

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 061/2024

30.01.2025

**22 E 50/24i
BG Josefstadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**185/1631 Anteile an EZ 1385 Grundbuch 01002 Alsergrund
verbunden mit WE an W 23 mit Terrasse (B-LNr. 33)
1090 Wien, Glasergasse 7**



Betreibende Partei: VR BANK NIEDERBAYERN-OBERPFALZ eG GnR 657
(Amtsgericht Regensburg)
Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland

vertreten durch: Dr. Martin LEITNER, Rechtsanwalt
Lindengasse 38/3, 1070 Wien

Verpflichtete Partei: Dr. Helmut GOTTLIEB, geb. 19.09.1961
z. Hd. Dr. Karl Hochhalteringer
Stallburggasse 2, 1010 Wien

vertreten durch: Dr. Karl HOCHHALTINGER, Rechtsanwalt
Stallburggasse 2, 1010 Wien

wegen: EUR 1.082.397,14 s.A. (Zwangsversteigerung)

Auftragsgegenstand: 185/1631 Anteile an EZ 1385 Grundbuch 01002 Alsergrund
verbunden mit WE an W 23 mit Terrasse (B-LNr. 33)
1090 Wien, Glasergasse 7

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Josefstadt vom 19.09.2024, ON 5

Stichtag: 30.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 25.09.2024
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7124 vom 11.08.1998
4. Befundaufnahme vom 30.10.2024
5. Einsicht in den Bauakt
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Lärminformation
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebungen von Vergleichspreisen
10. Immobilien-Preisspiegel 2024
11. Wohnungseigentumsvertrag vom 04.05.2006
12. Nutzwertgutachten vom 06.03.2006
13. Einheitswertbescheid vom 26.09.2024
14. Informationen der Hausverwaltung Trestler Immobilien GmbH vom 04.11.2024
15. Energieausweis vom 04.09.2012
16. Fotos
17. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich²
18. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - BEFUND

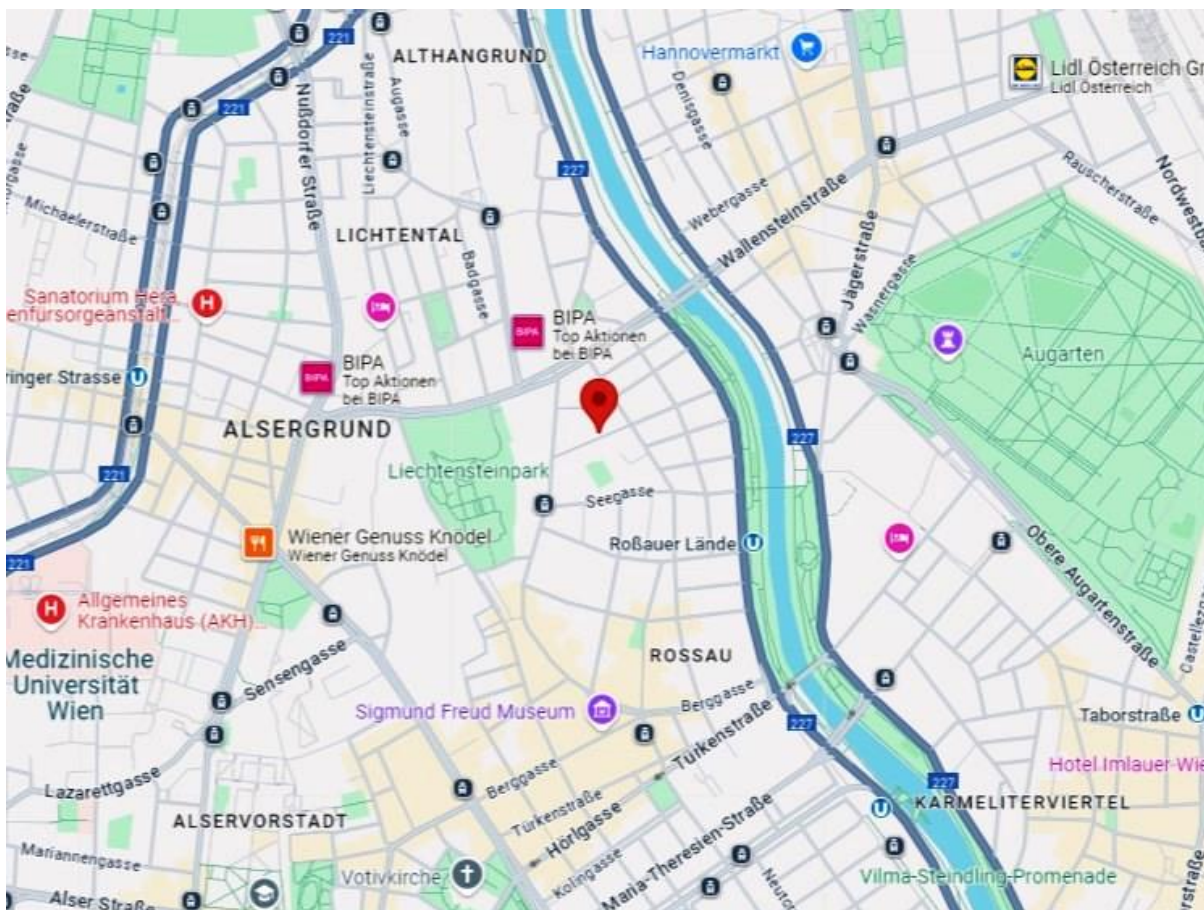
1. Befundaufnahme vom 30.10.2024

Bei der Befundaufnahme vom 30.10.2024 waren der Vertreter der betreibenden Partei, der Verpflichtete persönlich sowie dessen Ex-Ehefrau mit Mag. Anna Büchel für die Kanzlei LGP Lansky, Ganzger, Goeth & Partner anwesend.

Die Wohnung sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

2. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 1385 Grundbuch 01002 Alsergrund, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1284/3 mit den Liegenschaftsadresse Glasergasse 7, ist eine zwischen Porzellangasse und Rotenlöwengasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 509 m².



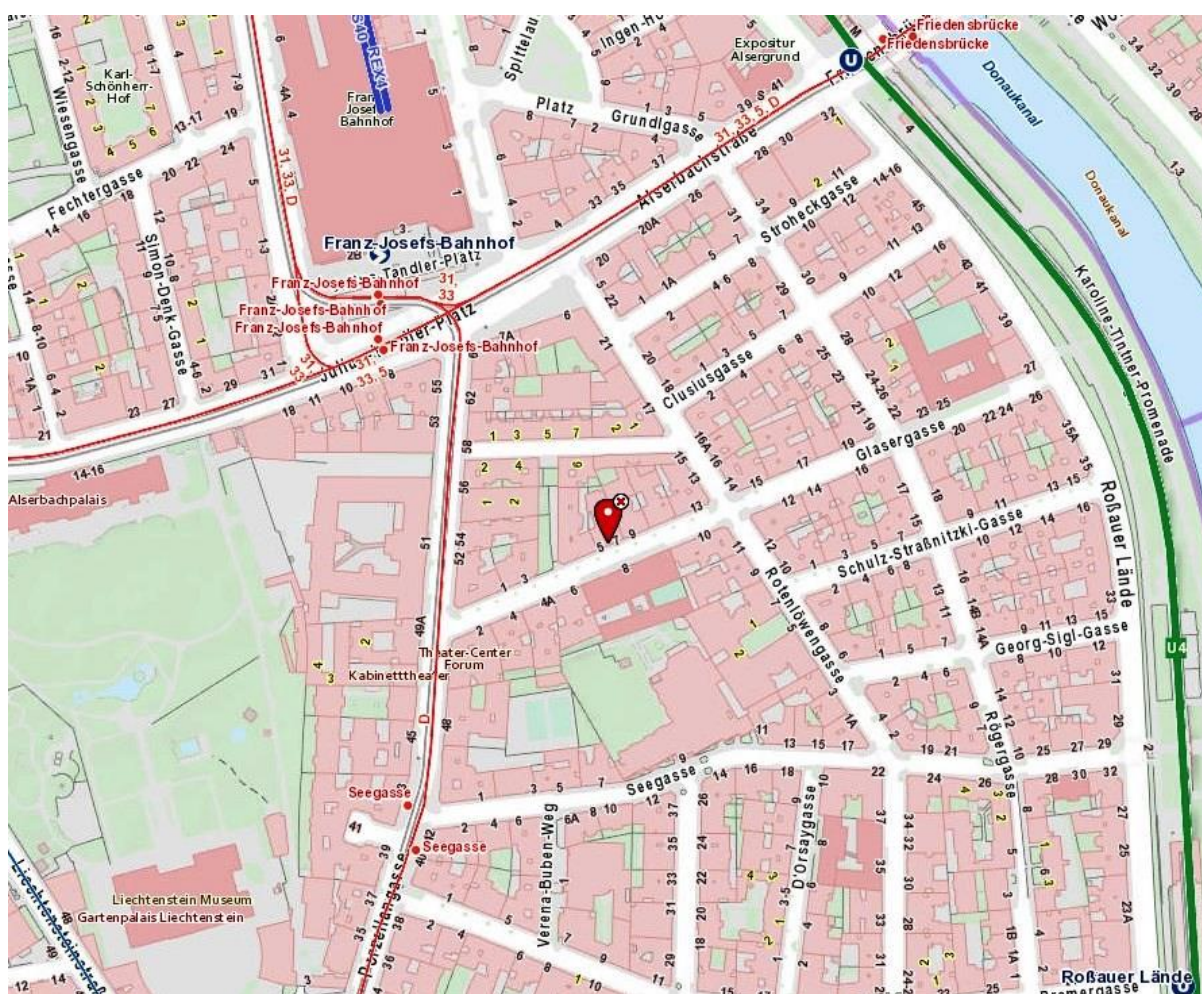
Quelle: www.google.at/maps

Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung. Die Wohnlage ist insgesamt als gut einzustufen.

3. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

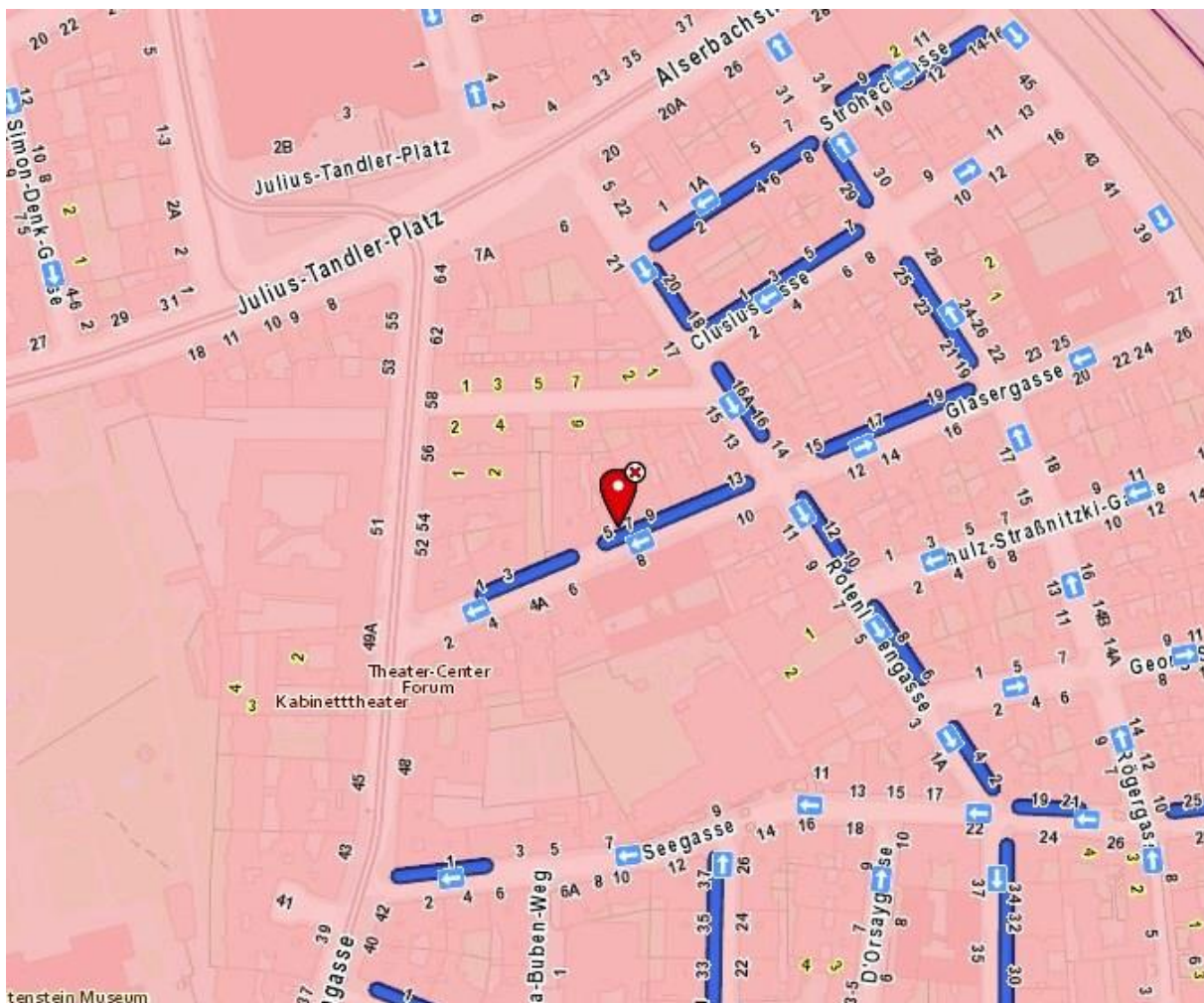
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien D, 5, 31 und 33, Regionalzügen R40, REX41 und REX4) sowie in ca. 500 Metern Entfernung U-Bahnlinie U4 sehr gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation ist trotz der an Werktagen zwischen 9 und 22 Uhr geltenden flächendeckenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa dargestellt) für städtische Verhältnisse beengt. Anrainerparkplätze sind im Plan dunkelblau gekennzeichnet.

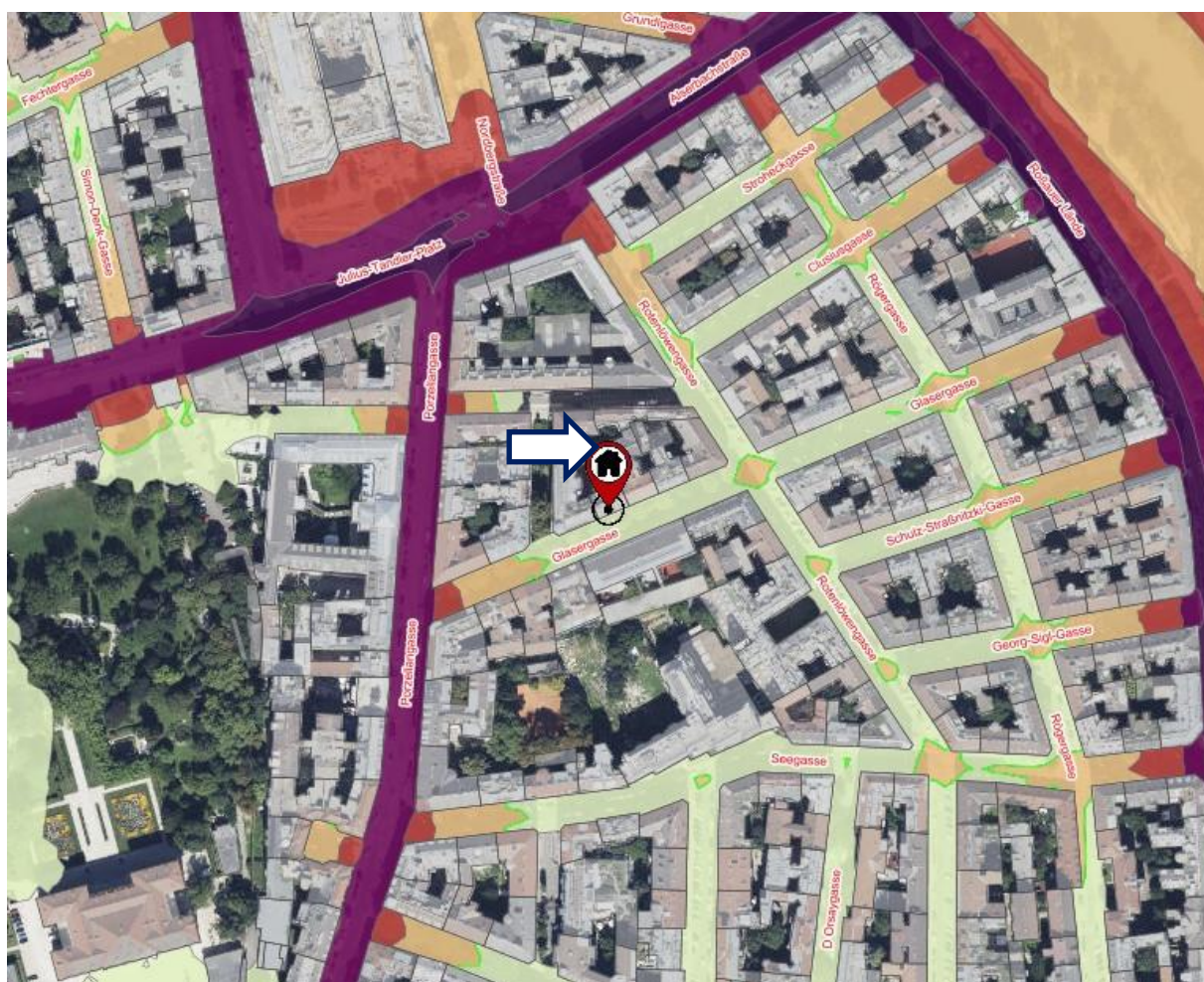
Es gibt in der unmittelbaren Umgebung keine öffentliche Parkgarage.

4. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Glasergasse wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn Richtung Porzellangasse geführt und ist schwach befahren.

