



Wien, im Jänner 2025

Betreff: Gutachten in Sache
1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13



Auftraggeber: RA Mag. Philipp Wolf, LL.M., MBA
als Masseverwalter
Ölzeltgasse 4
1030 Wien

Bewertungsstichtag: 01.01.2025

Liegenschaft: 1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13
KG 01006 Landstraße, EZ 183
GSt-Nr. 978

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Wohnung Top 13

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

elektronische Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck der Bewertung	4
1.3	Bewertungsstichtag	4
1.4	Grundlagen des Gutachtens	5
1.5	Gutachtenweitertgabe	5
1.6	Verschwiegenheitserklärung	5
1.7	Vollständigkeitserklärung	6
1.8	Literaturverzeichnis	7
2.	Befund	9
2.1	Lage der Liegenschaft	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.1.3	Wohnlage	12
2.2	Liegenschaft	13
2.2.1	Größe und Konfiguration	13
2.2.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	14
2.2.3	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	15
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	16
2.2.5	Rechte und Lasten	16
2.3	Gebäude	19
2.4	Bewertungsgegenstand Wohnung Top 13	19
2.4.1	Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes	20
2.4.2	Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung Top 13	20
2.4.3	Bestandsplan der Wohnung Top 13	21
2.4.4	Energieausweis	21
3.	Bewertung	22
3.1	Allgemeine Bemerkungen und Aufgabenstellung	22
3.2	Bewertungsmethoden	22
3.2.1	Bodenwertermittlung	22
3.2.2	Ermittlung des Neubauwertes	23
3.2.3	Ertragswertverfahren	24
3.2.4	Sonderfall Term & Reversion	25
3.2.5	Verkehrswertermittlung	25
3.3	Mietertrag der Wohnung Top 13	26
3.4	Verkehrswertermittlung der Wohnung Top 13	27
3.5	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	29
3.5.1	Kosten für Instandhaltung	29
3.5.2	Leerstandswagnis	29
3.5.3	Kapitalisierung des Jahresnettoertrages	29
3.5.4	Restnutzungsdauer	29
3.6	Plausibilisierung des Ergebnisses im Vergleichswertverfahren	30
3.6.1	Verkehrswertermittlung der Wohnung Top 13	31
4.	Bewertungsergebnis	32



5.	Anhang	33
5.1	Fotodokumentation	33
5.2	Grundbuchsauzug vom 23.01.2025	34
5.3	Bestandsplan	40



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Der gefertigte Sachverständige Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS wurde von Herrn RA Mag. Philipp Wolf, LL.M., MBA beauftragt, ein Verkehrswertgutachten für die Wohnung 1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13 zu erstellen.

1.2 Zweck der Bewertung

Gegenständliches Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes der Wohnung 1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13 wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Annahmen erstellt:

- 1) In dieser Wertermittlung sind ausschließlich jene Informationen zu bewertungsgegenständlicher Wohnung ausgewiesen, die dem gefertigten Sachverständigen bekannt sind.
- 2) Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es sind dem gefertigten Sachverständigen weder offene Verfahren noch andere allenfalls noch zu erbringende Auflagen zum Bewertungsstichtag bekannt.
- 3) Für den Fall, dass dem gefertigten Sachverständigen nach Lieferung des Gutachtens Unterlagen vorgelegt werden, die Abweichungen von den getroffenen Annahmen zeigen, so verliert dieses Gutachten seine Gültigkeit und erlaubt sich der gefertigte Sachverständige ein adaptiertes Gutachten auf Grundlage von vollständigem Datenmaterial zu erstellen.

1.3 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der 01.01.2025



1.4 Grundlagen des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes dargestellt wird, unter der Annahme einer von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und Beschränkungen freien Liegenschaft.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf folgenden Grundlagen:

- Besichtigung der Wohnung am 15.01.2025
- Grundbuchsauszug vom 23.01.2025
- Mietvertrag vom 02.03.2023
- Bestandsplan
- Fotodokumentation
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen auf dem Immobilienmarkt

1.5 Gutachtenweitergabe

Das Gutachten darf ausschließlich von der Auftraggeberin bzw. dessen Rechtsvertreter verwendet werden. Die Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte ist nicht gestattet.

Das Gutachten wurde auftragsgemäß in elektronischer Form übermittelt.

1.6 Verschwiegenheitserklärung

Des Weiteren verpflichten sich der gefertigte Sachverständige und seine Mitarbeiter, sämtliche Informationen, welche im Rahmen der beruflichen Tätigkeit vom Auftraggeber bekannt gegeben werden bzw. anvertraut werden, vertraulich zu behandeln und Stillschweigen zu wahren. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung betrifft hierbei vor allem die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Auftraggebers und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse im Allgemeinen.



1.7 Vollständigkeitserklärung

Meine Ausführungen beruhen auf meiner derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor. Die vorliegende Wertermittlung ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Ergebnisses der Wertermittlung führen können.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen. Bei der Wertermittlung wurde von der Brauchbarkeit des Objektes ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens der Auftraggeberin Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wurde vom gef. Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde mittels prozentualer Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen, sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung, sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gef. Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Auftrages. Sollten sich hier neue, Wert verändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. Nicht erfüllte, öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem SV nicht bekannt gegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Gebäudeteile sowohl bau- als auch benutzungsbewilligt sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgerufen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in seiner Vermögensschadenhaftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.



1.8 Literaturverzeichnis

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien

„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

Immobilien-Preisspiegel diverser Jahre der Wirtschaftskammer Österreich

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“ Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„Wiener und CEE-Marktberichte“ Herausgeber: CBRE GmbH, Tegetoffstraße 7, 1010 Wien

„Lokale Marktberichte“ Herausgeber: Cushmann&Wakefield, Inter-pool Immobilien GmbH, Garnisonsgasse 4, 1090 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert/Funk) 4., aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI-Immobilienakademie, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Der Wert von Immobilien“ (Seiser/Kainz) 2. Auflage 2014, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter) 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 2. Auflage 2019, Herausgeber: Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk) 4. Auflage 2023, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Bammer/Fuhrmann/Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbesteuerung“ (Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich) 5. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien



„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner/Etzi) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon/Malai/Trenner) 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos) 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Schuch/Kalss/Lang/Nowotny) 2010, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

IVSC: International Valuation Standards (IVS) (2024).

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber/Simon/Weyers) 9. Auflage 2019, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft m.b.H., Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter, Heimo) 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

„Immobilienmanagement“ (Malloth) 5. Auflage 2013, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien

Auszug rechtlicher Grundlagen

„Mietrechtsgesetz (MRG)“ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. BGBl. Nr. 520/1981 in der aktuellen Fassung.

„Wohnungsgesetze 2023/24“ (Doralt) 21. Auflage 2023, Herausgeber: LexisNexis ARD ORAC, Trabrennstraße 2A, 1020 Wien

Standards

„ÖNORM B 1802. Liegenschaftsbewertung. Grundlagen“, Herausgeber: ON Österreichisches Normungsinstitut (1997): ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien

„ÖNORM B 1802-2. Liegenschaftsbewertung. Teil 2: Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren)“ ON Österreichisches Normungsinstitut (2008): ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG): BGBl. Nr. 150/1992.

„Die Wertermittlungsstandards der RICS – Red Book“ RICS, deutsche aktualisierte Ausgabe, 2021.

„TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards“ 7. Deutsche Ausgabe, 2012.

„Europäisches Objekt- und Marktrating: Ein Leitfaden für Gutachter“ (The European Group of Valuers' Associations) 2003, Herausgeber: TEGoVA

2. Befund

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung, welcher festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind, beurteilt. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

2.1 Lage der Liegenschaft

2.1.1 Makrolage



Abbildung 1: Makrolage der Liegenschaft (Quelle: www.wien.gv.at/bezirke)

- Region/ Stadt/ Bezirk:

Wien ist die Bundeshauptstadt von Österreich und zugleich eines der neun österreichischen Bundesländer. Mit über 2,0 Millionen Einwohnern ist Wien die bevölkerungsreichste Großstadt Österreichs. Im Großraum Wien leben mit etwa 2,7 Millionen Menschen über ein Viertel aller Österreicher. Bezogen auf seine Einwohnerzahl ist Wien die neuntgrößte Stadt der Europäischen Union.

