

Bezirksgericht Döbling

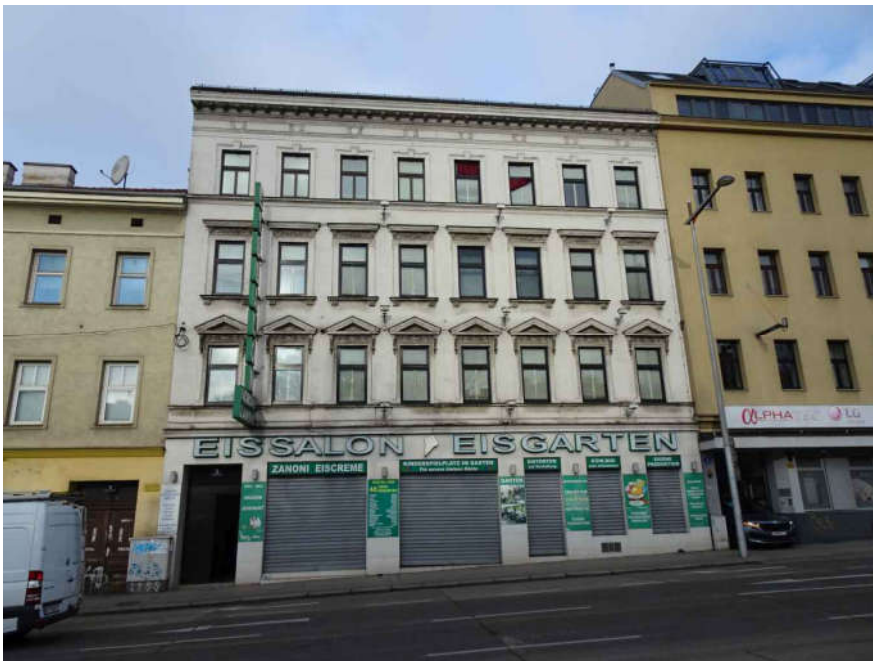
Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien
Einbringung über JustizOnline

GZ 26 E 53/24x
Wien, am 18.08.2025

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Schätzung der Liegenschaft mit Mehrparteienhaus
EZ 1465 der KG 01514 Währing in

1180 Wien, Währinger Gürtel 3



Betreibende Partei: Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben eGen
vertreten durch: Mag. Daniel Schöpf, Mag. Christian Maurer,
Mag. Daniel Maurer RAe
Verpflichtete Partei: WG3 Projekt GmbH
wegen: € 100.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1180 Währinger Gürtel 3

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung der Liegenschaft EZ 1465 der KG 01514 Währing zur Durchführung der mit Beschluss vom 04.02.2025 angeordneten Schätzung.

1.2. Auftraggeber und Bearbeitungsablauf

BG Döbling, GZ 26 E 53/24x

Beschluss vom 02.04.2025

1. Befundaufnahme am 12.03.2025 unter Anwesenheit von:

Martin Kundegraber (Vertreter der betreibenden Partei)

Josef Eder (Vertreter der betreibenden Partei)

Markus Wasshuber (Vertreter der verpflichteten Partei), verspätet

Der Zugang zu den Einheiten wurde nicht ermöglicht. Vom Vertreter der verpflichteten Partei wurden lediglich mündliche Auskünfte erteilt, dass die Wohnungen und das Geschäftslokal vermietet sind. Es konnten nur die allgemein zugänglichen Bereiche wie Stiegenhaus, Dachboden und Hof befundet werden. Somit war eine 2. Befundaufnahme erforderlich.

2. Befundaufnahme am 24.04.2025 mit Gerichtsvollzieher, Schlosser und Zeugen.

Bericht der SV ans Gericht vom 28.04.2025 hinsichtlich Untermietverträge und fehlenden Hauptmietverträgen.

Aufforderung des Gerichtes an die verpflichtete Partei am 08.06.2025 zur Übermittlung von angeforderten Informationen an die SV (bis 13.06.2025).

Übermittlung von Unterlagen an die SV durch den Vertreter der verpflichteten Partei vom 10.06.2025.

Kostenwarnung der SV vom 13.06.2025.

Beschluss zur Fortführung der Schätzung vom 09.07.2025.

1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 1465

Letzte TZ 5341/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
412/3	GST-Fläche	182	
	Bauf. (10)	80	
	Bauf. (20)	102	

412/6	GST-Fläche	300	
	Bauf.(10)	279	
	Bauf.(20)	21	Währinger Gürtel 3
	GESAMTFLÄCHE	482	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
***** B *****

21 ANTEIL: 1/1

WG3 Projekt GmbH (FN 552319i)

ADR: Grazerstraße 18, Hausmannstätten 8071

a 4603/2021 IM RANG 2185/2021 Kaufvertrag 2021-04-26 Eigentumsrecht

***** C *****

19 a 4603/2021 Pfandurkunde 2021-06-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.450.000,--

für Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau-Eben eGen (FN 70820y)

b 3524/2024 Klage wg. EUR 100.000,-- (LG Salzburg, 10 Cg
48/24b)

c 5341/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
20

20 a 5341/2024 IM RANG 4603/2021 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

100.000,-- samt 10,456 % Z p.a. seit 2024-07-10,

Kosten EUR 6.572,20 samt 4 % Z p.a. seit 2024-10-21,

Antragskosten EUR 1.673,72

für Raiffeisenbank Altenmarkt-Flachau- Eben eGen

(FN 070820y) (26 E 53/24x)

b 5341/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 19

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

Grundbuch

10.02.2025 1

1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 10.02.2025
- 1. örtliche Befundaufnahme am 12.04.2025 (Beginn 08.00 Uhr, Ende 08.25 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
unter Anwesenheit von:
 - Martin Kundegraber (Vertreter der betreibenden Partei)
 - Josef Eder (Vertreter der betreibenden Partei)
 - Markus Wasshuber (Vertreter der verpflichteten Partei), verspätet
Der Zugang zu den Einheiten wurde nicht ermöglicht, lediglich mündliche Auskunft zu den Mietern erteilt. Es konnten lediglich die allgemein

- zugänglichen Bereiche, wie Stiegenhaus, Dachboden und Hof befundet werden.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 24.04.2025 (Beginn 08.00 Uhr, Ende 09.30 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser und
 - Zeugen
 Zugänglichmachung des Gebäudes durch den Schlosser bzw. die anwesenden Untermieter (Wohnungen) und einen „Nutzer“ des Geschäftslokales.
 - Digitale Katastralmappe
 - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
 - Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
 - mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Verfahren (zum Zeitpunkt der Erhebung beim Bauamt am 19.02.2025 negativ)
 - Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
 - Anfrage über offene dingliche Lasten bei der Stadt Wien vom 13.02.2025 bzw. nachträgliche Auskunft zum Bewertungsstichtag 24.04.2025
 - Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen der SV vom 11.02.2025
 - von betreibender Partei erhalten:
 - internes Verkehrswertgutachten der Raiffeisen Immobilien zum Stichtag 12.05.2021
 - von der verpflichteten Partei erhalten:
 - Mietvertrag zwischen WG3 Projekt GmbH und Mieter für die top 1, 2, 3 und 4 sowie die Fassadenfläche Gerüst vom 03.04.2024
 - Entwurf Planung Vorabzug für den Dachgeschoßausbau (2 Wohnungen) vom 07.01.2014
 - Mietvertrag des Geschäftslokales (■■■■■ im Erdgeschoß)
 - „Zinsliste“ (Mieterliste) mit Aufzählung der tops und des jeweiligen Mieters, jedoch ohne Angabe von Objektgröße und Mietzins
 - HORA-Pass
 - Altlasten-GIS
 - Höhenschichtplan
 - Lärminfokarte
 - Markterhebungen von Angeboten von Zinshäusern in näherer Umgebung
 - örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwerte
 - aktuelle Herstellkosten
 - aktuelle Mieten
 - allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)

- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der 2. Befundaufnahme: 24.04.2025

1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das Pfandrecht des C-Blattes bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Gültigkeit des Mietvertrages WG3 Projekt GmbH und Mieter des Eissalons im Erdgeschoß vom 27.08.2022.

Gültigkeit der Mietvereinbarung, abgeschlossen zwischen WG3 Projekt GmbH und Mieter für die „top 1, 2, 3 und 4 sowie die Fassadenfläche Gerüst“ vom 03.04.2024.

Angenommen wird, dass die Wohnung Top 5 ebenfalls in dieser Mietvereinbarung umfasst ist, da im Untermietvertrag dieselbe Person als Vermieter angeführt ist wie bei Top 1, Top 2, Top 3 und Top 4.

Die Summe der einzelnen Fläche der Einheiten 1-5 (in Natur) entspricht etwa der angegebenen Fläche in der Mietvereinbarung. Die in der Mietvereinbarung angeführte Fläche bezieht sich vermutlich auf die Flächen, welche in der Einreichplanung (Vorabzug) dargestellt sind, in dem die Wohnungen Top 4 und Top 5 zu einer Wohnung zusammengelegt sind.

Die der SV zur Verfügung gestellten Untermietverträge der Wohnungen verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Allfällige Kautionen bleiben unberücksichtigt.

Rückstände hinsichtlich Wasser-, Abwasser- und Grundbesitzabgabe und Müllgebühr sind aufgrund ihrer nicht unerheblichen Höhe bei der Bewertung berücksichtigt.

Ansonsten sind keine weiteren dinglichen Lasten vorausgesetzt.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Bewegliche Fahrnisse verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Zubehör (im Sinne der Exekutionsordnung) wird gesondert ermittelt und angegeben (falls vorhanden).

