

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

für das Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 27,
untrennbar verbunden mit W 15 (320/1.436 Anteile) sowie für
den ideellen Miteigentumsanteil B-LNR 28 im Ausmaß von 8/72 Anteilen
an der Liegenschaft

A-1010 Wien, Naglergasse 4, ident Bognergasse 3

KG 01004 Innere Stadt

EZ 131

BG Innere Stadt Wien



Bewertungsstichtag: 07.11.2024

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand: Eigentumswohnung W 15, B-LNR 27,
untrennbar verbunden mit 320/1.436 Anteile sowie
dem ideellen Miteigentumsanteil an einem Mietzinshaus
B-LNR 28, im Ausmaß von 8/72 Anteilen
A-1010 Wien, Naglergasse 4, ident Bognergasse 3
KG 01004 Innere Stadt, EZ 131, GST-NR 380

Zweck der Wertermittlung: Ermittlung des Verkehrswertes
im Zuge des Insolvenzverfahrens

Auftraggeberin: Dr. Angela Steger
Rabensteig 1
A-1010 Wien
als Masseverwalterin im Konkurs der BBB Immo GmbH

Bewertungsstichtag: 07.11.2024

Bewertungsmethodik: Vergleichswertverfahren
Ertragswertverfahren

Gewichtete Nutzfläche Wohnung W 15: rd. 307 m²

Nutzfläche des gesamten ideellen Gebäudeanteils (exkl. W 15): rd. 1.063 m²

Verkehrswert Wohnung W 15, B-LNR 27: EUR 4.760.000,-

Verkehrswert ideeller Miteigentumsanteil, B-LNR 28: EUR 1.100.000,-

Anmerkung: Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Situation erhebliche Bewertungsunsicherheiten vorliegen, wodurch sich der Verkehrswert je nach Entwicklung des Immobilienmarktes verändern kann.

Sachverständiger: Mag. Michael Buchmeier, MRICS

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	5
2. BEFUND	7
2.1. Standort und Lage	7
2.1.1. Makro- und Mikrolage	8
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren.....	9
2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr	13
2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung.....	15
2.1.5. Alltags- und Nahversorgung	17
2.1.6. Bildungseinrichtungen.....	19
2.1.7. Gesundheitsversorgung.....	20
2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus.....	21
2.1.9. Lärmimmission	23
2.2. Grundbuch	24
2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt	26
2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt.....	26
2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt	27
2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	28
2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen	31
2.5. Gefahrendarstellung	32
2.6. Liegenschaftsbeschreibung	34
2.6.1. Beschreibung des Grundstücks	34
2.6.2. Nutzflächen & Nutzungssituation.....	36
2.6.3. Energieausweis	38
2.7. Fotodokumentation	46
2.8. Pläne	57
3. MARKTINFORMATION.....	68
4. BEWERTUNG & GUTACHTEN	69
4.1. Bewertungsmethodik.....	69
4.2. Wertermittlungsverfahren	70
4.3. Vergleichswertverfahren für W 15.....	70
4.4. Ertragswertverfahren für den ideellen Miteigentumsanteil	73
4.4.1. Bewertungsparameter	74
4.5. Verkehrswertermittlung Wohnung W 15.....	79

4.6.	Verkehrswertermittlung ideeller Miteigentumsanteil.....	80
4.7.	Verkehrswert.....	81
5.	ANHANG.....	82
5.1.	Allgemeine Anmerkungen	82

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 07.11.2023 für die 320/1.436 Anteile der Eigentumswohnung W 15 sowie das ideelle Miteigentum von 8/72 Anteilen an der Liegenschaft in 1010 Wien, Naglergasse 4, Ecke Bognergasse 3 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungstichtag ist der Tag der Befundaufnahme an der Wohnung W 15. Die örtliche Befundaufnahme fand am 07.11.2024 statt und wurde von DI Reinhard Kratzer, CIS ImmoZert, Mitarbeiter der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, durchgeführt. Die Befundaufnahme am ideellen Miteigentumsanteil fand am 10.12.2024 statt und wurde im Beisein von Herrn Lukas Eybel, Geschäftsführender Gesellschafter der Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH, durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Bestandsplan Gebäude, Jänner 2010
- Mietzinsliste von November 2024, 01.11.2024
- Mietverträge
- Betriebskostenvorschreibung der Wohnung W 15 von Oktober 2024
- Betriebskostenabrechnung 2023, 12.06.2023
- Eigentümerabrechnung 04-04/2024, 05.07.2024
- Nutzwertgutachten vom 11. Juli 2001
- Energieausweise vom 17.12.2012

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

- Grundbuchauszug vom 04.11.2024
- Katastermappenauszug vom 04.11.2024
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 04.11.2024
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 04.11.2024
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 04.11.2024
- Einreichplan Wohnung Top 15 vom 25.02.2010
- Fertigstellungsanzeige Top 15 vom 04.10.2010
- Austauschplan Top 15, Jänner 2009
- Bauanzeige Top 15, August 2008
- Auswechslungsplan Top 15, Juni 1998
- Einreichplan Wohnung Top 12, 04.06.2012
- Fertigstellungsanzeige Top 12 vom 31.03.2020
- Einreichplan Top 2-4, 6, 7 vom 14.07.2021
- Einreichplan Top 2-4, 6, 7 vom 16.10.2006
- Einreichplan Top 8, Juni 2002
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 07.11.2024 und 10.12.2024

Literatur

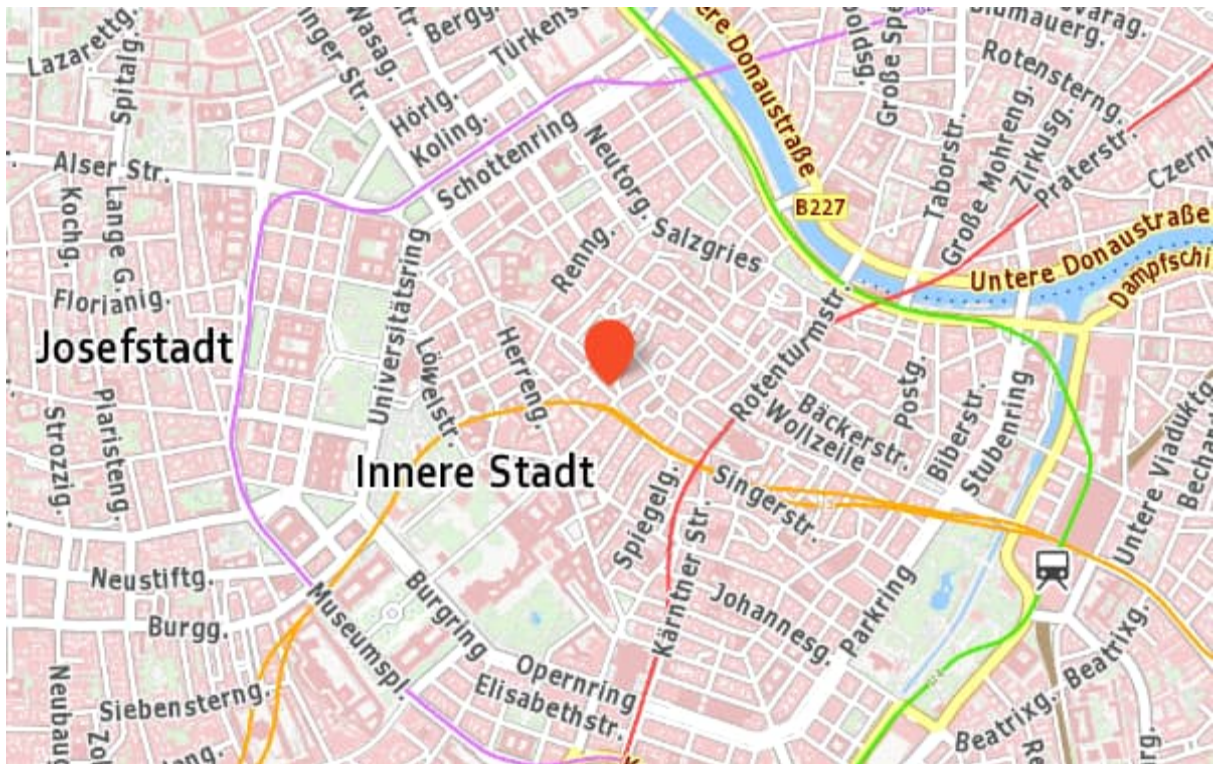
- Liegenschaftsbewertung (Heimo Kranewitter), 7. Auflage, 2017
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert & Funk), 4. Auflage, 2022
- Der Wert von Immobilien (Seiser, Kainz), 1. Auflage, 2011
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-1

Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Telefonische Auskunft ansässiger Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Periodische Druckzeitschrift: Sachverständige Heft 3/2024, Roland Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2024

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage



Quelle: Basemap.at



Quelle: earth.google.com

2.1.1. Makro- und Mikrolage

Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Wien
Polit. Bezirk:	Wien (Innere Stadt)
Bundesland:	Wien
Einwohner:	16.538
Fläche (in km ²):	3,01
Einwohner / km ² :	5.494

Makrostandort

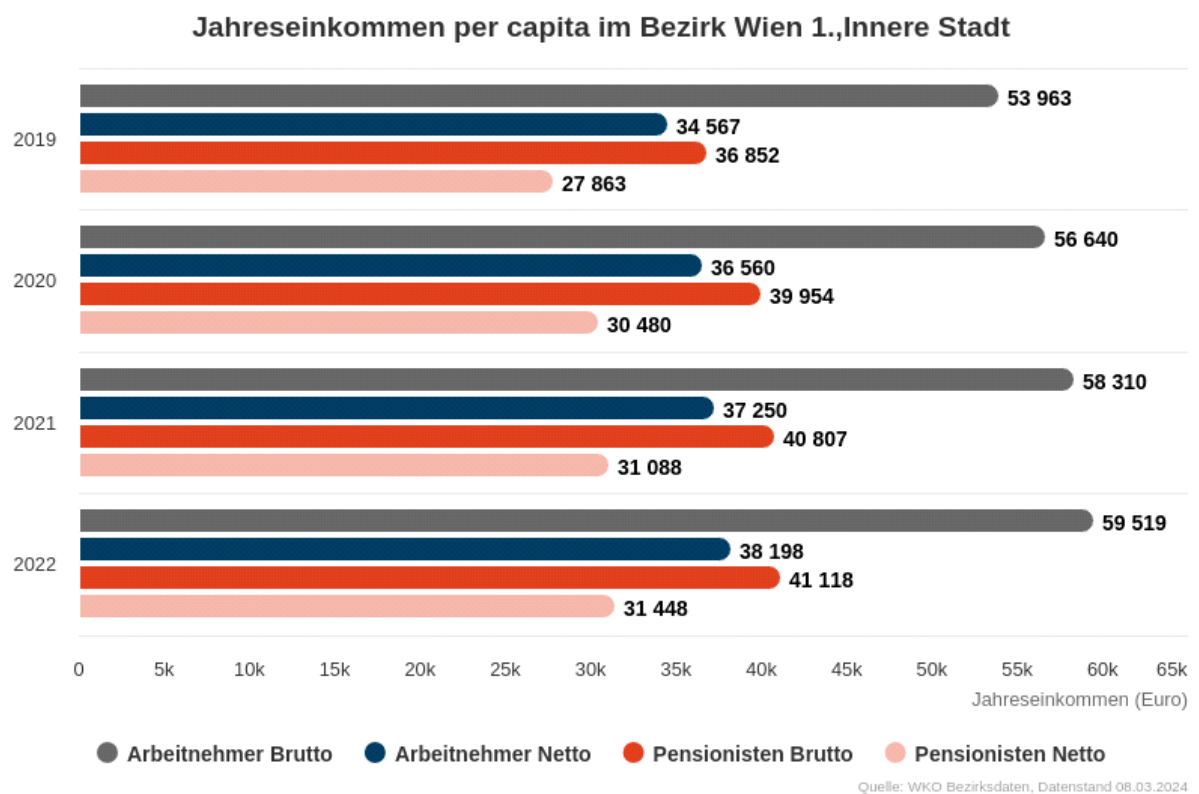
Die Innere Stadt, als 1. Gemeindebezirk Wiens, stellt den historischen Kern der österreichischen Bundeshauptstadt dar. Geprägt von einer Vielzahl an Verwaltungsbehörden und Firmensitzen, zeichnet sich der Bezirk durch eine hohe Anzahl an Beschäftigten aus. Die Geographie des 1. Bezirks umfasst eine zentrale Lage, die an verschiedene benachbarte Bezirke grenzt, darunter die Leopoldstadt und Landstraße. Ein geschichtlicher Überblick offenbart, dass die Ursprünge der Inneren Stadt auf eine keltische Siedlung sowie das römische Legionslager Vindobona zurückzuführen sind. Die bedeutenden historischen Beziehungen zeichnen die Entwicklung des Bezirks nach, der auch das politische und kulturelle Zentrum Wiens hostet. Kulturell ist die Innere Stadt von großer Bedeutung, prägnant durch das Vorhandensein zahlreicher Museen sowie bedeutender Sehenswürdigkeiten wie die Hofburg und den Stephansdom. Der Bezirk umfasst den Großteil der spätantiken Militärstadt, die durch ihre historische Stadtmauer ergänzt wurde und später zur modernen Struktur von Wien beitrug. Darüber hinaus bietet die Innere Stadt diverse Parkanlagen, die zur Erholung und Veranstaltungen genutzt werden. In Bezug auf die Sicherheit besitzt der Bezirk die höchste Anzahl an Polizeieinspektionen in Wien. Die Infrastruktur ist auf den Einzelhandel ausgerichtet, wobei zahlreiche Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe vertreten sind, wenngleich die Leerstandsrate in gewissen Bereichen bemerkenswert ist.

Mikrostandort

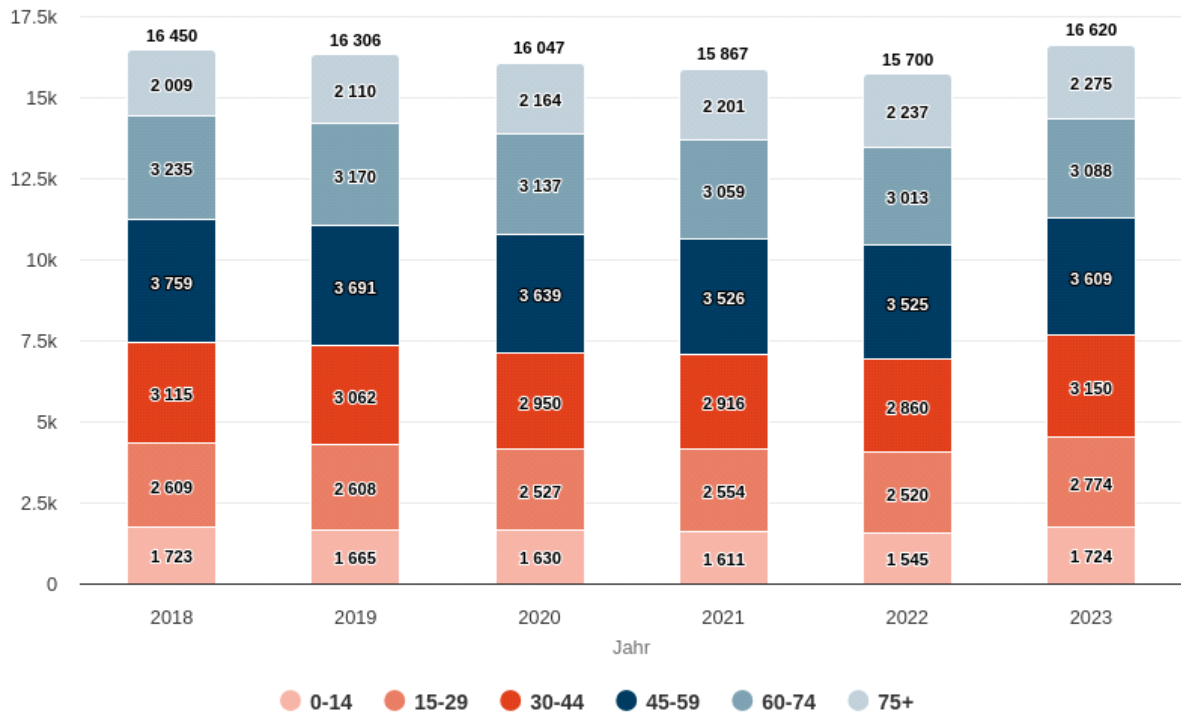
Die Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Naglergasse 4, Bognergasse 3, welche im Süden in den Graben, eine der bedeutendsten Einkaufsstraßen Wiens, mündet. Sie ist zentral gelegen und weist eine sehr gute Infrastrukturausstattung in der näheren Umgebung auf. Sehenswürdigkeiten wie die Hofburg, der Stephansplatz oder der Volksgarten befinden sich in der näheren Umgebung. Weiters befinden sich wichtige Geschäfte des alltäglichen Lebens, darunter u. a. Supermärkte, Bäckereien sowie Banken und Apotheken in der Nähe der Liegenschaft.

Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Naglergasse direkt zu höherrangigen Verkehrswegen wie der Tuchlauben oder Am Hof gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel sind u. a. über die U-Bahn-Stationen Herrengasse (U3) sowie Stephansplatz (U1, U3) und Schottentor (U2) in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage ermöglicht somit eine bequeme Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

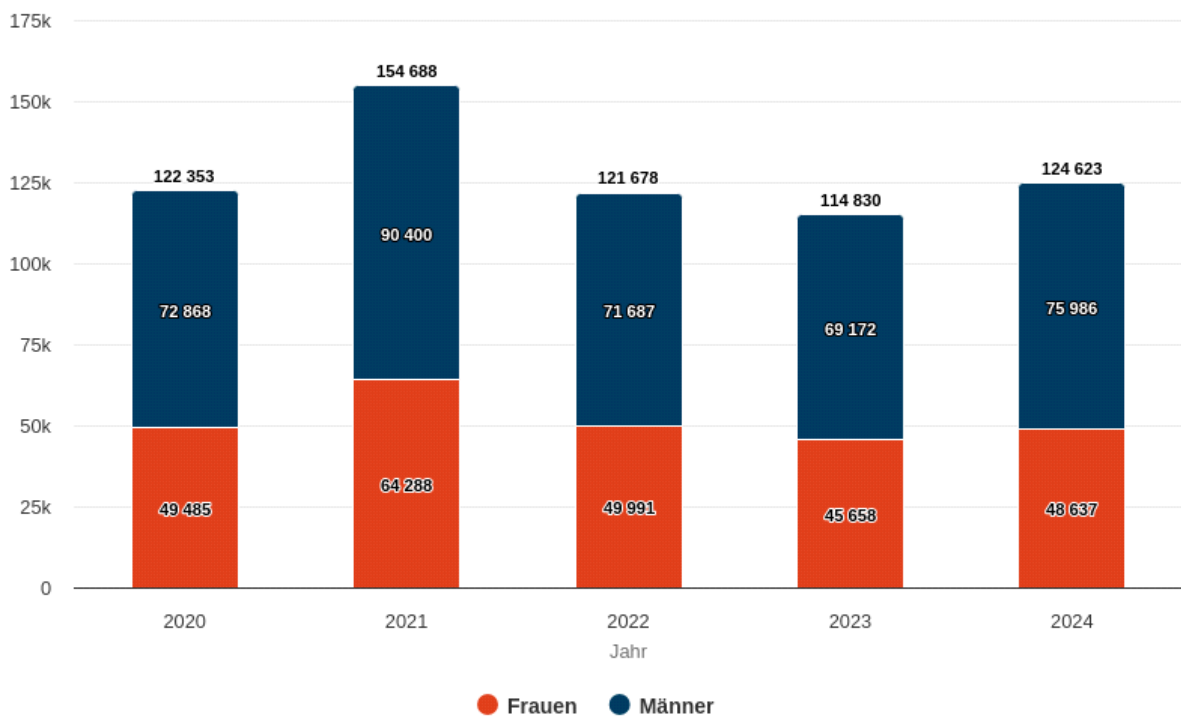
2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren



Altersstruktur der Gemeinde Wien innere Stadt

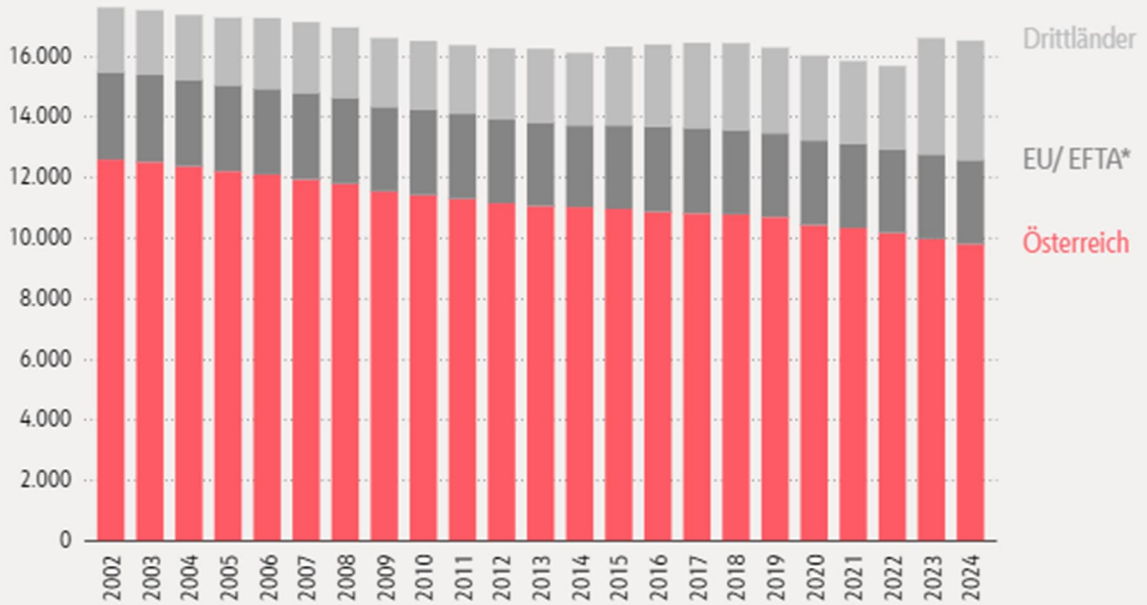


Arbeitslosenzahlen im Bezirk Wien(Stadt)

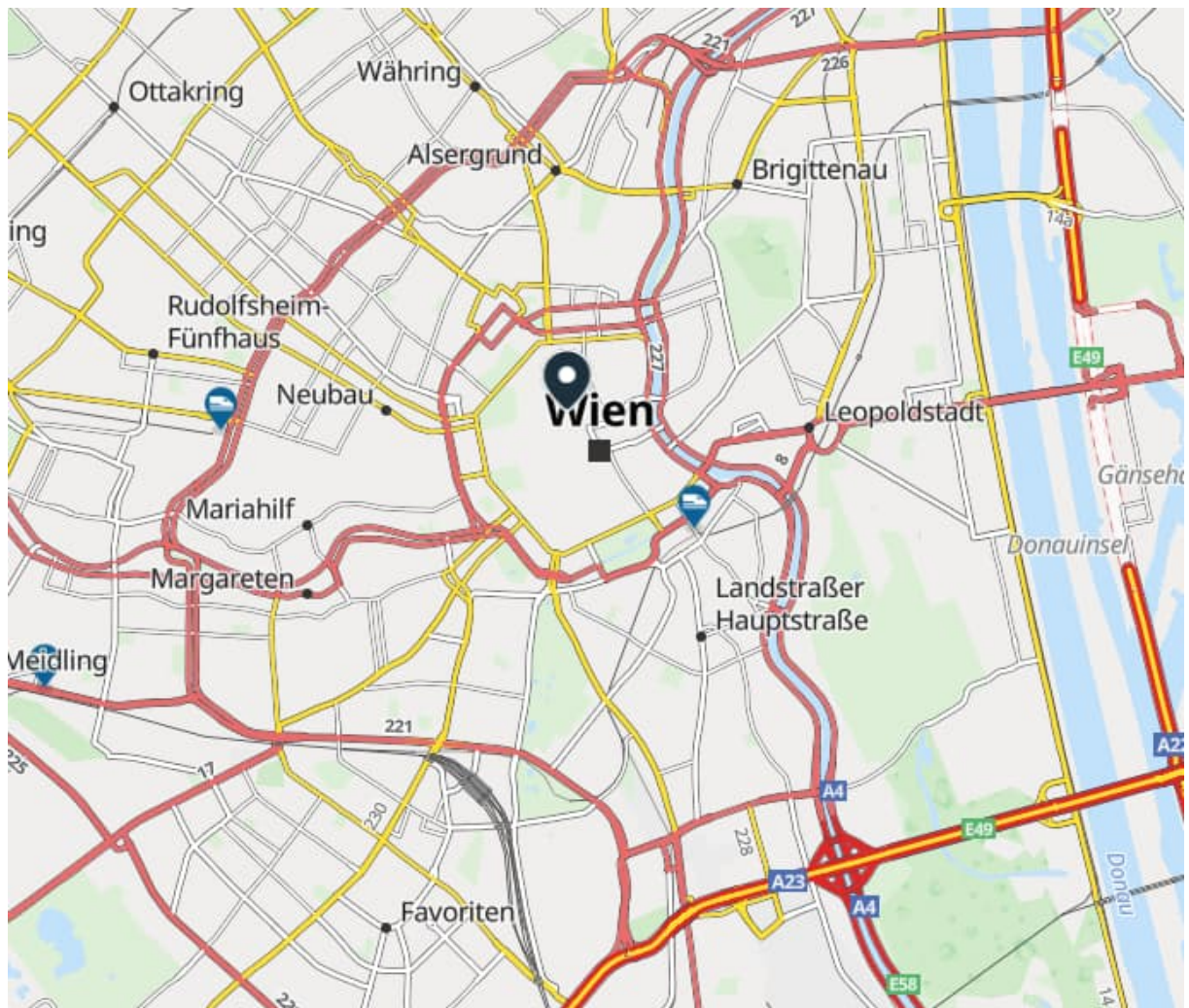


Bevölkerungsentwicklung im 1. Bezirk nach Geburtsland 1. Bezirk – Innere Stadt, 2002 bis 2024

Bevölkerung am 1. Jänner nach Geburtsland

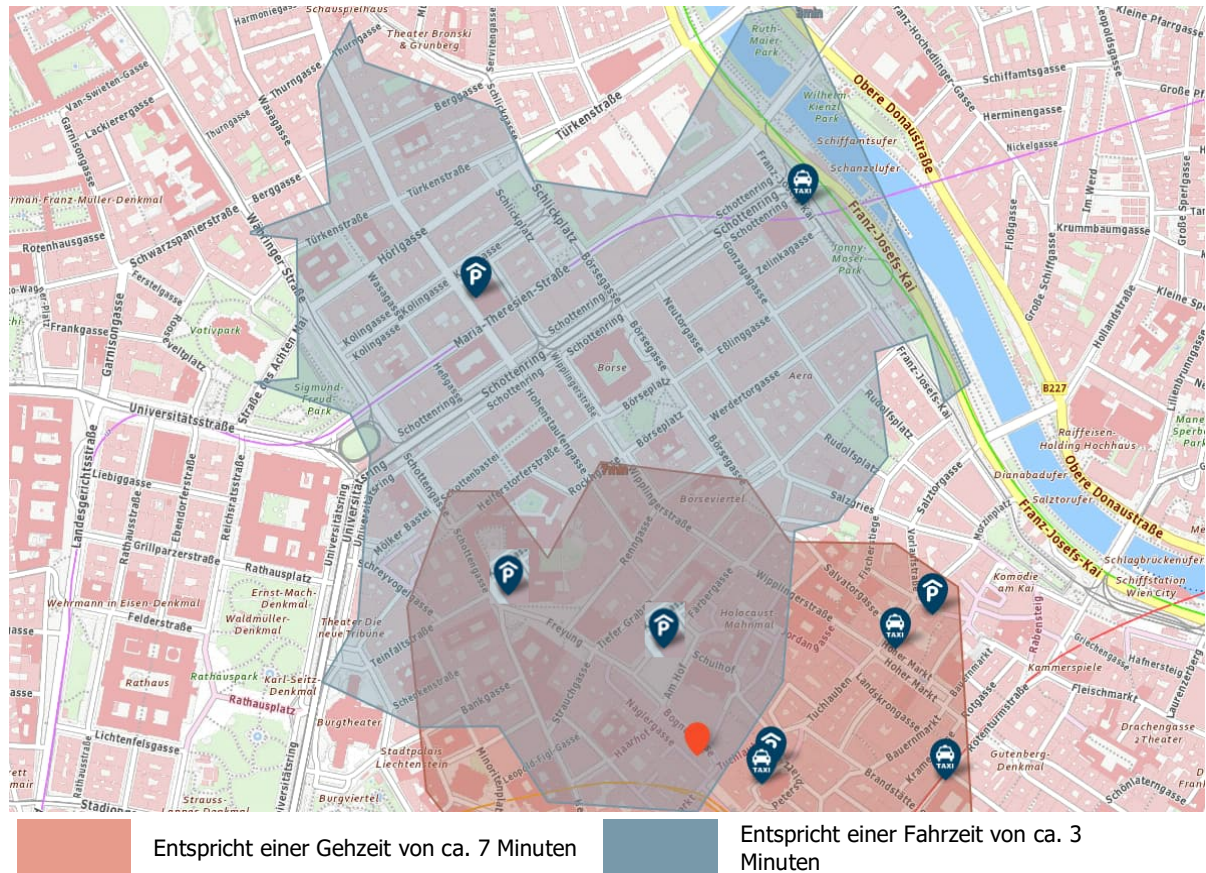


2.1 Individualverkehr



Die Anbindung an das Straßennetz ist über die Naglergasse direkt zu höherrangigen Verkehrswegen wie der Tuchlauben oder Am Hof gegeben. Die Autobahnauffahrten der A23 (Südosttangente) bzw. A4 (Ostautobahn) sind über den Franz-Josefs-Kai bzw. die Weißgerberlande erreichbar.

2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr



Parkgarage



Petersplatz 7,
1010 Wien
110m

Hoher Markt
Sternngasse 5,
1010 Wien
410m

Freyung
Herrengasse,
1010 Wien
350m

Garage Am Hof,
Am Hof 1
1010 Wien
240m

Anzahl im
Umkreis: 4

Taxi



Petersplatz 6A,
1010 Wien
100m

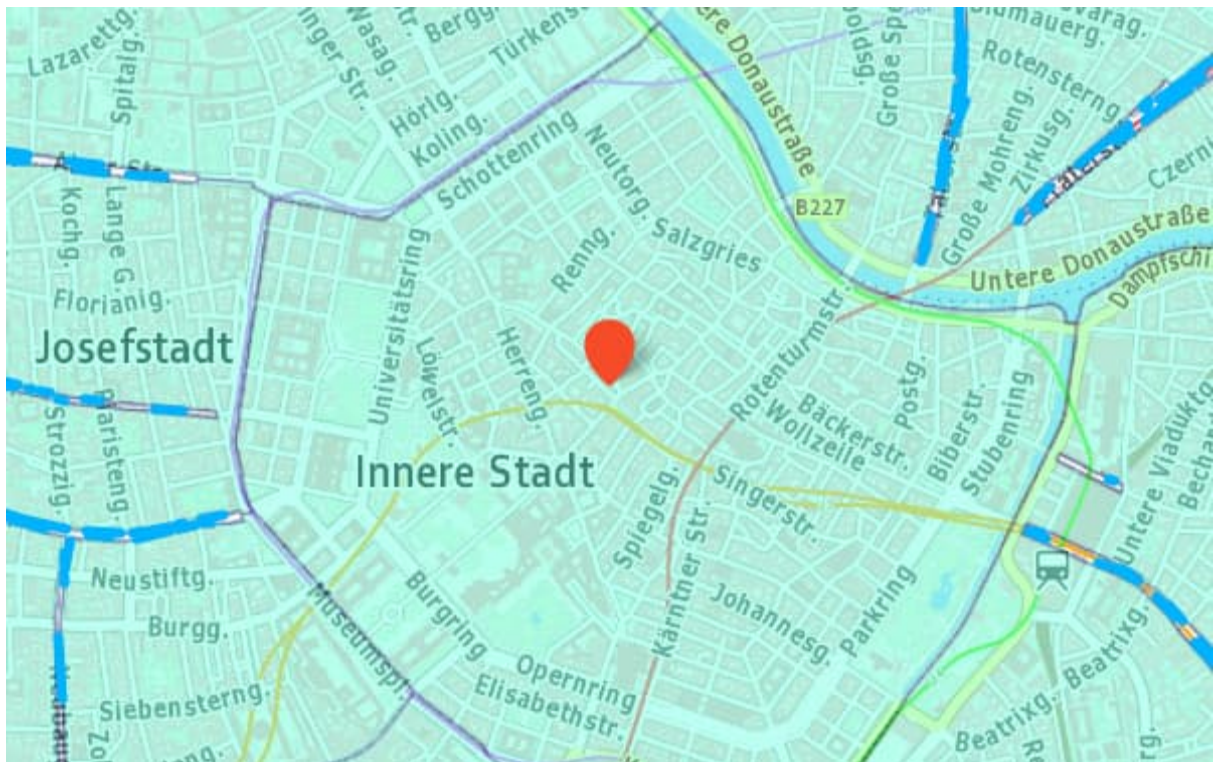
Reitschulgasse 1,
1010 Wien
310m

Marc-Aurel-Straße 2,
1010 Wien
340m

Rotenturmstraße 2,
1010 Wien
370m

Anzahl im
Umkreis: 4

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



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

Kurzparkzonen



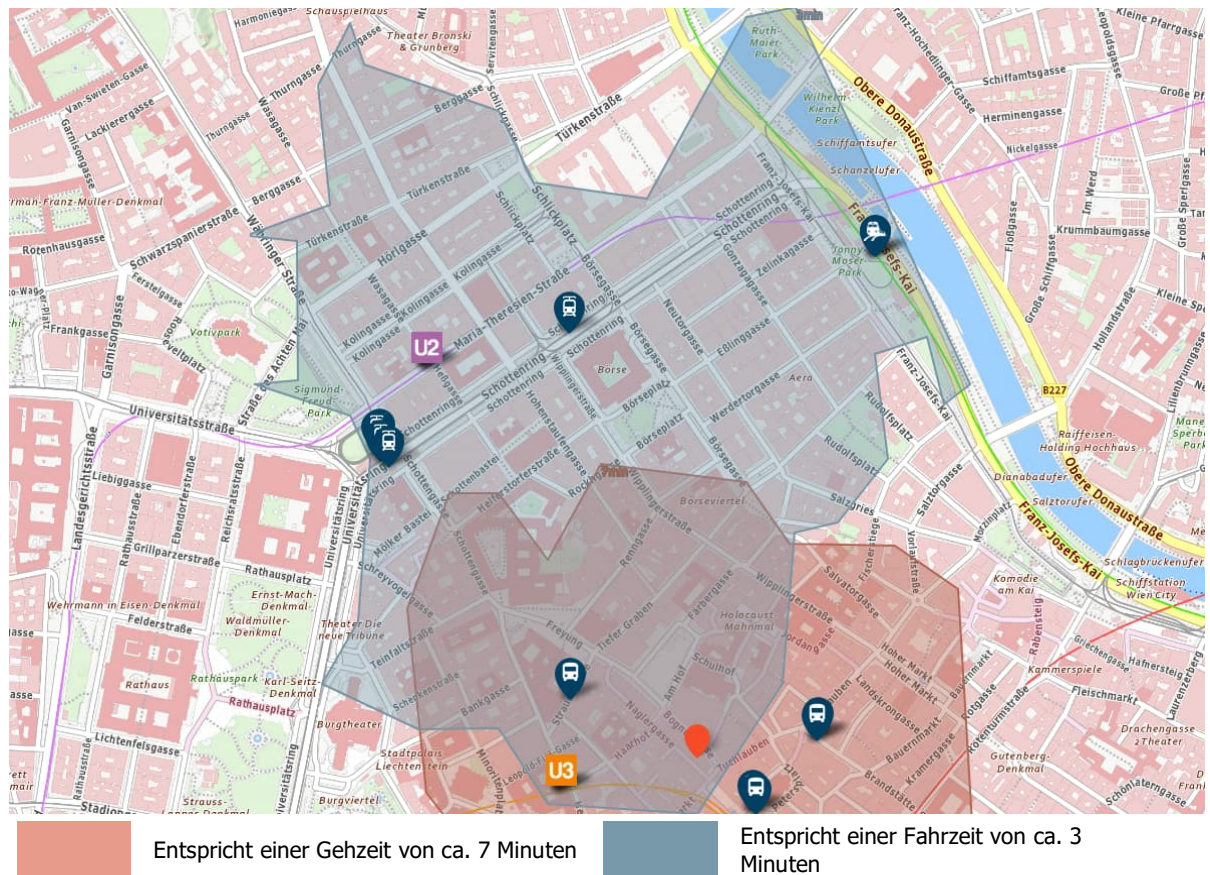
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

