mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: **22 E 64/24y**

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 15, 16, 17, 18, 32, 33, 34,35 mit 75/2996, 130/2996, 115/2996, 79/2996, 95/2996, 124/2996, 123/2996 74/2996 Anteilen verbunden mit WE an
  1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 16, 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 17,
  1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 18, 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 19,
  1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 15, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 16,
  1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 17, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 18

der EZ 56, GB 01010 Neubau

Adresse: **1070 Wien, Bandgasse 30**

Stichtag: 22. Jänner 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 5158811
IBAN: AT643200000005158811
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Auftraggeber 4
1.2. Aktenzahl 4
1.3. Auftrag/ Zweck 4
1.4. Bewertungsstichtag: 22. Jänner 2025, Tag der Befundaufnahme 5
1.5. Grundlagen und Unterlagen 5
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen: 5
1.5.2. Literatur 5
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 6
2. Befund 7
2.1. Grundbuchstand 7
2.2. Lage 9
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 10
2.2.2. Individualverkehr 11
2.2.3. Infrastruktur 12
2.2.4. Kaufkraft 16
2.3. Grundstück 17
2.3.1. Allgemeine Topographie 17
2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde 19
2.3.3. Anschlüsse 20
2.3.4. Kontaminationen 20
2.4. Gebäudebestand 22
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 25
2.6. Objektbestand 25
2.6.1. Nutzfläche 29
2.6.2. Bestandsverhältnis 32
2.6.3. Wohnungseigentumsvertrag 32
2.7. Informationen zur Hausverwaltung Wohnbeitragsvorschreibung 35
2.8. Energieausweis Stiege 1 36
2.9. Energieausweis Stiege 2 37
3. Gutachten 38
3.1. Bewertungsgrundsätze 38
3.2. Vergleichswerte 39
3.3. Verkehrswertberechnung Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit 42
4. Zusammenfassung 44
4.1. B-LNr. 15, 16, 17, 18, 32, 33, 34,35 (als wirtschaftliche Einheit) 44
5. Anmerkung 45

5.1. Umsatzsteuer 45
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 46
6. Fotodokumentation 47
7. Anlagen 56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 10
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 10
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 11
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 11
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz 12
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung 13
Abb. 7: medizinische Versorgung 13
Abb. 8: Microraster/Altersstruktur/Ausbildung 14
Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 16
Abb. 10: Kaufkraft im Einzugsgebiet 16
Abb. 11: DKM – Digitale Katastermappe 17
Abb. 12: Luftbild 17
Abb. 13: Straßenlärm [dB] 18
Abb. 14: Schienenlärm [dB] 18
Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 19
Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 20
Abb. 17: HORA - PASS 21
Abb. 18: Historischer Datumsvermerk 22
Abb. 19: Kriegsschäden, um 1946 22
Abb. 20: Historische Ansicht/Schnitt Stiege 1 und 2 23
Abb. 21: Historische Ansicht/Schnitt Stiege 1 und 2 26
Abb. 22: Baubeginnsanzeige 29

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Josefstadt, Gerichtsabteilung 22, 1082 Wien, Florianigasse 8, Frau Rat Dr. Sonja Kamilarov, Richterin mit Beschluss vom 29. November 2024 eingelangt am 04. Dezember 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Aqendo Österreich GmbH
Hosnedlgasse 18
1220 Wien

vertreten durch
Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Neutorgasse 12
1010 Wien

Verpflichtete Partei
Tretivu Projektentwecklung GmbH
Rauhensteingasse 1
1010 Wien

wegen: EUR 12.096,10 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache 22 E 64/24y

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 75/2996, 130/2996, 115/2996, 79/2996, 95/2996, 124/2996, 123/2996 74/2996 Anteilen verbunden mit WE an 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 16, 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 17, 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 18, 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 19, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 15, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 16, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 17, 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 18 der EZ 56, GB 01010 Neubau in 1070 Wien, Bandgasse 30 zum Stichtag erstellen.

1.4. Bewertungsstichtag: 22. Jänner 2025, Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen:

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 22. Jänner, 09:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - siehe Anwesenheitsprotokoll, bei den Anlagen
  - Frau Ida Nebosis, Büro SV
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 7. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2019
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 56
BEZIRKSGERICHT Josefstadt

****

Letzte TZ 3637/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 3662/2024
Plombe 3676/2024
Plombe 189/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

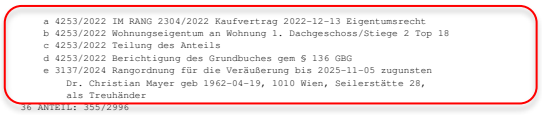
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
924		GST-Fläche	1096	
		Bauf.(10)	751	
		Bauf.(20)	345	Bandgasse 30

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 183/2023 Verwalter der Liegenschaft Dr. Marhold Immobilien GmbH (FN 90385w)
********** B **********
4 ANTEIL: 29/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 1, Gang-WC 1
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
6 ANTEIL: 90/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 1 Top 4
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
9 ANTEIL: 97/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 1 Top 7
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
11 ANTEIL: 41/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010

a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 10, Gang-WC 2
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
12 ANTEIL: 49/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 11
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
14 ANTEIL: 94/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 1 Top 14/15
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
15 ANTEIL: 75/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 16
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
16 ANTEIL: 130/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 17
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
17 ANTEIL: 115/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 18
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
18 ANTEIL: 79/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 19
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
19 ANTEIL: 37/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 2 Top 1
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
20 ANTEIL: 150/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Büro Erdgeschoss/Stiege 2 Top 2, Garten 1
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
23 ANTEIL: 96/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 2 Top 5
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
24 ANTEIL: 96/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 2 Top 6
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
25 ANTEIL: 55/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 7
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
26 ANTEIL: 41/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 8
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
27 ANTEIL: 38/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 9
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht

28 ANTEIL: 52/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 2 Top 10, Balkon 1, Gang-WC 3
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
30 ANTEIL: 41/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 13
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
31 ANTEIL: 52/2996
BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 14, Balkon 2, Gang-WC 4
d 4253/2022 Teilung des Anteils
e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
f gelöscht
32 ANTEIL: 95/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 15
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
33 ANTEIL: 124/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 16
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
34 ANTEIL: 123/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010
a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 17
c 4253/2022 Teilung des Anteils
d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28, als Treuhänder
35 ANTEIL: 74/2996
Tretivu Projektentwicklung GmbH (FN 588287d)
ADR: Rauhensteingasse 1/19, Wien 1010



```
      a 4253/2022 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-13 Eigentumsrecht
      b 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 18
      c 4253/2022 Teilung des Anteils
      d 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
      e 3137/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-05 zugunsten
          Dr. Christian Mayer geb 1962-04-19, 1010 Wien, Seilerstätte 28,
          als Treuhänder
 36 ANTEIL: 355/2996
    BBBVR 31 GmbH (FN 562635f)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4376/2021 IM RANG 3166/2021 Kaufvertrag 2021-09-30 Eigentumsrecht
      c 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung und Büro Erdgeschoss/Stiege 3 Top
          1, Garten 2
      d 4253/2022 Teilung des Anteils
      e 4253/2022 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
      f gelöscht
 37 ANTEIL: 108/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Erdgeschoss/Stiege 1 Top 3
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 38 ANTEIL: 95/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 1 Top 5
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 39 ANTEIL: 91/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 1. Stock/Stiege 1 Top 6
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 40 ANTEIL: 95/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 2. Stock/Stiege 1 Top 8/9
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 41 ANTEIL: 97/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 1 Top 12/13
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 42 ANTEIL: 94/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
```



```
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 2 Top 3
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 43 ANTEIL: 94/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Mezzanin/Stiege 2 Top 4
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
 44 ANTEIL: 94/2996
    BBB Immo GmbH (FN 456177z)
    ADR: Stephansplatz 3, Wien   1010
      a 4253/2022 Wohnungseigentum an Wohnung 3. Stock/Stiege 2 Top 11-12
      c 635/2023 IM RANG 2304/2022 Kaufvertrag 2022-12-19, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2023-02-15 Eigentumsrecht
      e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
          (Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
********************************** C **********************************
  4   auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
      b 4015/2022 IM RANG 4377/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 7.700.000,--
          für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
          eGen (FN 121834v)
      c 253/2023 IM RANG 4377/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
          für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
          eGen (FN 121834v)
  5   auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
      a 3761/2022 Zahlungsauftrag 2022-05-27, Zahlungsauftrag
          2022-05-27
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 170.000,--
          samt Kosten EUR 2.550,-- für Republik Österreich,
          Einbringungsstelle, Ziv 430604/22-4 (13 E 2240/22d)
      b gelöscht
  6   auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
      a 4254/2022 Pfandurkunde 2022-12-13
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
          für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
          (FN 107016b)
      b 3637/2024 Hypothekarklage
          (Handelsgericht Wien, 39 Cg 122/24w)
  8   a 610/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002
  9   auf Anteil B-LNR 37 bis 44
      a 635/2023 Pfandurkunde 2023-02-15
          PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
          für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
 16   auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
      a 300/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 50/24p)
      b 3393/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
          siehe C-LNr. 19
 17   auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
      a 1933/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
          (Landesgericht für ZRS-Wien, 21 Cg 58/24i)
      b 3393/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
```



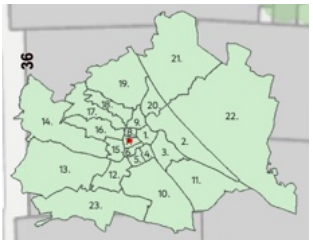
```
          siehe C-LNr. 19
 18   auf Anteil B-LNR 15 bis 18 32 bis 35
      a 3122/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 12.096,10, Antragskosten EUR
          736,54 für agendo Österreich GmbH (22 E 64/24y)
 19   auf Anteil B-LNR 4 6 9 11 12 14 19 20 23 bis 28 30 31 36
      a 3393/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von
          a) vollstr EUR 41.368,54 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss
          vom 30.12.2024
          b) vollstr EUR 20.313,01 samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss
          vom 30.12.2024
          c) Kosten EUR 1.509,90
          d) Kosten EUR 931,34 für
          Wohnungseigentumsgemeinschaft Bandgasse 30 (22 E 68/24m)
      b 3393/2024 Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
          siehe C-LNr. 16, 17

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

***************************************************************************
```


Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ per Adresse Bandgasse 30. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Bandgasse – Burggasse – Hermanngasse – Kandlgasse.

Die Bandgasse beginnt ihren Verlauf im Süden bei der Seidengasse und endet im Norden bei der Burggasse. Sie wird zur Gänze teils entlang, teils entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Benannt wurde sie 1862 nach den Anfang des 19. Jahrhunderts in der Umgebung angesiedelten Bandfabriken. Die ersten Häuser wurden im Zuge einer Erweiterung der Vorstadt Neubau um 1720 erbaut ("Oberneustift"); ursprünglich Langenkellergasse, dann Windmühlzwerchgasse, 1780-1862 Herrengasse.

