



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2026-01-08
1652-26-0024

1. Korrektur

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Sveta Levim Invest GmbH

Rennweg 51, 1030 Wien

FN 490687 z

hinsichtlich der

Liegenschaft

Thaliastraße 115, 1160 Wien

Gst.Nr. 1532/2, EZ 1658, KG 01405 Ottakring

Bezirksgericht Hernals

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 13. Februar 2025

JÄ A

I. **ALLGEMEINES**

1) **Einleitung**

Die 1. Korrektur wurde erforderlich, da der Sachverständige in seinem Gutachten 1652-25-0347; JÄ/Mb 2025-03-12, eine falsche Annahme hinsichtlich der Befristung der Wohnung Top 12 getroffen hat.

In der Zinsliste von 02.01.2025 wird die Befristung von Top 12 mit 30.09.2054! ausgewiesen.

Da alle anderen Wohnungen eine deutlich kürzere Befristung haben, ging der Sachverständige von einem „Schreibfehler“ aus, zu mal derartig lange Befristungen völlig unüblich sind.

Nach Rücksprache mit der Masseverwalterin, Frau Mag. Susi Pariasek, wurde dem Sachverständigen jedoch bestätigt, dass tatsächlich Top 12 bis 30.09.2054! befristet ist und aus diesem Grund hat der Sachverständige sein oben genanntes Gutachten entsprechend korrigiert. Der Verkehrswert ändert sich daher.

Textliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Gutachten sind in roter Schrift.

2) **Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes von Teilen der Wohnimmobilie in 1160 Wien, Thaliastraße 115, GST-NR 1532/2, EZ 1658, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals.

3) **Zweck**

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der Wohnimmobilie an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Sveta Levim Invest GmbH, Rennweg 51, 1030 Wien, FN 490687 z, GZ 9 S 361/24 p, Handelsgericht Wien.

4) **Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

5) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 13.02.2025, in der Zeit von 09.45 Uhr bis 10.15 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnervertreter: Manuel Unfried

Sachverständiger: Stefan Requat
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Der neu aufgesetzte 3. Stock, als auch das 1. und 2. Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden, da diese Teile bereits an die RH77 real Estate GmbH, Staudgasse 70/31, 1180 Wien, verkauft wurden.

Ebenso nicht besichtigt werden konnten die Wohnungen in den Regelgeschossen, das Erdgeschosslokal sowie der Hoftrakt.

6) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalaugenschein am 13. Februar 2025
- Grundbuchsauszug vom 10.03.2025
- Einreichplan vom 18.03.2019
- Mietzinsliste vom 02.01.2025
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

7) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

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

8) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber

hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

9) **Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

10) **Sonstiges**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

11) **Unabhängigkeit des Sachverständigen**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 10.03.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 1658

Letzte TZ 282/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1532/2 GST-Fläche 496
Bauf.(10) 417
Bauf.(20) 79 Thaliastraße 115

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

32 ANTEIL: 102/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 19, ER 19

33 ANTEIL: 109/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 20, ER 20

34 ANTEIL: 128/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 21, ER 21

35 ANTEIL: 137/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 22, ER 22

36 ANTEIL: 112/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 23, ER 23

37 ANTEIL: 117/1457

RH77 real estate GmbH (FN 422603a)

ADR: Staudgasse 70/31, Wien 1180

c 163/2021 Kaufvertrag 2020-10-21 Eigentumsrecht

d 163/2021 Wohnungseigentum an W 24, ER 24

39 ANTEIL: 60/1457

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

- ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 5
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 40 ANTEIL: 24/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 6
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 41 ANTEIL: 44/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 7
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 42 ANTEIL: 72/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 8
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 43 ANTEIL: 29/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 10
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 44 ANTEIL: 78/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 12
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 45 ANTEIL: 32/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 13
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28

- i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 46 ANTEIL: 62/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 14
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 47 ANTEIL: 79/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an W 16
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 48 ANTEIL: 10/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz P1
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
d 6941/2021 IM RANG 1223/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
i 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
j 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 49 ANTEIL: 150/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an Lager 25
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
d 6941/2021 IM RANG 1223/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
i 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
j 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- 50 ANTEIL: 112/1457
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 2855/2014 163/2021 Wohnungseigentum an Geschäft 1
b 163/2021 Berichtigung Eigentumsrecht
c 6941/2021 IM RANG 5463/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
h 4543/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-28
i 282/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-27
(9 S 361/24p - Handelsgericht Wien)
- ***** C *****
- 11 auf Anteil B-LNR 32 bis 37
a 775/2021 Pfandurkunde 2020-11-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.048.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
b gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 39 bis 50
a 6941/2021 Pfandurkunde 2021-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)
b gelöscht
- 14 auf Anteil B-LNR 39 bis 50

- a 1733/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2885/2024) Bescheid 2024-01-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
Antragskosten EUR 572,31
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
(72 E 1868/24 f)
- b 1733/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 15 auf Anteil B-LNR 39 bis 50
- a 2574/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
4686/2024) Bescheid 2024-02-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
Antragskosten von EUR 215,16
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
Geschäftsbereich Recht
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 2574/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10

- EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- 17 auf Anteil B-LNR 39 bis 50
 a 4033/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.324.835,40, Antragskosten
 EUR 5.874,76 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen
 (FN 96390a) (13 E 2023/24b)
 b 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 VORRANG von LNR 18 vor 17
 c gelöscht
- 18 auf Anteil B-LNR 39 bis 50
 a 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für
 Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b - BG Meidling)
 b 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
 c 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 VORRANG von LNR 18 vor 16 17
 d gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 39 bis 50
 a 5907/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 10649/2024) Beschluss 2024-12-17

PFANDRECHT vollstr. EUR 8.433,81
 Zinsen und sämtliche Kosten gem Beschluss 2024-12-17
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 6027/24 y)

- b 5907/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 10649/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 13
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 18
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 24
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 14
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 11
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 19
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 10
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 21
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 26
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 19
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 19
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 14
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 18
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 12
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 256
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 19
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 134
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 112

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

Grundbuch

10.03.2025 12:33:41

Lt. Grundbuchsauszug wurden folgende Wohneinheiten an die RH77 real Estate GmbH, Staudgasse 70/31, 1180 Wien verkauft:

W 19	102/1457-Anteile
W 20	109/1457-Anteile
W 21	128/1457-Anteile
W 22	137/1457-Anteile
W 23	112/1457-Anteile
W 24	117/1457-Anteile

705/1457-Anteile

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, in der Thaliastraße 115.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Gründerzeithäuser, Gebäude, die in den 1930er Jahren gebaut wurden, als auch einige Neubauten.



❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernalds, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Topographie

Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg, auch Wilhelminenberg genannt, auf dem die Jubiläumswarte steht. An der Ostschulter des Gallitzinbergs entspringt im Liebhartstal der heute kanalisierte Ottakringer Bach. Er floss ursprünglich entlang der heutigen Linie Ottakringer-Straße/Abelegasse/Thaliastraße und erreichte über die Lerchenfelder Straße, den Minoritenplatz und den Tiefen Graben den heutigen Donaukanal. Ebenfalls am Gallitzinberg liegt der Ursprung des Rosenbachs, der weiter durch den Nachbarbezirk Penzing verläuft. Die Bebauung des Bezirkes weist große Unterschiede auf. So befindet sich in Gürtelnähe ein dicht bebautes, schachbrettartiges Arbeiter- und Angestellten-Wohnviertel, während sich um die Vorortelinie Industriebetriebe und Werkstätten angesiedelt haben. Etwas höher liegt das Villenviertel mit dem Ottakringer Friedhof, darüber eine ausgedehnte Laubwaldzone.

Flächennutzung

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Gewässer

Durch den sogenannten „Ottakringer Wald“ fließen einige Bäche, darunter der Moosgraben und der Rosenbach. Beide münden schließlich in Penzing in den Wienfluss. Bei der Otto-König-Warte befindet sich der Jubiläumswarteteich und bei der Savoyenstraße, gegenüber dem Schloss Wilhelminenberg, der, öffentlich nicht zugängliche, Salvarteteich.

