

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Fünfhaus

Gasgasse 1-7

1150 Wien

Wien, 13.02.2026

GZ 39 E 58/25y

26003-1150

BEWERTUNGSGUTACHTEN

MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM



**Zur Ermittlung der VERKEHRSWERTE der Miteigentumsanteile -
Wohnungseigentum an Werkstätte A und Wohnungseigentum an Wohnung 37
an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01307 Sechshaus		
Einlagezahl:	248	B-LNR:	3 und 31
Mindestanteile:	150 / 2984	B-LNR: 3	Werkstätte A
	172 / 2984	B-LNR: 31	Wohnung 37
Bezirksgericht:	Fünfhaus		
Adresse:	1150 Wien, Ortnergasse 7		

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert und Vergleichswert Wohnung
Sachwert und Ertragswert Werkstätte
Rechte und Lasten
Verkehrswerte

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Grundrisse
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Energieausweis
Beilage 5 Wohnungseigentumsvertrag
Beilage 6 Baubewilligung DG-Ausbau
Beilage 7 Gutachten Mängel im Haus

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	MITEIGENTUMSANTEILE - WOHNUNGSEIGENTUM		
	Grundbuch	01307 Sechshaus	EZ 248
	B-LNR: 3	Anteil:	150 / 2984
	B-LNR: 31	Anteil:	172 / 2984
	1150 Wien, Ortnergasse 7		
Auftraggeber	Bezirksgericht Fünfhaus 1150 Wien, Gasgasse 1-7 in der Exekutionssache GZ 39 E 58/25y des Bezirksgerichtes Fünfhaus betreffend Zwangsversteigerung		
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung der Verkehrswerte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum		
	Grundbuch	01307 Sechshaus	EZ 248
	B-LNR: 3	Anteil:	150 / 2984
	B-LNR: 31	Anteil:	172 / 2984
	1150 Wien, Ortnergasse 7		
	Bewertung erfolgt ohne Inventar		
Bewertungsstichtag	09.01.2026		
Befundaufnahme / Besichtigungstag	09.01.2026		

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 04.02.2026

Besichtigungen vom: 09.01.2026

Erhebungen:

Grundbuchsabfragen am 28.11.2025, am 07.01.2026 und am 04.02.2026
Erhebung MA 37/15. Bezirk am 08.01.2026
Abfrage IC-Hausverwaltung GmbH am 09.01.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 24.02.2026
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 24.02.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses aus 1901
diverse Bauanzeigen für Änderungen in Wohnungen aus 2016 bis 2019
Einreichplan Dachgeschossausbau, Lift- u. Balkonzubau vom 27.01.2017
Bescheid Baubewilligung Dachgeschosszubau, Balkone, Bauliche Änderungen
MA37/15-198140-2017-1 vom 15.09.2017
Vorbemessung/statische Berechnung vom Oktober 2019
Bauanzeige inkl. Plan Top 16 und Top 17 vom 11.11.2019
Bescheid Baueinstellung bauliche Änderungen in Top 16 und Top 17 vom 27.02.2024

Gutachten zur Ermittlung der selbstst. Räumlichkeiten, Arch.Dipl.Ing. Claudia Hammerl vom 07.03.2019
Nutzwertgutachten, Arch.Dipl.Ing. Claudia Hammerl vom 07.03.2019
Wohnungseigentumsvertrag vom 02.04.2019
Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 22.05.2019
Gutachten zur Ermittlung der selbstst. Räumlichkeiten, Arch. DI Ulrike Janowetz vom 05.11.2019
Nutzwertgutachten, Arch. DI Ulrike Janowetz vom 05.11.2019
2.Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 16.12.2019
Berichtigung zum 2.Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 10.04.2020

Schreiben IC-Hausverwaltung GmbH vom 26.01.2026
Befund und Gutachten betreffend Mängel im Auftrag des Handelsgericht Wien vom 14.10.2025
Baumeister Dipl.Ing. Elmar Hagmann, MBA
Vorausschau 2026
monatliche Vorschreibungen ab 01/2026
Tilgungspläne Kredite WEG Ortnergasse 7
Energieausweis vom 08.12.2021
Grundrisse der WE-Objekte

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 248

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3, 31 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 445/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.110/7	GST-Fläche	547	
	Bauf.(10)	401	
	Bauf.(20)	146	Ortnergasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

1 a Bauplatz auf Gst .110/7

3 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 150/2984



- a 2078/2019 IM RANG 3899/2018 Kaufvertrag 2018-07-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-03-25 Eigentumsrecht
- b 3038/2019 1884/2020 Wohnungseigentum an Werkstätte A
- c 3038/2019 Teilung des Anteils
- d 1884/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- h gelöscht

