

BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4290/2024

der 156/1730-tel, 42/1730-tel, 234/1730-tel & 210/1730-tel
Miteigentumsanteile

der Liegenschaft

EZ 325 | KG 01405 Ottakring | BG Hernals
GSt-Nr 756/9 & GSt-Nr 756/12

mit der Adresse

1160 Wien, Speckbachergasse 43



1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 T
office@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Verkehrswertgutachten



ME-Anteile	156/1730-tel, 42/1730-tel, 234/1730-tel & 210/1730-tel	KG	01405 Ottakring
EZ	325	GSt-Nr	756/9 & 756/12
BG	Hernals		
Adresse	1160 Wien, Speckbacher- gasse 43		

Auftraggeber	Rechtsanwalt DI Mag Michael Neuhauser 1010 Wien, Eßlinggasse 7
Zweck	Konkursverfahren M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024
Bewertungsstichtag	17. Dezember 2024
Verkehrswert nach „fiktiver Fertigstellung“	rd € 1.360.000,00
Verkehrswert im „IST-Zustand“	rd € 280.000,00
Datum Ausfertigung	24. April 2025
Digitale Signatur	



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	7
1.6.	Qualitätstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	7
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	9
1.10.1.	Befundaufnahme am 17. Dezember 2024	9
1.10.2.	E-Mail vom 21. Jänner 2025	10
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	10
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	10
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	15
1.11.3.	Grundlagen des Auftrages	17
2.	Befund	18
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	18
2.1.1.	Grundbuchauszug eingeschränkt	18
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	21
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	22
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	23
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	25
2.2.	ESG	29
2.2.1.	Allgemeines	29
2.2.2.	Transitorische & physische Risiken	29
2.2.3.	Wert & Preis	30
2.2.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	31
2.2.5.	ESG Datenerhebungen	32
2.2.5.1.	HORA-Pass Abfrage	32
2.2.5.2.	Altlastenatlas	33
2.2.5.3.	Lärminformation Straßenverkehr – 24 h	33
2.2.5.4.	Energieausweis	34
2.2.5.5.	Radonkarte	35
2.2.5.6.	Senderkataster	35
2.2.6.	Conclusio	36
2.3.	Beschreibung der Baulichkeiten	37
2.3.1.	Gebäude	37
2.3.2.	Top-Nr 1A – Büro	37
2.3.3.	Top-Nr 12	38
2.3.4.	Top-Nr 14	38
2.3.5.	Hobbyraum	38
2.4.	Nutzflächenermittlung	38
2.5.	Planmaterial	39



2.6.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	41
2.7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	41
2.8.	Immobilienverwaltung der WE-Gemeinschaft	41
3.	Bilddokumentation vom 17.12.2024	42
4.	Gutachten	52
4.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	52
4.2.	Verkehrswert - Marktwert	52
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	52
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	53
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	53
4.3.	Standortbewertung	53
4.4.	Bau- und Erhaltungszustand	54
4.5.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	55
4.5.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	55
4.5.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	55
4.5.3.	Wertermittlungsmethodik	56
4.5.3.1.	Fiktiver Wert nach Fertigstellung	56
4.5.3.2.	„IST- Wert“	56
4.6.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG	56
4.6.1.	§ 303 ABGB	56
4.6.2.	Gesetzliche Normen - LBG	57
4.6.3.	ÖNORM-B 1802-1	57
4.6.4.	Verfahrensablauf	58
4.7.	Vergleichswertermittlung Wohnungen & Büro	60
4.7.1.	Vergleichstransaktionen	60
4.7.2.	Statistische Kennzahlen	63
4.8.	Vergleichswertermittlung Gymnastikraum	64
4.8.1.	Vergleichstransaktionen	64
4.9.	Korrekturfaktoren allgemein	67
4.10.	Immobilienpreisspiegel 2025 – Eigentumswohnungen Erstbezug	67
4.10.1.	Wohnungsmarktbericht EHL & BUWOG 2024	69
4.10.2.	Statistik Austria – Wohnungspreise 2023	71
4.11.	Vergleichswerte nach fiktiver Fertigstellung	73
4.12.	Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3	73
4.13.	Ermittlung des Tragfähigen Liegenschaftswertes – Residual Value	79
4.14.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	81
4.15.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	82
4.15.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	82
4.15.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	82
4.15.3.	Verkehrswert „nach fiktiver Fertigstellung“	83
4.15.4.	Verkehrswert „IST-Zustand“	83
5.	Erklärungen des Sachverständigen	84
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	84
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	86
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	87



5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	87
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	87
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	87
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	88
6.	Beilagen	89
6.1.	Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	89
6.2.	Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3	90
6.3.	Auszug Energieausweis	91
6.4.	HORA-Pass Abfrage	93
6.5.	Plandokument 7573	95
6.6.	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	98
6.7.	Wohnungseigentumsvertrag	99
7.	Literaturverzeichnis	109
8.	Abkürzungsverzeichnis	111
9.	Abbildungsverzeichnis	113



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr Rechtsanwalt DI Mag Michael Neuhauser, 1010 Wien, Eßlinggasse 7 erteilt als Masseverwalter im Konkursverfahren der M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024 am 9. Dezember 2024 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert

- des 156/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum am Gymnastikraum KG EG,
- des 42/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 1A – Büro,
- des 234/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top12 – Wohnung mit Balkon, Kellerabteil 12 und
- des 210/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 14 – Wohnung mit Balkon und Dachterrasse.

der Liegenschaft EZ 325, KG 01406 Ottakring, BG Hernals, Grundstück GSt-Nr 756/9 und GSt-Nr 756/12, mit der Adresse 1160 Wien, Speckbachergasse 43.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Konkursverfahren der M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 17. Dezember 2024, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 24. April 2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.



1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.¹ Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

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

1.6. Qualitätsstichtag²

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ||| eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ||| Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ||| Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ||| Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ||| Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ||| Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Konkursverfahren der M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“

2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

Die bei der Befundaufnahme und der Erstellung der Tonaufnahmen (Diktat) anwesenden Personen wurden vom beauftragten Sachverständigen darauf hingewiesen, dass etwaige Richtigstellungen, Korrekturen oder gewünschte Änderungen des Diktates umgehend, sohin während der Erstellung der Tonaufnahme durch den beauftragten Sachverständigen, moniert werden müssen. Die anlässlich der Befundaufnahme erteilten Informationen und Auskünfte bilden uU eine Grundlage für die Erstellung des Gutachtens und fließen dann in die Wertermittlung ein.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Begehung der Liegenschaft am 17. Dezember 2024 durch Herrn SV DDr Heinz Muhr FRICS REV ICVS, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 mit Herrn Günther F Bergthaller, Stapf Neuhauser Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Eßlinggasse 7.
- Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 17. Dezember 2024.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 21. Jänner 2025.



- Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 11. Dezember 2024 und am 16. Dezember 2024.
- Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der MA 14 ADV auf der Homepage des Wiener Rathauses am 23. Jänner 2025.
- Die Einsichtnahme in die DKM - digitale Katastralmappe auf der Homepage des Wiener Rathauses am 23. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 23. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 23. Jänner 2025.
- Erhebungen auf der Homepage des Verkehrsbund-Ost Region am 23. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 23. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in die Radonkarte des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Innovation und Technologie am 27. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in den Senderkataster des Forums Mobilkommunikation, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 37-39 am 4. Februar 2025.
- Einsichtnahme in den Immobilienpreisspiegel 2025 der Kammer der Immobilienreuhänder am 27. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in den Wohnungsmarktbericht der BUWOG Group GmbH 1130 Wien, Hietzinger Kai 131 und der EHL Wohnen GmbH 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 8-10 am 27. Jänner 2025.
- Einsichtnahme in statistischen Erhebungen der Wohnungspreise der Statistik Austria am 27. Jänner 2025.
- E-Mail des Herrn Rechtsanwalt DI Mag Michael Neuhauser 1010 Wien, Eßlinggasse 7 vom 9. Dezember 2024 (Auftrag und Grundbuchsatzzug).
- E-Mail des Herrn Rechtsanwalt DI Mag Michael Neuhauser 1010 Wien, Eßlinggasse 7 vom 10. Dezember 2024 (Link zur Datenabfrage).
- E-Mail Herrn SV DDr Heinz Muhr FRICS REV ICVS, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 an die Hofer Immobilienreuhand GmbH, 1180 Wien, Kreuzgasse 40/6 vom 21. Jänner 2025 (Anforderung von Unterlagen).
- E-Mail der Hofer Immobilienreuhand GmbH, 1180 Wien, Kreuzgasse 40/6 vom 21. Jänner 2025 (Nutzwertgutachten, Lift Abrechnung 2023, BK-Abrechnung 2023, Heizkostenabrechnung 2023, Vorausschau 2025, Rücklagenabrechnung per 31. Dezember 2023, WE-Vertrag, Energieausweis).
- E-Mail des Herrn SV Ing Thomas Vitek, 1010 Wien, Am Hof 5 vom 23. April 2025 (Gutachten über die Höhe der Fertigstellungs- und Sanierungskosten vom 23. April 2025).

1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

1.10.1. Befundaufnahme am 17. Dezember 2024

von Herrn SV DDr Heinz Muhr FRICS REC ICVS, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 mit Herrn Günther F Bergthaller, Stapf Neuhauser Rechtsanwälte OG, 1010 Wien, Eßlinggasse 7. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:



- ||| Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Konkursverfahren der M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024.
- ||| Es ist einerseits der fiktive Verkehrswert unter der Annahme zu ermitteln, dass die allgemeinen Teile der Liegenschaft und die WE-Objekte baulich mängelfrei fertiggestellt sind. Andererseits ist der Wert der zukünftigen WE-Objekte im Ist-Zustand zu ermitteln. Die Berechnung der Fertigstellungs- und Mängelbeseitigungskosten werden von einem weiteren Sachverständigen ermittelt und folgend bereitgestellt.
- ||| Folgende Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Gas, Wasser, Strom und Kanal.

1.10.2. E-Mail vom 21. Jänner 2025

der von der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Hofer Immobilienreuhand GmbH, 1180 Wien, Kreuzgasse 40/6. Dabei wurden vom beauftragten Sachverständigen nachstehende Unterlagen angefordert. Die Erledigung der beauftragten Immobilienverwaltung sind nachstehend „**fett**“ dargestellt.

- ||| Stand Instandhaltungsabrechnung per 31.12. des letzten Kalenderjahres oder aus dem Jahr 2023. **Beiliegend.**
- ||| Abrechnung der Bewirtschaftungskosten des letzten Kalenderjahres oder aus dem Jahr 2023. **Beiliegend.**
- ||| Vorausschau gem § 20 WEG iV mit § 24 WEG. **Beiliegend.**
- ||| Energieausweis. **Beiliegend.**
- ||| Bauwerksbuch gem § 128a Wiener BO. **Keine Angaben.**
- ||| Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten. **Beiliegend.**

Die angeforderten Unterlagen wurden von der Hofer Immobilienreuhand GmbH, 1180 Wien, Kreuzgasse 40/6 weitgehend übermittelt. Ergeben sich durch Unterlagen oder Informationen nachträglich neue Fakten oder wertrelevante Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Verkehrswertgutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können.

1.11. Bewertungsvoraussetzungen

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- ||| Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- ||| Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- ||| Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025³ (Europäische Bewertungsstandards), 10. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers

3 Europäische Bewertungsstandards 2025 – 10. Auflage – Deutsche Übersetzung – Muhr



- Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.⁴
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.⁵ Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren

4 Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

5 Zit ÖNORM B 1802-1



Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, 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 waren oder sonst bekannt geworden sind.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

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 erfahrungsgemäß 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, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.



- III Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- III Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- III Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- III Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.
- III Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- III Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- III Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht

6 Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093



- nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
 - Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
 - Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.⁷
 - Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
 - ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
 - Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.⁸

7 ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.

8 Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes wird im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG ermittelt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ankaufsfinanzierungen der erhobenen entgeltlichen Vergleichstransaktionen zu einem branchenüblichen Verschuldungskoeffizienten (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital) erfolgten. Ein branchenunübliches und naturgemäß wertbeeinflussendes Verhältnis aus Eigen- zu Fremdkapital konnte bei den Vergleichstransaktionen nicht festgestellt werden und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.⁹
- Zur Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsgegenstandes werden tatsächliche Transaktionen vergleichbarer Objekte gesucht und analysiert. Dabei wird auf den jeweils aktuellen Datenbestand der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13/3 abgestellt. Darüber hinausgehende Recherchen des beauftragten Sachverständigen bei Gerichten, Behörden oder den beauftragten Immobilienverwaltungen über die erhobenen Vergleichstransaktionen werden nicht durchgeführt.
- Der Vergleichswertermittlung werden die Kaufpreise tatsächlicher Transaktionen vergleichbarer Objekte zu Grunde gelegt. Bei der Wertermittlung wird dabei unterstellt, dass diese Kaufpreise nicht durch außerordentliche Aufwendungen (zB Sonderfinanzierung von Sanierungsmaßnahmen, die nicht in der Rücklage der WE-Gemeinschaft gedeckt sind) kalkulatorisch belastet sind.
- Eine Überprüfung der Raumwidmungen des WE-Objektes wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung des WE-Objektes iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entspricht.
- Eine Begehung der Vergleichswertermittlung zu Grunde liegenden WE-Objekte war nicht möglich.
- Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Mietrechte, Wohnrechte oder sonstige Nutzungsrechte an den bewertungsgegenständlichen WE-Objekten vorliegen. Außerbücherliche dingliche Rechte oder Lasten sind nicht bekannt.
- Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus den übersandten digitalen Bestandplänen übernommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben

9 GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 4/2009



- offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.
- Die im C-Blatt des Grundbuches unter C-LNr 5 und C-LNr 6 intabulierten Hypotheken werden als bewertungsneutral angesehen, da der ermittelte Verkehrswert ein geldlastenfreier Wert ist. Die anderen Eintragungen im C-Blatt des Grundbuches werden ebenfalls als bewertungsneutral angesehen. In die diesbezüglichen Urkunden wurde daher keine Einsicht genommen.
- Ein Prüfprotokoll iS der Bestimmungen der ÖNORM B 1300 wurde nicht vorgelegt. Dementsprechend konnten Kosten einer etwaigen Mängelbeseitigung nicht in Ansatz gebracht werden. Sollten nachträglich solche Mängel bekannt werden, sind deren Beseitigungskosten vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.
- Ein Bauwerksbuch iS des § 128a der Wiener BO wurde nicht vorgelegt. Kosten für die uU verpflichtende Erstellung eines Bauwerksbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass der Bau- und Erhaltungszustand der Baulichkeiten zum Bewertungsstichtag keine Gefahr für Leib- und Leben dargestellt hat.
- Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substanziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht. Im Zug der Befundaufnahme konnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.
- Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalausgleiches vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.
- Bei der Berechnung des Verkehrswertes der vier WE-Objekte der Liegenschaft EZ 325, KG 01406 Ottakring, BG Hernals, Grundstück GSt-Nr 756/9 und GSt-Nr 756/12, mit der Adresse 1160 Wien, Speckbachergasse 43 wird davon ausgegangen, dass ein Immobilieninvestor bzw Bauträger die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte erwerben wird. Die Wertermittlung erfolgt daher im Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3.
- Eingangsgröße für die residuale Wertermittlung sind fiktive Veräußerungserlöse der bewertungsgegenständlichen WE-Objekte. Dabei wird angenommen, dass die allgemeinen Teile der Liegenschaft und die WE-Objekte baulich mängelfrei fertiggestellt sind.



- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Erwerber der vier WE-Objekte auch verpflichtet wird, die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu sanieren und fertigzustellen. Dabei wird unterstellt, dass alle Miteigentümer diese Kosten zu tragen haben. In der Verkehrswertberechnung werde daher die vier bewertungsgegenständlichen WE-Objekte nur entsprechend ihrem aktuellen Miteigentumsanteil mit diesen Kosten belastet.
- Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine uU eine Neu Parifizierung nötig sein, und sich die Mindestanteile der Miteigentümer untereinander verschieben, wird davon ausgegangen, dass es zwischen den Miteigentümern zu keinem monetären Ausgleich kommt.
- Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt dem beauftragten Sachverständigen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Mängelbeseitigung und der Baufertigstellung eine lageadäquate Ausstattung ausgeführt werden wird.
- Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass nach Abschluss der Fertigstellungs- und Mängelbeseitigungsarbeiten baubehördlicher Konsens erzielt, und eine Benützungsgenehmigung erteilt, werden kann.
- Die Kosten, Gebühren, Honorare zur Erreichung der mängelfreien Fertigstellung der allgemeinen Teile und der bewertungsgegenständlichen WE-Objekte werden aus dem Gutachten des Herrn SV Ing Thomas Vitek, 1010 Wien, Am Hof 5 vom 23. April 2025 ungeprüft übernommen.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Dachgeschosswohnungen Top 12 und Top 14 iS der vorliegenden Einreichpläne wiederhergestellt werden.

1.11.3. Grundlagen des Auftrages

- Für allenfalls eintretende Schadenfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadenfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 500.000 begrenzt. Die zu Grunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf diese Deckungssumme der bestehenden Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherung beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden, immaterielle Schäden und Folgeschäden wird keine Haftung übernommen. Der Haftungsausschluss bzw die Haftungsbegrenzung gelten auch für die persönliche Haftung von Organen, Erfüllungsgehilfen und Betriebsangehörigen des beauftragten Sachverständigen. Der Auftraggeber wurde vor Auftragserteilung darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Deckungssumme im Einzelfall mit der Versicherung vereinbart werden kann.
- Anlässlich der Auftragserteilung wurde durch den Auftraggeber ausdrücklich mitgeteilt, dass die Wertermittlung ausschließlich im Interesse des Auftraggebers sowie sämtlicher Parteien im Konkursverfahren der M-Tek Bau GmbH, FN 455584b, AZ 3 S 153/24f des HG Wien, KE 12. November 2024, beauftragt wird.
- Ohne ausdrückliche, schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den beauftragten Sachverständigen gegebenenfalls schad- und klaglos zuhalten.
- Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten ist nicht zulässig.



2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug eingeschränkt



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 325

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14, 16, 18, 20 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5332/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
756/9	GST-Fläche	230	
	Bauf.(10)	174	
	Gärten(10)	56	Speckbachergasse 43
756/12	Gärten(10)	119	
	GESAMTFLÄCHE	349	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 205/2024 Vereinbarung über die abweichende Abrechnungs- und
Abstimmungseinheit gem Pkt. IV. E Wohnungseigentumsvertrag 2024-01-10
und gem § 32 WEG 2002

***** B *****

14 ANTEIL: 156/1730

M-Tek Bau GmbH (FN 455584b)

ADR: Neubaugürtel 29/42-3, Wien 1150

a 4834/2016 IM RANG 4194/2016 Kaufvertrag 2016-07-22 Eigentumsrecht

b 205/2024 Wohnungseigentum an Gymnastikraum KG EG

c 205/2024 Teilung des Anteils

d 205/2024 Berichtigung Eigentumsrecht

f 1132/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-10

g 5136/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07

h 5290/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.11.2024

(3 S 153/24f - HG Wien)

Befund

1160 Wien, Speckbachergasse 43 – WE-Objekte



16 ANTEIL: 42/1730
M-Tek Bau GmbH (FN 455584b)
ADR: Neubaugürtel 29/42-3, Wien 1150
a 4834/2016 IM RANG 4194/2016 Kaufvertrag 2016-07-22 Eigentumsrecht
b 205/2024 Wohnungseigentum an Top 1A – Büro
c 205/2024 Teilung des Anteils
d 205/2024 Berichtigung Eigentumsrecht
f 1132/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-10
g 5136/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07
h 5290/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.11.2024
(3 S 153/24f – HG Wien)

18 ANTEIL: 234/1730
M-Tek Bau GmbH (FN 455584b)
ADR: Neubaugürtel 29/42-3, Wien 1150
a 4834/2016 IM RANG 4194/2016 Kaufvertrag 2016-07-22 Eigentumsrecht
b 205/2024 Wohnungseigentum an Top 12 – Wohnung mit Balkon, Kellerabteil
12
c 205/2024 Teilung des Anteils
d 205/2024 Berichtigung Eigentumsrecht
f 1132/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-10
g 5136/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07
h 5290/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.11.2024
(3 S 153/24f – HG Wien)

20 ANTEIL: 210/1730
M-Tek Bau GmbH (FN 455584b)
ADR: Neubaugürtel 29/42-3, Wien 1150
a 4834/2016 IM RANG 4194/2016 Kaufvertrag 2016-07-22 Eigentumsrecht
b 205/2024 Wohnungseigentum an Top 14 – Wohnung mit Balkon und
Dachterasse
c 205/2024 Teilung des Anteils
d 205/2024 Berichtigung Eigentumsrecht
f 1132/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-10
g 5136/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07
h 5290/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 12.11.2024
(3 S 153/24f – HG Wien)

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 14 16 18 20
a 4835/2016 Pfandurkunde 2016-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 810.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
h gelöscht

6 auf Anteil B-LNR 14 16 18 20
a 1092/2018 Pfandurkunde 2018-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.800.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
f gelöscht

8 a 729/2022 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Dr. Susanne
Schuh geb 1963-05-11

20 a 205/2024 Benützungsvereinbarung gem Pkt IV. C
Wohnungseigentumsvertrag 2024-01-10



- 30 auf Anteil B-LNR 18
a 1423/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 466/24t)
32 auf Anteil B-LNR 20
a 1425/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 464/24y)
33 auf Anteil B-LNR 14
a 1631/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 556/24b)
35 auf Anteil B-LNR 16
a 2385/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 884/24p)
36 auf Anteil B-LNR 18
a 2515/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 945/24h)
38 auf Anteil B-LNR 20
a 2780/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1024/24a)
39 auf Anteil B-LNR 14
a 2781/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1026/24w)
40 auf Anteil B-LNR 16
a 2782/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1030/24h)
42 auf Anteil B-LNR 16
a 3451/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1239/24v)
44 auf Anteil B-LNR 14
a 3667/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(16 CG 105/24i – LG für ZRS Wien)
45 auf Anteil B-LNR 18
a 3669/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(69 CG 139/24d – LG für ZRS Wien)
47 auf Anteil B-LNR 20
a 3709/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(57 CG 69/24x – LG für ZRS Wien)
48 auf Anteil B-LNR 20
a 3764/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1331/24y)
49 auf Anteil B-LNR 18
a 4951/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1720/24d)
50 auf Anteil B-LNR 16
a 4952/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1721/24a)
51 auf Anteil B-LNR 14
a 5010/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1743/24m)
52 auf Anteil B-LNR 20
a 5045/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1719/24g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

21.01.2025 09:05:46

	Datum/Zeit	2025-01-21T09:08:20+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1:

GB-Auszug eingeschränkt



Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsflächen wurde auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Die im C-Blatt des Grundbuches unter C-LNr 5 und C-LNr 6 intabulierten Hypotheken werden als bewertungsneutral angesehen, da der ermittelte Verkehrswert ein geldlastenfreier Wert ist. Die anderen Eintragungen im C-Blatt des Grundbuches werden ebenfalls als bewertungsneutral angesehen. In die diesbezüglichen Urkunden wurde daher keine Einsicht genommen.

