

Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

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

9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2025-03-10
1652-25-0328

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Sveta Levim Invest GmbH

Rennweg 51, 1030 Wien

FN 490687 z

hinsichtlich der

Liegenschaft

Herbststraße 61, 1160 Wien

Gst.Nr. 2788/2, EZ 2705, KG 01405 Ottakring

Bezirksgericht Hernals

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 13. Februar 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes von Teilen der Wohnimmobilie in 1160 Wien, Herbststraße 61, GST-NR 2788, EZ 2705, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals.

2) Zweck

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

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 13.02.2025, in der Zeit von 09.15 Uhr bis 09.45 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnervertreter: Manuel Unfried

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

Die Wohnungen in den Regelgeschossen konnten nicht besichtigt werden.

Ebenso war der Zugang zum Keller durch ein verklebtes Schloss nicht möglich.

In Augenschein genommen wurde der nicht ausgebaute Dachboden, in dem sich Mobilfunkantennen befinden.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 13. Februar 2025
- Grundbuchsauszug vom 10.01.2025
- Bestandspläne (teilweise)
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

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

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

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

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

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

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

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

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

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

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

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

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

8) Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

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

9) Sonstiges

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

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

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

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 10.01.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernalds

EINLAGEZAHL 2705

Letzte TZ 5014/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 5907/2024

Plombe 5980/2024

Plombe 6180/2024

Plombe 66/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2788/2	GST-Fläche	532	
	Bauf.(10)	262	
	Gärten(10)	270	Herbststraße 61

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 88/671

Mara Ikić

GEB: 1960-08-26 ADR: Herbststr. 61/2, Wien 1160

d 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 1-4 (13 E 4425/07i)

e 1391/2009 Kaufvertrag 2009-03-18 Eigentumsrecht

f 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht

22 ANTEIL: 37/671

Josip Ikić

GEB: 1979-11-30 ADR: Herbststraße 61/4-6, Wien 1160

a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)

b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 5-6 (13 E 4425/07i)

d 6175/2018 Schenkungsvertrag 2018-11-06 Eigentumsrecht

e 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht

23 ANTEIL: 99/1342

Angelika Neuner

GEB: 1978-01-12 ADR: Herbststraße 61/9, Wien 1160

b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 7-10 (13 E 4425/07i)

c 767/2020 IM RANG 510/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht

d 767/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht

24 ANTEIL: 99/1342

Zabit Fidan

GEB: 1980-04-06 ADR: Herbststraße 61/9, Wien 1160

b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 7-10 (13 E 4425/07i)

c 767/2020 IM RANG 510/2020 Kaufvertrag 2020-01-28 Eigentumsrecht

d 767/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht

29 ANTEIL: 32/671

- Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 15-16 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 30 ANTEIL: 29/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 17-18 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 31 ANTEIL: 20/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 19 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 32 ANTEIL: 35/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 20-22 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 33 ANTEIL: 43/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an Dachboden Top 31
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 34 ANTEIL: 97/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an Lokal 1a (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 35 ANTEIL: 28/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 23-24 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 36 ANTEIL: 40/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)

- b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 25-27 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
e 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
j 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 37 ANTEIL: 13/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 28 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 38 ANTEIL: 26/671
Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 6718/2008 5576/2022 Wohnungseigentum an W 29-30 (13 E 4425/07i)
c 4638/2021 IM RANG 3791/2021 Kaufvertrag 2021-06-10 Eigentumsrecht
d 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
i 3614/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-29
- 39 ANTEIL: 42/671
Anna Siakala-Teurezbacher
GEB: 1987-06-09 ADR: Herbststraße 61/11, Wien 1160
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 5445/2020 IM RANG 5071/2020 Kaufvertrag 2020-09-24 Eigentumsrecht
c 5576/2022 Wohnungseigentum an W 11-14
d 5576/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 5576/2022 Zusammenziehung der Anteile
f 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
g gelöscht
- 40 ANTEIL: 42/671
Simon Teurezbacher
GEB: 1992-01-14 ADR: Herbststraße 61/11, Wien 1160
a 4016/2005 Teilungsklage (25Cg 274/05z - LG für ZRS Wien)
b 5445/2020 IM RANG 5071/2020 Kaufvertrag 2020-09-24 Eigentumsrecht
c 5576/2022 Wohnungseigentum an W 11-14
d 5576/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
e 5576/2022 Zusammenziehung der Anteile
f 5576/2022 Berichtigung Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 9 auf Anteil B-LNR 23 24
a 767/2020 Pfandurkunde 2020-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 198.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 39 40
a 5445/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-09-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.500,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GNR 657 Amtsgericht
Regensburg)
- 11 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
a 4638/2021 Pfandurkunde 2021-06-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Leoben-Bruck eGen (FN 73487w)
b gelöscht
- 12 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
a 385/2022 Hypothekarvereinbarung 2021-08-30,
Änderungsvereinbarung zur Hypothekarvereinbarung vom

- 30.08.2021 2022-01-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
 für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)
- 14 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
 b 2206/2024 IM RANG 5606/2023 Pfandurkunde 2021-08-30,
 Änderungsvereinbarung Pfandurkunde 2022-01-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.200,--
 für Verius Capital AG (CHE 445.604.722)
- 15 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
 a 1733/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 2885/2024) Bescheid 2024-01-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
 Antragskosten EUR 572,31
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
 Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)
 (72 E 1868/24 f)
- b 1733/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 16 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
 a 1949/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 489.199,29, samt
 Antragskosten EUR 3.426,94 für Raiffeisenbank Leoben-Bruck
 eGen (FN 73487w) (13 E 1069/24k)
- 17 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
 a 2574/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 4686/2024) Bescheid 2024-02-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
 Antragskosten von EUR 215,16
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
 Geschäftsbereich Recht
 (Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 2574/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10

- EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- 18 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
- a 3317/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,34
 Kosten EUR 611,57 samt 4 % Z seit 2023-10-26
 Kosten früherer E-Verfahren-
 BG Leopoldstadt (19 E 2142/24 y)
 EUR 289,77; 25,--; 25,--; 25,--;
 Antragskosten EUR 309,50
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 3735/24 i)
- b 3317/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 22
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 8
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 15
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 8
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 11
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 13
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 24
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 16
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 17
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 16
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 9
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 251
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 16

- EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 129
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 109
- c 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 VORRANG von LNR 20 vor 18
- d 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 19 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
- a 3559/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (22 CG 70/24m - LG für ZRS Wien)
- b 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 VORRANG von LNR 20 vor 19
- c 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 20 auf Anteil B-LNR 29 bis 38
- a 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für
 Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b - BG Meidling)
- b 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
- c 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 3608/2024 VORRANG von LNR 20 vor 18 19
- d 4146/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens

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

Lt. Grundbuchsauszug wurden folgende Wohneinheiten bereits in Wohnungseigentum abverkauft:

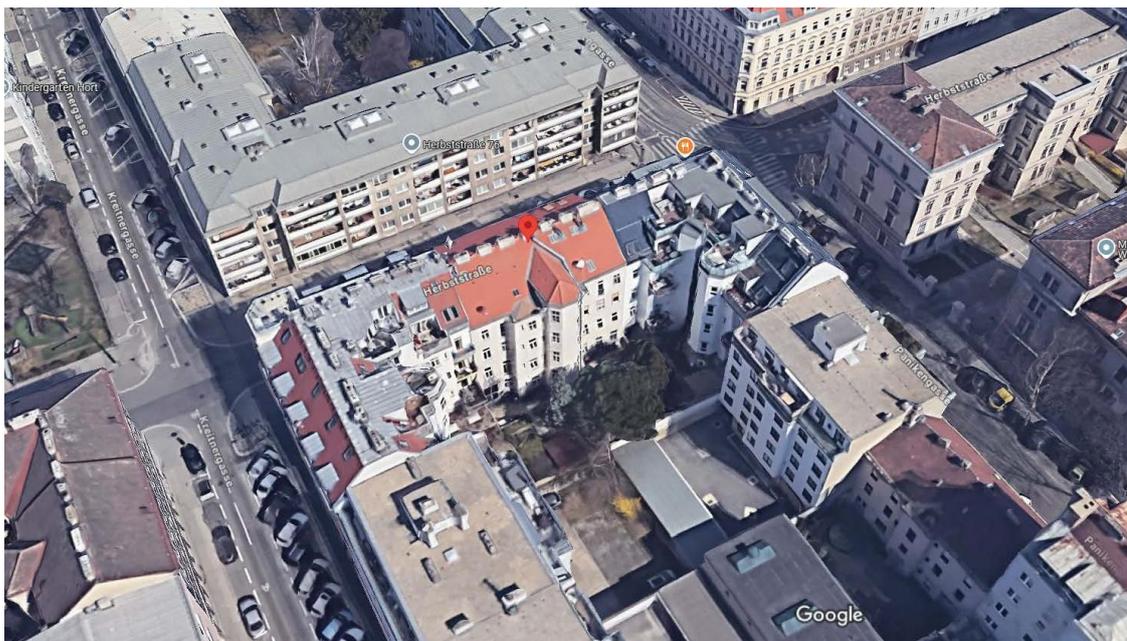
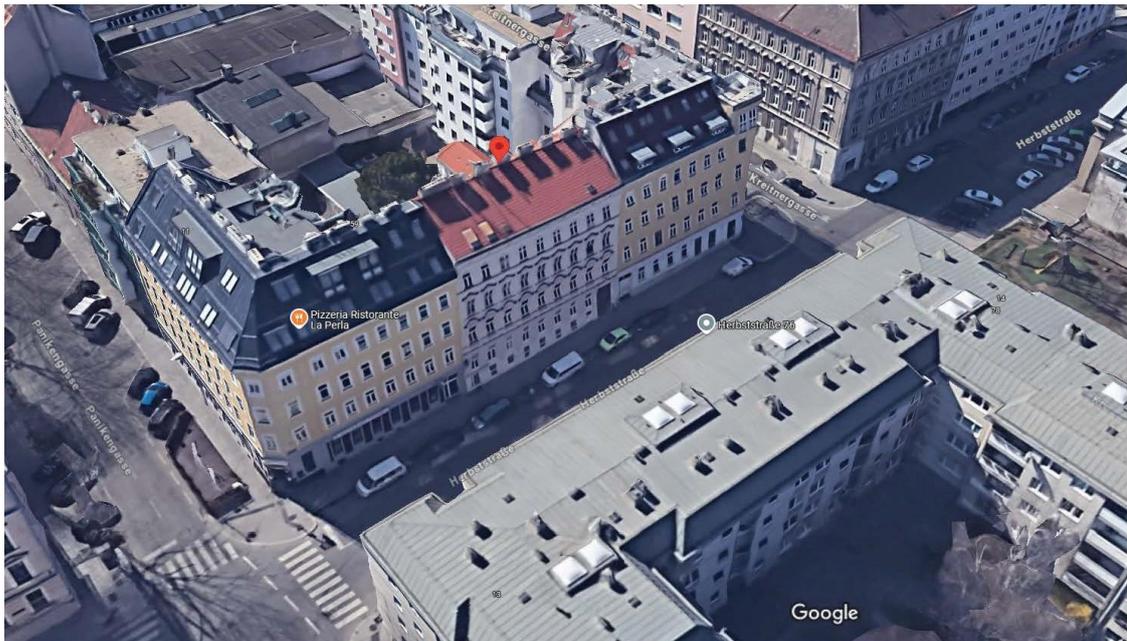
W 1 - 4	88/671-Anteile
W 5 - 6	37/671-Anteile
W 7 – 10	99/1342-Anteile
W 7 – 10	99/1342-Anteile
W 11 – 14	42/671-Anteile
W 11 – 14	42/671-Anteile

308/671-Anteile

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, in der Herbststraße 61.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Mehrparteienwohnhäuser aus der Gründer- als auch aus der Neuzeit sowie die Pfarrkirche „Zum heiligen Geist“.



