmelzer  
Tel.: 01 71 17 77 98 / Fax DW 11  
e-mail: muellere@cadoffice.at  
ATU 606 46 139

## 2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit von Gebäuden hängt wesentlich von rechtlichen Rahmenbedingungen ab, daher kann sich die Wertauswirkung je nach Assetklasse in ihrer Ausprägung unterscheiden.

### Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

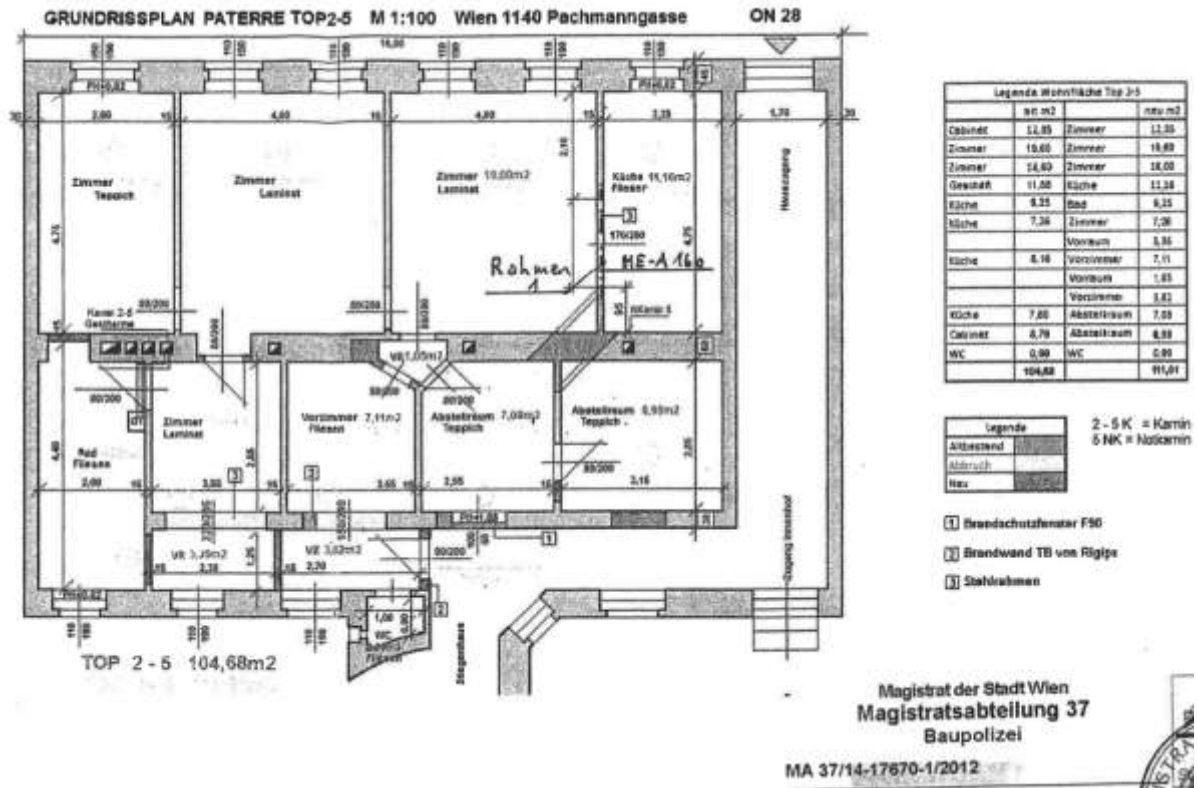
Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Green Lease</li> <li>•Ressourcenmanagement</li> <li>•erneuerbare Energie</li> <li>•Grünflächen</li> <li>•Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>•CO2 Emissionen</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Inklusion, Barrierefreiheit</li> <li>•Diversität, Mobilität</li> <li>•sozial orientierte Nutzung</li> <li>•Arbeitsschutz</li> <li>•Förderung, soziale Projekte</li> <li>•Anti-Diskriminierung</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Transparenz</li> <li>•Reporting</li> <li>•Compliance</li> <li>•IT Sicherheit</li> <li>•Anti Korruption</li> <li>•Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit</li> <li>...</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