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, Landstraße und sohin im südöstlichen Zentrum der Stadt Wien. Der 3. Bezirk liegt entlang mehrerer Terrassen der Donau, wobei der Donaukanal die östliche und die Wien die nordwestliche Grenze bildet. Im Süden des Bezirks grenzt der Laaer Berg an Landstraße.

- Einwohner und Fläche der Region:

Im Bezirk Landstraße wohnen 98.398 Einwohner (Stand vom: 01.01.2024) auf einer Fläche von 7,39 km².

2.1.2 Mikrolage

- Nähere Umgebung:

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Beatrixgasse unweit des Stadtparks, des Belvedere Schlossgartens und des Modenaparks. Zudem ist die Universität für Musik und darstellende Kunst Wien in ca. 3 Gehminuten erreichbar. Die Lage gilt am Markt als stark nachgefragt.

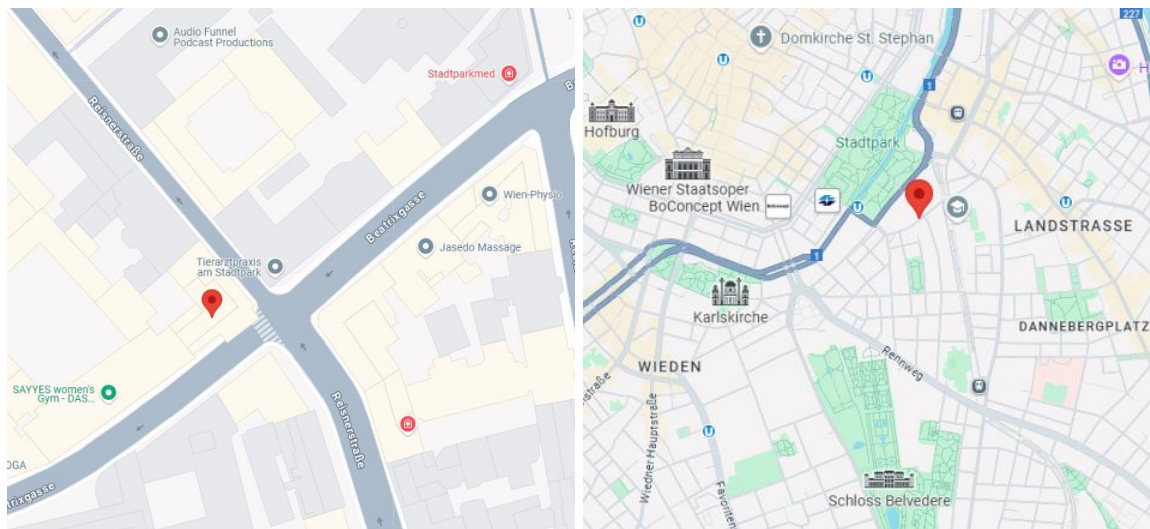


Abbildung 2: Lage der Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

- Lärmemissionen (Straßenverkehr):

Der Straßenlärm beträgt bei gegenständlicher Liegenschaft 60 - 65 dB. Dies ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in 4 m Höhe über dem Boden. Der Lärmpegel kann daher als niedrig beurteilt werden.

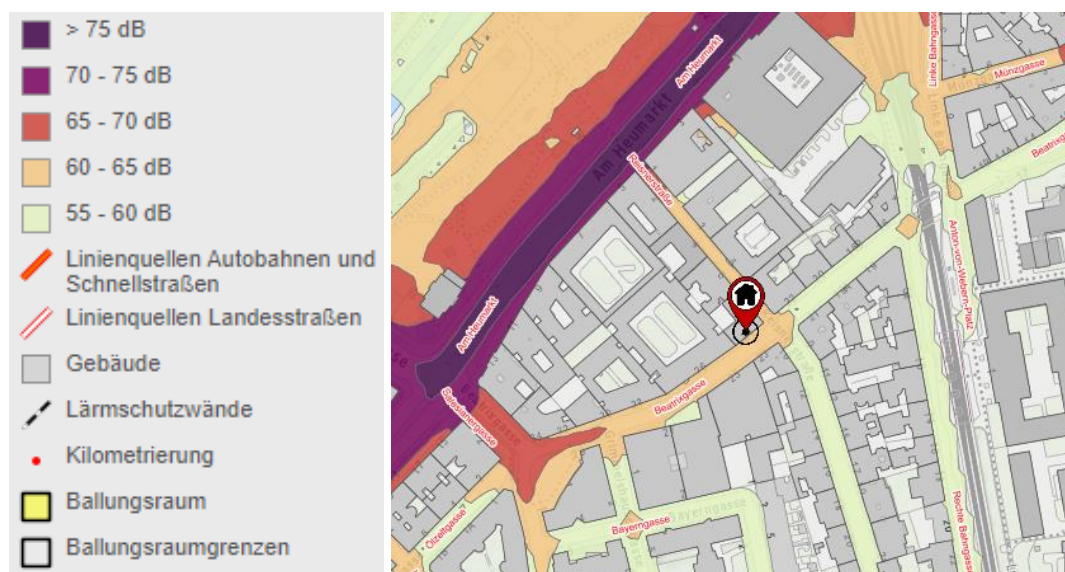


Abbildung 3: Lärmkarte (Quelle: www.laerminfo.at)

- Lärmemissionen (Schienenverkehr):

Der durch den Schienenverkehr verursachte Lärm beträgt bei gegenständlicher Liegenschaft unter 55 dB. Dies ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in 4 m Höhe über dem Boden. Der Lärmpegel kann daher als sehr niedrig beurteilt werden.

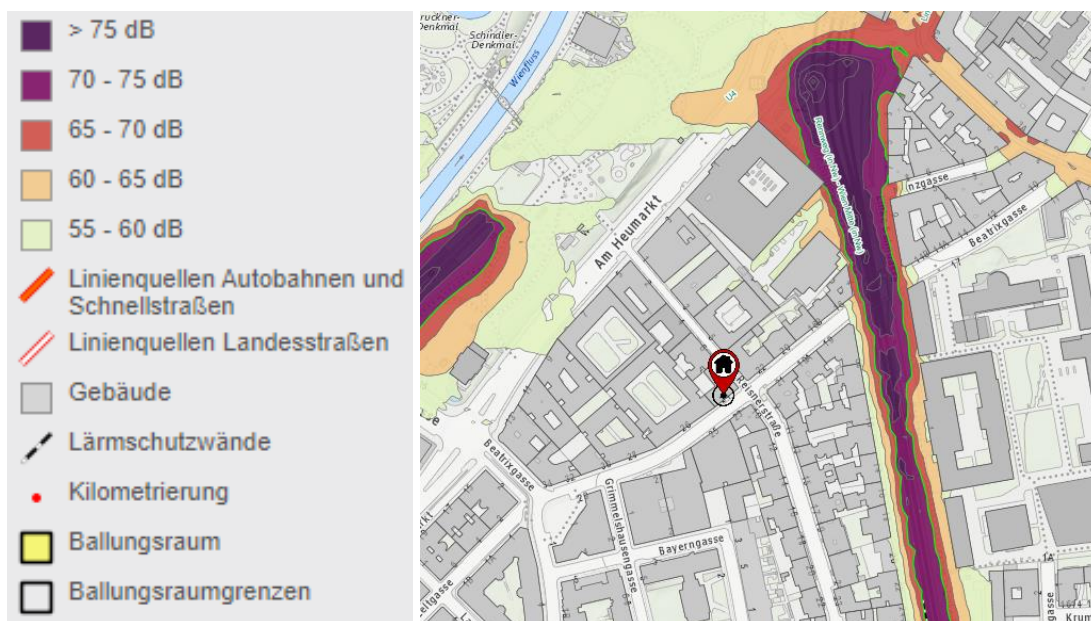


Abbildung 4: Lärmkarte (Quelle: www.laerminfo.at)

- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Durch die Nähe zur Haltestelle „Stadtpark“ der U-Bahnlinie U4 sowie zu diversen Straßenbahnlinien 1, 2, 62, 71, D, 2A, 62 und dem Bus 2A kann die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als sehr gut bezeichnet werden.