Im DEHIO – Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs wird die Bandgasse wie folgt erwähnt:

BANDGASSE. Um 1720 auf dem Gelände des ehem. Schottenfeldes angelegt. Tw. Verbauung mit vorwiegend schlichten 2- bis 4geschossigen, josephinisch-biedermeierlichen bzw. frühhistoristischen Vorstadthäusern erhalten (Nr. 4, 5, 6, 7, 13, 21, 26, 43). – Späthistoristisch-secessionistische mehrgeschossige Zinshäuser: Nr. 2, Fyer, Stiegenhausgitter, Ätzglasfenster; Nr. 16, 19, Foyer mit Puttenreliefs; Nr. 27, 29, 30, altdeutsche Klinkerfassade, Foyer it Büsten; Nr. 32 und 34, Einfahrten mit secessionistischen Fliesen, Stiegenhausgitter; Nr. 36

Der 7. Wiener Gemeindebezirk „Neubau“ liegt westlich des 1. Bezirks „Inneren Stadt“ und innerhalb des Straßenzuges „Gürtel“. Er erstreckt sich über 1,61 km² und hat ca. 31.500 Einwohner. Umgeben ist er von folgenden weiteren Bezirken: im Norden der 8., Josefstadt im Nordwesten der 16., Ottakring im Südwesten der 15., Rudolfsheim-Fünfhaus und im Süden der 6., Mariahilf. Die fünf Bezirksteile des 7. Bezirkes heißen: Neubau, Altlerchenfeld, St. Ulrich, Schottenfeld und Spittelberg. DIE Wiener Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, bildet die südliche Bezirksgrenze. Die Mariahilfer Straße verläuft von der Museumsstraße, nahe dem 1. Bezirk / Ringstraße, über den Straßenzug „Gürtel“ hinaus, bis zur Schlossallee bei Schönbrunn. Die Neubaugasse ist eine weitere Geschäftsstraße im Bezirk. Interessante Stationen des 7. Bezirkes sind u.a. das Volkstheater, das Museumsquartier, der Spittelberg, das Hofimmobiliendepot, die Hauptbücherei Wien, etc.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung befinden sich Straßenbahnhaltestellen der Linie 49 (rund 210 m) sowie die Autobushaltestellen der Linie 48A (rund 160 m) und 13A (rund 275 m).

Die Straßenbahnlinie **49** beginnt ihren Streckenverlauf in 1., Dr. Karl-Renner-Ring (U3) und fährt dann durch die Siebensterngasse, Westbahnstraße, Märzstraße, Hütteldorfer Straße und die Linzer Straße. Endstelle ist in 14., Hütteldorf/Bujattigasse.

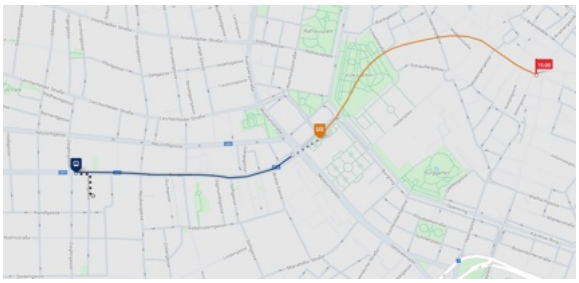
Die Autobuslinie **48 A** fährt von 1., Dr. Karl-Renner-Ring über Volkstheater (U2, U3) – Neustiftgasse/Burggasse Stadthalle (U6) – Koppstraße/Gablenzgasse – Ottakring (U3) – Flötzersteig nach 14., Baumgartner Höhe/Otto-Wagner-Spital. Die Autobuslinie **13A** fährt einen Rundkurs von 10., Hauptbahnhof und weiter durch die Bezirke 4, 5, 6, 7, 8 bis zu ihrer Endstelle in 9., Alser Straße/Skodagasse).

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 14 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse durchschnittlich erreichbar. Die Bandgasse wird zur Gänze als Einbahn geführt. Der 7. Bezirk ist ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk. Das Parken im bewertungsgegenständlichen Bereich ist daher kostenpflichtig. Es befinden sich mehrere Parkhäuser in fußläufiger Entfernung.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 4,2 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist über den Straßenzug „Gürtel“ gut gegeben.

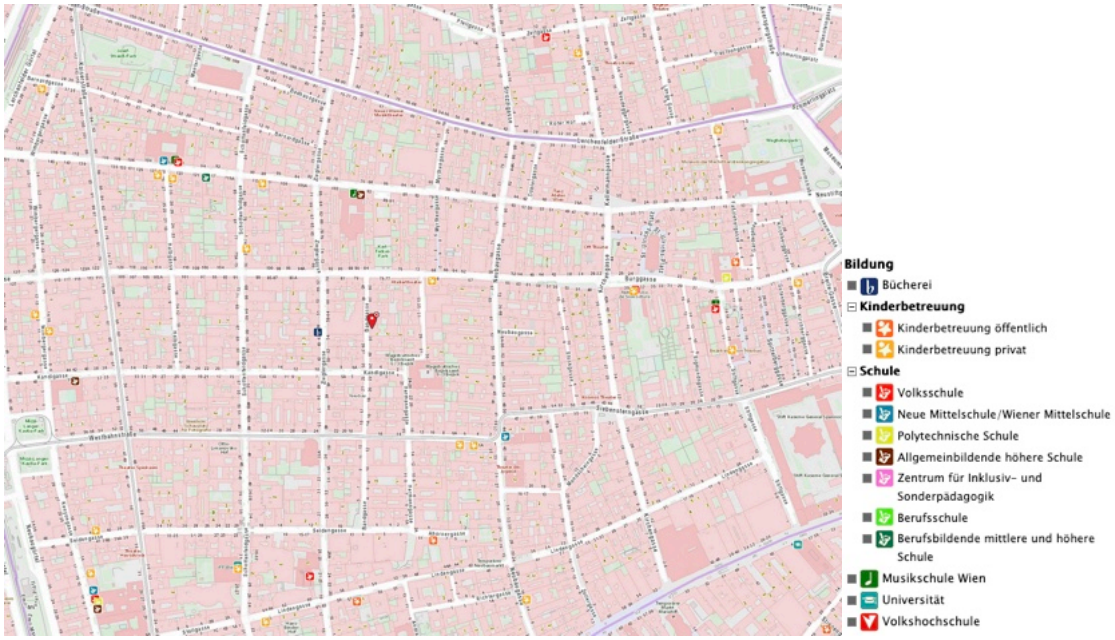
Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	14 Min.	4,2 km
Westbahnhof	1,3 km	9 Min.	1,7 km
Hauptbahnhof	k.A.	19 Min.	3,8 km
Busbahnhof / Wien-Mitte	k.A.	16 Min.	3,5 km
Flughafen	k.A.	42 Min.	20,0 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in fußläufiger Entfernung in den umliegenden Straßenzügen und in der Mariahilfer Straße. Anzumerken ist, dass die Mariahilfer Straße eine der bekanntesten und größten Einkaufsstraßen Wiens ist.

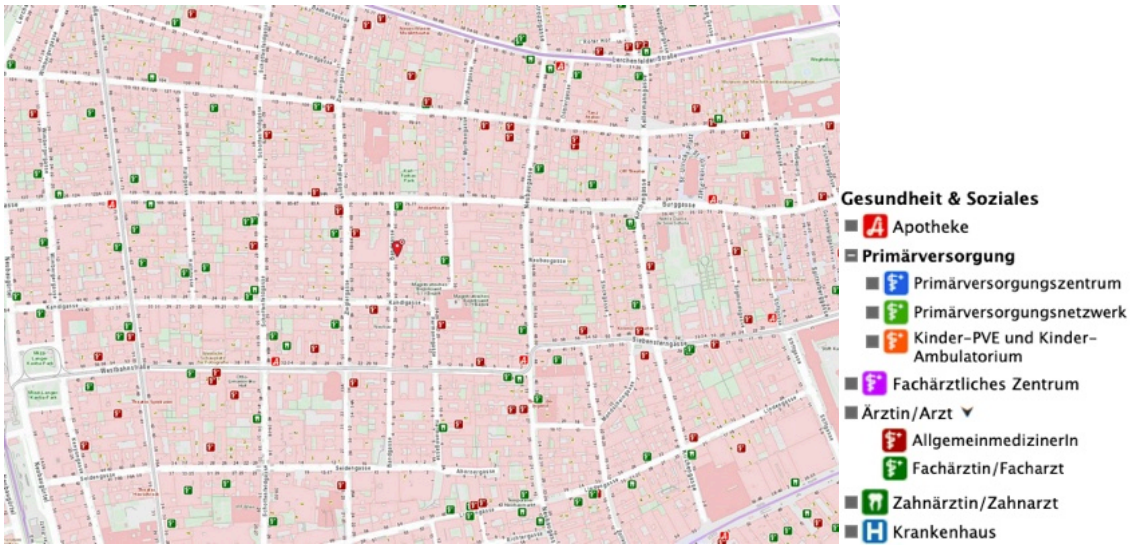
Freizeit:	Die Wiener Stadthalle liegt rund 1,5 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreicht werden.
Gesundheit:	Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Westbahnstraße 32 bzw. Neubaugasse 37.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



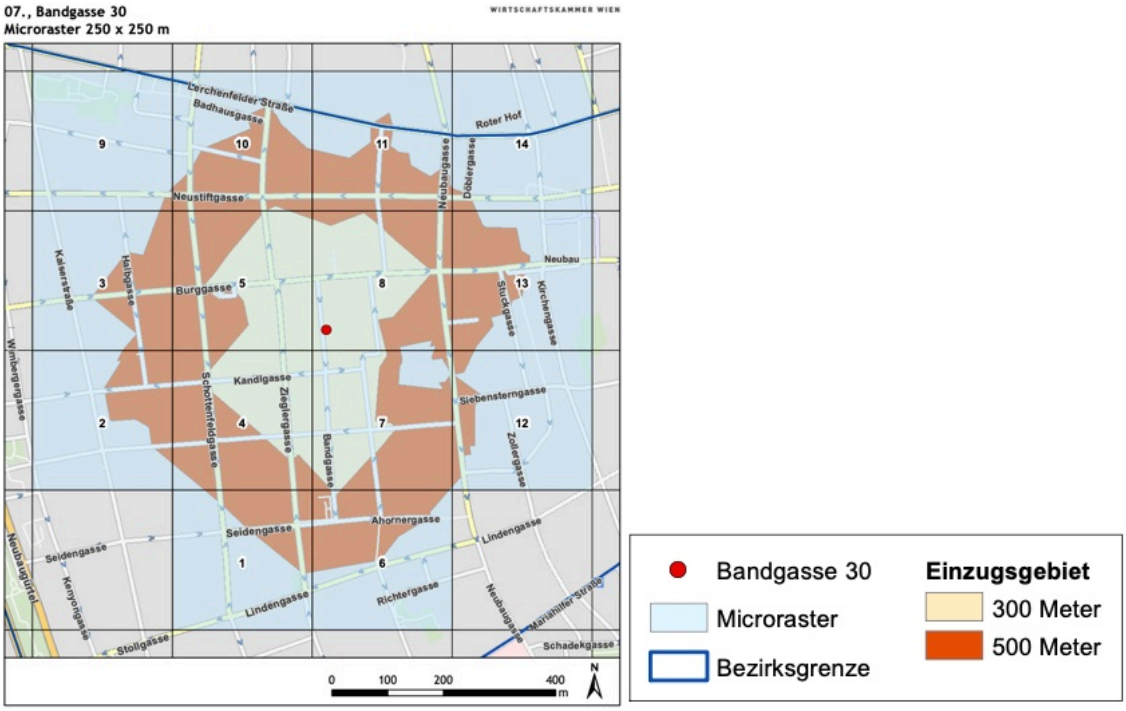
Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 8: Microraster/Altersstruktur/Ausbildung