Kurzparkstreifen



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

2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung



U-Bahn Station



Anzahl im Umkreis: 4

U3

Herrngasse
U-Bahn Station
Herrngasse,
1010 Wien
210m

U1

Stephansplatz
Stock-im-Eisen-Platz
3,
1010 Wien
300m

U1

Stephansplatz
Passage
Stephansplatz P,
1010 Wien
310m

U2

Schottentor
Maria-Theresien-
Straße 5,
1090 Wien
710m

Straßenbahn- haltestelle



Anzahl im Umkreis: 3

Schottentor
Universitätsring 14,
1010 Wien
640m

Börse
Schottenring 13,
1010 Wien
660m

Schottenring
Franz-Josefs-Kai
1010 Wien
1,1km

**Bus-
haltestelle**



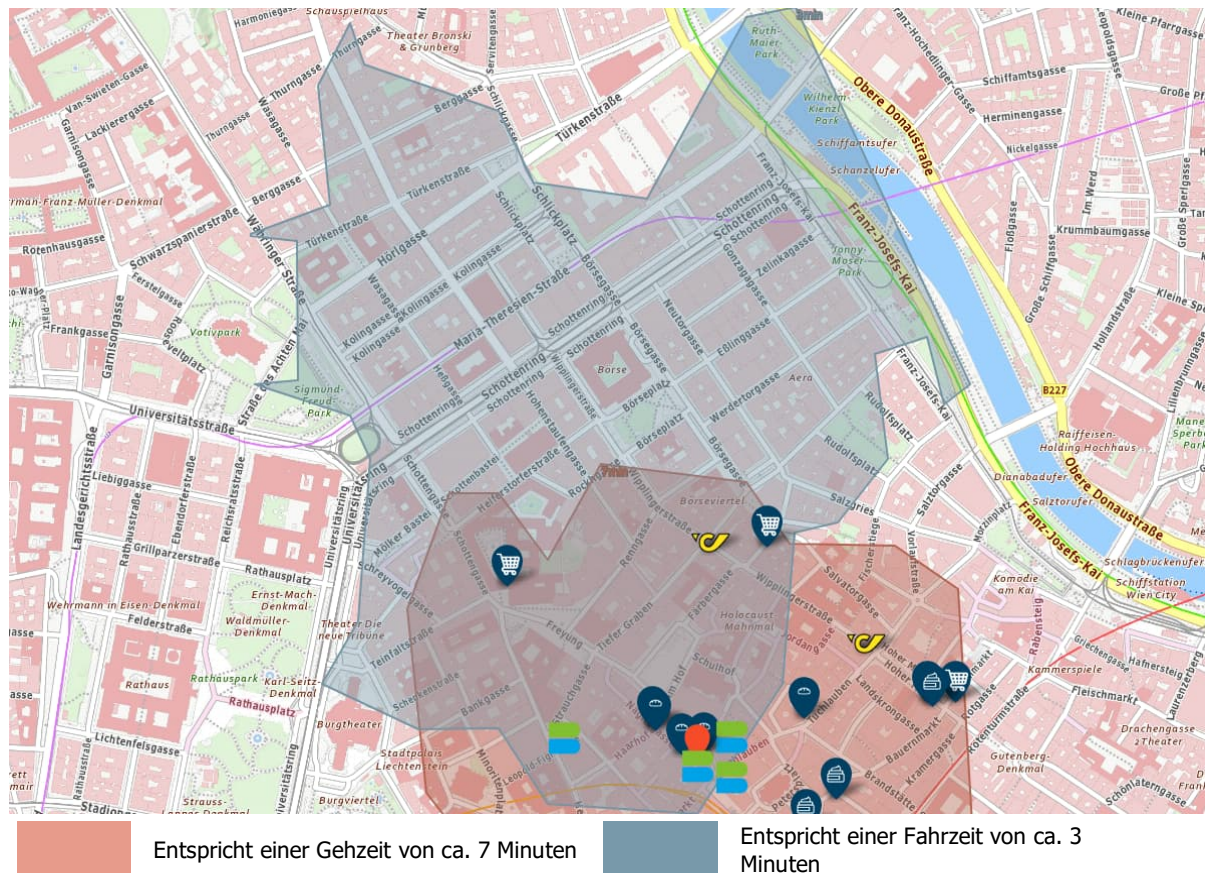
Graben/Petersplatz
Jungferngasse 1,
1010 Wien
110m

Brandstätte
Tuchlauben 10,
1010 Wien
180m

Anzahl im
Umkreis: 2

Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht verfügbar; so sind die U-Bahn-Stationen Herrengasse (U3) sowie Stephansplatz (U1, U3) und Schottentor (U2) in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage ermöglicht somit eine bequeme Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



Bäckerei



Der Mann
Bognergasse 3,
1010 Wien
0m

Gradwohl
Naglergasse 3,
1010 Wien
30m

Joseph Brot
Naglergasse 9,
1010 Wien
80m

Der Mann
Naglergasse 11,
1010 Wien
80m

Anzahl im
Umkreis: 4

Supermarkt



Billa
Schauffergasse 2,
1010 Wien
250m

BOTANICUS Vienna
Schwertgasse 4,
1010 Wien
330m

Billa Corso
Neuer Markt 17,
1010 Wien
370m

Klosterladen im
Schottenstift
Freyung 6,
1010 Wien
390m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bankomat



Graben 20,
1010 Wien
40m

Tuchlauben 3,
1010 Wien
50m

Graben 21,
1010 Wien
80m

Bankomat Hypo
Landesbank
Herrengasse 10,
1010 Wien
200m

Anzahl im
Umkreis: 4

Post



Hoher Markt 6,
1010 Wien
300m

Post Filiale 1016
Wipplingerstraße 21,
1010 Wien
300m

Anzahl im
Umkreis: 2

Drogerie



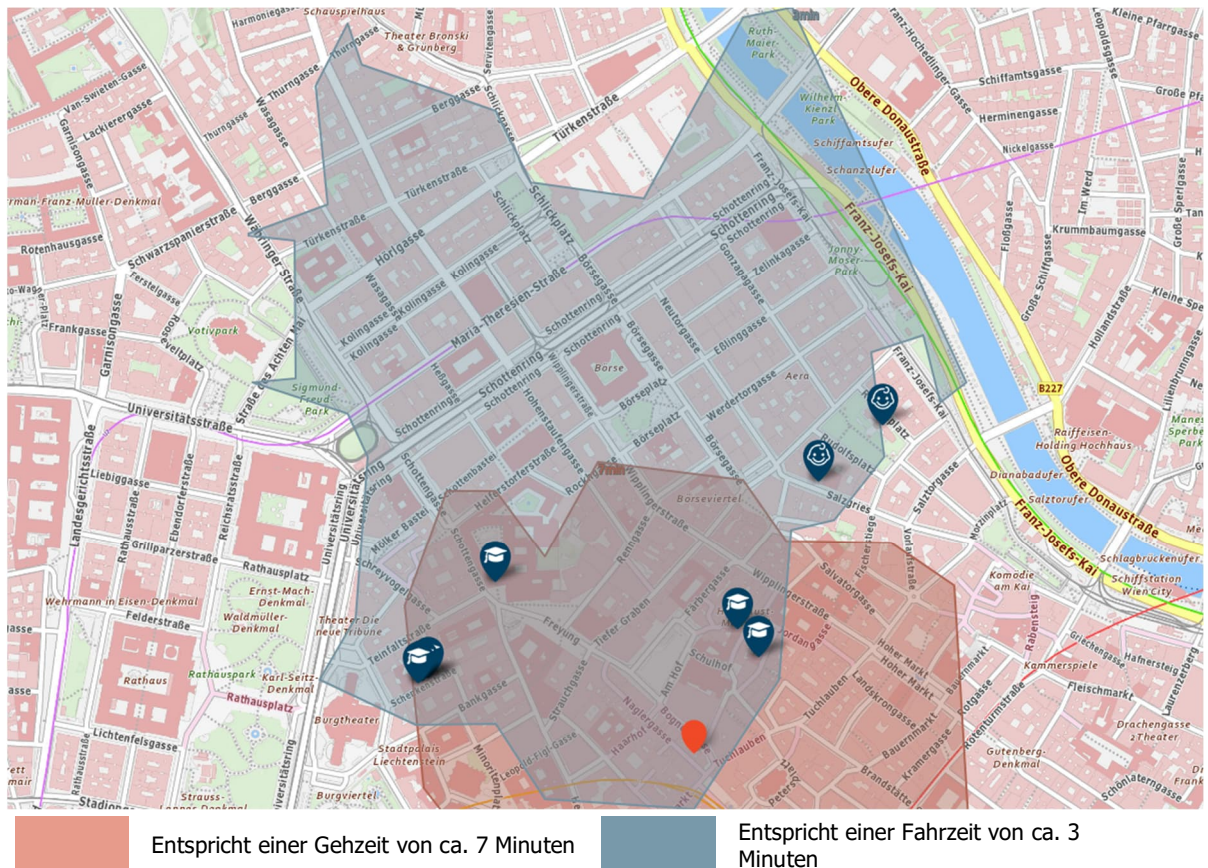
Bipa
Goldschmiedgasse
7A,
1010 Wien
200m

Sisley Paris
Jasomirgottstraße 7,
1010 Wien
220m

Bipa
Hoher Markt 1, 1010
1010 Wien
350m

Anzahl im
Umkreis: 3

2.1.6. Bildungseinrichtungen



Kindergarten



Wiener Städtische
Versicherung
Salzgries 16,
1010 Wien
450m

Rudolfsplatz 5B,
1010 Wien
570m

Anzahl im
Umkreis: 2

Schule



Gastgewerbefachschule
der Wiener Gastwirte
Judenplatz 3-4,
1010 Wien
170m

pVS Judenplatz
Judenplatz 6,
1010 Wien
200m

Konservatorium der
Erzdiözese Wien
Graben 7,
1010 Wien
290m

Öffentliches
Schottengymnasium
der Benediktiner in
Wien
Freyung 6,
1010 Wien
400m

Anzahl im
Umkreis: 4

Universität



Institut für Theater-,
Film- und
Medienwissenschaft
Michaelerplatz 1,
1010 Wien
280m

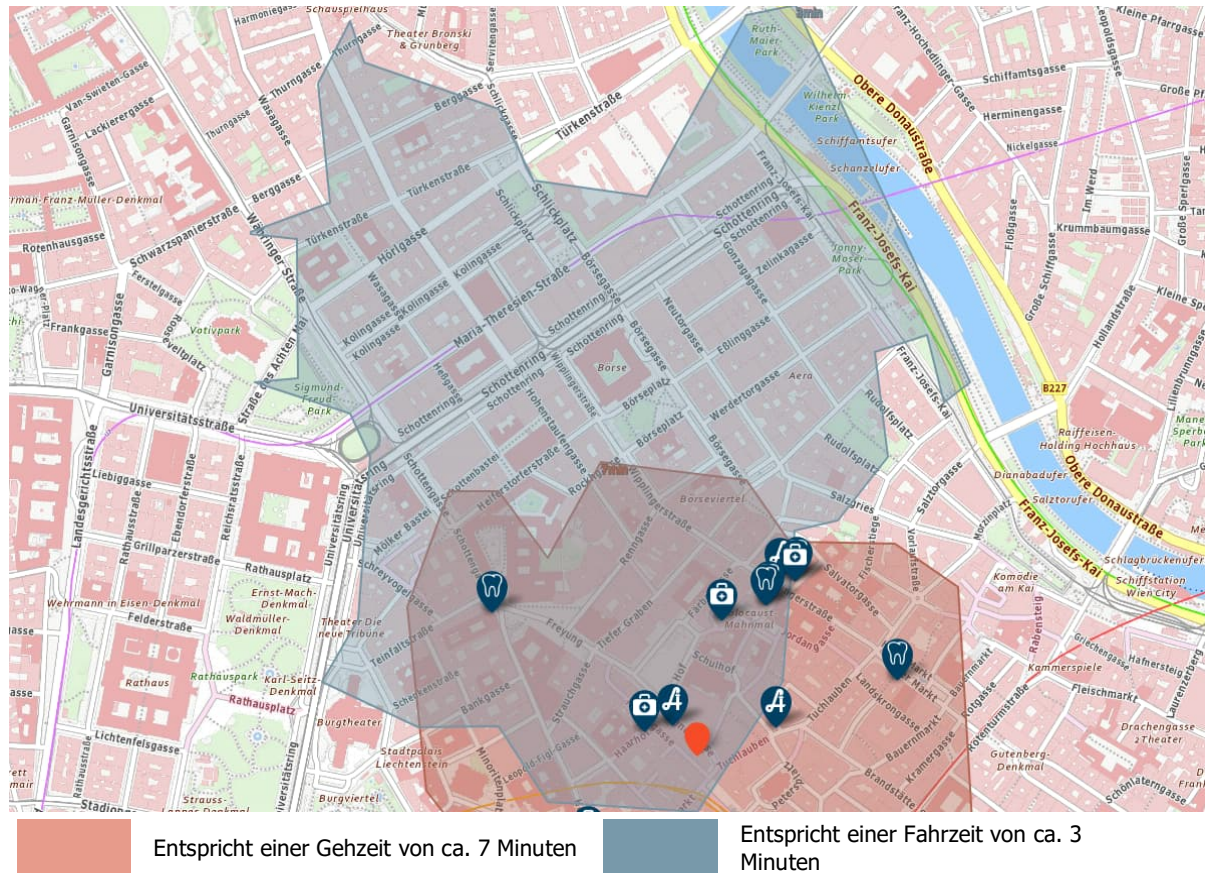
Evangelisch-
Theologische
Fakultät
Schenkenstraße 8-
10,
1010 Wien
420m

Katholisch-
Theologische
Fakultät
Schenkenstraße 8-
10,
1010 Wien
430m

Rechtswissenschaftliche
Fakultät
Schenkenstraße 8-10,
1010 Wien
430m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.7. Gesundheitsversorgung



Arzt



Anzahl im
Umkreis: 4

Praxisklinik
Fachärzteezentrum
Haarhof 2,
1010 Wien
90m

Praxis am Hof
Ledererhof 2,
1010 Wien
200m

Dr. med. univ. Peter
Lahninger
Herrengasse 5,
1010 Wien
220m

Schmerzteam
Stoß im Himmel 1,
1010 Wien
300m

Zahnarzt



Anzahl im
Umkreis: 4

Dr. Sven C. Leopold
Fütterergasse 1,
1010 Wien
250m

Dr. Claudia Mautner-
Markhof
Fütterergasse 1,
1010 Wien
250m

Angel Smile
Stoß im Himmel 1,
1010 Wien
300m

VidenViden
Hoher Markt 4,
1010 Wien
320m

Apotheke



Anzahl im
Umkreis: 4

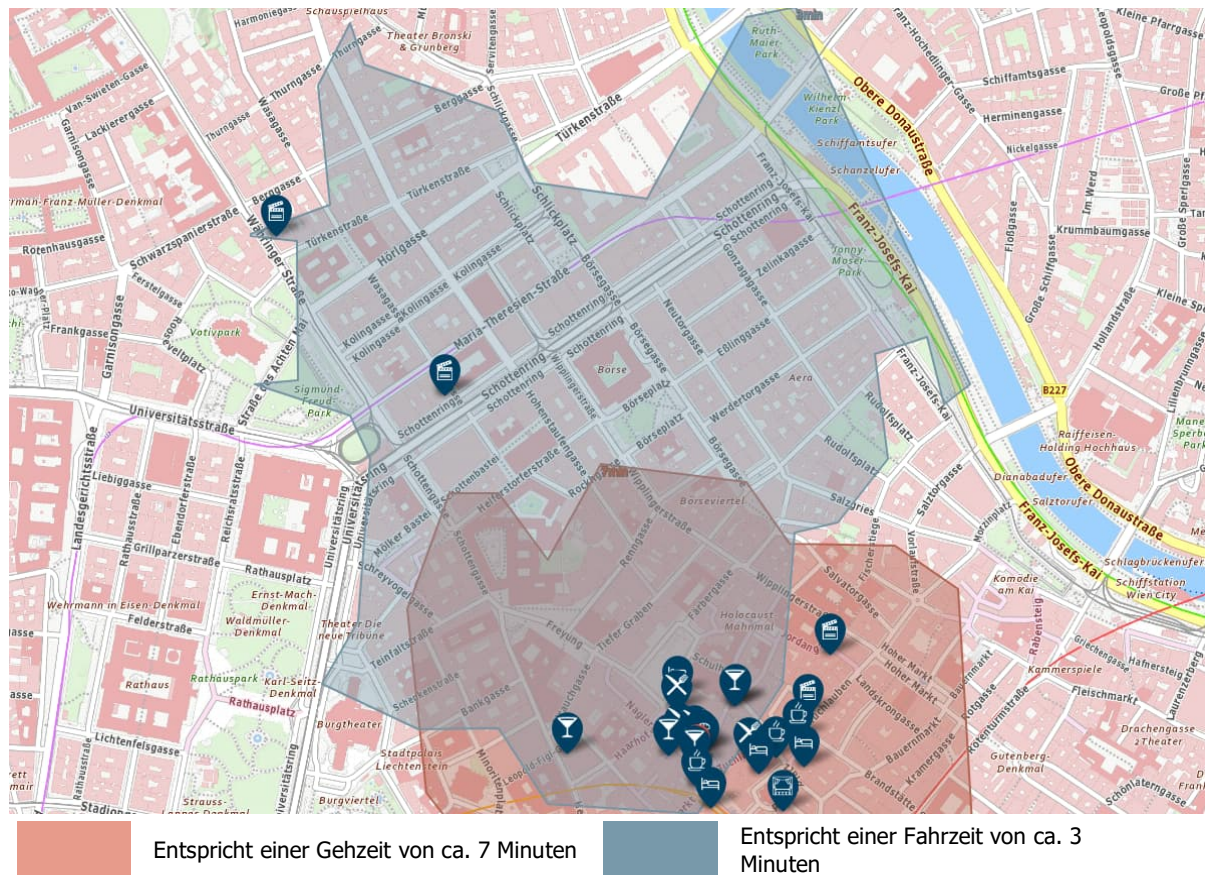
Zum weißen Engel
Bognergasse 9,
1010 Wien
60m