❖ Wikipedia

Lage

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

Topographie

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

Flächennutzung

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

Gewässer

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

Grünflächen

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

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

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

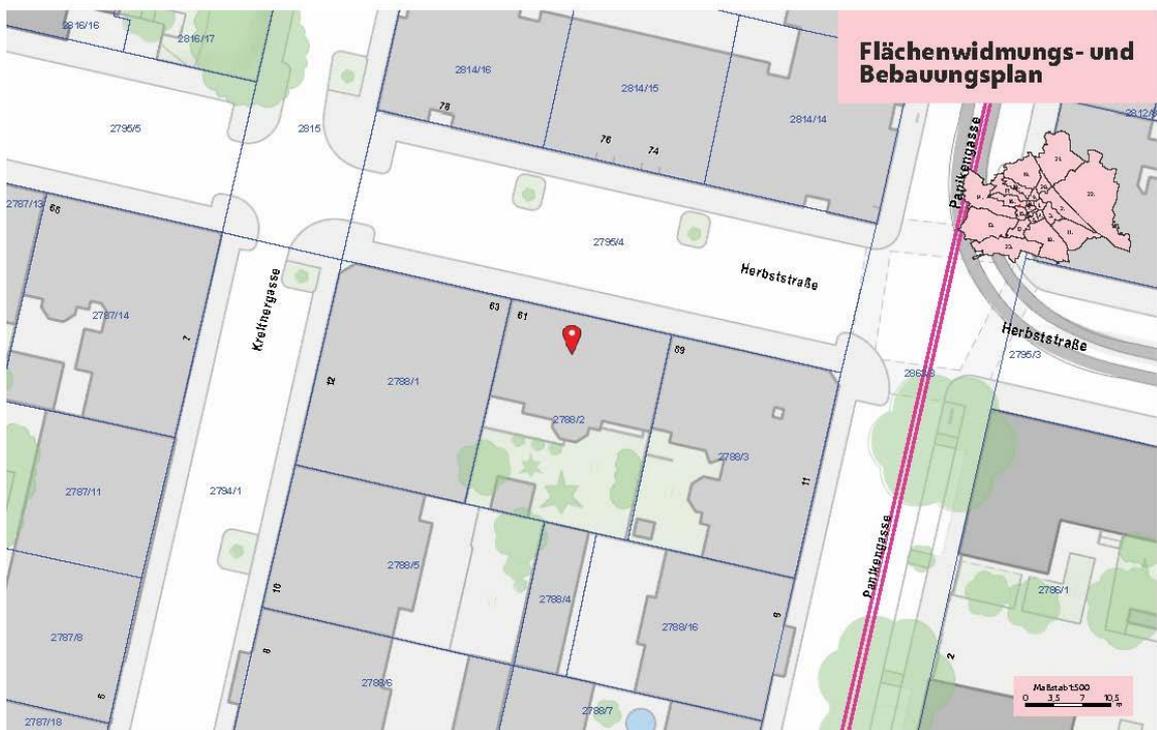
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

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

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

Das Grundstück ist fast quadratisch.



Entlang der Herbststraße steigt das Grundstück leicht von Ost nach West an.

Die Grundstücksgröße beträgt **532 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Souterrain
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschossen
- nicht ausgebauten Dachgeschoss

Der Innenhof ist großflächig begrünt.

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

W Wohnen, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,0 m und einer Trakttiefe von 12,0 m.

Die verbleibende Innenhoffläche ist gärtnerisch auszugestalten.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus mit einer Lieferküche im Souterrain,
bestehend aus:

- Kellergeschoss
- Souterrain
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschossen
- nicht ausgebauten Dachgeschoss

**4) Ver- und Entsorgung**

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

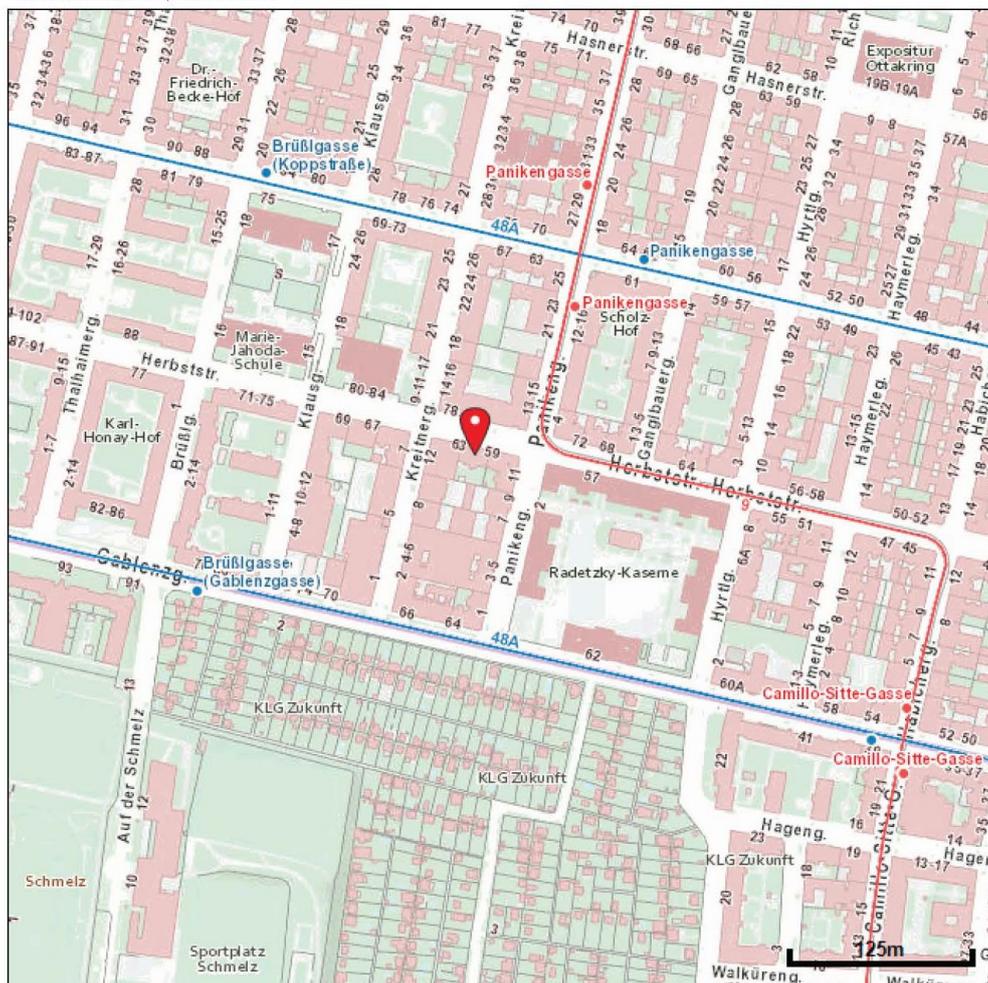
5) Verkehrsverhältnisse

Die Herbststraße verläuft parallel zwischen der Koppstraße und der Gablenzgasse stadtauswärts Richtung Westen.

