

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**von 38/1477 Anteilen (B-lfd. Nr. 81) an der Liegenschaft EZ 1342,
Gst.Nr. 488/1 und .985, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus
verbunden mit Wohnungseigentum an W15**



**mit der Adresse
Johnstraße 35, 1150 Wien**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	3
2	BEFUND	6
2.1	STANDORT UND LAGE	6
2.2	GRUNDBUCHAUZUG	14
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT	20
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	21
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE	24
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	28
2.7	ENERGIEAUSWEIS	29
2.8	ESG-STANDARDS	32
2.9	BESTANDSPÄNE	33
2.10	FOTODOKUMENTATION	34
3	WERTERMITTLUNG	36
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK	36
3.2	BEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN	37
3.3	VERKEHRSWERT	43
4	GUTACHTEN	44
5	ANHANG	45

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 38/1477 Anteilen (B-lfd. Nr. 81) an der Liegenschaft EZ 1342, Gst.Nr. 488/1 und .985, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus verbunden mit Wohnungseigentum an W15 mit der Adresse Johnstraße 35, 1150 Wien.

1.2 Bewertungsstichtag

06. 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:

- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

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.
 - Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.

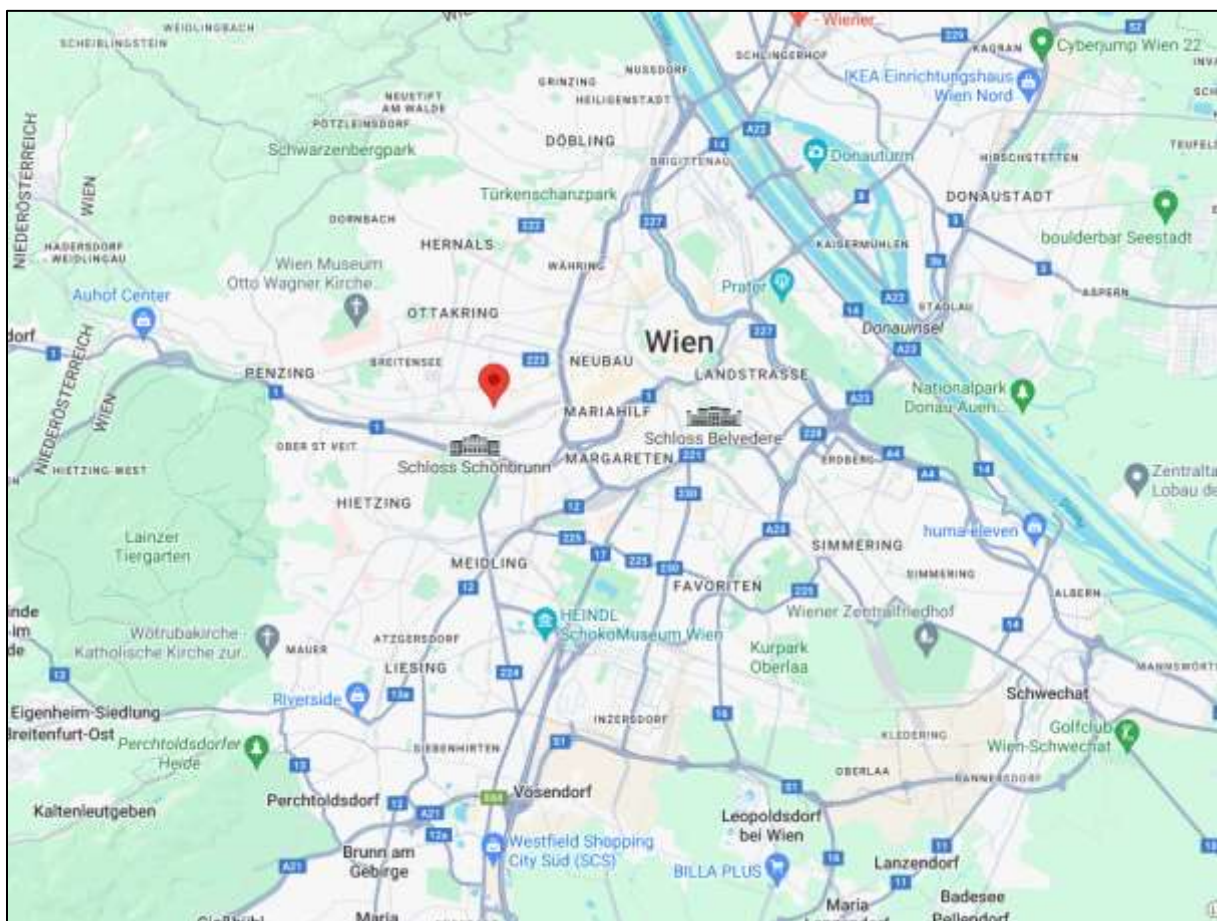
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. wenn vorhanden, dem Bauakt übernommen. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand 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%).
- Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Die Verkehrswerte stellen Werte im Freihandverkauf dar und keine erzielbaren Werte nach § 119 oder § 120 Konkursordnung.
- Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahr
- Aufgrund des aktuell in Veränderung befindlichen wirtschaftlichen Umfeldes (steigende Zinsen, verschärfte Finanzierungsrichtlinien, Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Krieges) ist der Verkehrswert in einer erhöhten Schwankungsbreite zu sehen. Zukünftige Entwicklung können nicht vorhergesehen werden.
- 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 Rudolfsheim Fünfhaus und weist die Adresse Johnstraße 35, 1150 Wien auf.

Makrolageplan



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

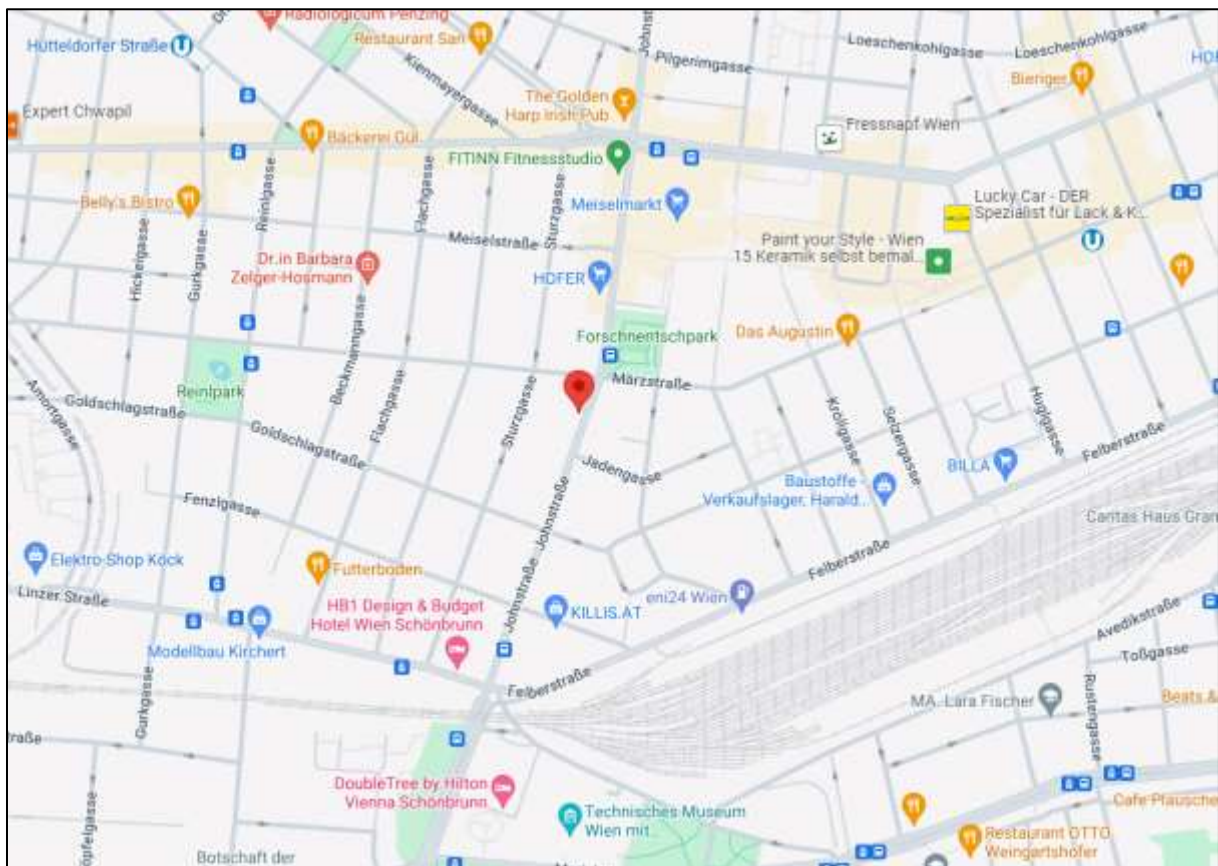
Rudolfsheim-Fünfhaus ist der 15. Wiener Gemeindebezirk, welcher westlich des Stadtzentrums liegt und über eine Einwohnerzahl von ca. 76.000 verfügt.