Die Verkehrsbelastung ist gering, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

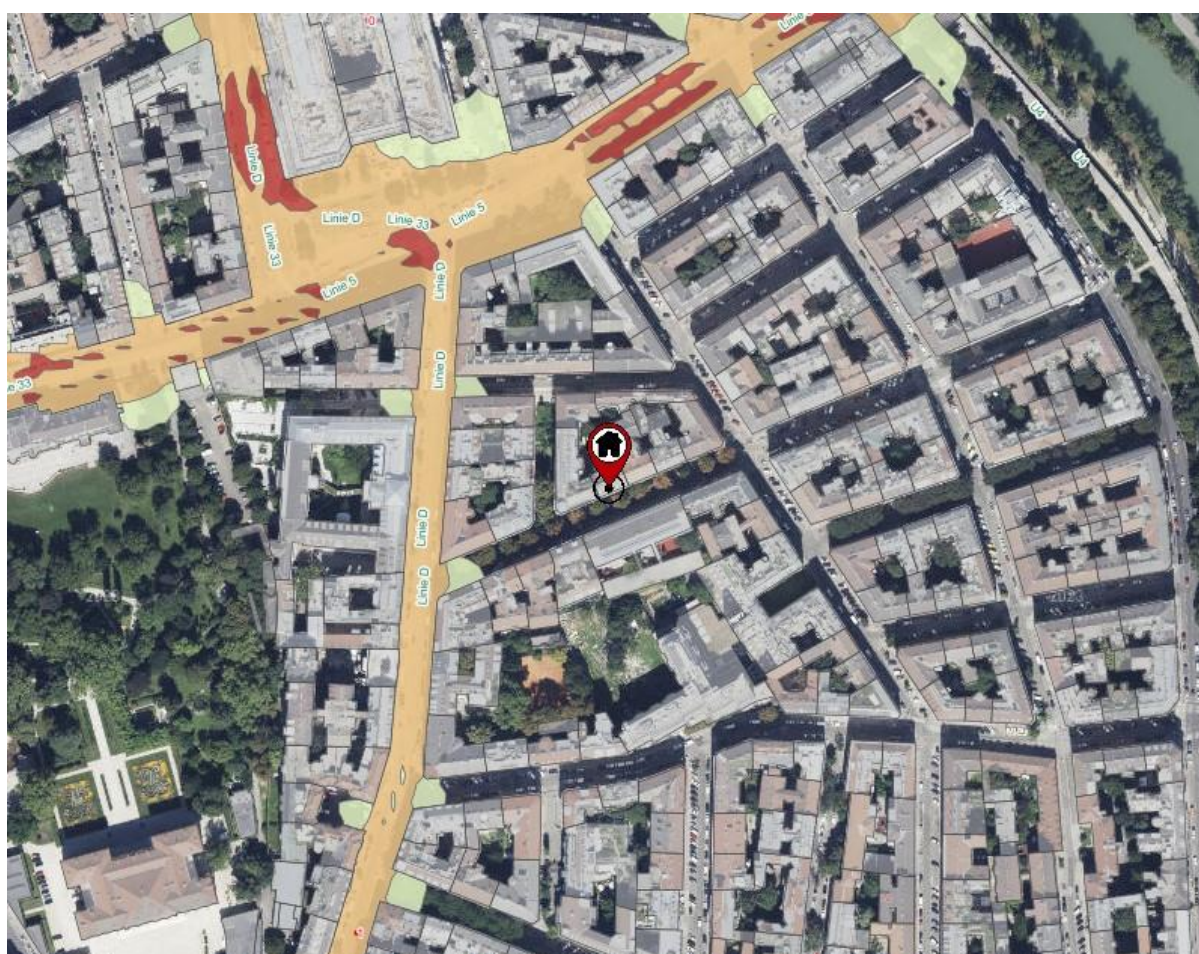
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

In der Porzellangasse verkehrt die Straßenbahnlinie D in beiden Richtungen.

Die Lärmbeeinträchtigung reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft, gemäß der Lärmkarte – Schienenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

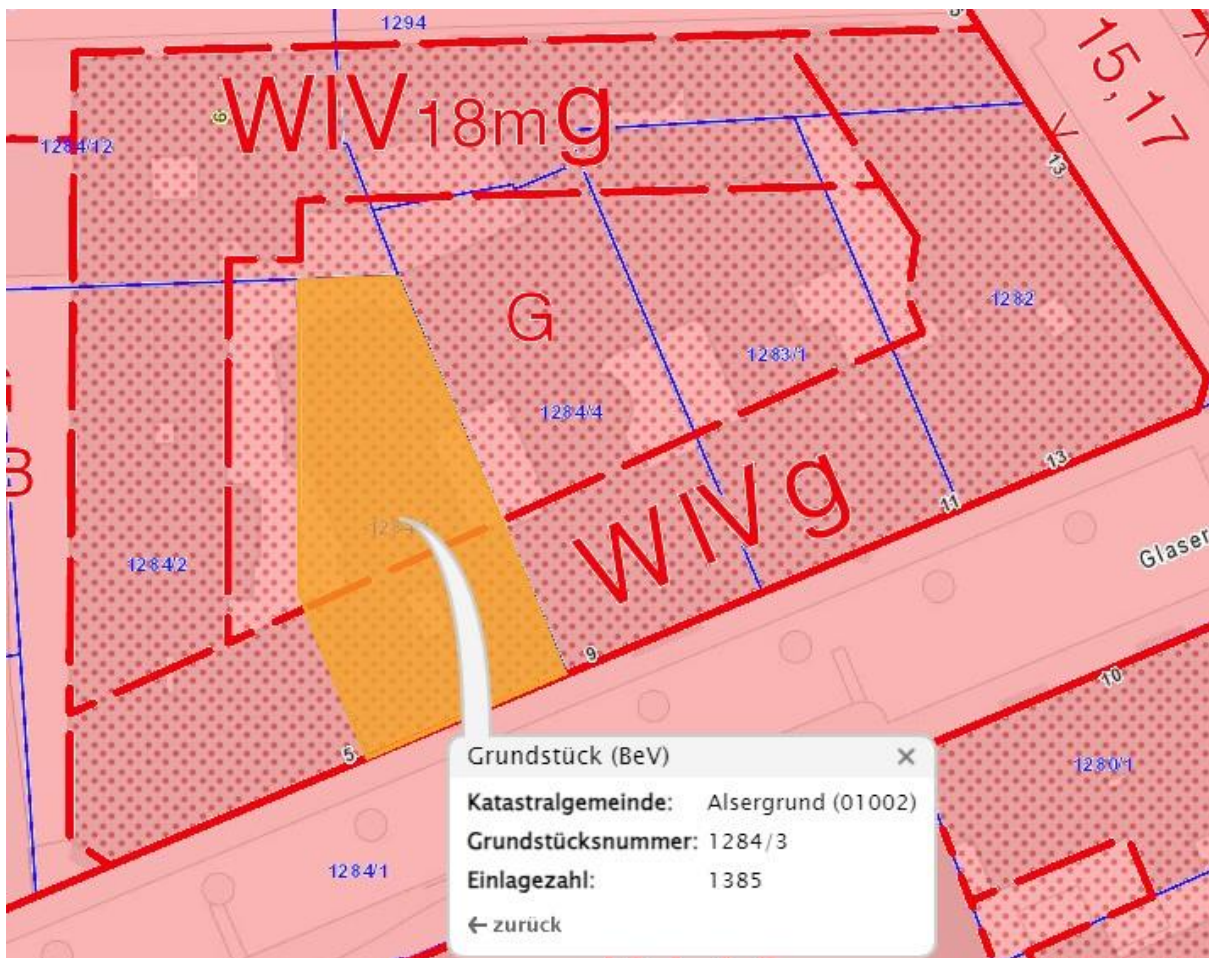
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

5. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland Wohngebiet gewidmet und liegt sowohl in einer Wohn- als auch in einer Schutzzone. Es gilt Bauklasse IV geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 18 Meter.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

6. Kontaminierung

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte, das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