In unmittelbarer Nähe in der Herbststraße verläuft die Straßenbahnlinie 9 und in der Koppstraße verläuft die Buslinie des 48A.



Herbststraße 61, 16. Bezirk



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

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

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

6) Lärmkarte



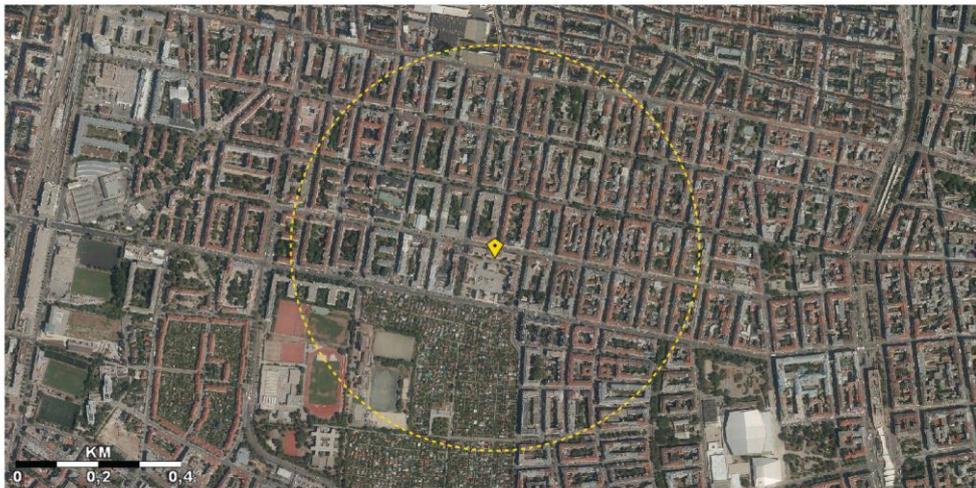
Der Bereich Herbststraße 61 hat einen relativ niedrigen Lärmpegel von 60 – 65 dB.

7) Gefahrenkarte HORA

HORA-Pass

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

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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

Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

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

 **Erdbeben¹**

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

 **Windspitzen [km/h]**

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

 **Lawinen**

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

 **Rutschungen**

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

 **Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]**

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

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich**

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

 **Schneelast² [kN/m²]**

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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

8) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus aus der Bauperiode zwischen 1848 bis 1918 und dieses kann als klassisches Mehrparteienwohnhaus angesehen werden.

Im Souterrain befindet sich eine Lieferküche.



Am Dach sind Mobilfunkantennen montiert.

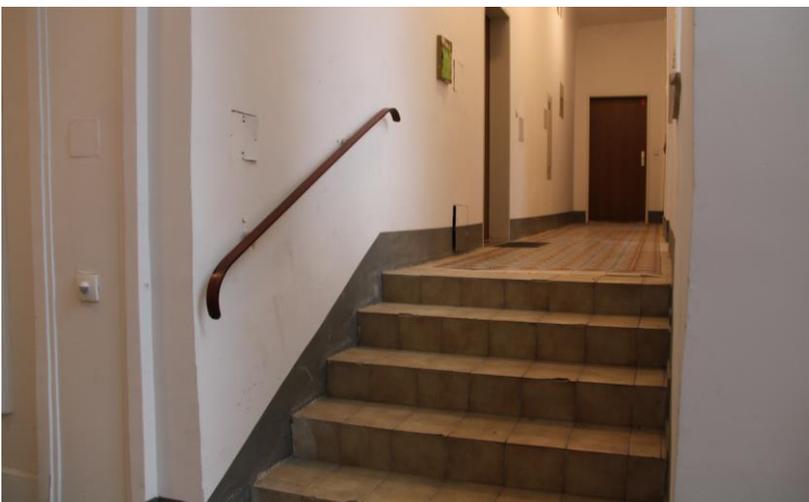
Der Eingang zum Haus erfolgt in der Herbststraße.



Die anschließende Hauseinfahrt verbindet den Innenhof.



Das Erdgeschossniveau liegt gegenüber dem Straßenniveau um einige Stufen höher.



Die Erschließung erfolgt in weiterer Folge zentral über einen Gang und eine 1/2-gewendelte Stiege.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. In diesem befindet sich eine Mobilfunkanlage, im Souterrain gibt es eine Lieferküche, in den Regelgeschossen befinden sich Wohnungen.

Auf Grund der zur Verfügung stehenden fragmentarischen Planunterlagen ist davon auszugehen, dass sich die WCs und auch Bäder teilweise nicht im Wohnungsverband befinden, zum anderen aber ist auch davon auszugehen, dass Bestandswohnungen darüber nicht verfügen.

2) Lokalaugenschein 13.02.2025

Der Lokalaugenschein – und dies bestätigt auch die Zinsliste – lässt den Schluss zu, dass es im Haus keine Leerstehungen gibt.

Der Grundbuchsauszug gibt auch darüber Aufschluss, dass für das gegenständliche Objekt Wohnungseigentum begründet wurde und bereits einige Wohnungseigentumsobjekte abverkauft wurden.

❖ **Innenhof**

Der Innenhof ist großflächig begrünt und hat 2 Ebenen.



Zur südlichen Grundgrenze gibt es einen Niveauunterschied von ca. 1 m. Auf dieser Ebene befindet sich eine Gartenlaube.

❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Straßenfassade ist aufwendig gegliedert, zum Teil wurden straßenseitig die alten Holzkastenfenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht.

Schäden an dieser Fassade waren nicht erkennbar. Das Dachgesims ist ausladend und ebenfalls augenscheinlich in Ordnung.



- Hoffassade

Die hofseitige Fassade hat einen glatten Dolomitreibputz und zwischen dem 1. und 2. Stock einen Wasserschaden.





Der Verputz im Erdgeschoss ist teilweise abgeschlagen.



Die hofseitigen Fenster wurden teilweise gegen Kunststofffenster getauscht.

Im Innenhof verläuft die Lüftungsleitung des Restaurants.

❖ Dachgeschoss

Im unausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine Mobilfunkanlage der Firma Magenta.

Hierzu wurden Stahlträger in die Dachkonstruktion eingezogen.

Ansonst hat der Dachstuhl eine typische Wiener Sparrenkonstruktion mit Bundträmen.