Obwohl er ob seiner Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk Wiens gilt, ähnelt er in vielem den Innenbezirken: geringe Größe, hohe Bevölkerungsdichte, Altstadtnähe und – ungleich den anderen Außenbezirken – ein fehlender Anteil am Wiener Grüngürtel. Durch die Trassenführung der Westbahn bedingt, ist der Bezirk von einer starken Nord-Süd-Differenzierung geprägt. Während sich die bis ins Mittelalter zurückreichenden Ortskerne der einstigen Vorortagglomeration um Fünfhaus und Rudolfsheim im Südtteil befinden, wurde der Nordteil (Schmelz), in dem heute etwa mehr als die Hälfte der Bezirksbewohner lebt, erst nach

1850 verstädert. So ist es wohl der Fragmentierung des Bezirksgebiets zu schulden, dass sich in Rudolfshiem-Fünfhaus kein Lokalpatriotismus herausgebildet hat, der mit dem anderer Außenbezirke wie Floridsdorf, Ottakring oder Meidling vergleichbar wäre.

In den letzten Jahren ist allerdings eine Tendenz zu einem wachsenden Grätzlbewusstsein merkbar, so etwa im Nibelungenviertel und um die Reindorfgrasse. Seit der Jahrtausendwende gewann der Bezirk wieder im Hinblick auf Einwohnerzahl und Attraktivität. Seine bekanntesten Bauwerke sind der Westbahnhof, die Wiener Stadthalle und die Kirche Maria vom Siege.

Mikrolageplan



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

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

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

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die B1 in 20 Minuten erreicht werden. Die Stadtausfahrten (Westausfahrt, Südautobahn) können innerhalb von 15 bzw. 20 Fahrminuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

Stellplatzsituation

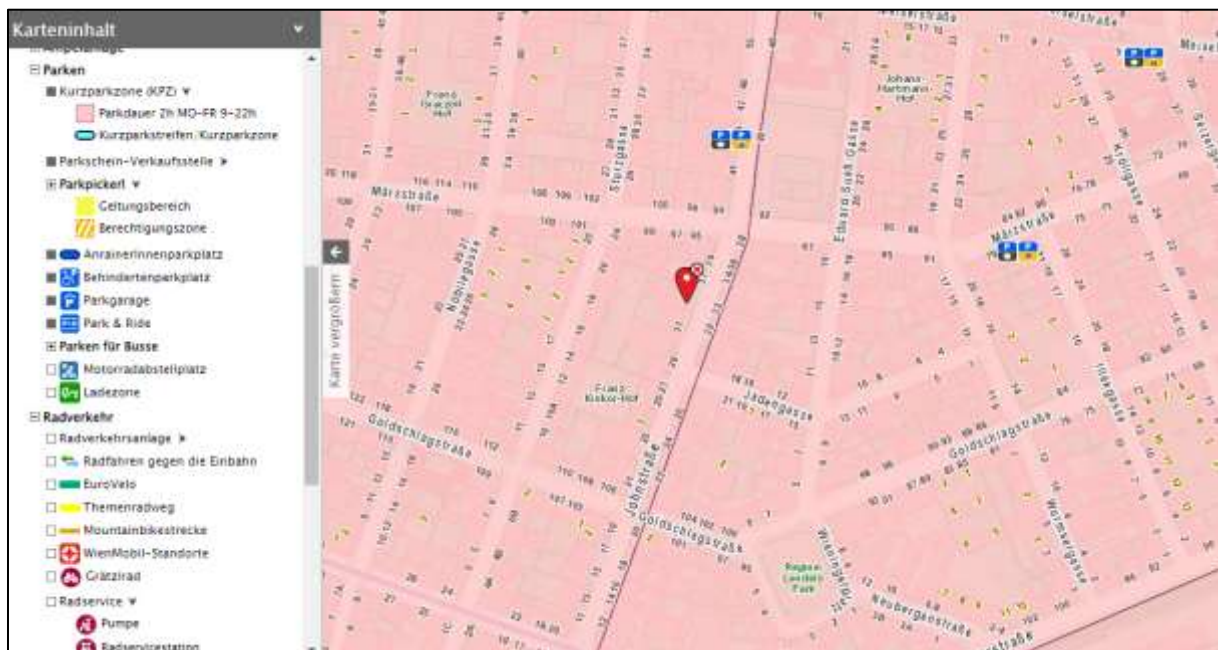
Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

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/>

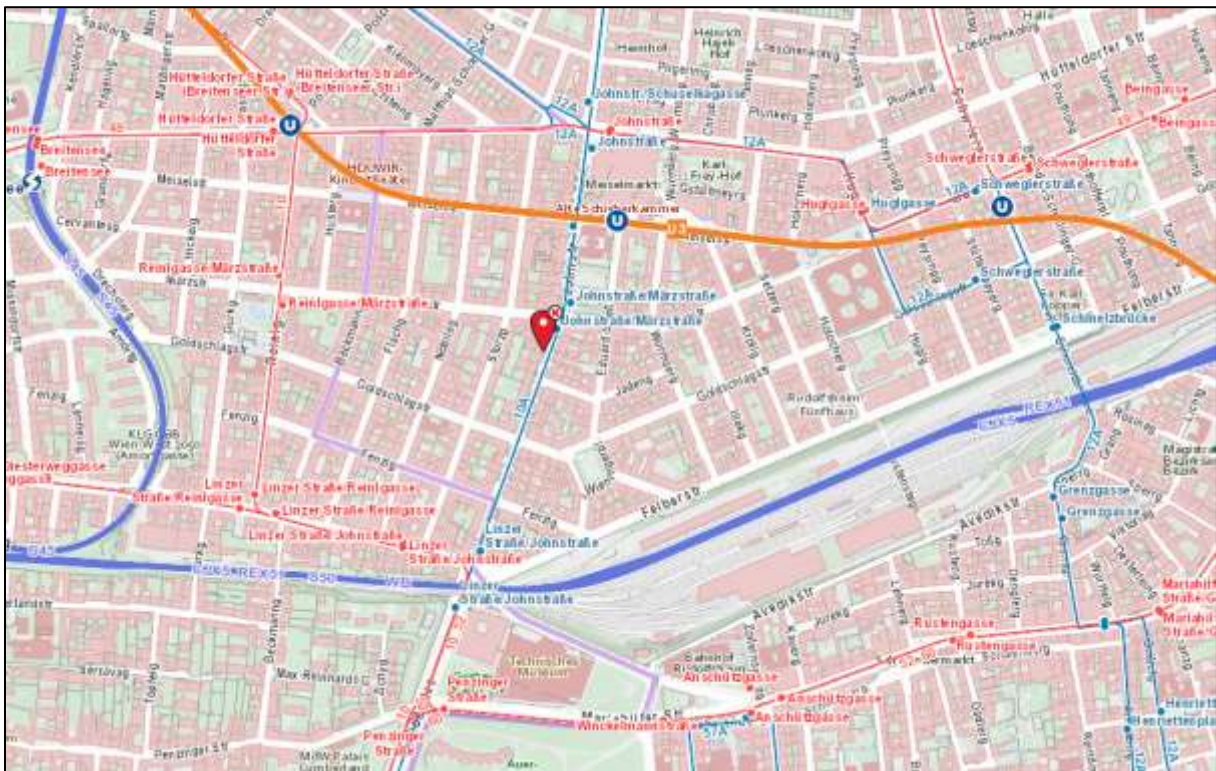
Öffentlicher Verkehr

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

- U-Bahnlinien: U3 Johnstraße
- S-Bahnlinien: S50, CJX, REX, WB –Westbahnhof via U3,
- Straßenbahnlinien: 9, 10, 49, 52
- Buslinien: 10A

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

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

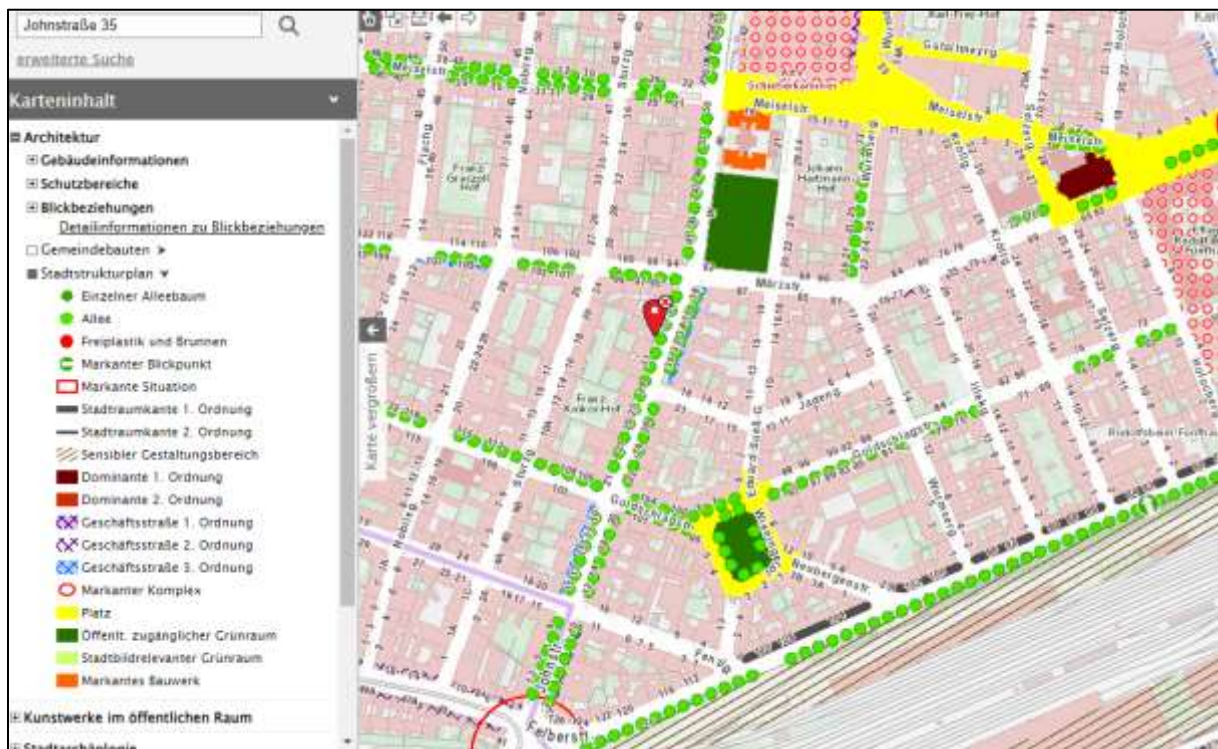
Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 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.