Apotheke zum
weißen Storch
Tuchlauben 9,
1010 Wien
120m

Zum goldenen
Hirschen
Kohlmarkt 11,
1010 Wien
160m

Mohren Apotheke
Wipplingerstraße 12,
1010 Wien
290m

2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Restaurant



Anzahl im
Umkreis: 4

Der Mann
Bognergasse 3,
1010 Wien
0m

Zum Schwarzen
Kameel
Bognergasse 5,
1010 Wien
20m

Night Dive
Naglergasse 8,
1010 Wien
40m

Neue Hoheit
Brasserie
Tuchlauben 4,
1010 Wien
70m

Cafe



Anzahl im
Umkreis: 4

aïda
Bognergasse 3,
1010 Wien
0m

Julius Meindl
Graben 19,
1010 Wien
40m

Café Gutruf
Milchgasse 1,
1010 Wien
110m

Ichiban Tea
Habsburgergasse 6-8,
1010 Wien
150m

Bar



Meinl's Wine Bar
Graben 19,
1010 Wien
20m

Cinco Bar
Körblergasse 1,
1010 Wien
50m

Benvenuti al Bar
Campar
Seitzergasse 6,
1010
100m

Bar Campari
Seitzergasse 6,
1010 Wien
100m

Anzahl im
Umkreis: 4

Theater



Theater am Werk am
Petersplatz
Petersplatz 1,
1010 Wien
150m

CasaNova
Dorotheergasse 6-8,
1010 Wien
240m

Theater im Zentrum
Liliengasse 3,
1010 Wien
450m

Anzahl im
Umkreis: 3

Kino



Actor's Studio Wien
Tuchlauben 13,
1010 Wien
170m

Artis International
Schultergasse 5,
1010 Wien
250m

De France
Schottenring 5,
1010 Wien
660m

Votivkino
Währinger Straße 12,
1090 Wien
1km

Anzahl im
Umkreis: 4

Hotel



Pension Nossek
Am Graben 17,
1010 Wien
80m

Rosewood Vienna
Petersplatz 7,
1010 Wien
90m

Park Hyatt Vienna
Am Hof 2,
1010 Wien
100m

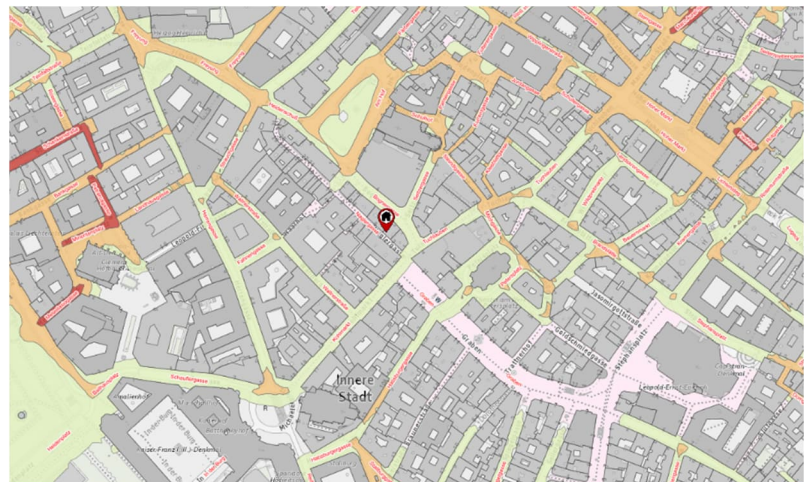
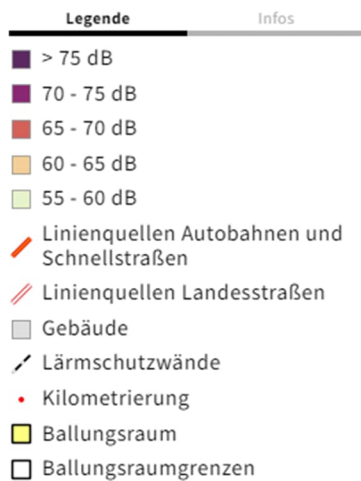
Hotel Wandl
Petersplatz 9,
1010 Wien
160m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.9. Lärmimmission

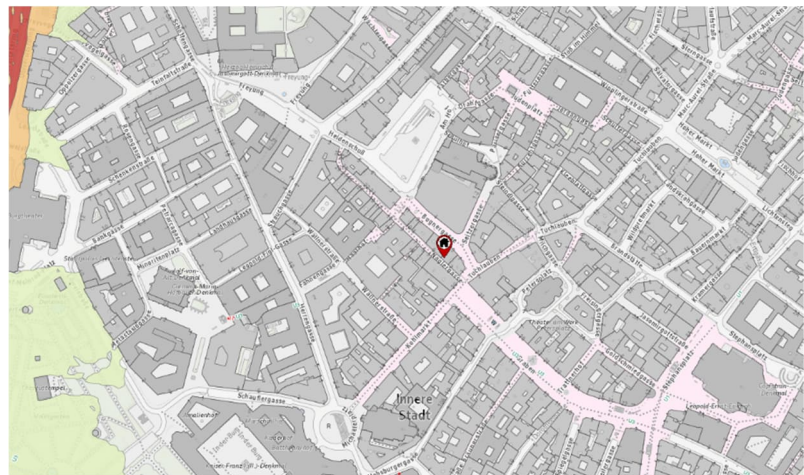
Nach Angaben des Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation Und Technologie besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis zu 60 dB durch Straßenverkehr. Über den Schienenverkehr ist in der Umgebung kein Lärmpegel ausgewiesen.

Lärm Straßenverkehr



Quelle: lärm.info.at

Lärm Schienenverkehr



Quelle: lärm.info.at

2.2. Grundbuch



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 131
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 27, 28 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8954/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
380 Bauf. (10) 221 Naglergasse 4
Bognergasse 3

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
1 a 11540/1934 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 380
***** B *****

27 ANTEIL: 320/1436

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 7370/2001 Wohnungseigentum an W 15

b 6016/2019 IM RANG 4534/2019 Kaufvertrag 2019-06-25 Eigentumsrecht

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

28 ANTEIL: 8/72

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 6016/2019 IM RANG 4534/2019 Kaufvertrag 2019-06-25 Eigentumsrecht

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

***** C *****

15 a 7370/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

21 auf Anteil B-LNR 27 28

a 6016/2019 Pfandurkunde 2019-06-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)

b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

24 auf Anteil B-LNR 27 28

a 8216/2020 Pfandurkunde 2019-06-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)

b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

25 auf Anteil B-LNR 27 28
b 10581/2022 IM RANG 2551/2022 Pfandurkunde 2022-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 10581/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 131 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 25
EZ 205 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 28
EZ 381 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 35
30 gelöscht

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

Grundbuch

04.11.2024 13:47:59

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. 380) mit einer Gesamtfläche von 221 m² zusammen.

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

Der Indikator G steht für eine Eintragung des Grundstücks im Grenzkataster. Dieser wird von den Vermessungsämtern geführt und dient dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Der Indikator * weist eine rechnerische Ermittlung der Fläche des Grundstücks aus. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können somit als nicht gesichert gelten.

Auf der Liegenschaft wurde teilweise Wohnungseigentum (für die Wohnung W 15) begründet. Es handelt sich um ein sogenanntes „Mischhaus“. Dies bedeutet, dass neben diesem Wohnungseigentumsobjekt zudem schlichtes, ideelles Miteigentum am restlichen Gebäude besteht. Seit Inkrafttreten des WEG 2002 ist eine Teilbegründung von Wohnungseigentum an ausgewählten Objekten nicht mehr möglich.

Folgende Eintragungen sind im A2-Blatt angeführt:

1 a 11540/1934 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 380

Der Bewertung wird unterstellt, dass die Eintragungen als wertneutral zu beurteilen sind.

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 04.11.2024 ist die Eigentümerin der Eigentumswohnung W 15, B-lfd. Nr. 27, mit 320/1436 Wohnungseigentumsanteilen sowie von 8/72 ideellen Miteigentumsanteilen, B-lfd. Nr. 28, die BBB Immo GmbH.

Angemerkt wird, dass dem Sachverständigen Urkunden vorliegen, welche eine teilweise Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft vorsieht. Die Begründung von Wohnungseigentum wurde nur an Wohnungseigentum W 15 grundbücherlich (TZ 7370/2001) vorgenommen. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine aktuellen Bestrebungen der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich einer Begründung von Wohnungseigentum an den ideellen Miteigentumsanteilen. Nach Rücksprache mit dem Grundbuchsamt des zuständigen Bezirksamtes müssen für eine Wohnungseigentumsbegründung die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sein und u.a. eine Bescheinigung der Baubehörde oder Gutachten über die Anzahl der selbstständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte sowie ein Wohnungseigentumsvertrag etc. am Bezirksgericht eingebracht werden. Festgehalten wird, dass die Begründung von Wohnungseigentum am ideellen Miteigentum vom Sachverständigen in der gegenständlichen Bewertung nicht angenommen oder unterstellt wird. Sollten sich

andere Rahmenbedingungen zu einer konkreten Zuordnung des ideellen Miteigentums zu einer Nutzfläche oder Wohnungen ergeben, behält sich der Sachverständige die Änderung des Gutachtens und der Wertermittlung vor.

2.2.3.C-Blatt – Lastenblatt



Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

- 15 a 7370/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG*
- 21 auf Anteil B-LNR 27 28*
 - a 6016/2019 Pfandurkunde 2019-06-24*
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.500.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
 - b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)*
- 24 auf Anteil B-LNR 27 28*
 - a 8216/2020 Pfandurkunde 2019-06-24*
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 116094b)
 - b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)*
- 25 auf Anteil B-LNR 27 28*
 - b 10581/2022 IM RANG 2551/2022 Pfandurkunde 2022-01-31*
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
 - c 10581/2022 Simultan haftende Liegenschaften*
EZ 131 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 25
EZ 205 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 28
EZ 381 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 35
- 30 gelöscht*

Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Einheiten. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

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

Zeichenerklärung

GB	Gemischte Baugebiete
V	in Bauklasse V, min. 16 m, höchstens 26 m
g	geschlossene Bauweise
	Wohn- und Schutzzone
	Keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinie

§ 7 BO für Wien Schutzzone

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

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

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

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

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

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

§ 7a BO für Wien Wohnzone

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

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

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

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

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

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

2.5. Gefahrendarstellung

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Naglergasse 4, 1010 Wien
Seehöhe: 173 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 48,20984° N | 16,36834° 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	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
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 VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **Windspitzen [km/h]**


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







 **Lawinen**


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


 **Rutschungen**

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












 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

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




 **Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich**

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

 **Schneelast² [kN/m²]**


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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.6. Liegenschaftsbeschreibung

2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem 221 m² großen Grundstück mit der Grundstücksnummer 380. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form.

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Gründerzeitliches Mietzinshaus
Baujahr	um 1901 (lt. MA 19); DG-Ausbau um 1995/1997
Geschosse	KG, EG, Mezzanin, 1. bis 4.OG, 1. bis 3.DG
Bauweise	Massivbauweise
Dach	Flachdach (als Dachterrasse ausgebildet)
Fassade	gegliedert
Fenster	Wohnungen überwiegend Holzkastenfenster; Geschäftslokale mit Geschäftsportalen (Metall, Glas) Top 15: Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Elektrische Innenrollos (W 15)
Vertikale Erschließung	zentrales Stiegenhaus, Personenlift (Baujahr 1995; Tragkraft 300 kg oder 3 Personen);
Heizung	Gasetagenheizung mit Radiatoren Top 15: Radiatoren, Fußbodenheizung;
Kühlung/Lüftung	mechanische Fensterlüftung; Top 14 und 15: Split-Kühlung;
Ver- und Entsorgung	ortsüblich

Sanierung:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden im Jahr 2024 partielle Ausbesserungsarbeiten an den Fassadenflächen vorgenommen. Informationen über etwaige weitere Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es seit der Errichtung des Gebäudes und dem erfolgten Dachgeschoßausbau keine wesentlichen Veränderungen gab.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem guten bis mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen am Gebäude vorgesehen. Laufende, kleinere Instandhaltungsarbeiten an den Allgemeinflächen werden durchgeführt und sind geplant. Der Zustand der bewertungsgegenständlichen Dachgeschoßwohnung W 15 ist insgesamt als mittelmäßig zu bezeichnen. Im Zuge der Begehung konnten augenscheinlich diverse Bauschäden bzw. Baumängel festgestellt werden – u. a. Wasserschäden an Wänden, Decken, Fußböden; teilweise schadhafte Fenster bzw. Verglasung sowie Bodenbeläge;

Die übrigen Einheiten konnten vom Sachverständigen begangen werden. Der Zustand reicht augenscheinlich von stark sanierungsbedürftig (Generalsanierung und Um- bzw. Ausbau Top

9-10), zu sanierungsbedürftig Top 11 (Wasser- und Putzschäden an der Decke und Wänden; Malerarbeiten an der gesamten Wohnung; renovierungsbedürftige Fenster und Türen etc.), zu einem guten Zustand der Wohnung Top 12 und einem durchschnittlichen Zustand der Wohnungen Top 13 und Top 14 (u. a. reparaturbedürftige Holzkastfenster). Die Geschäftslokale befinden sich in einem dem Baualter und Verwendungszweck entsprechend guten Zustand.

Im Rahmen der Befundaufnahme konnten teilweise Abweichungen vom Baukonsens festgestellt werden. Die wesentlichen Abweichungen sind in den Plänen unter Pkt. 2.8 erfasst. Es wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

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

2.6.2. Nutzflächen & Nutzungssituation

Beim gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich einerseits um ein gemäß Nutzwertgutachten rd. 276 m² großes Wohnungseigentumsobjekt W 15 in Form einer 3-geschossigen Dachgeschosswohnung zzgl. Wintergarten, Terrasse und begehbarem Flachdach und andererseits um ideelle Miteigentumsanteile an dem darunterliegenden Teil des gemischt genutzten Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einer Gesamtnutzfläche gemäß Mietzinsliste von rd. 1.063 m². Gemäß Auskunft der Hausverwaltung besteht am ideellen Miteigentum keine Benutzungsvereinbarung.

Die Dachgeschoßwohnung W 15 ist derzeit leerstehend. Der Wohnung W 15 ist gemäß Nutzwertgutachten das Kellerabteil Nr. 15 zugeordnet. Ebenfalls leerstehend ist gemäß übergebener Mietzinsliste die Wohnung Top 9-10 im Mezzanin. Mit Ausnahme der bis 10.01.2029 befristet vermieteten Einheit Top 12 sind sämtliche weiteren Einheiten unbefristet vermietet.

Dem gefertigten Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers eine aktuelle Aufstellung (Stand: November 2024) der Nettomieteinnahmen übermittelt.

<i>Summe:</i>					<i>1.062,6</i>	<i>21.566,1</i>	
Top	Mieter	Art	Kat	Eta	Ende Term	Nfl. / Stk.	HMZ p.m.
2-4, 6, 7	vermietet	Geschäft	A	EG		206,8	10.181,8
5	vermietet	Geschäft	A	EG		19,7	1.033,4
8	vermietet	Geschäft	A	EG		62,6	4.571,4
9-10	Leerstand	Wohnung	-	Mezzanin		159,0	-
11	vermietet	Wohnung	B	1. OG		152,9	630,4
12	vermietet	Wohnung	A	2. OG	10.01.2029	157,6	1.980,0
13	vermietet	Wohnung	A	3. OG		151,8	2.036,6
14	vermietet	Wohnung	-	4. OG		152,3	1.132,6

Es wird davon ausgegangen, dass die Mietverträge in Bezug auf die Betriebskosten- und Wertsicherungsklausel des Hauptmietzinses insoweit formuliert sind, dass keine vermietetseitigen Rückzahlungen gefordert werden können bzw. anfallen. Etwaig mögliche Anfechtungen durch Mieter sind im Rahmen der rechtlichen Due Diligence zu prüfen.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

Aufgrund des begründeten Wohnungseigentums der Einheit W 15 wird die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten herangezogen. Für das ideelle Miteigentum wird die Nutzfläche gemäß Mietzinsliste berücksichtigt.

