



SACHVERSTÄNDIGER

3413 Steinriegl, Hochstraße 24
p.A. 1010 Wien, Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09
Fax 01/715 20 09-66
office@maritzczak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzczak, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Liegenschaftsbewertungen

An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

74 E 32/24w
Amerlingstraße 7
124/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

1. B-LNr.: 4, 182/1140-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte Top 1a
2. B-LNr.: 6, 24/1140-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
3. B-LNr.: 13, 163/1440-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6

jeweils der Liegenschaft EZ 1155, GB 01009 Mariahilf
in 1060 Wien, Amerlingstraße 7

Betreibende Partei: **Gumpi Wohnimmobilien Projektentwicklung GmbH**
(FN 479740a)
Brauquartier 2, 8055 Graz-Puntigam

vertreten durch: **Weinrauch Rechtsanwälte GmbH**
Stubenring 16/2
1010 Wien

Verpflichtete Partei: **LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH**
Friedrichstraße 7
1010 Wien
Firmenbuchnummer 495564x

wegen: EUR 10.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1-fach-elektronisch

Inhaltsverzeichnis:

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftraggeber.....	3
1.2. Auftrag.....	3
1.3. Bewertungsstichtag.....	3
1.4. Grundlagen.....	3
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	5
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	5
1.7. Umsatzsteuer	5
2. BEFUND	6
2.1. Grundbuchsstand	6
2.2. Lage	7
2.3. Flächenwidmung und Bebauung	9
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	10
2.5. Umgebungslärm	10
2.6. Gebäude	11
2.6.1. Fotodokumentation	14
2.6.2. Wohnungseigentumsvertrag (Statut).....	17
2.6.3. Nutzwertgutachten.....	18
2.6.4. Besondere Vereinbarungen	20
2.6.5. Bau- und Erhaltungszustand	20
2.6.6. Kontaminierungen.....	20
2.6.7. Offene Rechnungen und Aufträge	21
2.6.8. Objektart	21
2.6.9. Hausbesorger.....	21
2.6.10. Sockelsanierung / Bauaufträge	21
2.6.11. Reparaturrücklage	21
2.6.12. Ö-Norm B-1300.....	22
2.6.13. Reparaturvorschau.....	22
2.6.14. Energieausweis	22
2.7. Bewertungsgegenständliche Einheiten.....	23
2.7.1. Wohnungseigentum an Werkstätte Top 1a (B-LNr.: 4).....	28
2.7.1.1. Fotodokumentation Werkstätte 1a	32
2.7.2. Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 (B-LNr.: 6).....	34
2.7.2.1. Fotodokumentation Wohnung Top 7.....	36
2.7.3. Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 (B-LNr.: 13)	38
2.7.4. Fotodokumentation Wohnung Top 6.....	40
2.7.5. Kautionen.....	43
2.7.6. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte	43
3. BEWERTUNG	45
3.1. Allgemeines.....	45
3.2. Residualwert/Bodenwert	47
3.3. Vergleichswerte/möglicher Veräußerungserlös.....	48
3.4. Investitionskosten (Entwicklungskosten).....	49
3.4.1. Baukosten.....	49

3.4.2.	Unvorhergesehenes	51
3.4.3.	Abbruchkosten	51
3.4.4.	Zinsen	51
3.4.5.	Vermarktungskosten	52
3.4.6.	Unternehmergewinn	52
3.4.7.	Kaufnebenkosten	52
3.4.8.	Unsichere rechtliche Verhältnisse	52
3.5.	Anpassung an die Marktlage	52
3.6.	Berechnung Werkstätte Top 1a	53
3.7.	Berechnung Wohnung Top 7	54
3.8.	Berechnung Wohnung Top 6	55
4.	Zusammenfassung	56

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien
Beschluss vom 04.10.2024

1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der

1. B-LNr.: 4, 182/1140-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Werkstätte Top 1a
2. B-LNr.: 6, 24/1140-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
3. B-LNr.: 13, 163/1440-Anteile
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6

jeweils der Liegenschaft EZ 1155, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Amerlingstraße 7 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 26.04.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme
14.03.2025

1.4. Grundlagen

- Frustrierte Befundaufnahme am 25.11.2024
- Befundaufnahme am 14.03.2025 in Anwesenheit:
 - Mitarbeiterin der HV Mag. Fündler Hausverwaltungs GmbH
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser mit 2 Zeugen
 - Gefertigter Sachverständiger
- Mietvertrag zu TZ 2672/2025 (jedem Interessenten wird empfohlen unter der Tagebuchzahl Einblick in die Urkunde zu nehmen)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde, insbesondere
 - Pläne
 - Bearbeitungsbogen § 62 BO der MA 37/972995-2019 vom 01.09.2022
 - Bearbeitungsbogen § 62 der MA 37/972995-2019-1 vom 20.12.2019
 - Einreichplan zu Zahl MA 37/6-972995-2019-1 vom 20.12.2019 (Umbau und Dachausbau des Wohnhauses mit Werkstätte)

- Einreichplan zu Zahl MA37/6-972995-2019-1 vom 20.12.2019 (Bauliche Änderungen des Wohnhauses)
- Einsichtnahme in die elektronische Urkundensammlung, insbesondere
 - Wohnungseigentumsstatut zu TZ 130/2021
 - Nutzwertberechnung zu TZ 130/2021
- Schreiben der Hausverwaltung Mag. Fündler Hausverwaltungs GmbH u.a. vom 24.03.2025 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
 - Pläne
 - Vorschreibung Top 1a, 7 und 6 vom 01.04.2025
 - Vorausschau für 2025 vom 20.12.2024
 - Energieausweis vom 12.10.2020
 - Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 130/2021 vom 04.12.2020
 - Nutzwertgutachten TZ 130/2021 vom 14.05.2020
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7953 vom 15.03.2012
- Grundbuchsauszug u.a. vom 10.10.2025
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
 - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage – 2012
 - Seiser-Kainz, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2014
 - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
 - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
 - ÖNORM B1802-1
 - Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
 - Erhebungen über Grundstückspreise
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
 - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
 - Jedem potentiellen Ersteher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
 - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
 - Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.

- Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802-1)

Im Hinblick auf die 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. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Die Bewertung erfolgt stichtagsbezogen.

1.7. Umsatzsteuer

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. BEFUND

2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf

EINLAGEZAHL 1155

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 6, 13 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2672/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

38 GST-Fläche

317

Bauf.(10)

100

Gärten(10)

217

47/8 GST-Fläche

447

Bauf.(10)

372

Bauf.(20)

5

Gärten(10)

70 Amerlingstraße 7

GESAMTFLÄCHE

764

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 182/1140

LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH (FN 495564x)

ADR: Halbgasse 18/2, Wien 1070

a 9278/2018 Kaufvertrag 2018-08-14 Eigentumsrecht

b 130/2021 1212/2021 Wohnungseigentum an Werkstätte Top 1a

c gelöscht

6 ANTEIL: 24/1140

LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH (FN 495564x)

ADR: Halbgasse 18/2, Wien 1070

a 9278/2018 Kaufvertrag 2018-08-14 Eigentumsrecht

b 130/2021 1212/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7

c gelöscht

13 ANTEIL: 163/1140

LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH (FN 495564x)

ADR: Halbgasse 18/2, Wien 1070

a 9278/2018 Kaufvertrag 2018-08-14 Eigentumsrecht

b 130/2021 1212/2021 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6

c gelöscht

***** C *****

9 b 8156/2019 IM RANG 9394/2018 Pfandurkunde 2019-08-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 9.450.000,--

für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)

c 2098/2024 Klage (Handelsgericht Wien 27 Cg 20/24 g)

16 auf Anteil B-LNR 4 6 13

a 2623/2024 Versäumungsurteil 2024-02-01

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.000,--

samt 11,08 % Z aus EUR 10.000,-- ab 1.4.2023 bis 30.6.2023,

12,58 % Z aus EUR 10.000,-- ab 1.7.2023 bis 31.12.2023,
13,08 % Z aus EUR 10.000,-- ab 1.1.2024,
Kosten EUR 2.744,51 samt 4 % Z seit 1.2.2024, Antragskosten
EUR 835,33 für Gumpi Wohnimmobilien Projektentwicklung GmbH
(FN 479740a) (69 E 1538/24d)

17 auf Anteil B-LNR 4 6 13
a 3316/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 10.000,-- samt Zinsen
i.d.Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
1.4.2023, Kosten EUR 2.744,51 samt 4 % Z seit 1.2.2024,
Kosten EUR 835,33, Antragskosten EUR 684,43 für Gumpi
Wohnimmobilien Projektentwicklung GmbH (FN 479740a)
(74 E 32/24w)

18 auf Anteil B-LNR 4 6 13
a 11006/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 1584/24m)

20 auf Anteil B-LNR 4 6 13
a 1262/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstreckbaren Forderung von EUR
500.000,-, samt 7,5% Zinsen seit 24.01.2024, der Kosten von
EUR 30.000,- samt 7,5% Zinsen seit 24.01.2024, Antragskosten
EUR 3.151,88, für Dornbirner Sparkasse Bank AG (FN 223707g)
(74 E 29/25f - 74 E 32/24w)

21 auf Anteil B-LNR 4 6 13
a 2053/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 23.414,04 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss vom 21.3.2025, Antragskosten EUR
1.080,22 für Wohnungseigentümergeinschaft EZ 1155 KG
01009 Mariahilf Amerlingstraße 7
(74 E 32/24w - 74 E 47/25b)

22 auf Anteil B-LNR 4 13
a 2672/2025
BESTANDRECHT bis 2040-01-31 für Balint Tatai geb 1977-10-03
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 08.04.2025 16:44:39

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen. Das im Lastenblatt intabulierte Bestandrecht (Werkstätte Top 1a und Wohnung Top 6) wird -nach Rücksprache mit dem Gericht- nicht weiter berücksichtigt, aber im Gutachten genannt.

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf. Der 6. Wiener Gemeindebezirk ist im Norden von der Mariahilfer Straße und im Süden vom Wienfluss (Naschmarkt, Wienzeile) begrenzt. Im Westen grenzt Mariahilf an den 15. (Gürtel) und im Osten an den 1. Bezirk (Getreidemarkt).

Die gegenständliche Liegenschaft liegt zwischen der Mariahilfer Straße und der Gumpendorfer Straße und verläuft von der Mariahilfer Straße zur Gumpendorfer Straße, vom Nordwesten nach Südosten. Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Amerlingstraße, die Gumpendorfer Straße, die Esterhazygasse und die Damböckgasse

begrenzt. Der Verkehr wird über ein Einbahnsystem geregelt. Die Liegenschaft befindet sich unweit der Begegnungszone der Mariahilfer Straße in einer verkehrsberuhigten Straße mit Fahrradanlage. Taxistandplätze und Fahrradabstellplätze sind zu Genüge vorhanden. Außerdem befinden sich Erholungsflächen wie der Esterhazypark oder der Loquaipplatz in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Wohn- und guter Geschäftslage mit relativ starkem Verkehrsaufkommen. Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Die Stadtausfahrten sind aufgrund der zentralen Lage (Hadikgasse, Triester Straße) relativ gut erreichbar.

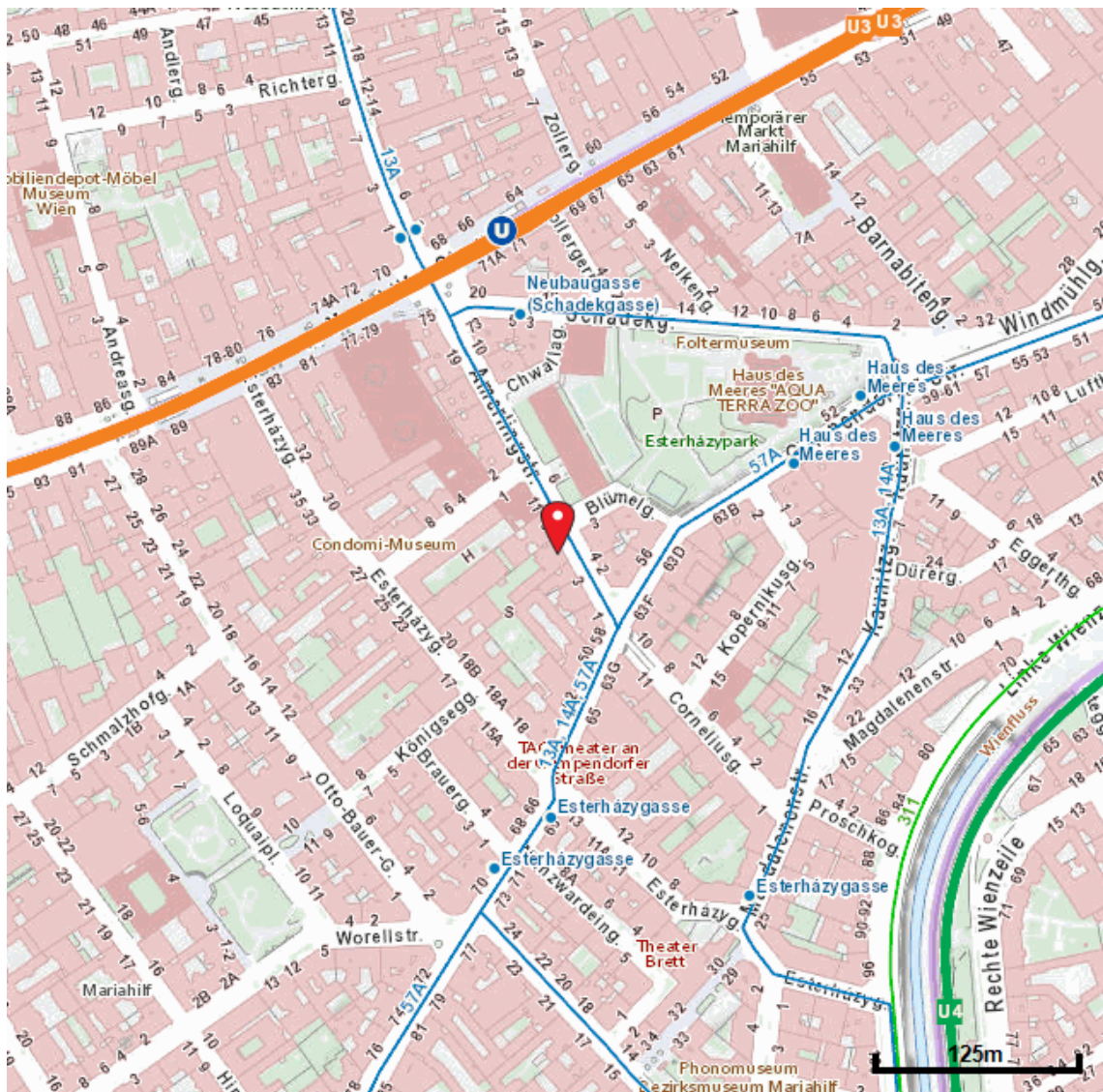
Eine sehr gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (unter anderem U 3, Autobuslinien 13A, 14A und 57A) ist gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe. Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Lage bezeichnet werden.