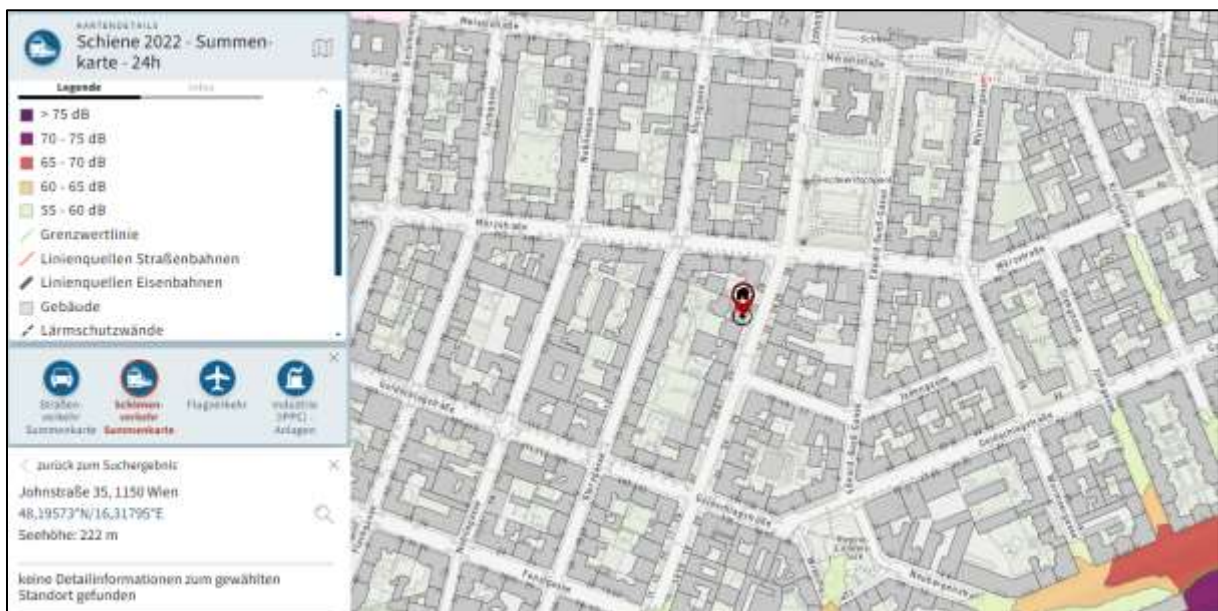
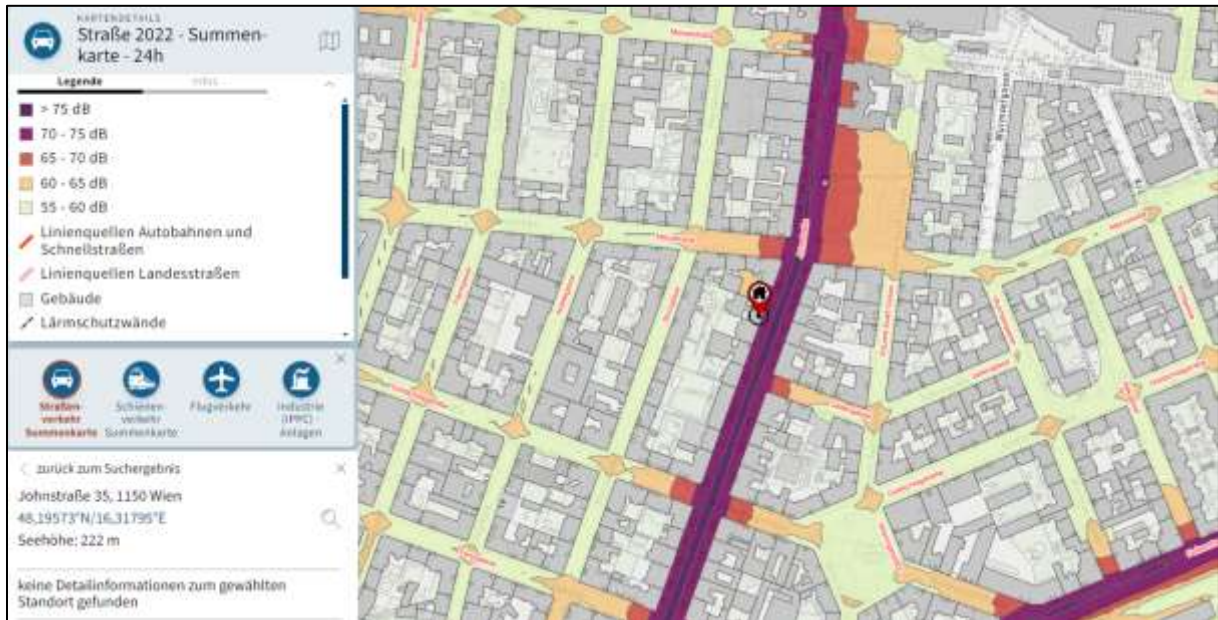
- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone 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 über 75 dB und aufgrund des Schienenverkehrs nicht belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als hoch zu bezeichnen.



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

Hora-Pass

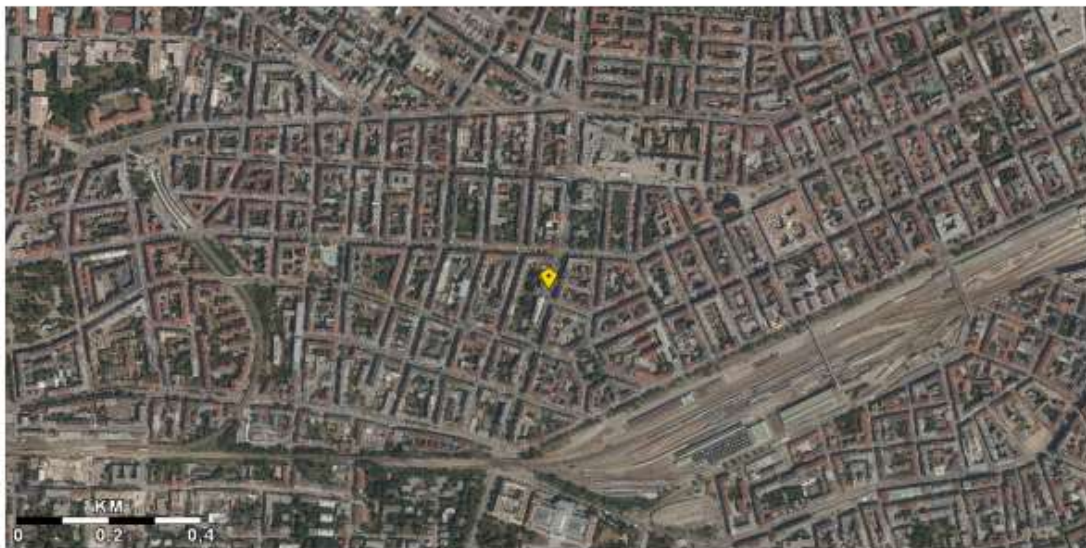
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Johnstraße 35, 1150 Wien
Seehöhe: 222 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,19573° N | 16,31795° O

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








Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
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



Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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







Lawinen

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





Rutschungen

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












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

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)

Schneelast² [kN/m²]

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

¹ ...gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ...gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.2 Grundbuchauszug

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1342
 BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 2279/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
488/1	Gärten(10)	79	Johnstraße 35
.985	GST-Fläche	604	
	Bauf.(10)	452	
	Bauf.(20)	152	
	GESAMTFLÄCHE	683	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