2. **BESCHREIBUNG**

2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 1465 der KG 01514 Währing besteht aus

GST-NR. 412/3

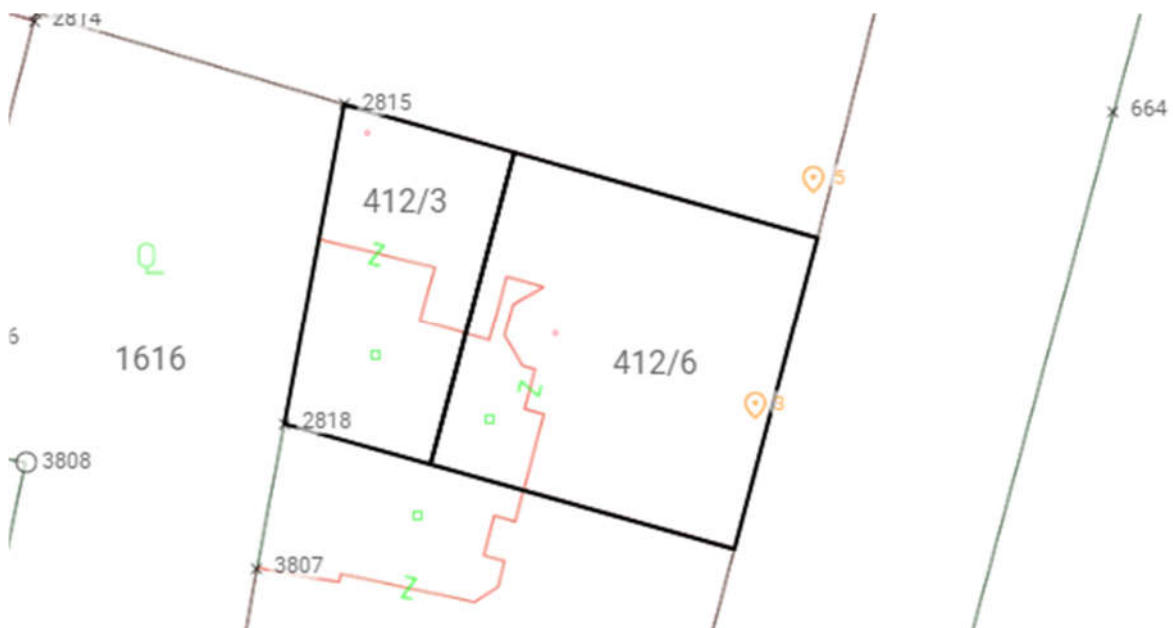
GST-NR. 412/6

Gesamtfläche

182 m²

300 m²

482 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Währinger Gürtel 3 (1180 Wien)

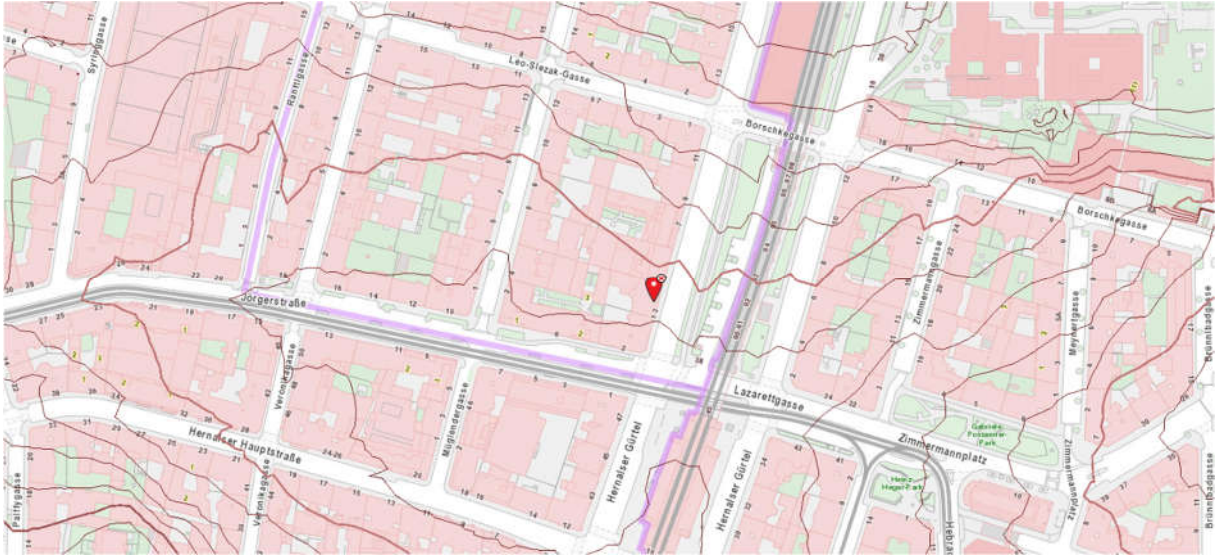
Formation:

Annähernd rechteckig, leicht schiefwinkelig.
Straßenfront etwa 18,0 m.

Terrainverlauf:

Gegen Norden leicht ansteigend.
Gartenflächen geebnet.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

Aufschließung:

Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt: Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 8379, Kundmachung 27.06.2024):

„Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel“,

Bauklasse IV, 17,0 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB4“ bezeichneten Grundflächen hat die Raumhöhe im Erdgeschoß mindestens 4,0 m zu betragen.

Auf den mit „BB5“ bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von raumbildenden Dachaufbauten auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten nicht zulässig. Die Firste der Dächer müssen parallel zur Baulinie verlaufen.

Trakttiefe 13,5 m.

Dahinterliegende Flächen:

„Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel“,

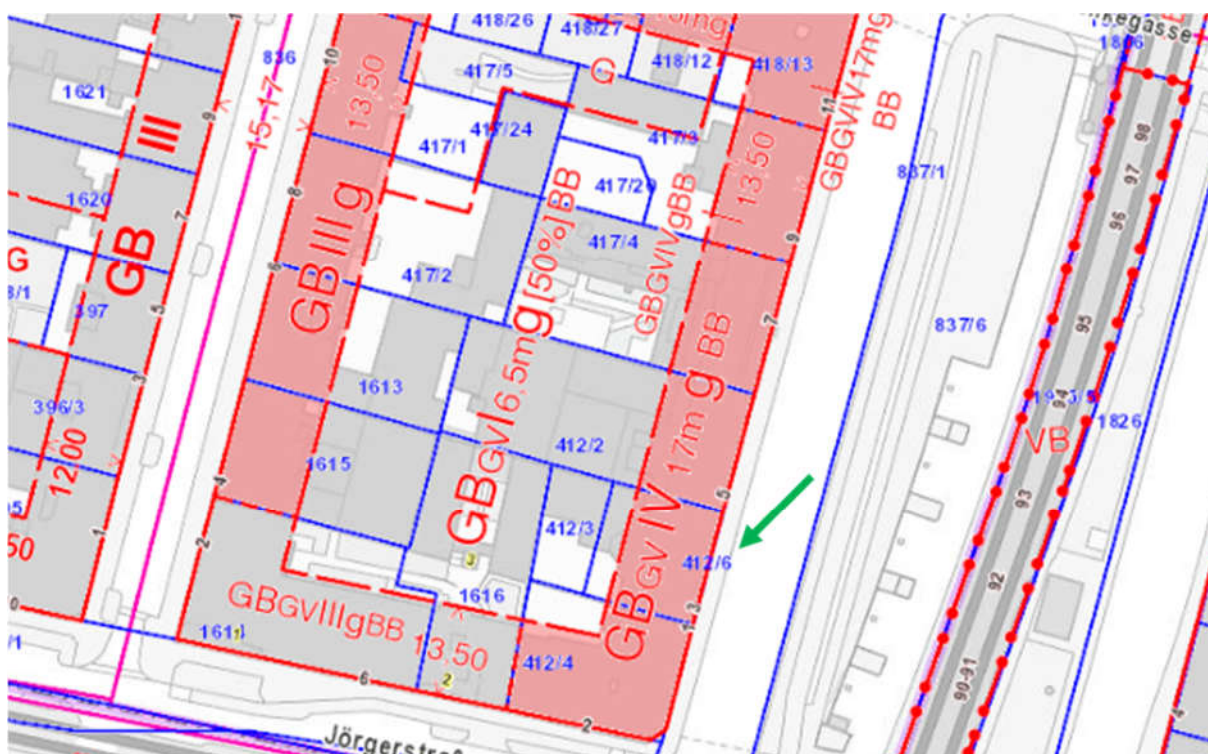
Bauklasse I, 6,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

50 % Bebauungsdichte des jeweiligen Teiles des Bauplatzes.

Besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB1“ bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L1131 zu begrünen. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend.