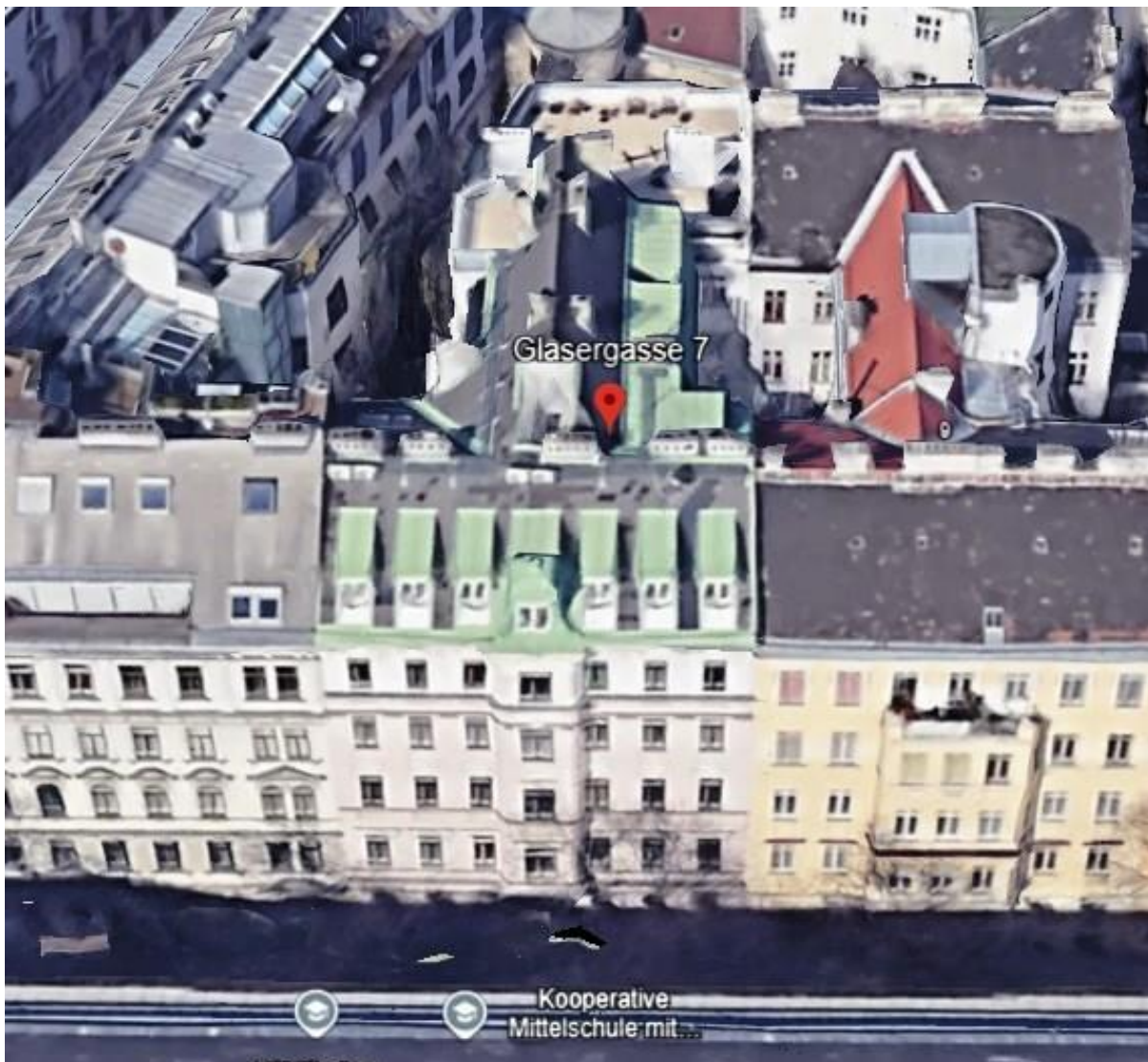
Ergebnis

Information: Das Grundstück 1284/3 in Alsergrund (1002) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

7. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen fünfeckigen Grundriss und ist eben.



Quelle: www.google.at/maps

8. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Gas und Strom

9. Beschreibung des Hauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1897 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Doppeltrakter mit Verbindungstrakt errichtet.

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 30.03.1897 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 27.11.1897.

Im Jahr 1978 wurde das Dachgeschoß ausgebaut. Die Baubewilligung hierfür erfolgte mit Bescheid vom 15.02.1978, der Bescheid selbst sowie die Benützungsbewilligung liegen im Bauakt nicht auf.

In den Jahren 2014 bis 2016 wurde ein Lift eingebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde bereits mit Bescheid vom 06.05.2013 erteilt, nach einem Planwechsel erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 24.02.2015.

b) Allgemeines

Das Wohnhaus besteht aus Souterrain, Hochparterre, vier Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, verfügt über Gegensprechanlage sowie einem bis in den 4. Stock führenden Lift und befindet sich in sehr gutem Gesamtzustand.

Die Reparaturrücklage weist laut Information der Trestler Immobilien GmbH aktuell ein Guthaben von rund EUR 25.000,00 auf.

Eine Vorausschau für 2024 wurde von der Wariwoda & Richter ImmobilientreuhandgmbH, die das Haus bis 31.12.2023 verwaltet hat, nicht erstellt.

10. Energieausweis

Gemäß Energieausweis vom 04.09.2012 ist das Wohnhaus in die Energieeffizienzklasse D (HWB 139 kWh/m²a) eingestuft.

11. Einheitswert

Laut Feststellungsbescheid des Finanzamts Österreich beträgt der Einheitswert für die gesamte Liegenschaft zum Stichtag 01.01.2024 EUR 70.274,63.

12. Rechtsverhältnisse

a) Allgemeines

Im Jahr 2006 wurde an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet.

An den Kellerabteilen wurde kein Zubehör-Wohnungseigentum begründet.

Im Kaufvertrag vom 08.03.2019, TZ 1586/2019 ist angeführt, dass der Wohnung Top 23 aufgrund einer Benützungsvereinbarung das Kellerabteil Nr. 6 zugeordnet wurde.

b) Wohnung Top 23

Die Wohnung ist nicht vermietet, sie wird derzeit von der Ex-Ehefrau des Verpflichteten benützt.

13. Beschreibung der Wohnung Top 23

a) Allgemeines

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist über eine eigene Stiege vom allgemeinen Stiegenhaus zu erreichen. Der Lift führt nicht bis in das Dachgeschoss, sondern nur bis in den 4. Stock.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Wohnraum, zwei Bädern mit WC, Wohnküche, Wirtschaftsraum, Heizraum, WC, fünf Zimmern und zwei Terrassen.

Die Eingangstüre ist eine doppelflügelige Holztüre bestehend aus Geh- und Stehflügel, die Innentüren bestehen aus profilierten Holzstöcken mit Kassettentürblättern.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Thermoisolierverglas und Drehkippsverschluss, teilweise mit Zugrollen.

Die Böden bestehen aus Parkett bzw. Melamin, teilweise wurden Fliesen verlegt.

Das Objekt ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mit Gas, die Therme Marke Vaillant sowie der Heißwasserspeicher befinden sich im Schuhabstellraum.

Die Wohnung befindet sich – von einigen geringfügigen Mängeln abgesehen - in gutem Gesamtzustand.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Wände und Decke gemalt, Sprechstelle der Gegensprechanlage, ein langgestreckter Flachheizkörper, ein Fenster an der Längsseite bzw. ein weiteres Fenster an der Querseite

Zimmer 1:

Wände und Decke gemalt, zwei Dachflächenfenster, Heizkörper unter dem Fenster, Stufe

Zimmer 2:

Stufe, Wände und Decke gemalt, integrierte Spots, Dachschräge, zwei Gaupenfenster, Heizkörper unter den Fenstern, Podest

Bad 1:

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 2,30 Meter verflies, darüber Wände und Decke gemalt, integrierte Spots, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Thermostatmischbatterie, Duschstange, Brausegarnitur und Duschvorhang, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, Handtuchheizkörper

Wohnraum:

Wände und Decke gemalt, eine große Gaube, insgesamt fünf Fenster, Heizkörper unter vier Fenstern, mehrere Niveauunterschiede

Umkleideraum:

Wände und Decke gemalt, integrierte Spots

Schlafzimmer:

Wände und Decke gemalt, Dachschräge, Gaupenfenster, Heizkörper unter dem Fenster

Bad 2:

Wände verflies, Decke gemalt, Doppelwaschtisch mit je Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper, ein Fenster, Dusche mit Glastüre, integrierte Sports, Raindance-Brause, Einhebelmischbatterie, Brausegarnitur

WC 1:

Wände und Decke gemalt, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, ein hochgestelltes Fenster

Schrank- (Wirtschafts)raum:

Wände und Decke gemalt, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster, Zugrollo, Raumthermostat

WC 2:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, integrierter Spot, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein hochgestelltes Fenster, Handtuchheizkörper

Wohnküche:

Wände und Decke gemalt, drei Fenster, Zugrollen vor den Fenstern, zwei Türen zur großen Terrasse, drei Heizkörper

Große Terrasse:

Bodenbelag große Bodenfliesen, kleine Steinmauern und Absturzsicherung aus Stahlgittern, weitere Terrasse über einige Stufen erreichbar, Klimagerät, Zugang zum Rohdachboden mit Kamintürchen

Heizraum:

Wände und Decke gemalt, Heißwasserspeicher, Gaskombitherme

Arbeitsraum:

Schiebetüre, Wände und Decke gemalt, integrierte Spots, ein Heizkörper, Zugang zur großen sowie über eine Zwischengang zur kleinen Terrasse

kleine Terrasse:

Waschbetonplatten, Türen zum Arbeitsraum sowie zum Stiegenaufgang

c) Mängel

In einigen Räumen befinden sich geringfügige Mauerrisse, im Wohnraum sind Wasserflecken im Bereich der Fenster erkennbar.

d) Nutzfläche

Die Wohnung hat laut Nutzwertgutachten vom 06.03.2006 eine Nutzfläche von 199,59 m², die Flächen der Terrassen wurden nicht angeführt.

Die große Dachterrassen hat laut Einreichplan eine Fläche von 108,50 m², die kleine Terrasse eine Fläche von 12,50 m².

14. Monatliche Kosten

Gemäß Information der Hausverwaltung Trestler Immobilien GmbH setzt sich die Monatsvorschreibung für das Objekt Top 23 aktuell zusammen wie folgt:

Darlehen	EUR	44,84
Rücklage	EUR	211,57
Betriebskosten	EUR	402,41
Lift	<u>EUR</u>	<u>91,16</u>
Netto	EUR	749,98
USt	<u>EUR</u>	<u>49,36</u>
Gesamt	EUR	799,34

15. Lasten

Zu C-LNr. 9 a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 ersichtlich gemacht.

Dieser Punkt des Wohnungseigentumsvertrages ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Zu C-LNr. 55 a ist ein Belastungs- und Veräußerungsverbot auf Anteil -B-LNr. 33 einverleibt.

Es gibt keine bewertungsrelevanten Lasten.

16. Aushaftende Abgaben

Laut Information der MA 6 vom 02.10.2024 bestehen keine Rückstände.

B - BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht oder nur befristet vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner, LBG, Anm 3 zu § 7*).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. **Wahl des Bewertungsverfahrens**

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. **Rundungsdifferenzen**

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

5. Verkehrswertermittlung

Als Vergleichsobjekte wurden nur Dachgeschosswohnungen herangezogen.