11 ANTEIL: 33/1477

Ernst Friedrich

GEB: 1967-11-08 ADR: Glinzendorf 19 2282

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 4

i 3906/2002 IM RANG 5324/2001 Kaufvertrag 2002-07-18 Eigentumsrecht

k 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 34/1477

Dipl.-Ing. Johann Lehner

GEB: 1954-06-27 ADR: Reuchlinstr. 69, Linz 4020

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 5

i 2363/2002 IM RANG 5324/2001 Kaufvertrag 2002-04-08 Eigentumsrecht

vorgemerkt

j 2840/2002 Rechtsfertigung

l 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 26/1477

Goran Popic

GEB: 1990-07-04 ADR: Burghardtgassee 4/19, Wien 1200

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 6

s 5695/2013 IM RANG 24286/2012 Kaufvertrag 2013-11-07 Eigentumsrecht

t 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 29/1477

Dr. Ingeborg Breitenfellner

GEB: 1960-10-26 ADR: Oleanderweg 8, Puchenau 4048

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 13

p 2391/2013 IM RANG 1593/2013 Kaufvertrag 2013-03-27 Eigentumsrecht

r 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

22 ANTEIL: 27/1477

Walter Draxler

GEB: 1952-12-01 ADR: Am Kanal 6b, Laxenburg 2361

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 16

q 2497/2010 IM RANG 6997/2009 Kaufvertrag 2010-05-03 Eigentumsrecht

s 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

24 ANTEIL: 37/1477

Elena Letitia Varlan

GEB: 1961-07-08 ADR: Place Apt 505 Montreal, Northcrest 6255, Kanada

f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 19

q 3792/2010 IM RANG 6997/2009 Kaufvertrag 2010-07-20 Eigentumsrecht

s 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 27/1477

Wilfried Alle

GEB: 1948-02-27 ADR: Kaiserebersdorferstr. 166/13-114, Wien 1110

- f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 21
i 2363/2002 IM RANG 5324/2001 Kaufvertrag 2002-04-08 Eigentumsrecht
vorgemerkt
j 2840/2002 Rechtsfertigung
m 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
29 ANTEIL: 38/1477
Werner Opat
GEB: 1969-06-07 ADR: Fünkhg. 13, Pressbaum 3021
f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 26
q 1558/2010 IM RANG 6997/2009 Kaufvertrag 2010-01-28 Eigentumsrecht
s 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
30 ANTEIL: 37/1477
Danijel Simic
GEB: 1991-01-11 ADR: Hauptstraße 465 Haus 1, Strasshof an der Nordbahn
2231
f 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 27
r 1294/2013 IM RANG 24286/2012 Kaufvertrag 2012-12-10 Eigentumsrecht
t 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
v gelöscht
38 ANTEIL: 85/1477
Adrijana Habibovic
GEB: 1981-04-18 ADR: Johnstraße 35/10, Wien 1150
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 10
b 5437/2007 IM RANG 5753/2006 Kaufvertrag 2007-07-11, Kaufvertrag
2007-10-05 Eigentumsrecht
c 21402/2012 Vergleich 2011-07-20 Eigentumsrecht
d 21402/2012 Namensänderung
e 21402/2012 Zusammenziehung der Anteile
g 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
39 ANTEIL: 29/2954
Andrey Boyanov
GEB: 1969-09-14 ADR: Heindlgasse 3-5/30, Wien 1160
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 22
b 24631/2012 Kaufvertrag 2012-12-12 Eigentumsrecht
e 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
f 1745/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
40 ANTEIL: 29/2954
Iva Ilieva
GEB: 1977-08-08 ADR: Neubaugürtel 24/21, Wien 1070
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 22
b 24631/2012 Kaufvertrag 2012-12-12 Eigentumsrecht
e 1317/2014 Adressenänderung
f 1745/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
g 1745/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
41 ANTEIL: 50/1477
Sasa Dordevic
GEB: 1984-11-28 ADR: Jupiterweg 65, Wien 1140
d 1745/2014 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2
f 1786/2015 IM RANG 1249/2015 Kaufvertrag 2015-03-10 Eigentumsrecht
42 ANTEIL: 15/1477
Sasa Dordevic
GEB: 1984-11-28 ADR: Jupiterweg 65, Wien 1140
d 1745/2014 Wohnungseigentum an W 3
f 1786/2015 IM RANG 1249/2015 Kaufvertrag 2015-03-10 Eigentumsrecht
47 ANTEIL: 26/1477
Markus Weinhäupl
GEB: 1969-07-03 ADR: Stadtplatz 32, Altheim 4950
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 23+24
b 2721/2014 3907/2013 Kaufvertrag 2014-03-21 Eigentumsrecht
c 2721/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2721/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e gelöscht
48 ANTEIL: 26/1477
Romana Weinhäupl
GEB: 1974-02-15 ADR: Stadtplatz 32, Altheim 4950
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 23+24
b 2721/2014 3907/2013 Kaufvertrag 2014-03-21 Eigentumsrecht
c 2721/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2721/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

- 51 ANTEIL: 13/1477
Lisa Marie Gräfin von der Goltz
GEB: 1986-06-09 ADR: Belghofergasse 33/4, Wien 1120
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 20
b 3978/2016 Kaufvertrag 2016-06-21 Eigentumsrecht
c 3978/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 52 ANTEIL: 13/1477
Rodney Greek Mendivil Benavente
GEB: 1983-06-13 ADR: Hütteldorfer Straße 112/5/8, Wien 1140
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 20
b 3978/2016 Kaufvertrag 2016-06-21 Eigentumsrecht
c 3978/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 56/1477
Davor Mikan
GEB: 1980-12-06 ADR: Hauslabgasse 31/19, Wien 1050
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 7-8
b 1961/2019 Kaufvertrag 2019-03-28 Eigentumsrecht
- 61 ANTEIL: 27/1477
Sascha Matus
GEB: 1970-12-28 ADR: Andreasstraße 20, Kirchberg an der Pielach 3204
a 5000/2000 3215/2002 1745/2014 Wohnungseigentum an W 17
b 3509/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
- 62 ANTEIL: 28/1477
Mag. Dr. Bernhard Alois Moser
GEB: 1967-02-16 ADR: Volksfeststraße 2, Linz 4020
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 28
b 4115/2019 IM RANG 2977/2019 Kaufvertrag 2019-05-22 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 58/2954
Mag. Barbara Jascht
GEB: 1970-12-22 ADR: Unterloiben 34/5, Dürnstein 3601
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 30
b 4207/2019 IM RANG 3812/2019 Kaufvertrag 2019-07-16 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 37/1477
Omar Dervisevic
GEB: 1997-12-25 ADR: Boltzmanngasse 10/203, Wien 1090
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 11
b 4393/2019 IM RANG 2019/2019 Kaufvertrag 2019-04-08 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 38/1477
Mag. Anita Buchart
GEB: 1987-09-06 ADR: Damböckgasse 3-5/2/15, Wien 1060
a 1745/2014 Wohnungseigentum an W 38
b 2555/2020 IM RANG 2230/2020 Kaufvertrag 2020-05-07 Eigentumsrecht
c 2555/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 68 ANTEIL: 38/1477
Andreas Huber
GEB: 1981-11-22 ADR: Damböckgasse 3-5/2/15, Wien 1060
a 1745/2014 Wohnungseigentum an W 38
b 2555/2020 IM RANG 2230/2020 Kaufvertrag 2020-05-07 Eigentumsrecht
c 2555/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 38/1477
Emir Kadric
GEB: 1988-06-01 ADR: Johnstrasse 35/18, Wien 1150
a 5000/2000 3215/2002 1745/2014 Wohnungseigentum an W 18, Gang-WC zu Top 18
b 4499/2020 IM RANG 1644/2020 Kaufvertrag 2020-03-23 Eigentumsrecht
- 72 ANTEIL: 60/1477
Dkfm. Rudolf GAIDA Gesellschaft m.b.H (FN 67808v)
ADR: Böcklinstraße 25/3, Wien 1020
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an Werkstätte 1
b 4789/2020 Kaufvertrag 2020-08-25 Eigentumsrecht
- 73 ANTEIL: 96/1477
Dr. Susanne Kirschenhofer
GEB: 1991-04-13 ADR: Markgraf-Rüdiger-Straße 1/16, Wien 1150
a 1745/2014 Wohnungseigentum an W 39
b 5399/2020 Kaufvertrag 2020-09-28 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 85/1477
Morgan Barr
GEB: 1992-11-10 ADR: Dietrichgasse 18/1, Wien 1030
a 1745/2014 Wohnungseigentum an W 40

- b 6021/2020 Kaufvertrag 2020-11-11 Eigentumsrecht
75 ANTEIL: 29/1477
Mag. Christine Trattner
GEB: 1968-06-28 ADR: Reinlgasse 24/1, Wien 1140
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 12
b 6334/2020 IM RANG 5158/2020 Kaufvertrag 2020-10-02 Eigentumsrecht
76 ANTEIL: 58/2954
Julia Wagner
GEB: 1984-01-10 ADR: Bastiengasse 40/11, Wien, Währing 1180
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 14
b 520/2021 IM RANG 6402/2020 Kaufvertrag 2020-12-01 Eigentumsrecht
78 ANTEIL: 60/1477
Daniela Naimov-Mandl
GEB: 1974-12-31 ADR: Nestroygasse 10, Wien 1140
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 9
b 6768/2021 Kaufvertrag 2021-12-20 Eigentumsrecht
79 ANTEIL: 172/1477
Jakob Heinisch
GEB: 1989-03-17 ADR: Heigerleinstraße 43/1/59, Wien 1170
a 1745/2014 Wohnungseigentum an W 41, Dachterrasse
b 203/2022 Vollmacht 2020-04-10, Kaufvertrag 2021-12-23 Eigentumsrecht
80 ANTEIL: 44/1477
Daniela Schalmer
GEB: 1998-07-09 ADR: Johnstraße 35/25, Wien 1150
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 25
b 240/2022 IM RANG 6601/2021 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht

81 ANTEIL: 38/1477
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 15
b 3676/2022 IM RANG 6689/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
c 1097/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29 Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23, RA
d 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27
(5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)

- 82 ANTEIL: 14/1477
Mag. Dr. Tilia Stingl de Vasconcelos Guedes
GEB: 1973-03-17 ADR: Payergasse 1/18, Mödling 2340
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 29
b 2380/2023 Kaufvertrag 2023-05-30 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2464/2023 Rechtsfertigung
d 2464/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
83 ANTEIL: 14/1477
Stella Sofia Stingl
GEB: 2002-12-21 ADR: Payergasse 1/18, Mödling 2340
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 29
b 2380/2023 Kaufvertrag 2023-05-30 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2464/2023 Rechtsfertigung
d 2464/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
14 auf Anteil B-LNR 11
a 3906/2002 Pfandurkunde 2002-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b gelöscht
19 auf Anteil B-LNR 38
a 5437/2007 Pfandurkunde 2007-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 162.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
b gelöscht
21 auf Anteil B-LNR 29
a 1558/2010 Pfandurkunde 2010-01-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 55.900,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN
205340x)
23 auf Anteil B-LNR 24
a 656/2012 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 233/12y)

27	a	1745/2014	Vereinbarung über die abweichende Kostentragung gem Pkt VIII Kaufvertrag 2014-03-27 gem § 32 WEG 2002
28	auf Anteil B-LNR 48		
	a	2721/2014	BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Markus Weinhäupl geb 1969-07-03
29	auf Anteil B-LNR 47		
	a	2721/2014	BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Romana Weinhäupl geb 1974-02-15
33	auf Anteil B-LNR 41		
	a	1786/2015 Pfandurkunde 2015-03-04	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,-- für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
	b	gelöscht	
34	auf Anteil B-LNR 42		
	a	1786/2015 Pfandurkunde 2015-03-04	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 33.000,-- für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
	b	gelöscht	
41	auf Anteil B-LNR 60		
	a	1961/2019 Pfandurkunde 2019-03-28	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,-- für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (FN 286283f)
	b	gelöscht	
42	auf Anteil B-LNR 61		
	a	3509/2019 Pfandurkunde 2019-06-19	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
43	auf Anteil B-LNR 63		
	a	4207/2019 Pfandurkunde 2019-07-30	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,-- für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen
	b	gelöscht	
46	auf Anteil B-LNR 71		
	a	4499/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-04-01	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 182.400,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
	b	gelöscht	
47	auf Anteil B-LNR 73		
	a	5399/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-10-12	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
	b	gelöscht	
48	auf Anteil B-LNR 75		
	a	6334/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-12-01	PFANDRECHT EUR 108.000,-- 8 % Z jährlich, 4,5 % VZ jährlich, NGS EUR 21.600,-- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
	b	gelöscht	
53	auf Anteil B-LNR 79		
	a	203/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-01-05, Vollmacht 2019-03-07	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.600,-- für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (Gnr 657 Amtsgericht Regensburg)
54	auf Anteil B-LNR 81		
	b	4182/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 3710/2022)	IM RANG 3677/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde 2022-06-23, Spezialvollmacht 2022-06-03, Pfandurkunde 2022-03-18
	c	4182/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 3710/2022)	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.530.000,-- für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
	Simultan haftende Liegenschaften		

EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 38
EZ 1342 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 54
EZ 2018 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 59

59 auf Anteil B-LNR 82 83
a 2464/2023 Pfandurkunde 2023-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 98.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

61 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 29.07.2024 11:35:43

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

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 683,00 m².

A2-Blatt:

Im A2-Blatt ist keine Eintragung vorhanden.

B-Blatt:

81 ANTEIL: 38/1477
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 5000/2000 1745/2014 Wohnungseigentum an W 15
b 3676/2022 IM RANG 6689/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht
c 1097/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-29 Treuhänder
Dr. Andreas Biel geb 1961-10-23, RA
d 2279/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27
(5 S 110/24x - Handelsgericht Wien)

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

C-Blatt:

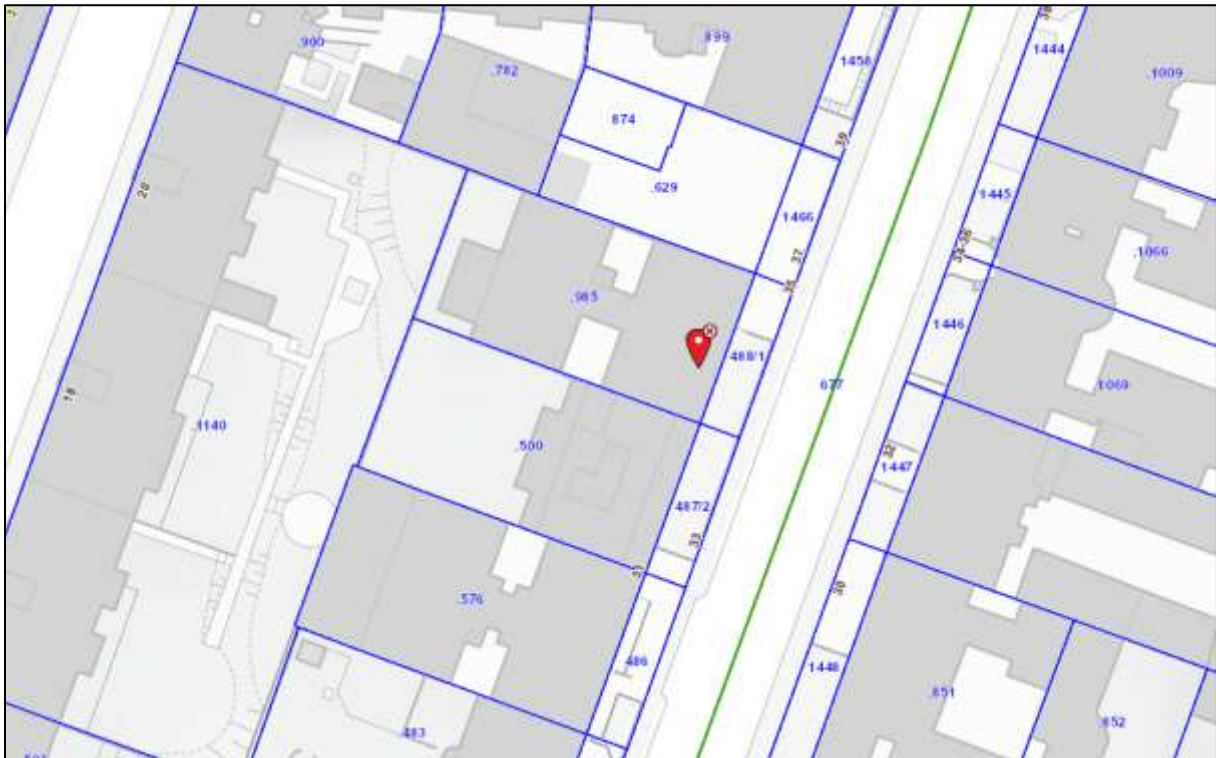
Im C-Blatt ist die Vereinbarung über die abweichende Kostentragung gem. Pkt VIII Kaufvertrag 2014-03-27 gem § 32 WEG 2002 ersichtlich.