Das Gebäude steht in der Schutzzone nach § 7 der BOF Wien.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Charakteristik:

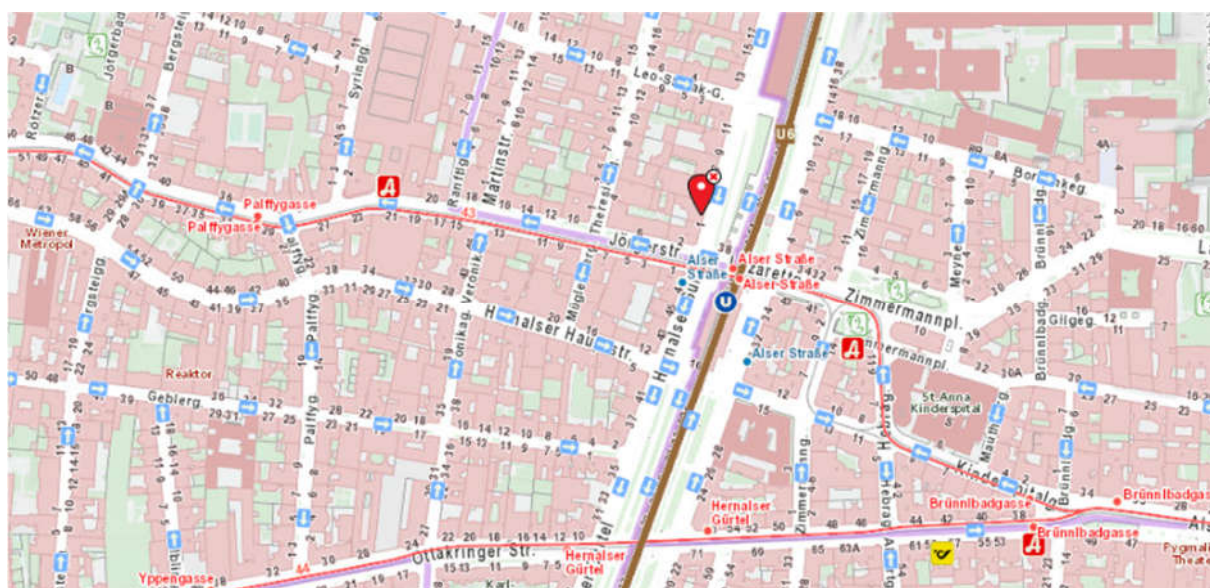
Mäßige Wohnlage und gut durchschnittliche Geschäftslage im gegenständlichen Bezirksteil.

Öffentliche Verkehrsanbindung: U-Bahn-Station der U6-Linie in fußläufiger Entfernung (ca. 75,0 m), Straßenbahnlinie 43 mit Station Alserstraße in ca. 65,0 m Entfernung).

Nahversorgungsmöglichkeit in näherer Umgebung.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Währinger Gürtel (Lärm- und Emissions-einfluss).

Naherholungsflächen in deutlicher Entfernung.



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

2.2. Bebauung

Ursprünglicher Baubewilligungsbescheid vom 05.02.1885 zur Errichtung eines 4-geschoßigen Gebäudes mit Teilunterkellerung.

Bescheid vom 25.02.1949, Austausch des schiefbaren Hauskanales durch eine Steinzeug-Rohrleitung.

Bescheid vom 03.05.1971, Leuchtkasten (welcher über den öffentlichen Gemeindegrund reicht).

Bescheid vom 02.09.1974, Zusammenlegung top 13 und 14 im 3. Stock.

Bescheid vom 13.07.1978, 1. Planwechsel im Erdgeschoßlokal, Änderungen der Innenteilung und Vergrößerung.

Bescheid vom 04.01.1979, Leuchtreklame, Leuchtkasten.

Bescheid vom 26.11.1986, Gebrauchserlaubnis der MA 35-G für Leuchtkasten, Leuchtkastenanlage, Lichtreklame, 7 Lampen, 4 Zierpflanzen in Gefäßen.

Bescheid vom 28.02.1987, Erteilung der Bewilligung zur Entfernung eines Baumes, Ersatzpflanzung.

Kenntnisnahmen Fenstertausch Erdgeschoßlokal (aus 1978 ohne Eingangsdatum), top 13 - 14 (aus 1981 ohne Eingangsdatum), sowie die Fenstertausch des 1., 2. und 3. Stockes 05.04.1987.

Bescheid vom 22.04.1987, bauliche Herstellungen, Zubau, Baubewilligung ebererdiger Zubau an Geschäftslokal.

Bescheid vom 30.10.1987, Benützungsbewilligung des geschaffenen Zubaus.

Bescheid vom 09.05.1988, Benützungsbewilligung zu Wohnung top 7.

Bescheid vom 23.11. 1988, bauliche Änderungen Zusammenlegung von top 9 und 10 sowie Einbeziehung eines Gangteiles und eines Gang-Abortes zur Wohnung top 10, Zusammenlegung von top 11 und 12 unter Einbeziehung des Gangteiles zu top 11, im 2. Stock.

Bescheid vom 24.05.1989, Benützungsbewilligung der geänderten top 10 und 11.

Bescheid vom 14.07.1989, bauliche Herstellung einer Parabolantenne.

Bescheid vom 31.08.1989, bauliche Änderungen im 3. Stock, Einbeziehung der Gangfläche zu top 16.

Bescheid vom 16.10.1992, Gebrauchserlaubnis der MA 35-G für 2 Leuchtkästen, 9 Lampen.

Bescheid vom 27.12.2002, Entfernung von Bäumen, Erteilung der Bewilligung, Ersatzpflanzung.

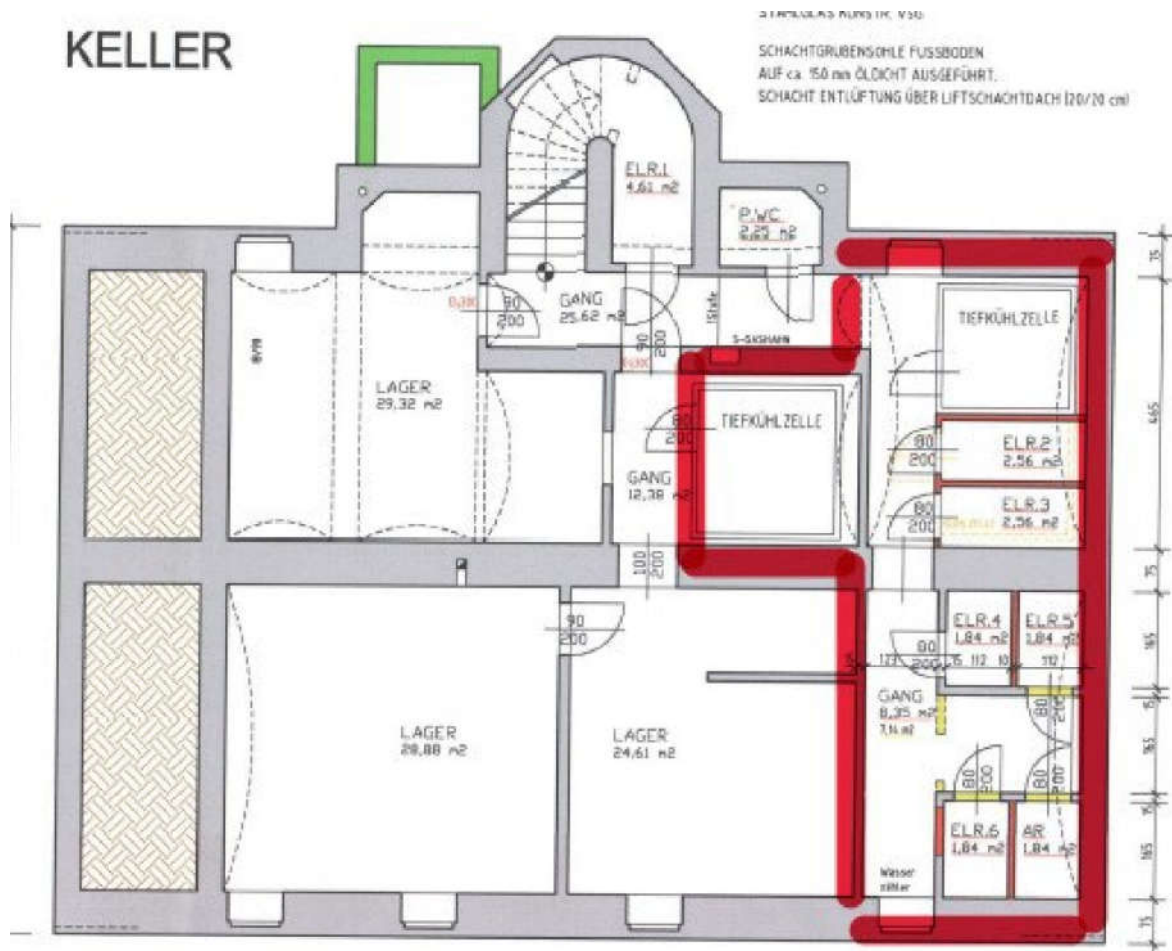
Bescheid vom 15.04.2003, Baubewilligung Zubau an bestehendem Lokal im Erdgeschoß, hofseitig.

Bescheid vom 30.04.2014, Gehsteigübernahme.