2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Speckbachergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring. Die umliegenden Gebäude werden offenkundig überwiegend, fast ausschließlich zu Wohnzwecken, die Portallokale partiell zu gewerblichen Zwecken genutzt.



Abbildung 2:

Stadtplanausschnitt © wien.gv.at



Abbildung 3:

Luftbild © wien.gv.at

2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist viereckig konfiguriert und ist soweit ersichtlich nicht geneigt und eben. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze zur Speckbachergasse beträgt ca 16 m. Die Grundstückstiefe beläuft sich auf etwa 22 m. Die im Grundbuch verzeichnete Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 349 m². siehe diesbezüglich Pkt 2.1.1. des Gutachtens).

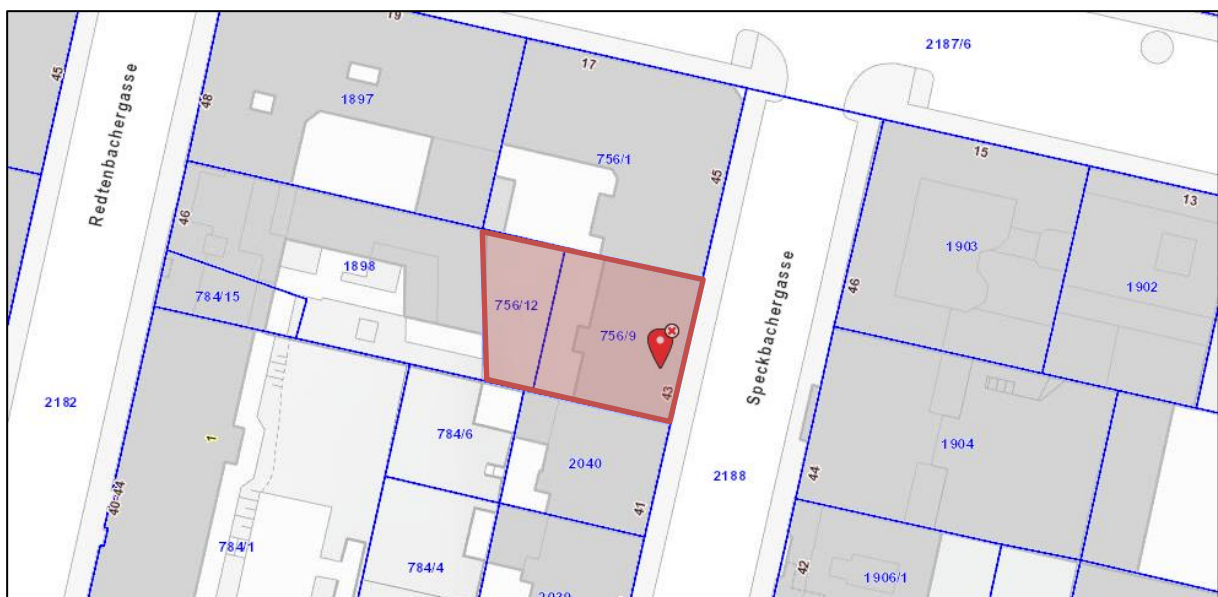


Abbildung 4:

DKM © wien.gv.at



2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Die Bauweisen gem § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- Bauweisen legen die Anordnung der Gebäude fest.
- Bei allen Bauweisen mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise darf grundsätzlich höchstens ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden.
- Als Alternative zu Bauklassen und Bauweisen können Strukturen festgesetzt werden.
- Fluchtlinien sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen.

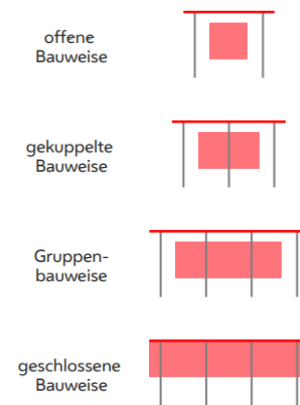


Abbildung 5:

Bauweisen © Stadt Wien

Die Bauklassen gem § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnitthlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

- Bauklassen geben den Rahmen für Gebäudehöhen vor.
- Geringe Straßenbreiten können eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe bewirken.
- Gebäude mit einem obersten Abschluss – einschließlich aller Dachaufbauten – von mehr als 35 m gelten als Hochhäuser.

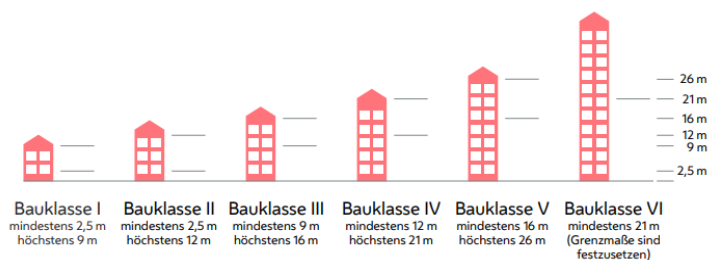


Abbildung 6:

Bauklassen © Stadt Wien

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige PD 7573 konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Widmung festgestellt werden.

Befund

1160 Wien, Speckbachergasse 43 – WE-Objekte

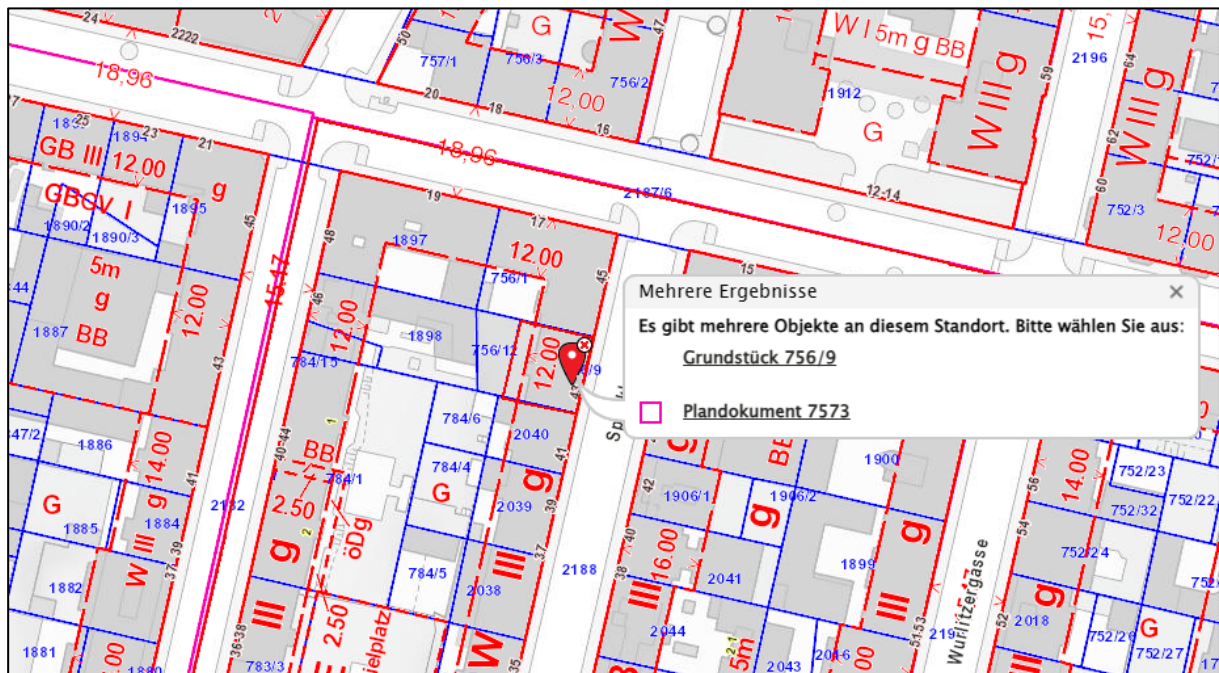


Abbildung 7:

Flächenwidmung © wien.gv.at

Für den bebauten Liegenschaftsbereich zwischen Baulinie und Baufluchtlinie gilt:

W
III
g
12.00

Wohngebiet
Bauklasse III (9 m - 16 m)
geschlossene Bauweise
Trakttiefe

Für den Bereich hinter der Baufluchtlinie gilt:

G

Gärtnerische Gestaltung

W In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind

G Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundstücksflächen: Diese Flächen sind auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig,



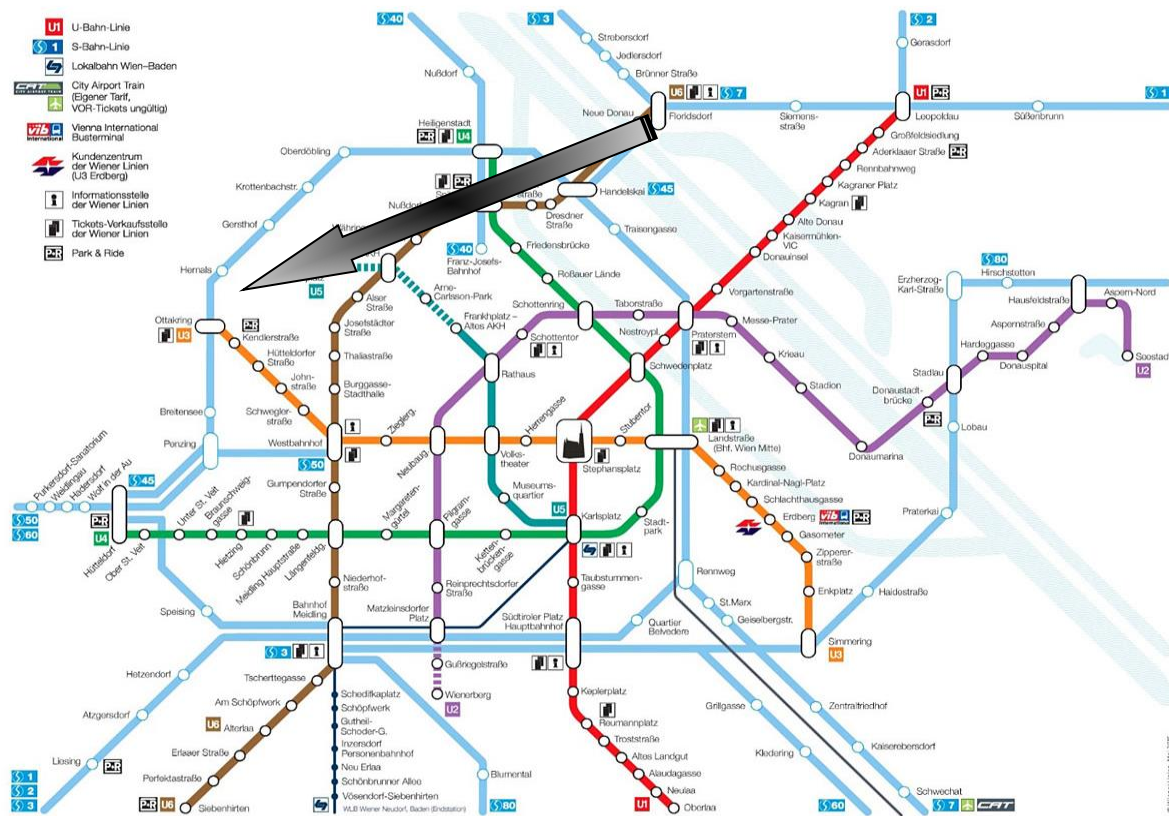
ausgenommen sie sind auf die bebaubare Fläche anzurechnen. Unterirdische Bauwerke sind zulässig sofern sie eine Überdeckung von Substrat von mind 80cm aufweisen und so eine gärtnerische Ausgestaltung möglich ist.

Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert, ist je angefangener 200 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen.

Bei Zu- und Umbauten von mind 25% der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die Bestimmungen der gärtnerischen Ausgestaltung umgesetzt werden.

2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus den nachstehenden Grafiken ersichtlich.



SCHELLVERBINDUNGEN IN WIEN

Abbildung 8:

Schnellverbindungen © wien.gv.at

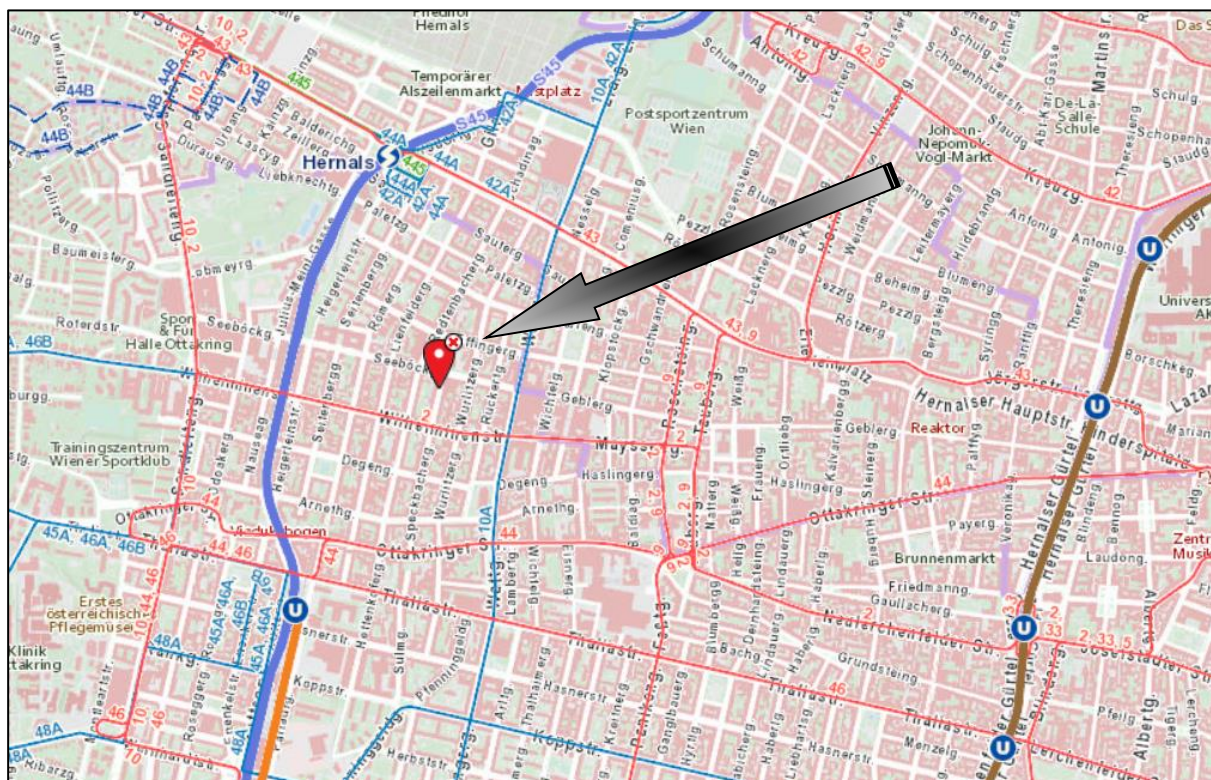


Abbildung 9:

Öffentliche Verkehrsanbindung © wien.gv.at

Nachstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus der Inneren Stadt Wiens mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 28 Minuten.

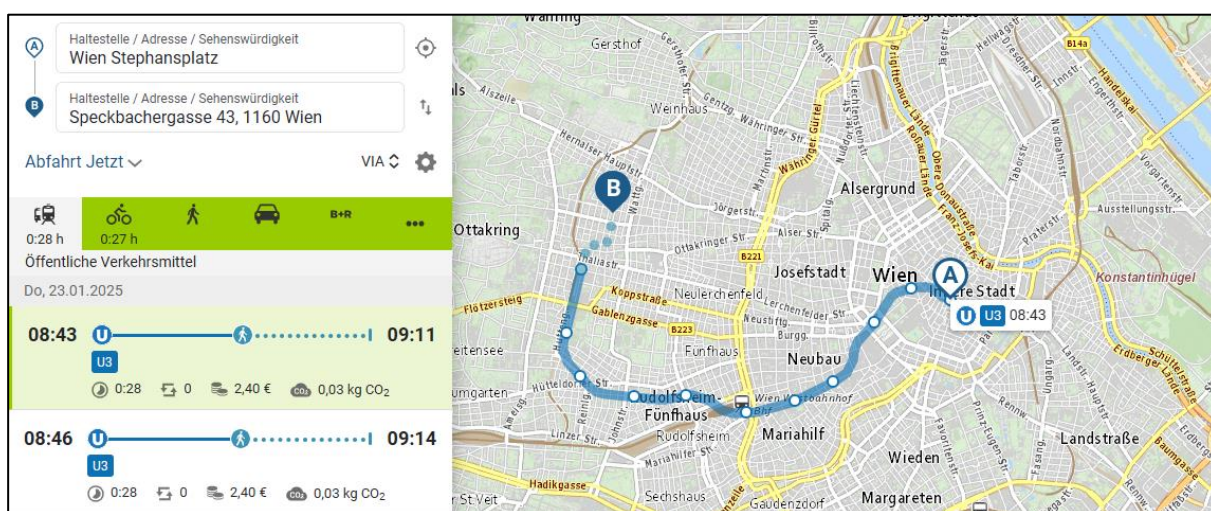


Abbildung 10:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at



Die nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das Straßennetz. Höherrangige Verkehrswege wie der Neubaugürtel und der Lerchenfelder Gürtel sind über die Ottakringer Straße, die Hernalser Hauptstraße oder die Thaliastraße erreichbar.

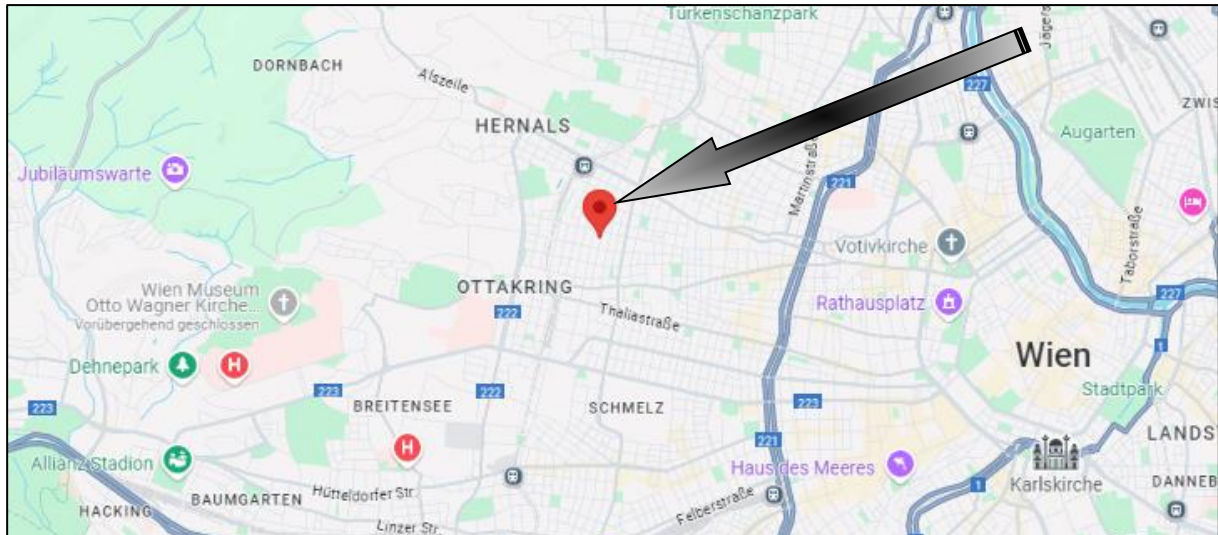


Abbildung 11:

Straßennetz © maps.com

Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.



Abbildung 12:

Parkraumbewirtschaftung © wien.gv.at



Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die nächste Möglichkeit den PKW zu garagieren ist in 1170 Wien, Geblergasse 107.



Abbildung 13: Öffentliche Parkgaragen/-häuser © Parken in Österreich

Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:

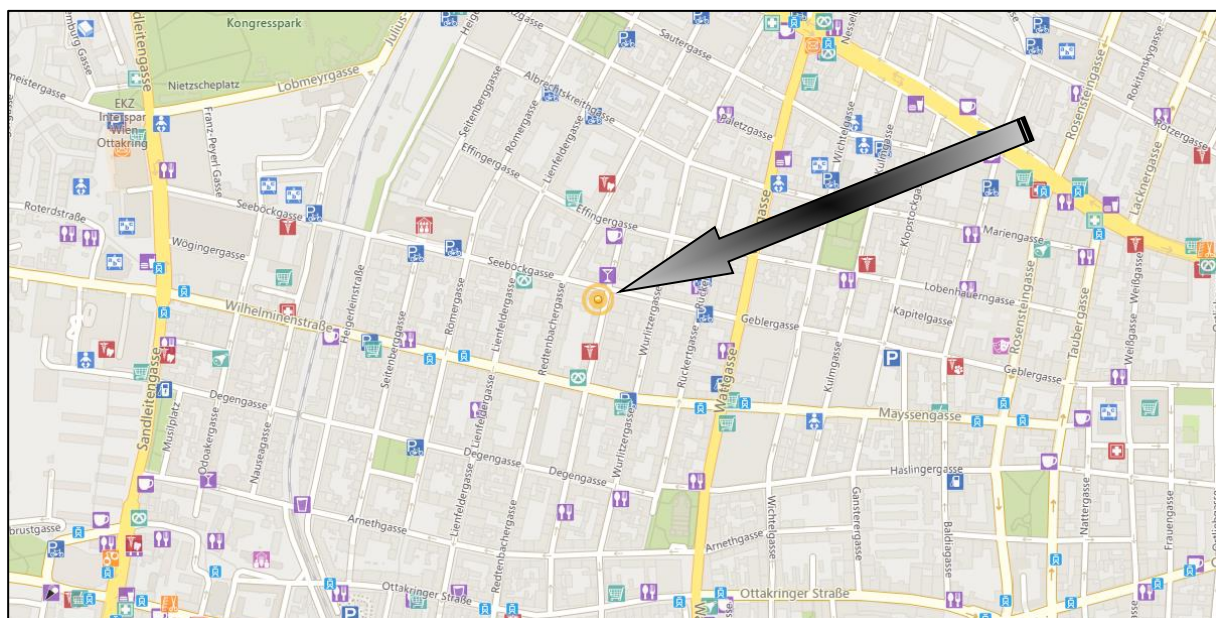


Abbildung 14: Infrastruktur © immomapping.com



2.2. ESG

2.2.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.¹⁰

ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

2.2.2. Transitorische & physische Risiken

Untersucht man Klimarissen im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarissen von physischen Klimarissen unterschieden.