Das im C-Blatt ersichtliche 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: 01306 Rudofsheim
- EZ: 1342
- Gst.Nr.: 488/1 und .985



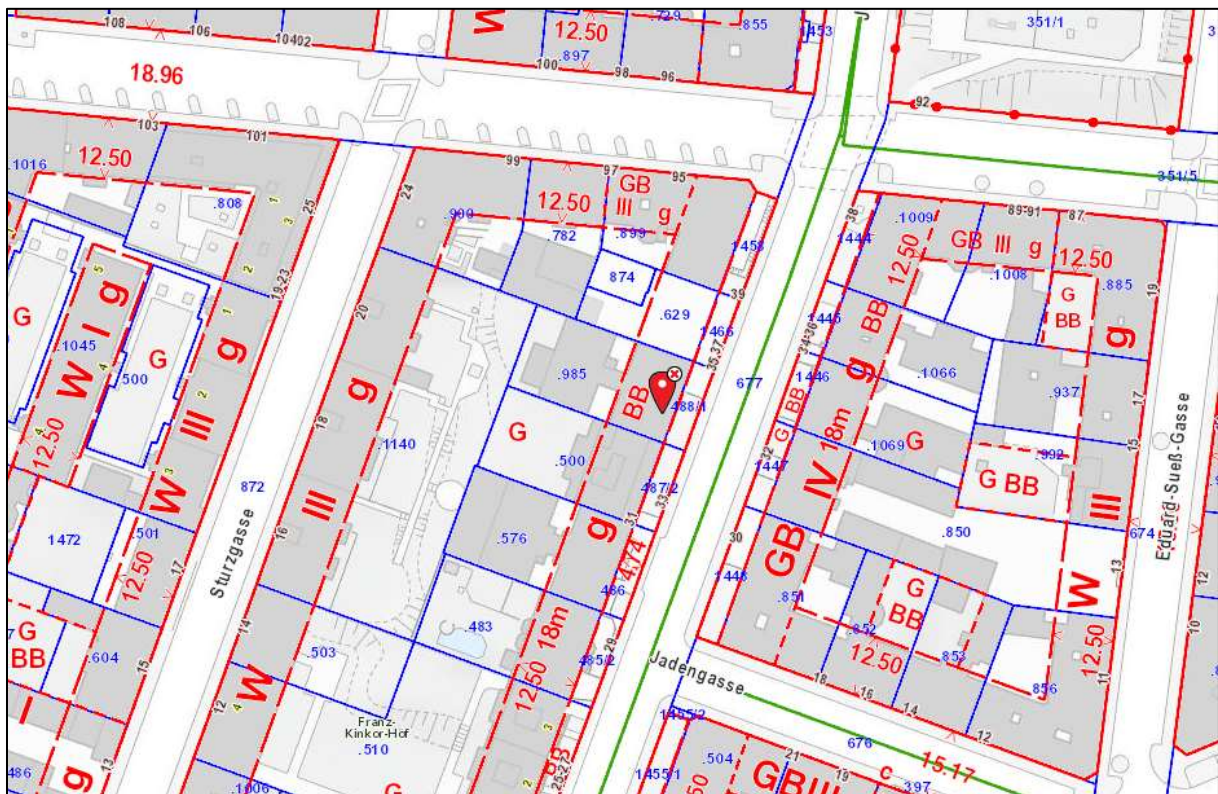
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

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:** Gemisches Baugebiet, Gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** IV, eingeschränkt auf 18,00m, Trakttiefe: 12,50m, Vorgartentiefe: 4,47m, Besondere Bestimmungen 1 und 2 (Siehe Anhang)
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise

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.

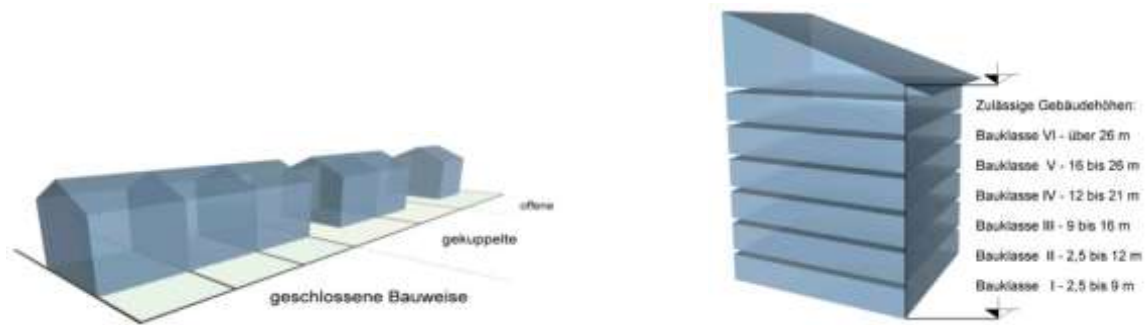
Gärtnerische Ausgestaltung:

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 m² 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. 683,00 m² 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 452,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

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

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Johnstraße über ein doppelflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus. 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 normalen Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden, jedoch leichte Verputzschäden.

Beschreibung der Wohneinheiten

Die Wohnung Top 15 befindet sich im 2. OG und weist eine Nutzfläche von 40,90 m² auf.

Sie wird über eine einflügelige Eingangstüre betreten und führt in die Küche mit Dusche sowie abgetrennter Schlafzelle. Im Anschluss daran befindet sich ein Wohnzimmer.

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 1 Zimmer, sowie einen „Multifunktionsraum“ (Küche, Schlafnische und Dusche), kein separates Badezimmer und kein WC in der Wohnung. Es existiert nur ein Gang-WC. Die Wohnung ist durch einen PVC-Boden und Kunststoffisolierfenster mit Drehkippschlägen ausgestattet. Der Multifunktionsraum war ehemals gem. Planunterlage durch eine Wand in zwei separate Räume getrennt.

Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 2,52 / m² / 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 generalsanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand mit einer veralteten Ausstattung.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1900
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	ausgebaut
Fassade:	gegliedert
Decken:	Holztramdecken
Böden:	Jugendstilfliesen
Fenster:	Kunststoffisolierfenster
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	durchschnittlich
Aufzug:	nicht vorhanden
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	durchschnittlich, sanierungsbedürftig

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
Bezirk	Wien 15 „Rudolfsheim-Fünfhaus“
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Rudolfsheim (1306)
Grundstück	488/1

Information:
Das Grundstück 488/1 in Rudolfsheim (1306) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Rudolfsheim (1306)
Grundstück	.985

Information:

Das Grundstück .985 in Rudolfsheim (1306) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

Erläuterungen

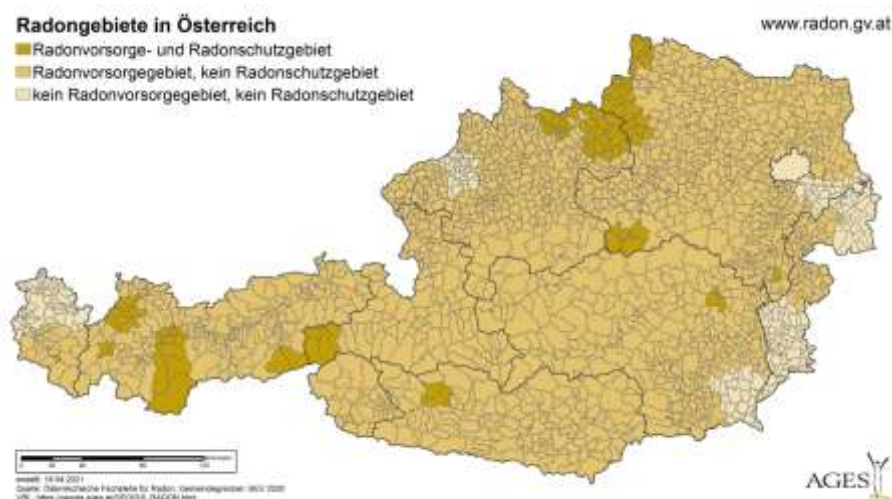
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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.

Radongebiete in Österreich



Es ist darauf hinzuweisen, dass – mit Ausnahmen von Teilen im Osten Österreichs – großflächig Radonvorsorgegebiete, teilweise auch Radonschutzgebiete vorherrschen. Um zu eruieren, ob auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Belastung durch Radon vorliegt, bedarf es entsprechender Gutachten. Im Falle des Vorliegens einer Radonbelastung wären Kosten für die Erstellung und Beseitigung der Belastung vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die Nutzfläche insgesamt 40,90 m².

Es erfolgte kein Vergleich zwischen dem Zustand der Bestandseinheit bei Mietvertragsabschluss und dem aktuellen Zustand der Bestandseinheit. Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Akt bei der Baupolizei eingesehen.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt um € 82,08 p.m. netto pro Monat unbefristet vermietet. Dies entspricht einem Mietzins von € 2,00 / m² / Monat netto.

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

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

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen – bzw. sofern vorhanden aus dem Bauakt – 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.

Lagezuschlag:

Gemäß Online Auskunft der Stadt Wien ist kein Lagezuschlag vorgesehen.