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden Dachgeschosswohnungen im 9. Bezirk zwischen rund EUR 6.500,00 und EUR 8.750,00,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

TZ	Adresse	Objekt	Nfl/m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
2995/2022	Borschkegasse 12	W 14	70,75	18.05.2022	570 000,00	8 056,54
3521/2022	Lustkandlgasse 48	W 24	125,41	30.09.2022	900 000,00	7 176,46
4057/2022	Müllnergasse 15	W 17	157,60	04.11.2022	1 380 000,00	8 756,35
154/2023	Borschkegasse 12	W 16	71,59	20.12.2022	560 000,00	7 822,32
668/2024	Schulz-Straßnitzki Gasse 4	W 22	78,05	22.02.2024	507 500,00	6 502,24
1925/2024	Schulz-Straßnitzki Gasse 4	W 23	82,56	09.04.2024	599 000,00	7 255,33

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte sowie des - von geringfügigen Mängeln abgesehen - guten Gesamtzustandes des Objektes erachte ich einen Preis von EUR 7.500,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Erhöhend wurden die großzügigen Terrassenflächen berücksichtigt, mindernd die fehlende Erreichbarkeit mit dem Lift sowie die zahlreichen Stufen und Niveauunterschiede innerhalb der Wohnebene.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

199,59 m ² x EUR 7.500,00	EUR 1.496.925,00
Gerundet	EUR 1.496.900,00

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert des im Befund genauer beschriebenen Objektes beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei –

EUR 1.496.900,00

**(in Worten: Euro eine Million
vierhundertsechsendneunzigtausendneunhundert)**

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 25.09.2024
2. Energieausweis vom 04.09.2012
3. Auszug aus dem WE-Vertrag
4. Lageplan
5. Souterrainplan
6. Wohnungsgrundriss
7. Ansicht
8. Schnitte
9. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 1385
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 33 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2623/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1284/3	GST-Fläche	509	
	Bauf.(10)	420	
	Bauf.(20)	89	Glaser gasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1764/2006 Verwalter der Liegenschaft
 Liegenschaften, Verkehrs- und Verwaltungsges.m.b.H. & Co Nfg KG,
 Hietzinger Hauptstraße 74, 1030 Wien

***** B *****

33 ANTEIL: 185/1631

Dr. Helmut Gottlieb

GEB: 1961-09-19 ADR: Börsegasse 10/7, Wien 1010

a 1764/2006 Wohnungseigentum an W 23 mit Terrasse

b 1586/2019 IM RANG 884/2019 Kaufvertrag 2019-03-08 Eigentumsrecht

***** C *****

- 9 a 1764/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002

52 auf Anteil B-LNR 33

b 1918/2019 IM RANG 1587/2019 Pfandbestellungsurkunde
 2019-03-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.207.500,--
 für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR) 657
 (Amtsgericht Regensburg)

c 1918/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1385 KG 01002 Alsergrund C-LNR 52

EZ 1340 KG 56532 Morzg C-LNR 9

d 1950/2024 Hypothekarklage (LG für ZRS-Wien, 18 Cg 62/24f)

e 2360/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNr. 60

55 auf Anteil B-LNR 33

a 3681/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot (27 C 16/20i)

56 auf Anteil B-LNR 33

a 3240/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 186/23i)

57 auf Anteil B-LNR 33

a 982/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 218/24z)

58 auf Anteil B-LNR 33

a 1713/2024 Urteil 2023-08-31

PFANDRECHT vollstr EUR 0,--
 Kosten EUR 16.313,98, Antragskosten EUR 1.054,42 für Evelyn
 Desiree Gottlieb, geb. 19.05.1966 (11 E 1269/24y)

b 1713/2024 Simultanhaftung mit EZ 1340 KG 56532 Morzg

59 auf Anteil B-LNR 33
a 1972/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-04, Zahlungsbefehl
2023-11-27, Zahlungsbefehl 2024-04-05
PFANDRECHT a) vollstr EUR 2.530,21
samt je 4 % Z aus EUR 39,03 ab 2023-05-06, aus EUR 79,94 ab
2023-06-06, aus EUR 602,81 ab 2023-07-06, aus EUR 602,81 ab
2023-08-06, aus EUR 602,81 ab 2023-09-06, aus EUR 602,81 ab
2023-10-06, Kosten EUR 646,83 samt 4 % Z seit 2023-11-04
b) vollstr EUR 37,49 samt 4 % Z seit 2023-11-27
c) vollstr EUR 6.587,07 samt je 4 % Z aus EUR 602,81 ab
2023-11-06, aus EUR 4.626,95 ab 2023-12-06, aus EUR 602,81
ab 2024-01-06, aus EUR 754,50 ab 2024-02-06, Kosten EUR
684,73 samt 4 % Z seit 2024-04-05, Antragskosten EUR 808,33
für WEG des Hauses Glasergasse 7 (11 E 1412/24b)

60 auf Anteil B-LNR 33
a 2360/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.082.397,14 samt je 5,87 %
Z aus EUR 545.095,19 seit 2024-07-01, aus EUR 531.881,35
seit 2024-07-01, Kosten EUR 22.710,26 samt 4 % Z seit
2024-07-17, Antragskosten EUR 5.090,59 für
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (22 E 50/24i)
b 2360/2024 Pfandrecht siehe C-LNr. 52

61 auf Anteil B-LNR 33
a 2623/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 305/24w)

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

Grundbuch 25.09.2024 12:34:01

Energieausweis für Wohngebäude

9

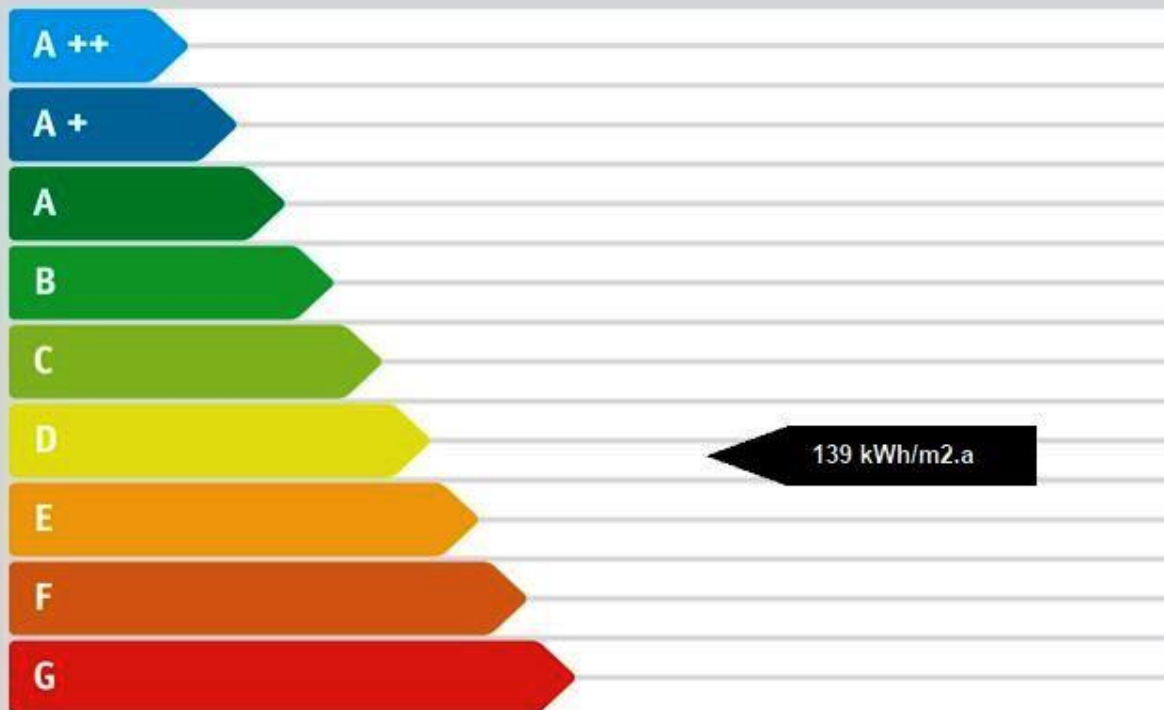
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE Glasergasse 7

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	1897
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Alsergrund
Straße	Glasergasse 7	KG-Nummer	01002
PLZ/Ort	1090, Wien-Alsergrund	Einlagezahl	1385
EigentümerIn		Grundstücksnummer	1284/3

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH	Organisation	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH
ErstellerIn-Nr.	Bmstr. Dipl.Ing.(FH) Markus BERGER GmbH	Ausstellungsdatum	04.09.2012
GWR-Zahl	---	Gültigkeitsdatum	03.09.2022
Geschäftszahl	509	Unterschrift	

Energieausweis für Wohngebäude

10

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Glaserstraße 7

Brutto-Grundfläche	2.282,58 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	8.843,91 m ³
charakteristische Länge (lc)	3,40 m
Kompaktheit (AV)	0,29 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,461 W/m ² K
LEK-Wert	81 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	195 m
Heizgradtage	3485 Kd
Heiztage	218 d
Norm-Außentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	317,317 kWh/a	139,02 kWh/m ² a	331,194 kWh/a	145,10 kWh/m ² a		
WWWB			29,160 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			153,547 kWh/a	67,27 kWh/m ² a		
HTEB-WW			27,373 kWh/a	11,99 kWh/m ² a		
HTEB			181,313 kWh/a	79,43 kWh/m ² a		
HEB			541,668 kWh/a	237,30 kWh/m ² a		
EEB			541,668 kWh/a	237,30 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