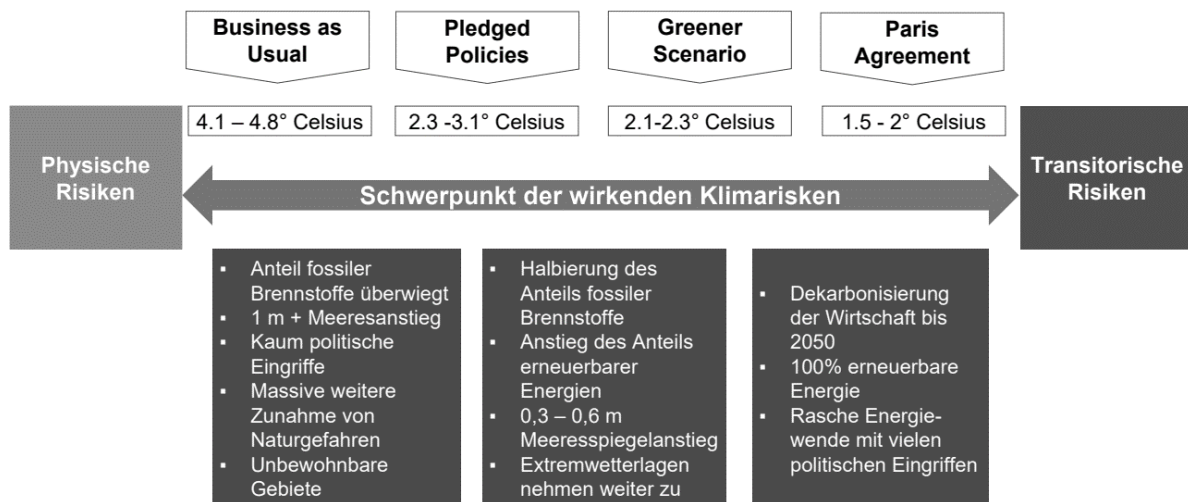


Abbildung 15: Schwerpunkt der wirkenden Klimarissen © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf **Environmental** beschränken.

¹⁰ Vgl EVS III der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:¹¹

- Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- Umweltrisiken (HORA)
- Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)
- Wassereffizienz und Abfallmanagement
- Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- CO₂ Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.¹²

¹¹ Vgl RICS 2013

¹² Vgl EVS III der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: • Sinkende erzielbare Marktmieten • Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten • Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze • Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 16:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden.

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- III Nachhaltige Miete
- III Betriebskosten
- III Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- III Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- III Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- III Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- III Fiktives Gebäudealter
- III Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- III Mängelbeseitigungskosten
- III Wahl der Alterswertminderung



2.2.5. ESG Datenerhebungen

2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

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.

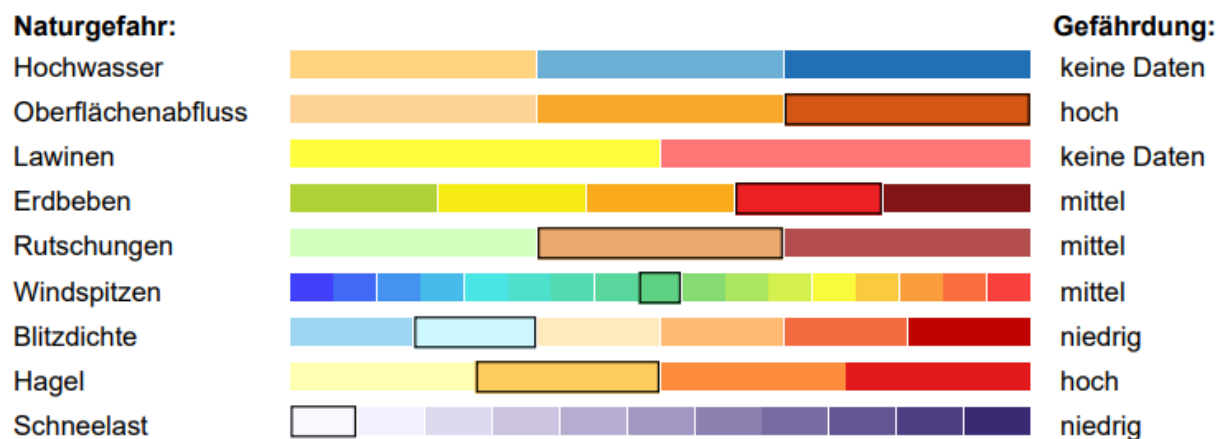


Abbildung 17:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at



Abbildung 18:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at



2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben. Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:

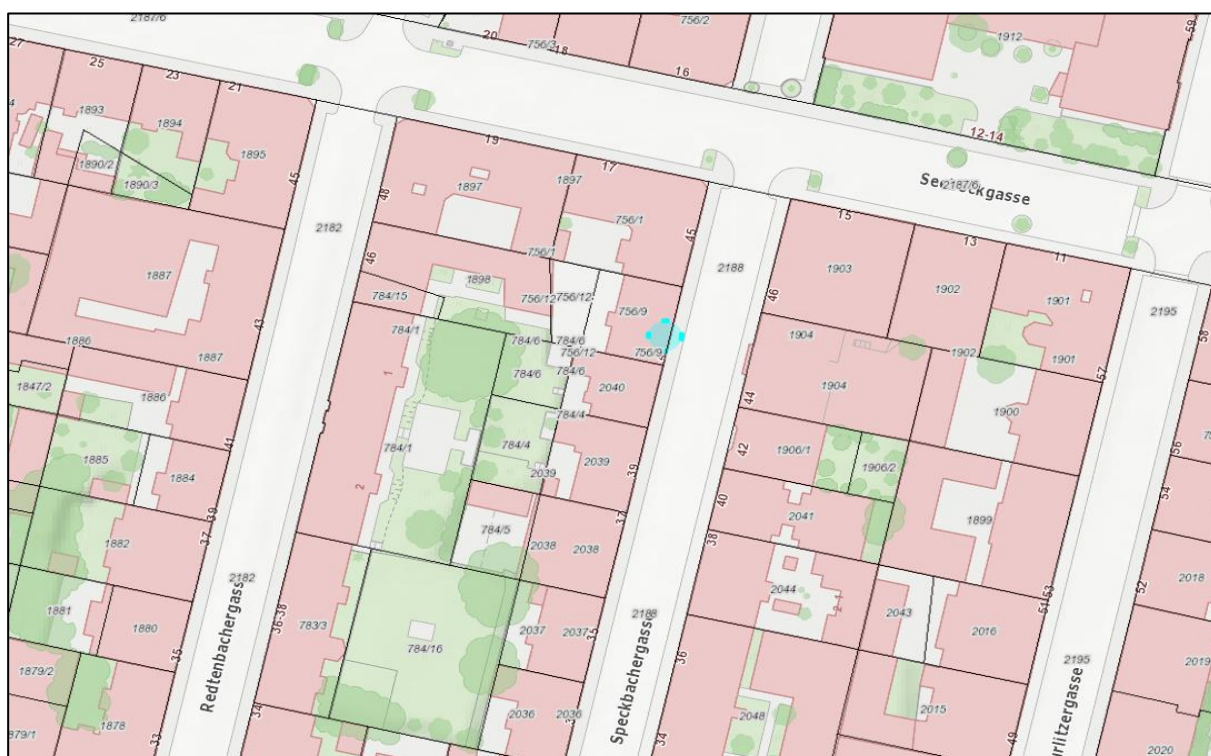


Abbildung 19:

Abfrage Altlastenatlas

2.2.5.3 Lärminformation Straßenverkehr – 24 h

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.



Abbildung 20:

Auszug Straßenlärmkataster © lärminfo.at

2.2.5.4 Energieausweis

Der Energieausweis enthält viele interessante Kennwerte eines Gebäudes, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigste Kennwert ist die Energiekennzahl für das gesamte Gebäude (spezifischer Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden (siehe Liste der Energieausweisaussteller).

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts. Aber auch in Inseraten muss seit Dezember 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden. Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss).

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde vorgelegt. Ein Auszug des Energieausweises ist dem Beilagen Konvolut (siehe Pkt 6.3. des Gutachtens) angeschlossen.



2.2.5.5 Radonkarte¹³

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon. Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.



Abbildung 21:

Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

2.2.5.6 Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und

¹³ BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



fachliche Informationen darüber zu bieten. Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.¹⁴

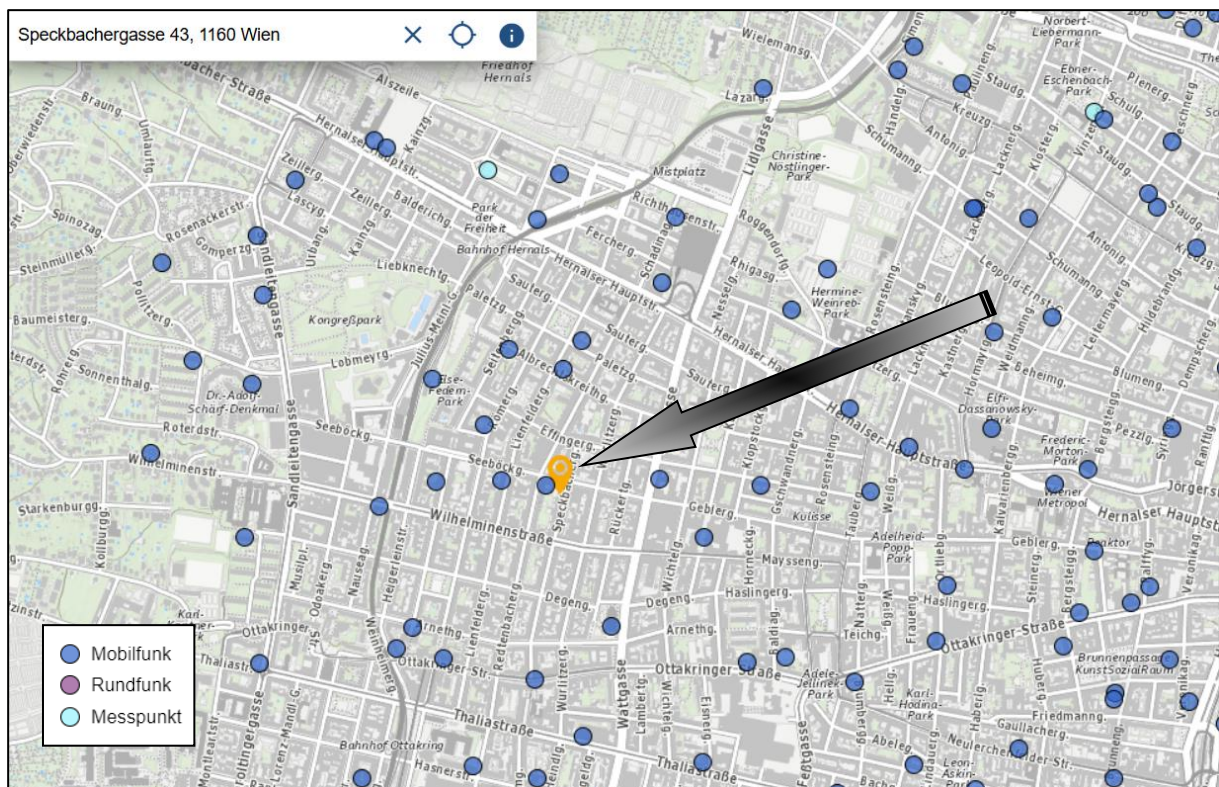


Abbildung 22:

Auszug Senderkaster © senderkaster.at

2.2.6. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.



Bewertungsgegenständlich sind mehrere Wohnungseigentumsobjekte im 16. Wiener Gemeindebezirk. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsrelevanten Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

2.3. Beschreibung der Baulichkeiten

2.3.1. Gebäude

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich aktuell in Stadium umfassender und durchgreifender Sanierungsmaßnahmen. Im Zuge der Kernsanierung erfolgte eine Erweiterung der Baulichkeiten in Form einer Aufstockung um drei zusätzliche Geschosse (3. OG, 1. und 2. DG). Dadurch umfasst das Gebäude sechs Geschosse (EG, 1.-3. OG, 1. und 2. DG). Die Sanierungs- und Herstellungsarbeiten wurden vor einigen Monaten eingestellt.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die einzelnen Wohneinheiten sind teilweise mit Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Gärten ausgestattet.

Die straßenseitige Fassade ist gegliedert, verputzt, offenkundig nicht wärme gedämmt und zweifärbig gestrichen. Die Spengler Arbeiten im Bereich der Gesimse bestehen aus verzinktem Eisenblech. Die Fensterbretter im Altbestand bestehen aus Naturstein.

Die zweiflügelige Hauseingangstüre ist aus Holz, grün gestrichen mit Glaseinsätzen in den Türflügeln. Vor der Hauseingangstüre befindet sich die Postkastenanlage und das Klingelschild mit einer Gegensprechanlage. Der Boden des Hauseinganges betoniert, die Wände, Decken und Untersichten des Stiegenhauses sind verputzt und gemalt. Die Stiegenanlage ist links gewendelt und mit einem beidseitigen Nirosta-Handlauf versehen.

Ein Aufzug der Marke OTIS mit einer Maximalbelastung von 630 kg oder 8 Personen verbindet die Geschosse.

2.3.2. Top 1A – Büro

Zimmer 1	Boden	Parkett
	Wand	Verputz gemalt
	Decke	Verputz gemalt
Zimmer 2	Boden	Parkett
	Wand	Verputz gemalt
	Decke	Verputz gemalt
Bad/WC	Boden	keramische Fliesen
	Wand	keramische Fliesen bis ca 2,10 m
	Decke	Verputz gemalt
Lage im Objekt	EG, straßenseitig situiert	
Fenster	Kunststoff, weiß, Dreh-Kipp Beschläge, Oberlichte	
Fensterbretter (innen)	Naturstein	



Fensterbretter (außen)	Naturstein
Wohnungsinnentüren	Holz, weiß
Türzargen	Holz, weiß

2.3.3. Top 12

Die Wohnung Top 12 befindet sich in einem Rohbauzustand. Für den Fertigstellungszustand wird auf die Bilddokumentation vom 17. Dezember 2024 verwiesen (siehe hierzu Pkt 3. Des Gutachtens).

2.3.4. Top 14

Die Wohnung Top 14 ist im Dachgeschoss situiert und verfügt über Freiflächen in Form eines Balkons und einer Dachterrasse. Der Balkon ist mit einer Absturzsicherung aus Glas ausgestattet. Die Dachterrasse ist ausschließlich über eine außenliegende Stahltreppe begehbar.

Zimmer 1	Boden	Parkett
	Wand	Verputz gemalt
	Decke	Verputz gemalt
Zimmer 2	Boden	Parkett
	Wand	Verputz gemalt
	Decke	Verputz gemalt
Bad/WC	Boden	keramische Fliesen
	Wand	keramische Fliesen
	Decke	Verputz gemalt
Lage im Objekt	DG	
Fenster	Kunststoff, weiß, Dreh-Kipp Beschläge	
Wohnungsinnentüren	Holz, weiß	
Türzargen	Holz, weiß	

2.3.5. Hobbyraum

Der Hobbyraum ist im Kellergeschoß situiert. Für den Fertigstellungszustand wird auf die Bilddokumentation vom 17. Dezember 2024 verwiesen (siehe hierzu Pkt 3. Des Gutachtens).

2.4. Nutzflächenermittlung

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus den übersandten digitalen Bestandplänen übernommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.



2.5. Planmaterial



Abbildung 23:

Bestandsplan | Ansichten

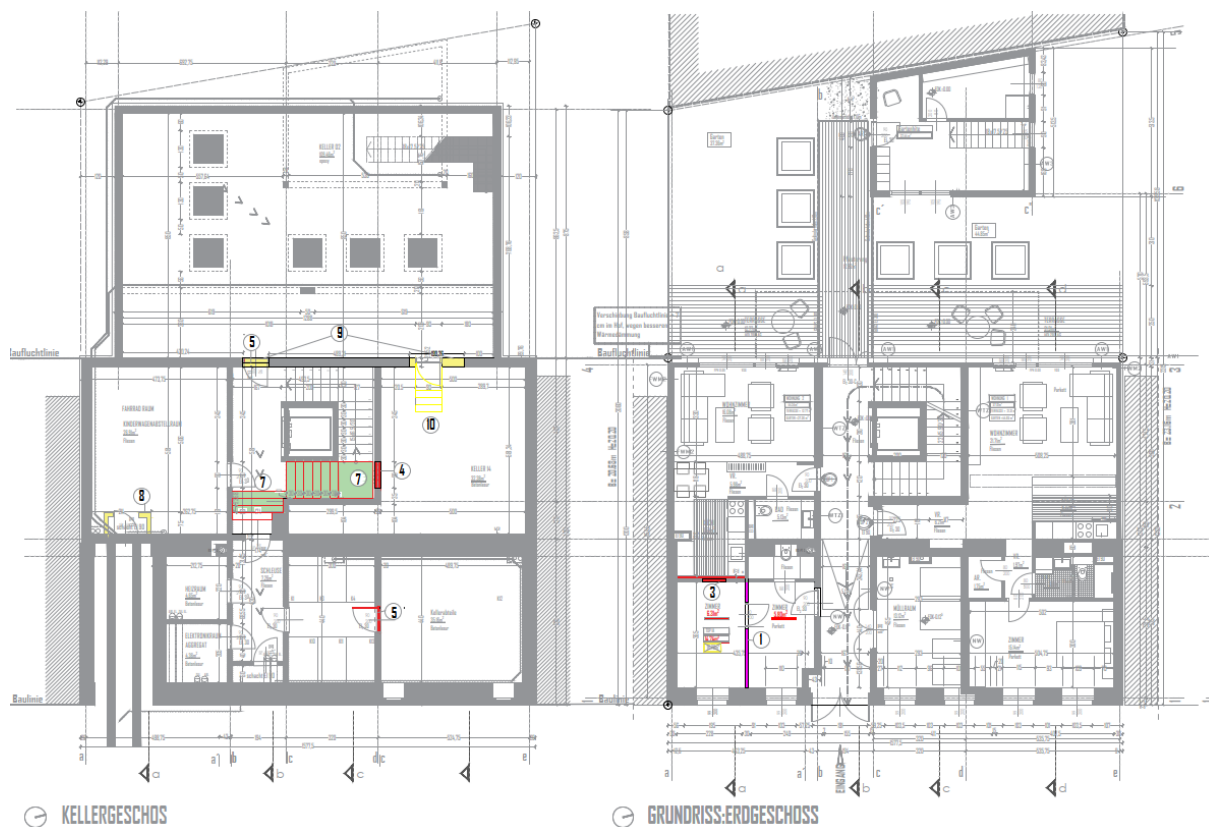


Abbildung 24:

Bestandsplan | KG und EG

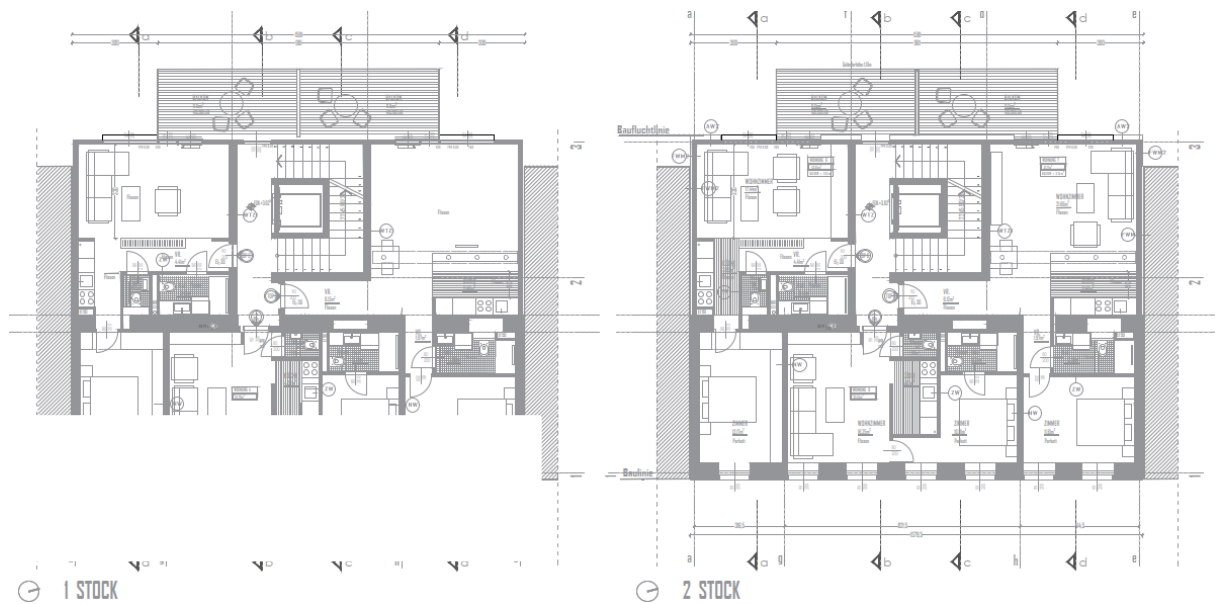


Abbildung 25:

Bestandsplan | 1. und 2. Stock

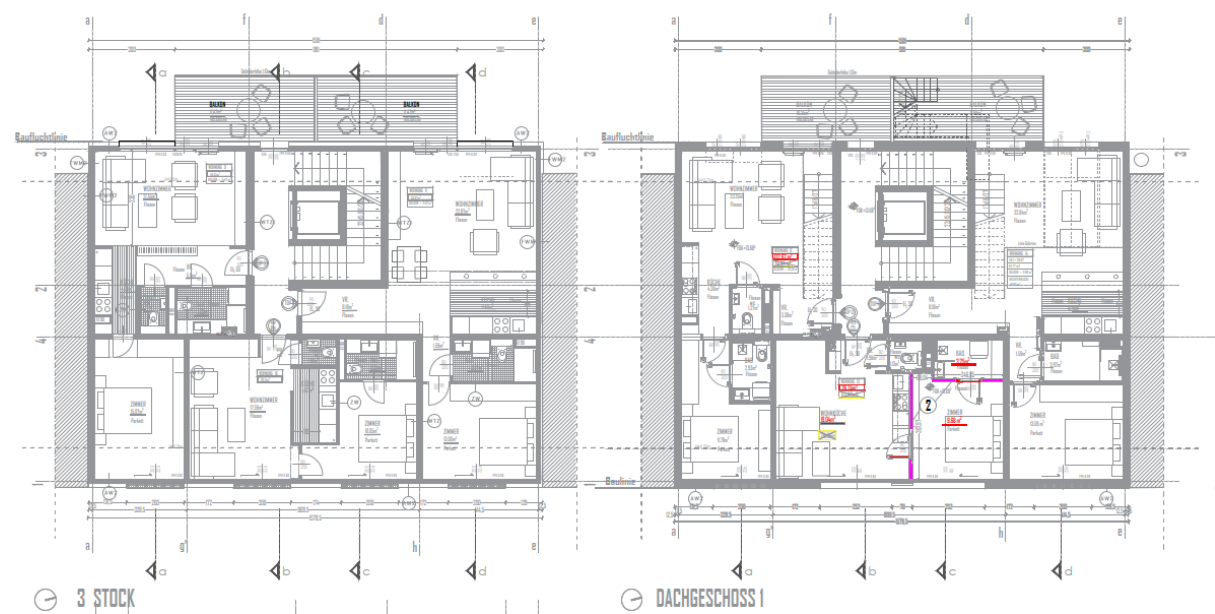


Abbildung 26:

Bestandsplan | 3. Stock und 1. DG

Befund

1160 Wien, Speckbachergasse 43 – WE-Objekte

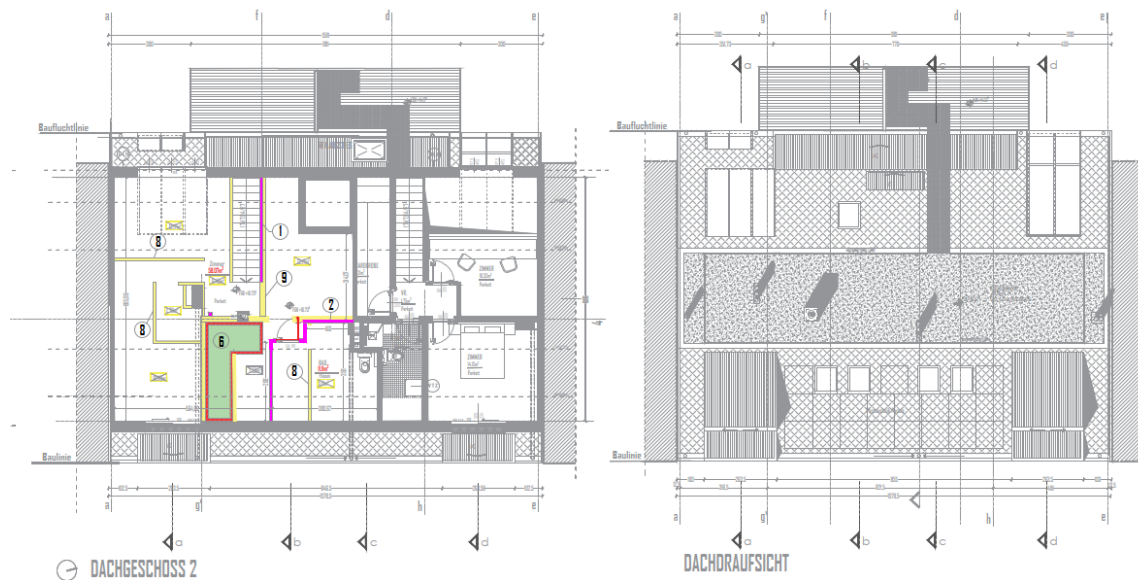


Abbildung 27:

Bestandsplan | 2. DG und Dachdraufsicht

2.6. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an den zu bewertenden WE-Objekten vorliegen.