Adresse			
Adresse		Anton-Störck-Gasse 79, 1210 Wien	
Lagezuschläge			
gültig von	gültig bis	EUR je m ²	
01.03.1994		0,00	Gründerzeitviertel

Quelle: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

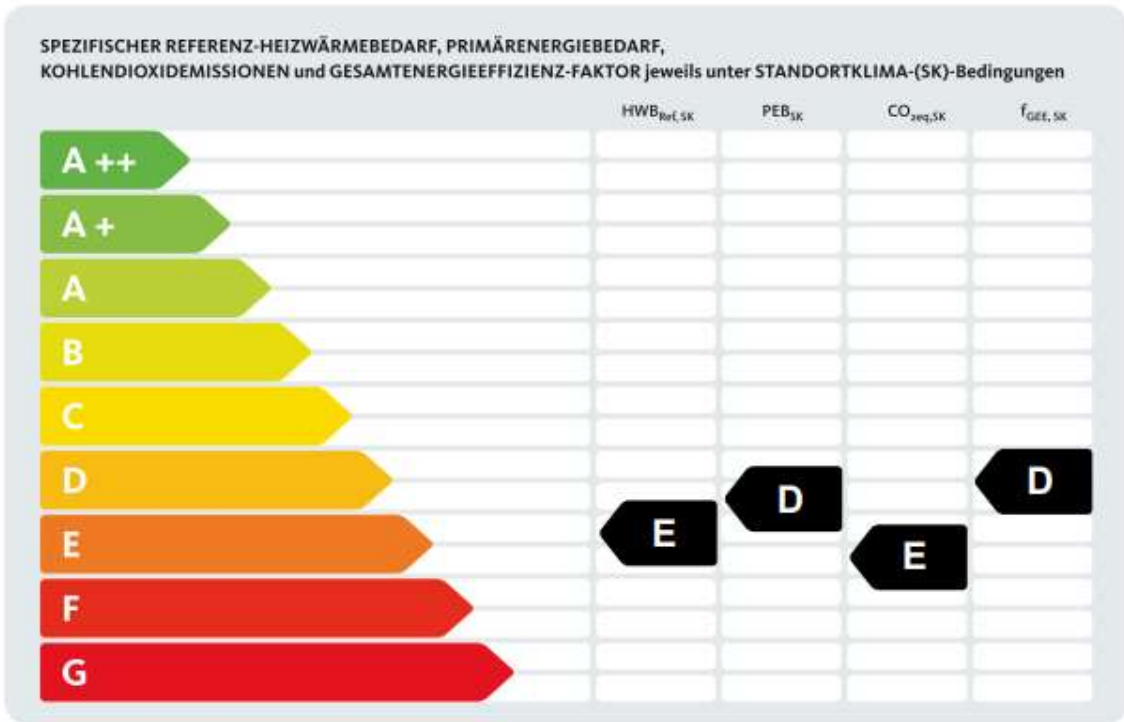
2.7 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Johnstraße 35	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1898
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Johnstraße 35	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	488/1, .985	Seehöhe	222 m



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

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

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

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

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

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

f_{GE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfassung-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 608,7 m ²	Heiztage	332 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 286,9 m ²	Heizgradtage	3696 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	6 000,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 180,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
Charakteristische Länge (L _c)	2,75 m	mittlerer U-Wert	1,260 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	79,70	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} = 149,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 149,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 213,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} = 2,12
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 271 522 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 168,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 268 812 kWh/a	HWB _{SK} = 167,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 16 441 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 343 706 kWh/a	HEB _{SK} = 213,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,50
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,17
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,19
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 36 639 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 380 346 kWh/a	EEB _{SK} = 236,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 437 932 kWh/a	PEB _{SK} = 272,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-erneu,SK} = 415 429 kWh/a	PEB _{nicht-erneu,SK} = 258,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erneu,SK} = 22 503 kWh/a	PEB _{erneu,SK} = 14,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,eq,SK} = 93 208 kg/a	CO _{2,eq,SK} = 57,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,18
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	24.02.2023
Gültigkeitsdatum	23.02.2033
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbh
Unterschrift



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Johnstraße 35		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1898
Straße	Johnstraße 35	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünffhaus	KG-Nr.	01306
Grundstücksnr.	488/1, .985	Seehöhe	222

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **169** kWh/m²a **fGEE** **2,18** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 24.02.2023 Gültigkeitsdatum 23.02.2033

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

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

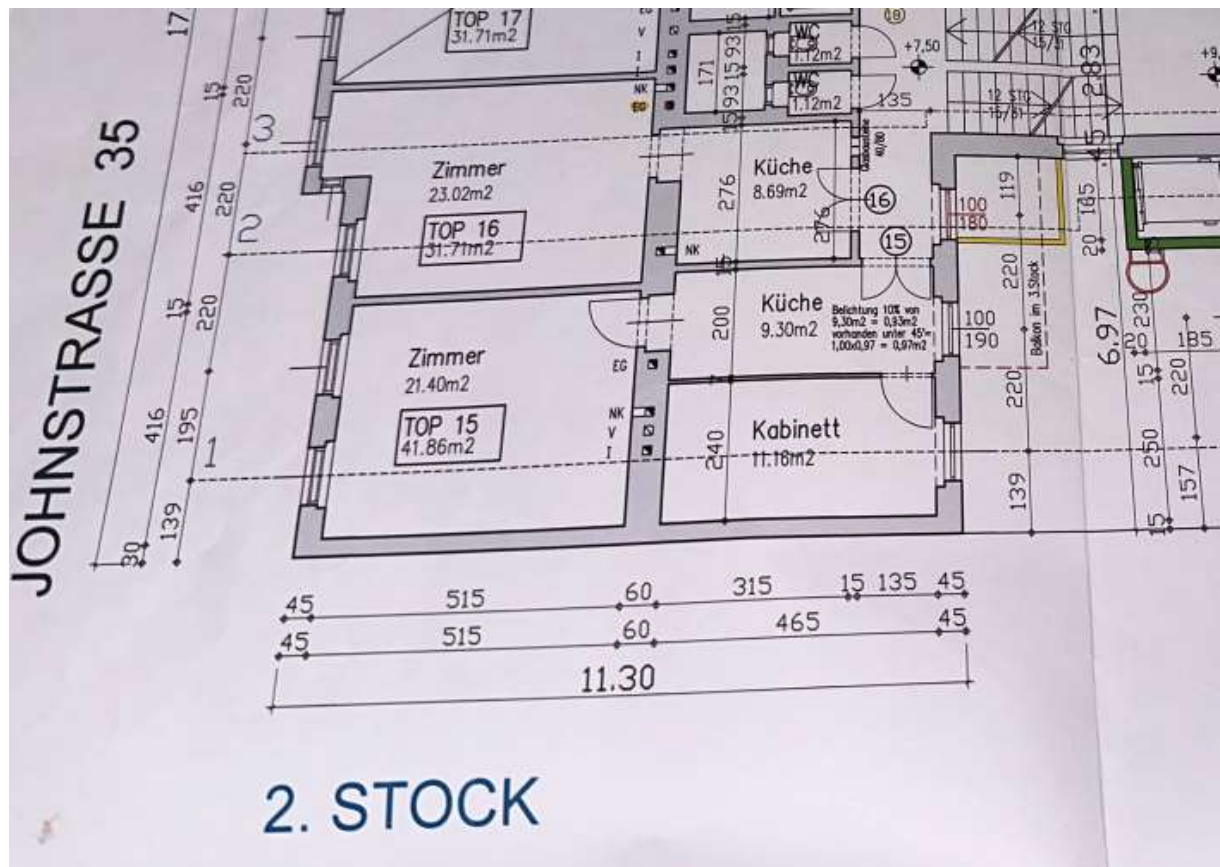
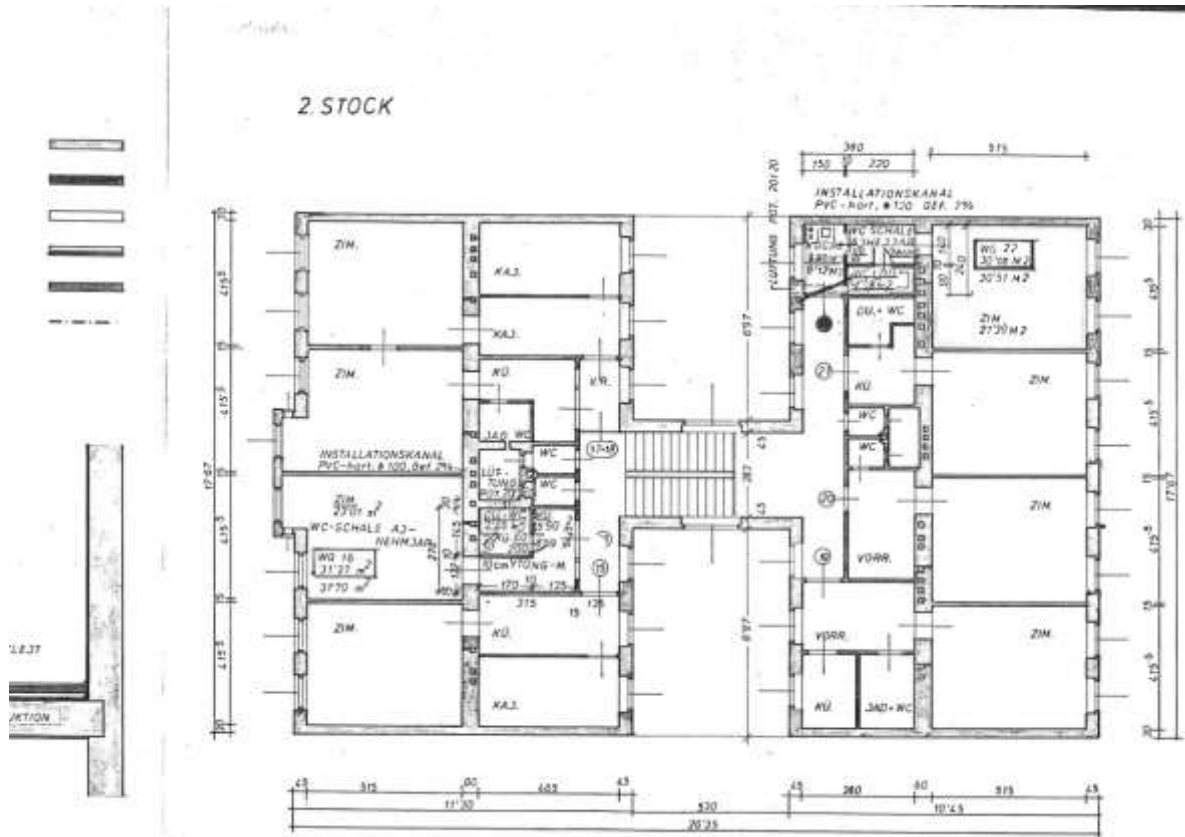
Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> •Green Lease •Ressourcenmanagement •erneuerbare Energie •Grünflächen •Nachhaltigkeitsstrategie •CO2 Emissionen ... 	<ul style="list-style-type: none"> •Inklusion, Barrierefreiheit •Diversität, Mobilität •sozial orientierte Nutzung •Arbeitsschutz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

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.