Grünflächen

Das Kongressbad, das mit dem Kongresspark 1928 eröffnet wurde und nach dem Wiener Kongress benannt ist

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet

führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

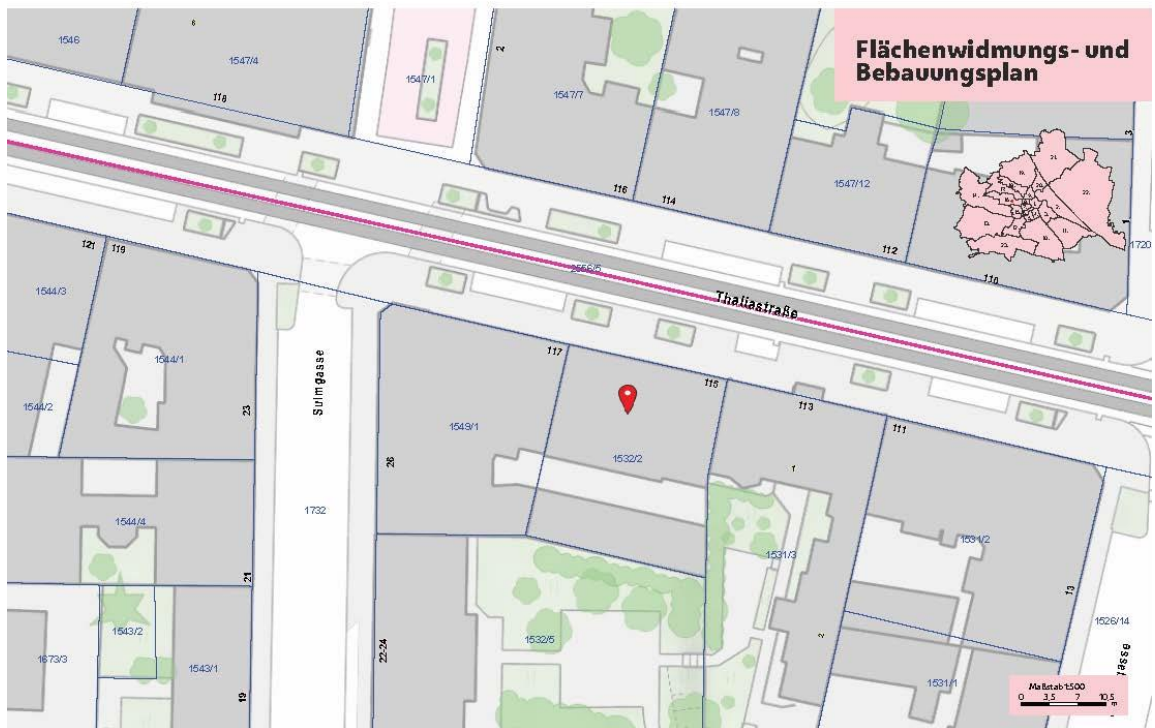
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks[3] zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandleiten, Joachimsthaler-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

Im volkstümlichen Verständnis gibt es auch Grätzln mit eigenem Charakter, die sich teilweise auch von den Pfarrsprengeln herleiten (siehe Abschnitt Religionsgemeinschaften).

Das Grundstück ist polygonal.



Das Grundstück entlang der Thaliastraße ist weitgehend eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **496 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Tiefparterre
- Hochparterre
- 2 Obergeschossen (alt)
- 1 Obergeschoss (neu)
- 2 ausgebaute Dachgeschosse (neu)

Im Innenhof befindet sich ein 2-geschossiges Lagergebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.

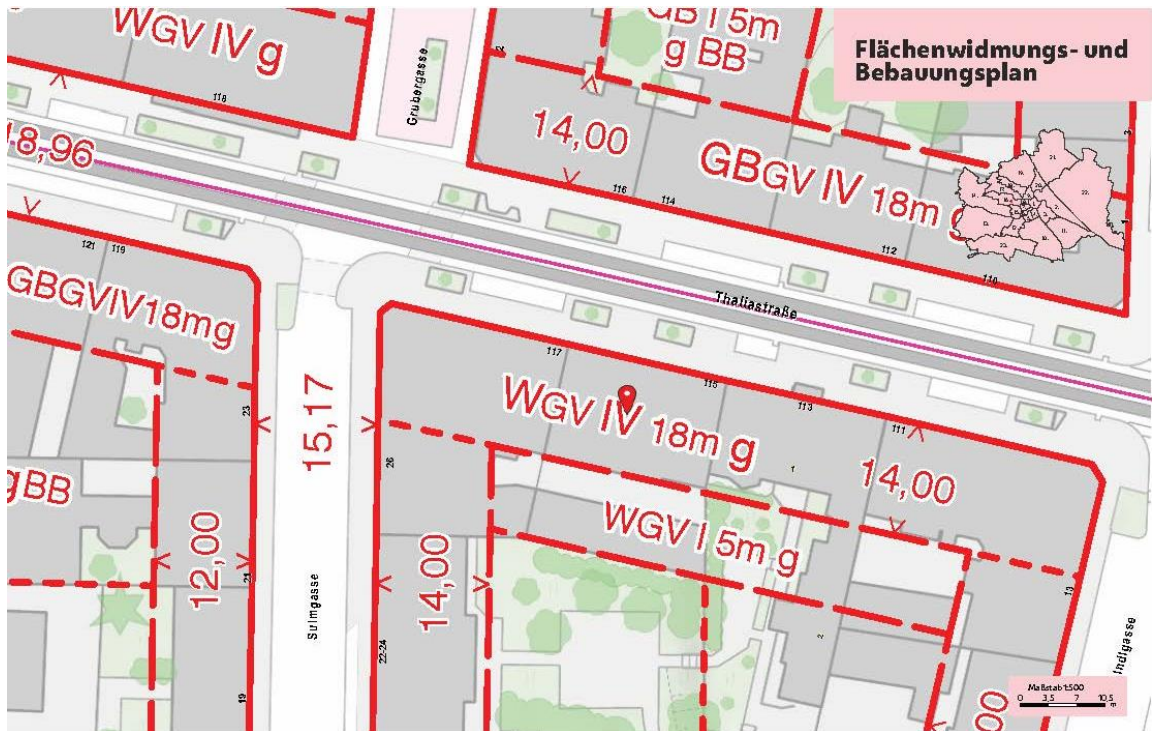
Die verbleibende Innenhoffläche ist versiegelt.

3) **Flächenwidmung und Bebauung**

Zulässige Bebauung

W GV Wohnen, Geschäftsviertel, Bauklasse IV, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,0 m und einer Trakttiefe von 14,0 m.

Im Innenhof besteht die Widmung **W GV Wohnen, Geschäftsviertel, Bauklasse I, in geschlossener Bauweise** mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus mit einem Geschäftslokal im Erdgeschoss, bestehend aus:

- Kellergeschoss
- Tiefparterre
- Hochparterre
- 2 Obergeschossen (alt)
- 1 Obergeschoss (neu)
- 2 ausgebauten Dachgeschosse (neu)