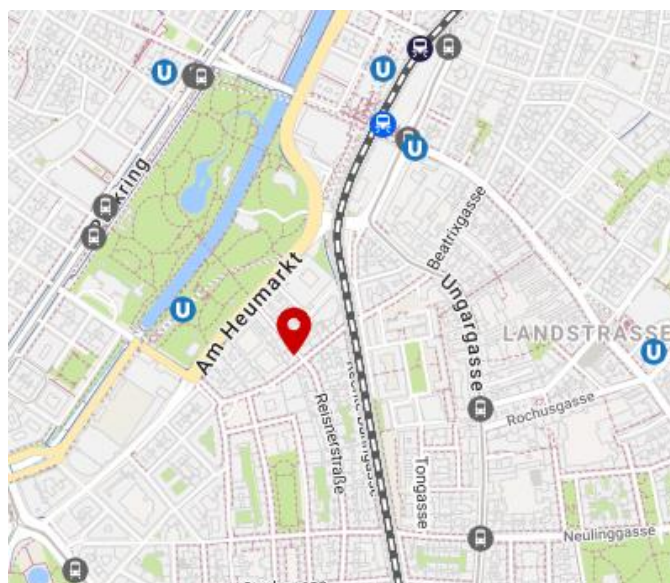


Abbildung 5: Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Quelle: fahrplan.oebb.at)

- Anbindung an den Individualverkehr:

Die Südosttangente und in weiterer Folge die Südautobahn A2 ist in etwa 5-10 Fahrminuten zu erreichen. Die Donauufer-Autobahn ist etwa 10 Autominuten entfernt. In die Wiener Innenstadt gelangt man mit dem Auto in rund 3 Minuten. Die Anbindung an den Individualverkehr kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden.

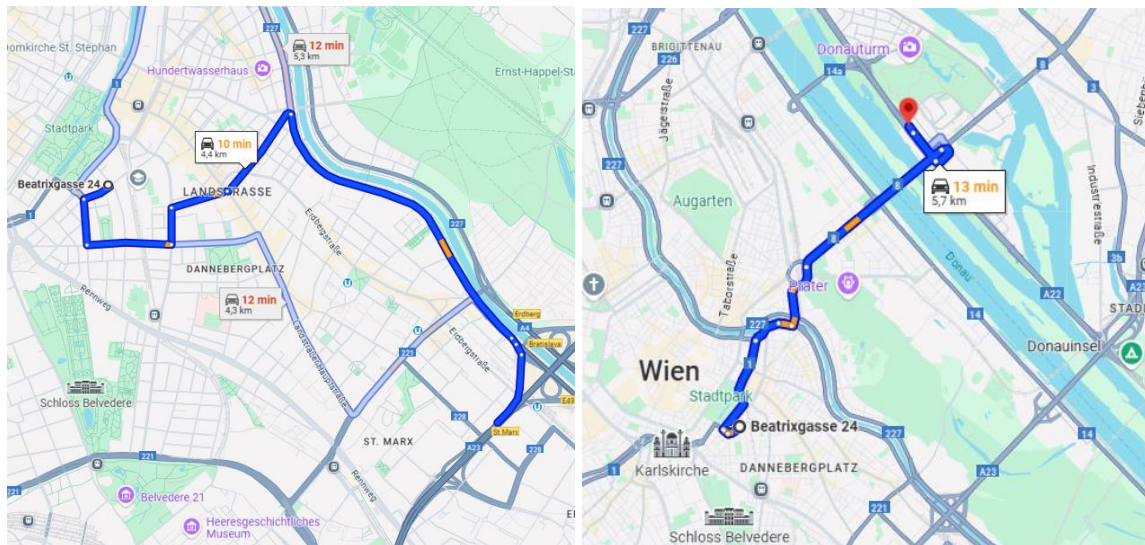


Abbildung 6: Anbindung an den Individualverkehr (Quelle: google.at/maps)

- Infrastruktur:

Die Liegenschaft ist an infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sehr gut angebunden.

Die Lage der Liegenschaft kann als sehr gut bewertet werden.

2.1.3 Wohnlage

Lage/Kriterium	exklusiv	sehr gut	gut	mittel	einfach
Wohnlage		x			

Erläuterung der Lagekriterien:

Exklusiv	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
Sehr gut	Stadthäuser in den Bezirken 1-9 bzw. sehr gut ausgestattete EFH in Grünbezirken
Gut	Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
Mittel	Mietwohnbau mittlerer Ausstattung, Mischbebauung
Einfach	überwiegend schlecht ausgestatteter Mietwohnbau



2.2 Liegenschaft

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 183

Letzte TZ 10935/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
978	GST-Fläche	600	
	Bauf.(10)	448	
	Bauf.(20)	152	Beatrixgasse 24 Reisnerstraße 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

2.2.1 Größe und Konfiguration

- Liegenschaft bestehend auf dem Grundstück: 978
- Gesamtfläche der Liegenschaft: 600 m²
- Konfiguration: rechteckig
- Grundstücksniveau: eben
- Anschlüsse: alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden

Die Liegenschaft weist gemäß Flächenwidmungsplan die Widmung „Wohngebiet“ der Bauklasse IV in geschlossener Bauweise auf. Zudem liegt die Widmung „gärtnerische Ausgestaltung“ vor.

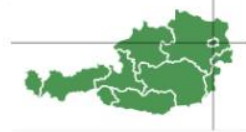
14

2.2.3 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

umweltbundesamt¹⁰

Altlastenportal

 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

 Altlast

 Altablagerung

 Altstandort

Verwaltungslayer

Grundstücke

 Administrative Grenzen

Abbildung 8: Auszug aus Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
(Quelle: Umweltbundesamt, Stand vom 01.01.2025)

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster sind sohin keine Bodenverunreinigungen, die wertbeeinflussend sein könnten, verzeichnet.



2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 13 stellen sich wie folgt dar:

58 ANTEIL: 43/3080

Daniel Djordjevic

GEB: 1991-10-11 ADR: Beatrixgasse 24/29, Wien 1030

a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 13

b 12113/2016 Kaufvertrag 2016-12-01 Eigentumsrecht

c 9592/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.11.2024

(HG Wien - 6 S 189/24x)

2.2.5 Rechte und Lasten

Die Rechte und Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft stellen sich wie folgt dar:

```
***** C *****
1   auf Anteil B-LNR 8 19 21 24 29 32 34 bis 39
    a 897/1973 Schuldschein 1973-01-31
      PFANDRECHT                                     3,738.200,--
      höchstens 11,5 % Z, höchstens 13,5 % VuZZ, NGS 747.700,--
      für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
    b 898/1973 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
    c 519/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
2   auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
    a 898/1973 Schuldschein 1973-01-31
      PFANDRECHT                                     7,944.200,--
      1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 794.420,-- für Land Wien
    b 519/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
    c gelöscht
3   auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
    a 898/1973
      VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 für Land
      Wien
    b gelöscht
4   auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
    a 519/1976 Schuldschein 1976-01-16
      PFANDRECHT                                     770.000,--
      1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 74.000,-- für Land Wien
    b gelöscht
5   auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
    a 519/1976
      VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 für Land
      Wien
    b gelöscht
6   a 1811/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 19 WEG gem Par VI Kaufvertrag und Übereinkommen
      1977-06-13
7   auf Anteil B-LNR 2
    a 5434/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 19 WEG gem Par VII/4 Kaufvertrag und Übereinkommen
      1977-06-13
8   auf Anteil B-LNR 32 34 bis 39
    a 9626/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 19 WEG gem Par IV Kaufvertrag und Übereinkommen
      1977-06-13
```