Die Infrastruktureinrichtungen stellen sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	3	4	9	64	384
Schulen	1	0	3	26	125
Kindergärten	0	0	7	13	99
Arztpraxen	0	5	25	61	338
Apotheken	0	3	2	17	72
Versorgung	0	19	38	111	462
Entfernung zur nächsten Haltestelle	111 m				
Entfernung zur nächsten Schule	47 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	221 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	212 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	177 m				

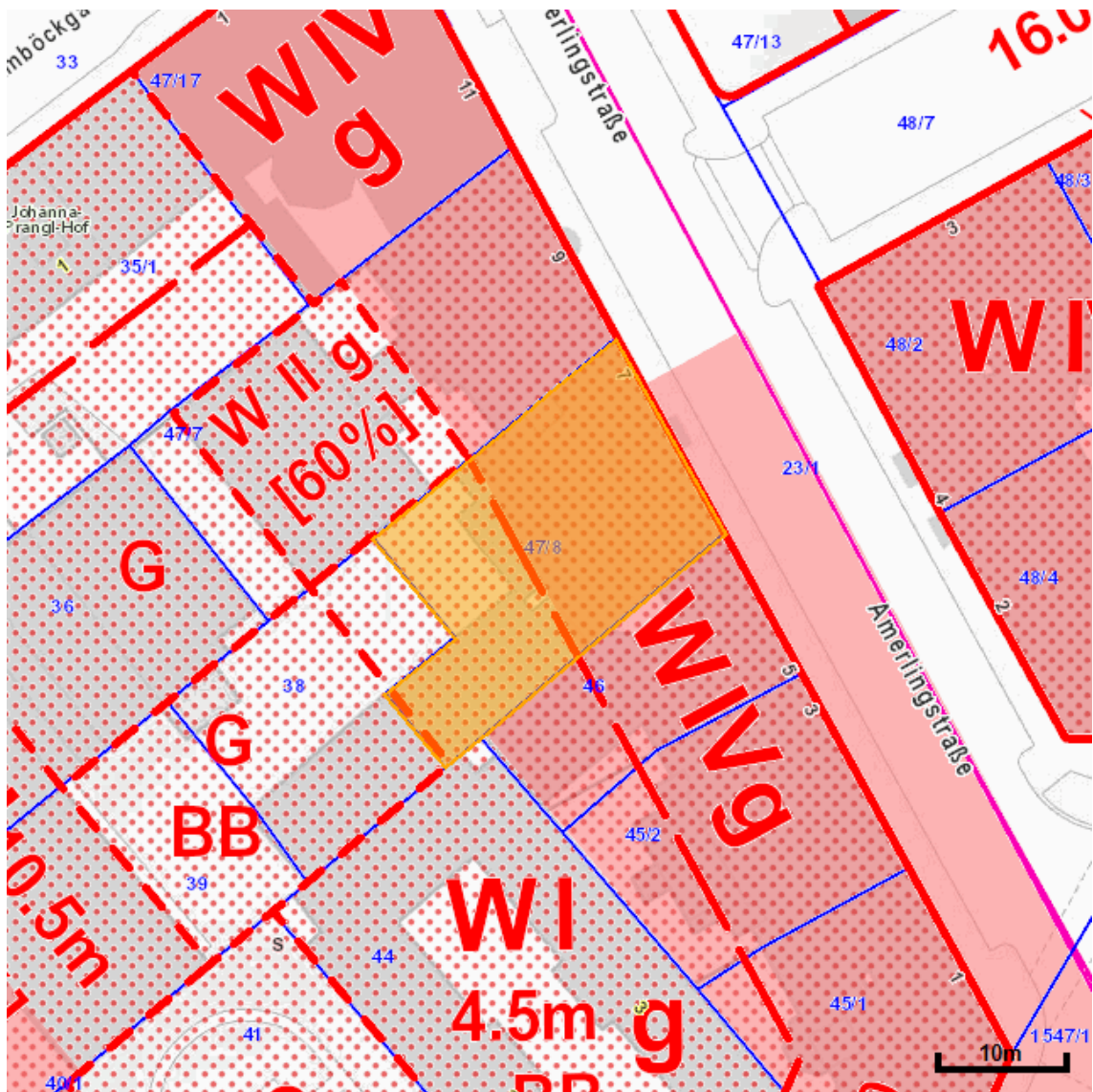
Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan entlang der Amerlingstraße als Bauland Wohngebiet, Wohn- und Schutzzone, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, bei einer Bautiefe von 15m, ausgewiesen. Dahinter, im Innenhof lautet die Flächenwidmung teilweise Bauland Wohngebiet, Wohnzone, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, 60% Bebauung. Der restliche Bereich (Werkstätte Top 1a) ist gärtnerisch zu gestalten, wobei in den als BB ausgewiesenen Flächen die Errichtung von unterirdischen und oberirdischen Bauten untersagt ist.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen.



2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 764m². Bei diesem Objekt handelt es sich um eine viereckige ebene Liegenschaft, wobei der Terrainverlauf entlang der Amerlingstraße Richtung Südosten leicht abfallend ist. Die Erschließung der Liegenschaft/des Gebäudes erfolgt über die Amerlingstraße.

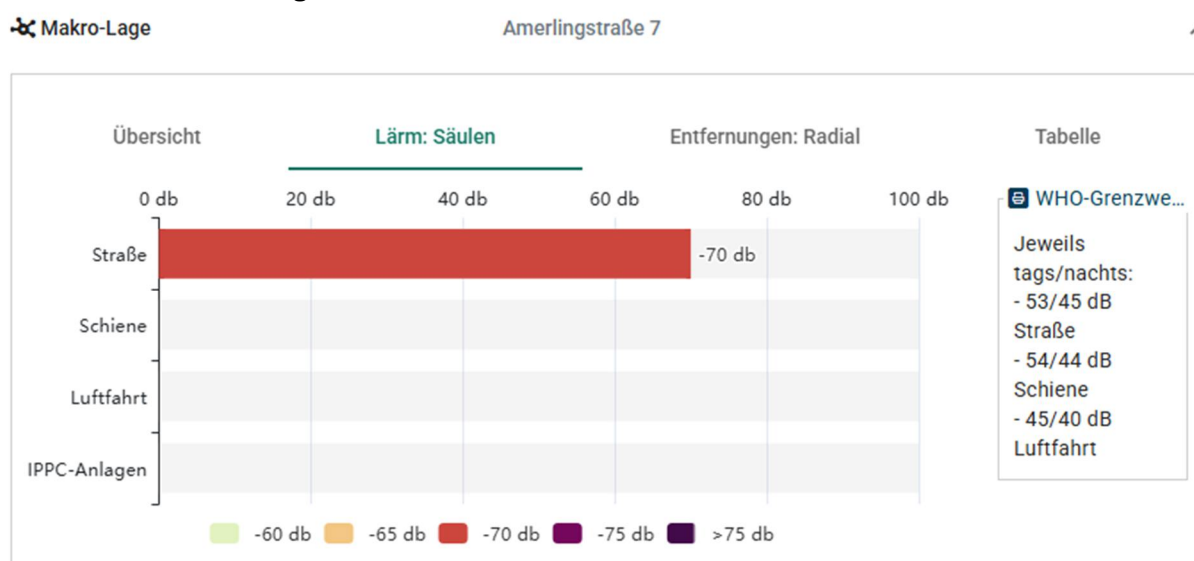
Alle ortsüblichen Anschlüsse sind vorhanden.

2.5. Umgebungslärm

Das Bundes Umgebungs-lärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

Zum Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab. In einer Lärmkarte wird dargestellt, an welcher Stelle welche Lautstärke erreicht wird. Die flächenhafte Ermittlung von Immissionspegeln kann nur durch individuelle Untersuchung erfolgen.

Die gegenständliche Liegenschaft wird auf der Lärmkarte für Straßenverkehr tangiert.



2.6. Gebäude

Das gegenständliche Gebäude wurde um 1890 als Wohnhaus errichtet. Das Gebäude befindet sich auf einer Mittelparzelle und gliedert sich in Kellergeschoß (teilweise), Souterrain (entspricht in Natura einem Erdgeschoß), Hochparterre, 4 Stockwerke inkl. (Baustelle) Dachgeschoß (=lt. Plan 4. Stock).

In dem Gebäude befinden sich lt. Nutzwertgutachten des Architekten Dipl.-Ing. Mileta Rado vom 14.05.2020 (TZ 130/2021) 8 Wohnungen, ein Geschäftslokal und eine Werkstätte.

Die Straßenfassade ist reich gegliedert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Gebäude verfügt über ein zentrales Stiegenhaus. Die Stiege entspricht einer geradlinigen Treppe mit Podest in den Halbstöcken. Es ist

kein Aufzug vorhanden. Die Belichtung der Stiege erfolgt über Fenster im Stiegenhaus.

Der Hauszugang erfolgt über ein 2-flügeliges Eingangstor der Amerlingstraße über einen Durchgang, welcher in den Innenhof führt. Im Durchgang befindet sich auch der Zugang zum Stiegenhaus. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Im Treppenhaus befinden sich die Brieffächer. Das Stiegenhaus weist einen keramischen Belag bzw. geglättete Betonstufen auf. Die Wände und Decken im Stiegenhaus sind gestrichen. Die Fenster sind aus Holz.

Das Gebäude ist straßenseitig unterkellert. Der Keller weist eine für den Altbau typische Grundfeuchte auf.

Weitere Angaben zur Liegenschaft¹:

Unten angeführt dürfen wir Ihnen unsere Rückmeldungen bekanntgeben:

x) besondere Vereinbarungen der Eigentümer

Uns sind keine besonderen Vereinbarungen der Eigentümer bekannt, außer, dass die LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH, die scheinbar ihnen gehörende Top 7 als Fahrradraum zur Verfügung gestellt hat

x) Außenstände der Eigentümerin & derzeitige Vorschreibungen:

für Top 1a = € 14.489,65

für Top 6 = € 14.953,95

für Top 7 = 1.793,21

In den oben genannten Rückständen sind auch Sondervorschreibungen vom März 2025 enthalten, im Anhang übermitteln wir Ihnen die Vorschreibung 03/2025, in der auch die Sondervorschreibung berücksichtigt ist, sowie die reguläre Vorschreibung ab 04/2025.

x) Stand der Rücklage

per Stichtag 24.03.2025 = € 5.091,02

x) Ist mit größeren Reparaturen in nächster Zeit zu rechnen

Ja. In naher Zukunft muss der Heizraum fertiggestellt, der Kanal saniert und die Zentralheizung repariert werden. Möglicherweise kommen weitere Instandhaltungsarbeiten dazu.

x) Ist mit einer spürbaren Erhöhung der Instandhaltungsbeiträge in nächster Zeit zu rechnen

Da die Rücklage zu gering ist, müssen die oben genannten Arbeiten entweder mittels Einmalzahlung oder Darlehensaufnahme finanziert werden. Die reguläre Rücklagenvorschreibung entspricht der Mindestrücklage und wird nicht angehoben.

x) Gibt es eine HB-Wohnung; wird diese vom HB genutzt oder gibt es eine andere Regelung (Reinigungsinstitut)

Es gibt unseres Wissens nach keine HB-Wohnung. Derzeit gibt es auch keinen Reinigungsvertrag. Die Reinigung wird ca. alle 2 Monate gesondert beauftragt und von einer Reinigungsfirma durchgeführt.

x) Wer übernimmt die Schneeräumung

Die Firma Robi-Prompt Pfister GmbH ist mit dem Winterdienst beauftragt.

x) Mitteilung, ob es ein Kellerabteil für die gegenständliche Wohnung gibt

Ist uns leider nicht bekannt.

¹ Diese Informationen stammen von der Hausverwaltung

x) Allfällige Bauaufträge Gerichts- oder Schlichtungsstellenverfahren

Es gibt einen Bescheid für eine Ersatzpflanzung eines Baumes (GZ 1031747-2021-29) für welchen uns die Frist bis Ende Dezember 2026 erstreckt wurde. Andere Bauaufträge Gerichts- oder Schlichtungsstellenverfahren sind uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

x) Energieausweis

Im Anhang.

x) letzte Vorausschau

Im Anhang.

x) Pläne in elektronischer Form

Übermitteln wir Ihnen via WeTransfer. Uns liegen nur Pläne aus dem Bauakt vor, sowie die letzten Einreichpläne der LNR Amerlingstraße 7 Projektentwicklung GmbH, welche jedoch unseres Wissens nach, mangels Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht bei der MA 37 eingereicht wurden.

x) Überprüfungsprotokoll nach B 1300

Liegt nicht vor.

x) Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Liegt nicht vor. Wir verwalten die Liegenschaft seit Februar 2024 und haben im Vorjahr keine Versammlung abgehalten. Von der Vorverwaltung wurden uns keine Unterlagen übergeben. Falls Sie Unterlagen bei der Vorverwaltung anfordern möchten, geben wir Ihnen unten angeführt die Kontaktdaten bekannt:

CCI Immobilientreuhand GmbH
1010 Wien, Tuchlauben 12
Tel. 01/5336470
Mobil 0676/5608208
Erreichbar Di, Fr 9-17 Uhr, Do 9-13 Uhr
Mail: office@cci.at
www.meinhausverwalter.at

x) Wohnungseigentumsvertrag

Im Anhang.

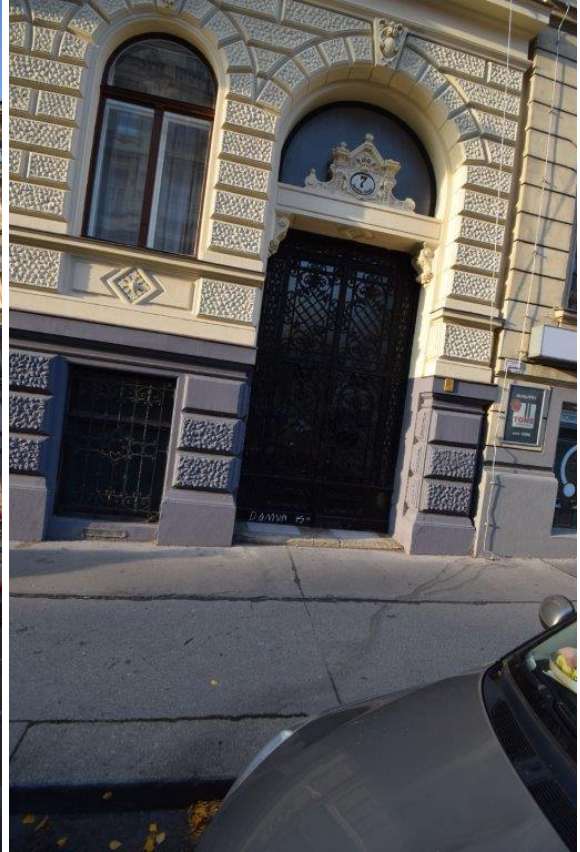
x) Nutzwertgutachten

Im Anhang.

x) liegenschaftsbezogene Verträge

Im Anhang. Versicherungspolizze wird aufgrund der Größe der Datei auch via WeTransfer übermittelt.