4) Ver- und Entsorgung

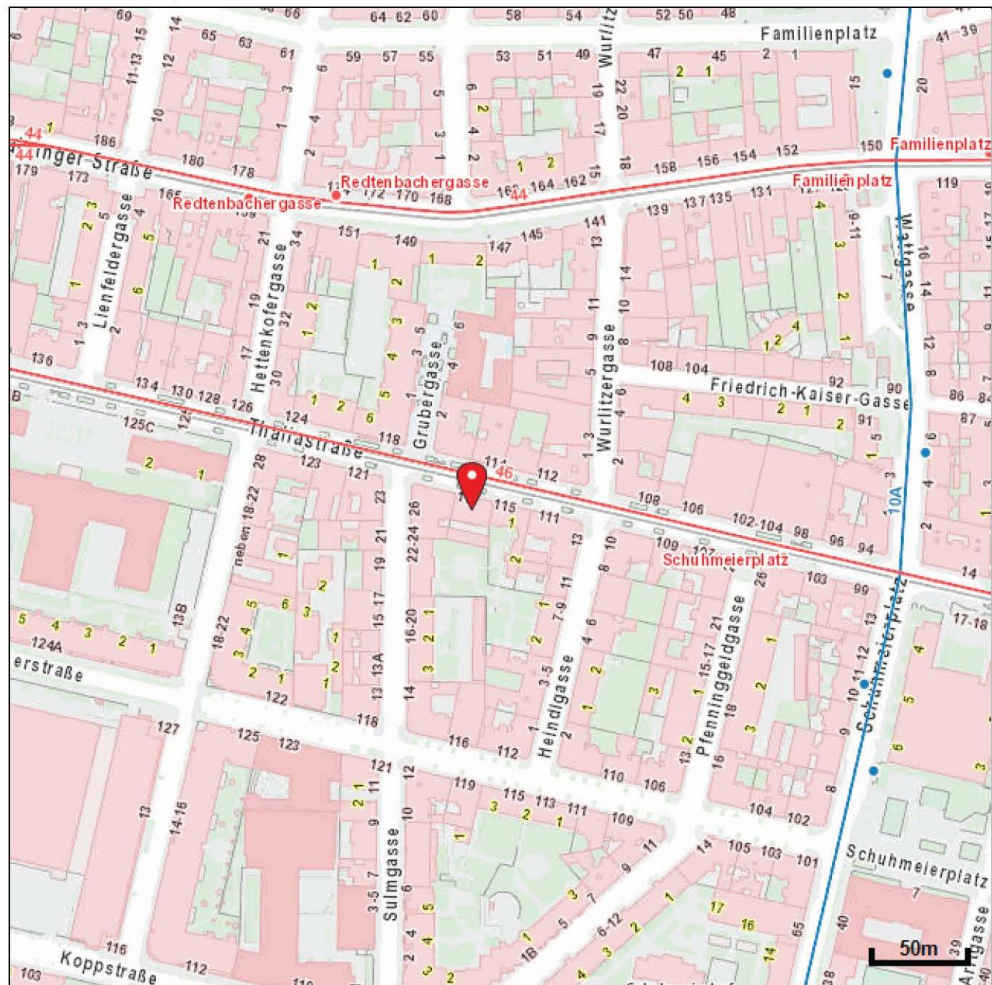
Heizung:	Gasetagenheizung
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	---
TV:	---

5) Verkehrsverhältnisse

Die Thaliastraße, eine Hauptverkehrsader im 16. Wiener Gemeindebezirk, verläuft vom Gürtel aus stadtauswärts Richtung Westen.

In der Thaliastraße verläuft die Straßenbahnlinie 46.

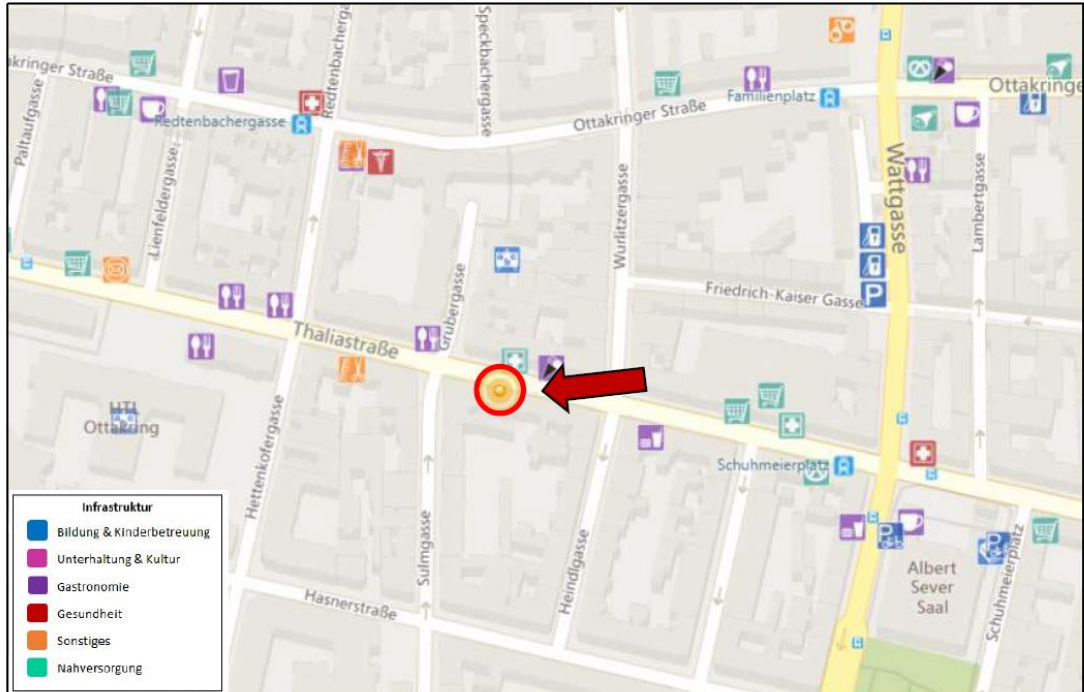
Thaliastraße 115, 16. Bezirk



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

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar.



Quelle: www.immomapping.com; Bearbeitung: EHL

6) Lärmkarte



Der Bereich Thaliastraße 115 hat einen hohen Lärmpegel von 65 – 75 dB.

7) Gefahrenkarte HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: Herbststraße, Wien, Österreich
Seehöhe: 226 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,20670° N | 16,32487° 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





Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben¹**

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




 **Windspitzen [km/h]**

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







 **Lawinen**


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


 **Rutschungen**

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












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

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




 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

 **Schneelast² [kN/m²]**


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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 48,20670° N; 16,32487° O; Datum: 05.03.2025

Seite 2 / 2

8) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Bei der Ursubstanz des gegenständlichen Objektes handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus aus der Bauperiode 1848 – 1918.

Entsprechend dem Einreichplan vom März 2019 erfolgte in den darauffolgenden Jahren die Aufstockung des Gebäudes.

Und zwar wurden ein 3. Obergeschoss sowie 2 Dachgeschosse aufgesetzt.



Hofseitig erfolgte der Zubau eines Aufzugs sowie von Loggien.



Der Eingang zum Haus erfolgt von der Thaliastraße aus.



Die Hofeinfahrt dient gleichzeitig der Erschließung des hofseitigen Lagergebäudes und des Einstellraums.



Von der Hofeinfahrt aus erfolgt eine $\frac{1}{4}$ -gewendelte Stiege auf das Niveau des Hochparterres.



Die weiteren Geschosse werden vom Hochparterre aus mit einer 2 x ¼-gewendelten Stiege erschlossen.



Der Aufzugsschacht samt Führungsschienen wurde errichtet, die Aufzugskabine fehlt.



In den Gängen befinden sich WCs.



Laut Aufzeichnungen wurden aber bereits die Wohnungen Top 13 und 16 saniert.

Das 3. Obergeschoss sowie die beiden ausgebauten Dachgeschosse sind bis dato unbenutzt.

Der Zugang war nicht möglich, da bereits an eine weitere Gesellschaft weiterverkauft.

2) **Lokalausweis 13.02.2025**

Das 3. Obergeschoss sowie die beiden Dachgeschosse sind unbewohnt, alle anderen Wohneinheiten sind vermietet.

❖ **Innenhof**

Im Innenhof befindet sich ein 2-geschossiges Lagergebäude sowie ein Einstellraum, der laut Projektunterlagen zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.

Die verbleibende Innenhoffreifläche ist versiegelt.

❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Tiefparterrefassade ist glatt mit einem straßenseitigen Schaufenster.

Im Hochparterre bis in das 2. Obergeschoss ist die Fassade reichlich gegliedert.

Die neu aufgesetzten Geschosse haben einen glatten Verputz.

Schäden an der Fassade waren keine erkennbar.

- Hoffassade

Die Hoffassade hat einen glatten Verputz.

Hofseitig wurden neue Loggien errichtet.

Der ebenfalls hofseitig angeordnete 2. Rettungsweg wurde bis dato nicht fertiggestellt.

Im Hof befindet sich auch der Aufzugsschacht mit den Führungsschienen.

Die Aufzugskabine fehlt.

❖ 3. Stock/Dachgeschoss

War nicht Gegenstand meines Lokalaugenscheins.

❖ Hochparterre/1. – 2. Stock

Die Hofeinfahrt ist neu saniert.