2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Strom, Kanal, Gas.

2.8. Immobilienverwaltung der WE-Gemeinschaft

Als Hausverwaltung wurde die Hofer Immobilienreuehand GmbH, 1180 Wien, Kreuzgasse 40 von der Miteigentümergeinschaft bestimmt.



3. BILDDOKUMENTATION VOM 17.12.2024



Foto 1: Gebäude | Außenansicht



Foto 2: Gebäude | Außenansicht



Foto 3: Gebäude | Außenansicht



Foto 4: Gebäude | Fensterbrett



Foto 5: Gebäude | Hauseingang



Foto 6: Eingangsbereich | Klingelschild



Foto 7: Eingangsbereich | Postkastenanlage



Foto 8: Gebäude | Eingangsbereich

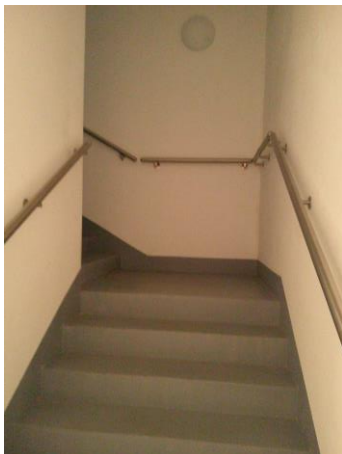


Foto 9: Gebäude | Stiegenhaus



Foto 10: Gebäude | Aufzug



Foto 11: Gebäude | Aufzug



Foto 12: Gebäude | Aufzug



Foto 13: Top 1A | WC



Foto 14: Top 1A | WC

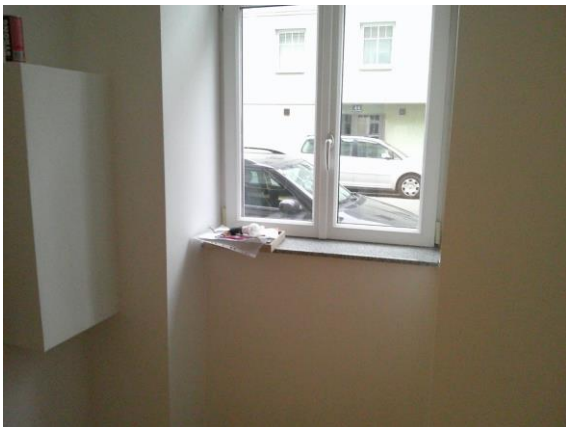


Foto 15: Top 1A | Badezimmer



Foto 16: Top 1A | Fenster



Foto 17: Top 1A | Fensterbrett

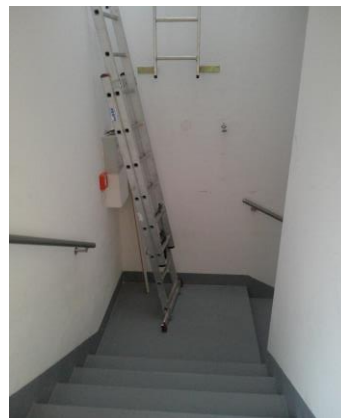


Foto 18: Stiegenaufgang



Foto 19: Top 14 | Küche



Foto 20: Top 14 | Wohnzimmer



Foto 21: Top 14 | Küche



Foto 22: Top 14 | Zimmer

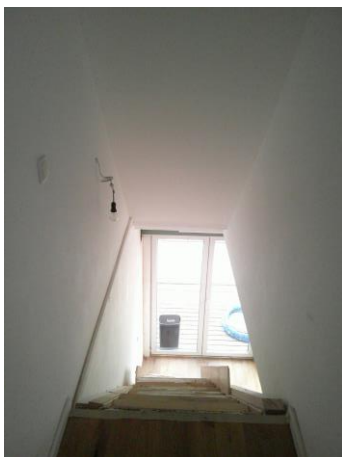


Foto 23: Top 14 | Stiegenaufgang



Foto 24: Top 14 | Zimmer



Foto 25: Top 14 | Zimmer



Foto 26: Top 14 | Zimmer



Foto 27: Top 14 | Verteiler Fußbodenheizung



Foto 28: Top 14 | Fenster



Foto 29: Top 14 | Balkon



Foto 30: Top 14 | Zimmer



Foto 31: Top 14 | Badezimmer



Foto 32: Top 14 | Zimmer

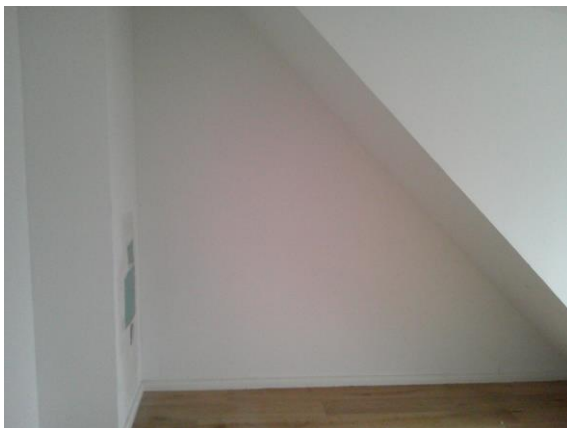


Foto 33: Top 14 | Zimmer



Foto 34: Top 14 | Zimmer

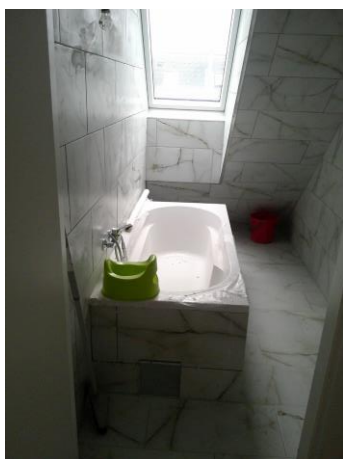


Foto 35: Top 14 | Badezimmer



Foto 36: Top 14 | Badezimmer



Foto 37: Top 14 | Küche



Foto 38: Top 14 | Wohnzimmer



Foto 39: Top 14 | Terrasse



Foto 40: Top 14 | Aufgang auf die Dachterrasse



Foto 41: Top 12 | Zimmer



Foto 42: Top 12 | Zimmer



Foto 43: Top 12 | Gang



Foto 44: Top 12 | Zimmer



Foto 45: Top 12 | Zimmer



Foto 46: Beschriftung



Foto 47: Hobbyraum



Foto 48: Hobbyraum



Foto 49: Abgang Keller



Foto 50: Hobbyraum



Foto 51: Hobbyraum



Foto 52: Hobbyraum



Foto 53: Hobbyraum



Foto 54: Hobbyraum



Foto 55: Hobbyraum Umkleide

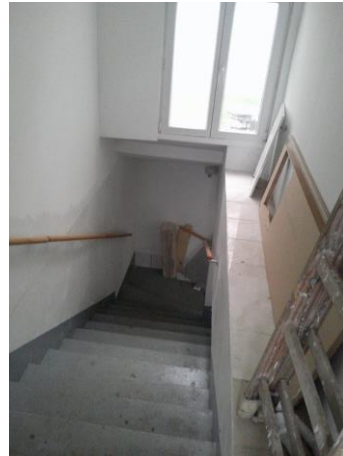


Foto 56: Hobbyraum Stiegen Abgang

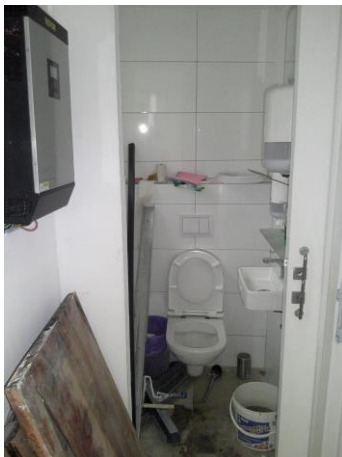


Foto 57: Hobbyraum WC



Foto 58: Hobbyraum



Foto 59: Hobbyraum WC

Abbildung 28:

Bilddokumentation vom 17.Dezember 2024



4. GUTACHTEN

4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1¹⁵

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

4.2. Verkehrswert - Marktwert

4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹⁶ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

¹⁵ ÖNORM B1802-1

¹⁶ § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.¹⁷

4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1¹⁸

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes.

¹⁷ § 2 Abs 3 LBG

¹⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittel-mäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt- oder Ortszentrum						
Immissionsbelastung innerstädtisch						
Standortimage						

Abbildung 29:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

4.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der zukünftigen WE-Objekte wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom beauftragten Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.



Die Liegenschaft wurde von der M-Tek Bau GmbH (FN 455584b) erworben, um die allgemeinen Teile und leerstehende Objekte durchgreifend zu sanieren, den Altbestand aufzustocken, Wohnungseigentum zu begründen und die zukünftigen WE-Objekte zu verkaufen.

Die Bauarbeiten wurden wegen Zahlungsschwierigkeiten des Bauträgers vor einiger Zeit eingestellt. Fertigstellungsarbeiten sind sowohl in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft nötig und fehlen auch in den WE-Objekten. Die WE-Objekte befinden sich anlässlich der Befundaufnahme in einem divergierenden Fertigstellungsgrad.

4.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

4.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

4.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten



Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen.

Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

4.5.3. Wertermittlungsmethodik

4.5.3.1. Fiktiver Wert nach Fertigstellung

Auftragsgemäß ist einerseits der fiktive Verkehrswert unter der Annahme zu ermitteln, dass die allgemeinen Teile der Liegenschaft und die WE-Objekte baulich mängelfrei fertiggestellt sind (siehe dazu Pkt 1.10.1. des Gutachtens). Diese Wertermittlung erfolgt im **Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG**. In der Regel werden dabei die Vergleichskaufpreise auf €/m² Nutzfläche oder auf €/Miteigentumsanteil bezogen. Diese Vergleichskaufpreise beinhalten den Wert des Grundes und Bodens und den Wert der baulichen Anlagen. Dabei ist der Wert über die Bewertungsmerkmale der Vergleichskaufpreise erforderlichenfalls zu korrigieren und dem Bewertungsobjekt anzupassen

4.5.3.2. „IST- Wert“

Andererseits ist der Wert der WE-Objekte im Ist-Zustand zu ermitteln (siehe dazu Pkt 1.10.1. des Gutachtens). Methodisch wird dieser Wert im **Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3** ermittelt. Ausgangspunkt dafür sind die ermittelten fiktiven Werte der WE-Objekte nach Fertigstellung. Von diesem Wert ausgehend werden alle für die mängelfreie Herstellung der Baulichkeiten nötigen Kosten und Risiken in Abzug gebracht um zum sog „tragbaren Wert“ zu kommen.

4.6. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG

4.6.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären. Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.



4.6.2. Gesetzliche Normen - LBG

§ 4 Abs 1 LBG *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

§ 4 Abs 2 LBG *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.*

§ 4 Abs 3 LBG *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.*

§ 10 Abs 1 LBG *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

4.6.3. ÖNORM-B 1802-1¹⁹

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf

19 ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.



geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, 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 bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu Pkt 6.1. des Gutachtens).

4.6.4. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen²⁰:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer

20 Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. 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.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit.

Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:



- Vergleichbarkeit des Bodens**
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten**
- Vergleichbarkeit der Marktsituation**



Vergleichbarkeit des Bodens

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.



Vergleichbarkeit der Baulichkeiten

Die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.



Vergleichbarkeit der Marktsituation

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

4.7. Vergleichswertermittlung Wohnungen & Büro

4.7.1. Vergleichstransaktionen

Die nachstehende Tabelle zeigt zwölf Vergleichstransaktionen der Jahre 2022 – 2024 von WE-Objekten derselben Liegenschaft. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Gewichtete Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Vergleichs-wert / m ² Gewichtete Nutzfläche
1	915/2022	1160	Speckbachergasse 43/9	48,83	€ 285 000	€ 5 836
2	915/2022	1160	Speckbachergasse 43/10	36,14	€ 212 682	€ 5 885
3	2185/2022	1160	Speckbachergasse 43/7	34,76	€ 208 000	€ 5 984
4	205/2024	1160	Speckbachergasse 43/4	34,76	€ 199 500	€ 5 739
5	2629/2022	1160	Speckbachergasse 43/8	53,90	€ 326 000	€ 6 048
6	2632/2022	1160	Speckbachergasse 43/5	53,90	€ 320 000	€ 5 937
7	3229/2022	1160	Speckbachergasse 43/3	45,87	€ 277 617	€ 6 052
8	205/2024	1160	Speckbachergasse 43/11	58,41	€ 362 757	€ 6 210
9	4162/2022	1160	Speckbachergasse 43/6	45,87	€ 282 352	€ 6 155
10	1712/2024	1160	Speckbachergasse 43/2	57,01	€ 211 000	€ 3 701
11	3065/2024	1160	Speckbachergasse 43/1	37,74	€ 167 000	€ 4 425
12	4301/2024	1160	Speckbachergasse 43/13	36,34	€ 160 000	€ 4 403
				543,54	€ 3 011 908	€ 5 531

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 3.701,00 - € 6.210,00 / m² gewichtete Wohnnutzfläche.**

Nachstehend eine Berechnung der gewichteten Wohnnutzfläche auf Basis der Wohnnutzflächen der Vergleichsobjekte.

Gewichtete Nutzfläche Vergleichsobjekte						
Lfd Nr	Nutzfläche / m ²	Garten	Terrasse	Balkon	Loggia	Gewichtete Nutzfläche / m ²
1	46,55			11,42		48,83
2	36,14					36,14



3	34,76			34,76
4	34,76			34,76
5	51,67		11,15	53,90
6	51,67		11,15	53,90
7	43,64		11,15	45,87
8	56,13		11,42	58,41
9	43,64		11,15	45,87
10	57,01			57,01
11	30,05	30,00	12,77	37,74
12	36,34			36,34
				543,54

Abbildung 30:

Berechnung der gewichteten Wohnnutzflächen

Der Berechnung der gewichteten Wohnnutzflächen wurden folgende Gewichtungsfaktoren zugeordnet:

Gewichtung	
Nutzfläche	100%
Garten	15%
Terrasse	25%
Balkon	20%
Loggia	80%

Abbildung 31:

Gewichtungsfaktoren

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog „Ausreißer“ eliminiert.

Selektionsgrenzen			
Vergleichswert gerundet	€	5 700	
Ausreißerobergrenze	25% €	7 125	
Ausreißeruntergrenze	-25% €	4 275	

Abbildung 32:

Selektionsgrenzen

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise – mit nur einer Ausnahme – in einem **homogenen Band von + 25 % und – 25 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.



				Selektion		
Lfd Nr	Gewichtete Nutzfläche in m²	Kaufpreis	Vergleichswert / m² Gewichtete Nutzfläche	Gewichtete Nutzfläche in m²	Vergleichswert	Vergleichswert / m² Gewichtete Nutzfläche
1	48,83	€ 285 000	€ 5 836	48,83	€ 285 000	€ 5 836
2	36,14	€ 212 682	€ 5 885	36,14	€ 212 682	€ 5 885
3	34,76	€ 208 000	€ 5 984	34,76	€ 208 000	€ 5 984
4	34,76	€ 199 500	€ 5 739	34,76	€ 199 500	€ 5 739
5	53,90	€ 326 000	€ 6 048	53,90	€ 326 000	€ 6 048
6	53,90	€ 320 000	€ 5 937	53,90	€ 320 000	€ 5 937
7	45,87	€ 277 617	€ 6 052	45,87	€ 277 617	€ 6 052
8	58,41	€ 362 757	€ 6 210	58,41	€ 362 757	€ 6 210
9	45,87	€ 282 352	€ 6 155	45,87	€ 282 352	€ 6 155
10	57,01	€ 211 000	€ 3 701	0,00	€ -	€ -
11	37,74	€ 167 000	€ 4 425	37,74	€ 167 000	€ 4 425
12	36,34	€ 160 000	€ 4 403	36,34	€ 160 000	€ 4 403
	543,54	€ 3 011 908	€ 5 531	486,53	€ 2 800 908	€ 5 698

25%	Vergleichswert gerundet	€ 5 700
------------	-------------------------	----------------

Abbildung 33:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen und selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 5.700,00 / m² gewichtete Wohnnutzfläche**.

Selektierte Vergleichswerte

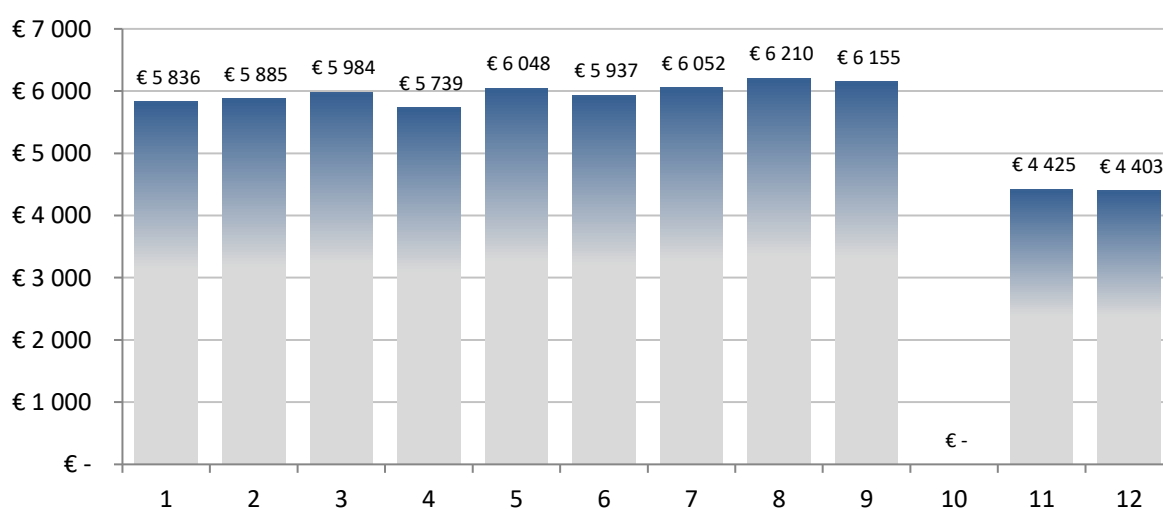


Abbildung 34:

Grafik selektierte Vergleichswerte



4.7.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertet werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter. Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt. Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen		
arithmetischer Mittelwert	€	5 531
arithmetisch selektierter Mittelwert	€	5 698
Median	€	5 911
25% Quantil	€	5 411
75% Quantil	€	6 049
Interquartilabstand	€	639

Abbildung 35:

Statistische Kennzahlen

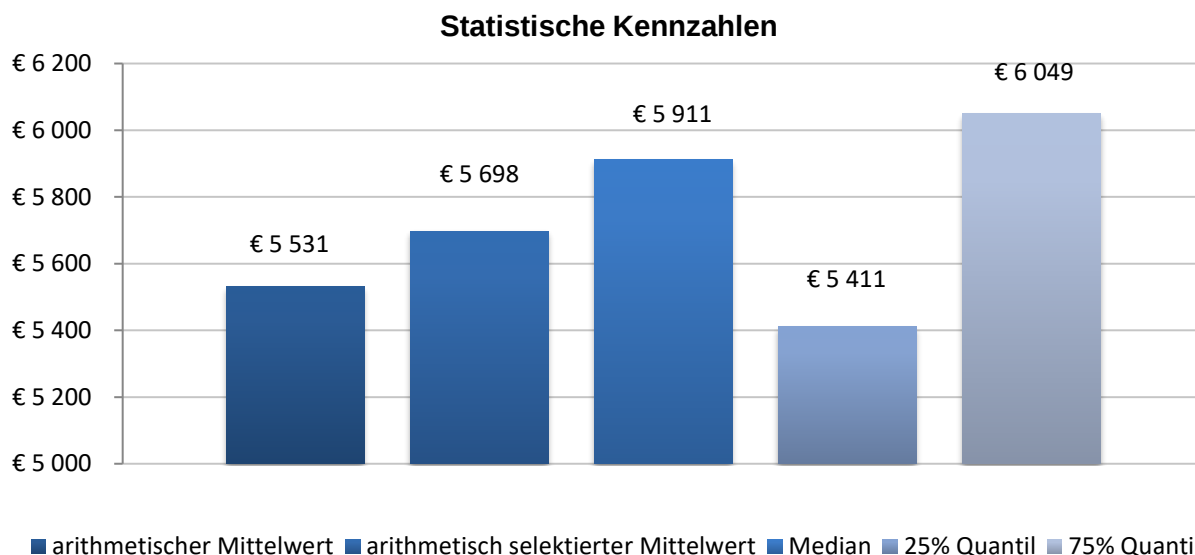


Abbildung 36:

Grafik statistische Kennzahlen

4.8. Vergleichswertermittlung Gymnastikraum

4.8.1. Vergleichstransaktionen

Die nachstehende Tabelle zeigt zwölf Vergleichstransaktionen der Jahre 2021 – 2024 von WE-Objekten mit Lagernutzung im Umkreis von ca 1,50 km um die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und einer Nutzfläche ab 65 m². Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche
1	4581/2023	1140	Einstellraum	105,90	€ 150 000	€ 1 416
2	3417/2024	1160	Einstellraum	196,74	€ 190 000	€ 966
3	5074/2022	1160	Lager mit Werkstätte	214,79	€ 159 000	€ 740
4	4856/2021	1170	Lage 1-5	148,92	€ 130 000	€ 873
5	5258/2021	1170	Lager	81,86	€ 88 000	€ 1 075
6	1334/2022	1160	Lager 1	68,55	€ 70 000	€ 1 021
7	3359/2023	1170	Lager	68,26	€ 89 000	€ 1 304
8	5563/2022	1160	Lager	81,25	€ 77 805	€ 958
				966,27	€ 953 805	

Abbildung 37:

Vergleichstransaktionen Gymnastikraum

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 740,00 - € 1.416,00 / m² Nutzfläche.**



Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Ausstattung

Das bewertungsgegenständliche WE-Objekt Gymnastikraum hat eine überdurchschnittliche Ausstattung im Vergleich zu üblichen Lagern und anderen Einlagerungsräumlichkeiten. Dieser Umstand wird mit einem entsprechenden Zuschlag werterhöhend berücksichtigt.