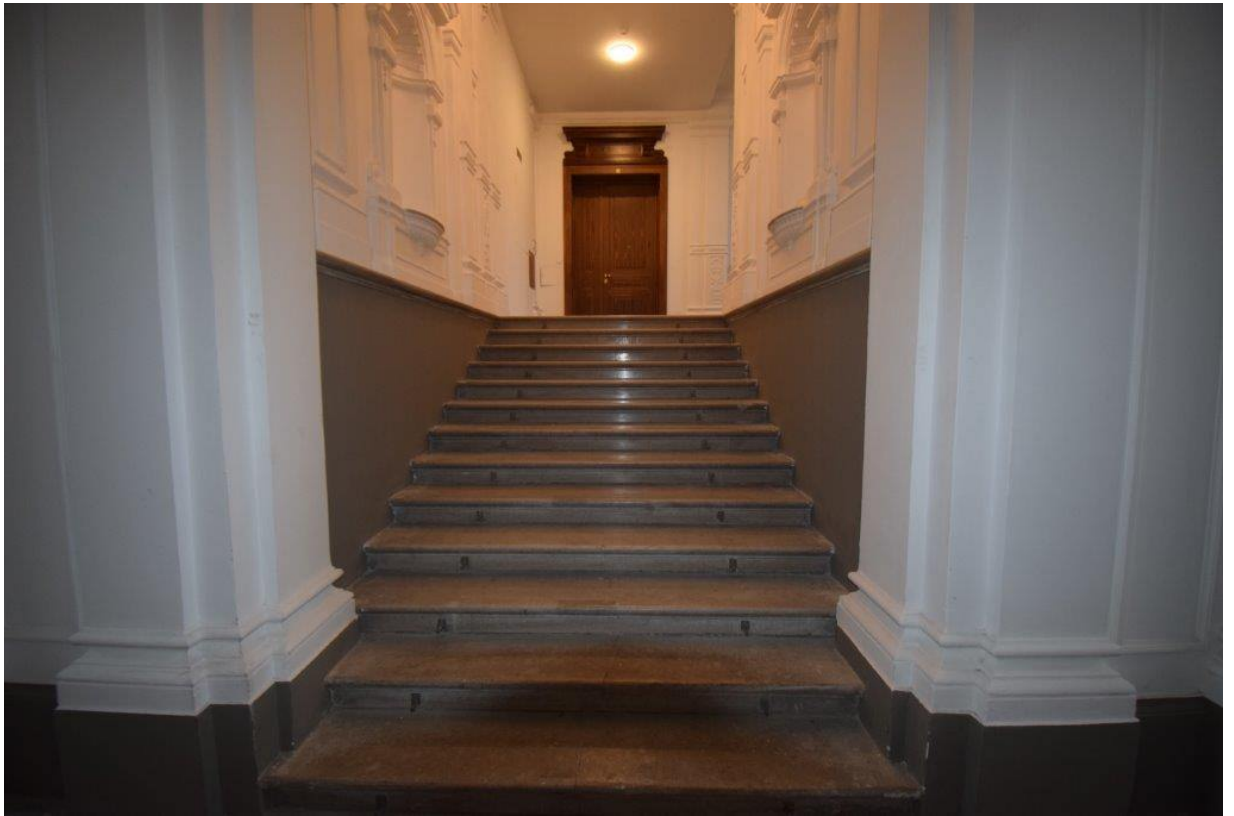
2.6.1. Fotodokumentation



Straßenansicht /Gebäudezugang



Durchgang zu Innenhof und Stiegenhaus



Zugang Stiegenhaus von Durchgang



Stiegenhaus



Hofansicht Straßengebäude/Ansicht Hofgebäude (Werkstätte) – rechts



Hofgebäude (Werkstätte)

Die Rücklage ist als gebundenes Vermögen der Eigentümergemeinschaft zu verwalten, auf einem gesonderten Konto der Eigentümergemeinschaft zu verwahren und bestmöglich zu verzinsen. Ein Nachweis über die Kontogebahrung ist jährlich vorzulegen.

7. GEMEINSAME FLÄCHEN DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die auf sich auf den Allgemeinflächen befindlichen Räumlichkeiten dürfen wie folgt benutzt werden:

Der Müllraum in Erdgesch. dient den Wohnungseigentümern zu Entsorgung von Hausmüll. Der Hausmüll ist in den dafür vorgesehenen Müllcontainern zu entsorgen. Das Abstellen von Müll neben den Müllcontainern ist zu unterlassen.

Im Fahrradraum im Keller sind Fahrräder derart zu abzustellen bzw an den Vorrichtungen aufzuhängen, dass der Zugang zum Fahrradraum nicht versperrt wird. Im Kinderwagenraum im Keller können auch Fahrräder an den Halterungen verstaubt werden.

Außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte der Einlageräume und dem Fahrradraum bzw Kinderwagenraum dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung sämtlicher Miteigentümer keine Gegenstände abgestellt werden.

Die Miteigentümer verpflichten sich für den Fall, dass sie ihr Wohnungseigentum selbst nicht benutzen, dafür zu sorgen, dass die jeweiligen Benutzer ihrer Räume sich an die Bestimmungen dieses Vertrages halten.

Klosterneuburg, am 4.12.2020

LWR Amerlingstraße 7 Projekt-
entwicklung GmbH

BG 010 TZ 130/2021

Solo - 5 -

2.6.3. Nutzwertgutachten

RH+architekten zt gmbh

Arch. DI Mileta Rado Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker



NUTZWERTGUTACHTEN

Für die Liegenschaft in:

1060 Wien
Amerlingstraße 7
EZ 1155
KG 01009 Mariahilf



Wien, 14. Mai 2020

1200 wien | tel +431 270 74 67 | www.rhplus.at | atu 57702249 | bic 018211770000
wallensteinplatz 3-4/1/13-15 | fax +431 270 74 67 15 | office@rhplus.at | firmenbuch FN 244268w | iban AT602011128233837300

BG 010 TZ 130/2021

- 2 -

Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäss § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF des BGBl. I Nr. 124/2006 des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Mileta Rado:

10 wohnungseigentumslawliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:

- 8 Wohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 Werkstätte

Alle oben angeführten Objekte wurden bewertet, da keines aufgrund der Zweckbestimmung iSd § 2 (4) WEG 2002 allgemein genützt wird.

Auf der Liegenschaft befinden sich im Sinne des § 2 (2) letzter Satz WEG 2002

k e i n e Abstellplätze für KFZ.

Im Sinne des § 2 (3) des WEG 2002 gibt es folgendes Zubehörwohneigentum, das zu bewerten ist:

- 2 Dachböden

Grundlage dieses Gutachtens bildet der baubehördlich genehmigter Einreichplan (Bauanzeige mit Aktenzahl: MA 37/972995-2019-1)

BG 010 TZ 130/2021

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
SOUTERRAIN		
TOP 1a	WERKSTÄTTE	182
TOP 1	GESCHÄFTSLOKAL	136
TOP 7	WOHNUNG	24
HOCHPARTERRE		
TOP 2	WOHNUNG	118
1. STOCK		
TOP 3	WOHNUNG mit Loggia	177
2. STOCK		
TOP 3a	WOHNUNG	96
TOP 3b	WOHNUNG	79
3. STOCK		
TOP 4	WOHNUNG	90
TOP 5	WOHNUNG	75

i 010 TZ 130/2021

ERLÄUTERUNGEN:

1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Wert 1,00 (Regelnutzwert pro m²) als Bezugsbasis dient.

2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit, eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug oder eines Zubehörowohnungseigentums wird unter RUNDUNG der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt - § 8 (1) des WEG 2002. Für Zubehörobjekte im Sinne des § 2 (3) gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 - erster Satz, jedoch wird mindestens die Zahl "eins" eingesetzt.

3.) Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 des WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

REGELNUTZWERTE:

WE-Objekt:	Wohnung	1,00
	Geschäftslokal	
	Anteil Keller	0,60
	Anteil Souterrain	0,90
	Büro	1,00
	Werkstätte	
	Anteil Keller	0,20
	Anteil Souterrain	0,40
	Anteil Hochparterre	0,60
	Anteil 1. Stock	0,60
Zubehör:	Dachboden	0,50

Loggia: 50,00% des zugehörigen Wohnnutzwertes

3 010 TZ 130/2021

GESCHOSS/TOP NR.	BESTANDSGEGENSTAND	NUTZWERT
4. STOCK/DACHGESCHOSS		
TOP 6	WOHNUNG Dachboden 1 Dachboden 2	163
SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE		1140

BG 010 TZ 130/2021

ABSCHLÄGE:

A1	5,00%	Geschäftslokal am Rande von Geschäftsviertel
A2	12,50%	Lage einer Wohnung im Souterrain (Eingangsebene)
A3	10,00%	Fehlendes Bad im Wohnungsverband
A4	10,00%	Fehlendes WC im Wohnungsverband
A5	5,00%	Teilweise Lage einer Wohnung an mäßig verkehrsreicher Straße
A6	2,50%	Geschoßlage ohne Lift - 2. Stock
A7	5,00%	Geschoßlage ohne Lift - 3. Stock
A8	7,50%	Geschoßlage ohne Lift - 4. Stock/Dachgeschoß
A9	2,50%	Große Wohnnutzfläche (>180m²)

ZUSCHLÄGE:

Z1	5,00%	Kleine Wohnnutzfläche (<50m²)
Z2	2,50%	Zusätzlicher Sanitärraum im Wohnungsverband
Z3	5,00%	Lage einer Wohnung im 4. Stock/Dachgeschoß (Belichtung/Ausblick)

BG 010 TZ 130/2021

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G	
SOUTERRAIN							
TOP 1a							
Werkstätte							
Anteil Keller	12,97	0,200		0,200	2,59		
Anteil Souterrain	144,26	0,400		0,400	57,70		
Anteil Hochparterre	137,65	0,600		0,600	82,59		
Anteil 1. Stock	65,75	0,600		0,600	39,45		
Nutzfläche	360,63						182
TOP 1							
Geschäftslokal							
Anteil Souterrain	108,21	0,900	A1	0,855	92,52		
Anteil Keller	76,03	0,600	A1	0,570	43,34		
Nutzfläche	184,24						136
TOP 7							
Wohnung							
Anteil Souterrain	15,08	1,000	A2,A3,A4,Z1	0,725	10,93		
Anteil Hochparterre	15,46	1,000	A3,A4,Z1	0,850	13,14		
Wohnnutzfläche	30,54						24
HOCHPARTERRE							
TOP 2							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	117,97	1,000		1,000			118
1. STOCK							
TOP 3							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	189,80	1,000	A5,A9	0,925	175,57		
Loggia	3,12	0,500		0,463	1,44		
	192,92						177

i 010 TZ 130/2021

Bestandsgegenstand	Fläche	Regel NW	Zu-, Abschläge	NW / m2	Nutzwert E	Nutzwert G	
2. STOCK							
TOP 3a							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	100,58	1,000	A5,A6,Z2	0,950			96
TOP 3b							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	82,70	1,000	A5,A6,Z2	0,950			79
3. STOCK							
TOP 4							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	96,94	1,000	A5,A7,Z2	0,925			90
TOP 5							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	81,08	1,000	A5,A7,Z2	0,925			75
4. STOCK/DACHGESCHOSS							
TOP 6							
Wohnung							
Wohnnutzfläche	46,36	1,000	A8,Z1,Z3	1,025	48		
Dachboden 1	105,07	0,500		0,500	53		
Dachboden 2	124,00	0,500		0,500	62		163
SUMME DER NUTZWERTE ALLER LIEGENSCHAFTSANTEILE							1140
Erklärung:							
	NW	Nutzwert					
	Nutzwert E	Einzelnutzwert					
	Nutzwert G	Gesamtnutzwert					

BG 010 TZ 130/2021

2.6.4. Besondere Vereinbarungen

Im Grundbuch sind keine Vereinbarungen intabuliert. Seitens der Hausverwaltung wurden auch keine besonderen Vereinbarungen bzw. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bekannt gegeben.

2.6.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als gut bezeichnet werden. Es besteht kaum Instandhaltungsrückstau. Die Liegenschaft (das Gebäude) ist gepflegt. Hievon ausgenommen sind die Kellerräumlichkeiten (Souterrainebene), der Innenhof und die bewertungsgegenständlichen Objekte selbst.

2.6.6. Kontaminierungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine

Altlasten festgestellt. Es wurde, ausgenommen der Einsicht in das Informationssystem, nicht erhoben, ob welche vorliegen.

2.6.7. Offene Rechnungen und Aufträge

Von der Hausverwaltung wurden keine Angaben getätigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine offenen Rechnungen oder Aufträge bestehen.

2.6.8. Objektart

Das Objekt ist als Wohngebäude im Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsobjekt) zu bezeichnen.

2.6.9. Hausbesorger

Es gibt keinen Hausbesorger mit Hausbesorgerwohnung. Die Haus- und Schneereinigung erfolgt über ein externes Unternehmen.

2.6.10. Sockelsanierung / Bauaufträge

Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine offenen Verfahren. Es gibt einen Bescheid für eine Ersatzpflanzung eines Baumes (GZ 1031747-2021-29) für welchen die Frist bis Ende Dezember 2026 erstreckt wurde.

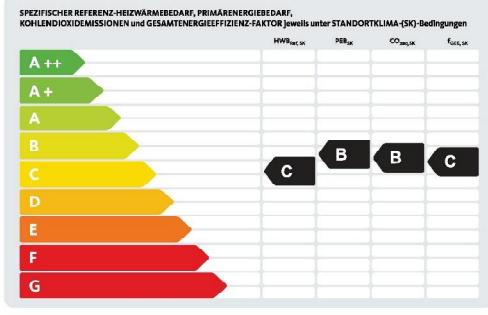
2.6.11. Reparaturrücklage

Der Stand der Allgemeinen Rücklage beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung per 24.03.2025 rd. € 5.000,00. Es ist mit größeren Reparaturen zu rechnen, welche die Rücklage beeinträchtigen. Die Hausverwaltung gab in diesem Zusammenhang bekannt: „In naher Zukunft muss der Heizraum fertiggestellt, der Kanal saniert und die Zentralheizung repariert werden. Möglicherweise kommen weitere Instandhaltungsarbeiten dazu.“ Weiters führte die Hausverwaltung aus:

„Da die Rücklage zu gering ist, müssen die oben genannten Arbeiten entweder mittels Einmalzahlung oder Darlehensaufnahme finanziert werden. Die reguläre Rücklagenvorschreibung entspricht der Mindestrücklage und wird nicht angehoben.“

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Umbau und Dachausbau: Wohnhaus Ameringstr.	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(tel)	Umbau Wohngebäude UG bis 200	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ameringstraße 7	Katastralgemeinde	Marzthal
PLZ/Ort	1000 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01008
Grundstücksnr.	38, 478	Sech-Ölle	178 m



HW_{Ref,uk} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist das Wärmemenge, die in der Räume benötigt werden muss, um diese auf einer normierten geothermischen Bauteiltemperatur unter Berücksichtigung möglicher Energie aus Wärmepumpen, zu liefern.

WW_{Ref,uk} Der Referenz-Warmwasserbedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

HEB Der Heizwärmebedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

HW_{Ref,uk} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist das Wärmemenge, die in der Räume benötigt werden muss, um diese auf einer normierten geothermischen Bauteiltemperatur unter Berücksichtigung möglicher Energie aus Wärmepumpen, zu liefern.

WW_{Ref,uk} Der Referenz-Warmwasserbedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

HEB Der Heizwärmebedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

HW_{Ref,uk} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist das Wärmemenge, die in der Räume benötigt werden muss, um diese auf einer normierten geothermischen Bauteiltemperatur unter Berücksichtigung möglicher Energie aus Wärmepumpen, zu liefern.

WW_{Ref,uk} Der Referenz-Warmwasserbedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

HEB Der Heizwärmebedarf ist die Wärmemenge, die für die Erzeugung von warmem Wasser in einem normierten Mehrfamilienhaus benötigt wird.