Die weiteren Gänge und das Stiegenhaus sind, soweit erkennbar, in einem gebrauchstauglichen Zustand.

Auf den Gängen befinden sich Gang-WCs.

❖ Keller

Im Keller wurde eine neue Betonplatte hergestellt.

Das Ziegelmauerwerk ist unverputzt.



Im Keller befinden sich Einlagerungsräume.



3) **Befundete Baumängel**

❖ **Einleitung**

Die nachfolgend beschriebenen Baumängel resultieren aus optischen Wahrnehmungen im Zuge des Lokalaugenscheins.

❖ **Baumängel**

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine wesentlichen optischen Mängel festgestellt.

4) **Bescheide MA 37**

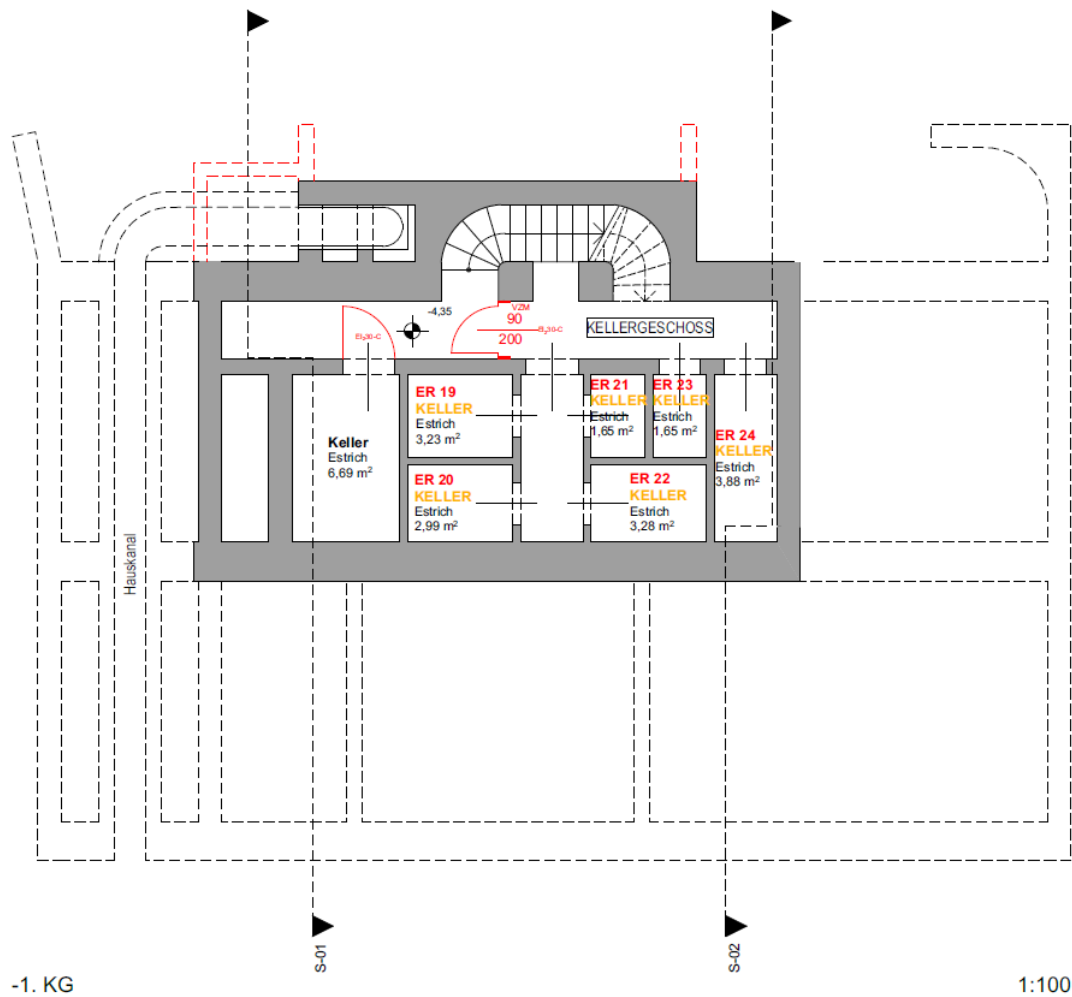
❖ **Baubescheid**

Ein Baubescheid über die getätigten Aufstockungen im 3. Stock, 1. + 2. Dachgeschoss liegen dem Sachverständigen nicht vor.

❖ **Einreichplan März 2019**

Ein Einreichplan über alle Geschosse ohne Hoftrakt einschließlich der Aufstockung des 3. Stocks sowie dem 1. + 2. Dachgeschoss liegt vor.

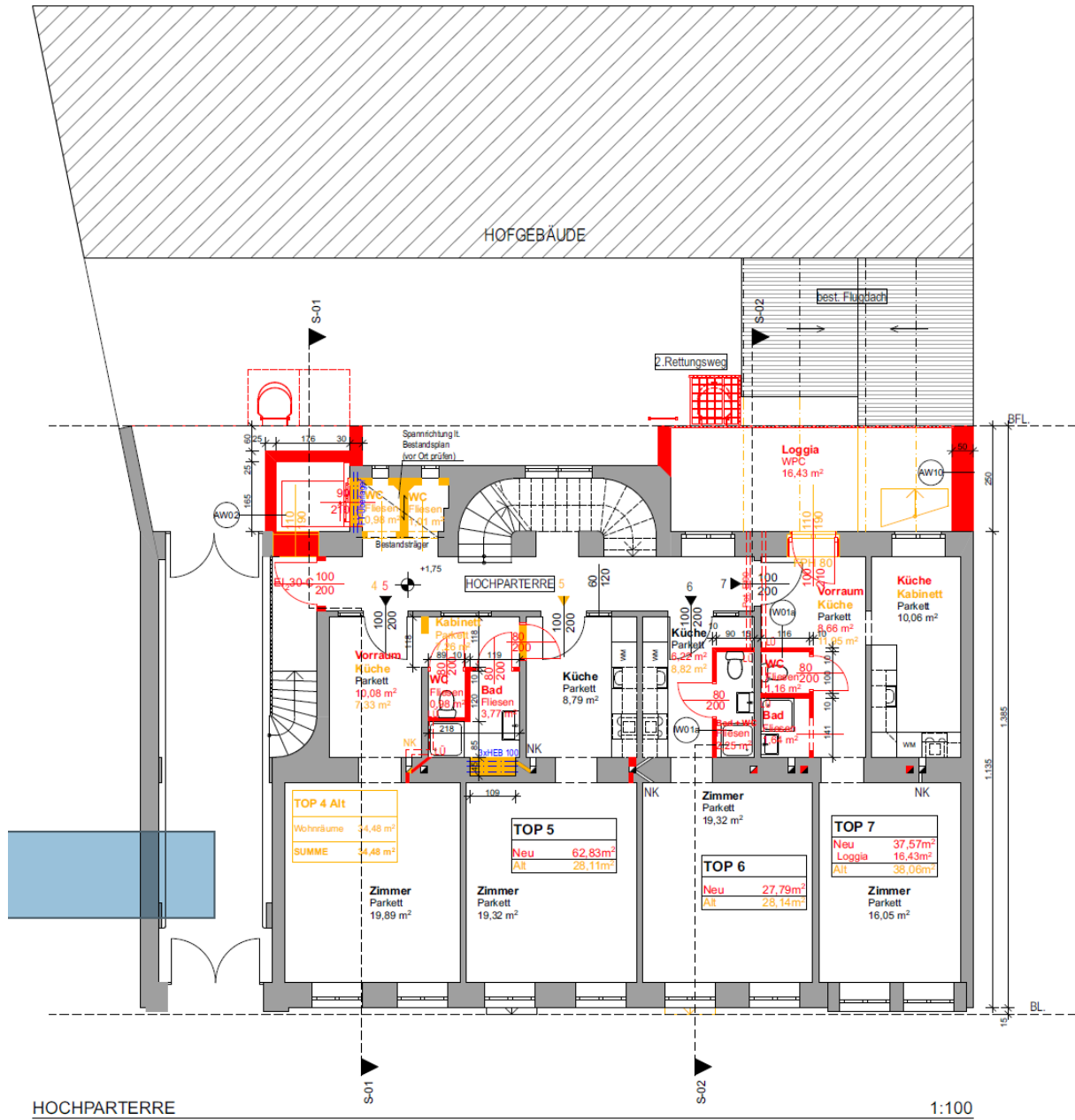
Die Geschosse finden sich in 5) Pläne.