31 ANTEIL: 172/2984



- a 2078/2019 IM RANG 3899/2018 Kaufvertrag 2018-07-11, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-03-25 Eigentumsrecht
- b 3038/2019 1884/2020 Wohnungseigentum an Wohnung 37
- c 3038/2019 Teilung des Anteils
- d 1884/2020 Berichtigung Eigentumsrecht
- h gelöscht

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 3 31

- a 2078/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-08-22, Nachtrag 2019-03-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
IM RANGE VOR C-LNR 6

6 auf Anteil B-LNR 3 31

- a 2078/2019 Pfandurkunde 2019-01-28, Nachtrag 2019-03-25

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
IM RANGE NACH C-LNR 5
- 18 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2272/2024 Klage (LG ZRS Wien, 4 Cg 50/24p)
- 19 auf Anteil B-LNR 3
a 2731/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 1232/24w)
- 22 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5450/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2445/24b)
- 24 auf Anteil B-LNR 3 31
a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17
PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für
[REDACTED] (20 E 1252/25x)
- b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus
EZ 248 KG 01307 Sechshaus
- 25 auf Anteil B-LNR 3 31
a 1882/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-27
PFANDRECHT vollstr EUR 5.990,42
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnberggasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)
- 27 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2140/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 872/25f)
- 28 auf Anteil B-LNR 3 31
a 2480/2025 Zahlungsbefehl 2024-06-26, Zahlungsbefehl
2024-12-12
PFANDRECHT vollstr EUR 11.170,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-06-23
Antragskosten EUR 872,58
für Eigentümergemeinschaft Ortnergasse 7, 1150 Wien
(20 E 2044/25t)
- 31 auf Anteil B-LNR 3 31
a 3624/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1391/25d)
- 32 auf Anteil B-LNR 3 31
a 4219/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-18
PFANDRECHT vollstr EUR 1.188,18
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-09-04,
Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-07-18, Antragskosten
EUR 372,77
für Eigentümergemeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnberggasse 7, 1150 Wien (39 E 51/25v, beigetreten
zu 39 E 17/25v)
- 33 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5138/2025 Zahlungsbefehl 2025-09-19
PFANDRECHT vollstr EUR 4.792,46
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-10-31,
Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-09-19, Antragskosten
EUR 582,28
für Eigentümergemeinschaft des Hauses Sechshauser Straße
41/Kürnberggasse 7 1150 Wien (39 E 55/25g, beigetreten zu
39 E 17/25v)
- 34 auf Anteil B-LNR 3 31

- a 5387/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--, Antragskosten
EUR 3.220,88
für WBI Beteiligungsverwaltungs GmbH (FN 361867h)
(39 E 58/25y)
- 35 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5547/2025 Beschluss 2025-07-23, Beschluss 2025-10-20
PFANDRECHT vollstr EUR 104.475,50
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-12-10 und
Exekutionsbewilligung 2025-12-10
für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4087/25h)
- b 5547/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 63
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 35
- 36 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5585/2025 Versäumungsurteil 2025-02-25, Bewilligung der
Fahrnisexekution 2025-04-10
PFANDRECHT hins vollstr Kosten und Zinsen gem
Exekutionsantrag 2025-12-03 und Exekutionsbewilligung
2025-12-04 für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4207/25f)
- b 5585/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 36
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 64
- 37 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5903/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2153/25p)
- 38 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 5939/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.313,02, EUR 2.856,98, EUR
10.468,93 und EUR 1.753,64, samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-12-17, Kosten EUR 646,83
samt 4 % Z seit 2024-12-12, Kosten EUR 1.896,08 samt 4 % Z
seit 2025-05-13, Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit
2025-08-07, Kosten EUR 872,58, Antragskosten EUR 1.118,72,
für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 60/25t, beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 39 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 54/2026 Zahlungsbefehl 2025-11-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.155,44
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-01-07 und
Exekutionsbewilligung 2026-01-13
für (20 E 69/26b)
- b 54/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 65
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 39
- 40 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 396/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 68.002,40
samt 4 % Z aus EUR 65.192,40 seit 2024-05-18
4 % Z aus EUR 2.810,-- seit 2024-08-30
Kosten EUR 18.724,04 samt 4 % Z seit 2025-08-26
Kosten EUR 3.781,32 samt 4 % Z seit 2025-12-09
Antragskosten EUR 1.118,72
für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 7/26z beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 41 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 445/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 122.634,22 samt Zinsen

und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-29 für



(39 E 8/26x beigetreten zu 39 E 58/25y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet, seit Errichtung des Wohnhauses erfolgten diverse Wohnungsumbauten. Der Dachgeschossausbau, ein Lifteinbau, Balkonzubauten und diverse Umbauten wurden aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 2017 begonnen und sind nicht fertiggestellt (siehe auch Beilage 7 - Gutachten über Mängel und unfertige Bauarbeiten). Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zwei Dachgeschossen.