Energieausweis für Wohngebäude

GRÜNDEKENNDATEN	Brutto-Grundfläche (BGF)	1.856,3 m ²	Heiztage	258 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
	Bruttogläche (BG)	1.454,6 m ²	Heizgradtage	3224 Kd		Solarthermie
	Bruttovolumen (V _B)	7.427,1 m ³	Klimaregion	N		Photovoltaik
	Gebäude-täufliche (A)	3.351,6 m ²	Norm-Außenstemperatur	-11,3 °C		Stromspeicher
	Konkretion (A/V)	0,47 1/m	Soll-Binnenstemperatur	20,0 °C		WW-W-System (primär)
	charakteristische Länge (L)	2,12 m	mittlere U-Wert	0,415 W/m ² K		WW-W-System (sekundär, opt.)
	Solarfaktor	-	TKF-Wert	91,08		Wärmepumpe (Wärmepumpe)
	Wärde	-	Stromkosten	207000 €		Kessel, Gas
	Teil-V _B	-				HW-W-System (sekundär, opt.)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)	Referenz-Heizwärmebedarf	HW _{Ref,uk} = 63,3 kWh/m ² a
	Heizwärmebedarf	HW _{Bau,uk} = 63,3 kWh/m ² a
	Endenergiebedarf	EE _{Bau,uk} = 112,7 kWh/m ² a
	Gesamtwärmeeffizienzfaktor	EE _{Ref,uk} = 1,07
	Energiebonus-Anzahl	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)	Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,uk} = 132,245 kWh/a	HW _{Ref,uk} = 70,3 kWh/m ² a
	Heizwärmebedarf	Q _{H,bau,uk} = 130,498 kWh/a	HW _{Bau,uk} = 65,8 kWh/m ² a
	Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW,uk} = 10,004 kWh/a	WW _{WW,uk} = 89,3 kWh/m ² a
	Heizenergiebedarf	Q _{H,bau,uk} = 180,585 kWh/a	HE _{Bau,uk} = 89,3 kWh/m ² a
	Energieeffizienzfaktor Warmwasser		EE _{WW,uk} = 1,82
	Energieeffizienzfaktor Raumheizung		EE _{RH,uk} = 1,59
	Energieeffizienzfaktor Heizung		EE _{H,uk} = 22,8 kWh/m ² a
	Haushaltsstrombedarf	Q _{Strom,uk} = 42,202 kWh/a	HS _{Bau,uk} = 122,3 kWh/m ² a
	Endenergiebedarf	Q _{End,uk} = 228,137 kWh/a	EE _{Bau,uk} = 168,8 kWh/m ² a
	Primärenergiebedarf	Q _{Prim,uk} = 217,825 kWh/a	PE _{Bau,uk} = 168,8 kWh/m ² a
	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,uk} = 217,825 kWh/a	PE _{Prim,uk} = 132,4 kWh/m ² a
	Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,uk} = 20,888 kWh/a	PE _{Ren,uk} = 14,4 kWh/m ² a
	Äquivalente Kohlenstoffdioxidemissionen	Q _{CO₂,uk} = 55,498 kg/a	CO ₂ ,uk = 29,7 kg/m ² a
	CO ₂ -emissionen aus fossilen Brennstoffen		CO ₂ ,uk = 1,9
	Photovoltaik-Ertrag	Q _{Phot,uk} = 0 kWh/a	PK _{Phot,uk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT	OWR-Zahl	12.10.2020	Erstellt von	DI Markus Hösel
	Ausstellungsdatum	11.10.2020	Unterschrift	DI Markus Hösel
	Gültigkeitsdatum	11.10.2020		
	Geschäftszahl			

Das Energieausweis erstellt der Verleger der ÖNB-Software in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED) und der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED) und der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED).

Das Energieausweis erstellt der Verleger der ÖNB-Software in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED) und der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED) und der Richtlinie 2002/91/EG über die Energieeffizienz von Gebäuden (EED).

2.7. Bewertungsgegenständliche Einheiten

Die bewertungsgegenständlichen Einheiten bestehen lt. Grundbuch aus einer Werkstätte und 2 Wohnungen, nämlich Top 6 im Dachgeschoß und Top 7 im Erdgeschoß (Souterrain) und Hochparterre. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren die Werkstätte 1a und die Top 6 eine eingestellte Baustelle. Top 7 wird als Fahrradabstellraum genutzt. Die Einheiten können über eine Hauszentralheizung beheizt werden. Auch die Warmwasseraufbereitung kann über diese erfolgen. Die Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft -auch für diese Einheiten- vorgeschrieben.

Für die Einheiten Werkstätte 1a und Wohnung 6 wurde am 30.01.2025 ein Mietvertrag mit Kaufoption für die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Der Mietzins richtet sich nach der von der Eigentümergemeinschaft vorgeschriebenen Rücklage zuzüglich 10 Cent/m². Es wird gegenständlich von einer **Bestandfreiheit** der Einheiten ausgegangen. Bei der Baubehörde lag eine Bauanzeige hinsichtlich Umbauten im Gebäude vor. Diese Umbauten betrafen auch die gegenständlichen Einheiten. Diese Bauanzeige bildet auch die Grundlage für die Erstellung des Nutzwertgutachtens samt Wohnungseigentumsbegründung.

Adresse: 6., Wien, Amerlingstraße 7

MA37 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN Städt#Wien

EZ / KG: EZ 1155, KG Mariahilf (01009), Gst.Nr. 47/8

BEARBEITUNGSBOGEN §62 12
2

Zahl MA 37/972995-2019-1

Eingereicht am: 05.11.2019 Stiege / Stock / Tnr. KG bis 4.Stock

Art der Bauführung (gem.: § 62 Abs.1):
 Schutzzone
 Badeinbau (Ziff. 1)
 Loggienverglasung (Ziff. 2)
 Fenster- / Türtausch (Ziff. 3)
 baul. Änderung (Ziff. 4)
 Stat. Vorbemessung erforderlich? Nein Ja → Prüferingenieur erforderlich

Produkte: Bauanzeigen (Bad-/WC-Einbau - §62(1)Z1) Bauanzeigen (Sonstige Bauführung - §62(1)Z4)

Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am: 18.01.2020
 Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. erf. Vorstakt (Ziff. 4) berücksichtigt
 Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja Nein

Bauanzeige unvollständig
 Verbesserungsauftrag am: 07.11.2019, 11.12.2019 Frist: je 2 Wochen
 Vollständig belegt am: 18.11.2019

Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom: 20.12.2019

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.
 Es liegt kein Untersagungsgrund vor. § 70 § 70 in Verb. mit § 68 § 71

VERGEBÜHRT gem. § 14

EUR 28.- VA mit eBezahlen vorschreiben

Die Sachbearbeiterin: Mag. Dipl.-Ing.® Hinteregger Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Weber

Formularversion 12-2016

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37/972995-2019

Adresse: 6. - Amerlingstraße ONR. 7

AV - Baubeginn: mit Erhebung ohne Erhebung 12

Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt Mitteilung am: 14

baurechtl. GF erforderlich und benannt Mitteilung am: 14

Prüferingenieur erforderlich und bekanntgegeben Mitteilung am: 14

Baubeginn am: 30.01.2020 Spätestmögll. Bauvollendung: 30.01.2020

Ortszerhebung am: 19.02.2020 Baupläne liegen auf Statik erforderlich und liegt auf

Überprüfungsanzeige erforderlich und liegen auf

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme):

Baubeginn erfolgt, jedoch keinen Ange treffen

Sachbearbeiter/in: Dipl.-Ing. Berger Leiter/in: [Signature] Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)

Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüferingenieur)

Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüferingenieur)

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:
 Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____ Einlegen: Überwachungsarchiv

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt am: 25.08.2022
 Belege: Ausführungsplan/pläne grau mit Änderungen Datum: _____
 Überprüfungsanzeige des/der Prüferingenieurs/in

VA mittels eBezahlen vorschreiben: 22,00 Euro 50,00 Euro

Der/Die Sachbearbeiter/in: [Signature] Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Berger
 Datum: 01.09.2022 Datum: 2. SEP 2022

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ 1155 KG Mariahilf

EINREICHPLAN 12
4

FÜR DEN UMBAU UND DACHAUSBAU
 EINES WOHNNHAUSES MIT WERKSTÄTTE
 IN DER AMERLINGSTRASSE 7, 1060 WIEN

GRUNDST. NR.: 38, 47/8 EINLAGEZAHL: 1155

GRUNDST. GR.: KAT. GEM.: 01009 Mariahilf

BAUWERBER: GRUNDEIGENTÜMER:

LNH - Amerlingstraße 7 Projektentwurfung/Realis. Wohnbaugesetz 19-20 / 43 Wien 1010 Österreich

LNH - Amerlingstraße 7 Projektentwurfung/Realis. Wohnbaugesetz 19-20 / 43 Wien 1010 Österreich

BAUFÜHRER: *D&R Bau u. Innenausschuss
 Dr. Semmelweisgasse 14-16
 7204 Niederhof an der Leitha* PLANVERFASSER: **RH+architekten zt gmbh**

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
 Gebietsgruppe Süd, Stadterweiterung I
 Zl.: MA37/8-072995-2019-1
 Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO beantragt.

Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Weber
 Wien, 28.12.2019

PARIE: A B C D E F G H J K L M BÜRO

PLANNHALT: LAGEPLAN SCHNITTE

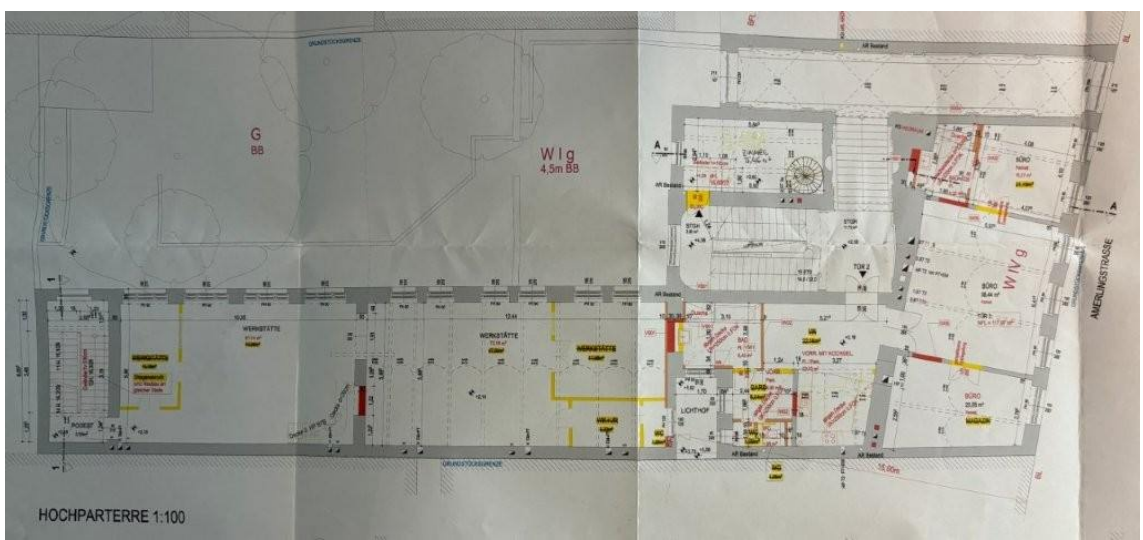
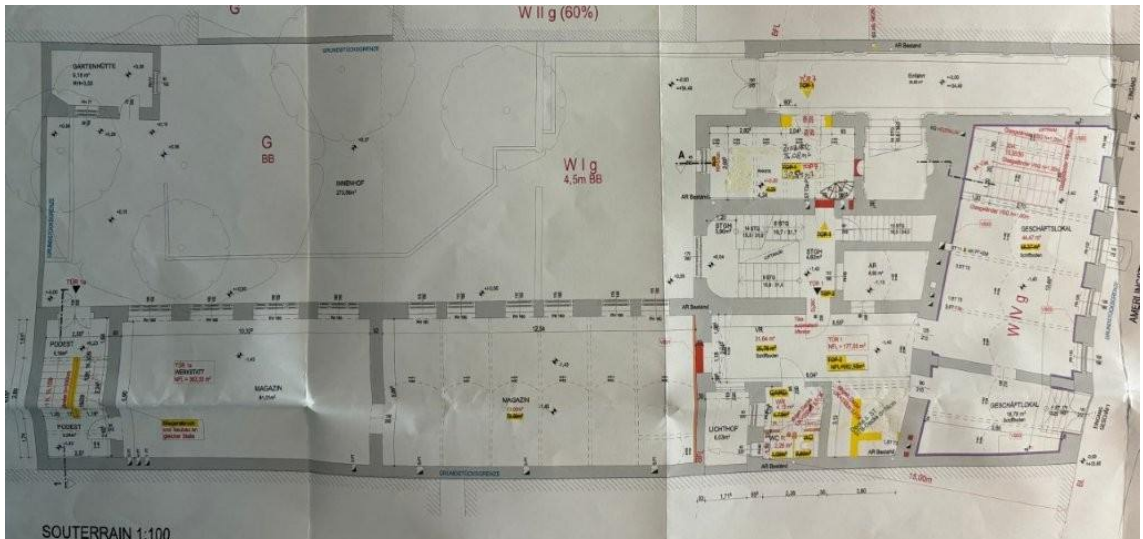
MASSTAB = 1:100, 1:500 PLAN NR.: 2