- 22 auf Anteil B-LNR 27
 - a 10309/2006 Pfandurkunde 2006-06-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
 für Bank Austria Creditanstalt AG
 - b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 48
 - a 3217/2009
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Helena Dem, geb
 1948-11-18
- 29 auf Anteil B-LNR 9
 - a 5863/2010
 FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Zweitens Schenkungsvertrag
 2010-02-17 für Luise Stelzer, geb 1947-01-11
- 30 auf Anteil B-LNR 9
 - a 5863/2010
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Drittens
 Schenkungsvertrag 2010-02-17 für Luise Stelzer, geb
 1947-01-11
- 31 auf Anteil B-LNR 49
 - a 7493/2013 Pfandurkunde 2013-07-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
 für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
- 34 auf Anteil B-LNR 10 15
 - a 2515/2016
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Mag. Hanna
 Morgenstern geb 1947-05-06
- 35 auf Anteil B-LNR 10 15
 - a 2515/2016
 FRUCHTGENUSSRECHT für Mag. Hanna Morgenstern geb 1947-05-06
- 36 auf Anteil B-LNR 28
 - b 6925/2016 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4112/2016) IM
 RANG 5982/2016 Pfandurkunde 2016-06-09
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 - d 6925/2016 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4112/2016)
 6376/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 449 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 35
 EZ 183 KG 01006 Landstraße C-LNR 36
- 37 auf Anteil B-LNR 58
 - a 12113/2016 Pfandurkunde 2016-11-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 - c gelöscht
- 38 auf Anteil B-LNR 27
 - a 2253/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-01-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 62
 - a 5018/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 444.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 - b gelöscht



41 auf Anteil B-LNR 58
a 4060/2024 Pfandurkunde 2024-05-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 102.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)

Wie unter Punkt 1.4 festgehalten erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer von allen bürgerlichen oder auch außerbürgerlichen Lasten und Pflichten freien Liegenschaft.



2.3 Gebäude

- Baujahr: um 1960
- Bauweise: massiv
- Gebäudenutzung: Wohnnutzung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich in einem Eckhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss und sechs Obergeschossen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal.

Durch ein verschließbares Tor gelangt man in einen Durchgang, der in den betonierten Innenhof führt. In diesem Durchgang befindet sich die Eingangstür zum Gebäude.

Die Fassade ist glatt und befindet sich in einem mittleren bis guten Erhaltungszustand.

Moderne Annehmlichkeiten wie eine Gegensprechanlage mit Videoübertragung sowie eine Elektroinstallation auf dem neuesten Stand der Technik sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus verfügt über einen Lift und liegt in einer sehr guten Wohnlage.

2.4 Bewertungsgegenstand Wohnung Top 13

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Gebäudes, das etwa um 1960 errichtet wurde.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man direkt vom Flur in einen großzügigen Vorraum, der mit hochwertigen Marmorböden ausgeführt ist.

Rechts vom Vorraum befindet sich das Badezimmer, das mit edlen Steinfliesen ausgelegt ist und über eine Dusche sowie ein einfaches Handwaschbecken verfügt. Links vom Vorraum befindet sich eine Garderobe, die auch als kleiner Abstellraum genutzt werden kann.

Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Schlafbereich mit zwei Fensterachsen zur Beatrixgasse. Der Boden ist mit Echtholzparkett in aufwendiger handwerklicher Verarbeitung belegt.

Die Wände sind einfach gemalt. Die Garderobe ist mit einem Melaminboden ausgestattet.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Erhaltungszustand.



2.4.1 Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes

Das Gebäude befindet sich in einem mittleren bis guten Erhaltungszustand.

Zustand von:	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassade		x	x		
Fenster		x	x		
Allg. Teile		x	x		

Erläuterung der Kriterien

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

2.4.2 Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung Top 13

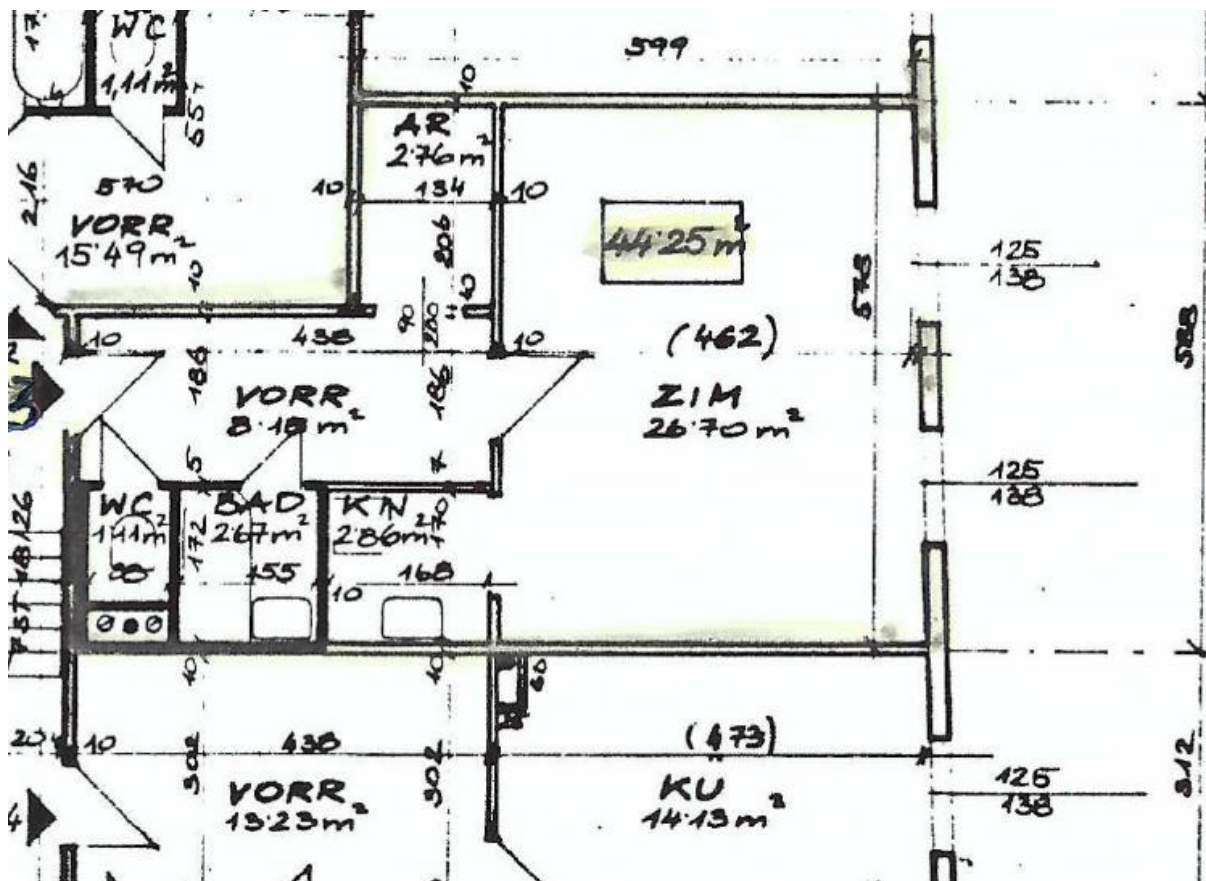
Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Zustand von:	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Böden	x				
Fenster	x				
Installationen	x				
Nassbereiche	x				

Erläuterung der Kriterien

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung

2.4.3 Bestandsplan der Wohnung Top 13



Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Neuvermessung des Bewertungsgegenstandes durch den gefertigten Sachverständigen erfolgte, sondern die vom Auftraggeber übermittelte Nutzfläche der Wohnung Top 13 im Ausmaß von 44,25 m² der Bewertung zu Grunde gelegt wurde.

2.4.4 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gemäß § 5 EAVG (Energieausweis-Vorlagegesetz) verwiesen. Bei der Bewertung wird eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt. Der gefertigte Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass eine allfällige Aussage über die Energieeffizienz des Gebäudes nach Vorlage eines Energieausweises zu einer Wertänderung führen kann.



3. Bewertung

3.1 Allgemeine Bemerkungen und Aufgabenstellung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des gegenständlichen Bewertungsobjektes zum genannten Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert definiert sich gem. § 2 Abs. 2 und Abs. 3 LBG wie folgt:

„Der Verkehrswert ist der Preis der Liegenschaft, 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.“

Redlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweisen der Marktakteure gebildet haben, wobei die jeweils sinnvollste Alternative realisiert werden soll.