Nutzflächenaufstellung DG-Wohnung Top 15

Nutzwertgutachten vom 20.07.1999

	NFl. in m ²	Gewichtung	gew. NFl. in m ²
1. DG	159,3	1	159,30
2. DG	112,35	1	112,35
3. DG	4,65	1	4,65
Zwischensumme:	276,3		276,30
Wintergarten 3. DG	10,73	1	10,73
Terrasse 3. DG	39	0,25	9,75
begebares Flachdach 3. DG	39,18	0,25	9,80
Zwischensumme:	88,91		30,28
Gesamt:	365,21		306,58

Zubehör: Keller Nr. 15

83,56

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzfläche der Dachgeschoßwohnung dem vorliegenden Nutzwertgutachten entnommen wurde. Der gefertigte Sachverständige weist weiters darauf hin, dass Abweichungen in der Nutzfläche und in der baulichen Ausführung zwischen dem Nutzwertgutachten und den übergebenen Grundrissplänen bestehen.

Sollten sich Änderungen an der Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Einheiten herausstellen, weist der Sachverständige darauf hin, dass dies direkte Auswirkungen auf die Wertermittlung hat und es zu einer Veränderung der ausgewiesenen Verkehrswerte kommen kann.

2.6.3. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen sind von der Auftraggeberin/Hausverwaltung Energieausweise vom 17.12.2012 vorgelegt worden. Diese weisen je nach Nutzung einen Heizwärmebedarf der Kategorie C, D, E und G auf. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gültigkeit der Energieausweise bereits am 17.12.2022 abgelaufen ist. Für die Wohnung W 15 konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Naglergasse 4		
Gebäude(-teil)	Wohnungen Mez., OG1-4 ohne DG	Baujahr	1901
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	unbekannt
Straße	Naglergasse 4 / Bognergasse 3	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	380	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

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

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HZB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Dem Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten ist 2004 - 2008.

CO₂: Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH. Str. ECT-20090613XXX0808265

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichischer
Institut für Bau-Wissen

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.084,25 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,84 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	867,40 m ²	Heiztage	256 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	3.721,43 m ³	Heizgradtage	3.453 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	619,43 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (AV)	0,17 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	69
charakteristische Länge	6,01 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	Anforderung
	spezifisch	zonenbezogen	
HWB	85,85 kWh/m ² a	96.093 kWh/a	88,63 kWh/m ² a
WWWB		13.851 kWh/a	12,78 kWh/m ² a
HTEB _{RH}		125.495 kWh/a	115,74 kWh/m ² a
HTEB _{WW}		22.383 kWh/a	20,64 kWh/m ² a
HTEB		147.965 kWh/a	136,47 kWh/m ² a
HEB		257.909 kWh/a	237,87 kWh/m ² a
HHSB		17.809 kWh/a	16,43 kWh/m ² a
EEB		275.718 kWh/a	254,29 kWh/m ² a
PEB		348.538 kWh/a	321,46 kWh/m ² a
PEB _{n,erm.}		340.127 kWh/a	313,70 kWh/m ² a
PEB _{erm.}		8.411 kWh/a	7,76 kWh/m ² a
CO ₂		68.308 kg/a	63,00 kg/m ² a
f _{GEE}	3,218	3,201	

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.12.2012
Gültigkeitsdatum	17.12.2022

Erstellerin **CAD Office Müllner GmbH**
DI Michael Jung

Unterschrift **CAD Office Müllner GmbH**
Wienersdorf 100 / 1
A - 2320 Schwedersdorf
Tel.: 01 / 707 27 89, Fax: 0W 11
E-Mail: muellner@cadoffice.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere unterschiedliche Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snn: ECT-2009081300XC606265

Seite 2 von 17

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Naglergasse 4		
Gebäude(-teil)	Gaststätte/Cafe Parterre	Baujahr	1901
Nutzungsprofil	Gaststaette	Letzte Veränderung	unbekannt
Straße	Naglergasse 4 / Bognergasse 3	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	380	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

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

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Bruttofläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

ESB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Innensen Lasten.

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

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verluste ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2006.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorgabe-Gesetz (EA-VG).

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Str: ECT-20090813XXX0903205

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	127,22 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,34 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	101,78 m ²	Heiztage	255 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	610,70 m ³	Heizgradtage	3.453 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	216,41 m ²	Norm-Außen­temperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	83
charakteristische Länge	2,82 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung
HWB*	36,90 kWh/m ² a	22.924 kWh/a	37,64 kWh/m ² a	
HWB		24.460 kWh/a	192,26 kWh/m ² a	
WWWB		813 kWh/a	6,39 kWh/m ² a	
KB*	0,70 kWh/m ² a	394 kWh/a	0,65 kWh/m ² a	
KB		4.126 kWh/a	32,43 kWh/m ² a	
BeIEB				
HTEB _{RH}		6.665 kWh/a	52,39 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		1.651 kWh/a	12,97 kWh/m ² a	
HTEB		8.375 kWh/a	65,83 kWh/m ² a	
KTEB				
HEB		33.647 kWh/a	264,47 kWh/m ² a	
KEB				
BeIEB		3.448 kWh/a	27,10 kWh/m ² a	
BSB		3.135 kWh/a	24,64 kWh/m ² a	
EEB		40.230 kWh/a	316,21 kWh/m ² a	
PEB		56.699 kWh/a	445,66 kWh/m ² a	
PEB _{n.erm.}		53.577 kWh/a	421,12 kWh/m ² a	
PEB _{erm.}		3.121 kWh/a	24,63 kWh/m ² a	
CO ₂		10.696 kg/a	84,07 kg/m ² a	
f _{GEE}	2,106	2,113		

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.12.2012
Gültigkeitsdatum	17.12.2022

ErstellerIn **CAD Office Müllner GmbH**
DI Michael Jung

Unterschrift

CAD Office Müllner GmbH

Wien, Pr. 30 / 5
A - 2020 Schwechat
Tel.: 01 / 707 27 80, Fax: 01 / 707 27 81
E-Mail: office@cadoffice.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei unterschiedlichen Abweichungen auftreten. Insbesondere unterschiedliche Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3, Ein Produkt der BullDesk Österreich GmbH; Snn: ECT-20090913000060605

Seite 2 von 16

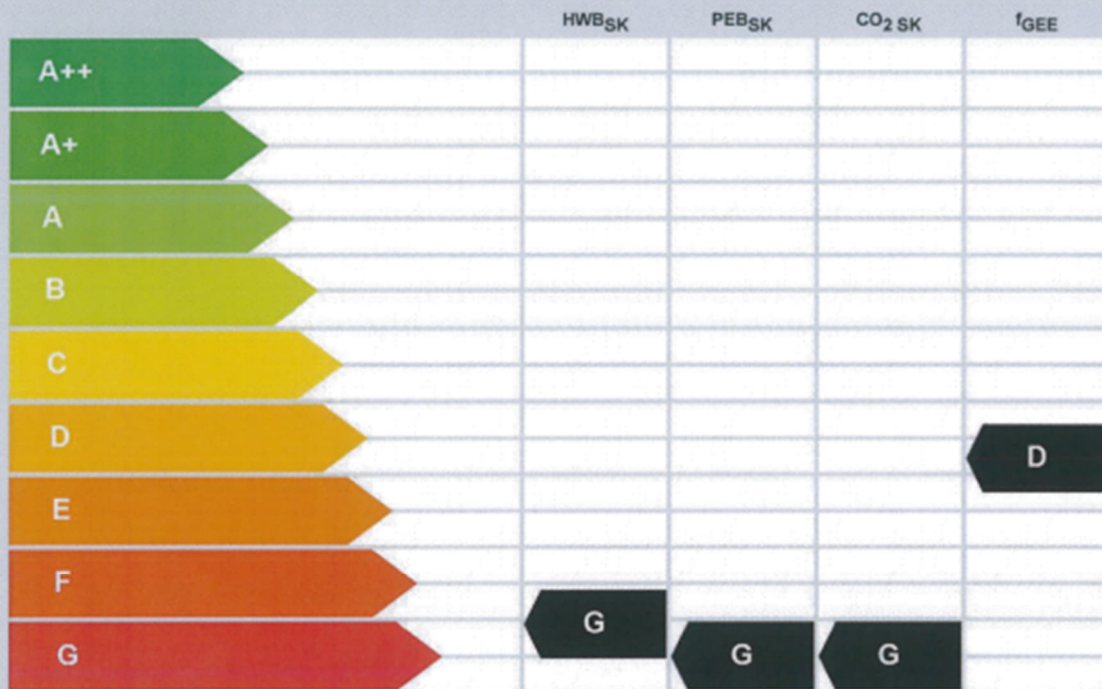
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Naglergasse 4		
Gebäude(-teil)	Geschäftslokale Verk. Parterre	Baujahr	1901
Nutzungsprofil	Verkaufsstätte	Letzte Veränderung	unbekannt
Straße	Naglergasse 4 / Bognergasse 3	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	380	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konverionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snr: ECT-2009081300XC808265

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	101,50 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	2,06 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	81,20 m ²	Heiztage	246 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	487,20 m ³	Heizgradtage	3.453 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	172,11 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	128
charakteristische Länge	2,83 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung
HWB*	50,80 kWh/m ² a	25.249 kWh/a	51,83 kWh/m ² a	
HWB		25.549 kWh/a	251,71 kWh/m ² a	
WWWB		563 kWh/a	5,55 kWh/m ² a	
KB*	6,14 kWh/m ² a	2.925 kWh/a	6,00 kWh/m ² a	
KB		7.351 kWh/a	72,43 kWh/m ² a	
BefEB				
HTEB _{RH}		6.754 kWh/a	66,54 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		1.313 kWh/a	12,94 kWh/m ² a	
HTEB		8.130 kWh/a	80,10 kWh/m ² a	
KTEB				
HEB		34.242 kWh/a	337,35 kWh/m ² a	
KEB				
BelEB		7.166 kWh/a	70,60 kWh/m ² a	
BSB		1.086 kWh/a	10,70 kWh/m ² a	
EEB		42.493 kWh/a	418,65 kWh/m ² a	
PEB		61.773 kWh/a	608,60 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern.}		57.865 kWh/a	570,10 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		3.908 kWh/a	38,50 kWh/m ² a	
CO ₂		11.533 kg/a	113,63 kg/m ² a	
f _{GEE}	2,333	2,347		

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.12.2012
Gültigkeitsdatum	17.12.2022

Erstellern
CAD Office Müllner GmbH
DI Michael Jung

Unterschrift

CAD Office Müllner GmbH
Wienerstr. 20 / 4
A - 2320 Schwechat
Tel.: 01 / 707 27 89 - Fax: 01 11
e-mail: muellner@cadoffice.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere unterschiedliche Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snr: ECT-20090813XXXC808265

Seite 2 von 16

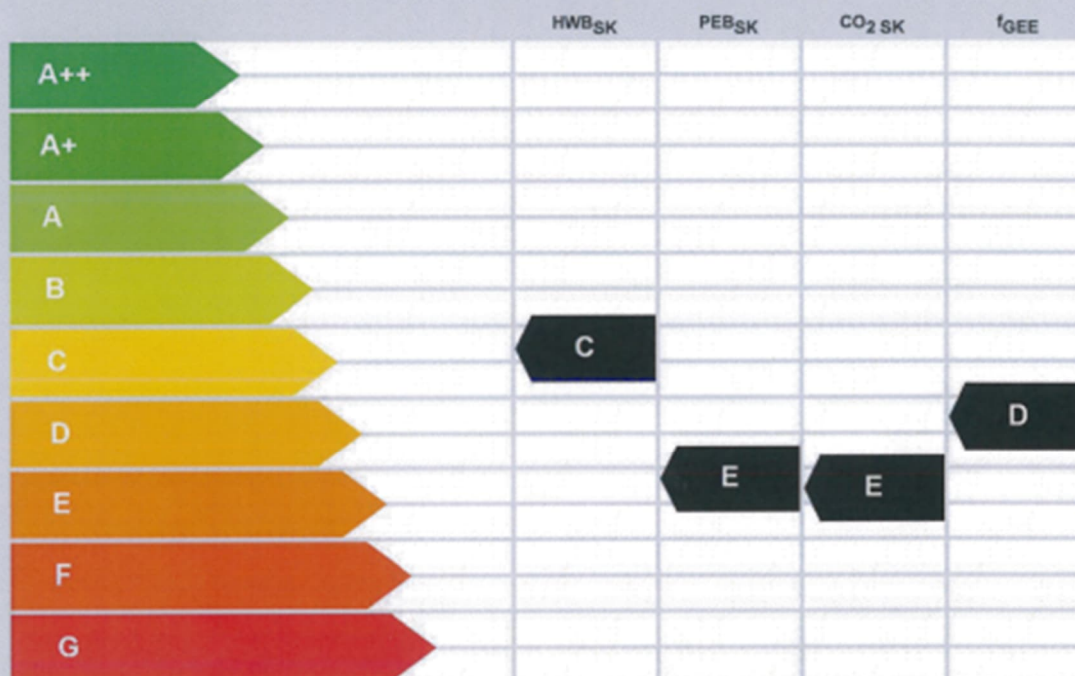
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Naglergasse 4		
Gebäude(-teil)	Büro/Druckerei Mezzanin	Baujahr	1901
Nutzungsprofil	Buerogebaeude	Letzte Veränderung	unbekannt
Straße	Naglergasse 4 / Bognergasse 3	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	1004
Grundstücksnr.	380	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wahngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der Warmwasserswärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Brundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BStB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

EER: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich GmbH; Snr: ECT-20090813XXXX08265

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	157,47 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	2,13 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	125,98 m ²	Heiztage	224 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	566,91 m ³	Heizgradtage	3.453 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	66,46 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,12 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEQ _T -Wert	61
charakteristische Länge	8,53 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	Anforderung
	spezifisch	zonenbezogen	
HWB*	19,64 kWh/m ² a	11.369 kWh/a	20,05 kWh/m ² a
HWB		10.297 kWh/a	65,39 kWh/m ² a
WWWB		741 kWh/a	4,71 kWh/m ² a
KB*	0,66 kWh/m ² a	334 kWh/a	0,59 kWh/m ² a
KB		4.904 kWh/a	31,14 kWh/m ² a
BefEB			
HTEB _{RH}		11.764 kWh/a	74,70 kWh/m ² a
HTEB _{WW}		113 kWh/a	0,71 kWh/m ² a
HTEB		11.944 kWh/a	75,85 kWh/m ² a
KTEB			
HEB		22.982 kWh/a	145,94 kWh/m ² a
KEB			
BelEB		5.071 kWh/a	32,20 kWh/m ² a
BSB		1.430 kWh/a	9,08 kWh/m ² a
EEB		29.482 kWh/a	187,22 kWh/m ² a
PEB		45.256 kWh/a	287,38 kWh/m ² a
PEB _{n.ern.}		41.768 kWh/a	265,23 kWh/m ² a
PEB _{ern.}		3.488 kWh/a	22,15 kWh/m ² a
CO ₂		8.301 kg/a	52,71 kg/m ² a
f _{GEE}	1,945	1,951	

ERSTELLT

GWR-Zeichn.