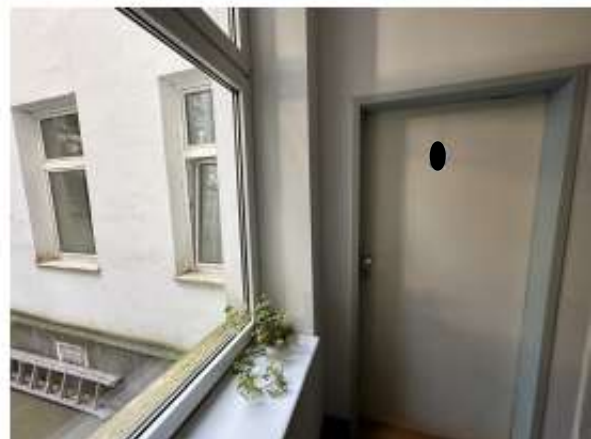
Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteeinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

## 2.9 Bestandspläne



## 2.10 Fotodokumentation









# 3 WERTERMITTLUNG

---

## 3.1 Bewertungsmethodik

---

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

### **Ertragswertverfahren laut LBG:**

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

### **Vergleichswertverfahren laut LBG:**

§ 4 (1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

## 3.2 Bewertung im Ertragswertverfahren

---

Die Bewertung der Liegenschaftsanteile erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der derzeitigen bzw. der erzielbaren Monatsmiete (bei Bestandsfreiheit) der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem bestimmten Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich der vermierterseitig zu tragenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung.

### Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstige Baugelder, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz und dgl.)
- marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Anbot und Nachfrage für Geschäftsflächen und dgl.)
- objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart und dgl.)

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1:2019-07 ist der Liegenschaftszinssatz wie folgt herzuleiten:

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen und er ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Renditekennzahlen konnten mangels konkreter Vergleichstransaktionen im Vergleichsverfahren gemäß § 4 LBG nicht ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der reichhaltigen Erfahrung des Sachverständigen, der durchgeführten Marktrecherche sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart, der Ausstattung sowie der mietvertraglichen Situation wird eine marktkonforme Bruttorendite in einer Bandbreite von 1,50% und 2,50% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 0,70% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rund 1,90% entspricht.

**Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das andere nicht in Einjahres-sprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden sondern auch steigen.

Gemäß Literatur wird üblicherweise von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren Bienert	Wirtschaftliche GND in Jahren Kranewitter
Wohn- und Geschäftsgebäude	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80	60-70
	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80	
	sozialer Wohnbau		50-60
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit)	100-120	

### Vervielfältiger:

Um den Ertragswert zu berechnen, wird der Mieterertrag abzüglich Leerstandsrisiko und nicht auf die Mieter umlegbare Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt.

### Bodenwert:

Die Ertragswertformel zeigt, dass der Bodenwert in einem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Wertanteil im Ertragswertverfahren berücksichtigt wird. Bei sehr langer Restnutzungsdauer ist der Wertanteil des Bodens vernachlässigbar. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind jedoch gesondert im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) zu berücksichtigen.

Ab welcher Restnutzungsdauer der Bodenwertanteil am Ertragswert vernachlässigt werden kann, ist zu verproben. Es zeigt sich, dass die allgemeine Aussage, dass ab einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren die Vervielfältiger jenen für die unendliche Restnutzungsdauer (annähernd) gleich sein, doch zu differenzieren ist.

Neben der Restnutzungsdauer ist auch die Höhe des Bodenwertanteils am Ertragswert maßgebend.

Ergibt die Verprobung einen vernachlässigbaren Wertanteil des Bodenwertes am Ertragswert, so kann das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Jedenfalls sind Vervielfältiger, die mehr als 5,00% von jenen mit unendlicher Restnutzungsdauer abweichen, zu berücksichtigen.