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.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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 %
Industrielliegenschaft	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 1,00% und 2,00% gesehen. Der Liegenschaftszinssatz wird daher folgend retrograd mit 0,20% angesetzt, was einer nachhaltigen Bruttoanfangsrendite von rd. 1,60% 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 Einjahressprüngen 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

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche	Kaufpreis	Preis/m ²	Adresse
1	1150	2023	1392	E - Eigentumswohnung	32,72m ²	€ 135.000,00	€ 4.125,92 / m ²	Märzstraße 99 W Einheit 26
2	1150	2023	1402	E - Eigentumswohnung	50,00m ²	€ 240.000,00	€ 4.800,00 / m ²	Sturzgasse 30 W 8
3	1150	2023	1271	E - Eigentumswohnung	30,00m ²	€ 122.000,00	€ 4.066,67 / m ²	Eduard-Sueß-Gasse 16 Top 16
4	1150	2023	1325	E - Eigentumswohnung	64,34m ²	€ 240.000,00	€ 3.730,18 / m ²	Jadengasse 9 W 1-3
5	1150	2024	525	E - Eigentumswohnung	36,15m ²	€ 211.000,00	€ 5.836,79 / m ²	Johnstraße 26 Top 1D
6A	1150	2024	1296	E - Eigentumswohnung	57,17m ²	€ 247.750,00	€ 4.333,57 / m ²	Wurmsergasse 33 Top 13
7A	1150	2024	1296	E - Eigentumswohnung	67,89m ²	€ 300.000,00	€ 4.418,91 / m ²	Wurmsergasse 33 Top 31
8A	1150	2024	1296	E - Eigentumswohnung	66,41m ²	€ 235.000,00	€ 3.538,62 / m ²	Wurmsergasse 33 Top 16
9	1150	2024	1432	E - Eigentumswohnung	72,62m ²	€ 420.000,00	€ 5.783,53 / m ²	Flachgasse 35-37 Top 7, 3.OG
10	1150	2024	1490	E - Eigentumswohnung	25,08m ²	€ 114.000,00	€ 4.545,45 / m ²	Beckmannngasse 62 Top 23
11	1140	2023	1907	E - Eigentumswohnung	95,00m ²	€ 423.000,00	€ 4.452,63 / m ²	Beckmannngasse 51 Top 14/15
12B	1150	2024	545	E - Eigentumswohnung	79,55m ²	€ 549.000,00	€ 6.901,32 / m ²	Hütteldorfer Straße 101 Top 9, 3.OG
13B	1150	2024	545	E - Eigentumswohnung	45,50m ²	€ 277.500,00	€ 6.098,90 / m ²	Hütteldorfer Straße 101 Top 11, 4.OG
14	1150	2023	438	E - Eigentumswohnung	32,67m ²	€ 145.000,00	€ 4.438,32 / m ²	Sturzgasse 4a Top 27/28

Erläuterung:

Nr	Beschreibung
1	Anteile: 21/1272; Parifizierungsjahr: 1993;
2	Anteile: 47/675; Keller ; Parifizierungsjahr: 1993;
3	Anteile: 36/1665; Keller ; Balkon ;
4	Anteile: 44/933; Keller (3.32 m2); Parifizierungsjahr: 2019; Gang WC
5	Anteile: 30/1567; Parifizierungsjahr: 2018; 15+15/1567 Anteile
6A	Anteile: 52/1332; Keller ; Auslandstransaktion; Plan
7A	Anteile: 62/1332; Keller ; Plan
8A	Anteile: 63/1333; Keller ; Gang WC 1,07 m ²
9	Anteile: 86/2171; Terrasse ; Parifizierungsjahr: 2008; 2x Terrassen
10	Anteile: 24/936; Parifizierungsjahr: 1992;
11	Anteile: 178/2308; Parifizierungsjahr: 2003; 89+89/2308 Anteile
12B	Anteile: 150/1942; Keller ; Balkon (4.97 m2); BAB, NFL inkl. Loggia 3,26 m ² , Plan
13B	Anteile: 88/1942; Keller (2.34 m2); BAB, Plan
14	Anteile: 34/1540; Keller ; Die Baugenehmigung BJ.1896 und im Jahr 2011 generalsaniert

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 m² erzielbarer Nutzfläche liegt in der gegenständlichen Lage bei durchschnittlich € 1.000,00 / m², 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 € 1.000,00 / m² als lageadäquat sowie nachhaltig erzielbar an, somit ergibt sich der folgende Bodenwert / Grundkostenanteil:

Abverkaufspreis		€ 5.000,00 / m ²
Baukosten		€ 2.800,00 / m ²
Baunebenkosten	20,00%	€ 560,00 / m ²
Entwicklergewinn	12,00%	€ 600,00 / m ²
Grundkostenanteil vor Kaufnebenkosten		€ 1.040,00 / m ²
Kaufnebenkosten	8,00%	€ 83,20 / m ²
Grundkostenanteil		€ 956,80 / m ²
Grundkostenanteil gerundet		€ 1.000,00 / m²
<hr/>		
bewertungsrelevante Nutzfläche		40,90 m ²
Grundkostenanteil		€ 1.000,00 / m ²
Bodenwert		€ 40.900,00

Der ermittelte Grundkostenanteil für die Top 15 beträgt daher insgesamt **€ 40.900,00**; dies entspricht € 1.000,00 / m².

Berechnung Ertragswert:

Mieteinnahmen pro Monat		€ 82,01
Mieteinnahmen pro Jahr		
		€ 984,12
Abschlag für Bewirtschaftung in € / m ²		
	€ 15,00	€ 613,50
Abschlag für Leerstellungsrisiko in Prozent der jährlichen Mietsumme		
	1,00%	€ 9,84
Jahresreinertrag		€ 360,78
Bodenwert		
GKA in € / m ²	Nutzfläche	Bodenwert
1.000,00 m ²	40,90 m ²	€ 40.900,00
Bodenwertverzinsung		0,20%
abzüglich Bodenwertverzinsung		€ 81,80
Gebäudereinertrag		€ 278,98
Vervielfältiger		
Restnutzungsdauer (Jahre)		80
Kapitalisierungszinssatz		0,20%
Vervielfältiger		73,86
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 20.605,37
zuzüglich Bodenwert		€ 40.900,00
Ertragswert		€ 61.505,37
Ertragswert gerundet		€ 62.000,00
Bruttorendite		1,59%
m ²	40,90 m ²	€ 1.515,89 / m ²

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	€ 61.505,37
Verkehrswert	€ 61.505,37
Verkehrswert gerundet	€ 62.000,00


4 GUTACHTEN

Der gerundete Verkehrswert von 38/1477 Anteilen (B-lfd. Nr. 81) an der Liegenschaft EZ 1342, Gst.Nr. 488/1 und .985, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus verbunden mit Wohnungseigentum an W15 mit der Adresse Johnstraße 35, 1150 Wien, beträgt zum Bewertungsstichtag lastenfrei wie folgt:

Verkehrswert	€ 62.000,00
---------------------	--------------------

Wien, am 11. September 2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

5 ANHANG

Unverkäufliches Dienstexemplar!

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

Plandokument 7446

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **6. März 2003, Pr. Zl. 00678/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7446 mit der rot strichpunktierte Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Fenzlgasse, Beckmannngasse, Hütteldorfer
Straße (Bezirksgrenze) und Johnstraße im 15.
Bezirk, Kat.G. Rudolfsheim**

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind. Für die Verkehrsflächen Meiselstraße, Märzstraße, Flachgasse, Nobilegasse, Sturzgasse und Goldschlagstraße sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Pflanzung von Bäumen möglich ist.
3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:
 - 3.1. Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:
 - 3.1.1. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt.
Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite

- 2 -

von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.

- 3.1.2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.1.3. Bebaubare, von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.1.4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden.
Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.1.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.1.6. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei Errichtung unterirdischer Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
- 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
- 3.2.1. Bei den auf mit BB 1 bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
 - 3.2.2. Auf den mit G BB2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
 - 3.2.3. Innerhalb der mit BB 3 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkante nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen. Die Ausgestaltung hat zumindest durch das Aufstellen von mit Erdreich befüllten und bepflanzten Behältern oder Blumentrögen im Ausmaß von mehr als 50 v. H. der Dachfläche zu erfolgen.

Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