Im Kellergeschoss sind Kellerabteile und eine Werkstatt geplant, jedoch nicht fertiggestellt. Im Erdgeschoss, den Obergeschossen und den Dachgeschossen sind ausschließlich Wohnungen vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und hat straßenseitig eine gegliederte Fassade, das Dach ist als Satteldach mit Dachgauben ausgebildet.

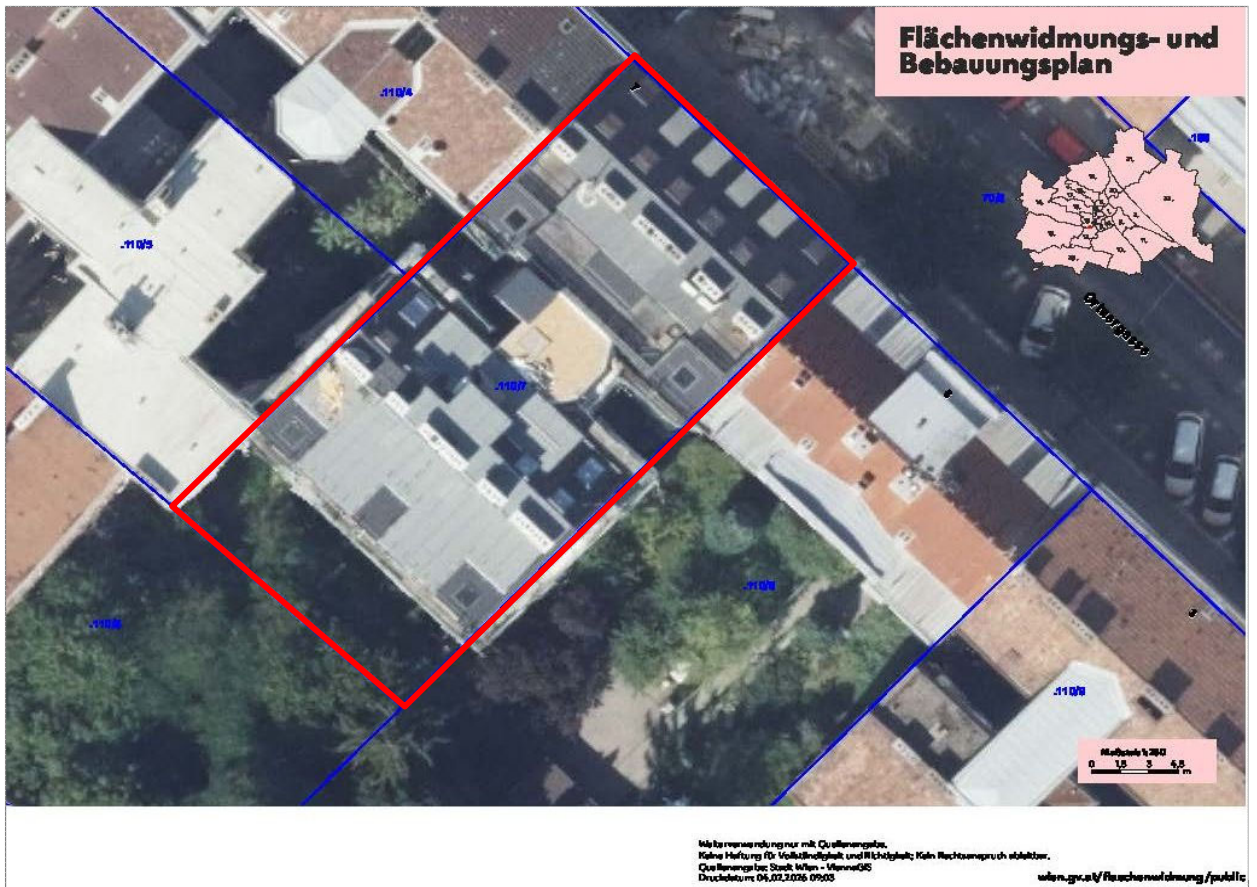
Das Gebäude soll mit einem Aufzug ausgestattet werden, Aufzugsschacht ist im Rohbau vorhanden (mit OSB-Platten verschlossen), die mechanische Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Das Wohnhaus ist parifiziert, an der Werkstatt und den Wohnungen ist Wohnungseigentum begründet und im Grundbuch der EZ 248 eingetragen. Die Kellerabteile sind den Wohnungseigentumsobjekten nicht als Zubehör gemäß WEG zugeordnet.