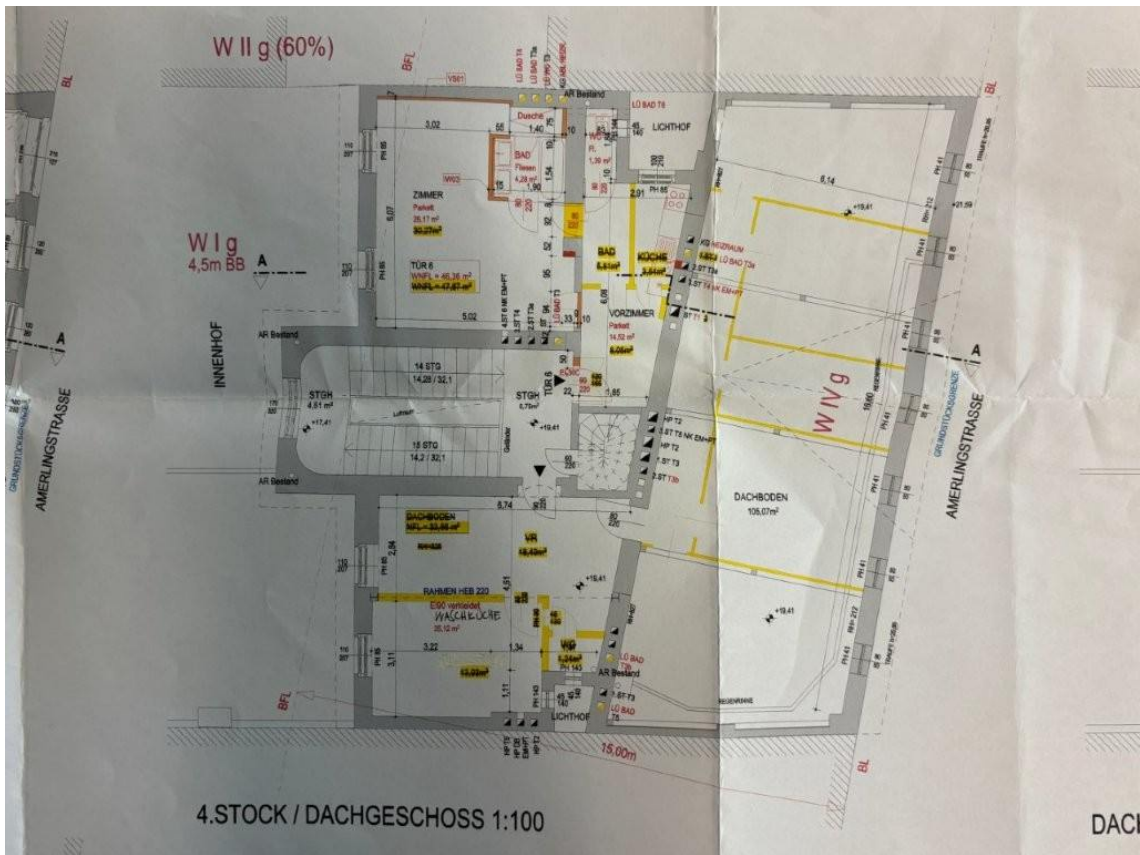
PROJ. NR.: AMS_7

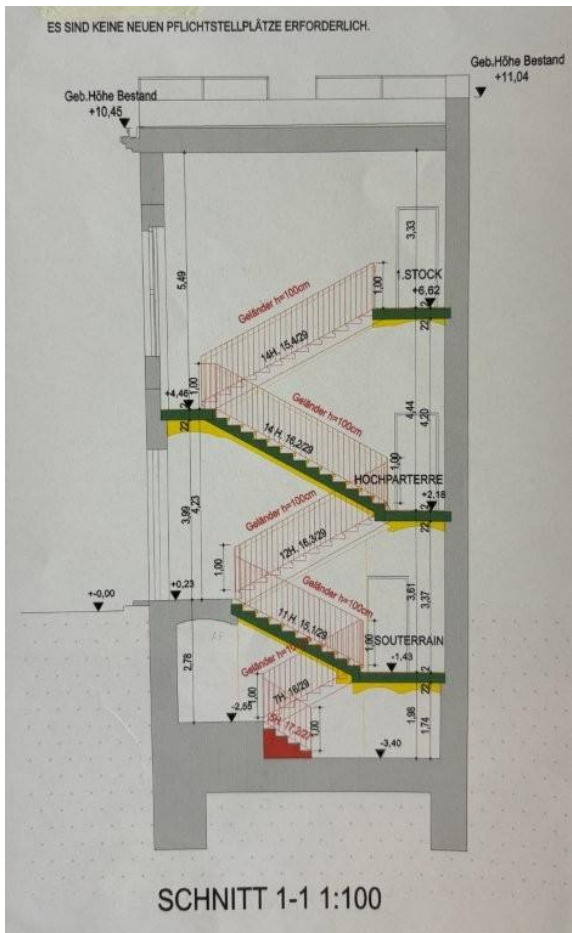
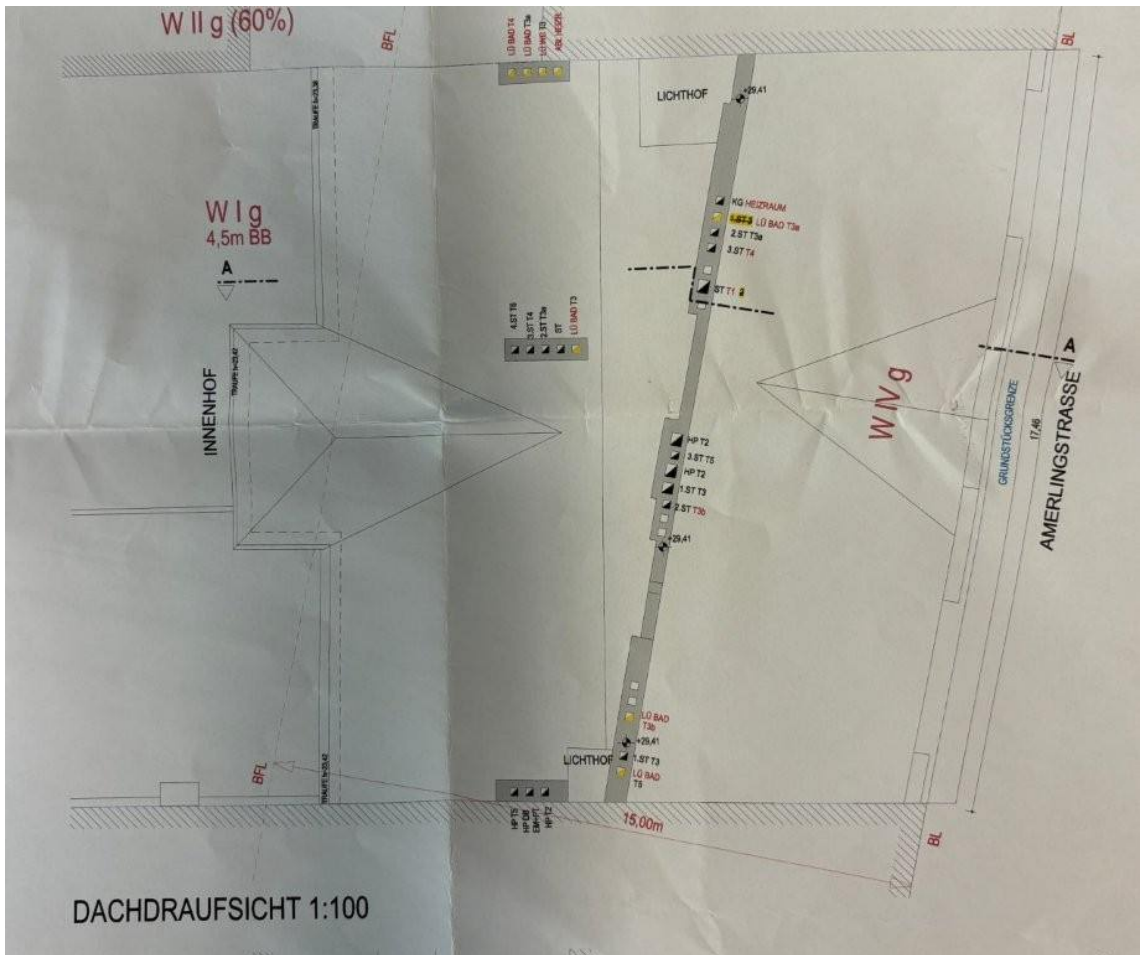
GEZ.: KRE INDEX

DATUM: 27.11.2019

RH+architekten zt gmbh
 DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©







FLÄCHENAUSTELLUNG UND PFLICHTSTELLPLATZBERECHNUNG					
FLÄCHENAUSTELLUNG ALT					
TOP.NR.	WIDMUNG	NFL. m²	TERR. m²	BALKON m²	LOGGIA m²
ST	TOP 2	LOKAL	77,15		
HP	TOP 2	WERKST.	121,21		
HP	TOP 2	BÜRO	59,62		
1ST	TOP 2	WERKST.	56,52		
GESAMT			314,50		

FLÄCHENAUSTELLUNG NEU					
TÜR.NR.	WIDMUNG	NFL. m²	TERR. m²	BALKON m²	LOGGIA m²
ST	TÜR 1	LOKAL	63,25		
HP	TÜR 1A	WERKST.	134,30		
HP	TÜR 2	BÜRO	73,66		
1ST	TÜR 1A	WERKST.	60,18		
GESAMT			331,39		

LEGENDE

BESTAND
 ZIEGELMAUERWERK
 RAUCHWARMELDER
 ABRUCH
 WÄRMEDÄMMUNG
In allen Aufenthaltsräumen GEM. OIB 2; 3; 12

ABKÜRZUNGEN

ZND...	ABHÄNGIGE DECKE	RAR.	REGENABFALTROR
AR...	ARBEITSRaum	ARÖL	ABFALLROHR - ÜBERLÖFTUNG
BA...	BODENBELAG	DNL	NEBENRUHMESSE
BRE...	BRANDSCHUTZLÖFTUNG	PE...	POLYURETAN
FOR...	FLUSSBOGENBRANKE	SH...	SAUNHOHE
KS...	KANALSCHLE	TH...	THERMIE
LÜ...	LÖFTUNG	PT...	PUTZTÜR
OK...	OBERRANKE	SAL...	EMALTIUNG
PH...	PARAPETHOHE	VB...	VORSETZSCHALE
PL...	PUTZSCHICHT	EI 30	BRANDSCHUTZKLASSE TÜRREN (E30-C1)
POT...	POTIERE	E 30	BRANDWIDERSTAND-GLAS
POT. EI 30	POTIERE EIN UMBAUTEIL	E 30	BRANDWIDERSTAND-BAUTEILE
NK...	NOTNAMM	SRE	BRANDENTRAUCHUNG
VAL...	WASCHMASCHINE		

BAUTEILE

ALLE INNEN UND AUFNEN RAUME MIT FRIEDLICHEN ENTLÜFTET
ISOLIERUNG IN WÄSSERLEITEN ÜBER ESTRICH
VORSETZSCHULEN IN WÄSSERLEITEN
OPPRÄGELN IN WÄSSERLEITEN
FEUCHTIGKEITSDICHUNG (VORANSTRICHEN)
ALLE TÜRGEBÄUDE SIND DURCHGANGSLOCHER
HEIZUNG UND WÄRMEDÄMMUNG
HEIZUNG UND WÄRMEDÄMMUNG
HEIZUNG UND WÄRMEDÄMMUNG
ALLE BAUTEILE SIND ELASTISCH BELAGT.
ALLE BELÄGER SIND NICHT ANDERS ANGEBOGEN 110 CM VON FÜR HOCH.
ALLE MASSE DER BAUTEILE SIND GESCHÜBBERE BEMITTELTE
FERTIGGESTELLT MIT PUTZ.
BODENBELÄGE IN BAD, WC, KÜCHE KERMAMICHE FLESEN

BRANDSCHUTZ

DECKELKASSE: OIK
FASZADE: AUSSENWÄRMEDÄMMUNGSSYSTEME C-41
TREPPENHAUS: ABERG DECKE A2-s1, dE
BODENBELÄGE: A2-s1, dE
DACH: BRUF
TRÄGEBÄUTEILE: R30 IN OBERTEN GESCHOSS R30
TRENNSCHICKE: R30 IN OBERTEN GESCHOSS R30
GROBRIEGEL: R30 IN OBERTEN GESCHOSS R30
METALLATIONSGÄSCHE: SIND EBENE BRANDSCHUTZ
BRANDSCHUTZLÖFTUNG: ALLE ERSTES DURCH
LÖFTUNG: IN OBERTEN GESCHOSS
KLEBERSTREIFEN: ÜBER BRANDSCHUTZLÖFTUNG
MINDESTENS 100 MM LÖCHER QUERSCHNITT
ALLE TREPPEN STUFEN UND TÜRREN SIND EINZELN
3 x 1,5 CM ODF OBERGLEICHSTREIFEN
ALLE BRANDSCHUTZTÜRREN SIND EINZELN

SCHADENSFOLGEKASSE: CC2
SANIERUNG EINES BESTANDSFREIES GEBÄUDE.
ALLE WOHNRÄUMEN WERDEN NEU NUMERIERT.

Alle innenliegende Küchen, Vorräume mit Kochelegenheit, Bäder und WC-s werden mechanisch be- und entlüftet.
Jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwärmelder in allen Aufenthaltsräumen -ausgenommen in Küchen, bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich anordnen, sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen.
Interne Treppen sind elastisch zu lagern.
Außenliegende Bauteile sind thermisch zu trennen.
Installationsröhren in Treppenhausebereich sind lt. TRVB 110 auszuführen. Revisionsöffnungen: EI2 30-C 3m.
Fluchtwegorientierungsbeleuchtung: in Treppenhäusern, Außentritten und in Gängen außerhalb von Wohnungen bzw. Betriebseinheiten im Verlauf von Fluchtwegen ausführen.

Für das Bauverfahren wird bestätigt, dass die Grundrisse des bestehenden Planes und Baureis eingehalten werden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauwerkes alle bautechnischen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bauordnung (BO) enthaltenen OIB-Richtlinie 4, insbesondere in Verbindung mit O-NORM B 1900 eingehalten werden, und die Abweichungen im Sinne des § 2 WBTB von der OIB-Richtlinie 4 liegen vor.

Es wird ausdrücklich erklärt, dass die im Energieausweis bzw. Nachweis über den Wärmeschutz und den Nachweis über den Schallschutz angegebenen Auflagen und Angaben (U-Werte und Ra-Fakt der transparenten Bauteile bzw. Fenster, g und z) - gegebenenfalls mit Ergänzungen bzw. Korrekturen - mit jenen auf dem Einreichungs-Dokument, insbesondere hinsichtlich der Dicke sowie des Materials bzw. der Typen der Bauteile, ± 0,00 = +34,49 über Wiener Null

2.7.1. Wohnungseigentum an Werkstätte Top 1a (B-LNr.: 4)

Die gegenständliche Einheit befindet sich im rückwärtigen Teil der Liegenschaft und ist über den Durchgang des Straßengebäudes in der Amerlingstraße durch den Innenhof zu begehen. Die Einheit ist ein Hofgebäude, welches sich auf insgesamt (mit kleinem Keller) 4 Ebenen erstreckt. Die Fenster der Einheit sind Richtung Nordwesten ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich. Begangen wird das Gebäude über ein Podest im Zwischengeschoß. Abwärtsführende Stufen führen in das Souterrain, aufwärtsführende in das Hochparterre.

Widmung: Werkstätte-Umwidmung erforderlich

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte der Sachverständige bei der Einheit nur Abbrucharbeiten, einen rohbauähnlichen Zustand feststellen. Die Fenster, Türen und Böden sind stark beschädigt. Das Souterrain ist nicht durchgehend bzw. eingeschränkt tagesbelichtet. Es gibt einen Zugang des Objektes auf ein Flachdach im 1. Stock über dem Hochparterre. Dieser ist nicht Gegenstand des Wohnungseigentumsrechts. Installationen

(Elektro, Heizung, Sanitär) sind, sofern vorhanden unbrauchbar. Das Objekt entspricht den Plänen und ist im Einklang mit dem Nutzwertgutachten. Hinsichtlich einer künftigen Nutzung, geht der Sachverständige davon aus, dass die Mehrheit potentieller Ersterer die Einheit einer Wohnnutzung unterziehen. Im Hinblick auf die Widmung lt. Wohnungseigentumsvertrag bzw. auch die Flächenwidmung ist eine Widmungsänderung jedenfalls als komplex einzustufen.