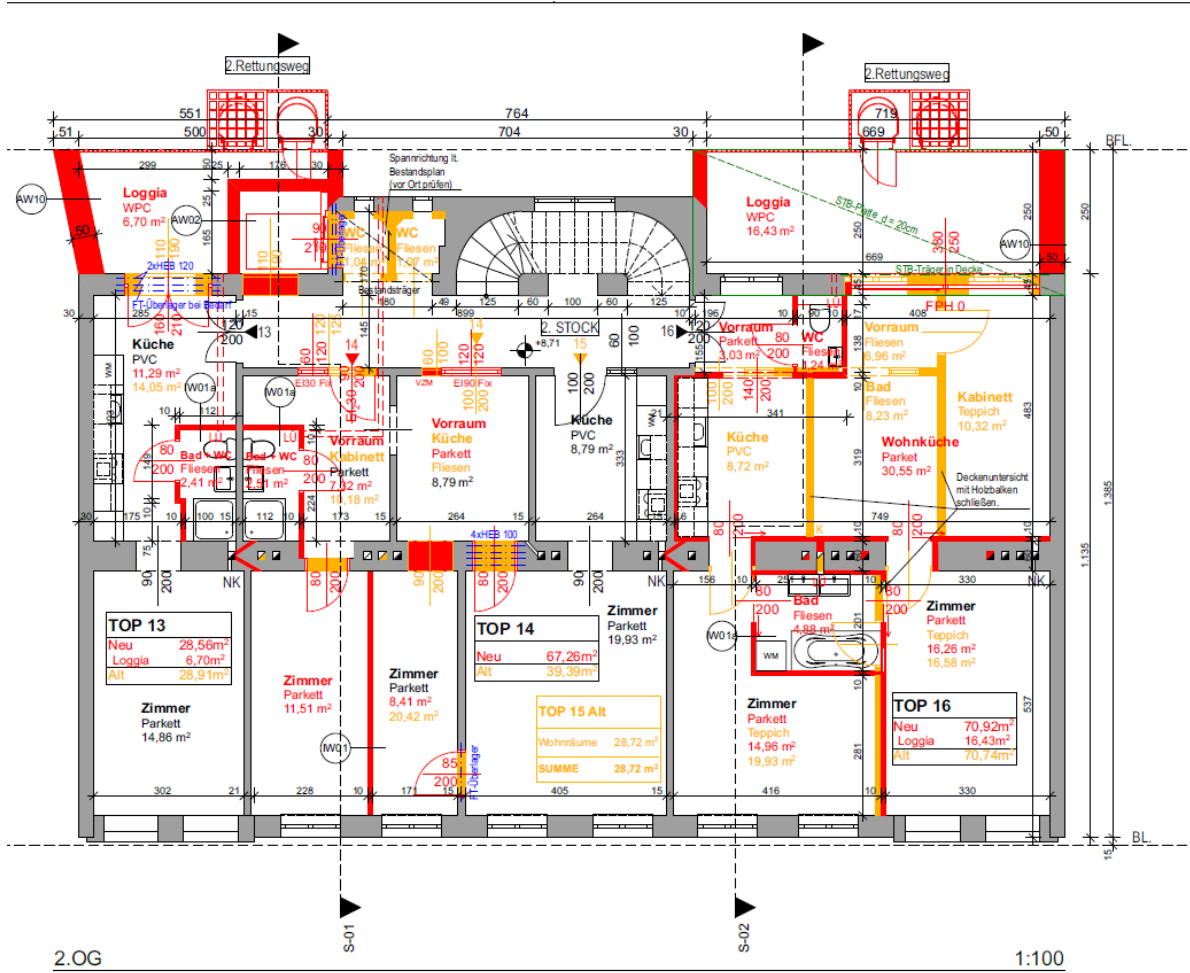
5) Pläne

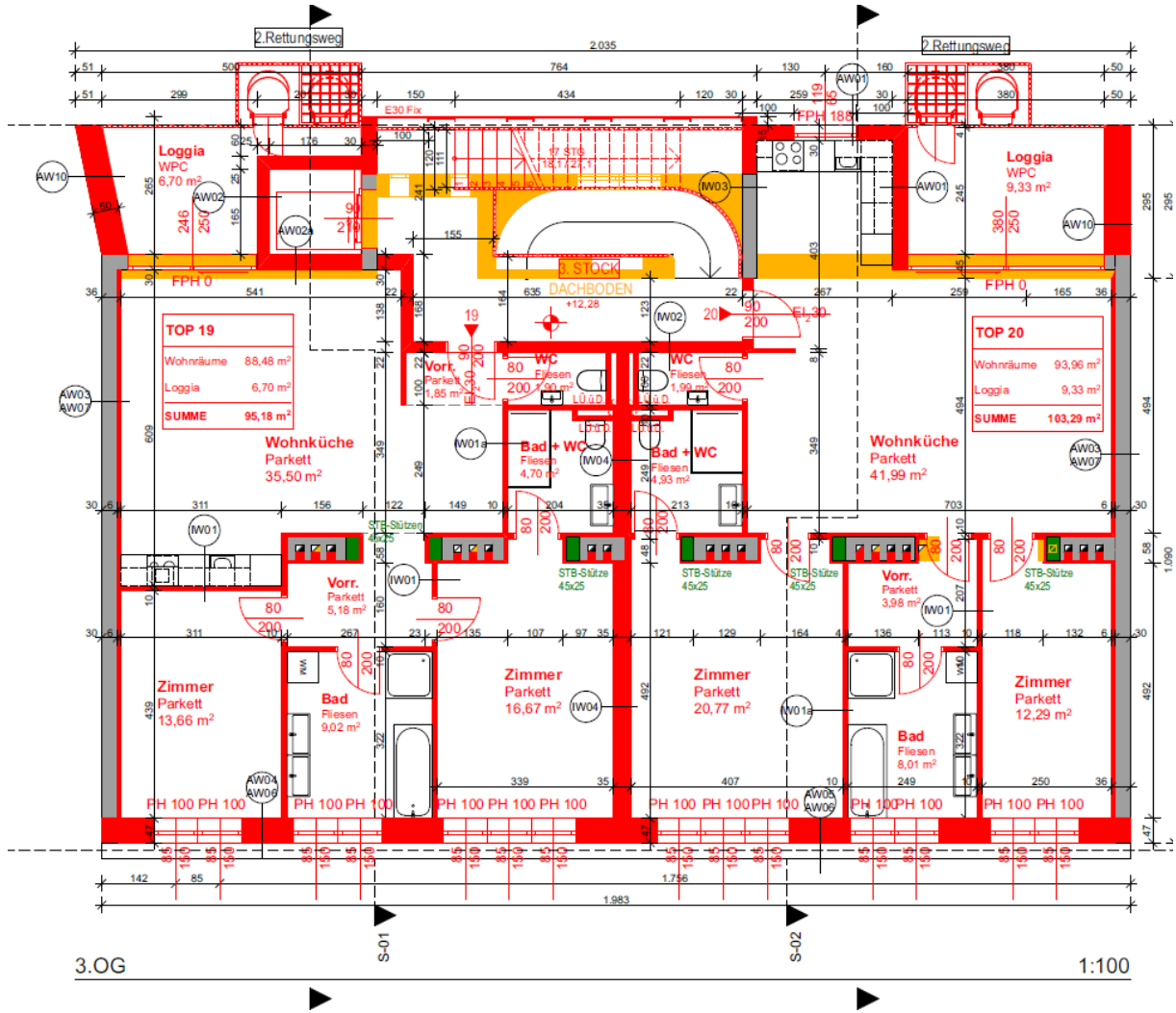
-1. KG

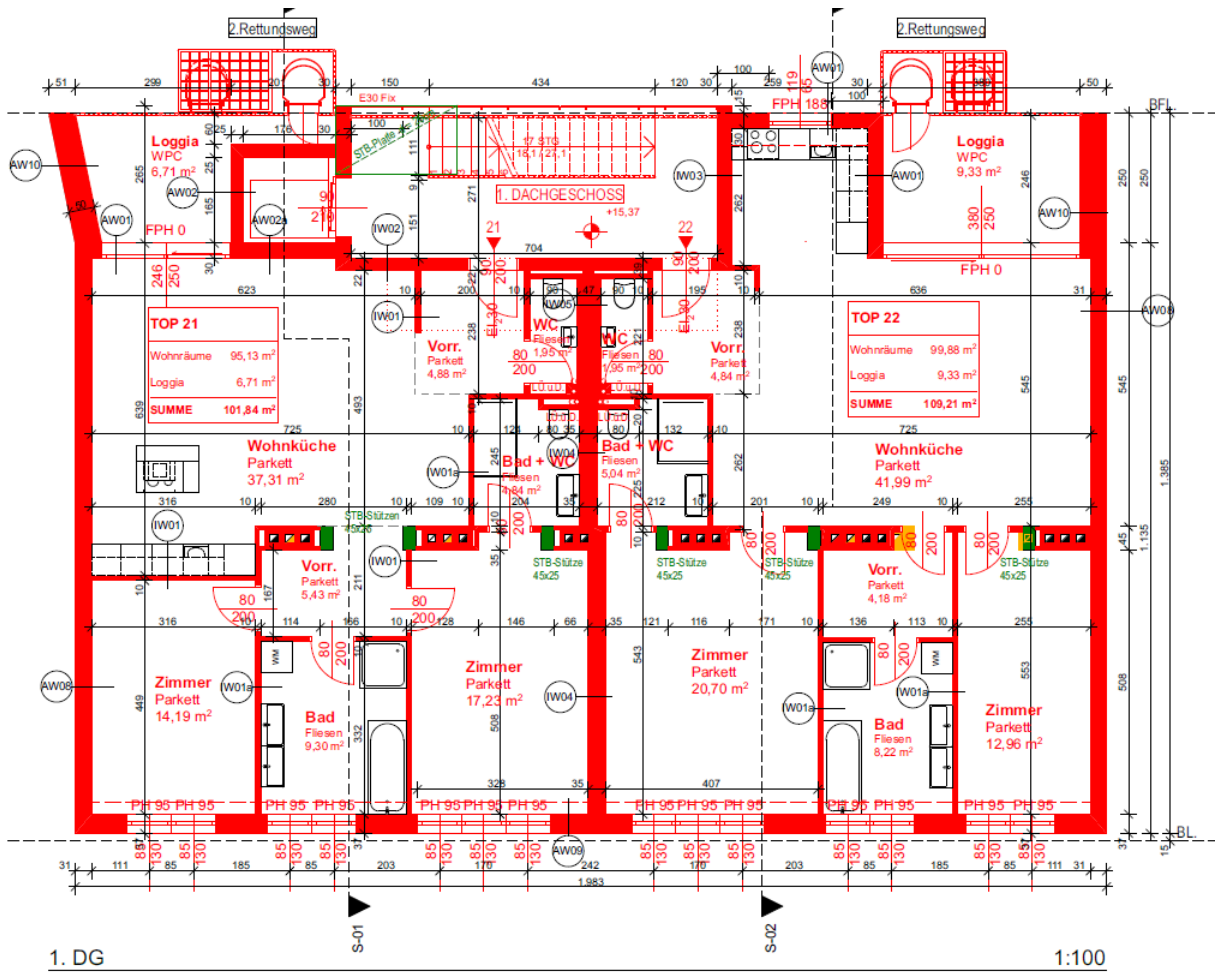
1:100













TOP 23

Wohnräume	87,45 m ²
Terrasse	40,22 m ²
Balkon	6,27 m ²
SUMME	133,94 m²

Wohnküche
Parkett
35,11 m²

WC
Parkett
3,92 m²

SR
Parkett
4,15 m²

SR
Parkett
4,44 m²

WC
Parkett
4,11 m²

Wohnküche
Parkett
33,75 m²