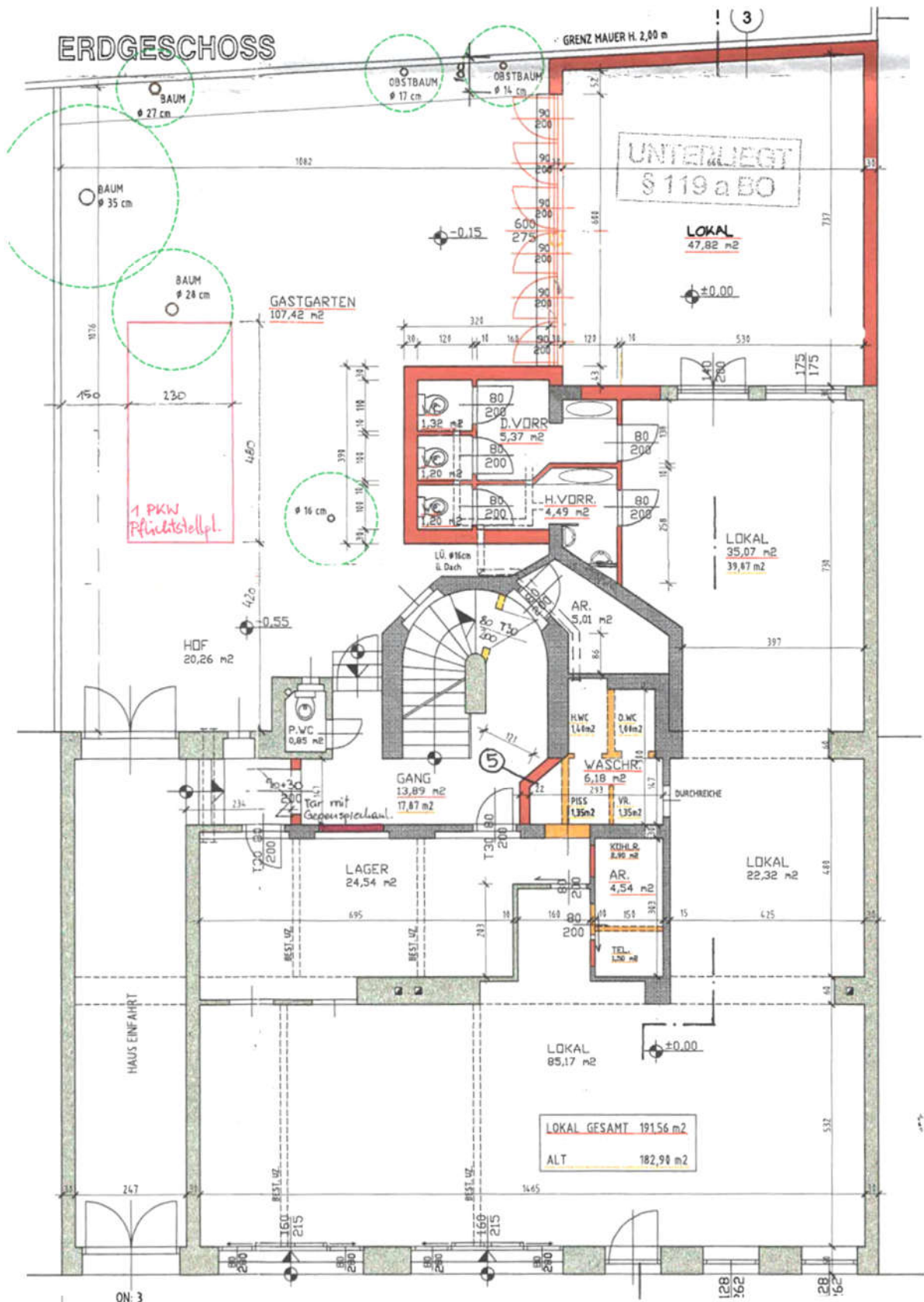
Vom Vertreter der verpflichteten Partei erhielt die SV einen Einreichplan als Vorabzug (Stand 07.01.2014) mit der ungefähren Darstellung der Grundrisse in Natur.

Diese Einreichung liegt jedoch nicht beim Bauamt auf. Für die Ermittlung der Nutzflächen werden die Flächen dieses Planes zugrunde gelegt.

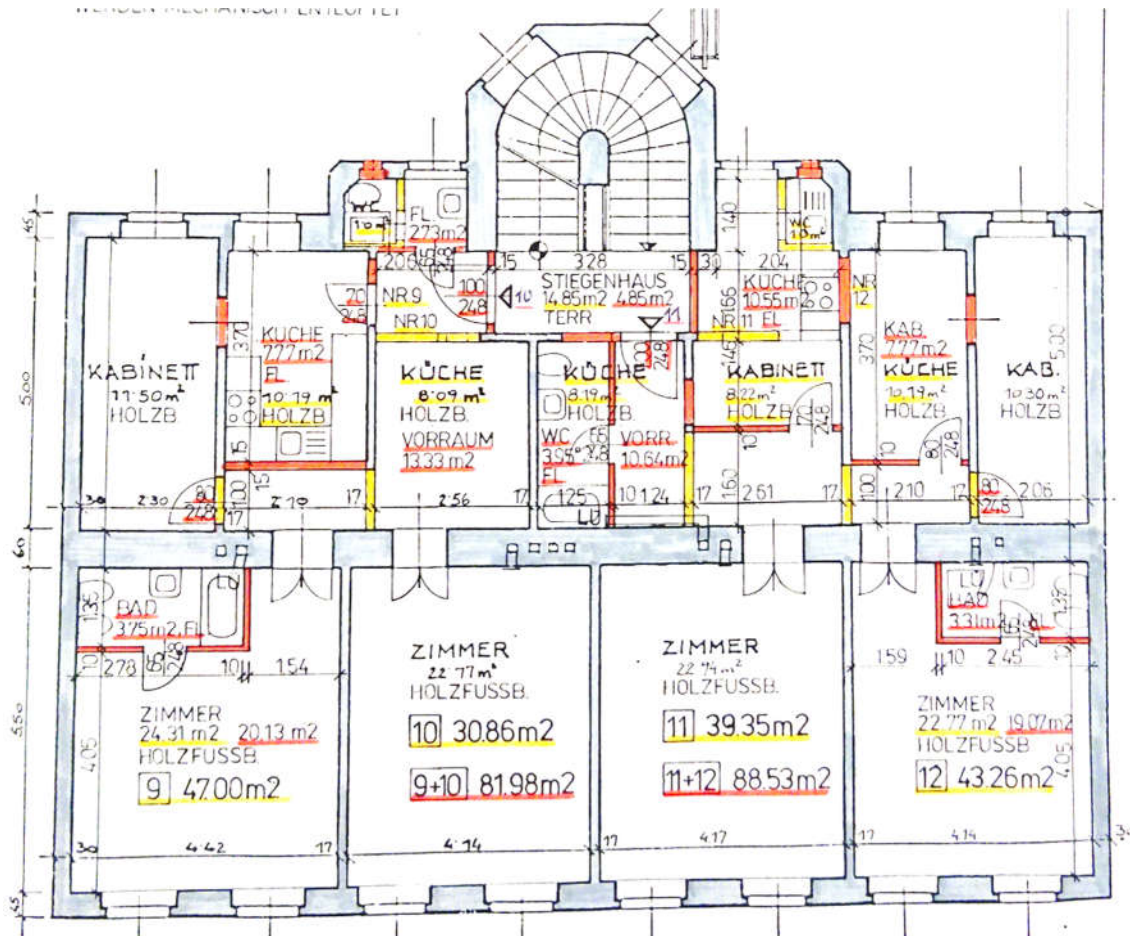
Grundriss Keller aus Planbeilage zum Mietvertrag Eissalon vom 27.08.2022 (nicht im Bauakt enthalten).



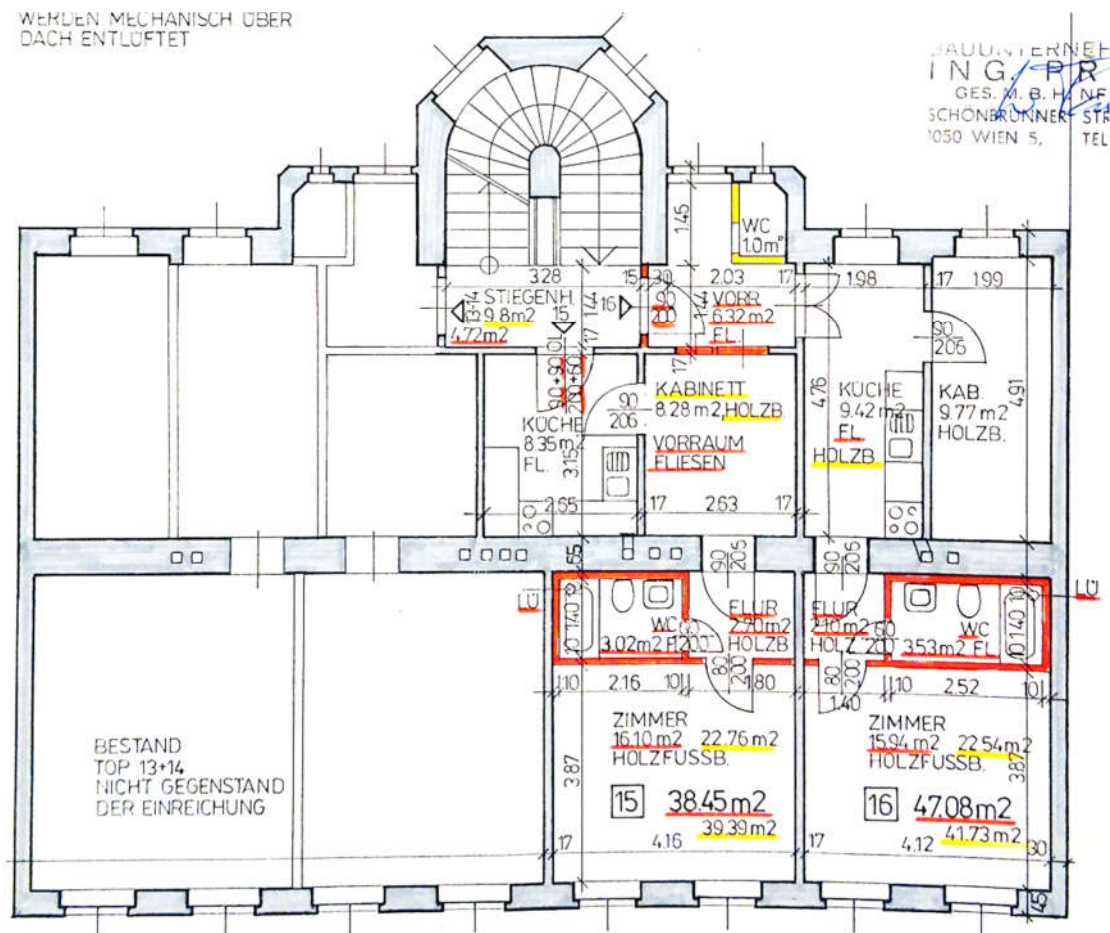
Grundriss Erdgeschoß aus Einreichplan zu Bescheid vom 15.04.2003 (Erweiterung Lokal im Hof):