Der Grundkostenanteil (Bodenwert) ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Der ermittelte Grundkostenanteil multipliziert mit der Nutzfläche ergibt den anteiligen Bodenwert.

## Vergleichspreise

1	1140	2024	626	ETW	64,45m <sup>2</sup>	€ 456.000,00	€ 7.075,25 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 12
2	1140	2024	626	ETW	32,70m <sup>2</sup>	€ 198.900,00	€ 6.082,57 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 6
3	1140	2024	626	ETW	36,08m <sup>2</sup>	€ 219.000,00	€ 6.069,84 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 10
4	1140	2024	626	ETW	36,08m <sup>2</sup>	€ 199.900,00	€ 5.540,47 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 5
5	1140	2024	626	ETW	56,91m <sup>2</sup>	€ 450.432,00	€ 7.914,81 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Top Tür 19
6	1140	2023	626	ETW	32,70m <sup>2</sup>	€ 213.700,00	€ 6.535,17 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 16
7	1140	2024	626	ETW	57,18m <sup>2</sup>	€ 430.550,00	€ 7.529,73 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 9
8	1140	2024	626	ETW	36,00m <sup>2</sup>	€ 222.000,00	€ 6.166,67 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Tür 21
9	1140	2023	626	ETW	32,70m <sup>2</sup>	€ 217.019,00	€ 6.636,67 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Top Tür 1
10	1140	2023	626	ETW	34,66m <sup>2</sup>	€ 270.865,00	€ 7.814,92 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 263 Top 23
11	1140	2023	897	ETW	31,00m <sup>2</sup>	€ 145.000,00	€ 4.677,42 / m <sup>2</sup>	Top 13
12	1140	2023	450	ETW	49,38m <sup>2</sup>	€ 294.000,00	€ 5.953,83 / m <sup>2</sup>	Pachmannngasse 28 W Top 7A
13	1140	2024	452	ETW	72,00m <sup>2</sup>	€ 398.000,00	€ 5.527,78 / m <sup>2</sup>	Salisstraße 3 Top 12 DG
14	1140	2024	203	ETW	79,88m <sup>2</sup>	€ 435.000,00	€ 5.445,67 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 287 Top 12
15	1140	2023	584	ETW	50,10m <sup>2</sup>	€ 204.000,00	€ 4.071,86 / m <sup>2</sup>	Hütteldorfer Straße 222 Top 26
16	1140	2024	902	ETW	101,00m <sup>2</sup>	€ 522.000,00	€ 5.168,32 / m <sup>2</sup>	Heinrich-Collin-Straße 29 Stiege 2/Top W 15
17	1140	2024	502	ETW	39,67m <sup>2</sup>	€ 278.400,00	€ 7.017,90 / m <sup>2</sup>	Linzer Straße 239 Top 18, 2.OG
18	1140	2024	502	ETW	57,06m <sup>2</sup>	€ 397.200,00	€ 6.961,09 / m <sup>2</sup>	Linzer Straße 239 Top 23, 3.OG
19	1140	2024	502	ETW	47,76m <sup>2</sup>	€ 341.160,00	€ 7.143,22 / m <sup>2</sup>	Zehetnergasse 24 Top 27, 3.OG
20	1140	2024	502	ETW	42,00m <sup>2</sup>	€ 311.520,00	€ 7.417,14 / m <sup>2</sup>	Zehetnergasse 24 Top 24, 3.OG
21	1140	2024	502	ETW	43,18m <sup>2</sup>	€ 334.200,00	€ 7.739,69 / m <sup>2</sup>	Zehetnergasse 24 Top 32, 1.DG