Zimmer
Parkett
15,76 m²

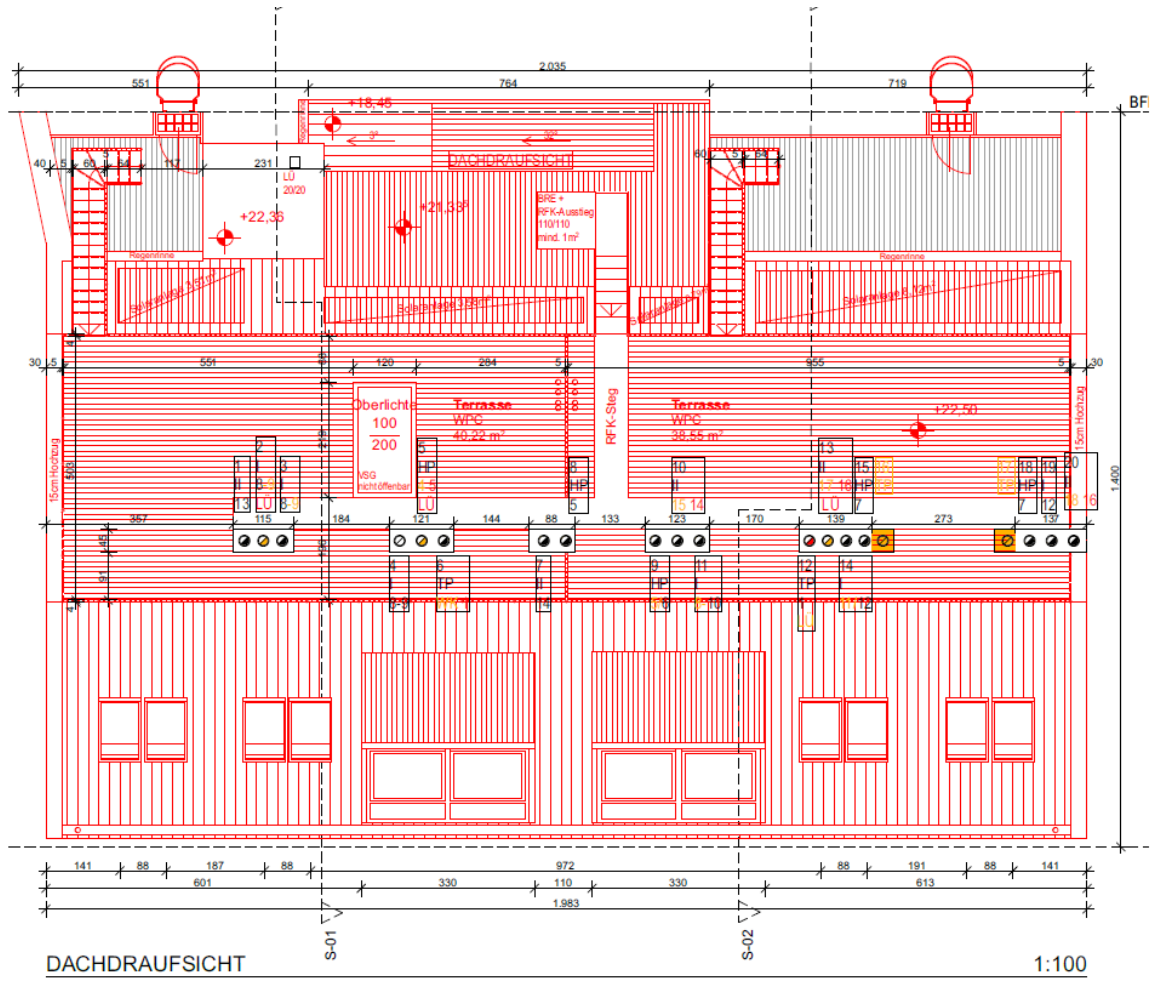
Zimmer
Parkett
17,95 m²

Zimmer
Parkett
16,10 m²

Zimmer
Parkett
17,28 m²

TOP 24

Wohnräume	86,02 m ²
Terrasse	38,55 m ²
Balkon	16,10 m ²
SUMME	140,67 m²



6) Topographie

In der Topographie werden nur jene Wohnungen und Einheiten erfasst, die sich noch im Eigentum der Sveta Levim Invest GmbH befinden.