3.2 Bewertungsmethoden

Der gefertigte Sachverständige hat primär das Ertragswertverfahren angewandt, zur Verprobung auch das Vergleichswertverfahren. Das Ertragswertverfahren deshalb, weil Eigentumswohnungen nicht mehr bloß zur Eigennutzung, sondern auch als Investitionsgut zur Vermietung gekauft werden.

3.2.1 Bodenwertermittlung

Prinzipiell ist der Bodenwert im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, indem die zu bewertende Liegenschaft mit anderen vergleichbaren Liegenschaften und deren tatsächlichen Kaufpreisen verglichen wird.

Derartige Vergleichsliegenschaften müssen in ihren wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen weitestgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen, Unterschiede sind allenfalls durch Zu- und Abschläge herauszuarbeiten.

Da im dicht verbauten städtischen Ballungsgebiet solche Vergleichswerte – schon wegen der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke – üblicherweise nicht zur Verfügung stehen, ist es erforderlich den „fiktiven Freigrundwert“ der Liegenschaft zu ermitteln. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme der sog. „Bauträger-Methode“.

Der gefertigte Sachverständige ermittelt vorerst (überschlagsweise) die mögliche Nutzfläche im Neubaufall. Für die so ermittelte Fläche wird ein gemittelter Wert für den Abverkauf von Neubaeigentumswohnungen angesetzt, dieser um durchschnittliche Baukosten und eine durchschnittliche Gewinnerwartung des abverkaufenden Bauträgers gemindert, woraus sich der Grundkostenanteil einer durchschnittlichen Wohnung im Objekt ergibt.



Multipliziert man diesen Grundkostenanteil pro m² mit der Nutzfläche und dividiert das Ergebnis durch die Grundstücksfläche, so gelangt man zum fiktiven Freigrundwert pro m²:

1030 Wien, Beatrixgasse 24				
			m ²	EUR
1. Grundstücksfläche gesamt			600,00	
2. Berechnung der Nutzfläche				
> Fläche 1: Berechnung			444,00	
Bauklasse	IV			
Widmung	W IV g			
Geschoße max.	7	E+5+D		
> Fläche 2: Berechnung			156,00	
Bauklasse				
Widmung	G			
Geschoße max.	0			
Bebaubare Fläche			3.108,00	
- Nebenflächen (25% v. beb. Fl.)			777,00	
= Neubaufäche bzw. IST- NFL			2.331,00	
3. Berechnung Freigrundwert (FGW)				
Abverkauf WE Neubaufall Schnitt				6.700,00
- Baukosten				3.600,00
- Gewinn Bauträger				670,00
= Grundkostenanteil pro m² NFL				2.430,00
x NFL gesamt			2.331,00	
= Grundkostenanteile gesamt				5.664.330,00
/ Grundstücksfläche gesamt			600,00	
= Freigrundwert				9.440,55
FGW gerundet nach Maßgabe des SV				9.440,00

3.2.2 Ermittlung des Neubauwertes

Gemäß ÖNORM B 1802-1 ist der Neubauwert von Objekten aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- und Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

3.2.3 Ertragswertverfahren

Zur Verkehrswertermittlung wurde das Ertragswertverfahren angewandt, dessen Schema sich wie folgt darstellt:



Nach Feststellung des Jahresrohertrags (bei vermieteten Liegenschaften ist dies der Jahresbruttomietzins inkl. aller Bestandteile des Mietzinses) werden vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten (diese können sein: Betriebskosten und Umsatzsteuern; Instandhaltungskosten als Prozentsatz des Neubauwertes oder Mietausfallwagnis als Prozentsatz des Jahresrohertrages) abgezogen, dies ergibt den Jahresnettoertrag.

Der Jahresnettoertrag wird um die Verzinsung des Bodenwertes (als ewige Rente dargestellt) verringert, was den Reinertrag der baulichen Anlagen ergibt.

Dieser, multipliziert mit dem Vervielfältiger bzw. Kapitalisierungsfaktor I_t in Entsprechung des dem Risiko angepassten angemessenen Zinssatzes und der Restnutzungsdauer des Gebäudes, ergibt den Gebäudeertragswert.

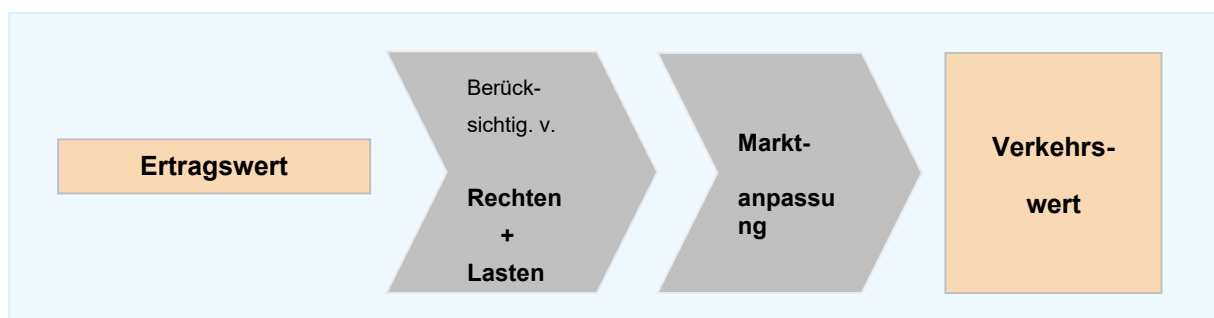
Dieser kann noch durch Baumängel oder Bauschäden anzupassen sein.

Der Ertragswert ertragsbringender Außenanlagen wird nach demselben Schema ermittelt, allerdings nur dann, wenn der Ertrag von Außenanlagen, wie z.B. von Stellplätzen nicht bereits im Jahresrohertrag erfasst wird bzw. eine gesonderte Wertermittlung der Außenanlagen wegen z.B. starker Abweichung in der gewöhnlichen Lebensdauer notwendig erscheint.

3.2.4 Sonderfall Term & Reversion

Im Hinblick auf den bis zum 01.03.2028 befristeten Mietvertrag mit einem für die Lage, Größe und Ausstattung Mietzins unterhalb des Marktniveaus wurde nach Ablauf der Vertragslaufzeit ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von **€ 15,00 pro m² und Monat** (Term & Reversion) angesetzt.

3.2.5 Verkehrswertermittlung





3.3 Mietertrag der Wohnung Top 13

In Zuge der Ertragswertermittlung wurde nachfolgende Ertragssituation zu Grunde gelegt:

Mietzinsaufstellung	EUR /	€ / m ² NFL	€ p.a.	NFL in m ²
1. HMZ - IST				
HMZ Wohnung	455,88	10,30	5.470,56	44,25
= Summe Erträge	455,88	10,30	5.470,56	44,25
2. BK (umlagefähig)				
Summe BK	165,43	3,74	1.985,16	44,25
3. Jahresrohertrag				
HMZ p. M	455,88			
+ umlagefähige BK p. M.	165,43			
= Rohertrag (inkl. umlagef. BK)	621,31		7.455,72	44,25

Anmerkung:

Der Hauptmietzins und die Betriebskosten wurden dem vom Auftraggeber übermittelten Mietvertrag entnommen.