Die Analyse zeigt, dass keine anderen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

Korrekturfaktoren									
Lfd Nr	Kaufpreis	Jahr		Aus- stattung	Größe	Bau- und Erhaltungs- zustand	Zubehör	Fehlende Arbeiten	Summe Zu- Abschläge
1	€ 150 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 15 000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 15 000	
2	€ 190 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 19 000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19 000	
3	€ 159 000	0%		0%	0%	0%			
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
4	€ 130 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 13 000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13 000	
5	€ 88 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 8 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8 800	
6	€ 70 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 7 000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7 000	
7	€ 89 000	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 8 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8 900	
8	€ 77 805	0%		10%	0%	0%			
		€ -	€ 7 781	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7 781	

Abbildung 38:

Korrekturfaktoren

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich unter diesen Annahmen wie folgt dar:

Lfd Nr	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichswert/m ² Nutzfläche
1	105,90	€ 150 000	€ 1 416	€ 15 000	€ 165 000	€ 1 558
2	196,74	€ 190 000	€ 966	€ 19 000	€ 209 000	€ 1 062
3	214,79	€ 159 000	€ 740	€ -	€ 159 000	€ 740
4	148,92	€ 130 000	€ 873	€ 13 000	€ 143 000	€ 960
5	81,86	€ 88 000	€ 1 075	€ 8 800	€ 96 800	€ 1 183
6	68,55	€ 70 000	€ 1 021	€ 7 000	€ 77 000	€ 1 123
7	68,26	€ 89 000	€ 1 304	€ 8 900	€ 97 900	€ 1 434



8	81,25	€ 77 805	€ 958	€ 7 781	€ 85 586	€ 1 053
966,27		€ 953 805		€ 79 481	€ 1 033 286	€ 1 139

Abbildung 39:

Vergleichswerte korrigiert

Die Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 1.139,00 / m² Nutzfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 30 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog „Ausreißer“ eliminiert.

Selektionsgrenzen		
Vergleichswert gerundet	€	1 136
Ausreißerobergrenze	30% €	1 477
Ausreißeruntergrenze	-30% €	795

Abbildung 40:

Selektionsgrenzen

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem – mit nur zwei Ausnahmen – **relativ homogenen Band von ± 30 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

							Selektion		
Lfd Nr	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichswert/m ² Nutzfläche	Nutzfläche in m ²	Vergleichswert	Vergleichswert/m ² Nutzfläche
1	105,90	€ 150 000	€ 1 416	€ 15 000	€ 165 000	€ 1 558	0,00	€ -	€ -
2	196,74	€ 190 000	€ 966	€ 19 000	€ 209 000	€ 1 062	196,74	€ 209 000	€ 1 062
3	214,79	€ 159 000	€ 740	€ -	€ 159 000	€ 740	0,00	€ -	€ -
4	148,92	€ 130 000	€ 873	€ 13 000	€ 143 000	€ 960	148,92	€ 143 000	€ 960
5	81,86	€ 88 000	€ 1 075	€ 8 800	€ 96 800	€ 1 183	81,86	€ 96 800	€ 1 183
6	68,55	€ 70 000	€ 1 021	€ 7 000	€ 77 000	€ 1 123	68,55	€ 77 000	€ 1 123
7	68,26	€ 89 000	€ 1 304	€ 8 900	€ 97 900	€ 1 434	68,26	€ 97 900	€ 1 434
8	81,25	€ 77 805	€ 958	€ 7 781	€ 85 586	€ 1 053	81,25	€ 85 586	€ 1 053
966,27		€ 953 805		€ 79 481	€ 1 033 286	€ 1 139	645,58	€ 709 286	€ 1 136

30%	Vergleichswert gerundet	€ 1 100
------------	-------------------------	----------------

Abbildung 41:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 1.100,00 / m² Nutzfläche**.



4.9. Korrekturfaktoren allgemein

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Stockwerkslage

Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Stockwerkslage der Vergleichstransaktionen im Vergleich zum Bewertungsobjekt berücksichtigt. Das WE-Objekt Top 1A befindet sich im Erdgeschoss.

Unsicherheit

Die Liegenschaft wurde von der M-Tek Bau GmbH (FN 455584b) erworben, um die allgemeinen Teile und leerstehende Objekte durchgreifend zu sanieren, den Altbestand aufzustocken, Wohnungseigentum zu begründen und die zukünftigen WE-Objekte zu verkaufen. Die Bauarbeiten wurden wegen Zahlungsschwierigkeiten des Bauträgers vor einiger Zeit eingestellt. Marktteilnehmer preisen diesen Umstand wertmindernd ein, da damit Zweifel an der Qualität der Bauausführung bestehen. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

Die Analyse zeigt, dass keine anderen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind. Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Verkaufserlöse nach fiktiver Fertigstellung								
Objekt	gewichtete Nutzfläche	Vergleichswert / m ² gewichtete NFI		Korrekturfaktoren		Vergleichswert	Vergleichswert gerundet	Vergleichswert / m ² WNFI
				Stockwerkslage	Unsicherheit			
Gymnastik	164,28 m ²	€ 1 100	€ 180 708		-15%	€ 153 602	€ 150 000	€ 935
Top 1A Büro	14,74 m ²	€ 5 700	€ 84 018	-10%	-15%	€ 63 014	€ 60 000	€ 4 275
Top 12	139,74 m ²	€ 5 700	€ 796 518		-15%	€ 677 040	€ 680 000	€ 4 845
Top 14	97,17 m ²	€ 5 700	€ 553 846		-15%	€ 470 769	€ 470 000	€ 4 845
Summe	415,93 m ²					€ 1 364 425		€ 3 280
Summe Vergleichswerte gerundet							€ 1 360 000	

Abbildung 42:

Vergleichswerte korrigiert

Die Summe der Verkaufserlöse der vier bewertungsgegenständlichen WE-Objekte nach fiktiver Fertigstellung beträgt rd € 1,360.000,00.

4.10. Immobilienpreisspiegel 2025 – Eigentumswohnungen Erstbezug

Der Immobilienpreisspiegel reflektiert nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise.



Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.

3-Zimmer Eigentumswohnung, ca 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral.) Die Preise für Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

- Q1 Sehr guter Wohnwert:** Moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, sehr gute Wohnanlage, moderne Haustechnik.
- Q2 Guter Wohnwert:** Modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, gute Wohnlage, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf.
- Q3 Mittlerer Wohnwert:** Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz.
- Q4 Einfacher Wohnwert:** WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage.

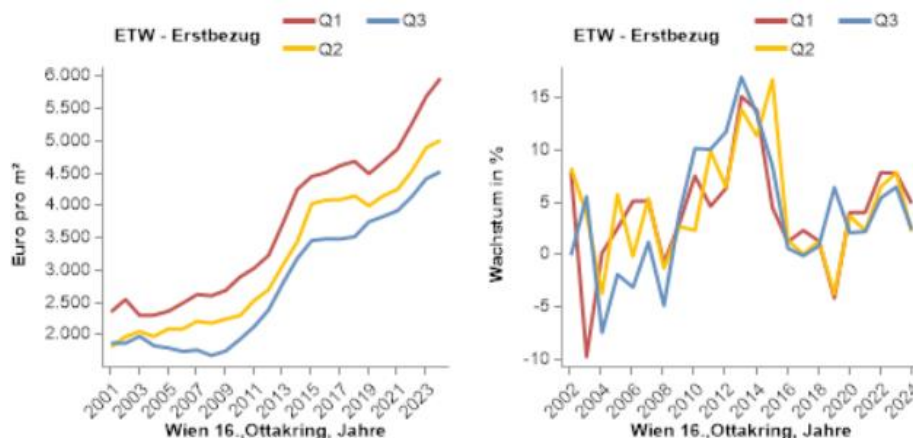


Abbildung 43:

Preisentwicklung Q1-Q4 2001-2024 © Immarate Sprengnetter

Wien 16., Ottakring	ETW - Erstbezug, Q1	ETW - Erstbezug, Q2	ETW - Erstbezug, Q3
Standardabweichung	1.167,30	1.056,48	974,59
Variationskoeffizient	0,31	0,33	0,35
Mittelwert	3.709,17	3.178,04	2.819,00
Min	2.317,00	1.836,00	1.700,00
Max	5.981,00	5.022,00	4.538,00
Anzahl Jahre	24	24	24

Abbildung 44:

Preisspannen © Immarate Sprengnetter



Der Immobilienpreisspiegel 2024 zeigt für gebrauchte Eigentumswohnungen der Qualitätsstufe Q1 in Ottakring eine Preissteigerung in den letzten 24 Jahren von **€ 2.317,00 - € 5.981,00 / m² Wohnnutzfläche** aus. Der Mittelwert liegt bei € 3.709,17 / m² Wohnnutzfläche.

Wien 16., Ottakring	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ETW - Erstbezug, Q1	4.463	4.523	4.633	4.698	4.507	4.693	4.889	5.279	5.696	5.981
		+1,34%	+2,43%	+1,40%	-4,07%	+4,13%	+4,18%	+7,98%	+7,90%	+5,00%
ETW - Erstbezug, Q2	4.040	4.100	4.106	4.164	4.011	4.164	4.265	4.547	4.909	5.022
		+1,49%	+0,15%	+1,41%	-3,67%	+3,81%	+2,43%	+6,61%	+7,96%	+2,30%
ETW - Erstbezug, Q3	3.475	3.500	3.500	3.533	3.764	3.847	3.936	4.154	4.428	4.538
		+0,72%	+0,00%	+0,94%	+6,54%	+2,21%	+2,31%	+5,54%	+6,60%	+2,48%
Mittelwert	3.993	4.041	4.080	4.132	4.094	4.235	4.363	4.660	5.011	5.180
		+1,21%	+0,96%	+1,27%	-0,91%	+3,44%	+3,04%	+6,80%	+7,53%	+3,38%

Abbildung 45:

Statistische Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter

Der Immobilienpreisspiegel 2024 weist für Erstbezug Eigentumswohnungen der Qualitätsstufe Q1 im Jahr 2024 in Ottakring einen Durchschnittswert von **€ 5.981,00 / m² Wohnnutzfläche** aus.

4.10.1. Wohnungsmarktbericht EHL & BUWOG 2024

Die BUWOG Group GmbH 1130 Wien, Hietzinger Kai 131 hat gemeinsam mit der EHL Wohnen GmbH 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 8-10 den Wohnungsmarktbericht 2024 herausgegeben.

Die nachstehende Tabelle zeigt kompakt alle wichtigen Details und Fakten zu den Bereichen Einwohner, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um jene Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten (keine Angebotspreise). Die Verkaufspreise beinhalten die Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

	EINWOHNER:INNEN	EINKOMMEN*	VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	Anzahl	Jahresnettobezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige
1140 Wien · Penzing	96.828	€ 27.482	€ 6.050	€ 4.150	€ 14,20	€ 12,60
1150 Wien · Rudolfsheim	76.109	€ 21.933	€ 5.450	€ 3.950	€ 13,10	€ 11,80
1160 Wien · Ottakring	102.444	€ 23.222	€ 5.700	€ 4.000	€ 13,60	€ 12,10
1170 Wien · Hernals	56.033	€ 24.737	€ 5.600	€ 4.100	€ 13,70	€ 12,10
1180 Wien · Währing	51.559	€ 30.011	€ 7.600	€ 5.400	€ 15,50	€ 13,20
1190 Wien · Döbling	75.517	€ 31.243	€ 8.450	€ 5.850	€ 15,90	€ 13,40

Abbildung 46:

Übersicht Wien © Wohnungsmarktbericht 2024 EHL & BUWOG



Der Wohnungsmarktbericht EHL & BUWOG 2024 weist für Erstbezug Eigentumswohnungen im Jahr 2024 in Ottakring einen Durchschnittswert von **€ 5.700,00 / m² Wohnnutzfläche** aus.

Wenn man den 16. Bezirk anhand seines beliebtesten und bekanntesten Marktes, des Brunnenmarktes, beschreiben würde, so wäre wohl lebhafter Meltingpot der Kulturen passend, was sich auch in der heterogenen Einwohnerschaft Ottakrings widerspiegelt. Ottakring erstreckt sich vom Wienerwald im Westen bis zum Gürtel im Osten und hat dazwischen mehr zu bieten als so manche Kleinstadt. Vom Brunnenmarkt, der Besucher:innen eine kulinarische Weltreise offeriert, über studentisches Treiben auf der Partymeile Ottakringer Straße bis hin zu prunkvollen Vorstadtvillen auf dem idyllischen Wilhelminenberg. Ottakring entwickelt sich weiter, und während einige Straßenzüge noch dem Klischee des traditionellen Arbeiterbezirks entsprechen, sind in weitreichenden Bezirksteilen attraktive Wohnlagen entstanden. Als divergent könnte man auch die Preise für Wohnraum im Bezirk beschreiben. Während sich die Quadratmeterpreise etwa in der Gegend um die Ottakringer Straße und den Brunnenmarkt über die vergangenen Jahre moderat entwickelt haben, sind die Immobilienpreise rund um den Wilhelminenberg gehoben bis sehr teuer. Aufgrund der herausragenden Infrastruktur (U3, U6, S-Bahn sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen) ist auch die Nachfrage nach Wohnraum in allen Mikrolagen des Bezirks sehr gut.

Die meisten Neubauprojekte befinden sich in der Nähe der U-Bahn-Linie U3, hinzu kommen Altbaurevitalisierungen und Dachgeschossausbauten. Auch die Gegend zwischen Thaliastraße und Ottakringer Straße verzeichnet verstärkte Bautätigkeit. Einige sehr exklusive und hochwertige Projekte werden im westlichen Randbereich von Ottakring realisiert. Die Lage auf dem Wilhelminenberg ist mit Villen im Cottage-Stil, viel Grünraum und großartigem Blick über Wien eine der gefragtsten, zugleich aber auch teuersten Wohnlagen Wiens.

Nicht nur in puncto Wohnungsmarkt kann Ottakring Bewegung verzeichnen, auch das Straßenbild verändert sich. Bis 2040 wird etwa die Klinik Ottakring umfassend modernisiert. Seit einigen Jahren setzt sich zudem eine Begrünungsoffensive für die Sanierung von Geschäftsstraßen inklusive Baumbepflanzungen ein, was den Bezirk noch attraktiver machen soll. So wächst etwa der Klimaboulevard Thaliastraße weiter.

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

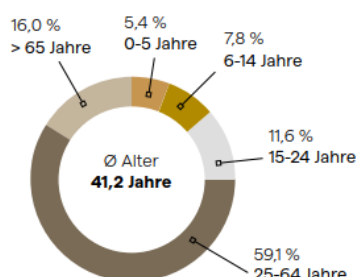
Wien	34,2 %
Ottakring	39,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Ottakring	€ 23.222

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Ottakring	41,2



Wohnungspreise

Eigentum

Erstbezug	€ 5.700,- / m ²
Sonstige	€ 4.000,- / m ²

Miete

Erstbezug	€ 13,60 / m ²
Sonstige	€ 12,10 / m ²

Zinshaus

€ 1.400,- bis € 3.800,- / m²

Im Jahr 2023 fanden 470 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 114,9 Mio. statt.

Abbildung 47:

Bezirksdaten © Wohnungsmarktbericht 2024 © EHL & BUWOG



Abbildung 48:

Lagekarte © Wohnungsmarktbericht 2024 EHL & BUWOG

4.10.2. Statistik Austria – Wohnungspreise 2023²¹

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht.

Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

²¹ https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise



Eigentumswohnungen

Die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen sind in der Tabelle „Wohnungen“ zu finden. Die Tabellen „Wohnungen ohne Außenflächen“ enthalten die Durchschnittspreise für Wohnungen ohne Außenflächen (ohne Balkon, Terrasse oder Garten). Die Tabellen „Wohnungen mit Außenflächen“ enthalten die Durchschnittspreise für Wohnungen mit Außenflächen (Balkon, Terrasse oder Garten). In der entsprechenden Größenkategorie und Bezirksebene ist der Durchschnittspreis pro m² abzulesen. Grundstücksanteile sind in den angegebenen Durchschnittspreisen bereits enthalten und müssen nicht gesondert berücksichtigt werden. Die Tabellen für 2016 unterscheiden zusätzlich noch drei Bauperioden.

Wohnflächendefinition

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs 2 MRG und § 2 Abs 7 WEG. „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen. Immobilien, die nicht vorwiegend als Wohnraum dienen, können mit den Immobilien-Durchschnittspreisen nicht bewertet werden.

Nachstehend die von der Statistik Austria für den Bezirk Ottakring bekannt gegebenen durchschnittlichen Wohnungspreise:

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen ²⁾								
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr							
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991	
	Weniger als 54 m ²	54 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 54 m ²	54 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 54 m ²	Mehr als 78 m ²
Wien 1., Innere Stadt	13 971	13 774	16 215	10 837	10 684	12 578	15 135	14 921
Wien 2., Leopoldstadt	6 963	6 544	6 640	5 429	5 102	5 177	7 158	6 727
Wien 3., Landstraße	7 277	6 852	6 845	5 257	4 950	4 945	7 435	7 001
Wien 4., Wieden	8 659	8 531	8 782	6 053	5 964	6 139	8 694	8 566
Wien 5., Margareten	7 112	6 815	6 704	5 044	4 833	4 754	6 927	6 638
Wien 6., Mariahilf	8 051	7 282	7 443	7 275	6 581	6 726	8 207	7 424
Wien 7., Neubau	7 323	7 035	7 957	6 463	6 209	7 022	9 078	8 720
Wien 8., Josefstadt	8 119	8 116	8 572	7 759	7 756	8 192	9 488	9 485
Wien 9., Alsergrund	7 131	7 227	7 723	6 118	6 200	6 626	7 969	8 075
Wien 10., Favoriten	4 755	4 299	4 027	3 847	3 478	3 258	6 126	5 539
Wien 11., Simmering	4 125	3 813	3 431	3 825	3 535	3 181	5 575	5 153
Wien 12., Meidling	6 099	5 690	5 437	4 796	4 474	4 275	6 034	5 629
Wien 13., Hietzing	5 893	5 642	5 844	4 962	4 750	4 920	7 625	7 300
Wien 14., Penzing	5 902	5 631	5 286	4 490	4 284	4 021	6 746	6 437
Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	5 825	5 500	5 247	4 597	4 341	4 141	6 052	5 714
Wien 16., Ottakring	5 690	5 321	5 338	4 443	4 155	4 168	6 608	6 180
Wien 17., Hernals	5 820	5 410	5 837	4 597	4 273	4 610	7 100	6 599
Wien 18., Währing	6 833	6 492	6 865	5 450	5 178	5 476	8 252	7 839
Wien 19., Döbling	6 836	7 008	7 275	5 568	5 708	5 926	8 457	8 670
Wien 20., Brigittenau	6 153	5 841	5 547	4 066	3 860	3 666	6 848	6 501
Wien 21., Floridsdorf	4 583	4 130	3 913	4 231	3 813	3 613	5 670	5 109
Wien 22., Donaustadt	5 416	4 900	4 572	5 080	4 596	4 289	6 487	5 868
Wien 23., Liesing	4 773	4 188	4 045	4 017	3 524	3 404	5 826	5 112

Abbildung 49:

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen © Statistik Austria



Die Statistik Austria weist für Eigentumswohnungen im Jahr 2023 in Ottakring größenabhängig eine Bandbreite von durchschnittlich **€ 6.608,00 – 6.200,00 / m² Wohnnutzfläche** aus.

4.11. Vergleichswerte nach fiktiver Fertigstellung

Nachstehend die Vergleichswerte der vier bewertungsgegenständlichen WE-Objekte.

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass die ermittelten Vergleichswerte der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entsprechen. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Verkaufserlöse nach fiktiver Fertigstellung								
Objekt	gewichtete Nutzfläche	Vergleichswert / m² gewichtete NFI		Korrekturfaktoren		Vergleichswert	Vergleichswert gerundet	Vergleichswert / m² WNFI
				Stockwerkslage	Unsicherheit			
Gymnastik	164,28 m²	€ 1 100	€ 180 708		-15%	€ 153 602	€ 150 000	€ 935
Top 1A Büro	14,74 m²	€ 5 700	€ 84 018	-10%	-15%	€ 63 014	€ 60 000	€ 4 275
Top 12	139,74 m²	€ 5 700	€ 796 518		-15%	€ 677 040	€ 680 000	€ 4 845
Top 14	97,17 m²	€ 5 700	€ 553 846		-15%	€ 470 769	€ 470 000	€ 4 845
Summe	415,93 m²					€ 1 364 425		€ 3 280
Summe Vergleichswerte gerundet							€ 1 360 000	

Abbildung 50:

Vergleichswerte nach fiktiver Fertigstellung korrigiert

Die Summe der Verkaufserlöse der vier bewertungsgegenständlichen **WE-Objekte nach fiktiver Fertigstellung beträgt rd € 1,360.000,00.**

4.12. Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3

4.12.1. Anwendungsbereiche

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

-  der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem § 4 LBG ausscheidet
-  der Beurteilung bzw Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw eines bereits im Bau befindlichen Projektes



- III der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung und dgl geplant ist sowie
- III zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (Highest and Best Use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

4.12.2. Definitionen und Begriffe

III **Entwicklungsgewinn**

Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers.

III **Erwerbsnebenkosten**

Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten umfassen sämtliche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendende Nebenkosten wie beispielsweise Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl.), grundstücksbezogene Steuern (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.) und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence Kosten, Maklergebühren u. dgl.).

III **Fiktiver Veräußerungserlös**

Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit.

III **Gesamtinvestitionskosten**

Summe aller Kosten, die zur Umsetzung des Projektes bzw. der Projektentwicklung erforderlich und marktüblich sind.

III **Machbarkeitsstudie**

Strukturierte Aufbereitung von Daten und ergänzenden Unterlagen/Informationen in Bezug auf die wirtschaftlich sinnvolle Realisierbarkeit eines beabsichtigten Bauprojektes Elemente sind Standort- und Marktanalysen, Wirtschaftlichkeits- sowie Risikoanalysen.

III **Projektentwicklungslaufzeit**

Dauer vom Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung des betrachteten Projektes, die ein Investor im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs ansetzen würde. Neben der Bauzeit werden auch Wartezeiten für die Vorhaltung des Grundstücks, Genehmigung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Leerstandszeiten nach Fertigstellung des Projektes (letztere nur wenn keine Berücksichtigung des vorhandenen Leerstands im GDV erfolgte) berücksichtigt.