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt gemäß der Rastereinteilung der WKO im Microraster 8

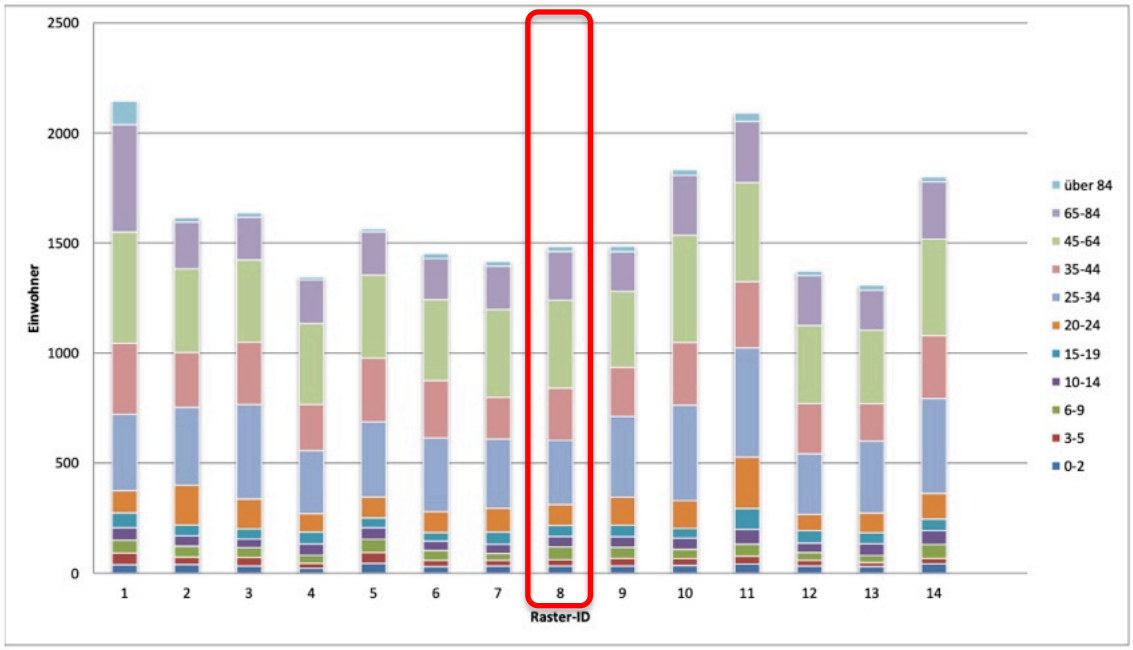
Einwohneranzahl & Altersstruktur 2024*
07., Bandgasse 30

				Alter										
Raster-ID	Anzahl Einwohner**	Anzahl Männer	Anzahl Frauen	0-2	3-5	6-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-64	65-84	über 84
1	2.145	1.000	1.145	39	52	59	57	67	101	347	323	505	489	106
2	1.616	754	862	40	33	50	46	50	180	355	249	380	212	21
3	1.638	753	885	33	38	45	39	47	135	430	282	375	193	21
4	1.345	672	673	22	23	36	52	54	83	287	210	368	197	13
5	1.565	731	834	45	49	60	53	44	95	342	290	377	196	14
6	1.452	714	738	30	28	45	43	39	95	335	260	368	187	22
7	1.417	677	740	33	25	32	41	56	108	315	189	399	187	22
8	1.483	720	763	33	28	58	48	50	95	292	237	400	221	21
9	1.465	723	742	33	34	51	48	52	127	367	223	346	180	24
10	1.834	851	983	35	31	42	51	44	127	434	284	488	271	27
11	2.092	992	1.100	41	36	55	67	95	233	497	301	450	278	39
12	1.372	683	689	33	25	36	43	56	74	276	228	354	227	20
13	1.309	638	671	30	18	32	54	50	89	327	170	334	182	23
14	1.801	857	944	42	25	63	63	53	117	431	285	439	260	23
gesamt	**22.554**	**10.765**	**11.789**	**489**	**445**	**664**	**705**	**757**	**1.659**	**5.035**	**3.531**	**5.583**	**3.290**	**396**
Wien	2.004.959	982.346	1.022.293	55.942	59.670	79.722	93.799	98.438	133.817	334.613	301.460	518.815	291.816	36.547

Quelle: Statistik Austria. Datenstand: 01.01.2024

**Einwohner mit Hauptwohnsitz*

Altersstruktur
07., Bandgasse 30



Bildungsstand 2022 - Höchste abgeschlossene Ausbildung*
07., Bandgasse 30

Raster-ID	Ausbildung noch nicht abgeschlossen (<15 Jahre)**	Pflichtschule	Lehre	BMS***	AHS****	BHS*****	Kolleg	Hochschul-verwandte Lehranstalt	Hochschule
1	218	354	329	181	237	132	17	41	613
2	172	160	142	92	261	106	21	35	630
3	154	153	152	97	266	123	14	32	661
4	146	153	134	79	166	88	14	22	561
5	206	135	103	79	213	95	26	37	657
6	153	116	151	83	223	105	12	24	596
7	133	152	137	87	223	108	13	26	540
8	173	178	138	73	211	100	17	29	583
9	134	145	132	96	215	97	12	25	531
10	158	227	198	133	265	122	30	31	673
11	207	204	167	115	409	121	25	38	867
12	156	127	134	72	210	88	18	26	588
13	146	158	109	75	183	96	14	15	532
14	181	211	142	87	255	105	16	30	702
gesamt	**2.337**	**2.473**	**2.168**	**1.349**	**3.337**	**1.486**	**249**	**411**	**8.734**
Wien	287.246	428.365	349.625	161.322	201.645	120.406	14.543	26.571	381.310

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 31.10.2022

**Wohnbevölkerung noch in Ausbildung, da noch im Pflichtschulalter (<15 Jahre)*

***Berufsbildende mittlere Schule*

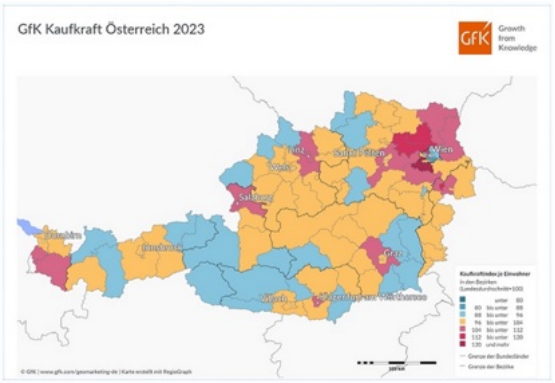
****Allgemeinbildende höhere Schule*

*****Berufsbildende höhere Schule*

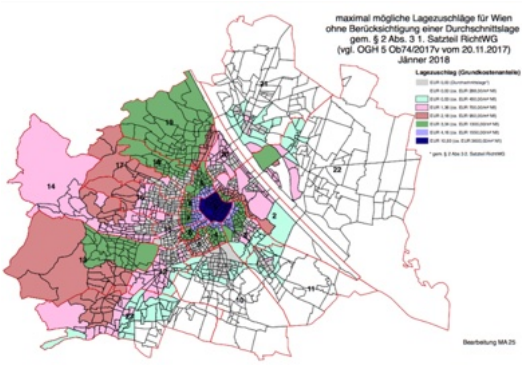
Quelle: WKW

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 9: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

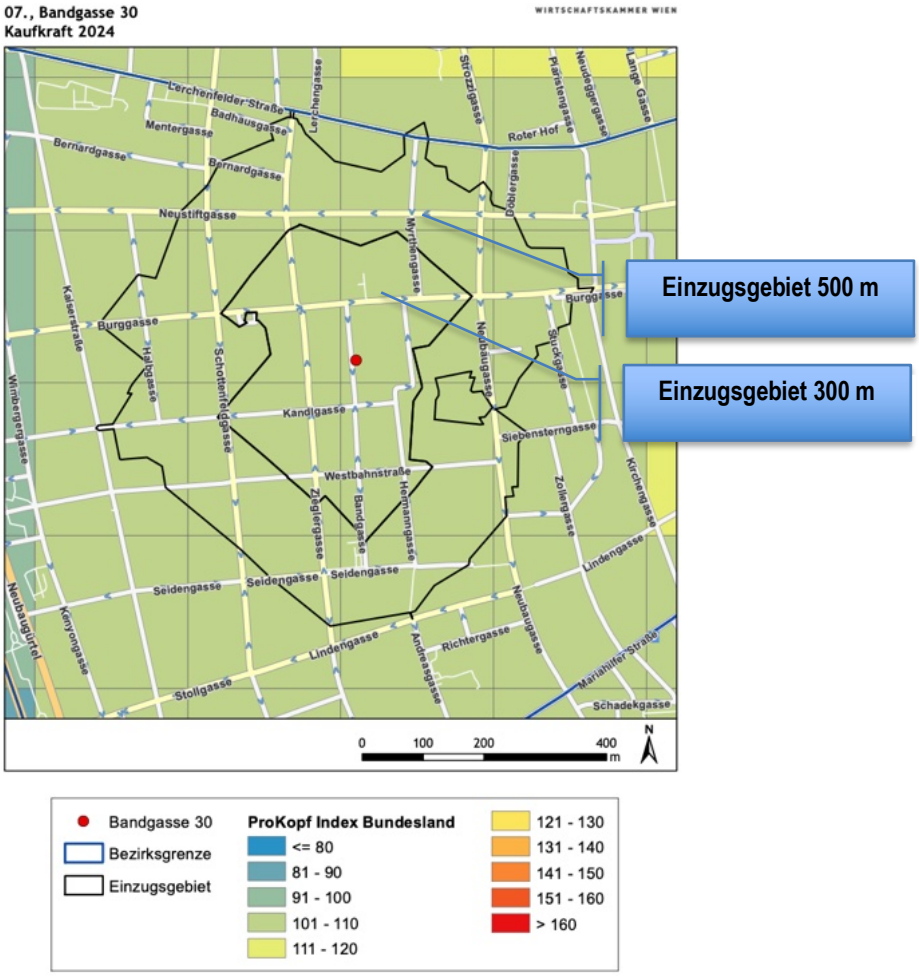


Quelle: GfK



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Abb. 10: Kaufkraft im Einzugsgebiet



Quelle: WKO

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig gegen Westen ausgerichtet. Das Niveau fällt nach Norden leicht ab und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.096 m² ausgewiesen.

```
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   924       GST-Fläche              1096
             Bauf.(10)                751
             Bauf.(20)                345  Bandgasse 30
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********************************** A2 ************************************
```

Abb. 11: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 12: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 13: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 14: Schienenlärm [dB]



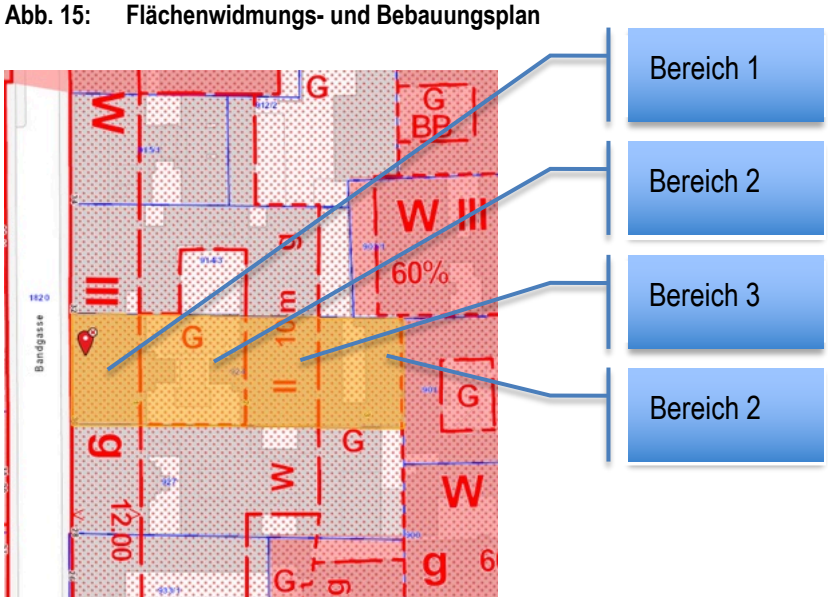
Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (55-60 dB) gegeben.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.