3.4 Verkehrswertermittlung der Wohnung Top 13

Im Wege der Ertragswertermittlung ergab sich für die gegenständliche Wohnung wie folgt:

Ermittlung des Verkehrswertes des WE-Objektes			1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13	
Bewertung durchgeführt durch:		SV Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS		
Bewertungsstichtag:		01.01.2025		
Angaben zum Bewertungsobjekt:				
Top Nr.	13	Einlagezahl	183	
Geschoss	3. OG	Katastralgemeinde	01006	
Nutzfläche	44,25 m²	Gesamtnutzwerte	3080	
1. Ermittlung des Grundwertes und des Neubauwertes				
a) Ermittlung des Grundwertes				
Gesamtfläche des Grundstückes in m² lt. GB-Auszug			600,00	
x	angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m²			9.440,00
=	Grundwert ohne Berichtigung			5.664.000,00
Gesamtnutzwerte			3080	1.838,96
Nutzwert des Bewertungsobjektes			44	81.374,03
=	Grundanteil des Bewertungsobjektes			81.374,03
b) Ermittlung des Bauwertes				
Nutzfläche des Objektes in m²			44,25	
x	angenommener Neubauwert/m²			3.000,00
=	Neubauwert der baulichen Anlagen			132.750,00
2a. Ermittlung des Ertragswertes Term				
Monatsrohertrag			455,88	
x	12 Monate			12
=	Jahresrohertrag			5.470,56
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
> Instandhaltungsaufwand			0,60% vom Neubauwert des Objektes	796,50
> Mietausfallwagnis			2,00% berechnet vom Jahresrohertrag inkl. umlagefähige BK	149,11
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			4.524,95
x	Vervielfältiger			3,78
Kapitalisierungszinssatz (i)			2,25%	$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$ q... i + 1 n... Anzahl Jahre RND
Restnutzungsdauer (Jahre)			4	
=	Ertragswert der baulichen Anlagen			17.125,74
=	Ertragswert Term gerundet			17.100,00



2b. Ermittlung des Ertragswertes Reversion				
Monatsrohertrag				663,75
x 12 Monate				12
= Jahresrohertrag				7.965,00
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
> Instandhaltungsaufwand	0,60%	vom Neubauwert		796,50
> Mietausfallwagnis	2,00%	berechnet vom Jahresrohertrag inkl. umlagefähige BK		199,00
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				6.969,50
x Vervielfältiger				31,30
Kapitalisierungszinssatz (i)	2,25%			
Restnutzungsdauer (Jahre)	66			
		$V_{rev} = \frac{V_{term}}{q^n}$	q... i +1 n... Anzahl Jahre RND	
= Ertragswert der baulichen Anlagen				218.126,74
= Ertragswert Reversion gerundet				218.100,00
Ertragswert _{Term}				17.125,74
+ Ertragswert _{Reversion}				218.100,00
+ abgezinster Bodenwert				17.141,69
= Ertragswert_{gesamt} gerundet				252.400,00
3. Ermittlung des Verkehrswertes				€
= Ertragswert				252.400,00
+/- Marktanpassung		0,00%		0,00
= Verkehrswert				252.400,00
Verkehrswert gerundet				252.000,00
für das lastenfreie WE-Objekt				
pro m ²				5.694,92 /m ²



3.5 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

3.5.1 Kosten für Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden gemäß einschlägiger österreichischer Bewertungsliteratur in Prozent des Neubauwertes berechnet. Grundsätzlich liegt die Bandbreite für Wohnhäuser bei 0,5 bis 1,5% und bei gewerblichen Immobilien etwa zwischen 0,5 und 2,0%.

Zumal es sich bei gegenständlichen Liegenschaftsanteilen um eine Wohnung handelt, wurde unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes sowie der künftig zu erwartenden Instandhaltungsmaßnahmen ein Ansatz von **0,60%** gewählt.

3.5.2 Leerstandswagnis

Das Leerstandsrisiko (auch Mietausfallswagnis) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehungen entsteht und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages ermittelt. In diesem Zusammenhang sind jedenfalls die Nutzungsart sowie die Mieterstruktur und –bonität einzupreisen. Für Mietwohnobjekte liegt die Bandbreite des Leerstandsrisikos bei 2-5%, bei gewerblich genutzten Objekten bei 5-10%.

Im Hinblick auf die seinerzeitige Marktlage sowie die Nutzung des Objektes wurde das Leerstandswagnis mit **2,00%** angesetzt.

3.5.3 Kapitalisierung des Jahresnettoertrages

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geht der gefertigte Sachverständige grundsätzlich von der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs aus. Die Bandbreite bei Wohnliegenschaften in guter Lage liegt bei 2,00 – 4,00%.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung und der Erträge sowie der gegebenen Marktverhältnisse und laufender Marktbeobachtungen hat der gef. Sachverständige unter Berücksichtigung von derzeit am Markt erzielbaren Renditen für vergleichbare Objekte einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,25%** in Ansatz gebracht.

3.5.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt jene Zeitspanne an, in der ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Grundsätzlich wird diese auf Basis einer üblichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Abweichung von der rechnerischen Ermittlung kann nur dann erfolgen, wenn besondere Umstände vorliegen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft beträgt die Restnutzungsdauer auf Basis des Gebäudealters, der altersbedingten Abnutzung sowie des Zustandes **70 Jahre**.



3.6 Plausibilisierung des Ergebnisses im Vergleichswertverfahren

Für die Plausibilisierung des Ergebnisses im Ertragswertverfahrens wurde das Vergleichswertverfahren angewandt, wobei der zu bewertende Liegenschaftsanteil mit anderen vergleichbaren Objekten und deren tatsächlichen Kaufpreisen verglichen wird.

Derartige Vergleichsobjekte müssen in ihren wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen weitestgehend mit den zu bewertenden Liegenschaftsanteilen übereinstimmen. Unterschiede sind allenfalls durch Zu- und Abschläge herauszuarbeiten. Der zur Bewertung heranzuziehende Mittelwert pro m² Nutzfläche ergibt sich letztlich aus dem Durchschnitt der angepassten Vergleichswerte.

Der gef. SV hat eingehende Erkundigungen durchgeführt und Vergleichswerte in dieser Lage der letzten 2 Jahre erhoben.

Letztlich wurde ein gemittelter Wert für vergleichbare Wohnungen von gerundet **€ 5.700,00 pro m²** in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der Vergleichswerte entnehmen Sie bitte nachfolgender Darstellung:

Vergleichswerte Wohnungen											
lfd. Nr.	KG	EZ	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis pro m ² [€]	Anpassung I (MV)	Anpassung II (Größe)	Anpassung III (Lage)	Anpassung IV (Geschosslage)	KP pro m ² angepasst	KV-Datum
1	01006	183	73,59 m ²	470.000,00 €	6.386,74 €	-5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	6.386,74 €	2023
2	01006	3827	64,00 m ²	369.000,00 €	5.765,63 €	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5.477,34 €	2023
3	01006	3039	54,61 m ²	275.000,00 €	5.035,71 €	-5,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5.287,49 €	2023
4	01006	829	100,52 m ²	585.000,00 €	5.819,74 €	-5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5.819,74 €	2024
5	01006	3818	30,40 m ²	190.000,00 €	6.250,00 €	-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	5.625,00 €	2023
Durchschnitt:										5.719,26 €	
gerundet:										5.700,00 €	

Unter Berücksichtigung der Größe, der Ausstattung, des Kauvertragsdatums sowie sonstiger Faktoren wurden die erhobenen Vergleichswerte wie folgt an die bewertungsgegenständliche Wohnung angepasst:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist befristet vermietet. Bei den Vergleichsobjekten 1-5 handelt es sich um bestandsfreie Wohnungen, weshalb aufgrund der mietvertraglichen Bindung eine Anpassung in Höhe von **-5,00%** vorgenommen wurde.

Größere Wohnungen erzielen in der Regel einen geringeren Quadratmeterpreis. Bei den Vergleichsobjekten 1 und 4 wurde somit aufgrund der abweichenden Größe des Bewertungsobjektes ein Zuschlag von **5,00%** vorgenommen.

Der Vergleichswert 3 befindet sich in einer schlechteren Lage als die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, weswegen ein Zuschlag von **5,00%** in Ansatz gebracht wurde.

Aufgrund der besseren bzw. schlechteren Geschosslage wurden die Vergleichswerte 4 und 5 mit **+5,00%** bzw. **-5,00%** angepasst.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erhobenen Vergleichswerte, Daten und Informationen durch eingehende Erhebungen am Immobilienmarkt festgestellt wurden und sich auf in unmittelbarer Umgebung der gegenständlichen Wohnung befindliche Objekte beziehen. Für die Richtigkeit der dem gefertigten Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung in jeglicher Art.