Das Wohnhaus ist in einem mittleren Zustand vorhanden, vorhandene Mängel und unfertige Arbeiten sind im Gutachten über Mängel und unfertige Bauarbeiten (Beilage 7) dokumentiert.

Im Stiegenhaus sind Leitungen offenliegend, Revisionsöffnungen unfertig verschlossen, Absturzsicherungen fehlen bei Stiegenhausfenster sowie dem Stiegengeländer, Fußbodenbelag im Stiegenhaus ab dem 3. Obergeschoss ist nicht vorhanden. Brandschutztüren, Brandrauchentlüftung, Druckbelüftungsanlage, Blitzschutzanlage, Lüftungsleitungen,...fehlen. Bei den Stiegenhausfenster sind die Anschlüsse sowie Fensterbänke mangelhaft ausgeführt. Behindertengerechter Zugang zum geplanten Aufzug ist nicht vorhanden (Rampe im EG fehlt). Im Außenbereich sind Verblechungs- und Fassadenanschlüsse sowie Entwässerungsableitungen mangelhaft ausgeführt. Der Wartungssteg am Dach ist unfertig. Durchgangslichte beim Stiegenaufgang zu gering (mind. 2,1m erforderlich). Der Müllraum und der Fahrradabstellraum gemäß Baubewilligung fehlen. Die geplanten sowie behördlich vorgeschriebenen Fluchtwege im Freien für die Wohnungen Top 36 und Top 37 sind unvollständig bzw. mangelhaft ausgeführt.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Beschreibung Werkstätte A

Die Werkstätte A liegt im Kellergeschoss und befindet sich im unfertigen Rohbauzustand, die Fensteröffnungen sind teilweise offen bzw. mit Drahtgitter verschlossen. Die Böden sind betoniert (Rohbetonplatte), die Wände und Decken bestehen aus Ziegelmauerwerk (Ziegelgewölbe). Der Zugang vom Stiegenhaus ist baulich nicht verschlossen (keine Türabschluss vorhanden). Offene Leitungsführungen (Abwasserleitungen,...) sind im Bereich des ehemaligen Lichthofes vorhanden und nicht abgemauert. Gemäß vorliegendem Gutachten über Mängel im Haus (Beilage 7) besteht für die Gewölbedecke über dem Kellergeschoss ein Überprüfungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Topografie

Nutzfläche Werkstätte A: 125,49 m²

Die Nutzfläche ist dem Nutzwertgutachten Arch. DI Ulrike Janowitz vom 05.11.2019 entnommen.

Eine Vermessung der angegebenen Nutzfläche erfolgte im Zuge der Befundaufnahme nicht.

Wohnungsbeschreibung Top 37

Die Wohnung Top 37 liegt im 1. und 2. Dachgeschoss und befindet sich im unfertigen Rohbauzustand, als Eingangstüre ist eine Baustellentüre montiert, die Zwischenwände sind unfertig. Die Belichtung erfolgt durch Kunststoff/Alufenster.

Im 1.Dachgeschoss befinden sich die Wohnräume sowie ein Balkon, im 2.Dachgeschoss ist eine Terrasse vorhanden. Die Terrasse ist mit Schwarzdeckung ohne Belag versehen, die Balkon- und Terrassengeländer sind mit beschichteten Metall-Lochblech ausgeführt.

Die geplanten sowie behördlich vorgeschriebenen Fluchtwege im Freien für die Wohnungen Top 36 und Top 37 sind unvollständig bzw. mangelhaft ausgeführt.

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .110/7 in der EZ 248. Die Liegenschaft grenzt nordostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 16m an die Ortnergasse, die Grundstückstiefe beträgt rund 34m.

Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 248	547 m ²
------------------------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Energieausweis

Der **spezifische Heizwärmebedarf** beträgt gemäß dem von der Hausverwaltung übergebenen Energieausweis für Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss vom 08.12.2021 **rund 255 kWh/m²a**. Für das Dachgeschoss liegt kein Energieausweis vor.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Bestandrechte - Vermietung

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Verwaltung des Wohnhauses

Das Wohnhaus wird von der Hausverwaltung

IC-Hausverwaltung GmbH

1070 Wien, Neustiftgasse 3/1/6

verwaltet.