Das Objekt gliedert sich lt. Plan wie folgt:

		m ² /Stock			
Keller					
Abstellraum	12,97m ²	12,97m ²			
Souterrain					
Podest (Eingang)	5,16m ²				
Podest	5,04m ²				
Magazin	61,01m ²				
Magazin	73,05m ²	144,26m ²			
Hochparterre					
Podest	3,35m ²				
Werkstätte	61,14m ²				
Werkstätte	73,16m ²	137,65m ²			
1. Stock					
Podest	3,37m ²				
Werkstätte	60,18m ²				
WR	1,08m ²				
WC	1,12m ²	65,75m ²			
Gesamtfläche:	360,63				

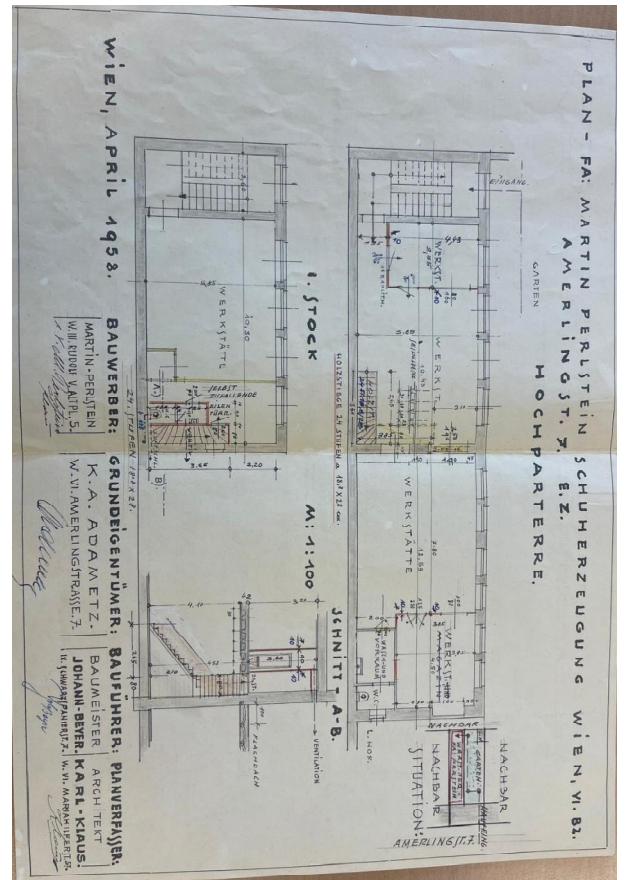
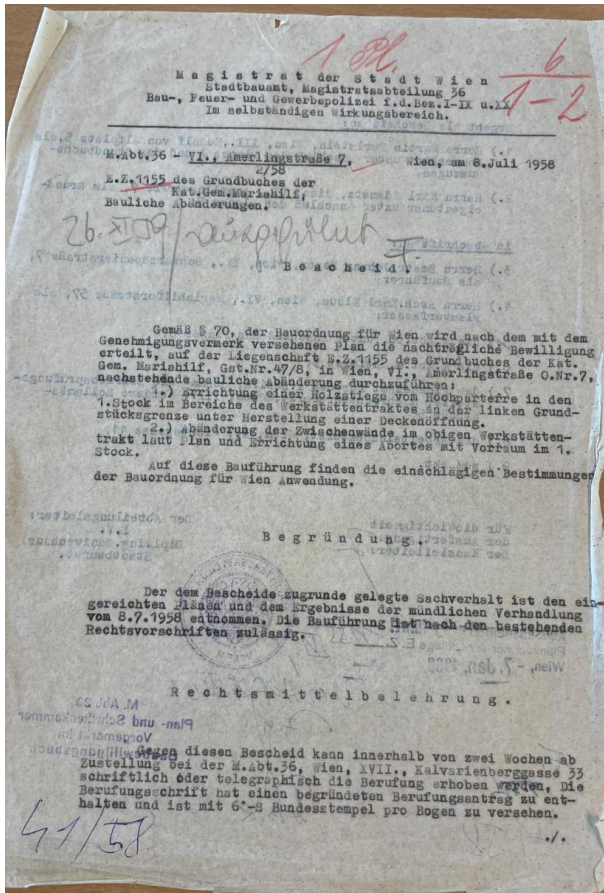
Monatliche Vorschreibung per 04/2025:

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

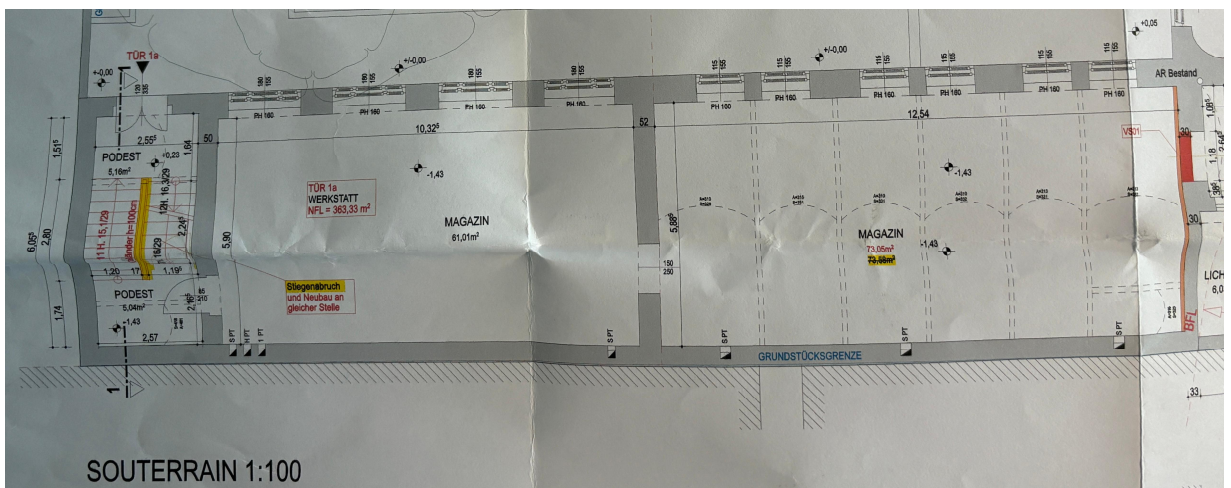
Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	239,47	20,00 %	47,89	287,36
Heizkosten	159,65	20,00 %	31,93	191,58
Reparaturfond	256,70	0,00 %	0,00	256,70
Warmwasser	72,80	20,00 %	14,56	87,36
Gesamtsumme	€ 728,62		€ 94,38	€ 823,00

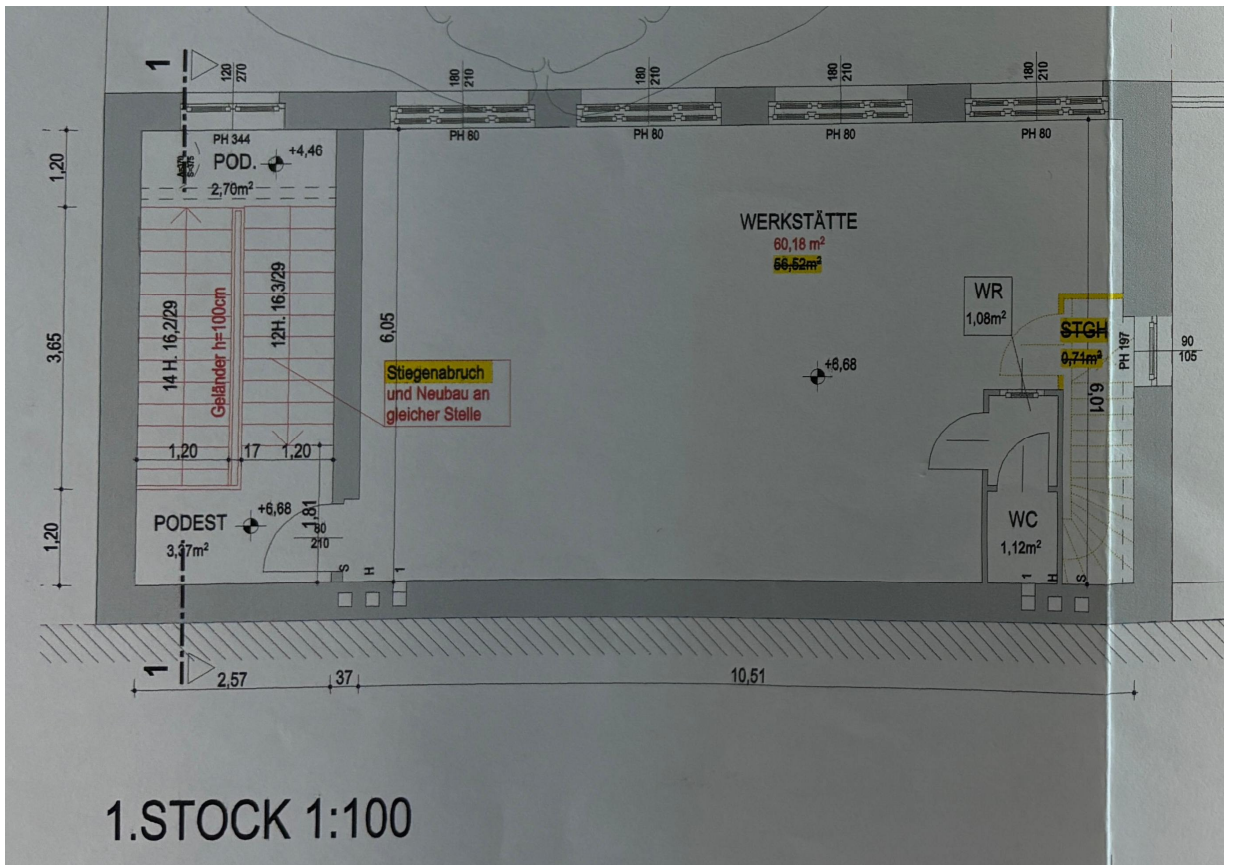
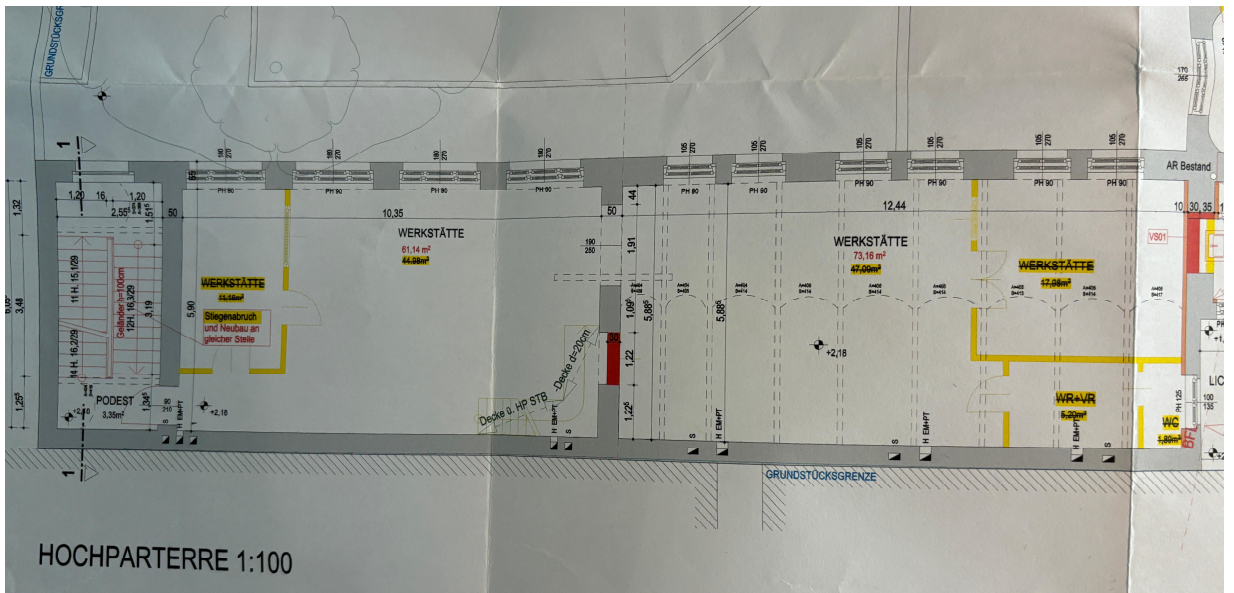
Im März 2025 gab es eine Sondervorschreibung. Auf das gegenständliche Objekt entfielen rd € 1.400,00

Bei der Baubehörde lagen hinsichtlich des Objektes folgende Unterlagen auf:



Gem. oben genannten Einreichplan vom 27.11.2019





2.7.1.1. Fotodokumentation Werkstätte 1a



Souterrain



Souterrain



Hochparterre



Hochparterre

2.7.2. Wohnungseigentum an Wohnung Top 7 (B-LNr.: 6)

Die gegenständliche Einheit befindet sich im Erdgeschoß (Souterrain) und erstreckt sich zum Hochparterre (1.Stock). Der Zugang lt. Plan erfolgt über den straßenseitigen Durchgang im Souterrain. Die Fenster der Einheit sind Richtung Südwesten ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich.

Widmung: Wohnung

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte der Sachverständige bei der Einheit nur feststellen, dass diese als Allgemeiner Teil, nämlich als Fahrradabstellraum genutzt wird. Ein Zugang zum Hochparterre war nicht möglich. Ein Teil im Erdgeschoß war abgetrennt. Dem Sachverständigen wurden von der Hausverwaltung Pläne hinsichtlich eines Dachgeschoßausbaues samt Aufstockung übermittelt. Lt. diesen Plänen soll die Einheit zu einem Fahrradabstellraum umwidmet und ein Teil für einen Lifteinbau verwendet werden. Es dürfte sich um Vorbereitungsarbeiten für einen Lifteinbau handeln. Der Sachverständige geht jedoch von einem Bestehen des Eigentumsrechtes an dieser Einheit aus. Es wurden ihm keine Informationen erteilt, dass das Eigentumsrecht aufgehoben oder beschränkt werden soll. Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär) sind nicht vorhanden bzw. unbrauchbar.

Das Objekt gliedert sich lt. Plan wie folgt:

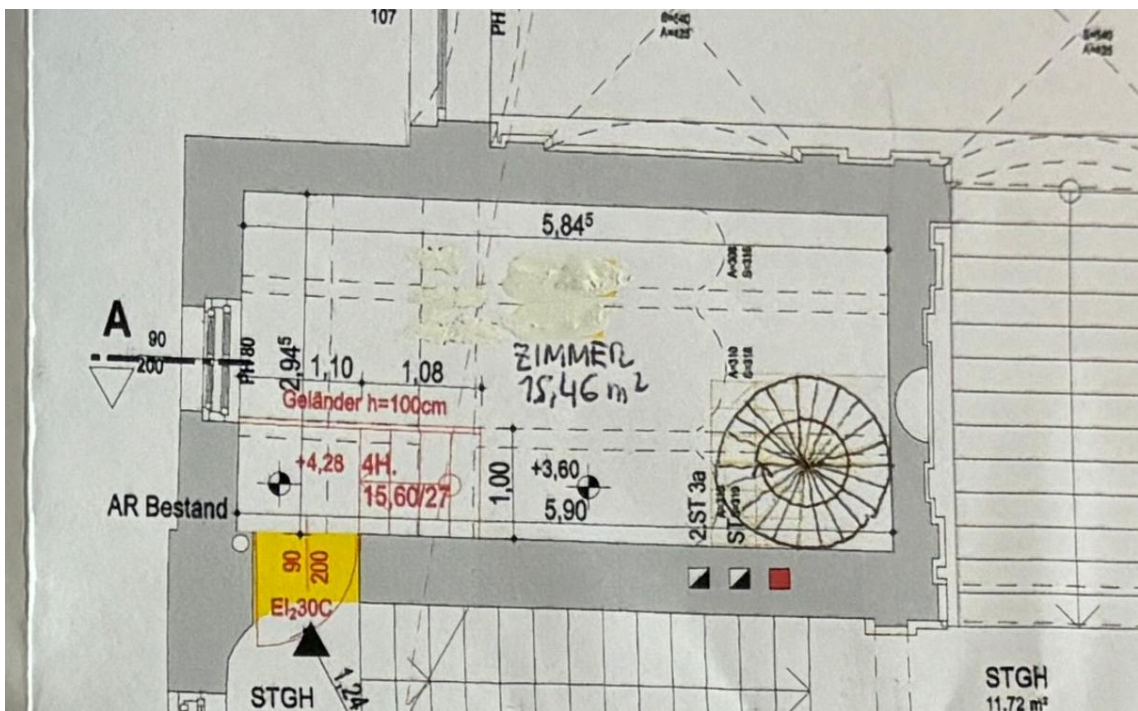
		m²/Stock
Souterrain (EG)		
Zimmer	15,08m ²	15,08m ²
Hochparterre		
Zimmer	15,46m ²	15,46m ²
Gesamtfläche:	30,54	

Monatliche Vorschreibung per 04/2025:

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	31,58	10,00 %	3,16	34,74
Heizkosten	21,05	20,00 %	4,21	25,26
Reparaturfond	33,85	0,00 %	0,00	33,85
Warmwasser	9,60	10,00 %	0,96	10,56
Gesamtsumme	€ 96,08		€ 8,33	€ 104,41

Im März 2025 gab es eine Sondervorschreibung. Auf das gegenständliche Objekt entfielen rd € 190,00: Bei der Baubehörde lagen hinsichtlich des Objektes folgende Unterlagen auf:



2.7.2.1. Fotodokumentation Wohnung Top 7



Zugang



Raum Souterrain (Erdgeschoß)



Raum EG (Abtrennung) – Aufzug?