Die Dacheindeckung sind neuwertige Ziegel auf einer Holzlattenkonstruktion.



❖ Erdgeschoss, 1. – 3. Stock

Das Stiegenhaus und die Gänge sind augenscheinlich in einem guten Zustand.

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine wesentlichen Schäden befundet.

Die Gang-WCs waren teilweise zugänglich und in einem gebrauchstauglichen Zustand.

Die Wohnungen wurden im Zuge des Lokalaugenscheins nicht in Augenschein genommen.

Im 1. Stock wurden offensichtlich die Gang-WCs dem Wohnungsverband zugeordnet.

Entgegen den anderen Regelgeschossen befinden sich im 1. Stock lediglich 2 Wohneinheiten.







❖ Keller

Der Keller war nicht zugänglich, das Schloss wurde verklebt.



3) Befundete Baumängel

❖ Einleitung

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

❖ Baumängel

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine wesentlichen optischen Mängel festgestellt.

4) **Bescheide MA 37**

Im Gebäude wurden offenkundig bereits einige Wohnungszusammenlegungen durchgeführt.

❖ **Einreichplan September 1996**

Zusammenlegung von Top 25 und 26 sowie der Einbau eines WCs und eines Badezimmers im Wohnungsverband.

❖ **Einreichplan April 2004**

Über die Wohnungszusammenlegung von Top 4 – 6, verbunden mit dem Einbau eines Badezimmers und der Integrierung des Gang-WCs in den Wohnungsverband.

Darüber hinaus wurden nichttragende Zwischenwände entfernt.

❖ **Mitteilung und Bescheid MA37 vom 07. April 2021, 07. Mai 2021 und 18. Mai 2022**

Diese Mitteilung ergeht als Schreiben an die Wohnungseigentümer über die Baugebrechen hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit im Kellermauerwerk, schadhafter Fenster beim Kellerabgang und einem schadhaften und fehlenden Verputz der Hofschaufläche samt Gesims.

EINGETRAGEN
 20. MAI 2022


Betreff:
 16., Herbststraße 61

Gst.Nr. 2788/2 in
 EZ 2705, Kat.Gem. Ottakring

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
 Spetterbrücke 4, 3. Stock
 1160 Wien
 Telefon: (+43 1) 4000-37750
 Fax: (+43 1) 4000-99-37750
 ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
 bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/643987-2020-1	Nast	4000/37784	Wien, 18.05.2022

Mitteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Bescheid vom 7.5.2021, Zl.: MA 37/ 643987-2020-1 wurde gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) ein Auftrag für die Herstellung des konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes der Baulichkeit auf o.a. Liegenschaft erteilt.

Die Erfüllungsfrist des Bauauftrages ist mittlerweile abgelaufen.

Gemäß § 129 Abs. 3 BO haben Sie Gelegenheit, innerhalb von 2 Wochen der MA 37/Bauinspektion West schriftlich mitzuteilen, inwieweit der Bescheid erfüllt ist.

Sofern dem Bescheid entsprochen wurde, ist die Erfüllung der Baupolizei Gebietsgruppe West - Bauinspektion unter Anschluss EINES NACHWEISES über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

Wenn Sie diese Frist nicht einhalten, ist von der Baubehörde die Durchführung der Ersatzvornahme zu veranlassen und Strafanzeige zu erstatten.

Mit freundlichen Grüßen

377537 | 412



Betreff:
16., Herbststraße 61

Gst.Nr. 2788/2 in
EZ 2705, Kat.Gem. Ottakring

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Telefon	Datum
MA37/643987-2020-1	Nast	4000/37784	Wien, 07.05.2021

Baugebrechen

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt gemäß § 129 Abs. 2 und 4 der Bauordnung für Wien (BO) den EigentümerInnen der Baulichkeit auf der im Betreff genannten Liegenschaft nachstehenden Auftrag:

- 1.) Die feuchten Kellerwände sind in wirksamer Weise trocken zu legen;
- 2.) Die schadhafte Stiegen des Kellerabgangs sind in wirksamer Weise instand setzen zu lassen;
- 3.) Der schadhafte Veputz der Hofschaufläche ist mitsamt dem Krönungsgesimse in wirksamer Weise instand setzen zu lassen.

Die Maßnahmen sind binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides durchzuführen.

Die Erfüllung des Auftrages ist bei diesem Amt schriftlich zu melden.

B e g r ü n d u n g

Bei der am 17.2.2021 abgehaltenen Ortsaugenscheinverhandlung wurde festgestellt:

- 1.) Es kommt zu einer Feuchtigkeitseinwirkung von unten (aufsteigende Feuchtigkeit) in den Aussenmauern (hof- und straßenseitig) der Erdgeschoßwohnungen. Diese Feuchtigkeit ist auch teilweise im Keller ersichtlich;
- 2.) Die Stiegen des Kellerabgangs sind teilweise schadhaft. Hier fehlt bei der Stiegenuntersicht teilweise der Verputz und auch Teile der Stiegen sind hier schon so abgenutzt, dass zwischen den

einzelnen Stufen Spalten entstanden sind;

3.) Das Fenster beim Kellerabgang ist schadhaft. Hier ist der Rahmen und die Verglasung schadhaft. Beides fehlt teilweise. Dieses Baugebrechen wurde jedoch umgehend behoben;

4.) Der Verputz der Hofschaufläche ist, mitsamt dem Gesimse, schadhaft und fehlt teilweise;

Bei der durchgeführten Ortsaugenscheinverhandlung wurde dem Behördenvertreter ein Befund überreicht, welcher am 15.6.2015 von Herrn BM DI Andreas Kloiber erstellt wurde. In diesem wird folgendes festgehalten:

"Generell kann festgehalten werden, dass die Ursache für die vorhandene Mauerwerksfeuchtigkeit im gesamten allgemein zugänglichen Kellergeschoß die aufsteigende Feuchtigkeit darstellt. Noch erschwerend kommt hinzu, dass die Kellerfenster erneuert wurden, sodass eine mögliche Belüftung durch undichte Fensterkonstruktionen auszuschließen ist..."

Der dem Behördenvertreter überreichte Befund, wird seitens der Behörde als schlüssig und nachvollziehbar angesehen.