III **Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit**

Differenz (Residuum) zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös (GDV) am Ende der Projektentwicklungslaufzeit und den vom Betrachtungszeitpunkt bis zum Ende der



Projektentwicklungslaufzeit erforderlichen (noch zu investierenden)
Gesamtinvestitionskosten.

III Residuum zum Betrachtungszeitpunkt

Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit abgezinst auf den Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag.

III Tragfähiger Liegenschaftswert

Kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Net Residual Value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.

III Verfahrensablauf

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der fiktive Veräußerungserlös. Die betrachtete (oder fiktive) Projektentwicklung kann entweder ein kompletter Neubau, eine Teilsanierung, eine Revitalisierung oder ein sonstiger tiefgreifender Eingriff in ein gegebenenfalls bereits bestehendes Objekt sein. Ausgehend von diesem potenziellen Verwertungserlös des fiktiv (neu) bebauten Grundstückes werden die Gesamtinvestitionskosten in Abzug gebracht.

Das vorgenannte Zwischenergebnis ist das Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit (gross residual value). Im Regelfall ist jedoch der Wert zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt zu ermitteln, weshalb nicht der Endwert, sondern der Barwert des Residuums (net residual value) von Interesse ist. Hiermit wird berücksichtigt, dass der tragfähige Liegenschaftswert für die Dauer der gesamten Projektentwicklungslaufzeit finanziert werden muss. Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung der Finanzierungskosten durch Abzinsung des Residuums. Darüber hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Erwerbsnebenkosten. Zu Ermittlung des tragfähigen Liegenschaftswerts müssen diese Erwerbsnebenkosten abgezogen werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu Pkt 6.2. des Gutachtens).

4.12.3. Eingangsparameter

III Projektentwicklungslaufzeit

Die Wahl des Zeitraums hängt von den Marktgepflogenheiten im betrachteten Teilmarkt und der gegenständlichen Immobilienart ab. Die Projektentwicklungslaufzeit besteht nicht nur aus der reinen Bauzeit. Sie wird beispielsweise auch wesentlich durch die Widmung der Fläche sowie möglicher Wartezeiten (durch erforderliche Genehmigungen, Vorvermietungsraten, u. dgl) bis zum effektiven Baubeginn beeinflusst.

Diese Umstände sind bei der Herleitung der Projektentwicklungslaufzeit zu berücksichtigen. Zusätzliche Leerstandszeiten (nach der Fertigstellung des Objektes) bzw. Vermarktungszeiträume sind in Abhängigkeit von der Marktlage zu berücksichtigen. Diese können alternativ im Rahmen der Verlängerung der Projektentwicklungslaufzeit oder im Rahmen entgangener Mieterlöse beim erwarteten Verkaufserlös berücksichtigt werden (zB Reduktionen der kapitalisierten Reinerträge in barwerter Form).



Eine sofortige Vollvermietung wird nur in Ausnahmefällen anzunehmen sein. In jedem Fall sind entsprechende Ausführungen bezüglich der Aufnahmefähigkeit des Marktes darzulegen.

Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses

Der fiktive Veräußerungserlös entspricht dem Marktwert der Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit. Entscheidend bei der Konzeption bzw. bei der Ableitung des fiktiven Veräußerungserlöses ist die Analyse, Feststellung und Beschreibung des wirtschaftlich sinnvollsten und umsetzbaren Projektes aus Sicht eines üblichen Projektentwicklers/Marktteilnehmers.

Zur Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende der Projektentwicklungslaufzeit der Liegenschaft kommen je nach Nutzungsart der Liegenschaft folgende klassische Wertermittlungsverfahren zum Einsatz:

- **Vergleichswertverfahren** Eine Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl an hinreichend vergleichbaren Objekten. Wird z. B. ein Objekt mit Eigentumswohnungen unterstellt, können Vergleichspreise je m² Wohn-/Nutzfläche, die üblicherweise für derartige Wohnungen im betrachteten Teilmarkt bei Verkäufen realisiert werden, verwendet werden.
- **Vereinfachte Ertragswertberechnung** Handelt es sich um ein ertragsorientiertes Projekt, so wird der fiktive Ertragswert nach erfolgter Entwicklung des Grundstückes ermittelt. In der Praxis wird dabei das vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet, da der Bodenwert bei entsprechend langer Restnutzungsdauer eine zu vernachlässigende Größe darstellt.
- **Sonstige anerkannte Verfahren** zur Ermittlung des Marktwertes (beispielsweise DCF-Verfahren).

Auf die einzelnen Wertermittlungsverfahren und deren Anwendung wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen, es wird auf das LBG sowie auf die entsprechenden Normen verwiesen. Nachfolgende Besonderheiten müssen hierbei beachtet werden:

- Die erwartete Entwicklung der Marktdaten (Mieten, Zinssätze und dgl) ist in Bezug auf den Zeitpunkt der Fertigstellung abzubilden.
- Die mit längerer Projektentwicklungslaufzeit zunehmenden Unsicherheiten bezüglich der Eingangsparameter sowie des fiktiven Veräußerungserlöses sollten durch geeignete risikoanalytische Betrachtungen (Sensitivitätsanalysen, Szenarioanalysen usw) abgebildet werden.
- Neben der technischen und rechtlichen Machbarkeit des Projektes ist die wirtschaftliche Aufnahmefähigkeit des Marktes zu reflektieren.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten werden entsprechend der ÖNORM B 1801-1 bestimmt und gegebenenfalls durch weitere Kostenpositionen ergänzt. Diese setzen sich z. B. aus folgenden Positionen zusammen:



- Grundstücksaufbereitung und Aufschließung (Erschließung, Dekontaminierung, Freilegung/Abbruch vorhandener Bausubstanz, u. dgl.),
- Bauwerk: Rohbau, Technik, Ausbau,
- Außenanlagen,
- Baunebenkosten (Honorare, Projektmanagement u. dgl.),
- (Zwischen-)Finanzierung der Baumaßnahmen,
- Reserven für Unvorhergesehenes,
- Vermarktung des fertigen Projektes,
- Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers.

Die Wahl der passenden Bezugsgrößen ist insbesondere – jedoch nicht ausschließlich – bei der Herleitung der Errichtungskosten wesentlich. Während sich bei der Ermittlung der Errichtungskosten im Regelfall sinnvolle Benchmarks auf die Bruttogrundfläche (BGF) beziehen, werden sich künftige Mieterlöse auf die vermietbare Fläche und damit im Regelfall auf eine kleinere Flächenangabe beziehen.

Im Fall von Ertragsobjekten sind erforderliche Vergünstigungen/Anreize für den künftigen Mieter in Form von mietfreien Zeiten oder Mieterausbauten in geeigneter Form zu berücksichtigen. Dies kann alternativ bei den Gesamtinvestitionskosten (entsprechend höher) oder der Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses (entsprechend geringer) erfolgen. Für weitere Unsicherheitsfaktoren (wie zB der abgeleiteten vermietbaren Fläche, da diese zum Betrachtungszeitpunkt gegebenenfalls nicht exakt abgeleitet werden kann) können weitere Risikoabschläge berücksichtigt werden.

Liegt der Betrachtungszeitpunkt nach dem Start der Projektentwicklungsmaßnahmen, so sind die angefallenen Kosten entsprechend abzugrenzen.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung wird beim statischen Verfahren durch die Aufzinsung der anfallenden Kosten bis zum Ende der Projektentwicklungslaufzeit (also bis zum fiktiven Verkauf der Liegenschaft) berücksichtigt. Beim dynamischen Verfahren (zB DCF) erfolgt die Berücksichtigung durch die periodische (zB jährliche) Abzinsung der Zahlungsströme.

Eine Berücksichtigung von darüberhinausgehenden Finanzierungskosten wäre redundant und somit nicht sachgerecht. Besonderheiten der Finanzierung (zB nach Bauträgervertragsgesetz) sind hier entsprechend zu berücksichtigen.

Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung (also Aufzinsung) orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten (aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz) bei derartigen Objekten bzw Projektentwicklungen. Hierbei ist auf die individuelle Risikostruktur des Projektes entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Vergütungsbestandteile des Projektentwicklers

Der mit einer Projektentwicklung erwirtschaftete Gewinn des Projektentwicklers bezieht sich auf den fiktiven Veräußerungserlös oder die Gesamtinvestitionskosten. Der Entwicklungsgewinn wird als Prozentsatz der Bezugsgrößen bestimmt und aus dem Markt abgeleitet. Hierbei ist auf eine genaue Abgrenzung der Bezugsgröße zu achten, um



redundante Ansätze zu vermeiden (zB Gesamtinvestitionskosten exklusive Entwicklungsgewinn).

Je nach Projektfortschritt reduziert sich der in der Kalkulation berücksichtigte Entwicklungsgewinn. Eine Verteilung des gesamten Entwicklungsgewinnes über die Projektentwicklungslaufzeit zB nach Phasen (Projektierungsphase, Bauphase, Vermarktungsphase) oder Projektzielen (zB Einreichung, Baugenehmigung) ist erforderlich und entsprechend darzustellen bzw zu begründen. Wichtig ist hierbei, dass nur die Schaffung eines Mehrwertes für einen potentiellen Erwerber zur Reduzierung des Entwicklungsgewinnes (und somit zu einer Erhöhung des Marktwertes) führen kann.

Wichtig ist das Verständnis, dass der Projektentwickler in der Praxis an mehreren Stellen Wertschöpfungspotenziale erwirtschaften kann. Die Erlöspotenziale umfassen neben dem Entwicklungsgewinn im Allgemeinen folgende Positionen:

- Risikoadequate Verzinsung des in der Zwischenfinanzierung enthaltenen Eigenkapitals,
- Anteil an den Vergütungen, die beispielsweise im Rahmen der Projektmanagementtätigkeit oder für die Erstellung der Machbarkeitsstudie in Rechnung gestellt werden,
- Anteil an den Provisionen für die Vermarktung, wenn diese in eigener Regie wahrgenommen werden (gegebenenfalls über eine Tochtergesellschaft).

Behandlung der Umsatzsteuer

Je nach Projektart und angenommener fiktiven Verwertung muss die Umsatzsteuer als Kostenfaktor entsprechend berücksichtigt werden bzw. kann gegebenenfalls außer Acht gelassen werden. Es sind hier jeweils die gültigen gesetzlichen Regelungen zu beachten. Die konkrete Behandlung der Umsatzsteuer ist zu kommentieren und darzustellen.

Behandlung von Erwerbsnebenkosten

Bei der Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses sind im Allgemeinen keine Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer jeweils erfolgten Herleitung der zur Anwendung kommenden Kapitalisierungszinssätze kritisch zu reflektieren (zB wären die Erwerbsnebenkosten herauszurechnen, soweit sie im Kapitalisierungszinssatz enthalten waren). Nach der Abzinsung des Residuums (gross residual value) sind bei der Herleitung des tragbaren Liegenschaftswertes als letzter Berechnungsschritt die marktüblichen Erwerbsnebenkosten in Abzug zu bringen. Dies liegt darin begründet, dass eine Rückrechnung auf den tragfähigen Liegenschaftswert erfolgt und ein typischer Projektentwickler diese Erwerbsnebenkosten aufwenden müsste und diese somit als Kostenposition vom Residuum in Abzug zu bringen sind (um auf den maximal sinnvollen „Einstandspreis“ beim Bodenwert zu kommen).

Wahl des Diskontierungszinssatzes zur Abzinsung des Residuums

Der Diskontierungszinssatz (discount rate) wird zur Abzinsung des Residuums (gross residual value) auf den Betrachtungszeitpunkt angewendet. Der Diskontierungszinssatz orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten (aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz) bei derartigen Projekten. Insofern ist das projektbezogene Risiko im Zinssatz entsprechend zu reflektieren.



III Plausibilitätskontrolle

Geringfügige Änderungen wesentlicher Eingangsparameter (Mietansätze, Baukosten, und dgl) können zu hohen Veränderungen des Residuums führen, weshalb dem Ansatz valider und adäquater Eingangsparameter sowie deren Reflexion zueinander essentielle Bedeutung zukommt.

4.13. Ermittlung des Tragfähigen Liegenschaftswertes – Residual Value

4.13.1. Berechnungsannahmen

III Errichtungskosten bis Fertigstellung

Die Errichtungs-, Sanierungs- und Herstellungskosten der mängelfreien Fertigstellung der bewertungsgegenständlichen vier WE-Objekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft werden aus dem Gutachten des Herrn SV Ing Thomas Vitek, 1010 Wien, Am Hof 5 vom 23. April 2025 mit einem Betrag von rd € 1,770.000,00 ungeprüft übernommen.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Erwerber der WE-Objekte auch verpflichtet wird, die allgemeinen Teile der Liegenschaft zu sanieren und fertigzustellen. Dabei wird unterstellt, dass alle Wohnungseigentümer diese Kosten zu tragen haben. In der Verkehrswertberechnung wird daher der bewertungsgegenständliche Miteigentumsanteil nur anteilig mit diesen Kosten belastet.

Baukosten zur Fertigstellung	€	1 770 000	
Miteigentumsanteile Gesamt			1730
Miteigentumsanteile Konkursmasse			642
Baukosten brutto Konkursmasse	€	656 844	
Baukosten netto Konkursmasse	€	547 370	

Abbildung 51:

Berechnung der anteiligen Kosten der Konkursmasse

III Finanzierungskosten Errichtung

Die Finanzierungskosten für die sukzessive im Verlaufe der Bauzeit anfallenden Baukosten wurden oft überschlägig berechnet, indem entweder die Summe der Baukosten über die halbe Bauzeit oder die Hälfte der Baukosten über den vollen Zeitraum verzinst werden.

Bei der residualen Wertermittlung wird von einer Bauzeit bis Fertigstellung von 18 Monaten ausgegangen. Der Zinssatz wird im Hinblick auf das aktuelle Marktgeschehen am Finanzmarkt mit 5,75 % angenommen. Einmalige Bankspesen (Bearbeitungsgebühren) anlässlich der Finanzierung werden mit 3,00 % der Errichtungskosten in Ansatz gebracht.

III Leerstellungsaufwand

In dieser Position werden die für noch nicht veräußerte WE-Objekte anfallenden Bewirtschaftungskosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Betriebskosten, Rücklage, Liftkosten usw) zusammengefasst.



Developer Gewinn

Ein Bauträger kalkuliert abhängig vom Risiko und Volumen des Immobilienprojektes üblicherweise mit einem Bauträgergewinn zwischen 5 % und 20 % des fiktiven Verkaufserlöses. Bei der Wertermittlung wird im Hinblick auf das Projektvolumen, die Art des Projektes, der Mikrolage sowie des aktuellen Baufortschrittes von einem kalkulatorischen Developer Gewinn innerhalb dieser Bandbreite im Bereich von rund 15 % ausgegangen.

Verkaufserlöse

Die potentiell zu erzielenden Verkaufserlöse werden direkt aus dem Markt im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG abgeleitet. Dabei werden die Vergleichskaufpreise unter Berücksichtigung von wertbestimmenden Faktoren in Relation zum Bewertungsobjekt gesetzt (siehe dazu detailliert Pkt 4.9. des Gutachtens). Die angesetzten Verkaufserlöse sind unter der Annahme der erfolgten Projektfertigstellung zu verstehen und stellen den prognostizierten Verkehrswert nach Fertigstellung dar.

Diskontierungsfaktor - Realisierungszeitraum

Um zum tragfähigen Liegenschaftswert zu gelangen wird unter Berücksichtigung des aktuellen Baufortschrittes von einem Projektrealisierungszeitraum von 1,5 Jahren (ausgehend vom Bruttoresiduum) ausgegangen.

Risikoabschlag

Wohnbauprojekte deren Bau eingestellt wurde sind auf dem Markt aus vielen Gründen schwer zu veräußern. Für potentielle Käufer in Bau befindlicher Projekte ist ein Kauf schon aus Gründen der wegfallenden Gewährleistung ausführender Unternehmen mit einem erhöhten Risiko behaftet. Es wird daher zusätzlich vom gefertigten Sachverständigen aus kaufmännischer Vorsicht ein entsprechender Abschlag in Höhe von 15 % (für Gewährleistung, Unsicherheit uäm) angesetzt.

Erwerbsnebenkosten

Die Kaufnebenspesen variieren länderspezifisch bzw hängen zum Teil stark von der Art des Eigentumserwerbes (Asset- bzw Sharedeal) ab. Diese werden bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einem Pauschalbetrag von 8,00 % vom Bruttoresiduum berücksichtigt.

4.13.2. Rechenmodell – Ermittlung tragfähiger Liegenschaftswert

Der tragfähige Liegenschaftswert errechnet sich unter Berücksichtigung aller getroffenen Annahmen sohin wie folgt:

RESIDUALWERTMETHODE - Tragfähiger Liegenschaftswert gem ÖNORM B 1802-3						
Kostengruppierung gem ÖNORM B 1801-1						
1-9 Fehlende Errichtungskosten (ERK) lt Gutachten exkl Finanzierungskosten				€ 547 370	€ 109 474	€ 656 844
Finanzierungskosten Errichtung						
Zinsaufwand in % der ERK/Baudauer	Anteil ERK	37,11%	18 Monate	5,75%	€ 21 024	
Nebenkosten Finanzierung in % der Errichtungskosten				3,00%	€ 16 421	
Finanzierungskosten Errichtung				€ 37 445	€ 37 445	
1-9 Errichtungskosten inkl Finanzierungskosten					€ 694 289	



Vermarktungs- und Leerstellungskosten					
Vermarktungskosten in % der Verkaufserlöse		0%	€ -	20%	€ -
Leerstellungskosten (BK, Hzg, WW, Lift, Rücklage)	411,46 m² € 5,00	18 Monate	€ 37 031	15%	€ 5 555
Vermarktungs- und Leerstellungskosten			€ -		€ 5 555
Gesamtkosten			€ 584 815		€ 109 474
Developergewinn					€ 736 875
Kalkulatorischer Developergewinn in % der Verkaufserlöse		15,00%	€ 204 000	20%	€ 40 800
Developergewinn			€ 204 000		€ 40 800
Verkaufserlöse lt Berechnung	Nutzung	Nutzwert	Netto	USt.	Brutto
Gymnastik	Lager	156	€ 133 426	€ 16 574	€ 150 000
Top 1A	Büro	42	€ 53 370	€ 6 630	€ 60 000
Top 12	Wohnung	234	€ 604 863	€ 75 137	€ 680 000
Top 14	Wohnung	210	€ 418 067	€ 51 933	€ 470 000
Verkaufserlöse gesamt		642	€ 1 209 726	€ 150 274	€ 1 360 000
Projekt - Cash Flow					
Erträge					€ 1 360 000
Gesamtkosten					-€ 736 875
Developergewinn					-€ 244 800
Bruttoresiduum					€ 378 325
Residuum - Residual Value					
Bruttoresiduum - Gross Residual Value					€ 378 325
Residuum zum Stichtag - Net Residual Value	Diskontierung 0,942866034	1,50 Jahre	4,00%		€ 356 710
Abschlag für allfällige Gewährleistungen, Einschränkungen, Unvorhersehbares etc - "Anlage im Bau" zum Stichtag			-15,00%		-€ 53 506
Zwischensumme					€ 303 203
Erwerbsnebenkosten		8,00%			-€ 22 460
Tragfähiger Liegenschaftswert (642/1703-tel Miteigentumsanteil) - Residual Value					€ 280 744
Tragfähiger Liegenschaftswert (642/1730-tel Miteigentumsanteil) gerundet - Residual Value					€ 280 000

Abbildung 52:

Residualwertberechnung ÖNORM B 1802-3

Der tragfähige Liegenschaftswert im IST-Zustand für den gegenständlichen 642/1730-tel Miteigentumsanteil der bewertungsgegenständlichen vier WE-Objekte beträgt unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen näherungsweise rd € 280.000,00.

4.14. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Residualwert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	0,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
Wertminderung und Werterhöhung %	0,00%

Abbildung 53:

Anpassung an den Verkehrswert

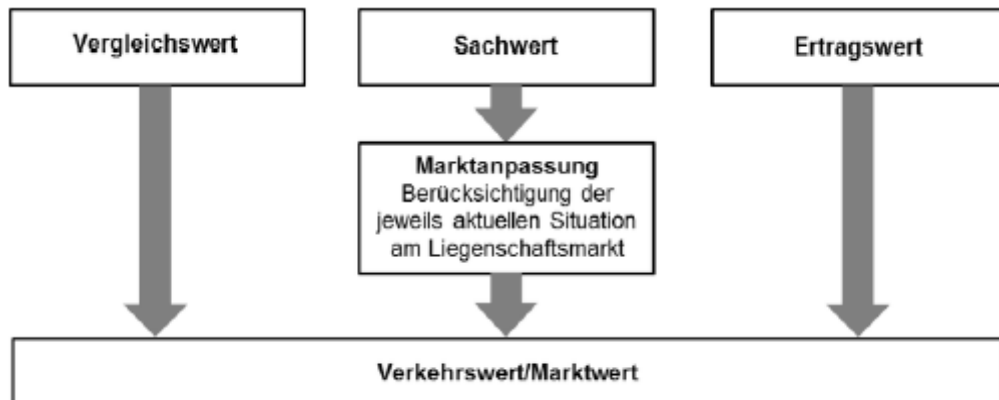


Abbildung 54:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

4.15. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

4.15.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

*Der 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.*²²

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**:²³ „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

4.15.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁴

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

²² § 2 Abs 2 und 3 LBG

²³ Vgl EVS III der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr

²⁴ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.15.3. Verkehrswert „nach fiktiver Fertigstellung“

Der Verkehrswert des 156/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum am Gymnastikraum KG EG, des 42/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 1A – Büro, des 234/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top12 – Wohnung mit Balkon, Kellerabteil 12 und des 210/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 14 – Wohnung mit Balkon und Dachterrasse der Liegenschaft EZ 325, KG 01406 Ottakring, BG Hernals, Grundstück GSt-Nr 756/9 und GSt-Nr 756/12, mit der Adresse 1160 Wien, Speckbachergasse 43 wird **unter der Annahme der fiktiven Fertigstellung** mit

Stichtag 17. Dezember 2024

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 1,360.000,00
(in Worten: Euro einemilliondreihundertsechzigtausend)

4.15.4. Verkehrswert „IST-Zustand“

Der Verkehrswert des 156/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum am Gymnastikraum KG EG, des 42/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 1A – Büro, des 234/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top12 – Wohnung mit Balkon, Kellerabteil 12 und des 210/1730-tel Miteigentumsanteiles, damit verbunden Wohnungseigentum an Top 14 – Wohnung mit Balkon und Dachterrasse der Liegenschaft EZ 325, KG 01406 Ottakring, BG Hernals, Grundstück GSt-Nr 756/9 und GSt-Nr 756/12, mit der Adresse 1160 Wien, Speckbachergasse 43 wird **im IST-Zustand** mit

Stichtag 17. Dezember 2024

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 280.000,00
(in Worten: Euro zweihundertachtzigtausend)



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²⁵

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilienpezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²⁵ Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.



EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw. umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.



Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99²⁶

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

5.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

²⁶ ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Frau Julieta Strasser-Vizcaino²⁷ erstellt zu haben.