ErstellerIn **CAD Office Müllner GmbH
DI Michael Jung**

Ausstellungsdatum **17.12.2012**

Unterschrift

CAD Office Müllner GmbH

Wienerstr. 30 / 4

A - 2320 Schwandorf

Tel.: 01 / 707 27 89 Fax DW 11

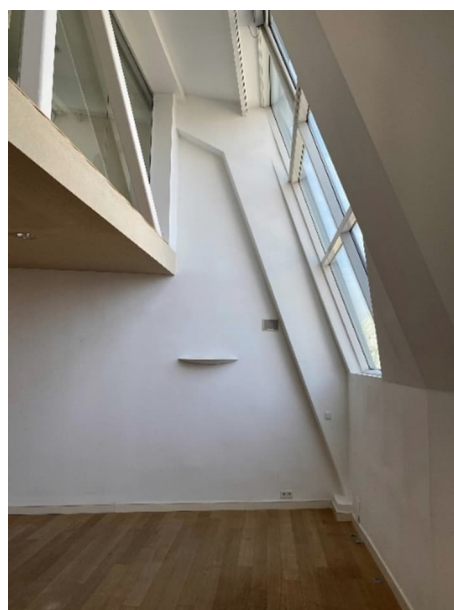
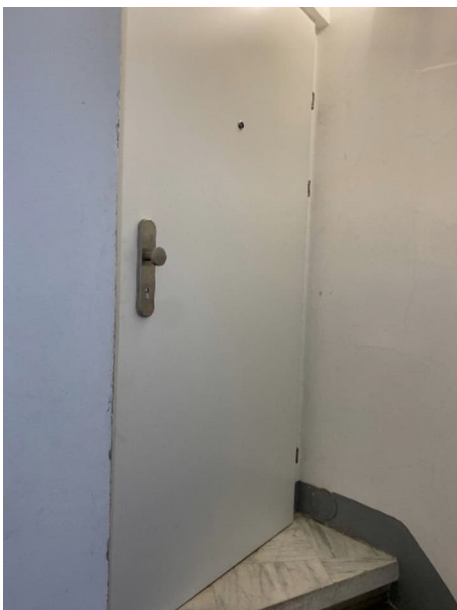
e-mail: muel@cadoffice.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere unterschiedliche Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

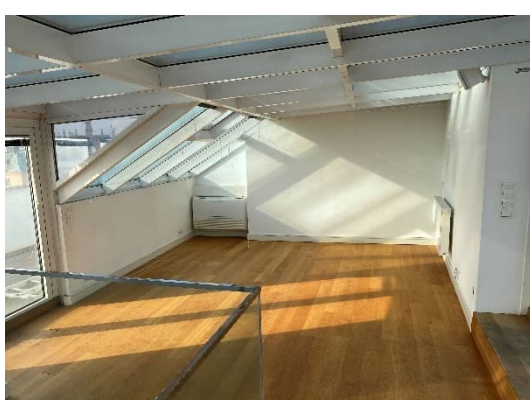
2.7. Fotodokumentation



Wohnung W 15

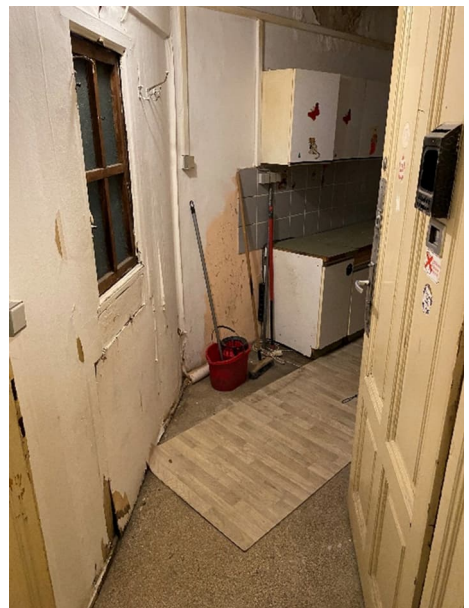




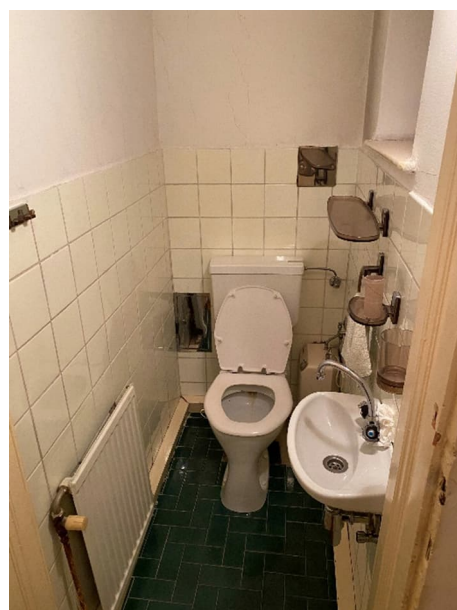
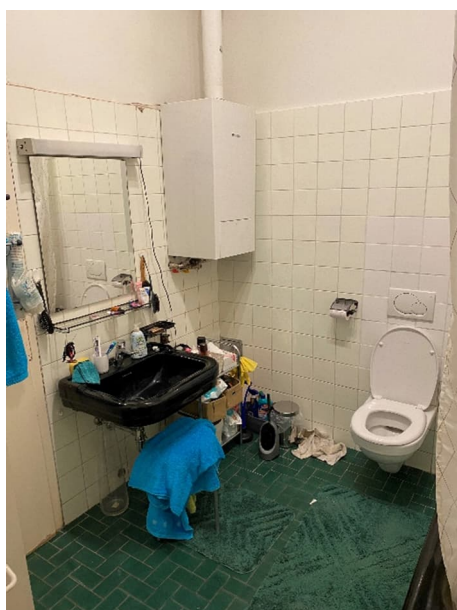
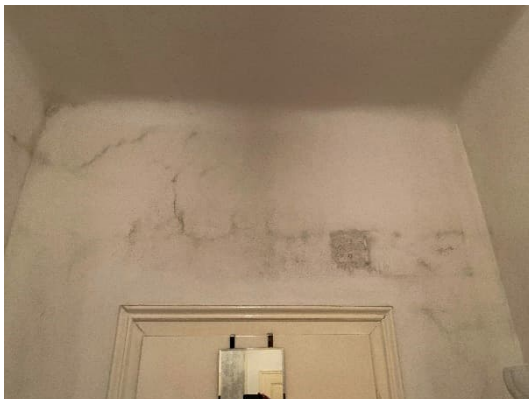




Top 9-10

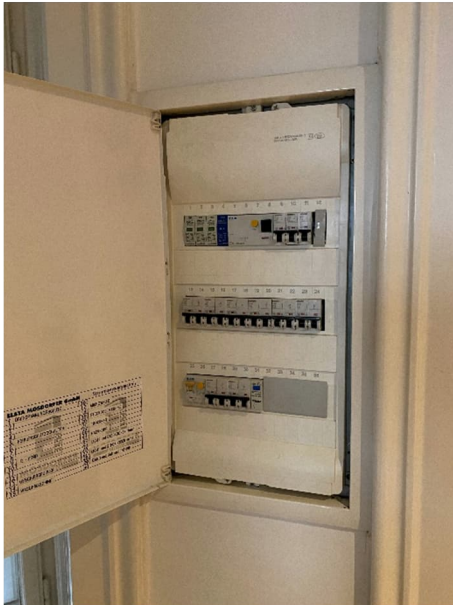


Top 11

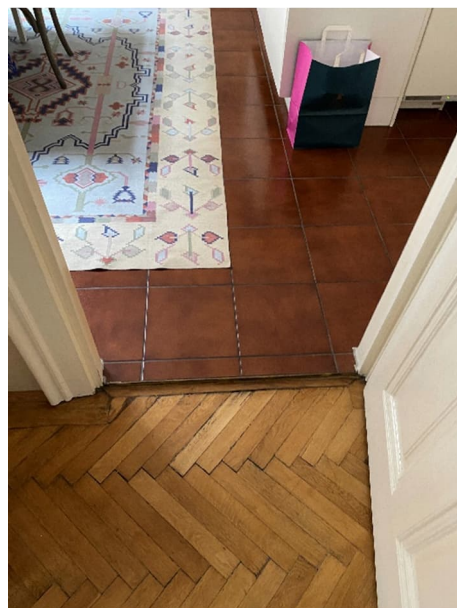




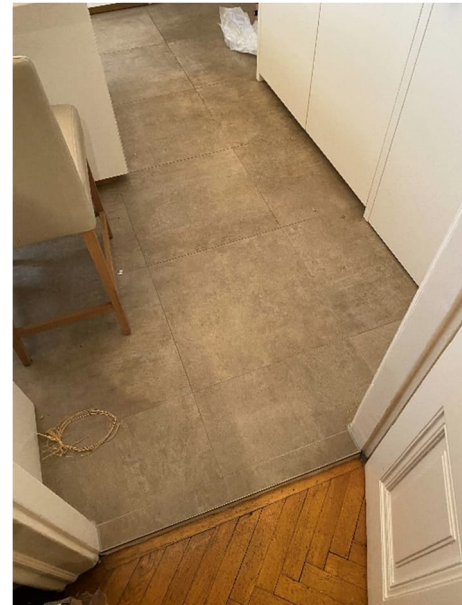
Top 12



Top 13

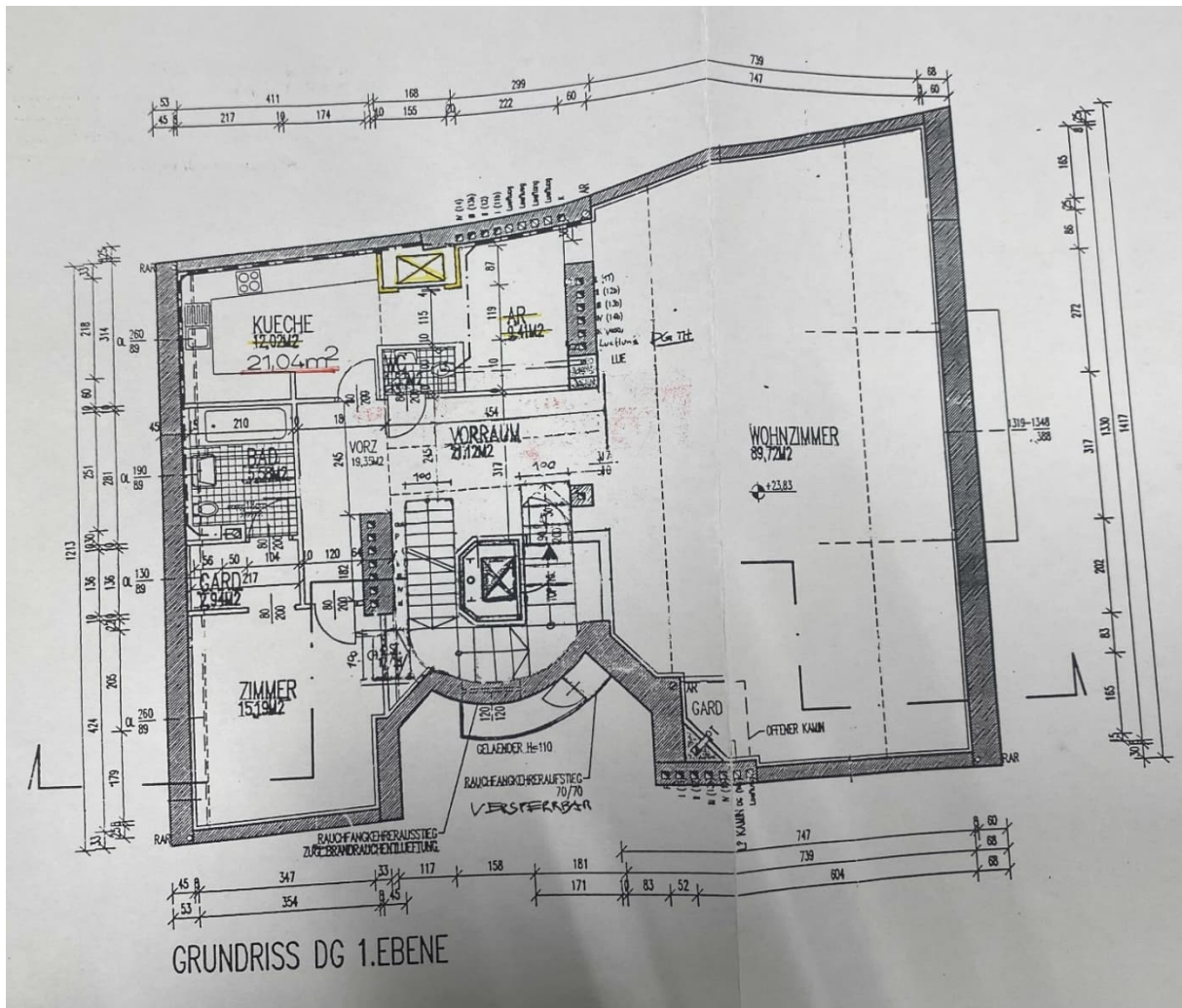


Top 14

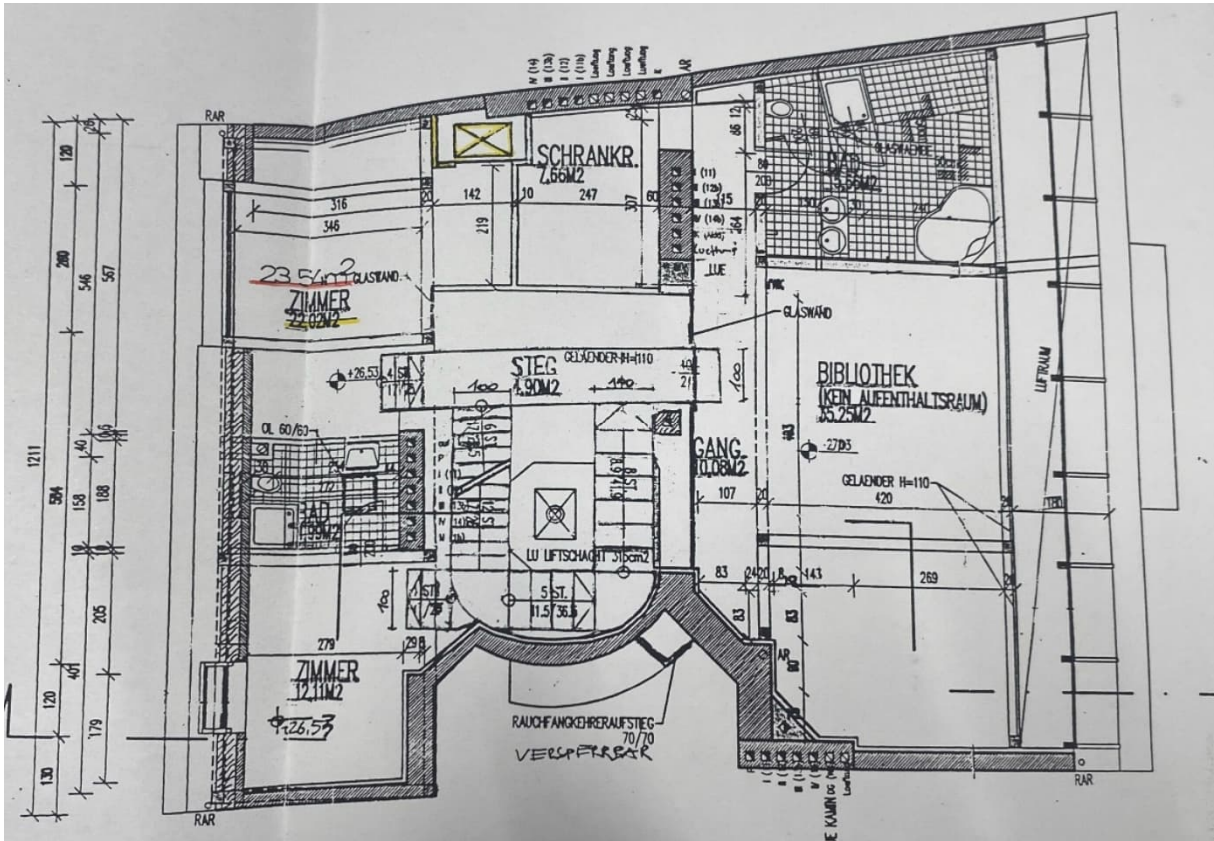


2.8. Pläne

Bestandsplan Wohnung W 15 (1. DG) vom 03.04.1997



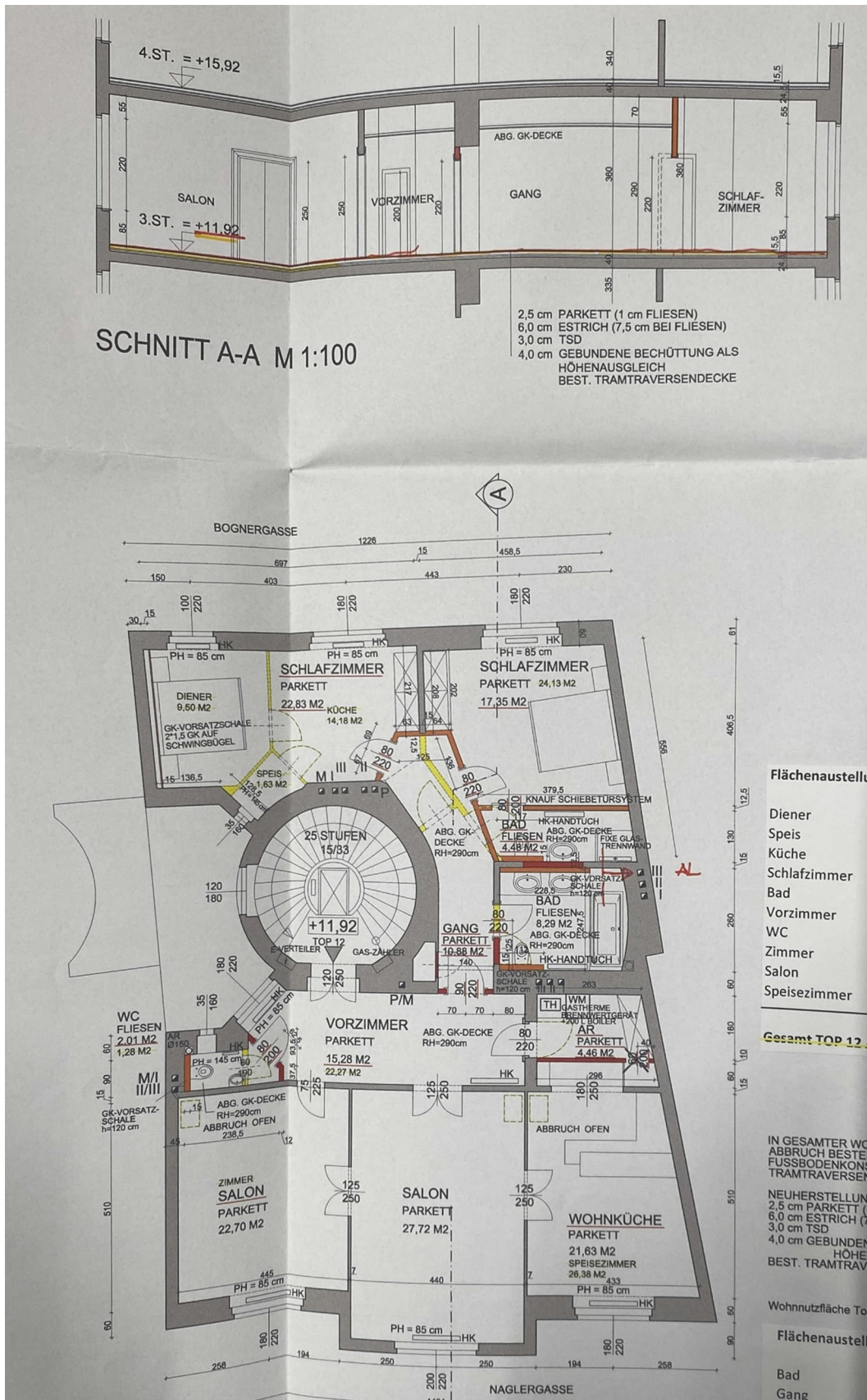
Bestandsplan Wohnung W 15 (2. DG) vom 03.04.1997