Betriebskosten - monatliche Aufwendungen

Die monatliche Vorschreibung der Betriebskosten beträgt gem. Vorschreibung ab 01/2026 derzeit (inkl. Umsatzsteuer):

Werkstätte A

Betriebskosten	180,37 €
Reparaturfonds	89,16 €
gesamt per Monat	269,53 €

Wohnung Top 37

Betriebskosten	189,59 €
Reparaturfonds	102,24 €
gesamt per Monat	291,83 €

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Rücklagen Wohnhaus

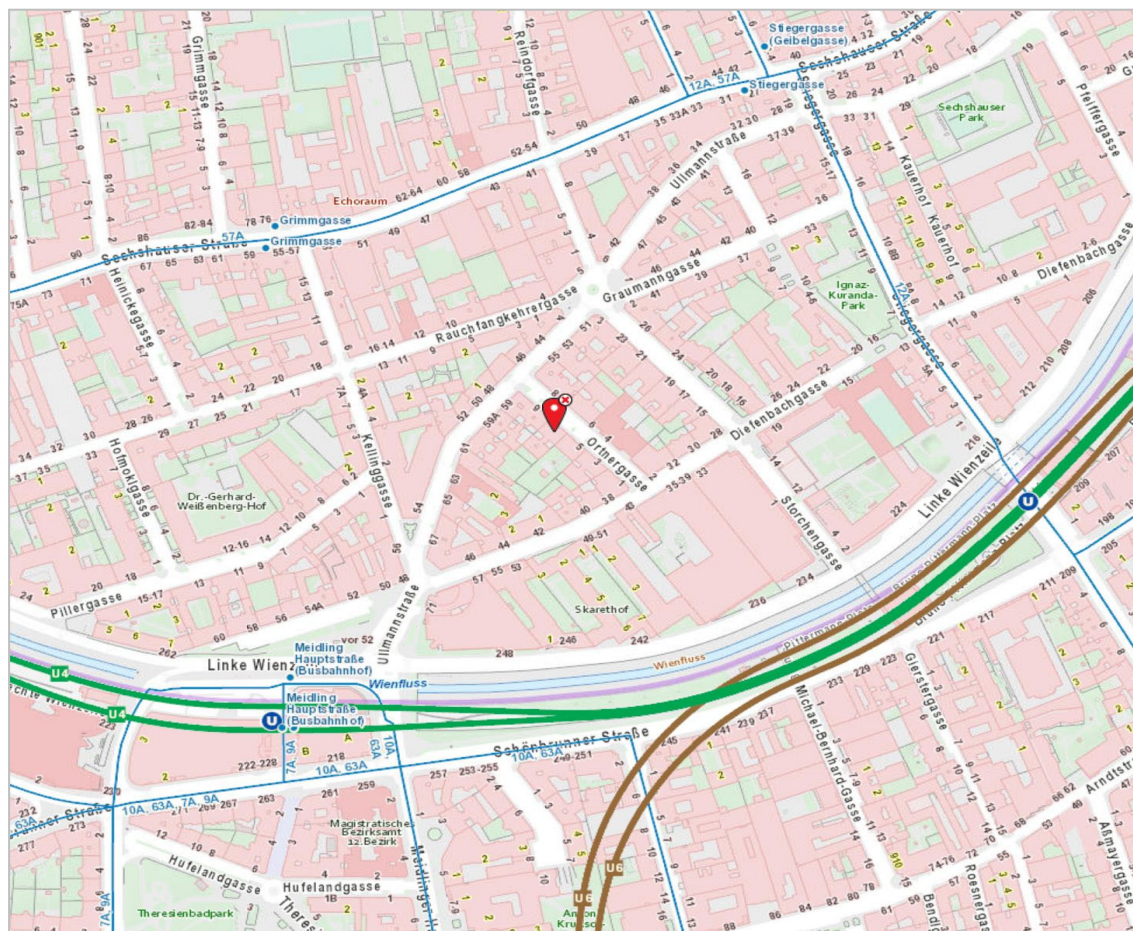
Gemäß Vorschau 2026 beträgt die Reparaturrücklage per 30.09.2025 **rund € 82.800,-- zu Gunsten** der Eigentümergemeinschaft. Es bestehen zwei Darlehen für die Sanierung des Hauses mit Laufzeit bis 2034 (offener Kreditbetrag rund € 96.000,-) sowie bis 2029 (offener Kreditbetrag rund € 14.000,-), Kreditnehmer jeweils WEG Ortnergasse 7, 1150 Wien.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.02.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in durchschnittlicher Wohnlage im 15. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien zwischen der Sechshäuser Straße im Norden und der Linken Wienzeile im Süden.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Verkehrsverhältnisse

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Linken Wienzeile bzw. von der Sechshäuser Straße über die Stiegergasse und die Ullmannstraße in die als Einbahn geführte Ortnergasse.