2.3.2. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 15: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

Bereich 1

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m
- Wohnzone

Bereich 2

- gärtnerische Ausgestaltung
- Wohnzone

Bereich 3

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse II
- geschlossene Bauweise
- höhenbeschränkt auf 10 m
- Wohnzone

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

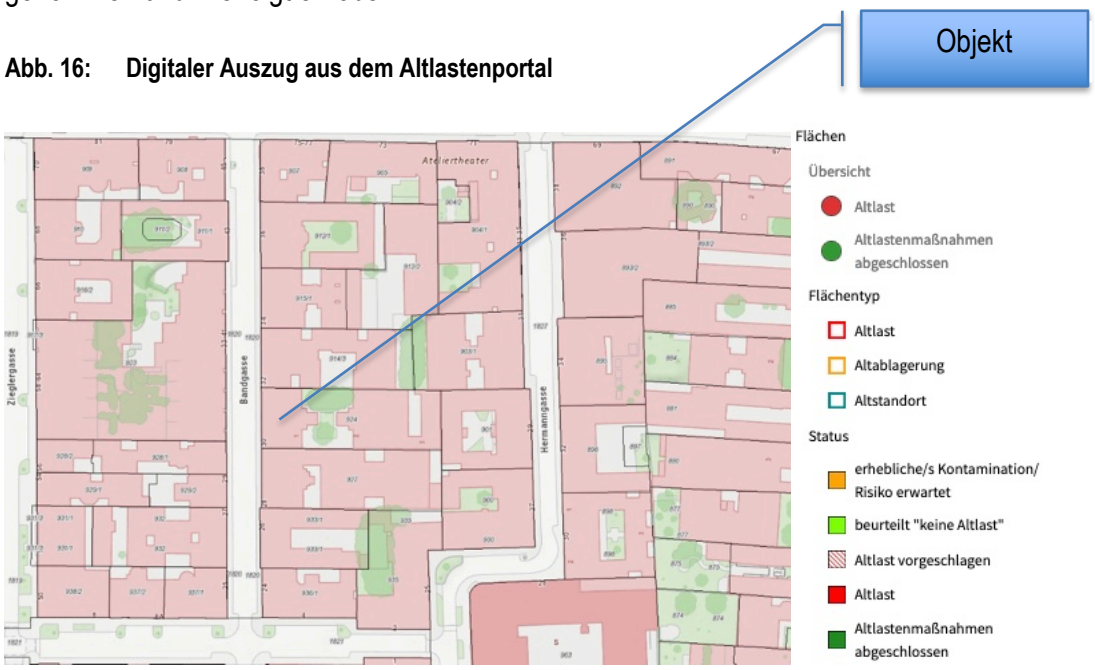
2.3.3. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im Rahmen der Befundaufnahme konnte nicht geprüft werden, ob die vorhandenen Steigleitungen für einen hinkünftigen Dachgeschossausbau ausreichen.

2.3.4. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 16: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

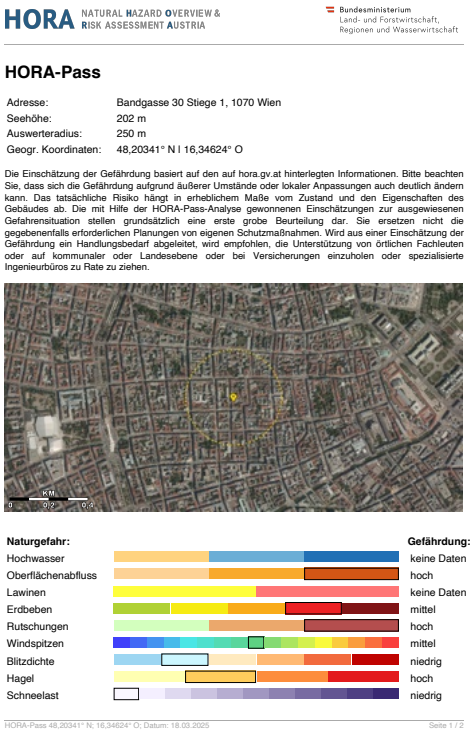
Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Abb. 17: HORA - PASS



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

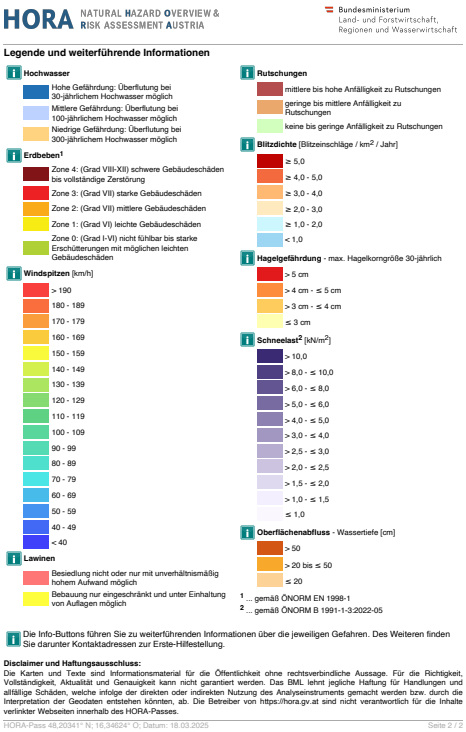
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Bandgasse 30 Stiege 1, 1070 Wien
Seehöhe:	202 m
Auswerteradius:	250 m
Geogr. Koordinaten:	48,20341° N I 16,34624° 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	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

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

Erdbeben[1]
- 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

Schneelast[2] [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

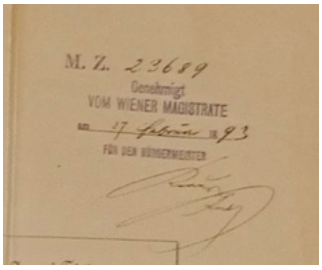
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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.

2.4. Gebäudebestand

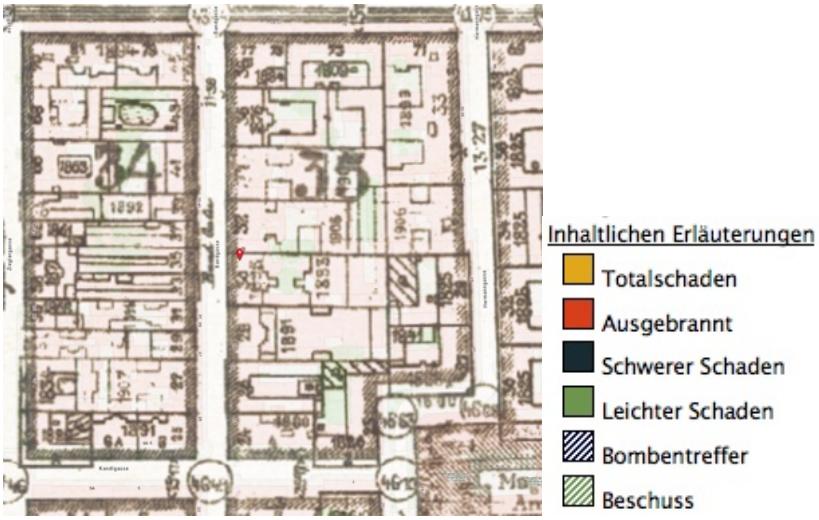
Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss der Stiege 1 und der Stiege 2. Die Liegenschaft teilt sich in drei Stiegen, wobei Stiege 1 und Stiege 2 ursprünglich in den Jahren um 1893 fünfgeschossig errichteten wurden und das Hofgebäude, Stiege 3, um die Jahre 1907/09 dreigeschossig errichtet wurde.

Abb. 18: Historischer Datumsvermerk



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Abb. 19: Kriegsschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

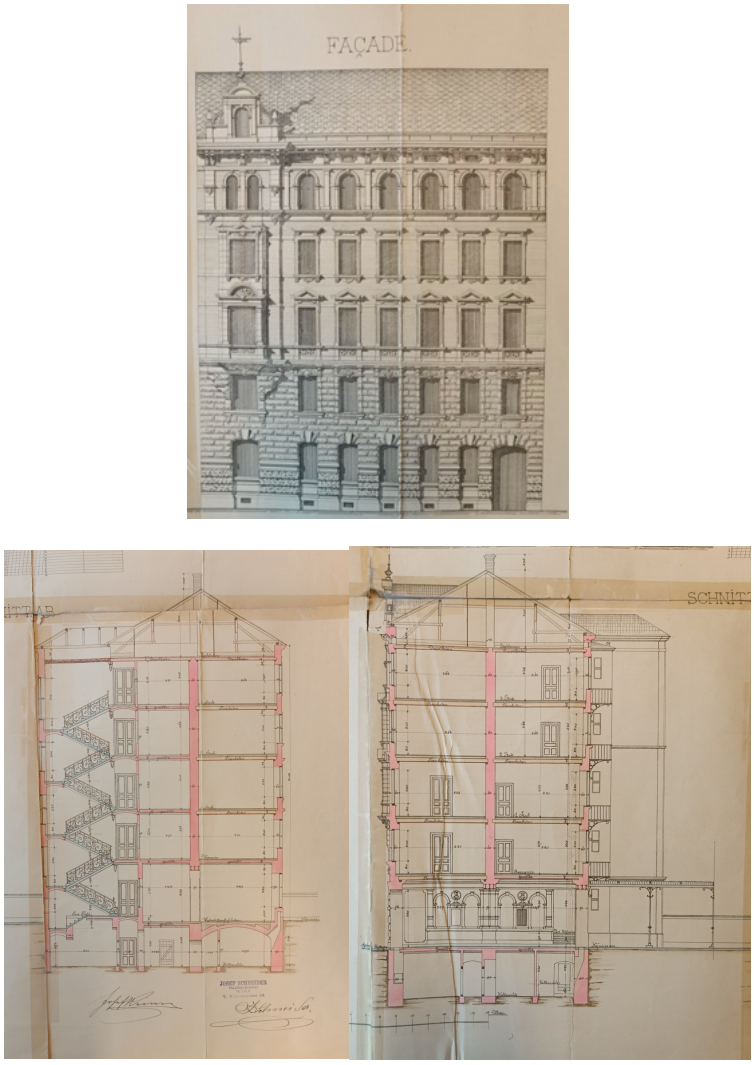
Im Kulturgutkataster der Stadt Wien ist kein Kriegsschaden für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verzeichnet.