**III.
Aufwendungen, Aufteilungsschlüssel,
Rücklage, Erhaltung**

Aufwendungen

- 1) Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen), die Aufteilung im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche. -----

Für Magazine, Abstellräume oder Garagen ist nicht die tatsächliche Nutzfläche zugrunde zu legen, sondern eine verminderte Nutzfläche, welche in der Weise errechnet wird, dass von der tatsächlichen Nutzfläche anteilmäßig jener Teil abzuziehen ist, welcher dem im Nutzwertgutachten vom Sachverständigen für die vorgenannten Räumlichkeiten in Abzug gebrachten Abschlag entspricht. (Beispiel: Regelnutzwert 1/m² minus Abschlag von 0,6/m², sohin zugrunde zu legende Nutzfläche nur 0,4 pro m² tatsächliche Nutzfläche) -----
- 2) Eine Nachverrechnung bei Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Bewirtschaftungskosten im Sinne des Vorabsatzes findet nicht statt und verzichten die Vertragsparteien auch auf eine Zwischenabrechnung zu diesem Zeitpunkt. -----
- 3) Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten samt damit verbundener Prozess- und Vertretungskosten, der durch die Säumigkeit bzw. Zahlungsunfähigkeit eines der

- 5 -

Miteigentümer entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig entsprechend Absatz 1) dieses Vertragspunktes zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind vom Verwalter geltend zu machen. -----

Haftungseinschränkung hinsichtlich Altmiet

- 4) Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass zumindest im Falle noch vorhandener Altmietverhältnisse im Hause seitens der Mieter Ansprüche nach mietrechtlichen Bestimmungen (z.B. Verwendung der Hauptmietzinsreserve, Verbrauch von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen, Durchsetzung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) gestellt werden könnten. Sollten sich Forderungen der Mieter auf Zahlungen beziehen, die von diesen vor der Wohnungseigentumsbegründung geleistet wurden, so haften dafür im Innenverhältnis jene Wohnungseigentümer, deren Objekte an diese Mieter bis zum Tage der Wohnungseigentumsbegründung vermietet waren bzw. noch vermietet sind. -----

Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass sich nach mietrechtlichen Vorschriften ein Anspruch der Mieter auf Dotierung einer Hauptmietzinsreserve (§ 20 MRG) ergibt. Sollten in diesem Zusammenhang Forderungen seitens der Mieter gestellt werden, so haftet jeder Wohnungseigentümer für jene Beträge, die nach mietrechtlichen Vorschriften für das ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Objekt in der Hauptmietzinsreserve auszuweisen sind. Dies gilt auch für jene Beträge, die im Zuge eines allfälligen Verfahrens nach §§ 18ff MRG auf das Objekt entfallen. -----

Rücklage

- 5) Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen gemeinschaftlichen Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage (§ 31 WEG 2002) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt jeweils

- 6 -

dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. -----

Bis auf Weiteres, und zwar bis mindestens 1.1.2008 wird ein monatlicher Rücklagenbetrag von € 0,50/m² entsprechend der Nutzflächenberechnung nach Vertragspunkt III. 1) festgelegt. Von dieser Vereinbarung kann nur abgerückt werden, wenn dringende Baumaßnahmen durchzuführen sind, die die Substanz des Hauses ernstlich gefährden oder baubehördliche Bauaufträge vorliegen. -

Erhaltungsarbeiten

- 6) Die Kosten von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses sind grundsätzlich von allen Wohnungseigentümer entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen. Davon ausgenommen ist jedoch die Erhaltung der Fenster und Außentüren, der Oberflächenbeläge der Loggien, Balkone und Terrassen sowie technischer Einrichtungen (z.B. Warmwasserboiler) im inneren der einzelnen Objekte; die Ausnahme gilt jedoch nicht für fest installierte Versorgungsleitungen, deren Erhaltung jedenfalls der Gemeinschaft obliegt. -----
- 7) Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt vom WEG 2002 abweichende Regelung des Aufteilungsschlüssels ist als schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 (8) WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen. -----

Umbauten an allgemeinen Teilen

- 8) Ist im Einzelfall eine Zusammenlegung oder Trennung von Wohnungseigentumsobjekten nur durch Einbeziehung von Gangflächen oder Gang-WC sinnvoll durchzuführen, erklären alle Wohnungseigentümer bereits jetzt hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung, da sich durch die Einbeziehung solcher Allgemeinflächen in ein Wohnungseigentumsobjekt auch der Anteil der nicht hievon betroffenen Wohnungseigentümer an den Gesamtbetriebskosten verringert. -----

- 7 -

Diese Zustimmung gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass hiedurch nicht in den Bestand oder die Nutzung der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. -----

Personenaufzug

- 9) Die Wohnungseigentümer stimmen zu, dass auf Kosten der GRUND & WERT Liegenschaften- u. Vermögensverwaltung Aktiengesellschaft bzw. deren Rechtsnachfolgern der Einbau eines Personenaufzuges vorgenommen wird, sofern hiedurch nicht in den Bestand oder die Nutzung des Wohnungseigentums der anderen Wohnungseigentümer eingegriffen wird. -----

Die Benützung eines solchen Personenaufzuges steht jenen Wohnungseigentümern bzw. Mietern zu, denen das Recht zur Mitbenützung (in der Regel gegen Bezahlung eines Anteiles an den Errichtungskosten) von dem vorgenannten Errichter eingeräumt wurde. Die Betriebs-, Reparatur- und Erhaltungskosten dieses Personenliftes sind von den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern im vereinbarten anteiligen Ausmaß zu tragen, wenn eine solche separate Vereinbarung nicht getroffen wird, sind diese Kosten unter Anwendung des Absatz 1) dieses Vertragspunktes nach Maßgabe der Verhältnisse der Nutzfläche ihrer Bestandräumlichkeiten zur Gesamtnutzfläche jener Bestandräumlichkeiten mitzutragen, deren Eigentümer an der Aufzugsanlage teilnehmen. -----

Lastenaufzug

- 10) Der derzeitigen Eigentümerin der Dachgeschoßwohnung und ihren Rechtsnachfolgern wird das Recht eingeräumt, den bestehenden Lastenlift laut beiliegender Skizze ./A weiterhin zu verwenden, wobei sie jedoch selbst auf ihre Kosten allenfalls erforderliche behördliche und rechtliche Auflagen hierfür zu erfüllen hat und auch die Erhaltungs- und Betriebskosten aus eigenem zu tragen hat. -----

Dachgeschoßausbau

- 11) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, davon ----

- 8 -

Kenntnis zu haben, dass mit den Frau Amalie KAGER eigentümlichen 185/1631 Anteilen das ausschließliche Recht auf Benützung und Ausbau der Dachgeschoßflächen verbunden ist und dieser auch das Recht zusteht, durch Ausbau des Dachgeschoßes in dem durch die Bauordnung möglichen Ausmaß und Umfang (allenfalls auch mit einer Aufstockung des Gebäudes) Eigentumswohnungen zu schaffen. -----

Festgestellt wird, dass für den vorgenannten Dachgeschoßausbau bereits die entsprechende Baugenehmigung vorliegt, der Ausbau bereits fertig gestellt wurde und die neu errichtete Dachgeschoßwohnung in dem diesem Vertrag zugrundeliegenden Nutzwertgutachten bzw. Entscheidung der MA 16 und dem entsprechenden Gutachten (Vertragspunkt I. 2)) bereits berücksichtigt sind. --

Die Kosten der Errichtung der Dachgeschoßwohnung wurden ausschließlich von Frau Amalie KAGER getragen. -----

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass hinsichtlich Dachterrassen, die allenfalls der im Dachgeschoß zu errichtenden Wohnung zugeordnet sind, Bodenbelag und Geländer (welcher Natur immer) Teil dieser Eigentumswohnung sind. Allfällige daran vorzunehmende Erhaltungsarbeiten sind auf Kosten des jeweiligen Eigentümers der Dachgeschoßwohnung durchzuführen. Bei auftretenden Undichtheiten in diesen Bereichen, die auf normale Abnutzungserscheinungen der allgemeinen Teile der Liegenschaft zurückzuführen sind, trägt allfällige Reparaturen die Wohnungseigentümergeinschaft. -----

Die Betriebskosten, Rücklagenbeiträge und sonstigen laufenden Aufwendungen für die durch Aufstockung oder Dachgeschoßausbau entstandenen Wohnungseigentumsobjekte sind ab Fertigstellungsanzeige oder Erteilung der Benützungsbewilligung für dieselben, spätestens jedoch ab der tatsächlichen Benützung, durch die jeweiligen Eigentümer zu entrichten. -----