Über die Linken Wienzeile ist die als Westausfahrt bezeichnete Hadikgasse in Richtung zur A1 - Westautobahn "Anschlussstelle Auhof" erreichbar, der Gürtel bietet weiters gute Verkehrsverbindungen Richtung Süden über die Triester Straße zur A2 - Südautobahn und Richtung Norden über die Nordbrücke zur A22 - Donauuferautobahn.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die U-Bahnlinien U4 (Station Meidlinger Hauptstraße) und U6 (Station Längenfeldgasse) sowie diverse Autobusverbindungen zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum ist das "EKZ Lugnercity" am Neubaugürtel, die Mariahilfer Straße sowie die nahe Meidlinger Hauptstraße als Einkaufsstraßen mit gutem Branchenmix sind ebenfalls gut erreichbar.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in den angrenzenden Bezirken gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der Eigentumswohnungen sind das **Sach-** und das **Vergleichswertverfahren** als die für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Wohnungen geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung der Werkstätte sind das **Sach-** und das **Ertragswertverfahren** als die für Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Betriebs- bzw. Lagerobjekten geeignete Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren ist der **Verkehrswert** der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Der Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Ertragswert

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten bedacht zu nehmen.

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 entstehendem Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zum angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für erforderliche Sanierungsarbeiten im Gesamthaus (siehe Gutachten Beilage 7)

wird ein Abzug in der Höhe von rund 25% berücksichtigt.
ergibt rund

-13.200 €

Gebäudewert	39.600 €
--------------------	-----------------

Bauwert	39.600 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine vorhanden 0 €

Wert der sonstigen Anlagen	0 €
-----------------------------------	------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

keines vorhanden 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Werkstätte A	27.869 €
Bauwert	39.600 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert Werkstätte A	67.469 €
------------------------------	-----------------

Ertragswert Werkstätte A

Als zusätzliche Bewertungsmethode wird das Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG angewendet.

Hauptmietzins netto p.M.	125,49 m ²	x	3 €/m ²	=	376,47 €	- markkonformer Mietzins
Jahresrohertrag					4.517,64 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten inkl. Mietausfallwagnis						
			18%		-813,18 €	
Jahresreinertrag					3.704,46 €	
Kapitalisierungszinssatz			4,00%			- Lage und Miethöhe berücksichtigt
Bodenwertanteil Werkstätte A:			27.869 €			
			<i>aus Sachwertberechnung übernommen</i>			
abzüglich Bodenverzinsungsbetrag					-1.114,75 €	
ergibt Reinertrag der baulichen Anlage					2.589,71 €	
Restnutzungsdauer Gebäude			40 Jahre			
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger			19,7928			
Ertragswert der baulichen Anlage					51.258 €	
zuzüglich Bodenwertanteil					27.869 €	
Wertminderung wegen Mängel und Schäden						
						<i>bei Mietzins und Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt</i>
Wirtschaftliche Wertminderung					0 €	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände					-13.200 €	
						<i>aus Sachwertermittlung übernommen</i>

Ertragswert Werkstätte A

65.927 €

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Für erforderliche Sanierungsarbeiten im Gesamthaus (siehe Gutachten Beilage 7)
wird ein Abzug in der Höhe von rund 25% berücksichtigt.
ergibt rund -21.199 €

Gebäudewert 63.598 €

Bauwert 63.598 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen *keine vorhanden*

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Wertes des Zubehörs *keines vorhanden*

Wert des Zubehörs 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Anteiliger Bodenwert Top 37	106.520 €
Bauwert	63.598 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert des Wohnungseigentumsobjektes Top 37 170.118 €

Vergleichswert Wohnung Top 37

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes eines bestandfreien Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum eines Mehrfamilienwohnhauses das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2022 bis 2025 aus der näheren Umgebung erhoben.

Wertbeeinflussende Unterschiede der einzelnen Vergleichsdaten (Vergleichswohnungen) im Bezug zur bewertungsgegenständlichen Wohnung mussten wertmäßig vergleichbar gemacht (harmonisiert) und entsprechend den wertmäßigen Veränderungen der Kaufpreise auf das Bewertungsjahr valorisiert werden.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Vergleichsobjekte - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Vergleichsobjekt 1

Tagebuchzahl 1974/2022 *Ullmannstraße 55*
 Mindestanteil 82 / 1809 *WE-Begründung 1996*
 Nutzfläche 91,00 m²
 Kaufpreis € 449.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Gebäudealter</i>	20%
<i>Freiflächen</i>	10%
Harmonisierungsfaktor	30%
harmonisierter Kaufpreis	€ 583.700,00

Datum Kaufvertrag 31.01.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 6,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 618.722,00
-----------------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 2

Tagebuchzahl 5589/2022 *Ortnergasse 7*
 Mindestanteil 214 / 2984 *WE-Begründung 2019*
 Nutzfläche 105,00 m² *+ 21,43m² Terrasse*
 Kaufpreis € 658.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 658.000,00