## Erläuterung:

1	Anteile: 68/1950; Balkon (10.39 m2); inkl. Steuersatz: 20 %; BAB, Plan
2	Anteile: 33/1950; BAB
3	Anteile: 37/1950; Keller (2 m2); BAB, Plan
4	Anteile: 37/1950; Keller (2.5 m2); BAB, Plan
5	Anteile: 61/1950; Keller (1.4 m2); Balkon (10.44 m2); PKW (12.5 m2); zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 32700€; 61+10/1950 Anteile davon 10/1950 Anteile an PKW AP, BAB, Plan
6	Anteile: 34/1950; Keller (1.5 m2); Einlagerungsbox, Vorraum, Bad, WC, Zimmer, Wohnküche, BAB
7	Anteile: 61/1950; Keller (1.5 m2); Balkon (10.44 m2); BAB, Plan
8	Anteile: 36/1950; Keller (1.4 m2); BAB, Plan
9	Anteile: 33/1950; Auslandstransaktion; Vorraum, Bad, WC, Zimmer, Wohnküche, BAB
10	Anteile: 42/1950; Balkon (6.98 m2); Plan, BAB
11	Anteile: 29/1416; Keller (5 m2);
12	Anteile: 53/1012; Keller ; Balkon (4.66 m2); Parifizierungsjahr: 2012;
13	Anteile: 79/1074; Keller ; Balkon ;
14	Anteile: 74/348; Keller ; Terrasse (10 m2); Parifizierungsjahr: 1993; Dachterasse
15	Anteile: 74/2245; Keller ; Terrasse (9.49 m2); Parifizierungsjahr: 2001; Vorraum, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und WC sowie einer Terrasse
16	Anteile: 112/5575; Keller ; PKW; Parifizierungsjahr: 2008; 56+56/5575 Anteile, KP inkl. 7+7/11150 Anteile an PKW AP
17	Anteile: 84/4854; Keller ; inkl. Steuersatz: 20 %; Transaktion gesplittet, BAB, Plan
18	Anteile: 116/4854; Keller ; inkl. Steuersatz: 20 %; Transaktion gesplittet, BAB, Plan
19	Anteile: 108/4854; Keller ; inkl. Steuersatz: 20 %; Transaktion gesplittet, Plan, BAB
20	Anteile: 88/4854; Keller ; Balkon (2.41 m2); inkl. Steuersatz: 20 %; Plan, BAB
21	Anteile: 94/4854; Keller ; Terrasse (6.72 m2); inkl. Steuersatz: 20 %; Transaktion gesplittet, Plan, BAB, 2 Terrassen im Ausmaß von ca. 3,08 m <sup>2</sup> bzw. 3,64 m <sup>2</sup>

Der Grundkostenanteil wird aufgrund der Lage unter Berücksichtigung einer lageadäquaten Bebauung unabhängig von der tatsächlichen Ist-Bebauung ermittelt. Dieser Umstand spiegelt

sich ebenso in den angesetzten Baukosten wider. Der Grundkostenanteil pro m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche liegt in der gegenständlichen Lage bei durchschnittlich € 1.200,00 / m<sup>2</sup>, die Freiflächen werden im Ansatz berücksichtigt. Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie der angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt insbesondere in Hinblick auf hohe Finanzierungskosten und erschwelter Kreditvergabe sieht der Sachverständige unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung einen Wert in der Höhe von € 1.200,00 / m<sup>2</sup> als lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert / Grundkostenanteil:

Abverkaufspreis		€ 5.300,00 / m <sup>2</sup>
Baukosten		€ 2.800,00 / m <sup>2</sup>
Baunebenkosten	20,00%	€ 560,00 / m <sup>2</sup>
Entwicklergewinn	12,00%	€ 636,00 / m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 1.304,00 / m <sup>2</sup>
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 104,32 / m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil		€ 1.199,68 / m <sup>2</sup>
<b>Grundkostenanteil gerundet</b>		<b>€ 1.200,00 / m<sup>2</sup></b>
bewertungsrelevante Nutzfläche		104,68 m <sup>2</sup>
Grundkostenanteil		€ 1.200,00 / m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>		<b>€ 125.616,00</b>

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Top W2 beträgt daher insgesamt € 125.616,00; dies entspricht € 1.200,00 / m<sup>2</sup>.