Linken Fenster

2.7.3. Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 (B-LNr.: 13)

Die gegenständliche Einheit befindet sich im 4. Stock (5. Obergeschoß). Die Einheit ist eine Dachgeschoßwohnung, der Dachbodenflächen als Zubehör zugeordnet wurden. Die Fenster der Einheit sind Richtung Nordosten zur Amerlingstraße ausgerichtet. Ein Querlüften ist nicht möglich.

Widmung: Wohnung und Dachboden

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme konnte der Sachverständige bei der Einheit nur Abbrucharbeiten, einen rohbauähnlichen Zustand feststellen. Die Fenster, Türen und Böden sind stark beschädigt/nicht vorhanden. Die im Plan ausgewiesene Waschküche wurde ebenfalls abgebrochen. Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär) sind nicht vorhanden bzw. unbrauchbar.

Eine Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau existiert nicht. Im Falle der Durchführung von baulichen Maßnahmen ist eine Baubewilligung erforderlich. Für die Bewertung ist daher festzuhalten, dass die zum Bewertungsstichtag gültigen Bestimmungen der Bauordnung für einen Dachgeschoßausbau zu erfüllen sind. Es wird in diesem Gutachten keine Aussage darüber getroffen, ob ein Ausbau möglich ist. Als Grundrissfläche werden die im Nutzwertgutachten genannten Flächen für die Bewertung nur teilweise herangezogen. Der Im Nutzwertgutachten angeführte Dachboden 2 ist ein Spitzboden, ohne besondere Verwendungsmöglichkeit und existiert lt. Plan nicht. Somit ergibt sich aus Sicht des Sachverständigen lt. Plan eine Dachgeschoßfläche von 151,43m² (Wohnung 46,36m² Dachboden 1 105,07m²).

Diese Flächen stellen eine unverbindliche Annahme dar und sind natürlich durch einen Zivilingenieur zu prüfen. Die Liftsituierungsmöglichkeit wurde nicht geprüft. Ob die Errichtung eines solchen tatsächlich möglich ist, abgesehen von einer erforderlichen Zustimmung der übrigen Miteigentümer, kann nicht beurteilt werden. Für die tatsächliche Ausbaubarkeit wird keine Haftung übernommen. Es werden also bewertungstechnisch **ca.151m²** herangezogen.

Das Objekt gliedert sich lt. Plan wie folgt:

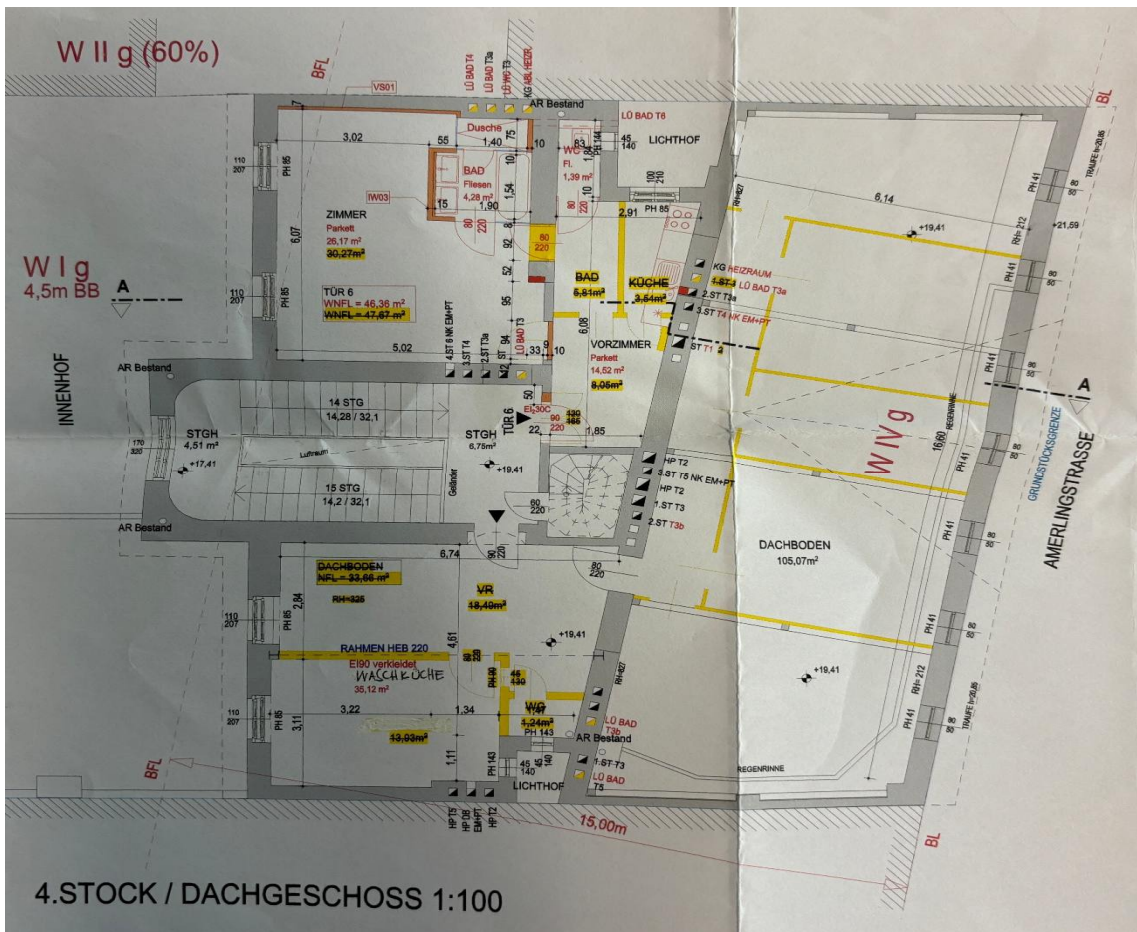
		m ² /Whg/DB
4. Stock/Dachgeschoß		
Vorzimmer	14,52m ²	
WC	1,39m ²	
Bad	4,28m ²	
Zimmer	26,17m ²	46,36m ²
Dachboden 1	105,07m ²	105,07m ²
Gesamtfläche	151,43m²	

Monatliche Vorschreibung per 04/2025:

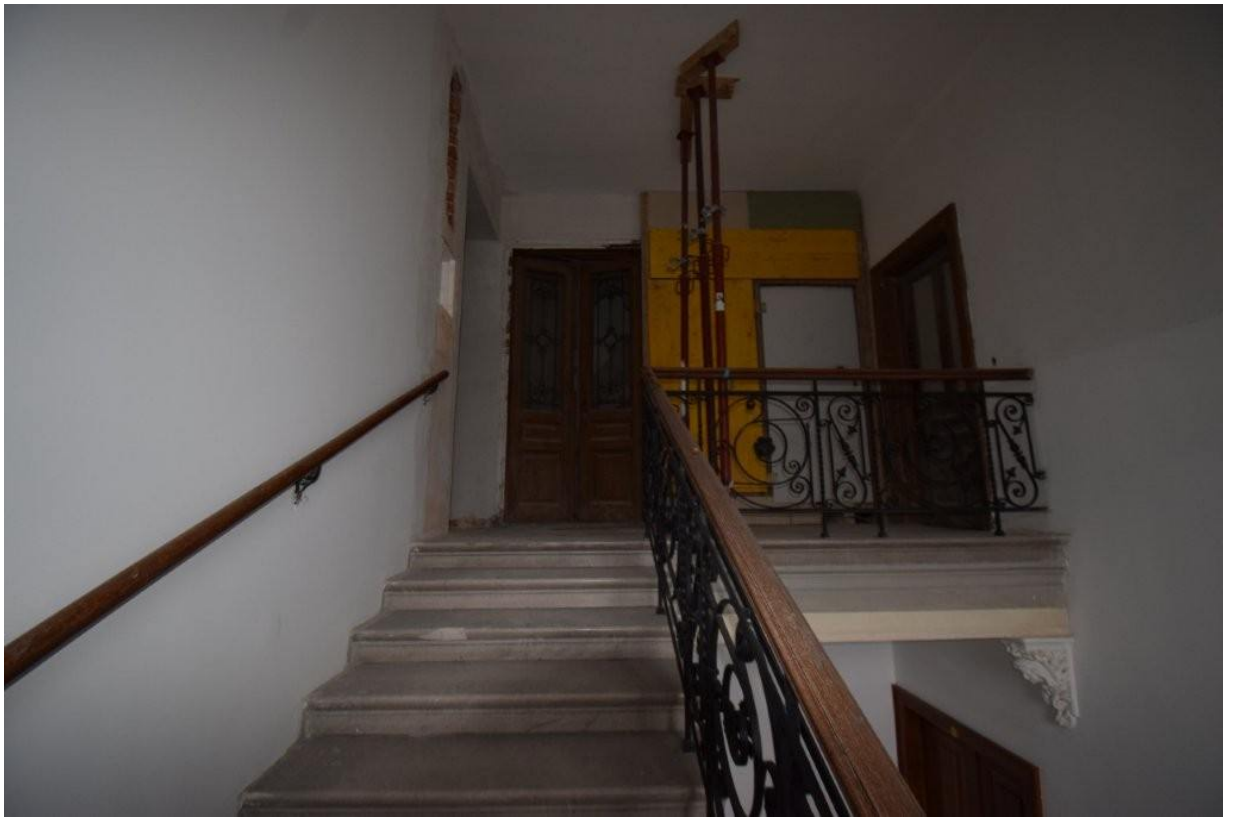
Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto Ust-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	214,47 10,00 %	21,45	235,92
Heizkosten	142,98 20,00 %	28,60	171,58
Reparaturfond	229,91 0,00 %	0,00	229,91
Warmwasser	65,20 10,00 %	6,52	71,72
Gesamtsumme	€ 652,56	€ 56,57	€ 709,13

Bei der Baubehörde lagen hinsichtlich des Objektes folgende Unterlagen auf:



2.7.4. Fotodokumentation Wohnung Top 6



Stiegenhaus zu Top 6



Stiegenhaus vor Top 6



Top 6



Top 6



Top 6



Waschküche



Dachboden 1

2.7.5. Kautionen

Es wird davon ausgegangen, dass keine Kautionen erlegt wurden.

2.7.6. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte

Siehe Punkt 2.1.

Es bestehen per 03/2025 folgende Außenstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft:

x) Außenstände der Eigentümerin & derzeitige Vorschreibungen:

für Top 1a = € 14.489,65

für Top 6 = € 14.953,95

für Top 7 = 1.793,21

Allfällige Außenstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft werden im Gutachten nicht berücksichtigt und müssen vom festgestellten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

Die verpflichtete Partei ist Wohnungseigentumsorganisator. Hinsichtlich der weiteren Verfügungen wurde in den Abverkaufsverträgen (der SV hat in der Urkundensammlung 3 ausgehoben) wie folgt festgehalten:

8.2. Die Übergabe des Vertragsgegenstandes hat spätestens bis zum 31.8.2021 zu erfolgen. Die gewöhnlich nutzbaren Außenanlagen insbesondere der Aufzugsanlage sind bis zum 31.1.2022 fertig zu stellen und zu übergeben. Der Übergabetermin Dies ist noch nicht erfolgt.

10. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG/DACHGESCHOSSAUSBAU

10.1. Den **Käufern** sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsstatutes bekannt.

10.2. Den **Käufern** ist weiters bekannt, dass das Dachgeschoß sowie der Hoftrakt gemäß dem Einreichplan vom 19.8.2020 ausgebaut wird. Die **Käufer** erteilen ihre Zustimmung zur Herstellung der im Einreichplan dargestellten Bauwerke sowie zu etwaigen nachfolgenden baubehördlich zulässigen Änderungen der Einreichplanung, sofern die Nutzung des Kaufgegenstandes durch die Änderungen nicht beeinträchtigt werden. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen wird auf Kosten der **Verkäuferin** ein Nutzwertgutachten erstellt werden und die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in Grundbuch berichtigt. Diesbezüglich wird

einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in Grundbuch berichtigt. Diesbezüglich wird der Vertragsverfasser, Mag. Gerald Göllner von den Vertragsparteien bevollmächtigt, eine dem Nutzwertgutachten entsprechende Vereinbarung zur Änderung der Nutzwerte im Grundbuch namens der Vertragsparteien auch beglaubigt zu unterfertigen. Weiters wird der Vertragserrichter ermächtigt Eingaben an die Baubehörde im Namen der Vertragsparteien zu unterfertigen.

10.3. Die derzeit im Rahmen der Nutzungsvereinbarung genutzten Kellerabteile werden im Rahmen der Neufestsetzung der Nutzwerte den Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeteilt.

10.4. Die **Käufer** nehmen zur Kenntnis, dass diese und die übrigen Wohnungseigentümer berechtigt sind das Vertragsobjekt auch zu Erwerbszwecken verwenden wenn dadurch die Nutzung der übrigen Miteigentümer nicht beeinträchtigt wird.

Der Sachverständige geht bei der Bewertung nicht davon aus, dass diese Vereinbarung auf einen Erwerber übergeht. Der genannte Einreichplan ist jedenfalls bis dato nicht bewilligt.

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der Verkehrswert zu ermitteln. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG). Grundsätzlich stehen als Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes die Bewertung anhand von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren), das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Berechnung nach dem Grund- und Bauwert) zur Verfügung.

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt bestimmt:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Käufers und des Verkäufers liegen. Dieser Preis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

² gekürzt

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

Sachwertverfahren

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

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

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

In der Praxis kommen neben den oben genannten drei im Liegenschaftsbewertungsgesetz genannten Wertermittlungsverfahren auch weitere, nicht explizit geregelte, aber in der ÖNORM B 1802-1 genannte Verfahren zur Anwendung. Diese wissenschaftlich anerkannten Berechnungen greifen in Teilbereichen auf das Gedankengut der Vergleichs-, Sach- und Ertragswertberechnung zurück.

Bei der Bewertung von bebaubaren Liegenschaften im dicht verbauten Gebiet, welche zur Errichtung einer Vielzahl von Wohnungen/Büros geeignet sind, erfolgt die Bewertung üblicherweise nach dem Residualverfahren, weil der Wert solcher Objekte in Ihrer Gesamtheit v.a. Anleger/Investoren interessiert und folglich für einen potentiellen Investors der Grundpreis pro m² erzielbarer Nutzfläche Ausgangsbasis für eine Veranlagung ist.

Das Residualwertverfahren oder –methode (Residual Methode) wird insbesondere bei unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücken angewendet, welchen eine Umnutzung bevorsteht. Auf Basis dieser Annahme wird daher vorerst der Residualwert (Bodenwert) ermittelt.

³ gekürzt

⁴ gekürzt

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde (Gross Development Value, GDV – auch als fiktiver Veräußerungserlös bezeichnet). Ausgehend von diesem Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten (Total Costs), welche während der Baumaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Aufgrund dieser Vorgehensweise wird das Verfahren im deutschsprachigen Raum auch als das „Rest-durch-Abzug-Verfahren“ bezeichnet. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet. Da Annahmen zu Herstellungskosten mit Ertrags- bzw. Vergleichswertüberlegungen verbunden werden, gehört die hier vorgestellte Berechnung zu den Kombinationsverfahren.

3.2. Residualwert/Bodenwert

Bei der folgenden Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des angemessenen Liegenschaftsankaufspreises. Sie beruht auf Prognosen. Die Nutzflächen des Projektes wurden den im Befund ausgewiesenen Plänen bzw. dem Nutzwertgutachten zu TZ 130/20210 entnommen. Hinsichtlich der Quadratur von Top 6 wird auf Punkt 2.7.3. verwiesen. Vom Sachverständigen wurde nicht weiter geprüft, inwieweit die Nutzfläche noch erweiterbar sein könnte.