Die Vertragsparteien halten fest, dass die im 4. Ober-

- 9 -

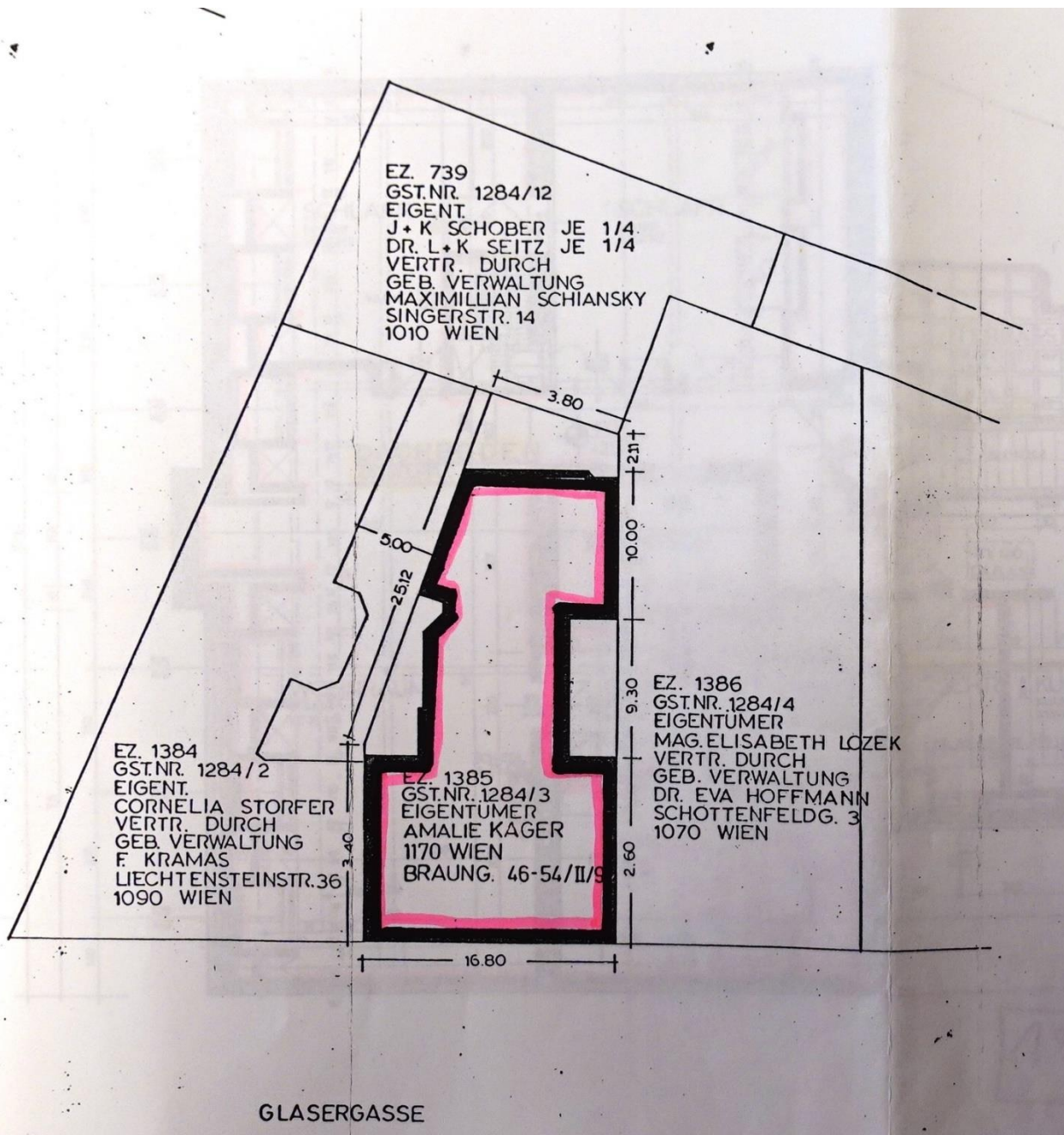
geschoss bestehende Sicherheitstüre, die zur Dachgeschoßwohnung führt, auf Kosten der Eigentümer der Dachgeschoßwohnung zu erhalten ist und diesen auch das ausschließliche Nutzungsrecht an dieser Türe zusteht. Zutritt zur Dachgeschoßwohnung haben demnach nur die Eigentümer, deren Familienangehörige und Gäste. -----

Festgehalten wird, dass sich die Eigentümer der Dachgeschoßwohnung verpflichten, erforderlichenfalls dem Rauchfangkehrer oder Professionisten zum Zweck etwaiger Reparaturen im Bereich der Dachgeschoßwohnung Zutritt zu gewähren und etwaige diesbezügliche behördliche Auflagen (Zugangsmöglichkeiten etc.) auf ihre Kosten zu erfüllen. -----

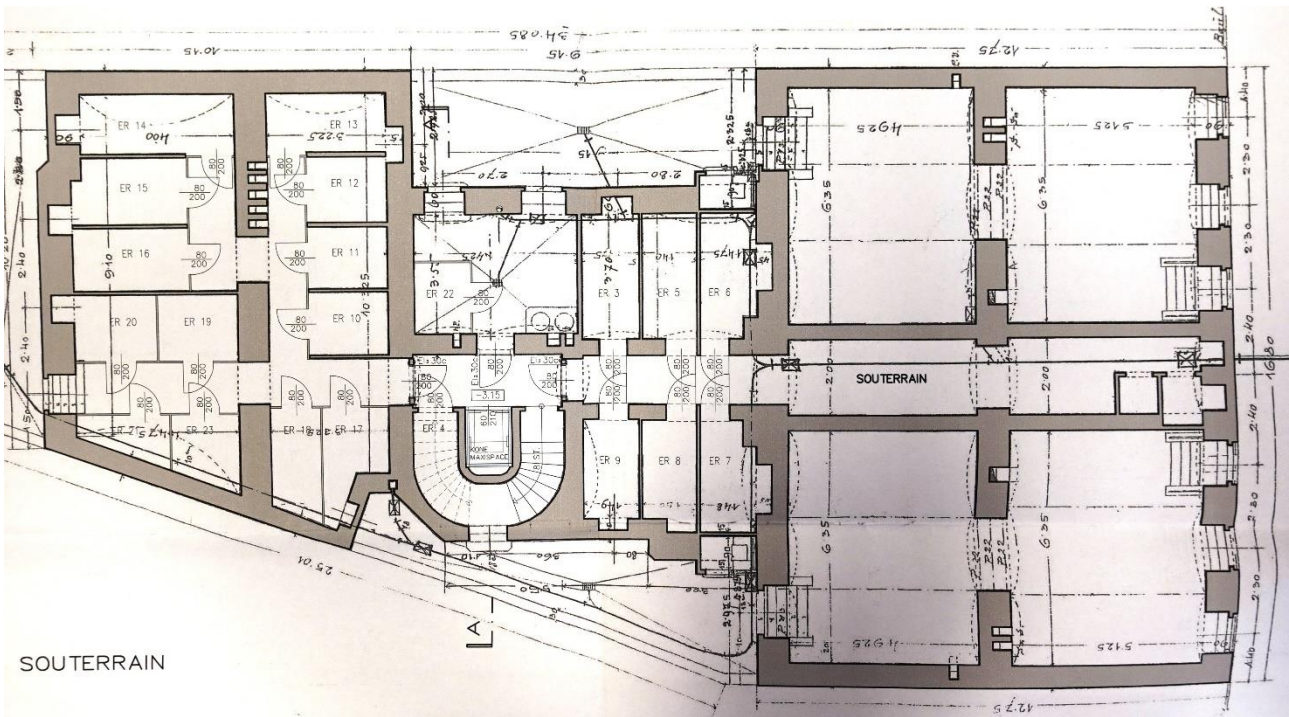
Die in der Dachgeschoßwohnung befindliche Heizanlage ist auf Kosten und Haftung der Eigentümer der Dachgeschoßwohnung zu betreiben und haben diese Heizanlage entsprechend den behördlichen Auflagen zu warten und zu erhalten. -----

Festgestellt wird, dass der in den Räumlichkeiten der Top 1 im Keller befindliche Öltank zum Betrieb der Heizanlage für die Dachgeschoßwohnung erforderlich ist und den jeweiligen Eigentümern dieser Dachgeschoßwohnung das Recht zusteht, diesen Öltank gegen eine Holzpelletsheizanlage auszutauschen oder eine derartige Heizanlage zusätzlich zur bestehenden zu installieren. In jedem Fall sind hierfür die behördlichen Vorschriften einzuhalten. Die hierzu erforderlichen Räumlichkeiten der Top 1 im Keller sind von den Eigentümern der Dachgeschoßwohnung hierfür gemietet. -----