Die angeführten Schäden stellen eine Verschlechterung des ursprünglichen, konsens- und bauordnungsgemäßen Zustandes dar und sind ihrer Natur nach geeignet, das öffentliche Interesse zu beeinträchtigen, sodass sie als Baugebrechen im Sinne des § 129 Abs. 2 und 4 BO angesehen werden müssen.

Die Eigentümer/Innen der Baulichkeit sind daher gemäß § 129 Abs. 2 und 4 BO zur Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen verpflichtet.

Die gestellte Frist ist nach der Art der angeordneten Maßnahmen angemessen.

Daher war spruchgemäß zu entscheiden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart

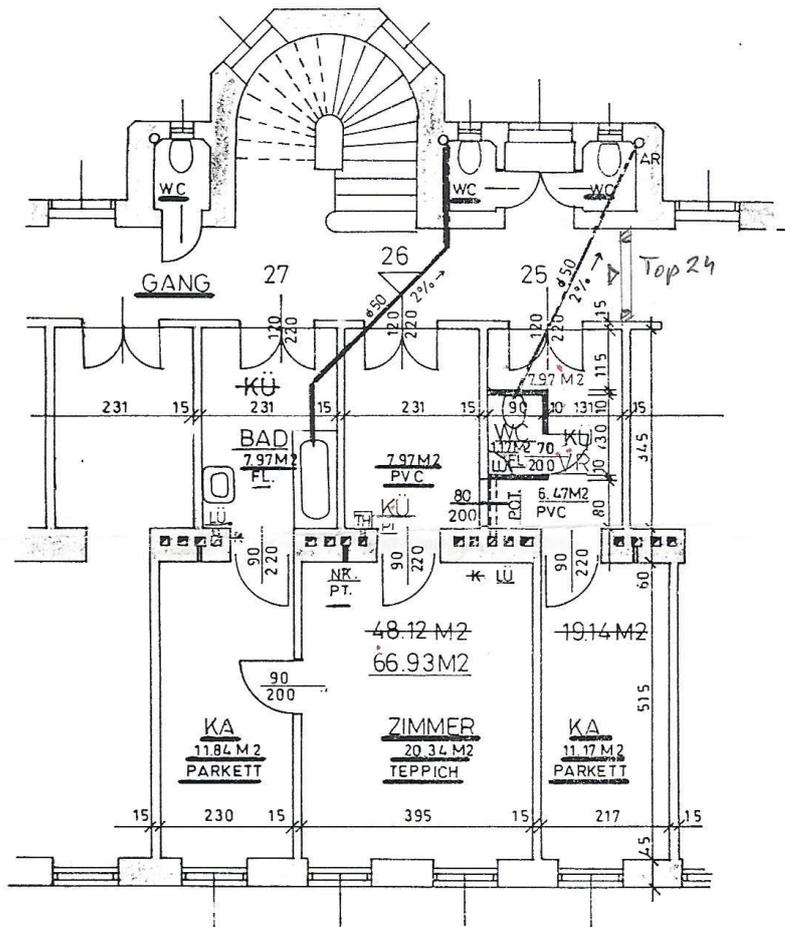
Hierzu hält der Sachverständige fest, dass ihm diese Schäden im Zuge des Lokalaugenscheins nicht aufgefallen sind.

5) Pläne

3. STOCK

Herbststr. 61

Bauwerk: NOWOTNY Sibylle



FUSSBODENAUFBAU WC UND BAD:

- 1 cm Keram. Belag
- Abdichtung: Kunstharzdispersion
- 2,5 cm Trockenestrich: 2x1,25 cm Gipskartonplatten
- Trennschicht
- 3 cm Trittschalldämmung 30 mm Polystyrol EPS-T
- Blindboden
- Polsterhölzer, dazwischen Beschüttung

KANAL: PVC HART. BEH. ZUGELASSEN
WC MIT FÄKALIENZERKLEINERER

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

- WC+Badablauf F60 Ummantelt
- Zwischenwand WC aus Gipskartonständerwand
- Beheizung mit Gaskonvektor und Elektrisch

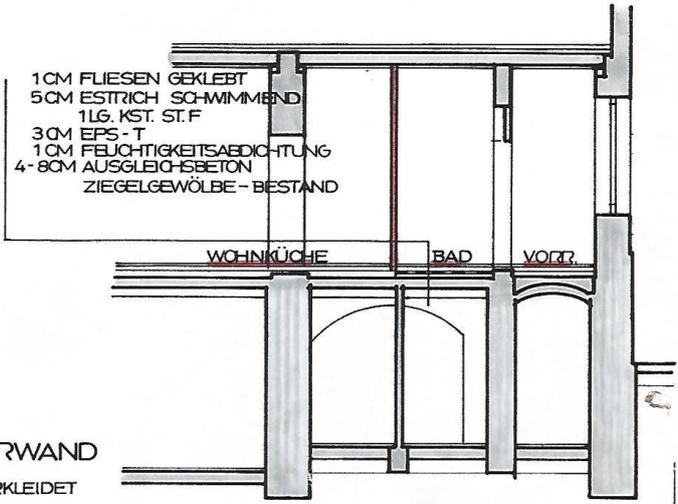
LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH

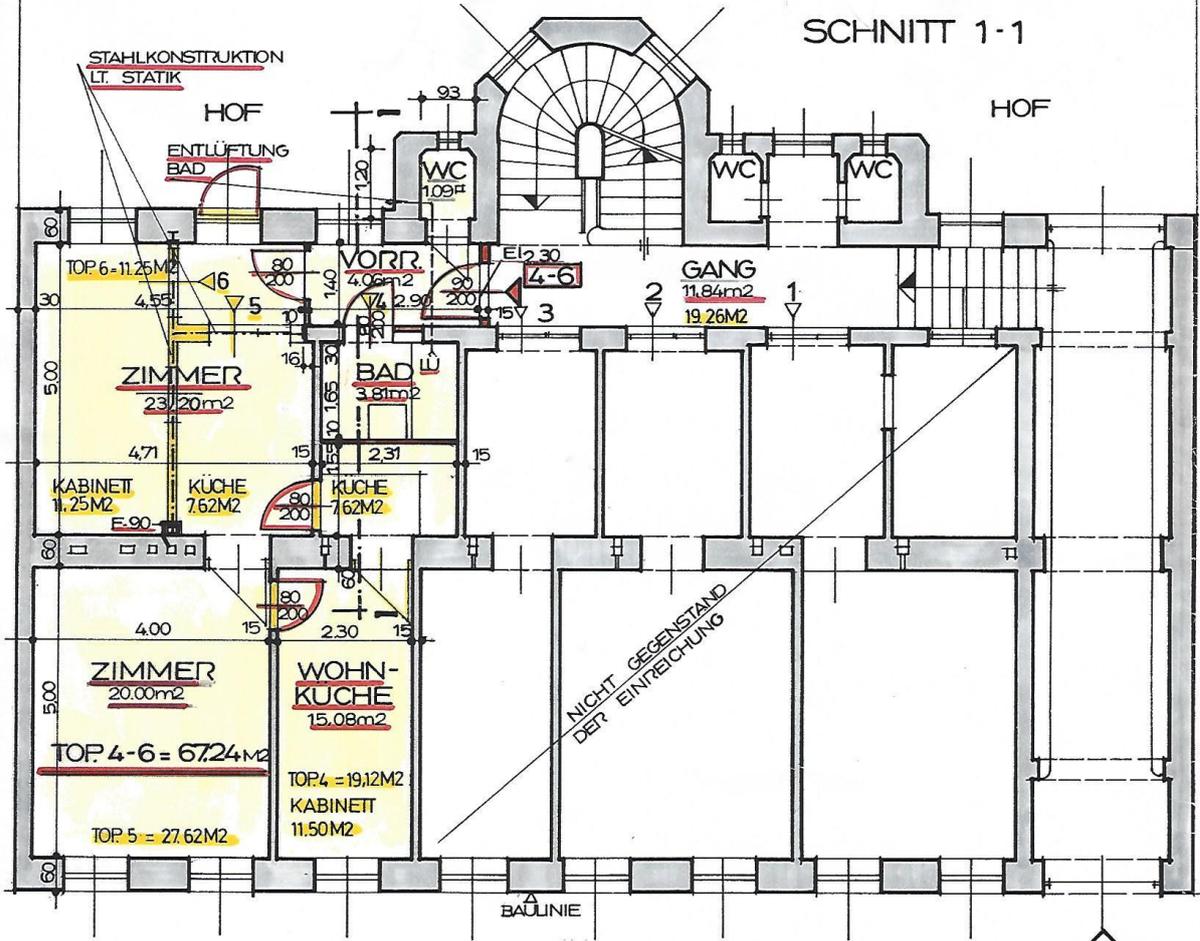
NEUBAU

- ZIEGELMWK.
- GIPSKARTONSTÄNDERWAND

SÄMTLICHE STAHLTEILE WERDEN F90 VERKLEIDET



SCHNITT 1-1



ERDGESCHOSS

HERBSTSTRASSE

ON.61

6) Topographie

In der Topographie werden nur jene Wohnungen und Einheiten erfasst, die bis dato nicht verkauft wurden bzw. noch vermietet sind.

Top		
1A	80,54 m ²	Lieferküche
15	50,20 m ²	Wohnung
17	45,21 m ²	Wohnung
19	30,57 m ²	Wohnung
20	55,28 m ²	Wohnung
23	44,73 m ²	Wohnung
25	55,00 m ²	Wohnung
28	20,02 m ²	Wohnung
29	41,00 m ²	Wohnung
31	150,00 m ²	Dachboden

Bestand	572,55 m²
Gesamt Nutzfläche	572,55 m²

7) Funktioneller Istzustand

❖ **Istzustand**

Das Haus ist nach optischen Wahrnehmungen komplett bewohnt.

Im Souterrain befindet sich eine Lieferküche, die sich darüber befindlichen Geschosse dienen zu Wohnzwecken.

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss befindet sich eine Mobilfunkanlage.

8) **Bautechnischer Istzustand**

❖ **Istzustand**

Der Allgemeinzustand des Hauses ist augenscheinlich in Ordnung.

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine offenkundigen Mängel festgestellt.

9) **Außenanlagen und Garten**

Der Innenhof ist überwiegend begrünt.

Zum Teil befindet sich darin alter Baumbestand.

Die Innenhoffläche ist terrassiert und liegt zur südlichen Grundgrenze um ca. 1 m höher.

Auf dieser Fläche befindet sich auch eine Gartenlaube.





In der Innenhoffassade verläuft über Dach eine Lüftungsanlage der Lieferküche.



IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

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

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

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

Bei den anderen Wohnungen ist für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren der Kategoriemietzins von € 2,23/m² Wohn-Nutzfläche abzüglich 25% für befristete Vermietung in Ansatz zu bringen, wobei es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um Kategorie D Wohnungen handelt.

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

Für die unbefristet vermieteten Wohnungen und für das Dachgeschoss ist von einer Restbestandsdauer des Mietgegenstandes von 20 Jahren auszugehen.

Der Verkehrswert des unausgebauten Dachgeschosses wird nach Ablauf einer 20-jährigen Frist mit € 1.000,00/m² Dachbodenfläche in Ansatz gebracht.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

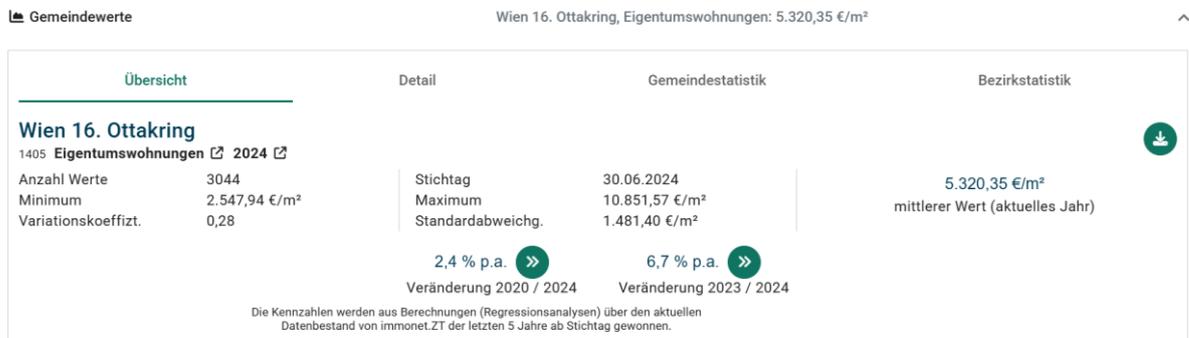
2) Grundlagen

Der Richtwertmietzins für Wohnungen Kat. D im 16. Bezirk liegt bei € 1,12/m² und ergibt abzüglich 25% für die Befristung € 0,84/m².