Die diesbezügliche Auskunft des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft lautet:

„Die Liegenschaft EZ 56, KG 01010 Neubau, Haus 1070 Wien, Bandgasse 30, wurde weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn-und Siedlungsfonds gefördert. Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich mit der zuständigen Stelle im Bundesland Wien in Verbindung setzen.“

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Bandgasse über eine doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem für das Baujahr guten bis sehr guten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen und Fassaden wurden augenscheinlich vor wenigen Jahren Instand gesetzt.

Abb. 20: Historische Ansicht/Schnitt Stiege 1 und 2



Quelle: Bauakt MA 37 (historische Einreichpläne)

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	gut
Lage:	Mittellage
Geschosse:	**Stiege 1 + Stiege 2:**
	Kellergeschoss
	Parterre
	Mezzanin
	3 Hauptgeschosse
	nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	gegliedert/verziert, guter bis sehr guter Zustand
Hoffassade:	verputzt/glatt, guter bis sehr guter Zustand
Fenster:	Holz(kasten)fenster
Haustor:	doppelflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte
Stiegenhausform:	Gegenläufige U-Treppe mit Halbpodest
Stiegenhaus:	Stein
Geländer:	Metallgeländer mit Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen (teilw. historisch)
Wandbeläge:	verputzt/gemalt/im Eingangsbereich mit verziert
Decken:	gemalt/ im Eingangsbereich mit Stuckverzierungen
Lift:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	befestigt, teils begrünt

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 02. September 2022 wurden an 33 selbstständige Räumlichkeiten, davon 31 Wohnungen, ein Büro und Wohnung und ein Büro, Wohnungseigentum begründet. In natura ist das Dachgeschoss jedoch nicht ausgebaut und die Dachgeschosswohnungen der Stiege 1, Top 16, Top 17, Top 18 und Top 19 sowie die

Dachgeschosswohnungen der Stiege 2 Top 15, Top 16, Top 17 und Top 18 (bewertungsgegenständlich) sind nicht geschaffen.

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Lt. Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es auf der Liegenschaft derzeit folgende offene Bauvorhaben:

- Bescheid – Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO) vom 06. Dezember 2021
- Bescheid – Baubewilligung, Bauliche Herstellung, Bauliche Änderung, Zubau, Abtragung, Errichtung von Dachgeschosszubauten, Errichtung von zwei hofseitigen Aufzugsschächten, vom 12. Mai 2022
- Baubeginnsanzeige vom 09. Oktober 2023

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – Bauliche Abänderungen, Einbau von Müllraum sowie Fahrradabstellraum, vom 06. Februar 1997

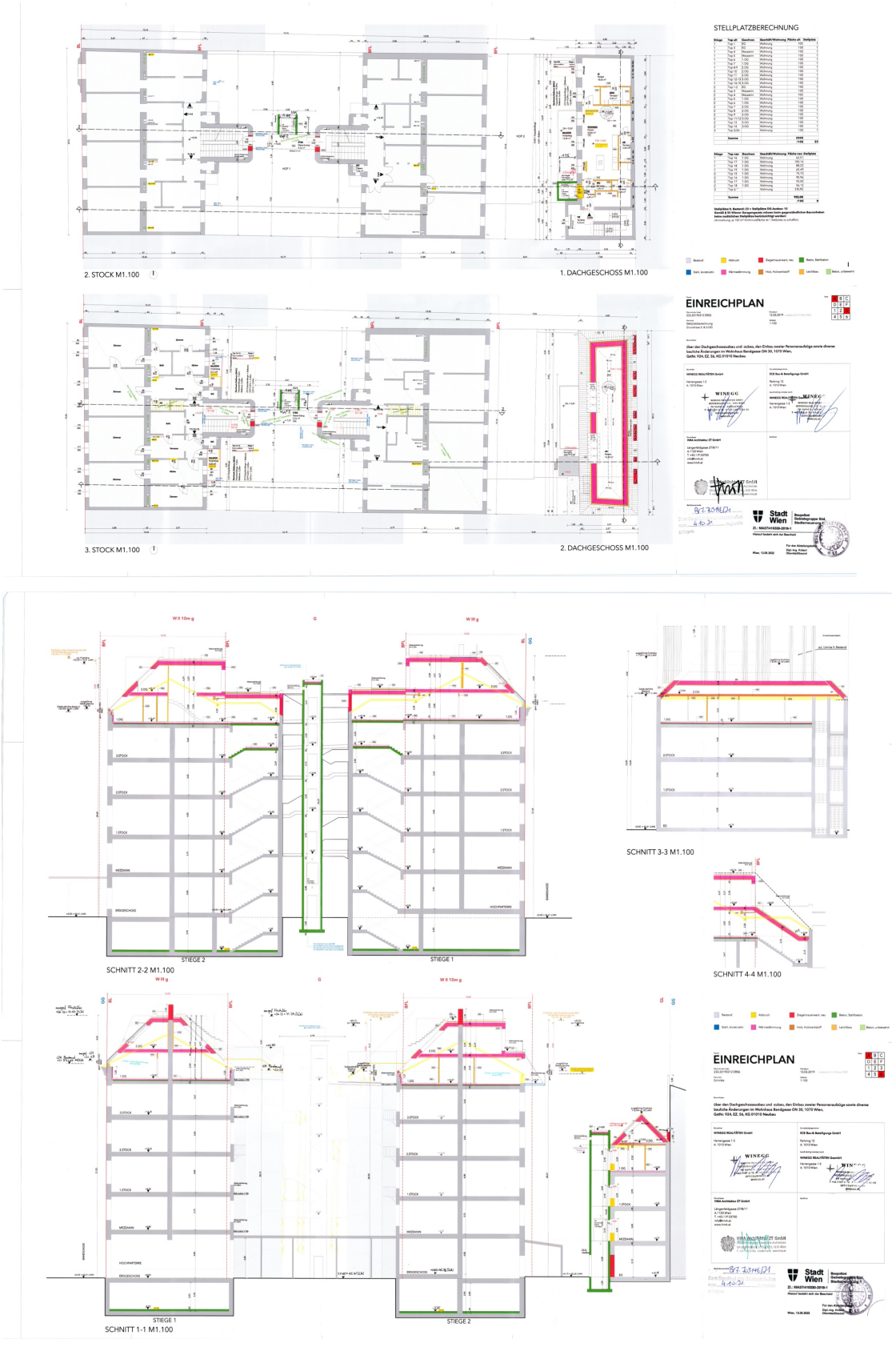
2.6. Objektbestand

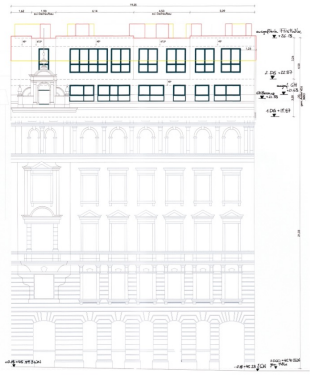
Bei den bewertungsgegenständlichen Objekten handelt es sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme um zwei Rohdachböden. Augenscheinlich wurden noch keine Baumaßnahmen, außer der Entfernung des Belags über den Dippelbaumdecken, in den Rohdachböden durchgeführt.

Man betritt die Liegenschaft über eine Hauseinfahrt, von der aus linker Hand das Stiegenhaus der Stiege 1 erschlossen wird und geradeaus gelangt man über einen überdachten Weg durch den Innenhof zum allgemeinen Stiegenhaus der Stiege 2. Die allgemeinen Stiegenhäuser der Stiege 1 und 2 führen darauffolgend zu bewertungsgegenständlichen Rohdachböden.

Nachfolgende Pläne zum Dachgeschossausbau wurden bei der Baubehörde eingereicht und von dieser genehmigt:

Abb. 21: Historische Ansicht/Schnitt Stiege 1 und 2





ANSICHT BANDGASSE M1.100



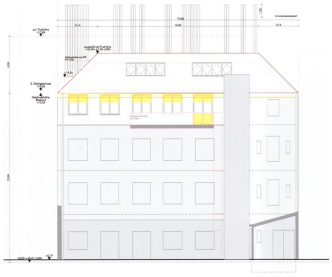
ANSICHT HOF STRASSENTRAKT M1.100



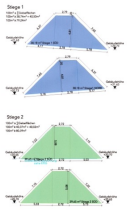
ANSICHT HOF MITTELTRAKT M1.100



ANSICHT HOF 2 MITTELTRAKT M1.100



ANSICHT HOF2 TRAKT 3 M1.100





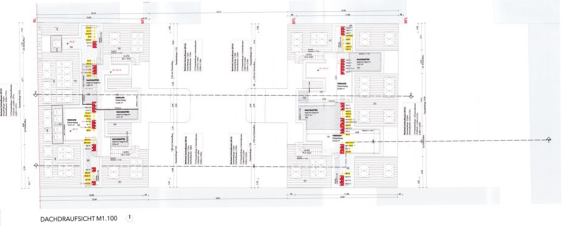
Giebelflächenberechnung M1.200



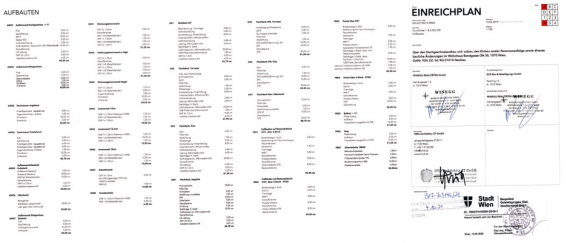
1. DACHGESCHOSS M1.100

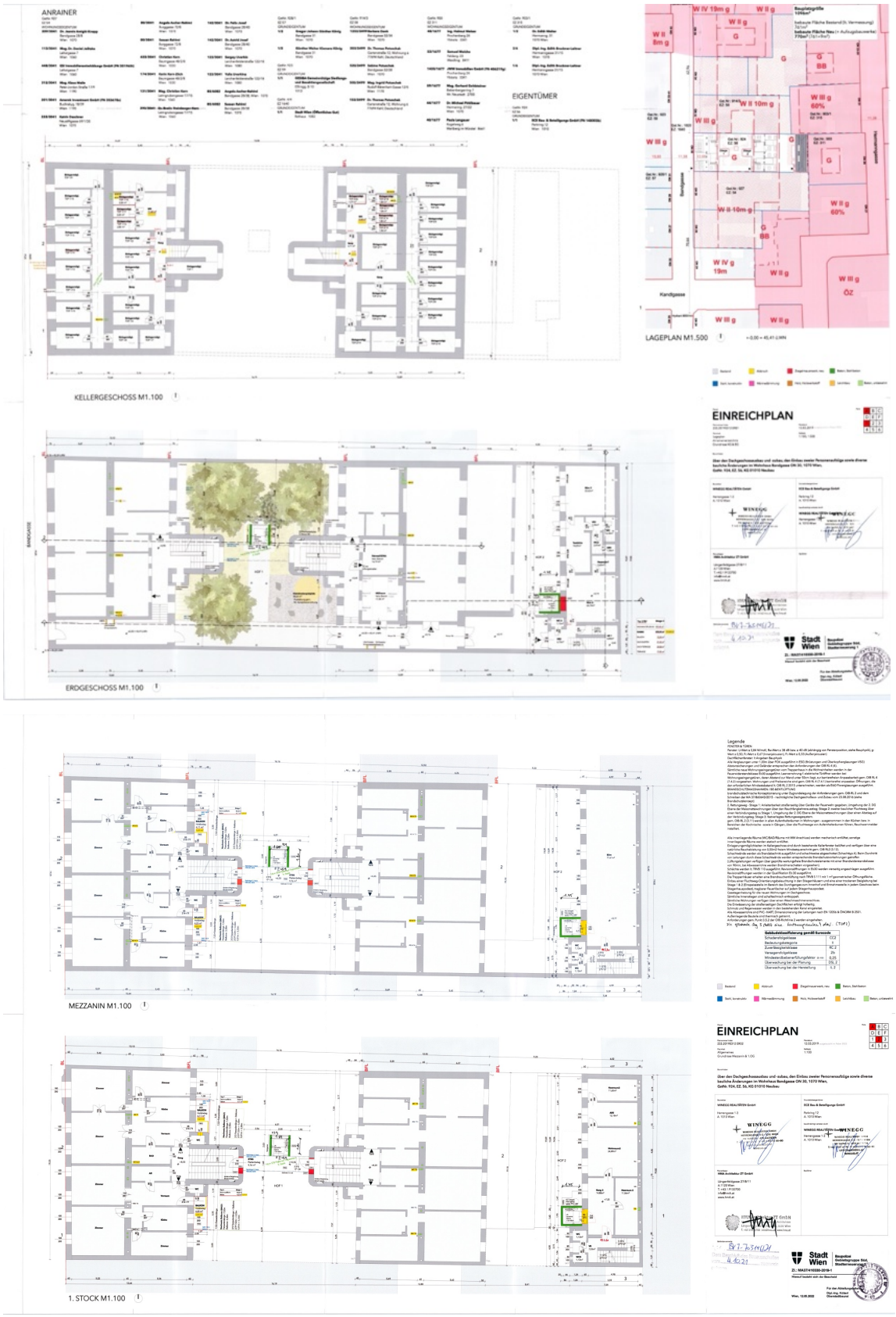


2. DACHGESCHOSS M1.100



DACHDRAUFSICHT M1.100

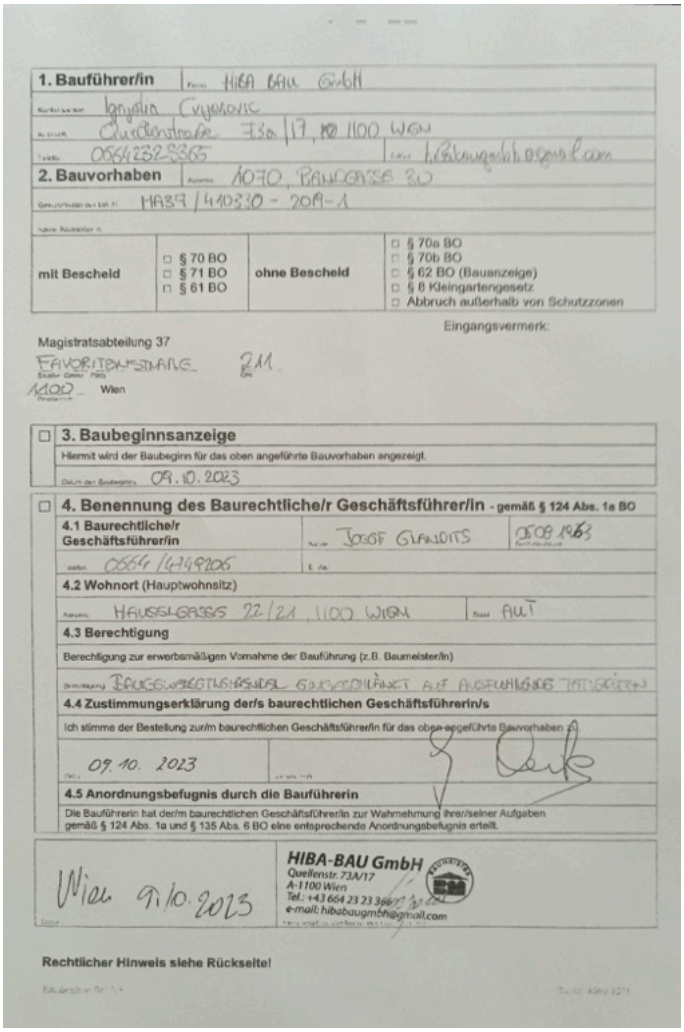




Quelle: Überwachung MA 37 (Einreichpläne Dachgeschossausbau)

Der Baubeginn wurde am 09. Oktober 2023 angezeigt.

Abb. 22: Baubeginnsanzeige



1. Bauführer/in: HIBA BAU GmbH
Ignatius Cvijanovic
Quellenstraße 73a/17, 1100 Wien
0664/232 8365
2. Bauvorhaben: 1070, Bandgasse 20
MA37/410330-2019-1

mit Bescheid: ☐ § 70 BO ☐ § 71 BO ☐ § 61 BO
ohne Bescheid: ☐ § 70a BO ☐ § 70b BO ☐ § 62 BO (Bauanzeige) ☐ § 8 Kleingartengesetz ☐ Abbruch außerhalb von Schutzzonen

Eingangsvermerk:
Magistratsabteilung 37
Favoritenstraße 211
1100 Wien

☐ 3. Baubeginnsanzeige
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.
Datum des Baubeginns: 09.10.2023

☐ 4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO
4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in: Josef Glanditz, 05.08.1963
0664/4749205
4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)
Hausleitergasse 22/21, 1100 Wien, Alt
4.3 Berechtigung
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)
Baugewerbetreibender Gewerbeumfang auf Ausführung [illegible]
4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.
09.10.2023
4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.

Wien 9.10.2023
HIBA-BAU GmbH
Quellenstr. 73A/17
A-1100 Wien
Tel.: +43 664 23 23 3[illegible]
e-mail: hibabaugmbh@gmail.com

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Quelle: Überwachung MA 37 (Einreichpläne Dachgeschossausbau)

Augenscheinlich wurde das Dachbodenpflaster und die Beschüttung entfernt, die Dippelbäume sind sichtbar. Weitere Maßnahmen sind nicht ersichtlich. An einigen Stellen kam es zu Wassereintritten. Im Rahmen der Befundaufnahme war ersichtlich, dass zwei Antennen am Rohdachboden der Stiege 1 situiert sind, ob diese noch in Verwendung sind, konnte nicht festgestellt werden.

2.6.1. Nutzfläche

Im Nutzwertgutachten vom 02. September 2022 sind für die bewertungsgegenständlichen Objekte folgende Flächen ausgewiesen:

1.Dachgeschoß/ Stiege 1-Top 16 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,48 m²	
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	28,34 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,99 m²	
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	2,27 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,36 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	4,71 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	10,36 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	12,00 m²	62,51 m²
Balkon (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,22 m²	6,22 m²

1. Dachgeschoß/ Stiege 1-Top 17 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	5,98 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	3,55 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,60 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	13,31 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	2,17 m²	
		26,61 m²	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	37,92 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	10,98 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	18,72 m²	
Bad/WC	lt. Einreichplan 12.05.22	7,57 m²	
		75,19 m²	101,80 m²
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	5,63 m²	5,63 m²
Terrasse 2 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	19,51 m²	19,51 m²
Dachgarten 1 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	4,21 m²	4,21 m²
Dachgarten 2 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	2,04 m²	2,04 m²

1. Dachgeschoß/ Stiege 1-Top 18 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	5,85 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	3,68 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,66 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	13,84 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	2,39 m²	
		27,42 m²	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	38,35 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	15,98 m²	
Bad/WC	lt. Einreichplan 12.05.22	8,09 m²	
		62,42 m²	89,84 m²
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	11,81 m²	11,81 m²
Terrasse 2 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	16,26 m²	16,26 m²
Dachgarten (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,82 m²	6,82 m²

1.Dachgeschoß/ Stiege 1-Top 19 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,54 m²	
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	28,41 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	2,28 m²	
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	3,21 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,38 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	4,48 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	13,13 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	11,06 m²	65,49 m²
Balkon (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,18 m²	6,18 m²

1.Dachgeschoß/ Stiege 2-Top 15 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,72 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,79 m²	
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	36,76 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,81 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	11,43 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	7,26 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	14,81 m²	75,58 m²
Balkon 1 (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,25 m²	6,25 m²
Balkon 2 (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,33 m²	6,33 m²

1. Dachgeschoß/ Stiege 2-Top 16 Wohnung

Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	5,18 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	2,63 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,54 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	13,25 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	2,20 m²	
		24,80 m²	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	44,55 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	17,18 m²	
Bad/WC	lt. Einreichplan 12.05.22	9,31 m²	
		71,04 m²	95,84 m²
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	4,35 m²	4,35 m²
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	5,29 m²	5,29 m²
Terrasse 3 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	20,62 m²	20,62 m²
Dachgarten (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	12,19 m²	12,19 m²

1. Dachgeschoß/ Stiege 2-Top 17	Wohnung		
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Anteil 1. Dachgeschoß			
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	9,69 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	2,68 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,66 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	13,87 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	2,33 m²	
		30,23 m²	
Anteil 2. Dachgeschoß			
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	36,68 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	15,76 m²	
Bad/WC	lt. Einreichplan 12.05.22	9,36 m²	
		61,80 m²	92,03 m²
Terrasse 1 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	11,82 m²	11,82 m²
Terrasse 2 (2. Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	3,96 m²	3,96 m²
Terrasse 3 (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	22,88 m²	22,88 m²
Dachgarten (Dachdraufsicht)	lt. Einreichplan 12.05.22	7,57 m²	7,57 m²

1.Dachgeschoß/ Stiege 2-Top 18	Wohnung		
Raum	Ursprung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,11 m²	
Wohnen	lt. Einreichplan 12.05.22	28,77 m²	
Vorraum	lt. Einreichplan 12.05.22	3,10 m²	
Abstellraum	lt. Einreichplan 12.05.22	1,40 m²	
WC	lt. Einreichplan 12.05.22	1,37 m²	
Zimmer	lt. Einreichplan 12.05.22	17,25 m²	
Bad	lt. Einreichplan 12.05.22	6,27 m²	59,27 m²
Balkon 1 (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	6,17 m²	6,17 m²
Balkon 2 (1.Dachgeschoß)	lt. Einreichplan 12.05.22	4,94 m²	4,94 m²

2.6.2. Bestandsverhältnis

Augenscheinlich sind die bewertungsgegenständlichen Objekte in Natura noch nicht geschaffen worden (Rohdachboden). Über etwaige Bestandsrechte liegt dem Sachverständigen keine Information vor.