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 237,03
<b>Mieteinnahmen pro Jahr</b>		<b>€ 2.844,36</b>
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m <sup>2</sup>	€ 15,00	€ 1.570,20
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme	1,00%	€ 28,44
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>€ 1.245,72</b>
<b>Bodenwert</b>		
GKA in € / m <sup>2</sup>	Nutzfläche	Bodenwert
1.200,00 m <sup>2</sup>	104,68 m <sup>2</sup>	€ 125.616,00
Bodenwertverzinsung		0,70%
abzüglich Bodenwertverzinsung		€ 879,31
<b>Gebäudereinertrag</b>		<b>€ 366,40</b>
<b>Vervielfältiger</b>		
Restnutzungsdauer (Jahre)	80	
Kapitalisierungszinssatz	0,70%	
Vervielfältiger	61,10	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>€ 22.387,31</b>
<b>zuzüglich Bodenwert</b>		<b>€ 125.616,00</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>€ 148.003,31</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>		<b>€ 148.000,00</b>
Bruttorendite	1,92%	
m <sup>2</sup>	104,68 m <sup>2</sup>	€ 1.413,83 / m <sup>2</sup>

### 3.3 Verkehrswert

---

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Ertragswert	€ 148.003,31
Verkehrswert	€ 148.003,31
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€ 148.000,00</b>

## 4 GUTACHTEN

Der gerundete lastenfreie Verkehrswert von 100/1012 Anteilen (B-lfd. Nr. 57) an der Liegenschaft EZ 450, Gst.Nr. 221/5, KG 01214 Unterbaumgarten, BG Fünfhaus, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 2 Kellerabteil 2 mit der Adresse Pachmanngasse 28, 1140 Wien, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 148.000,00</b>
---------------------	---------------------