3.6.1 Verkehrswertermittlung der Wohnung Top 13

Die Ermittlung des Verkehrswertes des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes entnehmen Sie bitte nachfolgender Darstellung:

Ermittlung des Verkehrswertes des WE-Objektes	
Bewertung durchgeführt durch:	SV Prof. Mag. Thomas Malloth, FRICS
Bewertungsstichtag:	01.01.2025
Liegenschaftsadresse:	1030 Wien, Beatrixgasse 24, Top 13
Katastralgemeinde:	01006 Landstraße
Einlagezahl:	183
1. Ermittlung des Vergleichswertes	
Durchschnitt Vergleichswerte	5.700,00
x Nutzfläche	44,25
= Vergleichswert gesamt	252.225,00
2. Ableitung des Verkehrswertes	
Vergleichswert	252.225,00
+/- Wertanpassung	0,00
= Verkehrswert	252.225,00
VERKEHRSWERT gerundet	€ 252.000,00
für das lastenfreie WE-Objekt	

Anmerkung:

Das zur Anwendung gebrachte Ertragswertverfahren ergab einen Verkehrswert in Höhe von € 252.000,00. Auf Grundlage des zur Verprobung des ermittelten Wertes angewandten Vergleichswertverfahrens konnte ein identer Wert ermittelt werden (€ 252.000,00). Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen wird der ermittelte Verkehrswert in Höhe von € 252.000,00 daher als hinreichend plausibel betrachtet.



4. Bewertungsergebnis

Der gerundete Verkehrswert der lastenfreien **Wohnung Top 13** beträgt somit zum Stichtag 01.01.2025:

EUR 252.000,00

Es muss davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Kaufpreis der Wohnung jedenfalls in einer entsprechenden Schwankungsbreite liegen kann und dieser zusätzlich von den Auswirkungen der Inflation und (bis Mitte 2024) steigender Zinsen beeinträchtigt sein könnte.

Die Wertermittlung wurde mit konkreten Annahmen ermittelt, die natürlich sehr wesentlich den sich ergebenden Wert bestimmen. Müssen diese Annahmen nach Vorlage weiterer Unterlagen geändert werden, kann es zu entsprechenden Wertverschiebungen kommen.

Meine Ausführungen beruhen auf meiner derzeitigen Faktenkenntnis. Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen wurden von mir in das Gutachten eingearbeitet, für deren Richtigkeit kann ich jedoch nicht garantieren. Es wurden auftragsgemäß keine ergänzenden Recherchen sowie keine Überprüfung auf die Richtigkeit dieser Unterlagen und Informationen durchgeführt. Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor. Die vorliegende Wertermittlung ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer – auch wesentlichen – Änderung des Ergebnisses der Wertermittlung führen können. Für etwaige Abweichungen vom vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Malloth & Partner
Immobilien GmbH & Co KG
Mozartgasse 4/Top 11, 1040 Wien
Tel: +43 1/512 29 92

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Prof. Mag. Thomas Malloth

Wien, im Jänner 2025

5. Anhang

5.1 Fotodokumentation



5.2 Grundbuchsauzug vom 23.01.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 183

Letzte TZ 10935/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
978	GST-Fläche	600	
	Bauf.(10)	448	
	Bauf.(20)	152	Beatrixgasse 24 Reisnerstraße 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 156/3080

Aufricht Gesellschaft mbH

ADR: Beatrixg. 24, Wien 1030

a 9899/1977 IM RANG 10245/1976 Kaufvertrag 1977-05-05 Eigentumsrecht

b 5434/1978 Wohnungseigentum an W 33

c 8014/2005 Adressenänderung

3 ANTEIL: 86/3080

Karin Kratz

GEB: 1961-08-11 ADR: Beatrixg. 24 1030

b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 2

c 2508/1991 Schenkungsvertrag 1989-08-17 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 43/3080

Alma Raslagg

GEB: 1940-10-08 ADR: Ernst Sompek-Str. 4/30 5020

b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 3

c 5593/1994 Übergabsvertrag 1993-12-29 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 43/3080

Sascha Deisl

GEB: 1973-05-10 ADR: Beatrixg. 28/86, Wien 1030

d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 8

h 4639/2009 IM RANG 3378/2009 Kaufvertrag 2009-03-16 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 69/3080

Helga Zehetleitner

GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030

c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht

d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 9

9 ANTEIL: 57/3080

Mag. Janley Stelzer

GEB: 1969-02-12 ADR: Am Weinberg 6, Katzelsdorf 2801

c 1811/1978 Wohnungseigentum an W 10

h 5863/2010 Schenkungsvertrag 2010-02-17 Eigentumsrecht

i 5863/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot



- 10 ANTEIL: 106/3080
 Mag. Michael Aletrakis
 GEB: 1979-10-23 ADR: An der Hülben 4, Wien 1010
 b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 11
 h 2515/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-30 Eigentumsrecht
 i 2515/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 14 ANTEIL: 57/3080
 Mag. Erich Waba
 GEB: 1957-02-05 ADR: Nestroygasse 4/12, Wien 1020
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 15
 i 5993/2011 IM RANG 2899/2011 Kaufvertrag 2011-03-16 Eigentumsrecht
- 15 ANTEIL: 106/3080
 Mag. Michael Aletrakis
 GEB: 1979-10-23 ADR: An der Hülben 4, Wien 1010
 b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 16
 d 2515/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-30 Eigentumsrecht
 e 2515/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 18 ANTEIL: 69/3080
 DI Dr. Claudia Schwarz
 GEB: 1973-07-01 ADR: Gölsdorfgasse 2/1/13, Wien 1010
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 19
 e 8760/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-04-01 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 74/3080
 Franz Zeitlhofer
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 a 898/1973 Veräußerungsverbot
 b 519/1976 Veräußerungsverbot
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 20
- 20 ANTEIL: 89/3080
 Mag. Walter Kapounek
 GEB: 1958-04-28 ADR: Fasangasse 43/2/20, Wien 1030
 b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 21
 d 2150/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-01-29 Eigentumsrecht
- 21 ANTEIL: 90/3080
 Dr. Friedrich Kober
 GEB: 1955-12-27 ADR: Gerungg. 1/1/17, Wien 1160
 a 898/1973 Veräußerungsverbot
 b 519/1976 Veräußerungsverbot
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 22
 e 5861/2011 Einantwortungsbeschluss 2010-05-31 Eigentumsrecht
- 22 ANTEIL: 45/3080
 Gertrude Jinniate
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 23
- 24 ANTEIL: 95/3080
 Franziska Petrak
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 a 898/1973 Veräußerungsverbot
 b 519/1976 Veräußerungsverbot
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 25
- 26 ANTEIL: 90/3080
 Irene Lebisch
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 27
 e 3367/2007 Namensänderung



- 27 ANTEIL: 45/3080
 Mag. Margit Winter
 GEB: 1960-04-28 ADR: Altes Schloss 1, Laxenburg 2361
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 28
 g 7861/2006 Kaufvertrag 2006-05-10 Eigentumsrecht
 h gelöscht
- 28 ANTEIL: 72/3080
 Slavica Djordjevic
 GEB: 1965-05-25 ADR: Beatrixgasse 24/1, Wien 1030
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 29
 h 7392/2015 IM RANG 5917/2015 Kaufvertrag 2015-06-22 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 78/3080
 Hedwig Lambeitel
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 a 898/1973 Veräußerungsverbot
 b 519/1976 Veräußerungsverbot
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 30
 g gelöscht
- 30 ANTEIL: 94/3080
 Mihaela Corina Mehedintu-Blidar
 GEB: 1975-11-02 ADR: Rumänien, Mun. Bucuresti Sec. 2, Str. Armoniei nr. 20
 b 1811/1978 Wohnungseigentum an W 31
 i 8101/2008 IM RANG 6966/2008 Kaufvertrag 2008-06-27 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 136/3080
 Andrea Donath
 GEB: ADR: Beatrixg. 24 1030
 c 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 d 1811/1978 Wohnungseigentum an W 32
- 32 ANTEIL: 144/3080
 Hans John Kommanditgesellschaft
 ADR: Nibelungeng. 13 1010
 a 1811/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 b 1811/1978 Wohnungseigentum an Geschäftsraum 1
- 34 ANTEIL: 91/3080
 Hans John KG
 ADR: Nibelungeng. 13 1010
 a 9626/1978 Kaufvertrag 1977-06-13 Eigentumsrecht
 b 9626/1978 Wohnungseigentum an Geschäftsraum 1
- 35 ANTEIL: 254/3080
 SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)
 ADR: Lindeng. 55 1070
 a 9626/1978 Wohnungseigentum an Garage mit 12 Stellplätzen
 c 1348/1989 Urkunde 1987-12-17 Eigentumsrecht
 d 10376/2005 Namensänderung
- 36 ANTEIL: 29/3080
 SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)
 ADR: Lindeng. 55 1070
 a 9626/1978 Wohnungseigentum an Garagenbox 1
 c 1348/1989 Urkunde 1987-12-17 Eigentumsrecht
 d 10376/2005 Namensänderung
- 37 ANTEIL: 23/3080
 SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)
 ADR: Lindeng. 55 1070
 a 9626/1978 Wohnungseigentum an Garagenbox 2
 c 1348/1989 Urkunde 1987-12-17 Eigentumsrecht
 d 10376/2005 Namensänderung
- 38 ANTEIL: 23/3080
 SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)