2.6.3. Wohnungseigentumsvertrag

Im Wohnungseigentumsvertrag wurden unter § 8 der Dachgeschossausbau und unter § 9 die Herstellung des Personenaufzugs geregelt.

§ 8.
Dachboden

1. Die im Dachgeschoss gelegenen Wohnungseigentumsobjekte Stiege 1-top 16 bis 19 und Stiege 2-top 15 bis 18 sind derzeit noch nicht ausgebaut. Insoweit liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die diesem Wohnungseigentumsvertrag als *Beilage ./3* angeschlossen und auch dem Nutzwertgutachten zugrunde gelegt wurde.

2. Die Vertragsparteien erteilen für sich und ihre Rechtsnachfolger die ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, zum Zweck des Dachbodenausbaus auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Um-, Aus-, Zu- und Einbauten (einschließlich der Instandsetzung oder Neuerrichtung von Personenaufzügen) vorzunehmen, sofern diese den einschlägigen Bestimmungen entsprechen und die Eigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Objekte sämtliche damit verbundene Kosten allein tragen. Dies gilt insbesondere für den Ausbau gemäß der bestehenden Baubewilligung gemäß *Beilage ./3*, einschließlich der dafür erforderlichen Inanspruchnahme von Allgemeinflächen, sowie auch für allfällige Abänderungen aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Erfordernisse, Käuferwünsche oder Zweckmäßigkeitsüberlegungen. Sie verpflichten sich ausdrücklich, ihre Zustimmung zu allen derartigen baulichen Veränderungen zu geben und sämtliche gegenüber Gerichten, Verwaltungs- und sonstigen Behörden, insbesondere auch Baubehörden, erforderlichen Erklärungen in der für die Erreichung dieses Ziels erforderlichen Form abzugeben.

3. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die jeweiligen Eigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Objekte Stiege 1-top 16 bis 19 und Stiege 2-top 15 bis 18 berechtigt sind, im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses allfällige weitere Flächen, die im Dachgeschoss gelegen sind, in ihre Eigentumsanteile einzubeziehen, ebenso wie die darüber liegenden Dachflächen (gegebenenfalls als Zubehör), insbesondere im Zuge der Errichtung von Dachterrassen. Ein gesondertes Entgelt ist dafür nicht zu leisten.

4. Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger sowohl die Tretivu und deren Rechtsnachfolger als Eigentümer der Anteile, mit denen Wohnungseigentum an den Wohnungen Stiege 1-top 16 bis 19 und Stiege 2-top 15 bis 18 zu verbinden ist, als auch den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft (§ 10), jeweils einzeln, bei baulichen Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachboden stehen, die erforderlichen Anträge, einschließlich Einreichplänen, bei Bau- und sonstigen Behörden einzubringen und im Namen der einzelnen Wohnungseigentümer zu unterfertigen. Dies erfolgt auch mittels gesonderter Vollmachturkunde, wobei sich die Vertragsparteien verpflichten, auch ihre Rechtsnachfolger zur Abgabe einer solchen gesonderten Vollmachtserklärung zu verpflichten. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur aus wichtigem Grund (etwa bei grober Pflichtverletzung durch den Verwalter) möglich.

5. Die jeweiligen Eigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Objekte und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, den Dachbodenausbau unverzüglich, tunlichst innerhalb von 24 Monaten ab Baubeginn unter größtmöglicher Berücksichtigung der Interessen der Miteigentümer beziehungsweise Bestandnehmer des Hauses durchzuführen. Sie sind weiters verpflichtet, den Dachbodenausbau ausschließlich von gewerberechtlich dazu befugten Professionisten durchführen zu lassen sowie eine entsprechende und

angemessene Bauhaftpflichtversicherung für allfällige Schäden, die im Zuge des Dachbodenausbaus entstehen können, abzuschließen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten sowie diese auf Verlangen zugunsten der Eigentümergemeinschaft zu vinkulieren. Sie verpflichten sich überdies, alle künftigen übrigen Miteigentümer und die Eigentümergemeinschaft für allfällige im Zuge des Dachbodenausbaus verursachte Schäden vollkommen schad- und klaglos zu halten und auch für sämtliche Mehrkosten, wie etwa Reinigungskosten, aufzukommen.

6. Die Vertragsparteien und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum nehmen zur Kenntnis, dass auf Grund von baulichen Änderungen eine Änderung der Nutzwerte erforderlich sein kann und geben bereits jetzt ihre unwiderrufliche und ausdrückliche Zustimmung zu einer Neufestsetzung und bevollmächtigen und ermächtigen sowohl die Tretivu als auch den jeweiligen Verwalter (§ 10) wie auch die Vertragserrichterin Schlosser-Péter Rechtsanwälte OG, Wien, FN 266226i, jeweils einzeln, auch mittels gesonderter Vollmacht, unter Befreiung von sämtlichen Beschränkungen der Mehrfachvertretung und unwiderruflich, alle grundbuchsfähigen Erklärungen abzugeben, die für die Berichtigung der Nutzwerte und Miteigentumsanteile und die notwendigen Eintragungen im Grundbuch erforderlich sind. Dies erfolgt auch mittels gesonderter Vollmachturkunde, wobei sich die Vertragsparteien verpflichten, auch ihre Rechtsnachfolger zur Abgabe einer solchen gesonderten Vollmachtserklärung zu verpflichten. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur aus wichtigem Grund möglich.

7. Die im Zuge der grundbücherlichen Durchführung notwendigen Abtretungen und Übernahmen von Miteigentumsanteilen erfolgen, mangels anders lautender Vereinbarung im Einzelfall, ohne zusätzliches Entgelt.

§ 9.
Personenaufzüge

1. Im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses ist hofseitig für die Stiegen 1 und 2 ein Aufzugsschacht vom Erdgeschoss bzw. Hochparterre bis in die 1. Dachgeschosse zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerkraum zuzubauen.

2. Die Kosten für diesen Zubau trägt die Tretivu oder deren Rechtsnachfolger als Wohnungseigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Objekte. Allfällige zwischen der Tretivu und einzelnen Wohnungseigentümer getroffene, davon abweichende Vereinbarungen bleiben unberührt.

2.7. Informationen zur Hausverwaltung Wohnbeitragsvorschreibung

Es liegen dem Sachverständigen keinerlei Unterlagen zur Wohnbeitragsvorschreibung, Aufteilung der Aufwendungen, Rücklage bzw. Investitionsvorschau vor. Auf Nachfrage bei der laut Liegenschaftsaushang zuständigen Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass diese die Verwaltung bereits seit 31.12.2024 nicht mehr inne habe und keine Nachverwaltung bekannt sei.

2.8. Energieausweis Stiege 1

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Bandgasse 30, 1070 Wien, Stiege 1 ... 29042019		
Gebäude(-teil)	Stiege 1 - DG-Ausbau	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Bandgasse 30	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	924	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

2.9. Energieausweis Stiege 2

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Bandgasse 30, 1070 Wien, Stiege 2 ... 29042019		
Gebäude(-teil)	Stiege 2 - DG-Ausbau	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Bandgasse 30	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	924	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung

angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich um einen Rohdachboden handelt, gelangt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

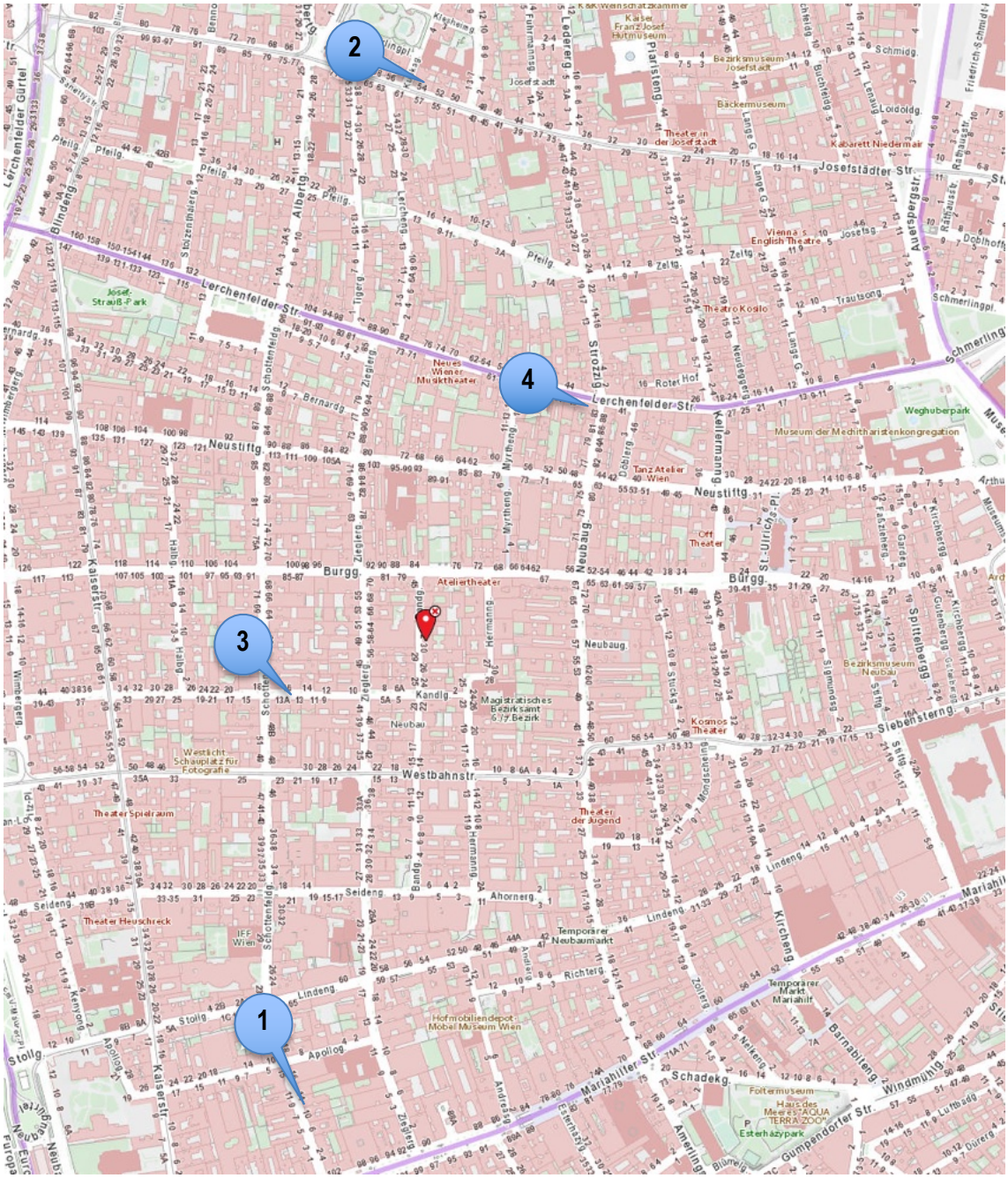
3.2. Vergleichswerte

Es konnten folgende Transaktionswerte von nicht ausgebauten Dachböden bzw. nicht ausgebauten Dachbodenflächen erhoben werden:

Nr.	PLZ	Anschrift	ON	KGNr.	EZ	GST-Nr.	TZ	Objekt	DB Fläche	KP
1	1070	Schottenfeld-gasse	12	01010	897	1075; 1076	1260/2023	Dachboden	168,14 m²	760.000,00 €
2	1070	Josefstädter Straße	54	01005	981	434/19	1231/2023	Dachboden	526,97 m²	3.000.000,00 €
3	1070	Kandlgasse	16	01010	931	1379	1340/2022	Dachboden	*446,00 m²	1.800.000,00 €
4	1070	Lerchenfelder Straße	45-47	01010	522	695	2414/2022	Dachboden	*583,00 m²	1.465.000,00 €

* Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben, die aus der Vermessung von Luftbildern stammen. Es kann zu Abweichungen zum Naturmaß kommen.