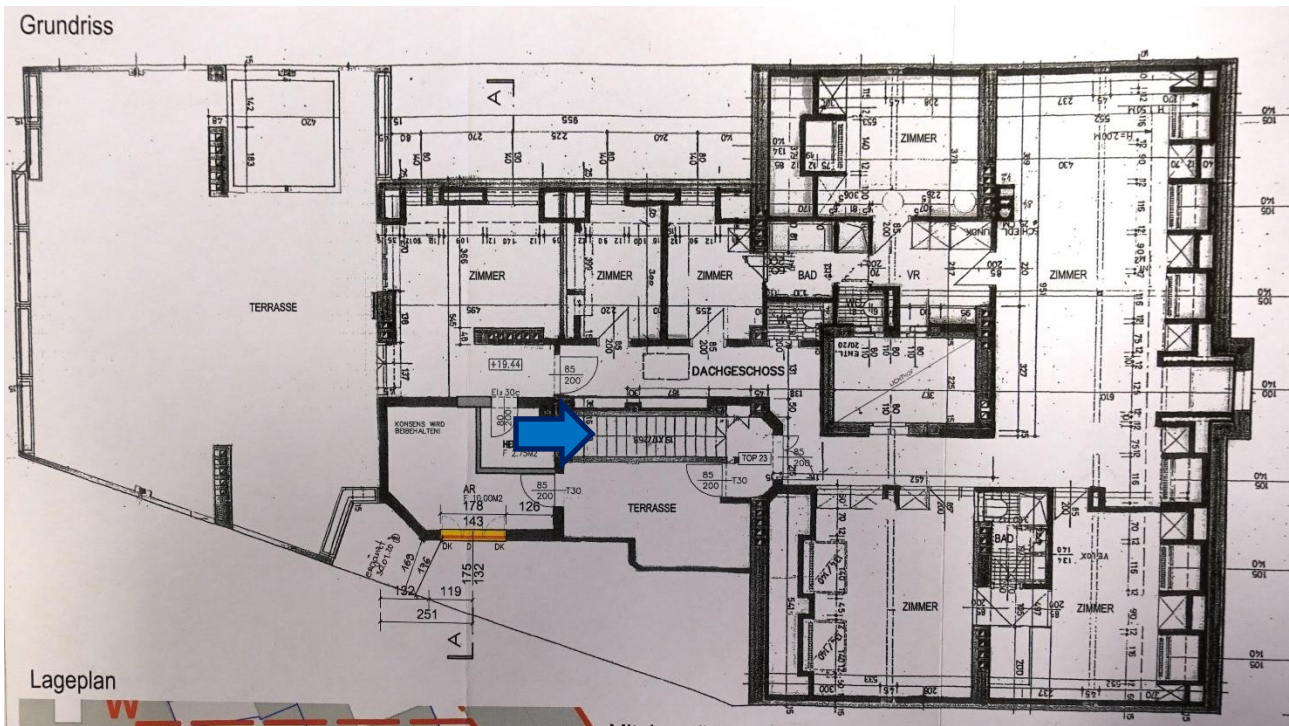
Lageplan



Souterrain



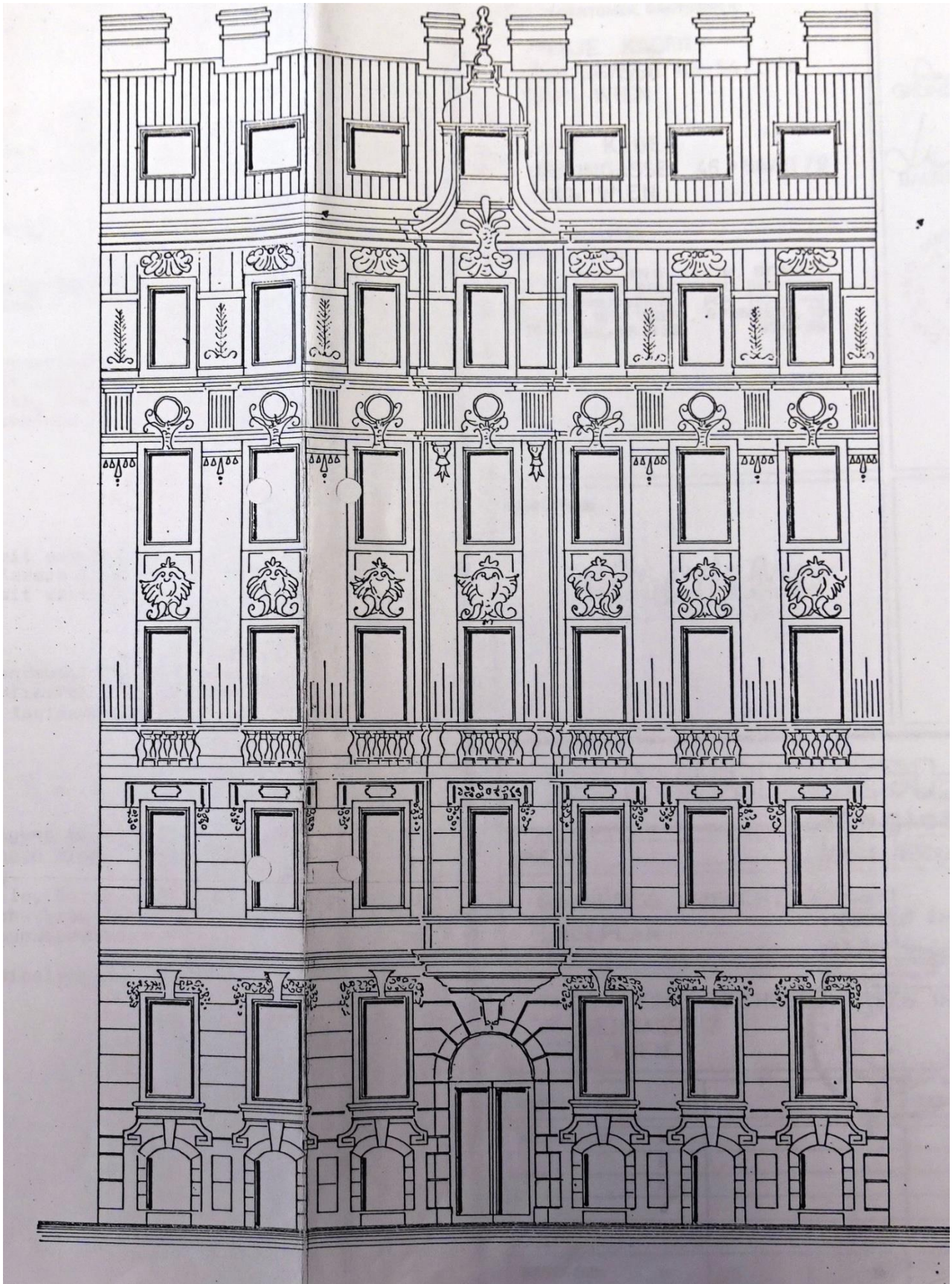
Dachgeschoss W 23



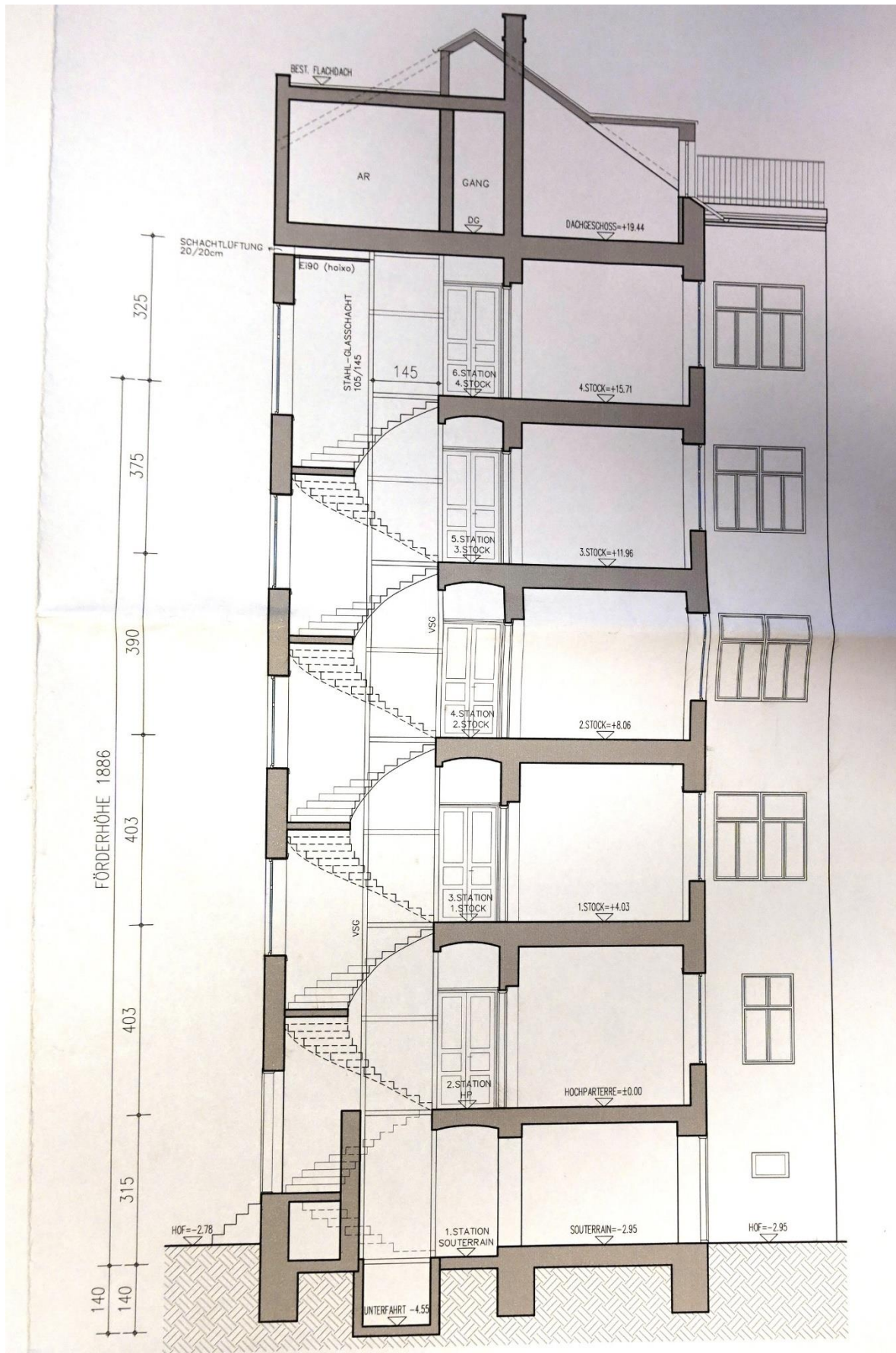
Grundriss

Lageplan

Ansicht



Schnitt



Schnitt Dachgeschoss