- ADR: Lindeng. 55 1070
 a 9626/1978 Wohnungseigentum an Garagenbox 3
 c 1348/1989 Urkunde 1987-12-17 Eigentumsrecht
 d 10376/2005 Namensänderung
- 39 ANTEIL: 23/3080
 SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (FN 52836a)
 ADR: Lindeng. 55 1070
 a 9626/1978 Wohnungseigentum an Garagenbox 4
 c 1348/1989 Urkunde 1987-12-17 Eigentumsrecht
 d 10376/2005 Namensänderung
- 48 ANTEIL: 178/6160
 Ziva Dem
 GEB: 1974-09-01 ADR: Beatrixg. 24/6, Wien 1030
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 6
 f 3217/2009 Schenkungsvertrag 2008-11-12 Eigentumsrecht
 g 3217/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 49 ANTEIL: 86/6160
 GW GUT WOHNEN KG (FN 397571p)
 ADR: Erzherzogin Isabelle-Straße 61f, Baden 2500
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 18
 d 7493/2013 Kaufvertrag 2013-07-04 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 170/6160
 Zsuzsanna Szaszi
 GEB: 1973-03-12 ADR: Ungarn, Pusztaszeri ut 5/B, Budapest, H-1025
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 12
 e 8035/2005 IM RANG 6839/2005 Kaufvertrag 2005-06-23 Eigentumsrecht
- 53 ANTEIL: 86/3080
 Dr. Werner Gschwindl
 GEB: 1941-05-01 ADR: Beatrixg. 24/7, Wien 1030
 e 14290/2011 Kaufvertrag 1987-06-23 Eigentumsrecht
- 54 ANTEIL: 69/3080
 Dipl.-Ing. Dr. Jovan Starcevic-Kirner
 GEB: 1952-04-26 ADR: Rossakg. 58, Wien 1230
 a 5249/2005 Kaufvertrag 2004-04-25 Eigentumsrecht
- 58 ANTEIL: 43/3080
 Daniel Djordjevic
 GEB: 1991-10-11 ADR: Beatrixgasse 24/29, Wien 1030
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 13
 b 12113/2016 Kaufvertrag 2016-12-01 Eigentumsrecht
 c 9592/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 11.11.2024
 (HG Wien - 6 S 189/24x)
- 59 ANTEIL: 94/3080
 Rita Reiter
 GEB: 1950-05-08 ADR: Kopfgasse 1B, Wien 1130
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 26
 b 1659/2019 Notariatsakt (Schenkungsvertrag) 1992-10-20 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 55/3080
 Mag. Hanna Morgenstern
 GEB: 1947-05-06 ADR: Beatrixg. 24, Wien 1030
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 24
 b 6190/2019 Einantwortungsbeschluss 2019-03-29 Eigentumsrecht
- 62 ANTEIL: 74/3080
 Antonia Tatjana Cecile Leeb
 GEB: 1990-01-22 ADR: Strohgassee 21/3, Wien 1030
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 5
 b 2695/2022 IM RANG 2137/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 138/6160
 Mag. Dr. Aleksandra Adocker, MBA
 GEB: 1971-01-02 ADR: Gärtnergasse 1/15, Wien 1030



a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 14
 b 1110/2023 Kaufvertrag 2023-01-26 Eigentumsrecht
 64 ANTEIL: 86/3080
 Claudia Krenthaller
 GEB: 1972-03-21 ADR: Beatrixgasse 24/17, Wien 1030
 a 1811/1978 Wohnungseigentum an W 17
 b 11362/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-05 Eigentumsrecht
 c 10935/2024 Tauschvertrag 2024-12-04 Eigentumsrecht
 d gelöscht
 ***** C *****
 1 auf Anteil B-LNR 8 19 21 24 29 32 34 bis 39
 a 897/1973 Schuldschein 1973-01-31
 PFANDRECHT 3,738.200,--
 höchstens 11,5 % Z, höchstens 13,5 % VuZZ, NGS 747.700,--
 für Zentralsparkasse der Gemeinde Wien
 b 898/1973 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
 c 519/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
 2 auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
 a 898/1973 Schuldschein 1973-01-31
 PFANDRECHT 7,944.200,--
 1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 794.420,-- für Land Wien
 b 519/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Wien
 c gelöscht
 3 auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
 a 898/1973
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 für Land
 Wien
 b gelöscht
 4 auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
 a 519/1976 Schuldschein 1976-01-16
 PFANDRECHT 770.000,--
 1 % Z, 6 % VuZZ, NGS 74.000,-- für Land Wien
 b gelöscht
 5 auf Anteil B-LNR 19 21 24 29
 a 519/1976
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 Abs 1 WBFG 1968 für Land
 Wien
 b gelöscht
 6 a 1811/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG gem Par VI Kaufvertrag und Übereinkommen
 1977-06-13
 7 auf Anteil B-LNR 2
 a 5434/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG gem Par VII/4 Kaufvertrag und Übereinkommen
 1977-06-13
 8 auf Anteil B-LNR 32 34 bis 39
 a 9626/1978 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG gem Par IV Kaufvertrag und Übereinkommen
 1977-06-13
 22 auf Anteil B-LNR 27
 a 10309/2006 Pfandurkunde 2006-06-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
 für Bank Austria Creditanstalt AG
 b gelöscht
 25 auf Anteil B-LNR 48
 a 3217/2009
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Helena Dem, geb
 1948-11-18
 29 auf Anteil B-LNR 9



- a 5863/2010
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Zweitens Schenkungsvertrag
2010-02-17 für Luise Stelzer, geb 1947-01-11
- 30 auf Anteil B-LNR 9
- a 5863/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Drittens
Schenkungsvertrag 2010-02-17 für Luise Stelzer, geb
1947-01-11
- 31 auf Anteil B-LNR 49
- a 7493/2013 Pfandurkunde 2013-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Wiener Neustädter Sparkasse (FN 110105w)
- 34 auf Anteil B-LNR 10 15
- a 2515/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten Mag. Hanna
Morgenstern geb 1947-05-06
- 35 auf Anteil B-LNR 10 15
- a 2515/2016
FRUCHTGENUSSRECHT für Mag. Hanna Morgenstern geb 1947-05-06
- 36 auf Anteil B-LNR 28
- b 6925/2016 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4112/2016) IM
RANG 5982/2016 Pfandurkunde 2016-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.000.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- d 6925/2016 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 4112/2016)
6376/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 449 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 35
EZ 183 KG 01006 Landstraße C-LNR 36
- 37 auf Anteil B-LNR 58
- a 12113/2016 Pfandurkunde 2016-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- c gelöscht
- 38 auf Anteil B-LNR 27
- a 2253/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-01-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 62
- a 5018/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 444.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 41 auf Anteil B-LNR 58
- a 4060/2024 Pfandurkunde 2024-05-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 102.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)

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

The floor plan shows a complex arrangement of rooms and corridors. The central area features a large staircase and several smaller rooms, including a kitchen (KU) and a bathroom (BAD). The surrounding rooms are primarily ZIM (Zentrale Informations- und Mediensystem) and KAB (Kabinen) units. The plan includes numerous dimensions for room sizes and corridor widths, as well as labels for various fixtures and equipment. The overall layout is symmetrical, with a central corridor system providing access to all rooms.