Wien, am 24. April 2025



SV DDr. Heinz Muhr REV. Cvs FRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
International Certified Valuation Specialist
Recognised European Valuer
RICS Regulated Valuer



²⁷ Assistenz Immobilienbewertung



6. BEILAGEN

6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

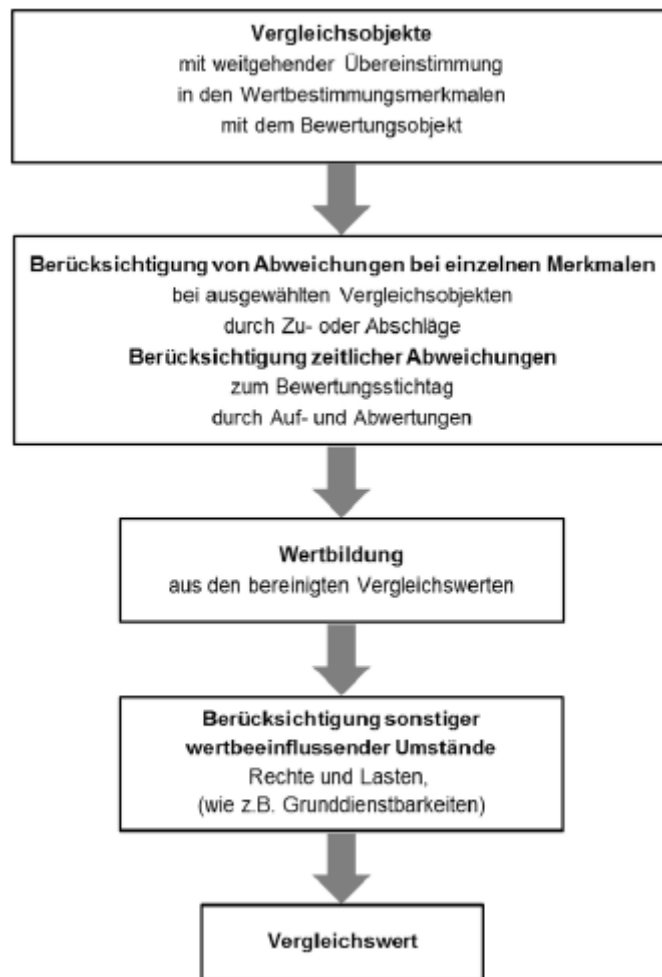


Abbildung 55:

Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.2. Residualwertverfahren gem ÖNORM B 1802-3

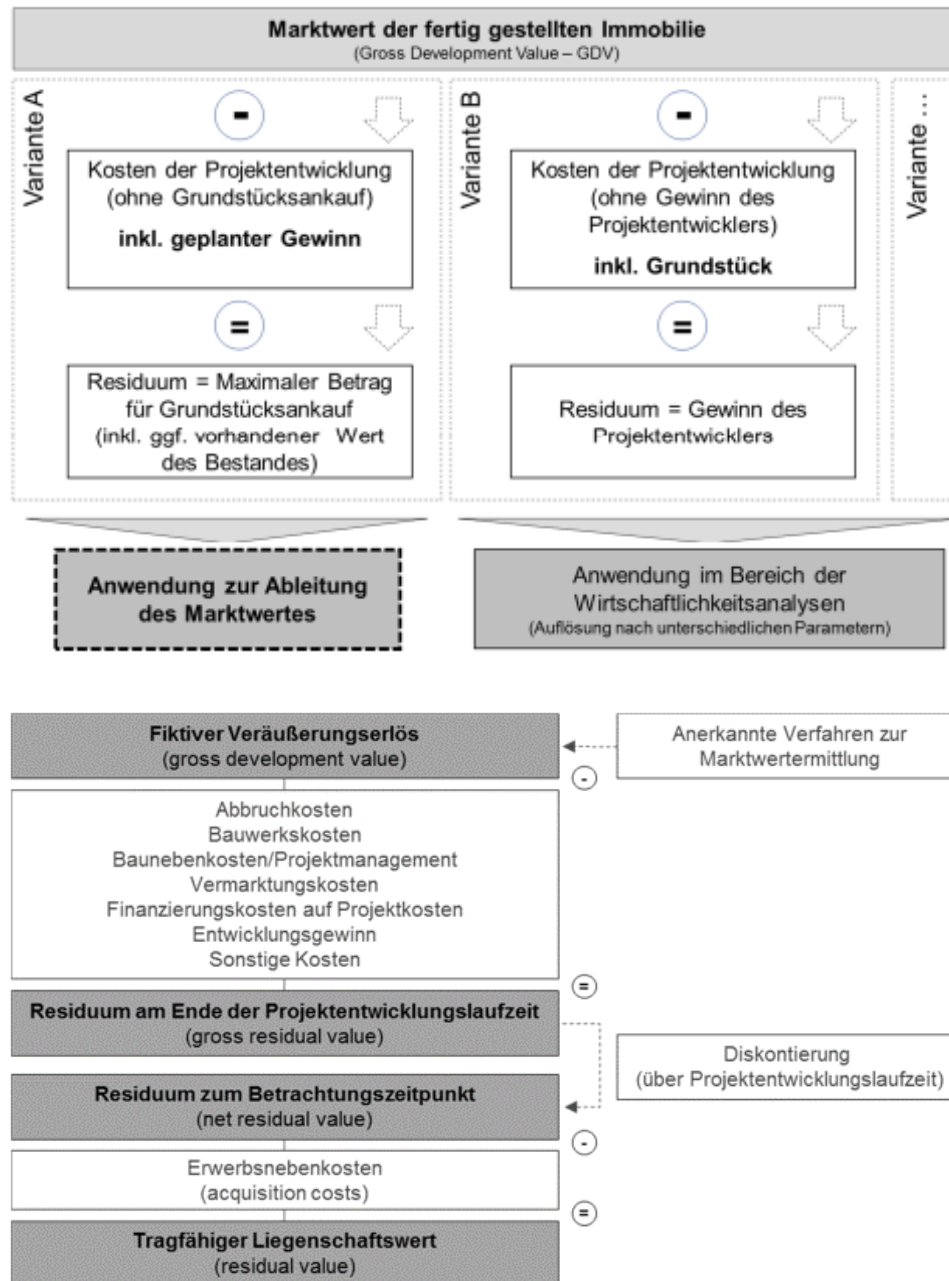


Abbildung 56:

Ablaufschema Residualwertverfahren ÖNORM B 1802-3



6.3. Auszug Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Speckbachergasse Wien	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Speckbachergasse 43	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.		Seehöhe	215 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 080,6 m ²	Heiztage	213 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	864,5 m ²	Heizgradtage	3 689 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3 063,5 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 266,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,42 m	mittlerer U-Wert	0,37 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	24,84	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 31,8 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 35,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 31,8 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 40,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,75	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 40 187 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 37,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 40 187 kWh/a	HWB _{SK} = 37,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 11 044 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 21 311 kWh/a	HEB _{SK} = 19,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,02
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,25
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,42
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 24 612 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 45 923 kWh/a	EEB _{SK} = 42,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 74 854 kWh/a	PEB _{SK} = 69,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 46 841 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 43,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 28 013 kWh/a	PEB _{em,SK} = 25,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 10 424 kg/a	CO _{2eq,SK} = 9,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,75
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBS
Ausstellungsdatum	11.11.2021		Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Gültigkeitsdatum	10.11.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	2018/047		



6.4. HORA-Pass Abfrage

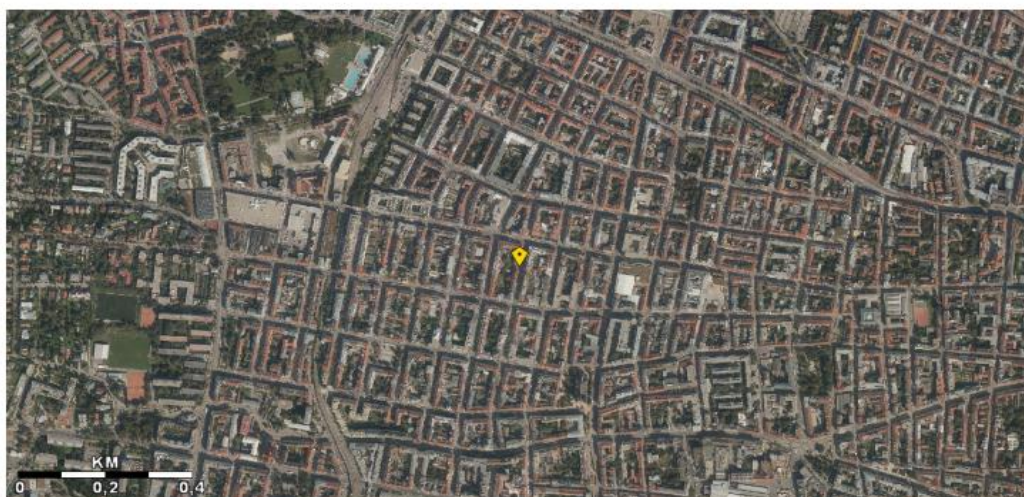
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Speckbachergasse 43, 1160 Wien
Seehöhe: 224 m
Auswerteradius: 400 m
Geogr. Koordinaten: 48,21751° N | 16,31685° 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.



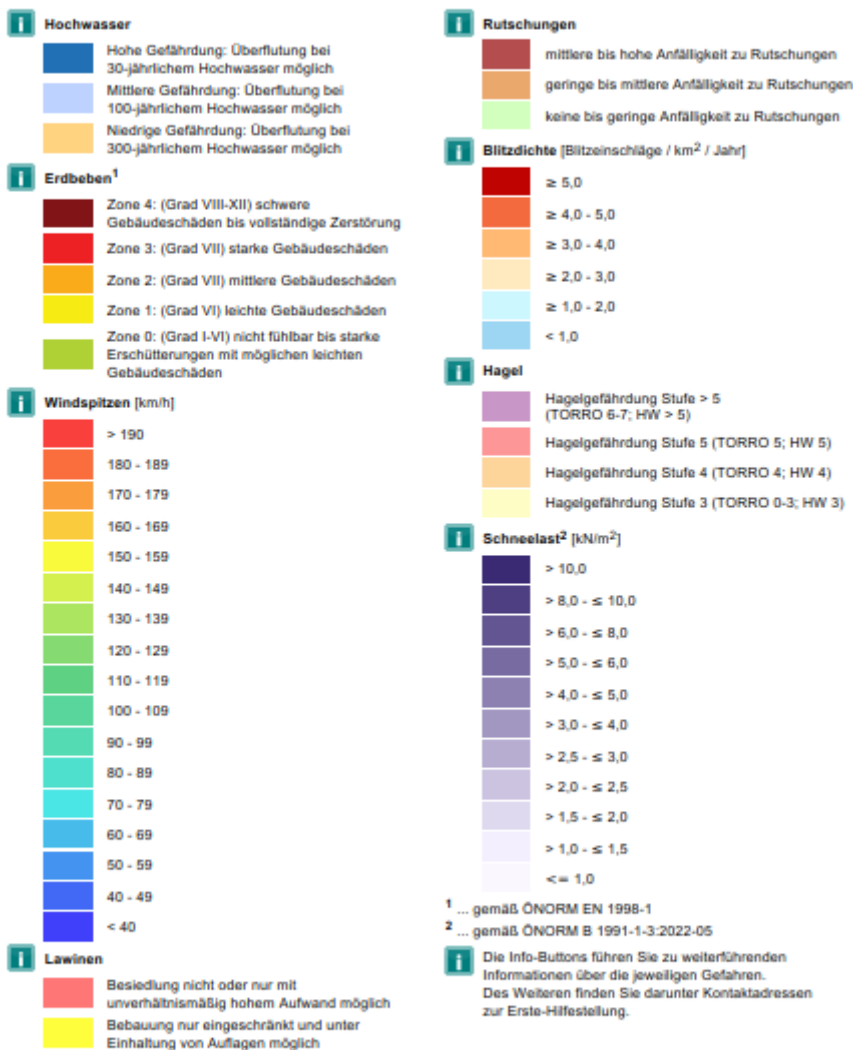
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



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.

Abbildung 57:

HORA-Pass Abfrage



6.5. Plandokument 7573

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7573

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1810/2004-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7573 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinie bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Thaliastraße, Heftenkofergasse, Redtenbachergasse,
Seeböckgasse, Geblergasse (Bezirksgrenze) und Wichtelgasse
(z.T. Bezirksgrenze) im 16. Bezirk, Kat. G. Ottakring**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

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

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichen-erklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
In der Arneithgasse zwischen ONr. 43 – 64 und in der Degengasse zwischen ONr. 16 - 37 ist Vorsorge zur Pflanzung von zwei Baumreihen zu treffen.
In der Seeböckgasse, in der Ottakringer Straße zwischen ONr. 141 – 153, in der Arneithgasse zwischen ONr. 36-40 und in der Wattgasse zwischen ONr. 9 – 11 ist Vorsorge zur Pflanzung von einer Baumreihe zu treffen.



3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.2. Entlang der Baulinien in Schutzzonen dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden und die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.
 - 3.3. Zu den Verkehrsflächen der Wattgasse und Wilhelminenstraße dürfen im Erdgeschoß keine Hauptfenster von Wohnungen hergestellt werden.
 - 3.4. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.5. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel bzw. Betriebsbaugebiet, Bauklasse I bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.7. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.8. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.3. Auf der mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer lichten Höhe von 3 m freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von statisch unbedingt erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen ist zulässig.



- 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.
- 4.5. Auf den mit **BB5** bezeichneten und für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen dürfen mindestens 20 v.H. dieser Grundflächen nicht versiegelt werden.
- 4.6. Auf der mit **BB6** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Grundfläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit der im Plan dargestellten Breite und einer lichten Höhe von 3 m freizuhalten und zu dulden. Die Errichtung von statisch unbedingt erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen ist zulässig.
5. Gemäß § 7b und § 7c der BO für Wien wird die mit EKZ bezeichnete Grundfläche in ihrer Gesamtheit als Einkaufszentrum festgelegt und hierfür folgende Festlegungen getroffen:
 5. 1. Die Größe des Bauplatzes hat mindestens 2.800 m² zu betragen.
 5. 2. Auf diesem Bauplatz dürfen höchstens 87 Stellplätze tatsächlich hergestellt werden.
 5. 3. Die zulässige Fläche für Räume gemäß § 7c Abs. 1 der BO für Wien darf höchstens 6.900 m² betragen.
 5. 4. Es dürfen nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Abbildung 58:

Plandokument 7573



6.6. Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung	
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)
GRÜNLAND	FLUCHTLINIEN
Ländliche Gebiete	Baulinien
Erholungsgebiete	Straßenfluchtlinien
Parkanlagen	Verkehrsfluchtlinien
Kleingartengebiete	Grenzfluchtlinien
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Baufluchtlinien
Sport- und Spielplätze	Grenzzlinien
Freibäder	
Grundflächen für Badehütten	
sonstige für die Volksgesundheit und	
Erholung der Bevölkerung notwendige	
Grundflächen, z.B.	
	Genehmigte HÖHENLAGE
	für Verkehrsflächen in der ersten Ebene
	in einer anderen Ebene
Schutzgebiete	Genehmigte QUERSCHNITTE
Wald- und Wiesengürtel	von Verkehrsflächen mit
landwirtschaftliche Nutzung	Schnittbezeichnungen
Parkschutzgebiete	Fußweg
Friedhöfe	
Sondernutzungsgebiete	
	BAUKLASSEN (§75)
	Grenzmaße der Bauklasse VI
	z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m
VERKEHRSBÄNDER	BAUWEISEN (§76)
BAULAND	offene Bauweise
Wohngebiete	gekuppelte Bauweise
Wohngebiet-Geschäftsviertel	offene oder gekuppelte Bauweise
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	Gruppenbauweise
Gartensiedlungsgebiete	geschlossene Bauweise
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	
Gemischte Baugebiete	
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	
Industriegebiete	
mit bestimmter Verwendungs- oder	
Nutzungsart (Beschränkung)	
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	
	STRUKTUREN (§77)
	Strukturgebiet
	Struktureinheit
SONDERGEBIETE	Zusätzliche Festlegungen §5(4)
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden
	Zeichen besonders gekennzeichnet sind
Lagerplätze und Ländeflächen,	Schutzzonen
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	
	Wohnzonen
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	Einkaufszentren
	Beschränkung der bebaubaren Fläche
	z.B. auf 100m ² oder auf
	20% der Bauplatzfläche oder auf
	20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes
Sonstige Grundflächen für die Errichtung	Laubengänge
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung	Arkaden
fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	Durchfahrten
	Durchgänge
	öffentliche
	öffentliche
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE	Beschränkung der Gebäudehöhen
BZW. PLANDOKUMENTE	z.B. auf 14m oder auf
	67,5m über Wiener Null
Grenze des Plangebietes	Grundflächen für öffentliche Zwecke
Grenze des Bauseperrgebietes	gärtnerische Ausgestaltung
	keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien
	Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen
Genehmigte und bleibende	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
Bestimmungen (schwarz)	und Erhaltung von Straßen
Aufzulassende bzw. aufgelaassene	
Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte	
Bestimmungen	
Straßencode, z.B.	

Abbildung 59:

Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien



6.7. Wohnungseigentumsvertrag

0/15

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den in der Tabelle (**Beilage .1**) genannten Miteigentümern der Liegenschaft der **Einlagezahl 325** des Grundbuches der **Katastralgemeinde 01405 Ottakring**, bestehend aus den Grundstücken Nr. 756/9 und Nr. 756/12, mit der Grundstücksanschrift Speckbachergasse 43, 1160 Wien, wie folgt:

I.

Die Vertragspartner sind (außerbücherliche) Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 325 KG 01405 Ottakring**, mit den Grundstücken Nr. 756/9 und Nr. 756/12, mit der Grundstücksanschrift Speckbachergasse 43, 1160 Wien.

Die Miteigentümer verpflichten sich, zusammen mit den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl I 70, 2002 (WEG 2002), in der jeweils geltenden Fassung, zu begründen und einer allfällig erforderlichen Berichtigung der gekauften Liegenschaftsanteile aufgrund der Nutzwertfestsetzung ohne Anspruch auf Wertausgleich bzw. Ausgleichszahlungen zuzustimmen.

II.

1. Die in der beiliegenden Tabelle (**Beilage .1**) bezeichneten Vertragspartner (3) kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle bezeichneten Objekten (5), unter Zugrundelegung der Nutzwertfestsetzung des Sachverständigen Ing. Dalibor Machanec vom 29.10.2021 Wohnungseigentum zu begründen.

Sie räumen einander daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 an den in der Tabelle topographisch bezeichneten Wohnungen, Garagenstellplätzen bzw. selbständigen Räumlichkeiten (5) samt Zubehör jeweils zugunsten des Vertragspartners ein, dessen Name (3) in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit (5) angeführt ist zu den neuen Anteilen (6). Die Vertragspartner, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes sowie die Zustimmung zum Nutzwertgutachten des Sachverständigen Ing. Dalibor Machanec vom 29.10. 2021.

Die Vertragspartner übertragen sich im Zuge der erforderlichen Festsetzung der Nutzwerte die durch ein Nutzwertgutachten zu berichtigenden Anteile wechselseitig unentgeltlich. Alle Vertragspartner verpflichten sich, der unentgeltlichen Übertragung zuzustimmen und diese anzunehmen. Die Übergabe und Übernahme sämtlicher vorstehend näher bezeichneten Differenzanteile gemäß Tabelle Beilage .1 Spalte 7 in den physischen Besitz der Übernehmer ist bereits vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages erfolgt.

III.

Die Vertragspartner stellen fest, dass die mit den jeweiligen Räumlichkeiten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der beigeschlossenen Tabelle aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.



IV.

Ergänzend zu den Bestimmungen des WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner die nachstehenden Bestimmungen zur Regelung der aus dem Wohnungseigentum abgeleiteten Rechte und Pflichten.

A. Umfang des Wohnungseigentums und Erhaltungspflicht

1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:
 - a) die Gesamtläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz und Terrassen;
 - b) alle zum Wohnungseigentumsobjekt gehörenden Fenster zur Gänze, somit die Innen- und Außenseiten der Fenster und der Terrassen- und Balkontüren, sowie die Fensterbänke (samt Verblechungen) der Wohnungseigentumsobjekte;
 - c) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
 - d) die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
 - e) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;
 - f) die Zu- und Ableitungen aller Art (sowie Zähl- und Messeinrichtungen) ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere auch für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wärme und Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absperrung), die Abwasserleitung, Leitungen für Telefon, Fernsehempfang, SAT-Anlage, Internet (soweit diese nicht im Eigentum des Dienstbieters stehen), soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwachstromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;
 - g) Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;
 - h) Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden;
 - i) alle Bodenbeläge und Fußbodenaufbauten im Inneren der Wohnung bis zur statischen Tragekonstruktion (dh. inklusive Estrich und allfälliger Fußbodenheizung);
 - j) alle Gehbelege von Flächen im Freien bis zur Dichtebene (Terrassen- und Balkonbelege) sowie die einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnete Gartenflächen;
 - k) alle Geländer von Balkonen, Terrassen und Eigengärten sowie Pflanzentröge, soweit sie als Trennung der Eigengärten fungieren;



spartner die abgeleiteten	2.	l) alle Videoinnensprechstellen bzw. Innenstellen der Gegensprechanlage. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung und Instandhaltung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes auf seine Kosten zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen.
errichteten		Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Hauses und seiner Anlagen nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, Gestaltung) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen; dies betrifft insbesondere Wohnungseingangstüren, Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Außenjalousien, Geländer, Begrenzungen zwischen Balkonen, Terrassen und Eigengärten.
innenfläche n;		Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstige Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.
somit die ren, sowie e;		
tragenden umsobjekt		
innerhalb en;	3.	Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer, Balkone und Terrassen von der Allgemeinheit zu verantworten ist.
t den fix	4.	Jeder Wohnungseigentümer ist zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 und unter Einhaltung aller bezug habenden gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen berechtigt. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer eine solche zu erwirken, alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Umbauten, die in die tragenden Elemente des Objekts eingreifen, dürfen jedoch nur nach vorheriger Zustimmung der einfachen Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden. Der Wohnungseigentümer, der eine Änderung vornehmen will, hat darauf Bedacht zu nehmen, dass der Gesamteindruck des Hauses einheitlich zu bleiben hat.
) ab der sehenen ab der nsobjekt Telefon, um des objekten anlagen		
sowie	5.	Die Vertragspartner erklären unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrags Wohnungseigentum begründet wird, künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, dass aus einer Einheit zwei oder mehr selbständig benutzbare Untereinheiten entstehen, zwei oder mehr bisher selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch diese neu geschaffenen Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neuparifizierung, der vertraglichen Änderung und die Kosten der grundbücherlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher.
weilige g (z.B.		
is zur älliger		
und dnete		
öge,		
	B. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte	
	1.	Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumsobjekte so zu erhalten und zu benutzen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten; der jeweilige Miteigentümer verpflichtet sich, eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Miteigentümergeinschaft abzuschließen und sich bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugter Professionisten zu bedienen. Jeder



- Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzung- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz der Wohnhäuser zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist die unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Hausverwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen. Zur Gewährung der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes, verpflichten sich die Miteigentümer, die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten optisch nicht zu verändern.
2. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objektes nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc. und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen).
 3. Sollten Büros im Hause eingerichtet werden, ist die Anbringung von Schildern in ortsüblicher Größe gestattet. Sind mehrere Schilder anzubringen, sollen sie einheitliche Größe und ähnliche Ausführung haben und in gefälliger Weise an einem Ort im Eingangsbereich gemeinsam angebracht werden.
 4. Die Vertragsparteien können durch einen Mehrheitsbeschluss mit einfacher Mehrheit die Anbringung von einem oder mehreren Wasserzählern und/oder die Errichtung von getrennten Müllbereichen bzw getrennten Müllsammelbehältern auf Kosten der Eigentümergemeinschaft und die Abrechnung der Wasserkosten und/oder Müllentsorgungskosten von einzelnen oder allen Miteigentümer nach tatsächlichem Verbrauch/Aufwand entsprechend dem jeweiligen Zählerstand bzw. den tatsächlich anfallenden Kosten für die Müllentsorgung beschließen.
 5. Die Wohnungseigentümer beschließen die Hausordnung entsprechend **Beilage /2/**. Jeder Wohnungseigentümer unterwirft sich der von den Miteigentümern beschlossenen Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Bestimmungen enthalten sind, die den Regelungsgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, ihre allfälligen Mieter zur Einhaltung der Hausordnung nachweisbar vertraglich zu verpflichten.
 6. Die Wohnungseigentümer haften einander dafür, dass jene Personen, die von einem oder mehreren von ihnen Nutzungsrechte an den jeweiligen in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls Rücksichtnahme auf die anderen Wohnungseigentümer walten lassen und die Hausordnung befolgen.
 7. Die Wohnungseigentümer sind unter folgenden Bedingungen berechtigt, auf ihre Kosten und Gefahr Klimaaußengeräte auf dem/r zum Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Balkon/Terrasse zu montieren: Die behördliche Genehmigung dazu ist erteilt; die Montage erfolgt durch einen dazu befugten Professionisten entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik; das Außengerät ist von außen nicht sichtbar (hinter einem dem äußeren Erscheinungsbild des Hauses entsprechenden Sichtschutz positioniert). Die Vertragsschließenden verpflichten sich, die für die Erlangung der hierfür erforderlichen behördlichen Genehmigung(en) erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten.