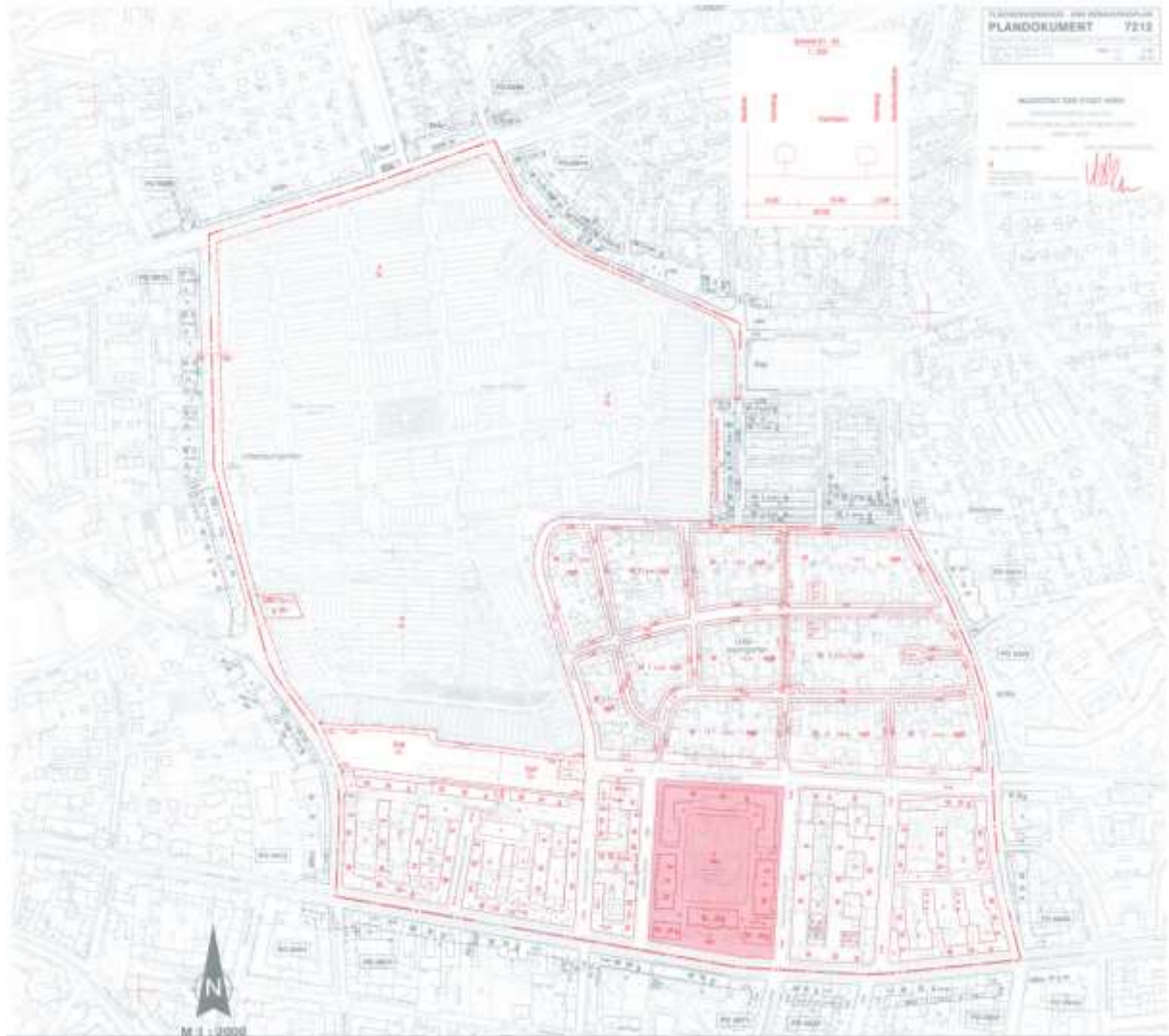
Wien, am 11. September 2024

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

# 5 ANHANG



Unverkäufliches Dienstexemplar!

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

---

Plandokument 7212

Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. September 2001,  
Pr. Zl. 190/01-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7212 mit der rot strichpunktiierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Flötzersteig, Donhartgasse, Achtundvierzigerplatz, Linienzug 1-3, Stauffergasse, Staargasse, Gusenleithnergasse, Hütteldorfer Straße und Waidhausenstraße im 14. Bezirk, Kat. G. Breitensee und Kat. G. Unterbaumgarten sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

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

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite 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 Waidhausenstraße ist zwischen Flötzersteig und Müller-Guttenbrunn-Straße entsprechend Profil S1-S2 und in der Heinrich-Collin-Straße Vorsorge für den Ausbau mit zwei Baumreihen zu treffen. In der Hütteldorfer Straße, Flötzersteig und Seckendorfstraße ist Vorsorge für die Errichtung von einer Baumreihe zu treffen.

Seite - 2 -

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird für den Bereich der Widmungskategorie Bauland bestimmt:
- 3.1. Entlang von Baulinien an allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien sowie von Bauelementen, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m bis zu einer Ausladung von höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite bis höchstens 0,8 m zulässig.
  - 3.2. Bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden, darf der höchste Punkt des Daches maximal 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  - 3.3. Die bebaubaren, von Bebauung freibleibenden Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Rangier- und Zufahrtsflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.4. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
  - 3.5. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
  - 3.6. Nebengebäude sind bis zu einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.  
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.7. Für alle übrigen Gebäude im Bauland bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m wird bestimmt: Flachdächer sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.  
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 3.8. Bei den auf Bauplätzen an der Hütteldorfer Straße zur Errichtung gelangenden Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
  - 3.9. Auf den mit BB 1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 3.10. Innerhalb der mit G/BB 2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Klaus Vatter  
Senatsrat