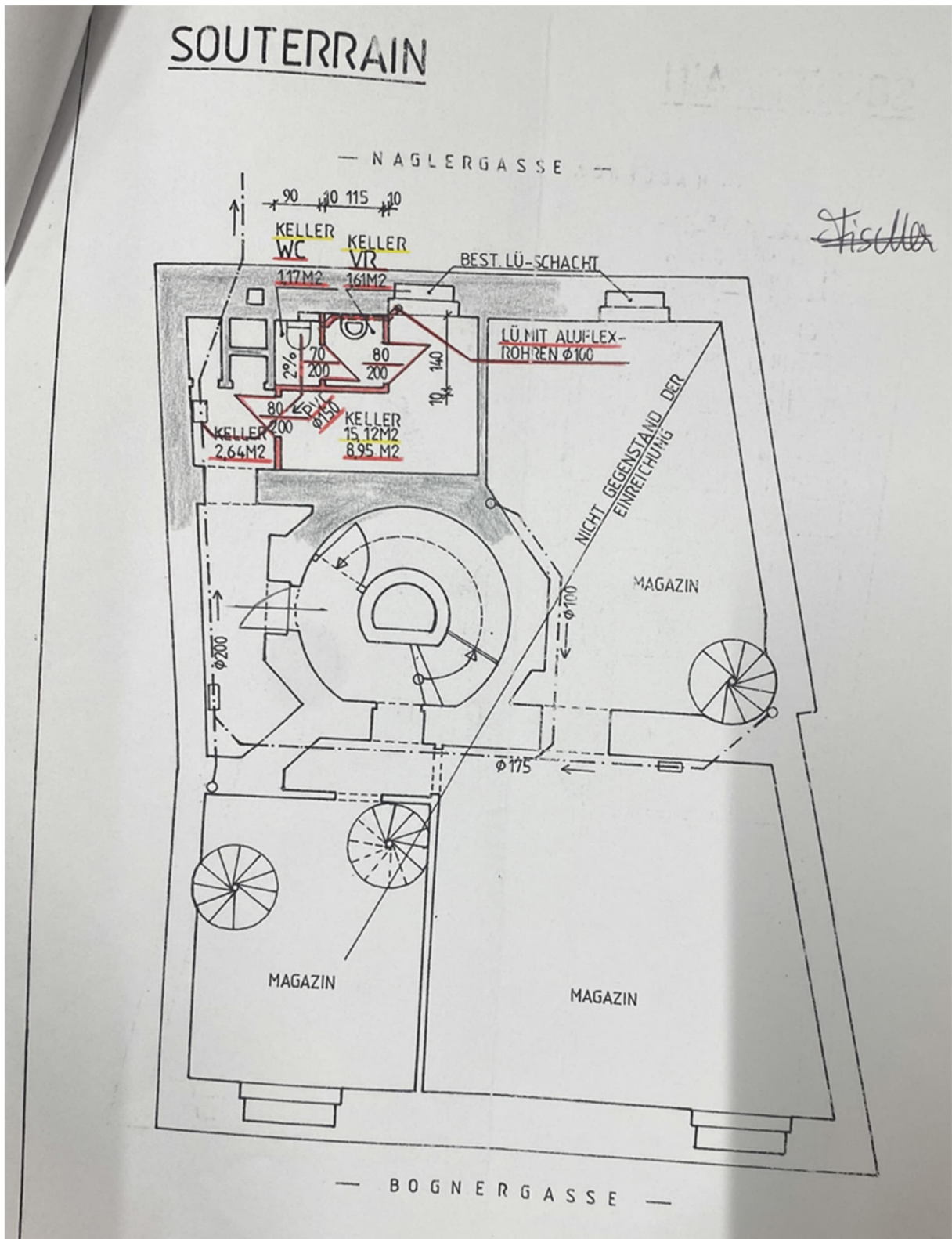
Bauanzeige DG-Wohnung W 15, August 2008



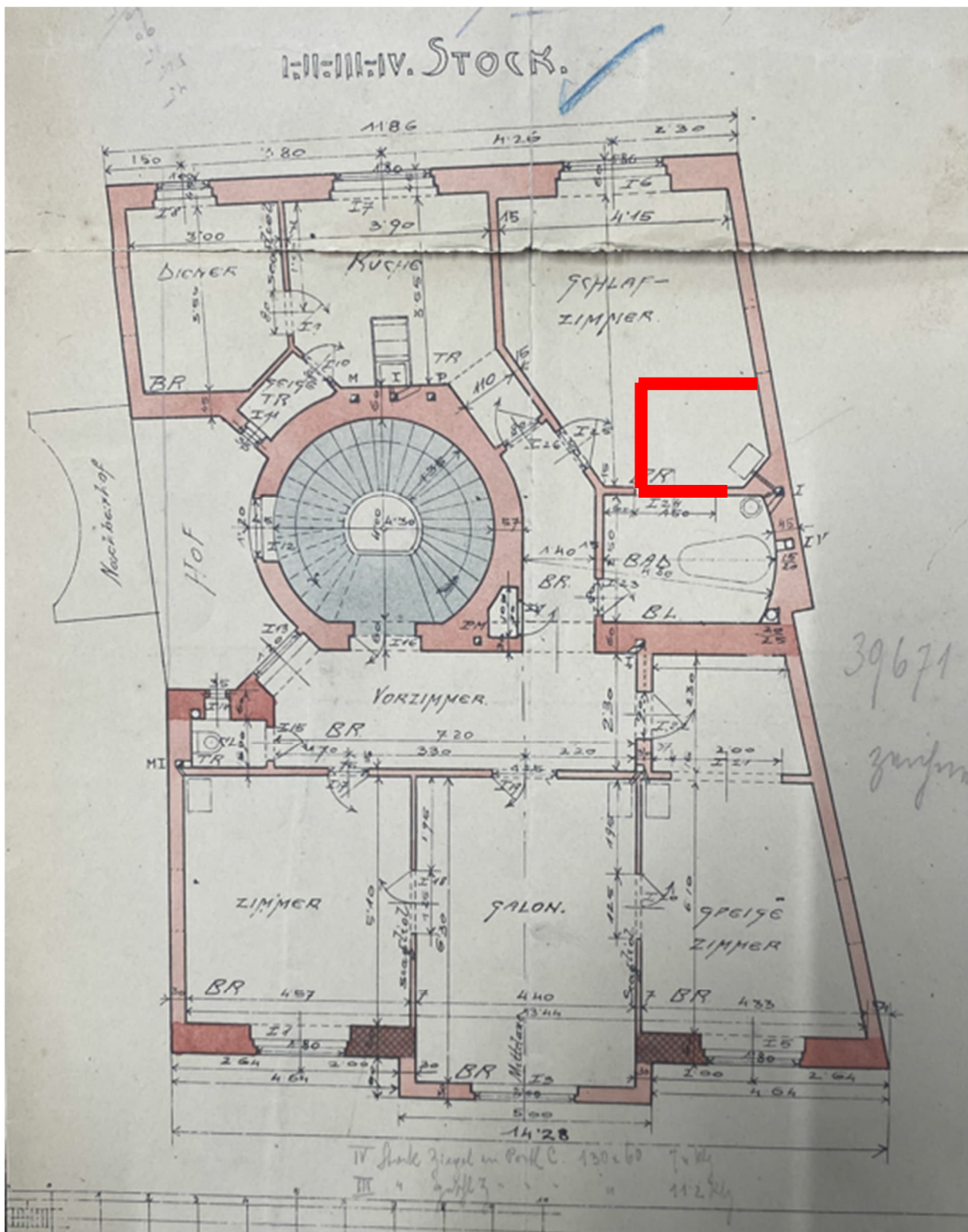
Einreichplan Wohnung Top 12 vom 28.06.2012



Einreichplan Geschäftslokal Top 8, Juni 2002

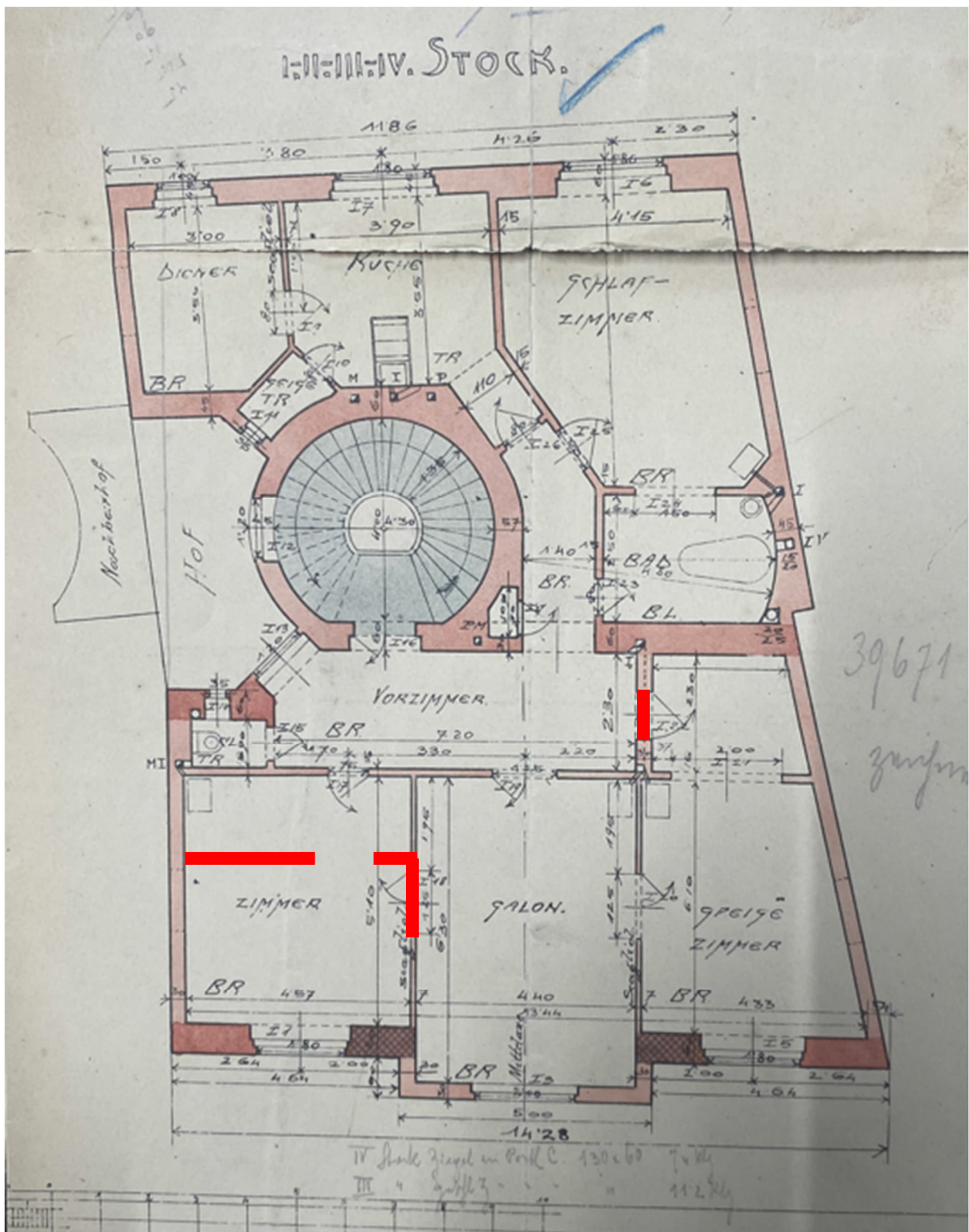


Bestandsplan 3. OG (Top 13), 1902



■ Bauliche Änderungen: Schließung der Türöffnung Bad/Schlafzimmer; Einbau Schrankraum im Schlafzimmer; Änderungen Sanitäreinrichtung Bad.

Bestandsplan 4. OG (Top 14), 1902



■ Bauliche Änderungen: Schließung der Türöffnung Vorzimmer/Speisezimmer; Einbau Schrankraum im Zimmer und Schließung Türöffnung Zimmer/Salon; Änderungen Sanitäreinrichtung Bad.

3. MARKTINFORMATION

Wohnungen

WOHNEN EIGENTUM | PREISE M²

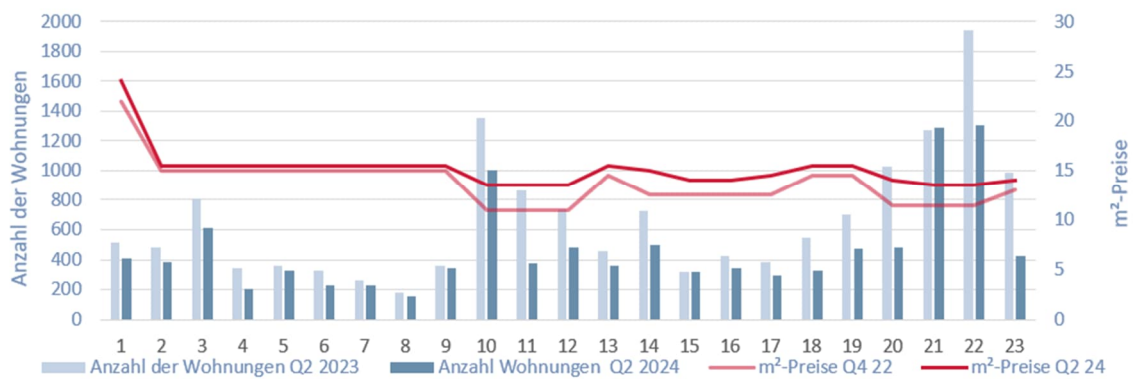
Erzielte m²-Preise im Durchschnitt Q2 2024

Bezirk	Eigentum gebraucht		Erstbezug	
	Ø €/m ²	max. €/m ²	Ø €/m ²	max. €/m ²
1	14.100	22.200	17.700	25.000

Verkaufte Durchschnittspreise/m² bei gebrauchten Wohnungen im Vergleich zu Erstbezugswohnungen im Q2/2024

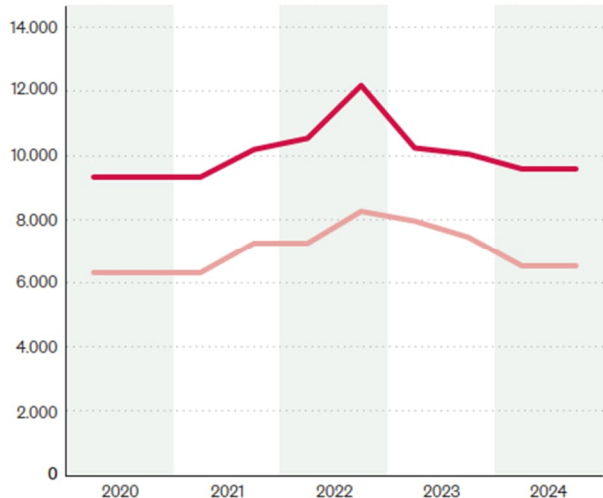
Mietzinshaus

Anzahl aktueller Wohnungen am Markt in Relation zu den m²-Preisen für Erstbezüge - Wien



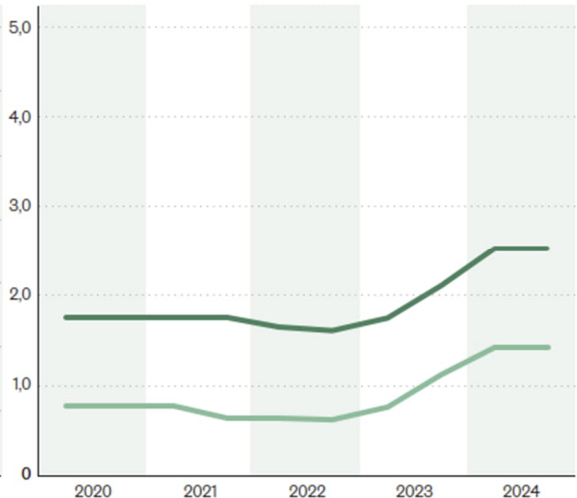
Quelle: ÖRAG Research

Preise



● mindestens ● maximal in Euro/m² © OTTO Immobilien GmbH

Renditen



● mindestens ● maximal in % © OTTO Immobilien GmbH

4. BEWERTUNG & GUTACHTEN

4.1. Bewertungsmethodik

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

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“¹

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

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

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

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

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

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz, Fassung vom 18.08.2021, § 2 Abs. 2

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

4.2. Wertermittlungsverfahren

Wohnung W15:

Beim Bewertungsgegenstand der Wohnung W 15 handelt es sich um eine Dachgeschoßwohnung im Wohnungseigentum. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das **Vergleichswertverfahren** als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Miteigentumsanteile:

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

Das Vergleichswert- und Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §4 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

4.3. Vergleichswertverfahren für W 15

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Die Vergleichspreise müssen auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft durch Zu- und Abschläge angeglichen werden. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt insbesondere bei unbebauten Grundstücken zu Tragen. Zudem wird es bei bebauten Liegenschaften angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsobjekten eine hinreichende Übereinstimmung der wertrelevanten Merkmale besteht. Dies ist in der Praxis etwa bei Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern und Garagenstellplätzen der Fall.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

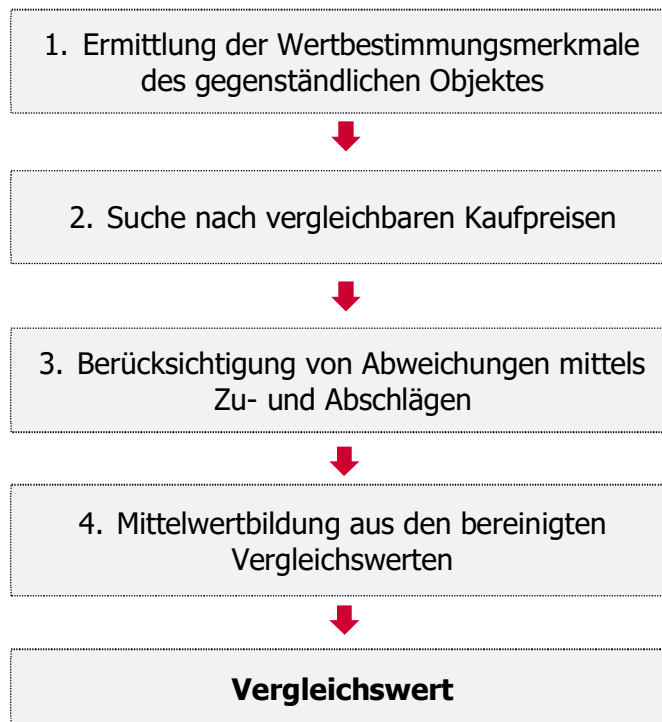
§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. 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.