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

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

Laut ImmoNetZT wurden folgende Werte ermittelt:



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

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

Das Top 1a im Erdgeschoss bewerte ich mit € 2.800,00/m².

3) **Berechnungen**

- **Ertragswertverfahren**

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

Dies ergibt den Jahresreinertrag.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,5% angenommen.

- **Abverkaufserlös Wohnungen 1. – 3. Stock**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

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

Darin enthalten sind auch die zu sanierenden Nebenflächen.

Herbststraße 61
1160 Wienvereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins1652-25-0330
06.03.2025**1 ERTRAGSWERT**

Fläche	281,54 m ²		
Kategoriemietzins	€ 1,67	€ 2,23/m ² Kat D - 25% für Befristung	
ROHERTRAG NETTO	€ 470,88		
10% Ust	€ 47,09		
ROHERTRAG BRUTTO	€ 517,96 / MO		€ 6 215,56 p.a.

			JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€	6 215,56
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,0%	€	-62,16	
ABZÜGLICH MIETAUSFALL		3,0%	€	-186,47	
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²		€	-2 815,40	
			BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-3 064,02
			JAHRESREINERTRAG	€	3 151,54

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		RESTLAUFZEIT: 7 JAHRE			
	3 151,54 €	x	3,5%	6,11	€ 19 255,89

ABZÜGL. SANIERUNGSKOSTEN

€ 19 255,89

€

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 19 255,89

2 VERKEHRSWERT**ERTRAGSWERT:**

€ 19 255,89

1 ERTRAGSWERT

Fläche	141,01 m ²		
Mietzins	€ 2,40/m ² - € 2,89/m ²		
ROHERTRAG NETTO	€ 815,21		
10% Ust	€ 81,52		
ROHERTRAG BRUTTO	€ 896,73 / MO		€ 10 760,77 p.a.

			JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€	10 760,77
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,0%	€	-107,61	
ABZÜGLICH MIETAUSFALL		3,0%	€	-322,82	
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²		€	-1 410,10	
			BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-1 840,53
			JAHRESREINERTRAG	€	8 920,24

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		RESTLAUFZEIT: 20 JAHRE			
	8 920,24 €	x	3,5%	14,21	€ 126 756,63

ABZÜGL. SANIERUNGSKOSTEN

€ 126 756,63

€

WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

€ 126 756,63

2 VERKEHRSWERT**ERTRAGSWERT:**

€ 126 756,63

Herbststraße 61
1160 Wienvereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins1652-25-0330
06.03.2025**1 ERTRAGSWERT**

Fläche	150,00 m ²	Dachboden			
Mietzins	€ 5,56/m ²				
ROHERTRAG NETTO	€ 995,70				
20% Ust	€ 199,14				
ROHERTRAG BRUTTO	€ 1 194,84 / MO			€ 14 338,08 p.a.	
		JAHRESROHERTRAG BRUTTO		€ 14 338,08	
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,0%	€ -143,38		
ABZÜGLICH MIETAUSFALL		0,0%	€ 0,00		
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 5/m ²		€ -750,00		
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€ -893,38		
		JAHRESREINERTRAG	€ 13 444,70		
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN:		RESTLAUFZEIT: 20 JAHRE			
VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		3,5%	14,21		
13 444,70 €	x	14,21	€ 191 049,18	€ 191 049,18	
ABZÜGL. SANIERUNGSKOSTEN				€	
		WERT DER BAULICHEN ANLAGEN		€ 191 049,18	

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € 191 049,18

VERKEHRSWERT GESAMT	€ 337 061,69
---------------------	--------------

Herbststraße 61
1160 Wien

1652-25-0331
06.03.2025

3 ABVERKAUF NACH 7 BZW. 20 JAHREN

Top	Nutzfläche	VKP/m ²	Abverkaufspreis	Sanierung / m ²	Sanierungskosten	Wert	Verwertung	Zinssatz	Verkehrswert
Top 1a	80,54 m ²	€ 2 800,00 /m ²	€ 225 512,00	-€ 2 200,00	-€ 177 188,00	€ 48 324,00	7 Jahre	3,50%	€ 36 884,99
Top 15	50,20 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 256 020,00	-€ 2 200,00	-€ 110 440,00	€ 145 580,00	7 Jahre	3,50%	€ 111 119,03
Top 17	45,21 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 230 571,00	-€ 2 200,00	-€ 99 462,00	€ 131 109,00	7 Jahre	3,50%	€ 100 073,54
Top 19	30,57 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 155 907,00	-€ 2 200,00	-€ 67 254,00	€ 88 653,00	7 Jahre	3,50%	€ 67 667,51
Top 20	55,28 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 281 928,00	-€ 2 200,00	-€ 121 616,00	€ 160 312,00	20 Jahre	3,50%	€ 51 888,43
Top 23	44,73 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 228 123,00	-€ 2 200,00	-€ 98 406,00	€ 129 717,00	20 Jahre	3,50%	€ 41 985,70
Top 25	55,00 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 280 500,00	-€ 2 200,00	-€ 121 000,00	€ 159 500,00	7 Jahre	3,50%	€ 121 743,96
Top 28	20,02 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 102 102,00	-€ 2 200,00	-€ 44 044,00	€ 58 058,00	7 Jahre	3,50%	€ 44 314,80
Top 29	41,00 m ²	€ 5 100,00 /m ²	€ 209 100,00	-€ 2 200,00	-€ 90 200,00	€ 118 900,00	20 Jahre	3,50%	€ 38 484,54
Top 31	150,00 m ²	€ 1 000,00 /m ²	€ 150 000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 150 000,00	20 Jahre	3,50%	€ 48 550,72
	572,55 m²								€ 662 713,21

ERTRAGSWERT	€ 337 000,00
ABVERKAUFSWERT	€ 663 000,00
RESIDUALWERT	
<hr/>	
VERKEHRSWERT	€ 1 000 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Mehrparteienwohnhauses 1160 Wien, Herbststraße 61, mit der Gst.Nr. 2788/2, EZ 2705, KG 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 1.000.000,00

=====

in Worten: Euro einemillion 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 46 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