Datum Kaufvertrag 20.04.2022

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 6,0%

Kaufpreis Stand 2026	€ 697.480,00
-----------------------------	---------------------

Vergleichsobjekt 3

Tagebuchzahl 4182/2023 *Ortnergasse 7*
 Mindestanteil 216 / 2984 *WE-Begründung 2019*
 Nutzfläche 105,00 m² *+ 21,50m² Terrasse*
 Kaufpreis € 413.000,00

<i>Lage vergleichbar</i>	0%
<i>Freiflächen</i>	0%
Harmonisierungsfaktor	0%
harmonisierter Kaufpreis	€ 413.000,00

Datum Kaufvertrag 28.09.2023
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 4,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 429.520,00

Vergleichsobjekt 4

Tagebuchzahl 4470/2025 *Rauchfangkehrergasse 3*
 Mindestanteil 121 / 3456 *WE-Begründung 1967*
 Nutzfläche 79,00 m²
 Kaufpreis € 220.000,00

<i>Lage im OG</i>	30%
<i>Gebäudealter</i>	40%
<i>Freiflächen</i>	10%
Harmonisierungsfaktor	80%
harmonisierter Kaufpreis	€ 396.000,00

Datum Kaufvertrag 01.09.2025
 Valorisierung zum Bewertungsstichtag 0,0%
Kaufpreis Stand 2026 € 396.000,00

	Nutzfläche	harm. + valor. Kaufpreis	y €/m ²
Vergleichsobjekt 1	91,00	618.722	6.799,1
Vergleichsobjekt 2	105,00	697.480	6.642,7
Vergleichsobjekt 3	105,00	429.520	4.090,7
Vergleichsobjekt 4	79,00	396.000	5.012,7
Summen	380,00	2.141.722	22.545,1
arithmetisches Mittel			5.636,3

Vergleichspreis zum Stichtag: nach Fertigstellung ist rund 5.640 € / m² Nutzfläche

Die Wohnung ist im unfertigen Rohbauzustand vorhanden,
 daher wird ein Abzug von rund 50% berücksichtigt.

Abzug rund -2.820
ist rund 2.820 € / m² Nutzfläche

Ermittlung Vergleichswert

berechnen: Wohnung Top 37: 73,46 m² x 2.820 = 207.157 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden -21.199 €
aus Sachwertermittlung übernommen

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände -21.199 €
aus Sachwertermittlung übernommen

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes Top 37 164.759 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 248 B-LNR. 3 und B-LNR. 31 mit Abfragedatum 04.02.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****  
1 a Bauplatz auf Gst .110/7  
3 a gelöscht
```

Die Eintragung stellt weder ein wertbeeinflussendes Recht noch eine wertbeeinflussende Last dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****  
5 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 2078/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-08-22, Nachtrag  
2019-03-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--  
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)  
IM RANGE VOR C-LNR 6  
6 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 2078/2019 Pfandurkunde 2019-01-28, Nachtrag 2019-03-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)  
IM RANGE NACH C-LNR 5  
18 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 2272/2024 Klage (LG ZRS Wien, 4 Cg 50/24p)  
19 auf Anteil B-LNR 3  
a 2731/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
(6 C 1232/24w)  
22 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 5450/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2445/24b)  
24 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 1676/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.051,86  
samt 12,58% Z aus EUR 1.031,86 von 2023-12-12 bis  
2023-12-31, 13,08% Z aus EUR 1.031,86 von 2024-01-01 bis  
2024-12-31, 11,73% Z aus EUR 1.031,86 seit 2025-01-01,  
Kosten EUR 304,27 samt 4% Z seit 2025-02-17, 9,2% Z aus EUR  
1.031,86 seit 2023-12-12, Antragskosten EUR 290,27, für  
[REDACTED] (20 E 1252/25x)  
b 1676/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 20 KG 01307 Sechshaus  
EZ 248 KG 01307 Sechshaus  
25 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 1882/2025 Zahlungsbefehl 2025-02-27  
PFANDRECHT vollstr EUR 5.990,42  
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25  
für Eigentümergeinschaft Sechshauser Straße  
41/Kürnberggasse 7 1150 Wien (39 E 17/25v)  
27 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 2140/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 872/25f)  
28 auf Anteil B-LNR 3 31  
a 2480/2025 Zahlungsbefehl 2024-06-26, Zahlungsbefehl  
2024-12-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 11.170,--  
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-06-23  
Antragskosten EUR 872,58  
für Eigentümergeinschaft Ortnergasse 7, 1150 Wien
```