Die nachfolgende grafische Darstellung zeigt die allgemeine Vorgehensweise im Rahmen der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren:



Die Vergleichspreise wurden durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs, sowie aus der internen Kaufpreissammlung des Sachverständigen ermittelt. Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsliegenschaften sowie der zu bewertenden Liegenschaft werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. An Vergleichsobjekten wurden vorrangig Dachgeschoßwohnungen im 1. Bezirk mit ähnlicher Größe und Ausstattung sowie in neuwertigem Zustand herangezogen. Eine Bereinigung der Kaufpreise von Wohnungen mit zugehörigem Kfz-Stellplatz wurde vorgenommen.

Vergleichspreise 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.

Anpassungen können unter Anderem in folgenden Bereichen vorgenommen werden:

- Stichtag
- Lage
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung
- Gebäudezustand

Stichtagsanpassung:

Da die Vergleichstransaktionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in der Vergangenheit stattfanden, werden die Kaufpreise entsprechend den Wertveränderungen lt. dem Immobilienpreisspiegel der WKO (Bezirk Innere Stadt Wien) angepasst. Die durchschnittliche Wertveränderung liegt bei rund 4,7 % p.a.

Ausreißeranalyse:

Bei Ausreißern handelt es sich um extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und aus der Stichprobe auszuschließen sind. Diese können mittels sog. „Ausreißertests“ identifiziert werden. Ausreißertests werden erst dann durchgeführt, wenn die Werte nach den voran beschriebenen Kriterien bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von ± 35 des arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35% über und 35% unter dem arithmetischen Mittel.

Sanierungskosten:

In der Bewertung wurden Sanierungs- und Umbaukosten für die gegenständliche Wohnung (u. a. Sanierung der Wasserschäden an Decken- und Bodenflächen; Sanierung Verglasungen, Fenster und Türen; Sanierung Terrassenflächen etc.) sowie anteilige Sanierungskosten an den Allgemeinflächen des Gebäudes (u. a. Stiegenhaus etc.) berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um brutto Ansätze.

Eine Rücklagenabrechnung liegt laut Auskunft der Hausverwaltung für das gegenständliche Objekt nicht vor, weshalb allgemeine Sanierungskosten nicht aus dem Reparaturfonds entnommen werden können und somit von der Eigentümergemeinschaft aufzubringen bzw. zu finanzieren sind.

4.4. Ertragswertverfahren für den ideellen Miteigentumsanteil

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

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

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

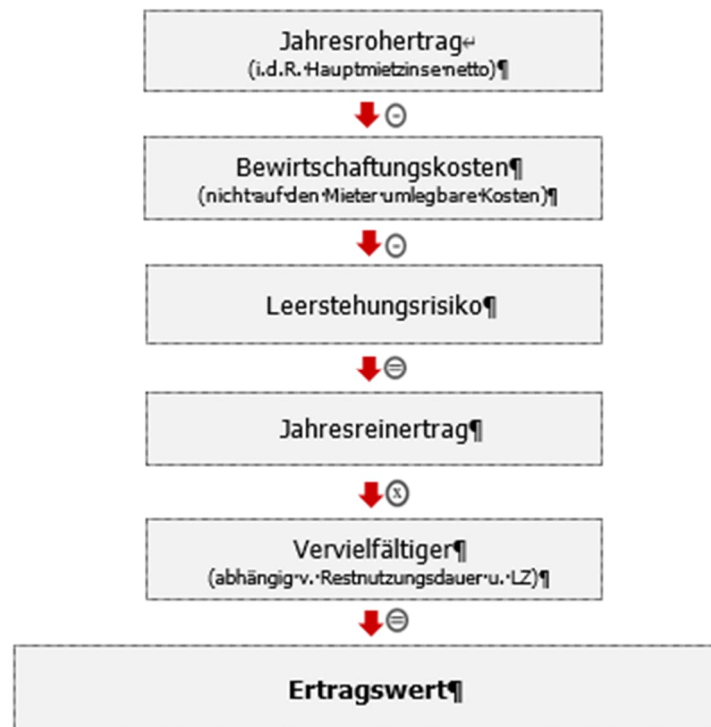
(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Liegenschaftszinssatz ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Es ergeben sich schlussendlich aus den Erträgen des TERM bzw. REVERSION gemeinsam ein Ertragswert. Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohertrag** bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten** wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein **Leerstellungsrisiko** und die **Bodenwertverzinsung** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag der baulichen**

Anlagen. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.



4.4.1. Bewertungsparameter

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Für die vermieteten Flächen werden die zum Stichtag erzielten Monatsmieten herangezogen. Für die leerstehenden und befristet vermieteten Flächen wird ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht.

Mietansätze

Die Wohnungen sind durchschnittlich zu rd. EUR 9,40/m² und die Geschäftsflächen um rd. EUR 54,6/m² in Bestand gegeben. Diese Ansätze erscheinen marktkonform und nachhaltig erzielbar. Für die leerstehende und die befristet vermietete Einheit wird eine nachhaltig erzielbare Miete angesetzt. Laut aktuellen Marktberichten bzw. dem Immobilienpreisspiegel 2024 liegen die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnflächen im Erstbezug im Bezirk Innere Stadt Wien zwischen EUR 15,00/m² und EUR 25,00/m² Nutzfläche, wobei festzuhalten ist, dass für neu errichtete Wohnungen, insbesondere im Dachgeschoss, höhere Mieten erzielt werden können. Die Recherche in unmittelbarer Umgebung zur bewertungsrelevanten Liegenschaft zeigt, dass die üblichen Angebotsmieten für Wohnungen in vergleichbaren Gebäuden in sehr gutem Zustand derzeit durchschnittlich zwischen EUR 18,-/m² und EUR

23,00/m² liegen. Aufgrund der Lage der Liegenschaft wird ein durchschnittlicher Mietzins von EUR 21,-/m² Nutzfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten stellen jene Kosten dar, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigerweise anfallen. Nach den derzeit geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen werden diese den Mietern weiterverrechnet und stellen somit einen Durchlaufposten dar. Jene Kosten die nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind, wie etwa die Kosten für den Betrieb und das Management von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds u.dgl. verbleiben beim Vermieter und sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

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

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

⁴ Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage

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

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

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

Büro- und Wohnobjekte: EUR 7,50-17,50/m²
Lager- und Produktionsgebäude: EUR 3,00-10,00/m²⁵

In der gegenständlichen Bewertung werden EUR 11,0/m² für die Geschäftsflächen und EUR 13,0/m² für die Wohnflächen an Instandhaltungskosten angesetzt.

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des **Liegenschaftszinssatzes** erfolgt aus dem Immobilienmarkt und stellt jenen Zinssatz dar, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist aus dem regionalen Immobilienmarkt zum Stichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilien einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind hierbei auch gesondert zu betrachten.⁶ Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

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

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

⁵ Bienert, Funk; Immobilienbewertung Österreich; 3. und 4. Auflage

⁶ Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

Marktbeobachtungen haben ergeben, dass die Bruttoanfangsrendite für Liegenschaften dieser Art und Nutzung unter Berücksichtigung der Lage zwischen 2,2 % und 2,8 % bewegt. Es ergibt sich somit ein Liegenschaftszinssatz von 3,5% für Geschäftsflächen und von 0,75 % bis 1,75% für Wohnungen. Aus dieser angemessenen Rendite sowie einer ewigen Restnutzungsdauer ergibt sich ein gewichteter Liegenschaftszinssatz von rd. 2,2 % für die gegenständliche Liegenschaft. Diese Ansätze spiegeln sich auch in der Veröffentlichung der Richtwerte der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen wider. Die Bruttoanfangsrendite beträgt somit rd. 2,4 %.

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

Quelle: Sachverständige, Ausgabe 2/2024

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

„der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.“¹⁷

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

„Der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann“¹⁸

Der Bewertung wird eine ewige Restnutzungsdauer des Gebäudes unterstellt.

Anmerkungen zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaftsanteilen

Aufgrund der eingeschränkten Veräußerbarkeit eines ideellen Miteigentumsanteiles erfolgt gemäß den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur (u.a. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage) bei einem Miteigentumsrecht < ¼-Anteil ein Abschlag von zumindest 20%.

⁷ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.28

⁸ ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 3.27

Miteigentumsrecht	Abschlag
größer $\frac{1}{2}$ Anteil	5–8%
$\frac{1}{2}$ Anteil	10–15%
kleiner $\frac{1}{2}$ Anteil	12–18%
kleiner $\frac{1}{4}$ Anteil	$\geq 20\%$

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7.Auflage

Gegenständlich wird ein Abschlag von 20% in Ansatz gebracht.

4.5. Verkehrswertermittlung Wohnung W 15

EZ	Adresse	Top	Erwerbsdatum	WN-FI in m²	WE begründet	Loggia	Balkon	Terrasse	gew.WNF	STP	Kaufpreis gesamt in €	KP ohne StP	Kaufpreis/m² in €	Bereinigung				bereinigter Kaufpreis/m² Indexiert in €	Ausreißer
														Zeit	Lage	Gebäudezustand	Gründlskonfiguration		
1395	Parking 14	803	14.04.2022	350,99	2019	1,0	0,5	164,02	391,995	60.000	9.635.729	9.635.729	24.581,25	5,0%	0,0%	-15,0%	-13%	21.367	nein
1629	Stubenring 22	13	14.06.2022	245,34	2011	2,06	5,43	128,95	280,2925		5.800.000	5.800.000	20.692,67	11%	7,5%	-15,0%	-11%	18.343	nein
1399	Werdertorgasse 5	43	07.03.2023	268,59	2022		54,43	54,43	282,1975		7.599.000	7.599.000	26.927,95	8%	7,5%	-15,0%	-15%	22.956	nein
145	Börsenplatz 1	606	30.06.2023	295,50	2022		24,37	24,37	301,5925		7.200.000	7.200.000	23.873,27	6%	5,0%	-15,0%	-19%	19.407	nein
11	Geithingasse 1	22	01.09.2023	350,17	2000			355,60	439,07		13.027.000	13.027.000	29.669,53	6%	5,0%	-15,0%	-19%	23.885	nein
1484	Zeilnagasse 10	13	06.11.2023	226,91	2010			72,22	244,965	1	6.000.000	5.940.000	24.493,29	5%	7,5%	-15,0%	-18%	20.124	nein
1052	Scheillinggasse 7	20	23.02.2024	185,47	2018			41,02	195,725	1	4.500.000	4.440.000	22.991,44	3%	7,5%	-15,0%	-17%	19.147	nein
1399	Neutorgasse 10	44	28.03.2024	226,99	2022			90,84	249,7		6.645.000	6.645.000	26.611,93	3%	7,5%	-15,0%	-20%	21.377	nein
1104	Zeilnagasse 5	25-4	27.09.2024	226,90	2013			70,30	244,475	1	5.100.000	5.040.000	20.861,03	1%	7,5%	-15,0%	-22%	16.275	nein

zeitliche Bereinigung

Preisindexierung p.a.
Bewertungsstichtag

4,7
07.11.2024

Vergleichswertermittlung

Mittelwert nach Bereinigung **20.000 €/m²**

Konfidenzintervall

35% 27.000 €/m²
-35% 13.000 €/m²

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung

20.320 €/m²

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet

20.000 €/m²

Wohnnutzfläche gewichtet
bereinigter Vergleichswert

306,58 m²
20.000 €/m²

Vergleichswert gerundet

6.131.500 €

Sanierungs- und Umbaukosten W 15
Anteil Sanierung Allgemeinflächen

- 1.270.000 €
- 105.000 €

Vergleichswert gerundet (inkl. s.w.U.)

4.760.000 €

4.6. Verkehrswertermittlung ideeller Miteigentumsanteil

Bewertungsmethode

Ertragswertmethode

Objektdaten

Bewertungsstichtag

07.11.2024

Adresse	Naglergasse 4/ Bognergasse 3
Postleitzahl	1010
Ort	Wien

Besitzverhältnis	Eigentum
Hauptnutzung	Geschäft
Indexierung	
Grundstücksgröße	221 m ²

Flächenanalyse

Marktmiete

Objekt

Objekt	Anzahl	Einheit	Fläche in %	Leer- stand	Roh. in %	€ p.m.	O./U.- rent
Geschäft	289,0	m ²	27,2%				
Wohnung Top 9-10	159,0	m ²	15,0%	100%		21,0 €	
Wohnung Top 11	152,9	m ²	14,4%				
Wohnung Top 12	157,6	m ²	14,8%			21,0 €	67%
Wohnung Top 13	151,8	m ²	14,3%				
Wohnung Top 14	152,3	m ²	14,3%				

Bewertungsparameter

	Wohnung Top 9-10 Geschäft	Wohnung Top 11	Wohnung Top 12	Wohnung Top 13	Wohnung Top 14
Liegenschaftszinssatz	3,50%	1,75%	0,75%	1,50%	1,50%
Liegenschaftszinssatz Rev.	3,50%	1,75%		1,75%	
Inst. Kosten / WNF/ Stp pa	11,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Mietausfallssrisiko pa	3,00%	2,50%		2,50%	2,50%

Ertragswert

	Mietflächen	m ² /Stk.	HMZ / m ² p.m	HMZ p.a.
Mietertrag derzeit	Geschäft	289,0	54,6	189.439 €
	Wohnung Top 9-10			- €
	Wohnung Top 11	152,9	4,1	7.565 €
	Wohnung Top 12	157,6	12,6	23.760 €
	Wohnung Top 13	151,8	13,4	24.439 €
	Wohnung Top 14	152,3	7,4	13.591 €
	Gesamt	903,6	23,9	258.793 €
Ertrag Leerstand fiktiv	Geschäft			- €
	Wohnung Top 9-10	159,0	21,0	40.068 €
	Gesamt	159,0	21,0	40.068 €

Jahresrohertrag gesamt

298.861 €

Verwaltungskosten	-	des Jahresrohertrages	-	€
Inst. Kosten	- 12,46	€ pro m ² Nutzfläche	-	13.236 €
Mietausfallssrisiko	- 2,64%	des Jahresrohertrages	-	7.890 €

Jahresreinertrag

277.735 €

Vervielfältiger * **45,7** = **2,2%** Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit

BW Term	8.605.673 €
BW Reversion Leerstand	2.114.246 €
BW Reversion	1.969.701 €

Ertragswert gerundet

12.690.000 €

sonstige wertrelevante Umstände	-	Sanierung Leerstand Top 9-10	2.000 € -	318.000 €
---------------------------------	---	------------------------------	-----------	-----------

Ertragswert (inkl. s.w.U.)

12.372.000 €

Bruttorendite exkl. s.w.U.	2,4%
Bruttorendite inkl. s.w.U.	2,4%
Verkehrswert / m ² NF	11.643

Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Anteile	8/72-Anteile	1.374.667 €
--	--------------	-------------

Abschlag Miteigentumsrecht aufgrund eingeschränkter Veräußerbarkeit	-20%	- 274.933 €
---	------	-------------

Ertragswert der ideellen Miteigentumsanteile (8/72-Anteil) gerundet

1.100.000 €

4.7. Verkehrswert

Die Ableitung der Verkehrswerte erfolgt für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top W15 aus dem Vergleichsverfahren und für den ideellen Miteigentumsanteil aus dem Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert

für das Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 27,
untrennbar verbunden mit W 15 (320/1.436 Anteile) sowie für
den ideellen Miteigentumsanteil B-LNR 28 im Ausmaß von 8/72 Anteilen

an der Liegenschaft

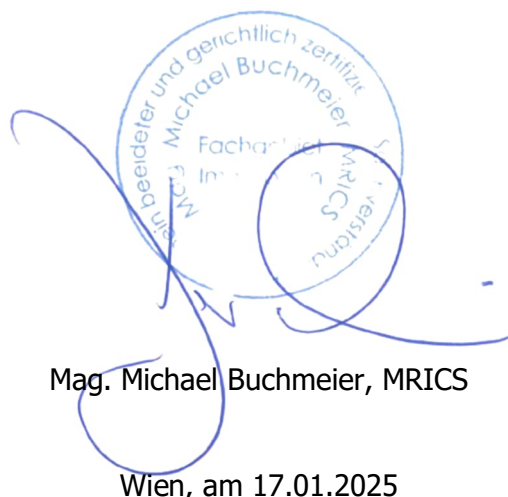
A-1010 Wien, Naglergasse 4, ident Bognergasse 3, KG 01004 Innere Stadt
EZ 131, BG Innere Stadt Wien

**beträgt zum Bewertungsstichtag 07.11.2024 unter
Berücksichtigung der getätigten Anmerkungen und
Annahmen gerundet**

für die Eigentumswohnung W 15, B-LNR 27, 320/1.436 Anteile	EUR 4.760.000,-
für den ideellen Miteigentumsanteil, B-LNR 27, 8/72 Anteilen	netto EUR 1.100.000,-

gesamt EUR 5.860.000,-
(Euro fünf Millionen achthundertsechzigtausend)

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 17.01.2025

5. ANHANG

5.1. Allgemeine Anmerkungen

Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

Gesetze, Richtlinien & Standards:

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

Grundlagen:

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

Befundung und Bewertungsansätze:

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

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

Haftungsbedingungen:

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

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1