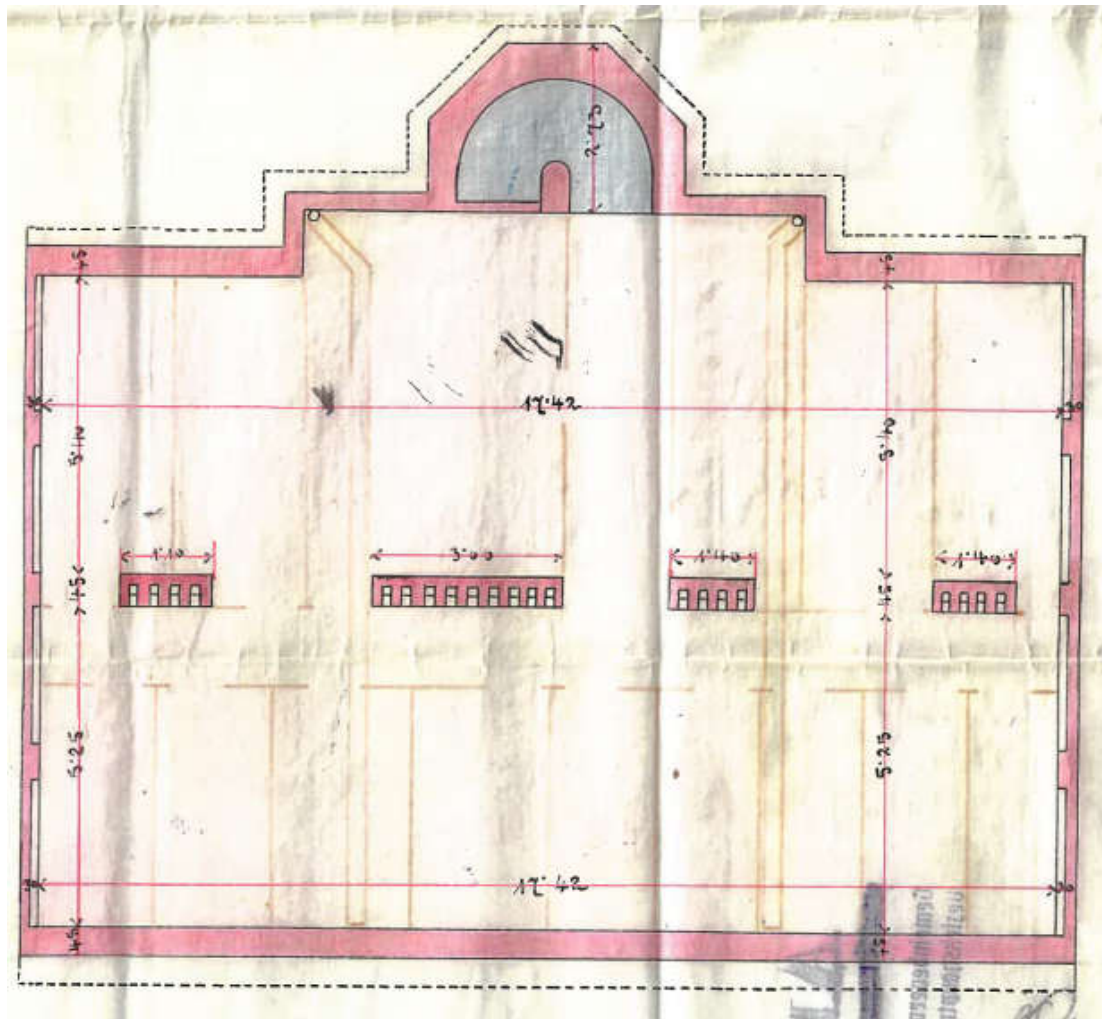
Grundriss 2. Stock (Einreichplan zu Bescheid vom 23.11.1988):



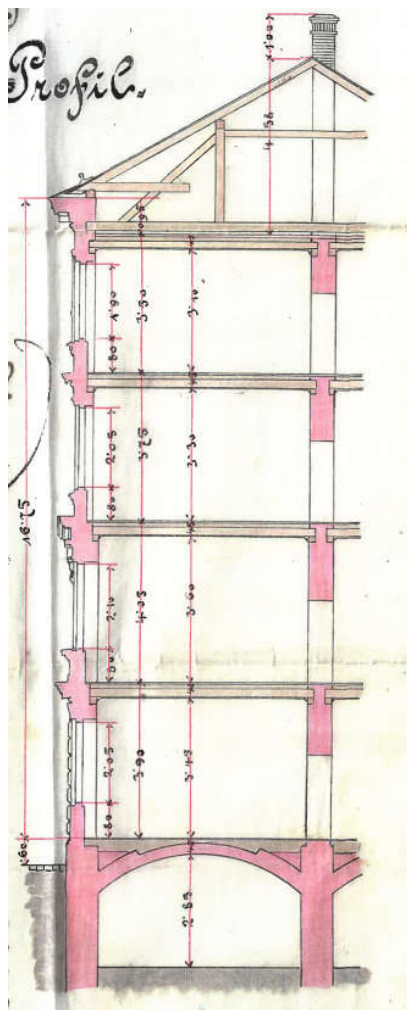
Grundriss 3. Stock (Einreichplan zu Bescheid vom 31.08.1989):



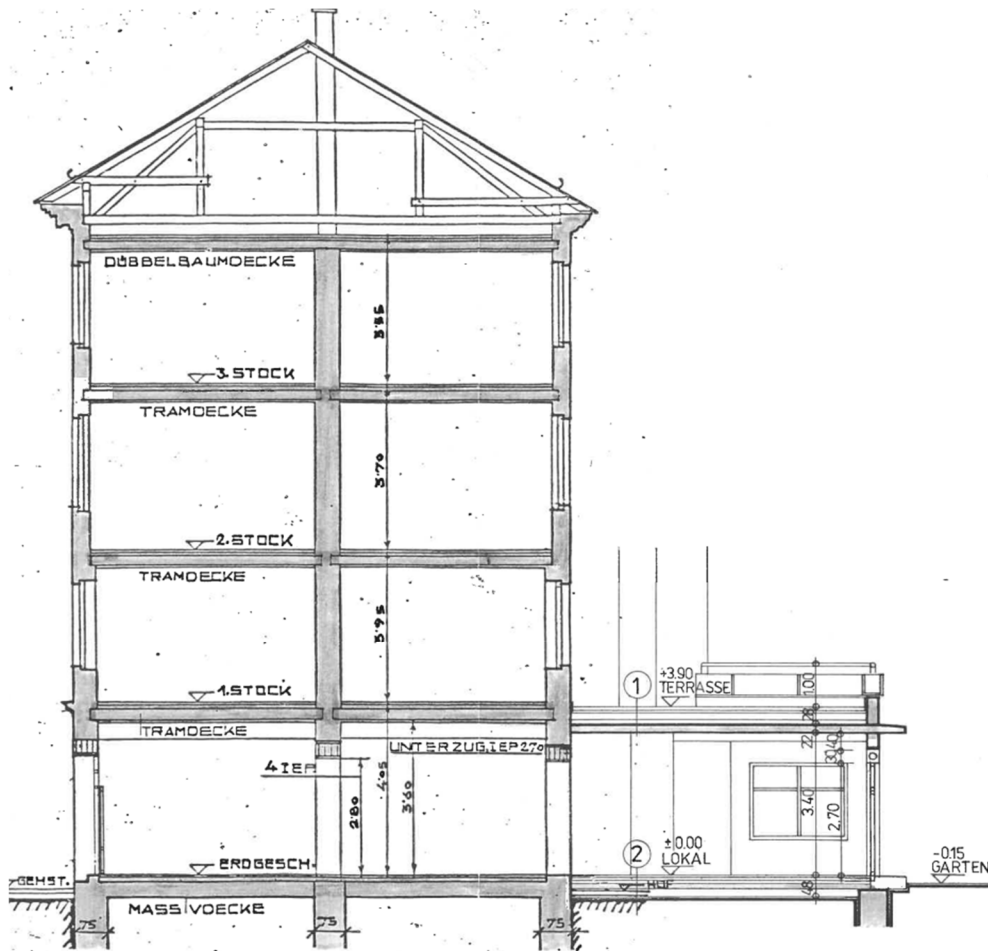
Grundriss Dachboden aus Plan vom 05.02.1885:



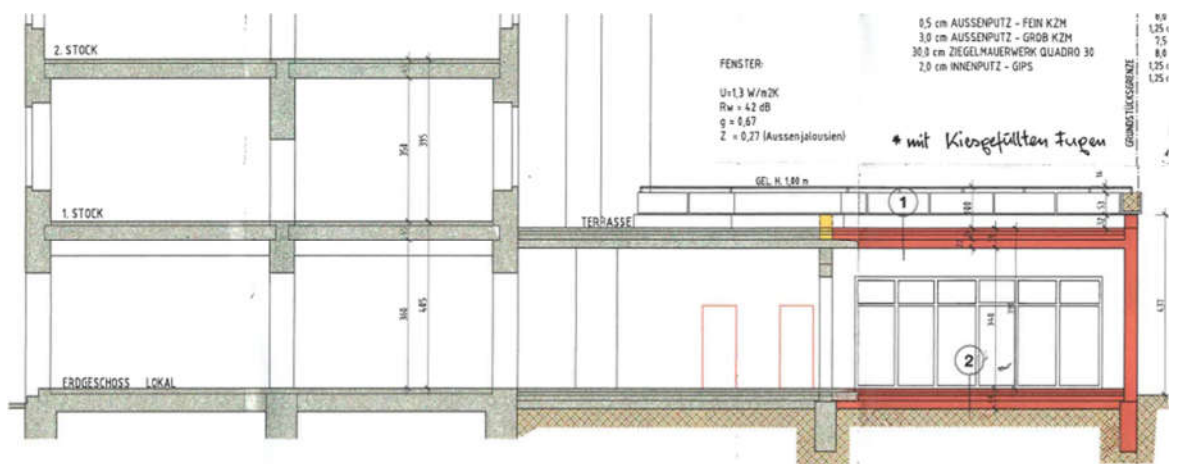
Schnitt aus Plan vom 05.02.1885:



Schnitt aus Bestandsplan zu Bescheid vom 30.10.1987:



Schnitt aus Einreichplan zu Bescheid vom 15.04.2003 (Erweiterung Lokal im Hof):



Gebäudekenndaten:

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den vorhandenen Planunterlagen die Flächen ungefähr ermittelt:

Lage	l m	b m	BGF m ²	BGF m ²	h ca. m	BRI m ³	BRI m ³	Miet-Nfl ca. m ²	% d. BGF
Keller			wie EG	229	3,30	757	757		
Erdgeschoß	18,02	12,00	216,24		3,90	843			
	2,45	1,80	4,41		3,90	17			
	4,20	2,43	10,21		3,90	40			
	-1,20	1,20	-1,44	229	3,90	-6	895		
Anbau EG	15,00	7,20	108,00		4,19	453			
	3,20	3,90	12,48	120	4,19	52	505	239,22	68%
1. Stock			wie EG	229	4,05	929	929	165,47	72%
2. Stock			wie EG	229	3,75	860	860	170,89	74%
3. Stock			wie EG	229	3,50	803	803	168,53	73%
Dachboden	18,02	12,00	216,24		2,79	603			
	4,20	2,43	10,21		2,79	28			
	-1,20	1,20	-1,44	225	2,79	-4	628		
gesamt				1.493			5.377	744,11	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

Nutzflächen:

Einreichplan, bewilligt 15.04.2003

Erdgeschoß ca. m²**Top Geschäftslokal**

Lokal	85,17
Lokal	22,32
Lagerraum	24,54
AR	4,54
Waschr.	6,18
Lokal	35,07
H Vorr.	4,49
WC	1,20
D Vorr.	5,37
WC	1,20
WC	1,32
Lokal	47,82
	<u>239,22</u>

aus Einreichplan Vorabzug Stand 07.01.2014

Keller	ca. m ²	1. Stock	ca. m ²	2. Stock	ca. m ²	3. Stock	ca. m ²
Top Geschäftslokal		Top 1		Top 2		Top 4	
Tiefkühlzelle	8,72	Vorr	18,48	Vorr	10,71	Vorr	8,35
Gang	5,12	WC	2,60	Küche	10,72	Vorr	8,28
Tiefkühlzelle	5,75	WI.R.	8,05	Kabinett	7,77	Vorr	6,32
ELR 2	2,56	WC	1,20	Kabinett	9,94	Küche	9,42
ELR 3	2,56	Kab	7,77	Zimmer	19,00	Kab	9,95
ELR 4	1,84	Kab	9,65	Bad/WC	3,31	Flur	2,10
ELR 5	1,84	Zimmer	18,79	Zimmer	22,80	Zimmer	16,06
ELR 6	1,84	Du	2,57	WC/Du	3,96	WC/Du	3,53
AR	1,84	Küche	22,18		88,21	Flur	2,70
Gang	9,88	Zimmer	18,73	Top 3		Zimmer	16,13
	<u>41,95</u>	Du	2,57	Vorr	14,24	WC/Du	3,02
		Zimmer	20,60	Zimmer	22,64		85,86
		Du	2,23	Zimmer	20,00	Top 5	
		Kab	11,08	Zimmer	3,75	Vorr	5,00
		Kab	7,88	Kabinett	11,44	Schrr	8,17
		Bad/WC	5,34	Küche	7,88	Zimmer	22,64
		Du	4,37	WC/Du	2,73	Zimmer	24,18
		WC	1,38		82,68	Küche	10,22
		165,47				Kabinett	11,08
						WC	1,38
							82,67

Anmerkung:

Tw. fehlende Kenntnisnahme der Baubehörde für die innere Raumteilung, wie in Natur vorgefunden.

Konstruktion und Bauweise:

Zeittypische Bauweise gegen Ende 19. Jahrhundert.

Streifenfundierung, Kellerwände Mischmauerwerk,

Außenwände Ziegelmauerwerk,

Gewölbedecken über Keller,

Tramdecken mit Beschüttung und Stukkaturung über den Geschoßen,

Doppelbaumdecke gegen Dachraum, Ziegelpflasterung.

Dach als Satteldach-Konstruktion, Holz,

Ziegeldeckung auf Innenschalung.

Kaminzüge gemauert, verputzt.

Saumrinne, Fallrohre, Verblechungen.

Fassaden straßenseitig: klassizistische Gliederung der Stockwerke, Fensterüberdachungen, Verzierungen, Gesimse, Verblechungen, Fassadenbeleuchtung.

Erdgeschoß Plattenverkleidung, Fenster und Zugangsportale Metallrollo.

Leuchtreklame bzw. Firmenname.

Hoffassaden: glatt verrieben, Gesimse.

Entlüftungsanlage.

Zubau glatte Fassaden, Anstrich, Flachdach-Ausführung, Folienabdichtung.

Lichtkuppeln, Attiken verblecht.

aufgesetzter Maschendrahtzaun gegen rechten Nachbarn.
Zugangstüre Holz, Füllungstürblätter, 2-flügelig. Oberlichte, Glasfüllung.
Zugangstüre gegen Hof Metall, Glasfüllungen, Oberlichte.
Fenster überwiegend Kunststoff, einteilig, Oberlichter, tw. Scheinsprossen, Blechsohlbänke.
Erdgeschoßlokal Metallportale, Glasfüllungen, Schiebetüren, Außenrollläden.

Installationen:

Individuelle Gas-Etagenheizungen, Radiatoren.
Warmwasser über Gas.
Elektro-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern, in unterschiedlicher einfacher Ausführung.

Innenbeschreibung:

Durchgang Beton bzw. Terrazzobelag,
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich (Feuchtigkeitsschäden aus bodennahem Bereich).
Ausgleichsstufen gegen Erdgeschoß, Terrazzo.
Gangflächen Terrazzoplattenbelag.
Wandflächen Teilverfliesung, ansonsten glatt, geweißt.
Decke glatt, geweißt.
Zwischentüre (vermutlich Brandschutz) mit Glasfüllungen, Oberlichte.
Metalltüre gegen Geschäftslokal.
Stiegenhaus gewandelt, Sandsteinstufen (tw. abgetreten).
Verziertes Eisengeländer, Holzhandläufe.
Stiegenhausfenster Kunststoff, Isolierverglasung, Oberlichte.
Wohnungszugangstüren in unterschiedlicher Ausführung.

Dachboden:

Blechtüre, gewandelte Sandsteinstiege.
Ziegelpflasterung (uneben).
Holz-Dachkonstruktion, Innenschalung, Ziegeldeckung.
Kaminzüge gemauert, verputzt, Kamintüren.
Dachluken.
Lagerndes Gerümpel.

Keller:

Gewandelte Abgangstreppe (Abnützung des Stiegenlaufes), Metallhandlauf.
Vorraum:
Zugangstüre Metall.
Terrazzoplattenbelag, Stufe.
Wand- und Deckenflächen verputzt, Anstrich (Abplatzungen),
Wandflächen tw. patschokkiert bzw. abgeschlagen.
Decken Gewölbe, verputzt, Anstrich.
Zwischenwände tw. verputzt, Anstrich.

Frei geführte Installationsleitungen.

Kühlzellen.

Gas-Standgerät mit Kaminanschluss und Aggregate für Geschäftslokal im Erdgeschoß.

Augenscheinlich wird das gesamte Kellergeschoß durch den Geschäftslokalmieter in Anspruch genommen.

Bau- und Erhaltungszustand:

Wesentliche Bauteile stammen augenscheinlich aus dem Erbauungszeitpunkt (Fundament, Außenwände, Dachkonstruktion, Fassaden in Teilbereichen).

Aufsteigende Wandfeuchtigkeit aus dem bodennahen Bereich bzw. im Keller.

Das Dach erscheint augenscheinlich weitgehend dicht.

Fassadenschäden.

Fenster aus Mitte der 1980er Jahre, somit amortisiert.

Die Installationen (Elektro, Heizung) wurden tw. erneuert, jedoch sind diese bereits älteren Standards.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Befestigter Bereich, gemauerte Abgrenzung gegen Freifläche Lokalbereich (Mietbereich), Ziegelmauerwerk.

Holz-Schwenktüre 2-flügelig (schadhaft).

Entlüftungsanlage für Erdgeschoßlokal.

Terrasse des Geschäftslokales Plattenbelag, Randsockel, schmaler begrünter Streifen, Baumbestand.

Hintere Abgrenzung Fassade des Nachbargebäudes.

2.3. Zu den einzelnen Einheiten

Geschäftslokal Erdgeschoß:





Gastraubereiche:

Steinplattenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Wandverkleidungen, Dekorbereiche, Einbauspots.

Verkaufsraum mit Bar und sonstigen Ausstattungen für Eisverkauf (nicht bewertet).

Lüftungsanlage.

In Teilbereichen Radiatoren.

Zwischentüren in unterschiedlichen Ausführungen.

Sanitärbereiche:

Keramischer Belag, Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Waschbecken, kalt-warm.

Radiator.

Mechanische Ablüftung.

Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Küche:

Fliesenbelag, Wandverfliesungen, Durchreiche gegen Theke.

Nirosta-Waschbecken.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (für Geschäftslokal).

Holz-Schiebetüre gegen Produktionsraum.

Produktionsraum:

Keramischer Belag, Bodenablauf, Verfliesung der Wandflächen.

Lüftungsanlage.

Keller:

Über den allgemeinen Hausgang zugänglich:

Wie oben beschrieben, jedoch Kühlräume Beheizung und Aggregate sowie Weinregallager nicht bewertet.

Anmerkung:

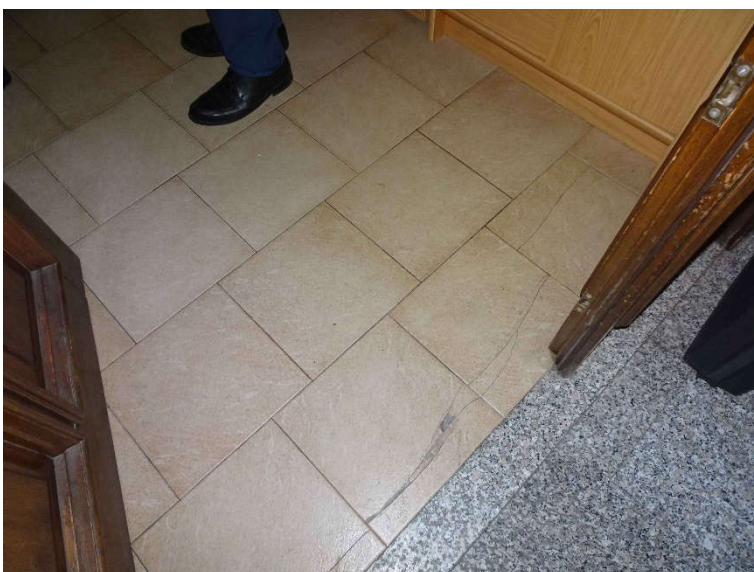
Augenscheinlich wird der gesamte Keller durch den Mieter des Geschäftslokales benützt, nicht wie im Mietvertrag dargestellt nur der rot umrandete Bereich.

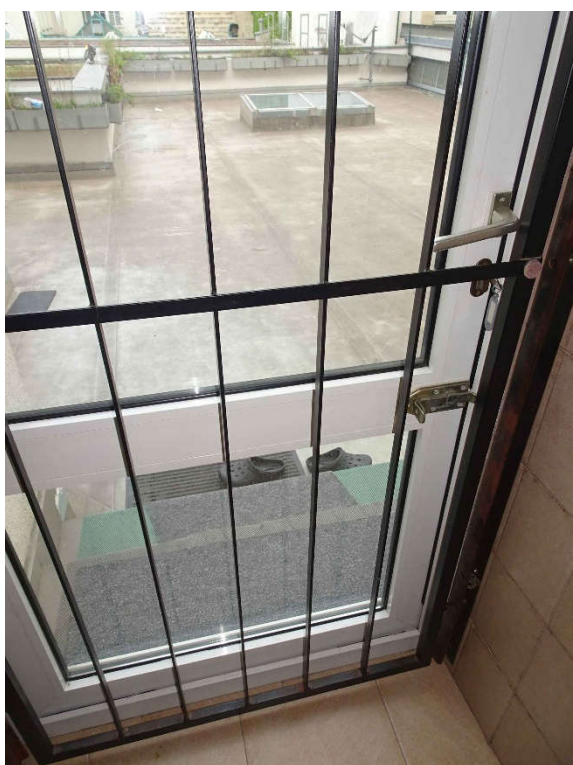
Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, tw. Feuchtigkeitseintritte aus Flachdachbereich.

1. Stock, top 1:

Diese Mieteinheit umfasst den gesamten 1. Stock.





Zugangstüre Füllungstürblatt, einflügelig, seitliche Holz-Fixteile mit Verglasung.

Vorraum:
Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Bad:
Fliesenbelag, Wandverfliesung in Teilbereichen (alt).
Junkers-Therme mit Kaminanschluss, Radiator.
WC in Nische: Verfliesung raumhoch, Stand-WC, keramischer Spülkasten, hoch liegendes Kunststofffenster.

Türe mit Ausgang zum Flachdach über Zubau, vergittert.
Kunststofftüre.

Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Wandauslass, Knebel-Armatur.

Dusche:

Keramischer Belag, Eckdusche, Wandauslass, Einhebel-Armatur, Brause.
Waschbecken mit Unterbau (alt), Einhebel-Armatur.

Elektrische Ablüftung.

Kabinett:

Fliesenbelag (Rissbildung), Wand- und Deckenflächen Tapezierung (alt,
Rissbildung).

Restliche Räumlichkeiten:

Ausführung wie Kabinett, jedoch tw. Teppichbelag auf keramischem Un-
terboden.

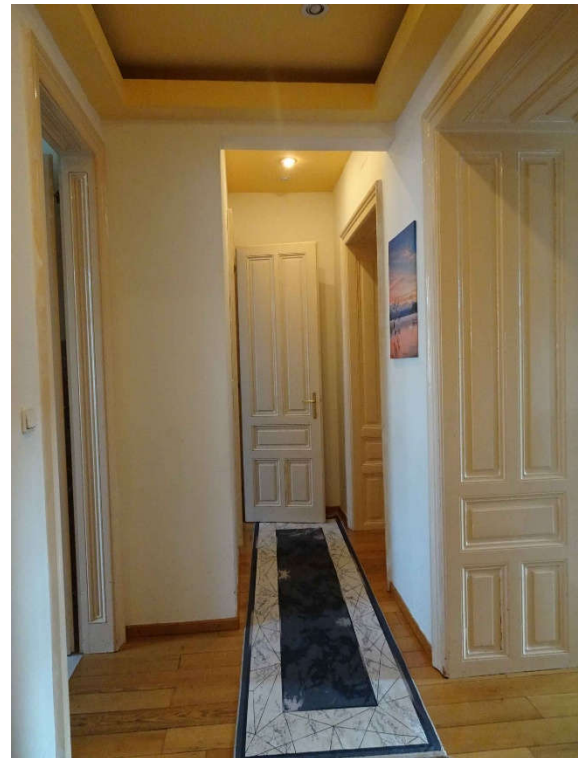
Elektro-Verteiler mit FI und Leitungsschutzschaltern.

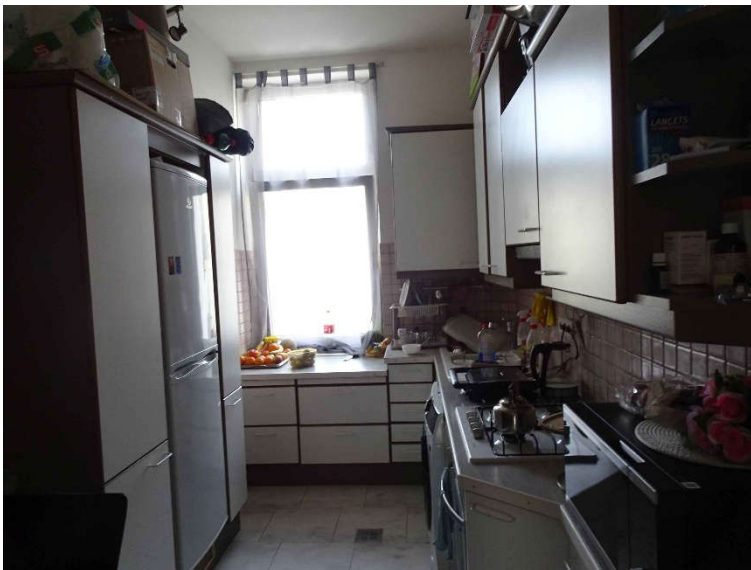
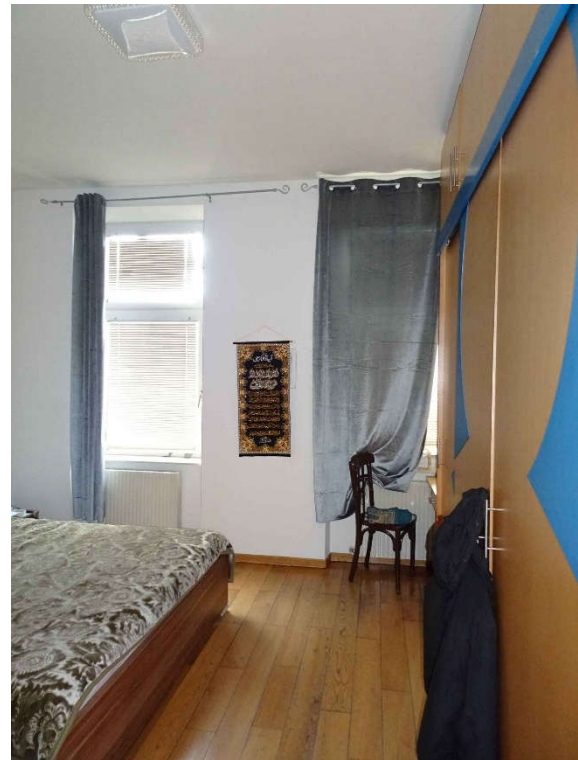
Erhaltungszustand:

Durchschnittlich.

2. Stock, top 2:

Zugangstüre Holztürstock, Füllungstürblatt, Glasfüllung (verklebt).





Vorraum:
Holztafelboden (Fugenbildung), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Abgehängte Decke mit Einbauspots.
Zwischentüren Holztürstöcke, Füllungstürblätter, Messingbeschläge.
Radiator.
Videophon-Anlage (lt. Angabe nicht in Funktion).