Die Projektkosten setzen sich aus allfälligen Erschließungs-, Aufschließungs-, allfälligen Teilungs- und Abbruchkosten, den Baukosten für die erzielbaren neuen Flächen, sowie den Baunebenkosten, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten sowie einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes zusammen. Da ein Projekt nur entwickelt wird, wenn der Projektentwickler/Bauträger einen entsprechenden Gewinn erwirtschaften kann, ist auch ein marktüblicher Unternehmergewinn (Developerprofit) in der Kalkulation anzusetzen. Weiters sind die Kaufnebenkosten und Kosten der Grundstücksfinanzierung zu berücksichtigen.

Nachdem der Grundstücksankauf zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme erfolgt ist der Barwert des Residuums von Interesse (sog. »Net Residual Value«). Damit wird berücksichtigt, dass der im Residuum ermittelte tragbare Bodenwert vorgehalten, respektive vorfinanziert, werden muss. Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung der Finanzierungskosten

durch Abzinsung des Residuums über die Zeit dieser Vorhaltung. Darüber hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Grunderwerbsnebenkosten (also Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragungsgebühren etc.).

Der gefertigte Sachverständige stellt weiters fest, dass sich im Zuge von Projektumplanungen entsprechend baubehördlicher Auflagen oder wegen geänderter Nutzerwünsche andere Nutzflächen ergeben können als in der Projektrechnung angenommen. Es wird jegliche Haftung von Seiten des gefertigten Sachverständigen für die tatsächlich erzielbare Nutzfläche, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergibt, ausgeschlossen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, so behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung vor. Die vorliegende Bewertung ist auf den angeführten Unterlagen, Informationen und Annahmen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung der Bewertung führen können.

3.3. Vergleichswerte/möglicher Veräußerungserlös

Für die Ermittlung des Residualwertes werden Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus Verkäufen in den Jahren 2024 und 2025 in 1060 Wien herangezogen. Nachdem diese Erwerbsvorgänge zeitnah zum Bewertungszeitpunkt stehen und die Verkaufspreise sehr harmonisch sind, wurden bei den Wohnungen keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Es wurde eine Differenzierung von Eigentumswohnungen und Dachgeschoßwohnungen vorgenommen.

Die Vergleichswerte stellen sich für Eigentumswohnungen wie folgt dar:

TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Nutzungsart	Fläche (m ²)	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]	Adresse
1	1755	2025	10.02.2025	278 E - Eigentumswohnung	68,28	711000,00	10 413,01	Gumpendorfer Straße 60
2	3266	2023	07.03.2023	1105 E - Eigentumswohnung	61,01	628000,00	10 293,39	Windmühlgasse 22
3	5500	2024	20.06.2024	746 E - Eigentumswohnung	81,04	628000,00	7 749,26	Millergasse 34
4	1877	2024	08.04.2024	1241 E - Eigentumswohnung	31,20	326130,00	10 452,88	Zollergasse 7, 1070 W
5	6915	2024	09.07.2024	284 E - Eigentumswohnung	123,00	970000,00	7 886,18	Gumpendorfer Straße 63
						Mittelwert:	9 358,94	

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 9.358,94. Es erfolgt eine Anpassung/Differenzierung zwischen den zu bewertenden Einheiten. Für die Top 1a wird hinsichtlich der Keller- und Souterrainflächen ein Abschlag

in Höhe von 50% vorgenommen. Bei der Top 7 wird ein Abschlag von 20% vorgenommen (Maisonette).

Die Vergleichswerte stellen sich für Dachgeschoßwohnungen wie folgt dar:

TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Nutzungsart	Fläche (m²)	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Adresse	
1	10966	2024	05.12.2024	433	DG-Wohnung	98,00	850000,00	8 673,47	Joanelligasse 8
2	1695	2024	16.02.2024	278	DG-Wohnung	42,42	480105,00	11 317,89	Gumpendorferstraße 60
3	4826	2024	06.06.2024	414	DG-Wohnung	141,30	1444500,00	10 222,93	Hofmühlgasse 19
4	4864	2024	05.04.2024	375	DG-Wohnung	149,75	1900000,00	12 687,81	Haydngasse 17
5	1457	2024	02.02.2024	375	DG-Wohnung	136,50	1998000,00	14 637,36	Haydngasse 17
6	7154	2024	03.07.2024	746	DG-Wohnung	48,19	530000,00	10 998,13	Millergasse 34
7	3672	2024	11.10.2024	259	DG-Wohnung	293,45	4194000,00	14 292,04	Mondscheingasse 13
						Mittelwert:		11 832,81	

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 11.832,81. Es erfolgt hier keine weitere Anpassung. Im Hinblick auf die Lage ist der festgestellte Wert jedenfalls marktkonform.

3.4. Investitionskosten (Entwicklungskosten)

3.4.1. Baukosten

Für die Baukosten (Projektkosten) werden die Empfehlungen des Hauptverbandes (Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2024 lt. Heft 03/2024, Sachverständige) herangezogen.

Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden – in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten – in Bandbreiten vorgeschlagen. Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts bzw. der Neuherstellungskosten. Diese Herstellungskosten beinhalten die Bauwerkskosten, die Planungsleistungen, die Projektnebenleistungen sowie die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt.

Es wurden drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal“, „Gehoben“ und „Hochwertig“ bezeichnet.

Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

Normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
Gehoben
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
Hochwertig
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Der Herstellungswert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es ist dabei jener fiktive Kostenbeitrag zu berechnen, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

Die Baukosten der Werkstätte 1a werden pauschal mit Brutto EUR 4.000,00/m² Nutzfläche für eine gehobene Ausstattung in Ansatz gebracht. Diese Kosten sind aufgrund der Größe der zu bebauende Fläche, aber insbesondere auch im Hinblick auf die komplexe Verbringung des Baumaterials jedenfalls gerechtfertigt. Die Planungsleistungen sind in diesem Betrag bereits berücksichtigt sind. Es wird hier infolge des baulichen Zustandes unterstellt, dass ein Teilrohbau fertig gestellt wurde. Dies wird hier mit einem Abschlag von 10% zu den oben genannten Herstellungskosten berücksichtigt. Es wurden keine statischen Maßnahmen getroffen. Errichtungskosten von Außenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen werden hier nicht berücksichtigt, nachdem diese vom Wohnungseigentum nicht umfasst sind.

Für Top 7 werden Herstellungskosten in Höhe von € 4.000,00/m² für gehobene bis hochwertige Ausstattung in Ansatz gebracht. Darin sind die Kosten der Herstellung einer Wohneinheit enthalten. Zu berücksichtigen ist die geringe Größe der Einheit.

Die Baukosten der Top 6 werden pauschal mit Brutto EUR 4.500,00/m² Wohnnutzfläche für gehobene bis hochwertige Ausstattung in Ansatz gebracht. Es werden wie in Punkt 2.7.3. ausgeführt 151m² für die Bewertung berücksichtigt. Die Planungsleistungen sind in diesem Betrag bereits berücksichtigt. Es wurden keine statischen Maßnahmen getroffen, Brandschutzmaßnahmen könnten erforderlich sein, etc.. Dies wird bei Top

6 mit einer Anpassung von 20% an die Herstellungskosten berücksichtigt. Errichtungskosten von Außenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen sind in den oben genannten Herstellungskosten pauschal berücksichtigt.

3.4.2. Unvorhergesehenes

Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 20% der Baukosten im Dachgeschoß, sonst mit 10%, angesetzt. Hier sind auch die wohnungseigentumsrechtlichen Abwicklungen und Verzögerungen bzw. bautechnische Unannehmlichkeiten berücksichtigt.

3.4.3. Abbruchkosten

Im gegenständlichen Fall sind keine Abbruchkosten zu berücksichtigen.

3.4.4. Zinsen

Hinsichtlich der Finanzierungskosten wird unterschieden zwischen den Finanzierungskosten für die Bebauung, die den Baukosten zugerechnet werden, sowie den Finanzierungskosten, die vereinfacht durch die Abzinsung des Residuums über die Dauer der Gesamtentwicklung berücksichtigt werden.

Hiebei ist auch die Dauer vom Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung des betrachteten Projektes zu berücksichtigen. Neben der Bauzeit werden auch Wartezeiten für die Vorhaltung des Grundstücks, Genehmigung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Leerstandszeiten nach Fertigstellung des Projektes berücksichtigt.

Für gegenständliches Bauvorhaben liegt zum Bewertungsstichtag keine Baubewilligung vor. Es wird eine Gesamtprojektdauer von 2 Jahren angesetzt.

Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung orientiert sich an dem derzeit üblichen Zinsniveau bei derartigen Objekten bzw. Projektentwicklungen. Hierbei ist auf die individuelle Risikostruktur des Projektes entsprechend Rücksicht zu nehmen. Der Zinssatz wird gegenständlich mit 5 % angesetzt.

3.4.5. Vermarktungskosten

Für die Vermarktung des gegenständlichen Projektes werden 2,0 % der Erlöse angesetzt. Dies ist marktkonform.

3.4.6. Unternehmergewinn

Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers. Der Developergewinn wird mit 20,0 % berücksichtigt.

3.4.7. Kaufnebenkosten

Diese Kosten umfassen sämtliche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendende Nebenkosten wie Vertragserrichtungs- und Beratungskosten (1,5%), Grunderwerbsteuer (3,5%) Eintragungsgebühr (1,1%) sowie die Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht (1,2%). Diese werden hier mit pauschal 7,5% angesetzt.

3.4.8. Unsichere rechtliche Verhältnisse

Die Top 7 wird als Fahrradabstellraum genutzt. Top 1a ist als Werkstätte gewidmet, aber auch die Flächenwidmung ist hier zu berücksichtigen. Bei Top 6 ist die Umsetzung infolge erforderlicher Zustimmung der übrigen Eigentümer unsicher. Dies wird mit einem gesonderten Abschlag von 10% berücksichtigt.

3.5. Anpassung an die Marktlage

Ist keine vorzunehmen.

3.6. Berechnung Werkstätte Top 1a

Werkstätte 1a (Fläche)		Fläche	Preis je m ²	
Nutzfläche lt. NW-GA Hochparterre+1.Stock		157,23 m ²	9 358,94 €	1 471 506,14 €
Nutzfläche lt. NW-GA Keller+Souterrain		203,40 m ²	4 679,47 €	951 804,20 €
Erwartete Verkaufserlöse				2 423 310,33 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)				
Baukosten		360,63 m ²	4 000,00 €	1 442 520,00 €
Fertigstellungsgrad 10%			-400,00 €	-144 252,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 90%			3 600,00 €	1 298 268,00 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Stück)				
Summe Herstellungskosten				1 298 268,00 €
Zinssatz p.a.		5%		
Laufzeit		24 Monate		
Faktor		0,5		
Finanzierungskosten				64 913,40 €
Vermarktungskosten (Verkaufserlöse)				48 466,21 €
Unternehmensgewinn Verkaufserlöse				484 662,07 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Herstellun				129 826,80 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten				-2 026 136,47 €
Residuum (tragfähiger Bodenwert)				397 173,86 €
Zusammenfassung				
Verkaufserlös			2 423 310,33 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten			-2 026 136,47 €	-83,61 %
Residuum			397 173,86 €	16,39 %
Residuum gerundet			397 174,00 €	16,39 %
Berechnung des tragbaren Bodenwertes				
Grundstücksfinanzierungszeitraum		24 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz		5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf		7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer				
Abgezinster Bodenwert				360 248,40 €
Rechtskosten				-25 133,61 €
Kalkulatorischer Bodenwert				335 114,79 €
weitere Anpassungen - Umwidmung				-10%
				-€33 511,48
Verkehrswert				€301 603,31
Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche		360,63 m ² Nutzfläche		929,25 €

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

3.7. Berechnung Wohnung Top 7

Top 7 (Fläche)	Fläche	Preis je m ²	
Nutzfläche lt. NW-GA	30,54 m ²	7 487,15 €	228 657,62 €
Erwartete Verkaufserlöse			228 657,62 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)			
Baukosten	30,54 m ²	4 000,00 €	122 160,00 €
Fertigstellungsgrad 10%		-400,00 €	-12 216,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 90%		3 600,00 €	109 944,00 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Stück)			
Summe Herstellungskosten			109 944,00 €
Zinssatz p.a.	5%		
Laufzeit	24 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			5 497,20 €
Vermarktungskosten (Verkaufserlöse)	2,0%		4 573,15 €
Unternehmensgewinn Verkaufserlöse	20%		45 731,52 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Hersteller	10%		10 994,40 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			-176 740,28 €
Residuum (tragfähiger Bodenwert)			51 917,35 €
Zusammenfassung			
Verkaufserlös		228 657,62 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		-176 740,28 €	-77,29 %
Residuum		51 917,35 €	22,71 %
Residuum gerundet		51 917,00 €	22,71 %
Berechnung des tragbaren Bodenwertes			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	24 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			47 090,56 €
Rechtskosten	7,5%		-3 285,39 €
Kalkulatorischer Bodenwert			43 805,17 €
rechtliche Unsicherheit - Fahrradabstellraum	-10%		-4 380,52 €
Verkehrswert			€ 39 424,66
Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche	30,54 m ² Nutzfläche		€ 1 434,35

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

3.8. Berechnung Wohnung Top 6

Top 6 (Fläche)		Fläche	Preis je m ²
Nutzfläche lt. Ausführungen im Befund 2.7.3.	151,00 m ²	10 649,53 €	1 608 078,88 €
Erwartete Verkaufserlöse			1 608 078,88 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)			
Baukosten	151,00 m ²	4 500,00 €	679 500,00 €
Fertigstellungsgrad 0%		0,00 €	0,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 100%		4 500,00 €	679 500,00 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten			
Anpassung Dachgeschoßausbau - Statik, Veränderung	20,0%		€ 135 900,00
Summe - Herstellungskosten			815 400,00 €
Zinssatz p.a.	5%		
Laufzeit	24 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			40 770,00 €
Vermarktungskosten (pauschal-Verkaufserlöse)	2,0%		32 161,58 €
Unternehmensgewinn (Verkaufserlöse)	20%		321 615,78 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Hersteller	20%		163 080,00 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			-1 373 027,35 €
Residuum (tragfähiger Bodenwert)			235 051,53 €
Zusammenfassung			
Verkaufserlös		1 608 078,88 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		-1 373 027,35 €	-85,38 %
Residuum		235 051,53 €	14,62 %
Residuum gerundet			235 052,00 €
Berechnung des tragbaren Bodenwertes			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	24 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			€213 198,66
Rechtskosten	7,5%		-14 874,33 €
Kalkulatorischer Bodenwert			198 324,34 €
rechtliche Unsicherheit	-10%		-19 832,43 €
Verkehrswert			€178 491,90
Bodenwertanteil je m ² Nutzfläche	151,00 m ² Nutzfläche		€ 1 313,41

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass keine weitere Anpassung notwendig ist.

4. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 14.03.2025 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offenen Wohnbeiträgen für:

- B-LNr.: 4, 182/1140-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Werkstätte Top 1a** mit rd.:

€ 301.500,00

=====

(in Worten: Euro dreihunderteintausendfünfhundert),

- B-LNr.: 6, 24/1140-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 7** mit rd.:

€ 39.500,00

=====

(in Worten: Euro neununddreißigtausendfünfhundert),

- B-LNr.: 13, 163/1440-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Wohnung Top 6** mit rd.:

€ 178.500,00

=====

(in Worten: Euro einhundertachtundsiebzigtausend),

jeweils der Liegenschaft EZ 1155, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Amerlingstraße 7 festgestellt.

Jedem Interessenten wird im Hinblick auf die rechtlichen Komplikationen empfohlen umfassende rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Wien, am 27. Mai 2025

Der Sachverständige



Allemand, besetzer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dr. Althor-Andrij Maritzsch, BSA
Immobilien