- (20 E 2044/25t)
- 31 auf Anteil B-LNR 3 31
a 3624/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 1391/25d)
- 32 auf Anteil B-LNR 3 31
a 4219/2025 Zahlungsbefehl 2025-07-18
PFANDRECHT vollstr EUR 1.188,18
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-09-04,
Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit 2025-07-18, Antragskosten
EUR 372,77
für Eigentümergeinschaft Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7, 1150 Wien (39 E 51/25v, beigetreten
zu 39 E 17/25v)
- 33 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5138/2025 Zahlungsbefehl 2025-09-19
PFANDRECHT vollstr EUR 4.792,46
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2025-10-31,
Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-09-19, Antragskosten
EUR 582,28
für Eigentümergeinschaft des Hauses Sechshauser Straße
41/Kürnbergergasse 7 1150 Wien (39 E 55/25g, beigetreten zu
39 E 17/25v)
- 34 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5387/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--, Antragskosten
EUR 3.220,88
für WBI Beteiligungsverwaltungs GmbH (FN 361867h)
(39 E 58/25y)
- 35 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5547/2025 Beschluss 2025-07-23, Beschluss 2025-10-20
PFANDRECHT vollstr EUR 104.475,50
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-12-10 und
Exekutionsbewilligung 2025-12-10
für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4087/25h)
b 5547/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 63
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 35
- 36 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5585/2025 Versäumungsurteil 2025-02-25, Bewilligung der
Fahrnisexekution 2025-04-10
PFANDRECHT hins vollstr Kosten und Zinsen gem
Exekutionsantrag 2025-12-03 und Exekutionsbewilligung
2025-12-04 für Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte
(20 E 4207/25f)
b 5585/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 36
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 64
- 37 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5903/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 2153/25p)
- 38 auf Anteil B-LNR 3 31
a 5939/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.313,02, EUR 2.856,98, EUR
10.468,93 und EUR 1.753,64, samt Zinsen laut
Exekutionsbewilligung vom 2025-12-17, Kosten EUR 646,83
samt 4 % Z seit 2024-12-12, Kosten EUR 1.896,08 samt 4 % Z
seit 2025-05-13, Kosten EUR 558,37 samt 4 % Z seit
2025-08-07, Kosten EUR 872,58, Antragskosten EUR 1.118,72,

- für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 60/25t, beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 39 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 54/2026 Zahlungsbefehl 2025-11-14
PFANDRECHT vollstr EUR 1.155,44
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-01-07 und
Exekutionsbewilligung 2026-01-13
für (20 E 69/26b)
- b 54/2026 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20 KG 01307 Sechshaus C-LNR 65
EZ 248 KG 01307 Sechshaus C-LNR 39
- 40 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 396/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 68.002,40
samt 4 % Z aus EUR 65.192,40 seit 2024-05-18
4 % Z aus EUR 2.810,-- seit 2024-08-30
Kosten EUR 18.724,04 samt 4 % Z seit 2025-08-26
Kosten EUR 3.781,32 samt 4 % Z seit 2025-12-09
Antragskosten EUR 1.118,72
für Eigentümergemeinschaft EZ 248 KG 01307 Sechshaus
(39 E 7/26z beigetreten zu 39 E 58/25y)
- 41 auf Anteil B-LNR 3 31
- a 445/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 122.634,22 samt Zinsen
und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-29 für

(39 E 8/26x beigetreten zu 39 E 58/25y)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes der Werkstätte A

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		67.469 €
<u>Ertragswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum</u>		<u>65.927 €</u>
Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert		66.698 €
Marktanpassung / Berücksichtigung		
<u>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs</u>	0%	<u>0 €</u>
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		66.698 €
<u>Rechte und Lasten</u>		<u>0 €</u>
		66.698 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	66.700 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Ertragswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Werkstätte A
mit Rechte und Lasten 66.700 €**
(in Worten Euro Sechsendsechzigtausendsiebenhundert)

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top 37

Sachwert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum		170.118 €
<u>Vergleichswert des Miteigentumsanteiles - Wohnungseigentum</u>		<u>164.759 €</u>
Mittelwert aus Vergleichswert und Ertragswert		167.439 €
Marktanpassung / Berücksichtigung		
<u>der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs</u>	0%	<u>0 €</u>
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		167.439 €
<u>Rechte und Lasten</u>		<u>0 €</u>
		167.439 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	167.000 €

Da bei der Wertermittlung alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der aus dem Sachwert und dem Vergleichswert errechnete Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

**Verkehrswert des Miteigentumsanteiles -
Wohnungseigentum an Wohnung 37
mit Rechte und Lasten 167.000 €**
(in Worten Euro Einhundertsiebenundsechzigtausend)

Die Verkehrswerte verstehen sich als "geldlastenfreie" Werte der Miteigentumsanteile - Wohnungseigentum an Werkstätte A und Wohnungseigentum an Wohnung 37.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 27 Seiten.