Die berechtigten Eigentümer trifft die Erhaltungs- und diesbezügliche Zahlungspflicht. Sie haften den anderen Wohnungseigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft für alle bezug habenden, insbesondere mit der Montage, dem Betrieb, der Erhaltung und der Entfernung im Zusammenhang stehenden Schäden.



umsobjektes für
gemeinen Teilen
Verzug ist dies
bei sonstiger
heitlichkeit des
ortale und die
erändern.

setzungs- und
Objektes nicht
B dem Bestand

n Schildern in
n, sollen sie
eise an einem

her Mehrheit
richtung von
Kosten der
und/oder
tätlichem
tatsächlich

Beilage 2
gentümern
r insoweit,
die den
gentümer
chweisbar

on einem
ihrem
ebenfalls
und die

uf ihre
sobjekt
azu ist
chend
chtbar
enden
r die
ichen

licht.
ft für
und

8. Die Eigentümer der Wohnungseigentumsobjekten im Erdgeschoss mit Garten sind berechtigt, über den befestigten Terrassen Wintergärten zu errichten.
9. Sämtliche Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre Zustimmung zur Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten zu Zwecken der Kurzzeitvermietung und touristischen Vermietung, sofern dies die gesetzlichen Bestimmungen zulassen.

C. Nutzung der allgemeinen Teile - Benützungsvereinbarung

1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht gemäß Punkt A. zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer zugewiesen sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
2. Für die Wohnungen im Dachgeschoss wird eine Kühlung mittels Split-Geräten (Rückkühlgeräte) auf dem Dach installiert. Aufgrund baulicher Gegebenheiten können Prüfungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nur von Allgemeinflächen aus durchgeführt werden. Die Wohnungseigentümer stimmen der Nutzung der dafür erforderlichen Bereiche auf Allgemeinflächen zur Vornahme der eben erwähnten Tätigkeiten ausdrücklich zu.
3. Sollten aufgrund baulicher Gegebenheiten Montage-, Prüfungs-, Wartungs-, Instandhaltungsarbeiten nur von allgemeinen Flächen aus durchgeführt werden können, stimmen sämtliche Eigentümer bereits heute der Nutzung der dafür erforderlichen Bereiche und Flächen ausdrücklich zur Vornahme der erwähnten Tätigkeiten zu.

D. Verpflichtungen der Wohnungseigentümer

1. NUTZUNG FÜR ERFORDERLICHE ARBEITEN

a. Die Bereiche der Dachterrassen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes, dem eine Dachterrasse als Zubehör zugeordnet ist, bei Bedarf dem Rauchfangkehrer und zum Zwecke der Erhaltung, Wartung, Reparatur und Erneuerung von Satelliten-, Klimaanlage, etc. bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft im erforderlichen Ausmaß zugänglich zu machen.

b. In den Eigen-Gärten befinden sich die Lichtkuppeln des Raumes im Keller. Die betroffenen Wohnungseigentümer sind verpflichtet, den Zugang zu diesen Lichtkuppeln im Fall von erforderlichen Erhaltungs- oder Wartungsarbeiten im erforderlichen Ausmaß bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft zu gewähren.

2. NUTZUNG VON GARTENFLÄCHEN

Die Gartenflächen befinden sich zum Teil über den Kellerräumlichkeiten, weshalb die Nutzung dieser Gartenflächen wie folgt eingeschränkt ist:

a. Es ist über den Kellerräumlichkeiten verboten:

- Bohrungen zur Fixierung von Stehern, Säulen, Sonnenschirmen oder Ähnlichem vorzunehmen,



- Grabungen und sonstige Manipulationen im Erdreich (z. B. beim Anlegen eines Blumen- oder Gemüsebeetes, etc.) tiefer als 10 cm vorzunehmen.

Im Fall der Verletzung obiger Verpflichtungen durch die Wohnungseigentümer oder Personen, die ihrer Sphäre zuzuordnen sind (Handwerker, Gäste, Mieter, sonstige Nutzungsberechtigte, etc.), haften die Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der gegenständlichen Liegenschaftsanteile der Eigentümergemeinschaft für jeglichen Schaden an den allgemeinen Teilen des gegenständlichen Hauses.

- b. Festgestellt wird: Im Garten auf der Liegenschaft sind vier Bäume gepflanzt, die die Eigentümergemeinschaft auf Grund des Wiener Baumschutzgesetz erhalten muss.

Jene Eigentümer, auf deren Gartenflächen bei Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes Bäume gepflanzt sind, sind auf ihre Kosten und Gefahr zur ordentlichen Pflege der Bäume bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer und der Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet. Dazu wird festgestellt, dass die Erhaltung der Bäume sämtlichen Eigentümern bescheidmäßig vorgeschrieben ist (Wiener Baumschutzgesetz).

Sollten die Eigentümer dieser Pflege- und Erhaltungspflicht nicht nachkommen, ist die jeweils bestellte Hausverwaltung berechtigt, die Pflege im Sinne einer Ersatzvornahme, bzw. bei Notwendigkeit eine erneute Ersatzpflanzung auf Kosten der Eigentümer der Wohnung zu veranlassen und haftet/n der/die verpflichtete/n Wohnungseigentümer den Eigentümern und der Eigentümergemeinschaft für jeglichen diesbezüglichen Schaden und Nachteil.

3. LOKAL IM KELLER

Im Keller des Hauses befindet sich das Wohnungseigentumsobjekt „LOKAL“ von 141,83 m² laut Nutzwertgutachten.

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass in diesem Lokal eine gewerblich genutzte Sportstätte mit einer Betriebszeit bis maximal 22.00 betrieben werden darf.

Sollte für die behördliche Bewilligung dieser Sportstätte eine Erklärung der Miteigentümer erforderlich sein, werden die Miteigentümer diese über erste Aufforderung abgeben.

E. Aufwendungen für die Liegenschaft

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende von § 32 WEG abweichende Aufteilungsschlüssel, die im Grundbuch ersichtlich zu machen sind:

- a) Hinsichtlich der Liftanlage:

Die Betriebs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und (gegebenenfalls) Wiederherstellungskosten sämtlicher im Zusammenhang mit dem Betrieb der Liftanlage stehender Aufwendungen (insbesondere betreffend Liftkabine, Lifttüren, Steuerung, Motor, Sicherungseinrichtungen, konstruktive Teile Liftanlage, etc.) einschließlich der Beiträge zur Lift-Rücklage werden von den Wohnungseigentümern entsprechend ihren jeweiligen Nutzwerten zueinander getragen, wobei auf die Wohnungseigentumsobjekte folgender Prozentsatz des jeweiligen Nutzwerts entfällt:



Anlegen eines	- WE-Objekte im Kellergeschoß (Lokal):	50 %
igentümer oder	- WE-Objekte im Erdgeschoß (Wohnung 1 und 2):	50 %
eter, sonstige	- WE-Objekte in sämtlichen weiteren Stockwerken	100 %
und ihre		
tsanteile der		
1 Teilen des	b) Allgemeiner Aufteilungsschlüssel:	
	Die Verrechnung sämtlicher nicht in Punkt 1.a. dieses Vertrages genannten	
ne gepflanzt,	Aufwendungen zum Betrieb und Erhalt der Liegenschaft (Betriebskosten und Beiträge	
setz erhalten	zur Rücklage) erfolgt nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel (sohin nach den	
	Nutzwerten)	
gabe des	2. Es wird festgestellt, dass alle Wohnungseigentumsobjekte über einen Anschluss an	
und Gefahr	eine zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung (zwei Gasthermen, zwei	
haltung der	Warmwasser-Pufferspeicher, Photovoltaikanlage) verfügen. Die Aufteilung der hierfür	
lichtet. Dazu	anfallenden Kosten erfolgt zu dem maximal gesetzlich zulässigen Schlüssel nach den	
igentümern	tatsächlichen Verbrauchsmengen der Wohnungseigentumsobjekte und im allenfalls	
	verbleibenden Teil nach den beheizbaren Nutzflächen.	
men, ist die	3. Sollten sich Änderungen beim Nutzwert des vertragsgegenständlichen allfälligen	
ne einer	Wohnungseigentumsobjektes bzw. dem Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage	
auf Kosten	ergeben, so gilt als vereinbart, dass die jeweils gültigen Nutzwerte als Basis für die	
pflichtete/n	Aufteilung der Aufwendungen herangezogen werden. Die Änderung erfolgt ab dem	
schaft für	auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der neuen Nutzwertfestsetzung folgenden	
	Jahresersten; es finden daher keinerlei Rückverrechnungen aufgrund der geänderten	
	Nutzwerte statt.	
	4. Zu den Aufwendungen gehören unter anderem:	
IKAL“ von	a) die Betriebskosten samt sämtlichen öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, die	
erwerblich	Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser, die entsprechende	
en darf,	Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, die angemessene	
ung der	Versicherung des Hauses (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht), Kosten für die	
er erste	Betreuung und Instandsetzung der gesamten Wohnhausanlage, das	
	Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und	
	Barauslagen sowie die Kosten der Erhaltung der Wohnhausanlage;	
	b) der Beitrag zur Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 in Höhe von monatlich	
	zumindest EUR 0,80/Nutzwertanteil p.m..	
ichende	5. Der Hausverwalter wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in	
	Form von monatlichen Akontozahlungen den Wohnungseigentümern vorschreiben.	
	Der Hausverwalter ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden	
	Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen	
	Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben.	
	Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen	
	mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres in der zu	
ienfalls)	erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.	
eb der	6. In Abänderung des § 32 Abs 9 WEG 2002 halten die Vertragspartner fest, dass nach	
ifttären,	dem Inhalt dieses Vertrags die von den Wohnungseigentümern zu erbringenden	
, etc.)	Zahlungen jeweils am ersten Tag des Kalendermonats fällig sind und kosten- und	
tümern	abzugsfrei an den Hausverwalter gemäß dem obigen Abrechnungsmodus abzuführen	
auf die	sind.	
ntfällt:		



7. Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 verpflichtet,
 - a) bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahrs zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
 - b) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zur Kenntnis zu bringen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt zu geben.
8. Ein allfälliges Guthaben anlässlich der Jahresabrechnung ist dem Wohnungseigentümer innerhalb von zwei Monaten ab Rechnungslegung gutschreiben. Einen allfälligen Fehlbetrag verpflichtet sich der Wohnungseigentümer, innerhalb derselben Frist dem Hausverwalter zu bezahlen.
9. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskostenabrechnung Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf neue Rechnung vorgetragen. Im Falle von über die Rücklage hinausgehenden erforderlichen Aufwendungen gesondert vorschreiben und deren sofortige Begleichung mit der nächstfolgenden Zahlung begehren.
10. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der oben angeführten Beträge ist der Hausverwalter berechtigt, Verzugszinsen von 8%-Punkten über dem Basiszinssatz einzuheben. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht gemäß § 27 WEG 2002 ein Vorzugspfandrecht zugunsten dieser Forderung gegen einen Wohnungseigentümer zu. Sind vom Hausverwalter Zahlungen von den Wohnungseigentümern trotz Exekutionsführung nicht einbringlich zu machen, sind diese daraus entstehenden Kosten den übrigen Wohnungseigentümern anzulasten.

F. Verwaltung der Liegenschaft

1. Die RES Immobilienverwaltung GmbH, Gaudenzdorfer Gürtel 47/3, 1120 Wien, wird nach grundbücherlicher Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages von den Miteigentümern für einen Zeitraum von 3 Jahren zur Verwaltung der Wohnhausanlage bestellt. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein unbefristetes Verwaltungsverhältnis. Der Hausverwaltungsvertrag kann nach Ablauf von 3 Jahren gemäß § 21 Abs 2 WEG unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
2. Der Hausverwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002 tätig sein und hat insbesondere die Befugnisse nach § 1008 ABGB eingeräumt erhalten.
3. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der Versicherungsverträge beauftragt. Der Hausverwalter ist daher bevollmächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.
4. Der Hausverwalter stimmt seiner Bestellung sowie der Ersichtlichmachung im Grundbuch zu und fertigt zum Zeichen dieser Zustimmung den Wohnungseigentumsvertrag.

Die Miteige
Liegenschaft
und der Gr

1. einverle
Bestan
Wohnu
Wohnu
selbstä

2. ersicht

3. angen
Wohn

BINr..
BINr..
.....
.....

4. ange
Punk

5. ersic
Vert

6. ersic
bein
Gür

Die Ve
etwaig
Überbi
schriftl

Erfolgt
zurech
Wohn
ihnen
Eigen

Für
gege
Nach
eines

Fest
Pfan
die g
der g



V.

Die Miteigentümer erteilen ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft **EZ 325 KG 01405 Ottakring**, mit den Grundstück Nr. 756/9 und Nr. 756/12, und der Grundstücksadresse Speckbachergasse 43, 1160 Wien.

1. einverleibt wird: Das (berichtigte) Miteigentumsrecht für die in der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildende Tabelle in Spalte 3 genannten Wohnungseigentümererwerber zu den in Spalte 6 genannten Mindestanteilen samt Wohnungseigentum an den in Spalte 5 genannten Wohnungen, KFZ-Stellplätzen bzw. selbständigen Räumlichkeiten samt dem in Spalte 5 genannten Zubehör;
2. ersichtlich gemacht wird: Das Wohnungseigentum in der Aufschrift;
3. angemerkt wird: Die Verbindung gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002 bei den Wohnungseigentümerpartnerschaften:

BINr..... geb.....
BINr..... geb.....
.....
.....

4. angemerkt wird: Im Lastenblatt die Anmerkung der Aufteilung der Aufwendungen nach Punkt IV. E. dieses Vertrages gemäß § 32 WEG 2002;
5. ersichtlich gemacht wird: Die Benützungsvereinbarung gemäß Punkt IV. C. dieses Vertrages;
6. ersichtlich gemacht wird: Der Verwalter RES Immobilienverwaltung GmbH, eingetragen beim Handelsgericht Wien unter FN 223170 t und der Geschäftsanschrift Gaudenzdorfer Gürtel 47/3, 1120 Wien.

VI.

Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger oder sonstige Rechtsnehmer mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden und den Hausverwalter vom erfolgten Rechtsübergang schriftlich unter Nachweis der Überbringungsfrist zu verständigen.

Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschadet der ihm zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

Für den Fall einer Anteilsübertragung vor grundbücherlicher Berichtigung der gegenständlichen Anteilsberichtigung sind allfällige neue Erwerber berechtigt, diesem Nachtrag durch dessen grundbücherliche Fertigung beizutreten, ohne dass es der Erstellung eines weiteren Nachtrags bedürfe.

Festgestellt wird, dass bei Anteilsverringerung die jeweiligen Buchberechtigten (hinsichtlich Pfandrechte, Wohnrechte, Fruchtgenussrechte, Belastungs- und Veräußerungsverbote, etc.) die grundbuchs-fähig gefertigte Zustimmung zur Anteilsberichtigung erteilen müssen, damit der gegenständliche Vertrag verbüchert werden kann.



VII.

1. Kosten einer nachträglichen Änderung dieses Wohnungseigentumsvertrages aufgrund entsprechender Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und der durch die grundbücherliche Durchführung dieser Änderung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen die Miteigentümer vertreten durch die Hausverwaltung im Verhältnis ihrer Anteile. Die Verrechnung erfolgt durch die Vorschreibung der Hausverwaltung.
2. Dr. Susanne Schuh, geb. 11.05.1963, wird bevollmächtigt, alle jene Ergänzungen und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages, auch in beglaubigter Form, zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.
3. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten auch bei Vermietung sicherzustellen. Diesbezüglich verpflichten sich die Wohnungseigentümer, die anderen Wohnungseigentümer für alle daraus entstehenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Fall einer Vertragslücke.
5. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag einschließlich aller Vor- und Nachwirkungen, ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig, soweit sich aus § 52 WEG 2002 nicht zwingend anders ergibt. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.
6. Die Vertragspartner erklären an Eides statt, im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes österreichische Staatsbürger bzw. EU-Bürger zu sein. Im Fall von juristischen Personen erklären die Vertragspartner, dass an der Gesellschaft Ausländer nicht überwiegend beteiligt sind.
7. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet, welcher nach grundbücherlicher Durchführung in der Verwahrung des Hausverwalters verbleibt. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele, auch beglaubigte, Abschriften dieses Wohnungseigentumsvertrages anfertigen zu lassen.

gebühr in Höhe
v. Martin Dra
ercholdsdor

B.f
Di
a)

VIII.

Folgende integrierende/n Beilage/n ist/sind diesem Vertrag angeschlossen:

./1	Tabelle
/2	Hausordnung

RES Immobilienverwaltung GmbH, FN 223170 t als Verwalter

Seite 10/10

Abbildung 60:

Wohnungseigentumsvertrag



7. LITERATURVERZEICHNIS

-  **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
-  **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
-  **EVS Europäische Bewertungsstandards 2025**
TEGoVA 10. Auflage – Deutsche Übersetzung Muhr
-  **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
-  **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
-  **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
-  **MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
-  **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
-  **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
-  **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
-  **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
-  **Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
-  **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
-  **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
-  **Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
-  **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
-  **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karaushek / Strafella
-  **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
-  **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock



-  **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
-  **Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
-  **Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
-  **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
-  **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber
-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immoertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmowertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	SachverständigerT
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug eingeschränkt	20
Abbildung 2:	Stadtplanausschnitt	21
Abbildung 3:	Luftbild	22
Abbildung 4:	DKM	22
Abbildung 5:	Bauweisen	23
Abbildung 6:	Bauklassen	23
Abbildung 7:	Flächenwidmung © wien.gv.at	24
Abbildung 8:	Schnellverbindungen	25
Abbildung 9:	Öffentliche Verkehrsanbindung	26
Abbildung 10:	Öffentlicher Verkehr	26
Abbildung 11:	Straßennetz	27
Abbildung 12:	Parkraumbewirtschaftung	27
Abbildung 13:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser	28
Abbildung 14:	Infrastruktur	28
Abbildung 15:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarischen	29
Abbildung 16:	ESG & Gutachten	31
Abbildung 17:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	32
Abbildung 18:	Auszug HORA-Pass	32
Abbildung 19:	Abfrage Altlastenatlas	33
Abbildung 20:	Auszug Straßenlärnkataster	34
Abbildung 21:	Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at	35
Abbildung 22:	Auszug Senderkataster © senderkataster.at	36
Abbildung 23:	Bestandsplan Ansichten	39
Abbildung 24:	Bestandsplan KG und EG	39
Abbildung 25:	Bestandsplan 1. und 2. Stock	40
Abbildung 26:	Bestandsplan 3. Stock und 1. DG	40
Abbildung 27:	Bestandsplan 2. DG und Dachdraufsicht	41
Abbildung 28:	Bilddokumentation vom 17.Dezember 2024	51
Abbildung 29:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	54
Abbildung 30:	Berechnung der gewichteten Wohnnutzflächen	61
Abbildung 31:	Gewichtungsfaktoren	61
Abbildung 32:	Selektionsgrenzen	61
Abbildung 33:	Selektionsverfahren	62
Abbildung 34:	Grafik selektierte Vergleichswerte	62
Abbildung 35:	Statistische Kennzahlen	63
Abbildung 36:	Grafik statistische Kennzahlen	64
Abbildung 37:	Vergleichstransaktionen Gymnastikraum	64
Abbildung 38:	Korrekturfaktoren	65
Abbildung 39:	Vergleichswerte korrigiert	66
Abbildung 40:	Selektionsgrenzen	66
Abbildung 41:	Selektionsverfahren	66
Abbildung 42:	Vergleichswerte korrigiert	67
Abbildung 43:	Preisentwicklung Q1-Q4 2001-2024	68
Abbildung 44:	Preisspannen © Immarate Sprengnetter	68
Abbildung 45:	Statistische Preisentwicklung	69
Abbildung 46:	Übersicht Wien	69



Abbildung 47:	Bezirksdaten	70
Abbildung 48:	Lagekarte	71
Abbildung 49:	Durchschnittspreise Eigentumswohnungen	72
Abbildung 50:	Vergleichswerte nach fiktiver Fertigstellung korrigiert	73
Abbildung 51:	Berechnung der anteiligen Kosten der Konkursmasse	79
Abbildung 52:	Residualwertberechnung ÖNORM B 1802-3	81
Abbildung 53:	Anpassung an den Verkehrswert	81
Abbildung 54:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	82
Abbildung 55:	Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1	89
Abbildung 56:	Ablaufschema Residualwertverfahren ÖNORM B 1802-3	90
Abbildung 57:	HORA-Pass Abfrage	94
Abbildung 58:	Plandokument 7573	97
Abbildung 59:	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	98
Abbildung 60:	Wohnungseigentumsvertrag	108

SV DDr Heinz Muhr REV ICVS FRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors
 International Certified Valuation Specialist
 Recognised European Valuer
 RICS Regulated Valuer

SV Andreas Rauscher MFP CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
 Master of Financial Planning

SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
 Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
 Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
 Lektor Donau Universität Krems
 Recognised European Valuer