Top		
1	131,62 m ²	Geschäft
5	62,83 m ²	Wohnung
6	27,79 m ²	Wohnung
7	54,00 m ²	Wohnung
8	75,83 m ²	Wohnung
10	28,21 m ²	Wohnung
12	87,18 m ²	Wohnung
13	35,26 m ²	Wohnung
14	67,26 m ²	Wohnung
16	87,35 m ²	Wohnung
L 25	214,33 m ²	Lager
P 1	20,52 m ²	Einlagerungsraum

Bestand	892,18 m²
Gesamt Nutzfläche	892,18 m²

7) Funktioneller Istzustand

❖ Istzustand

Das Haus ist im Tiefparterre, im Hochparterre sowie im 1. und 2. Stock genutzt bzw. bewohnt.

Der 3. Stock sowie das 1. + 2. Dachgeschoss stehen leer.

8) Bautechnischer Istzustand

❖ Istzustand

Der Allgemeinzustand des Hauses ist augenscheinlich in Ordnung.

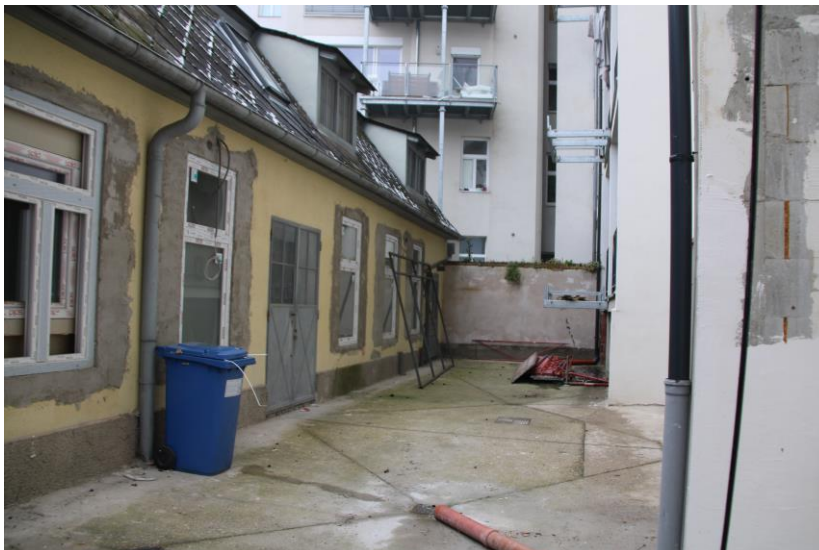
Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine offenkundigen Mängel festgestellt.

Hofseitig sind Fertigstellungsarbeiten wie z.B. der 2. Rettungsweg durchzuführen.

Die Aufzugskabine fehlt.

9) Außenanlagen und Garten

Der Innenhof ist versiegelt.



IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet. Somit fällt es unter den Vollarwendungsbereich des MRG.

Die tatsächlich bezahlten Mietzinse laut Zinsliste vom 02.01.2025 sind daher für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren nur für die unbefristet vermieteten Wohnungen von Relevanz.

Bei den anderen Wohnungen ist für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren der Kategoriemietzins von € 6,00/m² bei Kat. A und von € 2,23/m² Wohn-Nutzfläche bei Kat. D abzüglich 25% für befristete Vermietung in Ansatz zu bringen.

Die derzeit bestehenden befristeten Vermietungen sind für den Sachverständigen nur eingeschränkt prüf- und nachvollziehbar. Daher wird der Sachverständige in der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren und für den bevorstehenden Abverkauf von 7 Jahren für eine Bestandsfreimachung ausgehen.

Eine Ausnahme ist TOP 12. - Dieses ist bis 2054 (also noch 29 Jahre) befristet vermietet.

Für die unbefristet vermieteten Wohnungen ist von einer Restbestandsdauer des Mietgegenstandes von 20 Jahren auszugehen. Diese Annahme beruht auf Erfahrungswerten des Sachverständigen und unterliegt logischerweise einer Bandbreite sowohl nach oben als auch nach unten.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

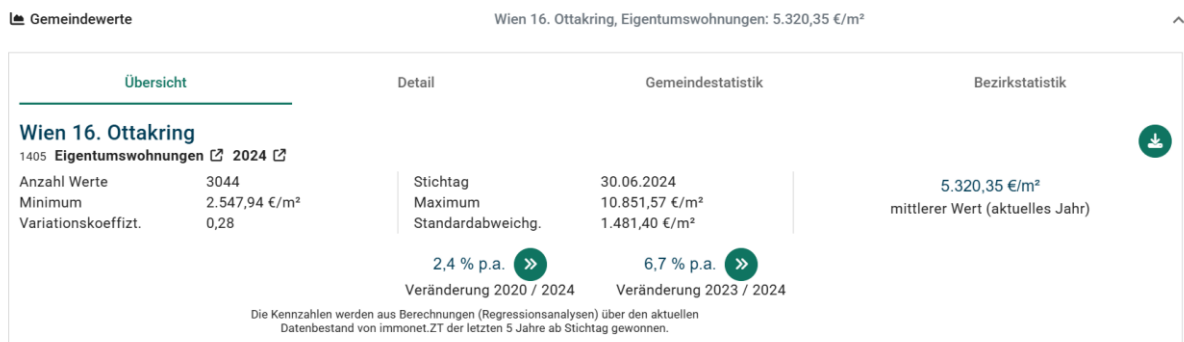
2) Grundlagen

Der Kategoriemietzins für Wohnungen Kat. A und Kat. D im 16. Bezirk liegt bei € 6,00/m² bzw. € 2,23/m² und ergibt abzüglich 25% für die Befristung € 4,50/m² bzw. € 1,67/m².

Für sanierte Eigentumswohnungen – Erstbezug im 16. Bezirk in einer guten Wohnlage, mit einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert – sind durchschnittlich € 4.700,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2024.

Laut ImmoNetZT wurden folgende Werte ermittelt:



Unter einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert versteht man gute Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäranlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

Als Bewertungsgrundlage werde ich durchschnittlich € 5.100,00/m² in Ansatz bringen.

Das Top 1.001 - Geschäft im Tiefparterre, das Lager Top L.025 und den Einlagerungsraum P.001 im Hoftrakt bewerte ich mit € 2.800,00/m².

3) Berechnungen

- **Ertragswertverfahren**

Vom Rohertrag werden 1% für Bewirtschaftungskosten und 3% bzw. 5% für Mietausfall in Abzug gebracht sowie € 10,00/m² für Instandhaltung.

Dies ergibt den Jahresreinertrag.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,5% angenommen.

- **Abverkaufserlös Wohnungen Hochparterre, 1. – 2. Stock**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

Für die Regelgeschosse sind € 2.200,00/m² Wohn-Nutzfläche an Sanierungskosten in Ansatz zu bringen.

Darin enthalten sind auch die zu sanierenden Nebenflächen.

Da das Geschäft, das Lager und der Einlagerungsraum mit einem deutlich geringeren Verkaufserlös angesetzt werden und ein allfälliger Sanierungsaufwand derzeit nicht abgeschätzt werden kann, unterbleibt ein derartiger Ansatz.

Thaliastraße 115
1160 Wien

vereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins

1652-26-0004
08.01.2026

1 ERTRAGSWERT

Fläche	122,61 m ²	TOP 13, 16
Kategoriemietzins	€ 4,50 € 6,00/m ² Kat A - 25% für Befristung	
ROHERTRAG NETTO	€ 551,75	
10% Ust	€ 55,17	
ROHERTRAG BRUTTO	€ 606,92 / MO	€ 7 283,03 p.a.

	JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€ 7 283,03
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	1,0%	€ -72,83
ABZÜGLICH MIETAUSFALL	3,0%	€ -218,49
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²	€ -1 226,10
	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€ -1 517,42
	JAHRESREINERTRAG	€ 5 765,61

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE	RESTLAUFZEIT: 7 JAHRE 3,5% 6,11	
5 765,61 €	x	6,11 € 35 227,89

ABZÜGL. SANIERUNGSKOSTEN

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 35 227,89

€

€ 35 227,89

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT:

€ 35 227,89

1 ERTRAGSWERT

Fläche	158,04 m ²	TOP 7, 8, 10
Kategoriemietzins	€ 1,67 € 2,23/m ² Kat D - 25% für Befristung	
ROHERTRAG NETTO	€ 264,32	
10% Ust	€ 26,43	
ROHERTRAG BRUTTO	€ 290,75 / MO	€ 3 489,05 p.a.

	JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€ 3 489,05
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	1,0%	€ -34,89
ABZÜGLICH MIETAUSFALL	3,0%	€ -104,67
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²	€ -1 580,40
	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€ -1 719,96
	JAHRESREINERTRAG	€ 1 769,09

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE	RESTLAUFZEIT: 7 JAHRE 3,5% 6,11	
1 769,09 €	x	6,11 € 10 809,12

ABZÜGL. SANIERUNGSKOSTEN

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 10 809,12

€

€ 10 809,12

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT:

€ 10 809,12

Thaliastraße 115
1160 Wien

vereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins

1652-26-0004
08.01.2026

1 ERTRAGSWERT

Fläche	87,18 m ²	TOP 12
Kategoriemietzins	€ 1,77	
ROHERTRAG NETTO	€ 153,90	
10% Ust	€ 15,39	
ROHERTRAG BRUTTO	€ 169,29 / MO	€ 2 031,48 p.a.

JAHRESROHERTRAG BRUTTO		€ 2 031,48
ABZUGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	1,0%	€ -20,31
ABZUGLICH MIETAUSFALL	3,0%	€ -60,94
ABZUGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²	€ -871,80
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		€ -953,06
JAHRESREINERTRAG		€ 1 078,42

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFALTIGER LT TABELLE	RESTLAUFZEIT: 29 JAHRE 3,5%	18,04	€ 19 454,71
1 078,42 €	x	18,04	€ 19 454,71

ABZUGL. SANIERUNGSKOSTEN

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 19 454,71
€
€ 19 454,71

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € 19 454,71

1 ERTRAGSWERT

Fläche	157,88 m ²	TOP 5, 6, 14
Mietzins	€ 2,16/m ² - € 2,30m ²	
ROHERTRAG NETTO	€ 351,02	
10% Ust	€ 35,10	
ROHERTRAG BRUTTO	€ 386,12 / MO	€ 4 633,46 p.a.

JAHRESROHERTRAG BRUTTO		€ 4 633,46
ABZUGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	1,0%	€ -46,33
ABZUGLICH MIETAUSFALL	3,0%	€ -139,00
ABZUGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²	€ -1 578,80
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		€ -1 764,14
JAHRESREINERTRAG		€ 2 869,33

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFALTIGER LT TABELLE	RESTLAUFZEIT: 20 JAHRE 3,5%	14,21	€ 40 773,11
2 869,33 €	x	14,21	€ 40 773,11

ABZUGL. SANIERUNGSKOSTEN

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 40 773,11
€
€ 40 773,11

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € 40 773,11

Thaliastraße 115
1160 Wien

vereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins

1652-26-0004
08.01.2026

1 ERTRAGSWERT

Fläche	345,95 m ²	Geschäft, Lager		TOP 1, L25	
Mietzins					
ROHERTRAG NETTO	<u>€ 1 861,57</u>				
20% Ust	€ 372,31				
ROHERTRAG BRUTTO	<u>€ 2 233,88 / MO</u>			€	26 806,61 p.a.
		JAHRESROHERTRAG BRUTTO		€	26 806,61
ABZUGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,0%	€	-268,07	
ABZUGLICH MIETAUSFALL		5,0%	€	-1 340,33	
ABZUGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²		€	-3 459,50	
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-5 067,90	
		JAHRESREINERTRAG	€	21 738,71	
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN:		RESTLAUFZEIT: 17 JAHRE			
VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		3,5%	12,65		
21 738,71 €	x	12,65	€	274 994,70	€ 274 994,70
ABZUGL. SANIERUNGSKOSTEN					€
		WERT DER BAULICHEN ANLAGEN		€	<u>274 994,70</u>

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € **274 994,70**

1 ERTRAGSWERT

Fläche	20,52 m ²	Einlagerungsraum		P1	
Mietzins					
ROHERTRAG NETTO	<u>€ 31,20</u>				
20% Ust	€ 6,24				
ROHERTRAG BRUTTO	<u>€ 37,44 / MO</u>			€	449,28 p.a.
		JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€	449,28	
ABZUGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,0%	€	-4,49	
ABZUGLICH MIETAUSFALL		5,0%	€	-22,46	
ABZUGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²		€	-205,20	
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-232,16	
		JAHRESREINERTRAG	€	217,12	
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN:		RESTLAUFZEIT: 7 JAHRE			
VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		3,5%	6,11		
217,12 €	x	6,11	€	1 326,62	€ 1 326,62
ABZUGL. SANIERUNGSKOSTEN					€
		WERT DER BAULICHEN ANLAGEN		€	<u>1 326,62</u>

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € **1 326,62**

VERKEHRSWERT GESAMT	€ 382 586,16
----------------------------	---------------------

Thaliastraße 115
11160 Wien

1652-26-0005
08.01.2026

3 ABVERKAUF NACH 7 , 17, 20 BZW. 29 JAHREN

Top	Nutzfläche	VKP/m ²	Abverkaufspreis	Sanierung / m ²	Sanierungskosten	Wert	Verwertung	Zinssatz	Verkehrswert
Top 1.001	131,62 m ²	€ 2.800,00 /m ²	€ 368 536,00		€ 0,00	€ 368 536,00	17 Jahre	3,50%	€ 156 672,31
Top 1.005	62,83 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 320 433,00	-€ 2 200,00	-€ 138 226,00	€ 182 207,00	20 Jahre	3,50%	€ 58 975,21
Top 1.006	27,79 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 141 729,00	-€ 2 200,00	-€ 61 138,00	€ 80 591,00	20 Jahre	3,50%	€ 26 085,01
Top 1.007	54,00 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 275 400,00	-€ 2 200,00	-€ 118 800,00	€ 156 600,00	7 Jahre	3,50%	€ 119 530,43
Top 1.008	75,83 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 386 733,00	-€ 2 200,00	-€ 166 826,00	€ 219 907,00	7 Jahre	3,50%	€ 167 851,72
Top 1.010	28,21 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 143 871,00	-€ 2 200,00	-€ 62 062,00	€ 81 809,00	7 Jahre	3,50%	€ 62 443,58
Top 1.012	87,18 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 444 618,00	-€ 2 200,00	-€ 191 796,00	€ 252 822,00	29 Jahre	3,50%	€ 4 885,45
Top 1.013	35,26 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 179 826,00	-€ 900,00	-€ 31 734,00	€ 148 092,00	7 Jahre	3,50%	€ 113 036,41
Top 1.014	67,26 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 343 026,00	-€ 2 200,00	-€ 147 972,00	€ 195 054,00	20 Jahre	3,50%	€ 63 133,42
Top 1.016	87,35 m ²	€ 5.100,00 /m ²	€ 445 485,00	-€ 900,00	-€ 78 615,00	€ 366 870,00	7 Jahre	3,50%	€ 280 026,38
Top L.025	214,33 m ²	€ 2.800,00 /m ²	€ 600 124,00		€ 0,00	€ 600 124,00	17 Jahre	3,50%	€ 255 125,18
Top P.001	20,52 m ²	€ 2.800,00 /m ²	€ 57 456,00		€ 0,00	€ 57 456,00	7 Jahre	3,50%	€ 43 855,30
	892,18 m²		€ 3 707 237,00						€ 1 351 620,41

ERTRAGSWERT	€ 383 000,00
ABVERKAUFSWERT	€ 1 352 000,00
RESIDUALWERT	
<hr/>	
VERKEHRSWERT	€ 1 735 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Mehrparteienwohnhauses 1160 Wien, Thaliastraße 115, mit der Gst.Nr. 1532/2, EZ 1658, KG 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 1.735.000,00

=====

in Worten: Euro einmillionsiebenhundertfünfunddreißigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst **48 Seiten**, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