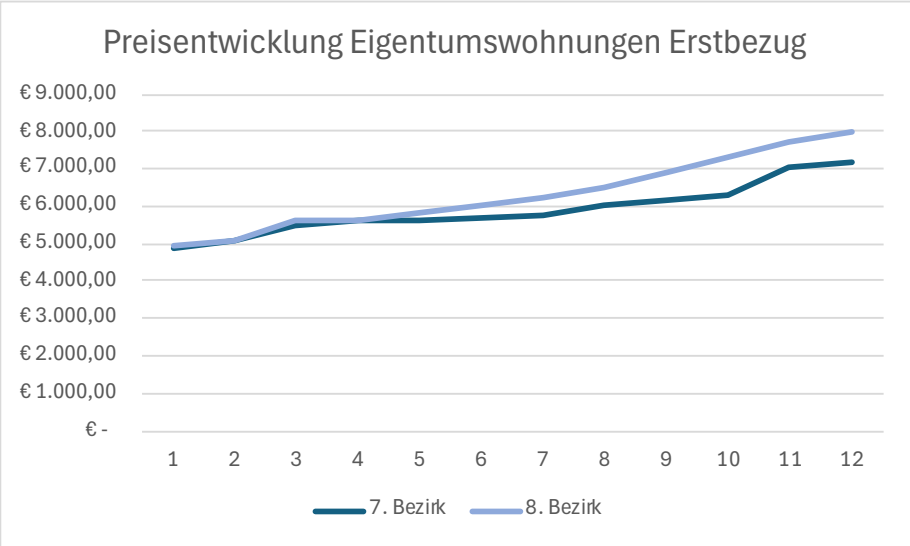
Abb. 23: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.2.0.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2024) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 7. und 8. Bezirk folgende Werte:



*Wo dem Wohnungsmarktbericht keine Werte zu entnehmen waren wurden Mittelwerte errechnet.

Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 7. und 8. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten handelt es sich um Rohdachböden in zwei verschiedenen, baulich nicht verbundenen Stiegen. Zum Ausbau der Rohdachböden müsste zumindest ein Lift mit Verbindung zu jedem Hauptgeschoss beider Stiegen geschaffen werden. Weiters wurde der Baubeginn am 09. Oktober 2023 angezeigt und somit verbleibt nur noch kurze Zeit zur Fertigstellung. Aufgrund dessen werden die Werte wie folgt angepasst.

Nr.	PLZ	Anschrift	ON	DB Fläche	KP	KP/m²	zeitliche Anp.	anp. Konfi.	angep. KP/m²	KV-Datum
1	1070	Schottenfeldgasse	12	168,14 m²	760.000,00 €	4.520,04 €	0,00%	-33,33%	3.013,51 €	16.01.2023
2	1080	Josefstädter Straße	54	526,97 m²	3.000.000,00 €	5.692,92 €	0,00%	-33,33%	3.795,47 €	27.03.2023
3	1070	Kandlgasse	16	*446,00 m²	1.800.000,00 €	4.035,87 €	2,13%	-33,33%	2.776,59 €	11.03.2022
4	~~1070~~	~~Lerchenfelder Straße~~	~~45-47~~	~~*583,00 m²~~	~~1.465.000,00 €~~	~~2.512,86 €~~	~~2,13%~~	~~-33,33%~~	~~1.728,79 €~~	~~08.06.2022~~

* Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben, die aus der Vermessung von Luftbildern stammen. Es kann zu Abweichungen zum Naturmaß kommen.

Werden die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Bodenwerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von ± 35 %** des **arithmetischen Mittelwertes** $\bar{x}_a$ angegeben werden. Daher jener

Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

Ausreißer	KP / m2 NFl.	angp. KP / m2 NFl.
35%	€ 5.657,08	€ 3.818,60
-35%	€ 2.723,78	€ 1.838,58

Somit fließt der Vergleichswert Nr. 4 nicht weiter in die Berechnung ein.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m² ohne Ausreißer	angepasster KP/m² ohne Ausreißer
Minimum	4.035,87 €	2.776,59 €
Maximum	4.520,04 €	3.795,47 €
Median	4.277,96 €	3.013,51 €
Mittelwert	4.277,96 €	3.195,19 €

Vom ermittelten Ausgangswert von gerundet € 3.195,00 wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

3.3. Verkehrswertberechnung Zusammenfassung der einzelnen bewertungsgegenständlichen Objekte als wirtschaftliche Einheit

Die Objekte sind in natura noch nicht geschaffen worden, sondern es handelt sich um zwei Rohdachböden. Es besteht keine bauliche Abgrenzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. wurden diese noch nicht als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte ausgeführt und verfügen über keine separaten Zugänge. Ein Dachbodenausbau ist nur gesamtheitlich wirtschaftlich sinnvoll. Aufgrund dessen scheint es aus der Sicht des gefertigten Sachverständigen sinnvoll, die einzelnen bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit zusammen zu fassen. Einem präsumtiven Erwerber wird empfohlen, die gegebenen Problemstellungen eingehend zu prüfen und die damit verbundenen Risken abzuwägen. Im Gutachten konnten die gegebenen Problemstellungen nur demonstrativ und nicht abschließend aufgezeigt werden und es werden diese erst im Zuge der Erstellung eines neuen Ingenieurbefundes samt Einreichplanung und neuer statischer Evaluierung in Erscheinung treten.

Ausgehend vom Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte ermittelt sich daher unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages folgender Verkehrswert:

Wert/m² Nutzfläche		**3.195,00 €**
Risikoabschlag**	-25%	-798,75 €
angepasster Wert/m² Nutzfläche		**2.396,25 €**
Fläche der Rohdachböden gesamt	*543,00 m²	
Gesamtwert der Rohdachböden		**1.301.163,75 €**

Gesamtwert des Rohdachböden gerundet	**1.300.000,00 €**

* Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben, die aus der Vermessung von Luftbildern stammen. Es kann zu Abweichungen zum Naturmaß kommen.

**) Der Risikoabschlag wurde u.a. unter folgenden Punkten in Ansatz gebracht:

- Es wurden im Kaufvertrag der verpflichtete Partei Fristen bezüglich des Dachgeschossausbaus vereinbart.
- Der Dachgeschossausbau wurde am 12. Mai 2022 genehmigt und der Baubeginn am 09. Oktober 2023 angezeigt, eine Fertigstellung hat innerhalb von 4 Jahren zu erfolgen.
- Es kann keine Aussage über den originären Zustand des Hauses getroffen werden.
- Darüber hinaus bedarf die Bewilligung für den Ausbau der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer der Liegenschaft.
- Ein präsumtiver Erwerber sollte vor Erwerb einen Ziviltechniker zur Rate ziehen.
- Der Ausbau nur eines Teiles des Rohdachbodens ist aus wirtschaftlicher Sicht, unter anderem aufgrund der Stellplatzverpflichtung, des Lifteinbaus usw. nicht sinnvoll.

4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 15, 16, 17, 18, 32, 33, 34,35 (als wirtschaftliche Einheit)

Der

VERKEHRSWERT

der Wohnungseigentumsobjekte mit

- 75/2996 Anteilen, B-LNr. 15 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 16
- 130/2996 Anteilen, B-LNr. 16 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 17
- 115/2996 Anteilen, B-LNr. 17 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 18
- 79/2996 Anteilen, B-LNr. 18 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 1 Top 19
- 95/2996 Anteilen, B-LNr. 32 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 15
- 124/2996 Anteilen, B-LNr. 33 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 16
- 123/2996 Anteilen, B-LNr. 34 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 17
- 74/2996 Anteilen, B-LNr. 35 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1. Dachgeschoss/Stiege 2 Top 18

der EZ 56, GB 01010 Neubau, per Adresse

1070 Wien, Bandgasse 30

die als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst wurden, beträgt zum Stichtag, den 22. Jänner 2025 gesamt gerundet

€ 1.300. 000,-

(in Worten: Euro eine Million dreihunderttausend)

Wien, 08. April 2025

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

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

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:

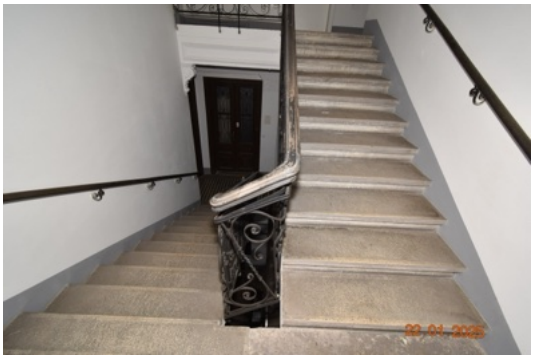


Foto 7:

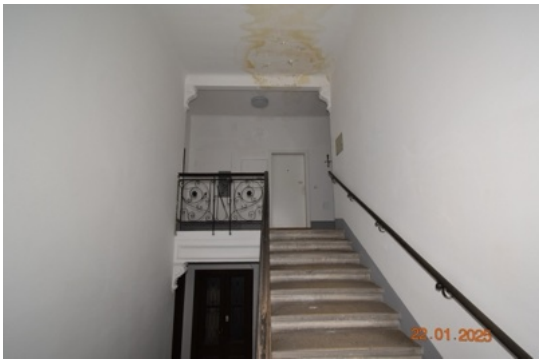


Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



Foto 23:



Foto 24:



Foto 25:



Foto 26:



Foto 27:



Foto 28:



Foto 29:



Foto 30:



Foto 31:



Foto 32:



Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:



Foto 37:



Foto 38:



Foto 39:



Foto 40:



Foto 41:



Foto 42:



Foto 43:



Foto 44:



Foto 45:



Foto 46:



Foto 47:



Foto 48:



Foto 49:



Foto 50:



Foto 51:



Foto 52:



Foto 53:



Foto 54:



7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Baubescheide zum geplanten Dachgeschossausbau	17 Seiten
Anlage./III	Nutzwertgutachten vom 02. September 2022	34 Seiten
Anlage./IV	WE-Vertrag und Gutachten über Gebäudezustand aus 2022	64 Seiten
Anlage./V	Einreichbeschreibung HKLS	12 Seiten
Anlage./VI	Erklärung zu §118 BauO	3 Seiten
Anlage./VII	Bauphysikalische Beurteilung und Erklärung	93 Seiten
Anlage./VIII	Ingenieurbefund	187 Seiten
Anlage./IX	Statische Vorbemessung Teil 1/2	186 Seiten
Anlage./X	Statische Vorbemessung Teil 2/2	196 Seiten