Bad:
Fliesenbelag, Wandverfliesung raumhoch, Decke abgehängt, Spots.
Elektrische Ablüftung.
Kurzwanne mit Sitzmöglichkeit, Einhebel-Armatur, Handbrause,

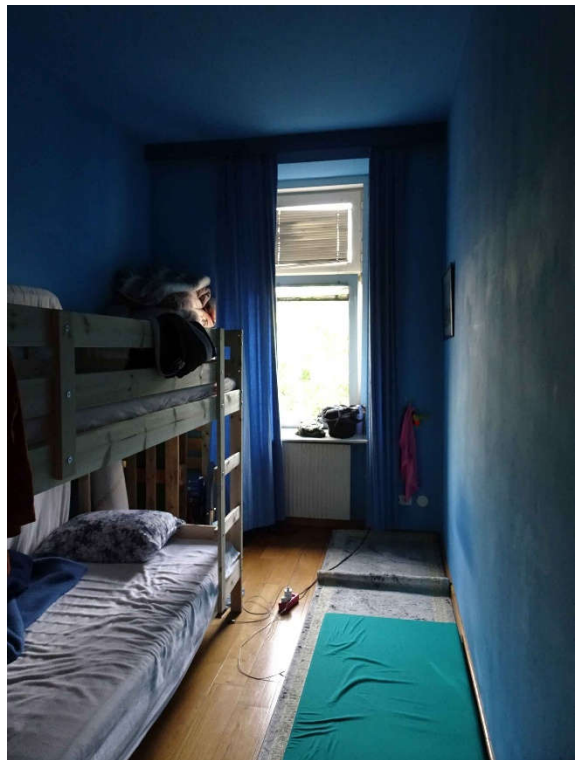
Waschmaschinenanschluss.
Waschbecken mit Unterbau und Spiegel.
Stand-WC, keramischer Spülkasten.

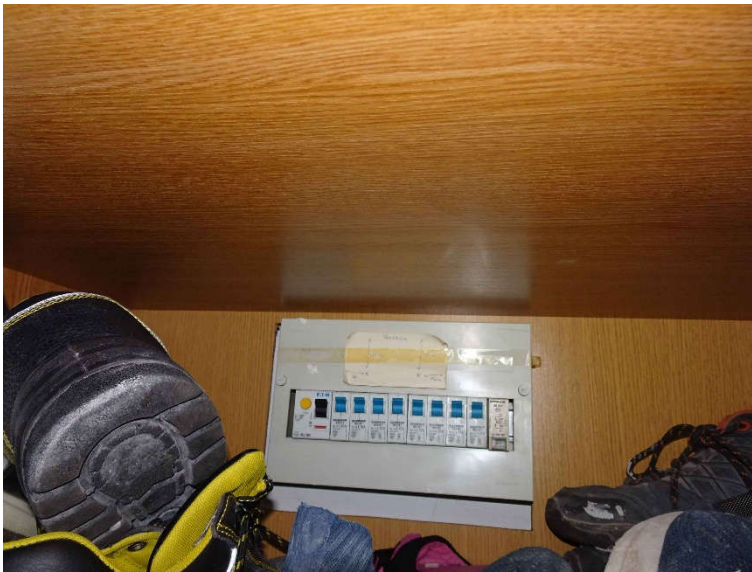
Zimmer:
Holzbretterboden (Fugenbildung), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.
Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, mit Oberlichtern, Dreh/Kipp-Beschlag,
Radiatoren.

Küche:
Fliesenbelag, Wandverfliesung im Arbeitsbereich, ansonsten glatt, Anstrich.
Kunststofffenster einflügelig, Oberlichtern.
Kücheneinrichtung mit Ober- und Unterschränken, kunststoffbeschichteter Arbeitsplatte,
Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Einhebel-Armatur.
Radiator.
Die Küche wird als wertlos eingestuft.

Erhaltungszustand:
Gut durchschnittlich.

2. Stock, top 3:
Zugangstüre mit Glasfüllung, verklebt.
E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.





Vorraum:

Holztafelboden, Fugenbildung.

Zwischentüren, Holztürstöcke, Füllungstürblätter (alt), Messingbeschläge.

Dusche:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung raumhoch.

Eckdusche mit Kunststoff-Schiebetüren, Eckeinstieg,
Stand-WC, keramischer Spülkasten.

Waschbecken, Einhebel-Armatur.

Kunststofffenster mit Oberlichte, Innenbeschattung.

Saunier-Duval-Therme (erneuert), Außenwand-Anschluss.

Küche:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung im Arbeitsbereich, ansonsten glatt, Anstrich. Decke glatt, Anstrich.

U-förmige Küche mit einfacher Küchenausstattung (wertlos).

Waschmaschinenanschluss.

Einflügeliges Fenster, Kunststoff, Oberlichte.

Radiator.

Restliche Räume:

Holztafelboden (Fugenbildung), Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Einbauspots.

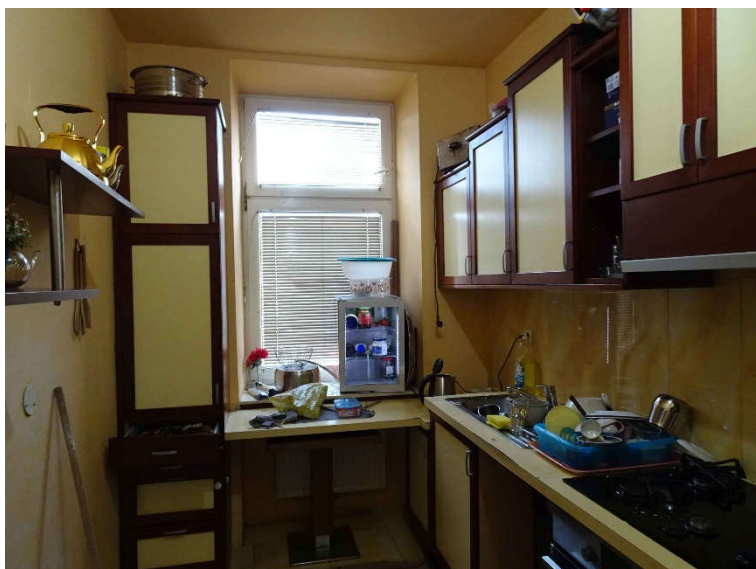
Einbaukasten mehrteilig (wertlos).

Erhaltungszustand:

Durchschnittlich.

3. Stock, top 4:

Zugangstüre glattes Türblatt, Holztürstock mit Oberlichte.



Vorraum:

Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Färbelung.
E-Verteiler mit Leitungsschutzschaltern.
Video-Sprechanlage (Funktion?).

WC:

Fußboden Verfliesung, Wandverfliesung bis ca. 2,0 m,
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten.

Waschbecken, Einhebel-Armatur.
Waschmaschinenanschluss.
Einbauschränk.
Fußbodenverteiler.
Therme mit Kaminanschluss (älteres Modell, für Heizung und Warmwasser).

Bad:

Fußboden verflies, Wandverfliesung raumhoch.
Rundbogendurchgang gegen hinteren Bereich.
Dusche Rundbogenausführung.
Glas-Waschbecken, Einhebel-Armatur, fehlender Spiegel,
Hochschrank (wertlos).
Kleinmosaik-Verkleidung der Badewannen-Umrandung bzw. des Durchganges.
Bidet, Einhebel-Armatur,
Whirl-Wanne.
Fenster einflügelig, Oberlichte.
Radiator.
Glasbausteinfenster gegen Gang.

Küche:

Glastüre, Fußboden Verfliesung, Wandverfliesung im Arbeitsbereiche,
restliche Flächen glatt, Anstrich, Färbelung.
Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (wertlos).

Restliche Räume:

Laminatboden, Wandsockel, Wände tw. tapeziert bzw. glatt, Anstrich.
Decke glatt, Anstrich, tw. Färbelung.
Kastenverbau (wertlos).

Erhaltungszustand:

Durchschnittlich.

Anmerkung:

Durch die Mieter wird Kakerlakenbefall im Bereich des Bades angegeben, wobei die Herkunft des Ungeziefers unbekannt sei.

3. Stock, top 5:



Wohnungszugangstüre glattes Holztürblatt, Stahlzarge.
Zwischentüren Holztürstöcke, Holztürblätter, tw. Glasfüllungen.
z. T. fehlende Griffe.

Vorraum:

Teppichbelag auf alten undefinierbarem Boden (Senkungen).
Wandflächen Holzverkleidung.

Dusche:

Fliesenbelag, Wandverfliesung raumhoch.
Waschbecken, Einhebel-Armatur, Waschmaschinenanschluss.
Stand-WC mit Kunststoffspülkasten,
Duschtasse mit massiver Trennwand, Verfliesung, Knebel-Armatur, Handbrause.

Küche:

Teppichbelag, Wandverfliesung im Arbeitsbereich (alt).
Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (wertlos).
Fenster Kunststoff, einflügelig, Oberlichter, tw. Innenrollo.

Zimmer:

Teppichbelag auf altem Boden, Wandflächen verputzt, Anstrich (z. T. starke Abnützungen), Decke Holzverkleidung.

Vaillant-Therme mit Kaminanschluss (älteres Modell) für Heizung und Warmwasser.

In Außenwandnische Elektro-Verteiler (erneuert), Fi- und Leitungsschutzschalter.

Erhaltungszustand:

Starke Abnützungen.

Alle Oberflächen sind amortisiert bzw. schadhaft.

Unangenehme Geruchsentwicklung in der gegenständlichen Wohnung.

2.4. Zubehörobjekte

Es sind keine Zubehörobjekte lt. Exekutionsordnung auf der Liegenschaft vorhanden.

2.5. Bestandsrechte

Bewertungsvoraussetzung ist die Gültigkeit der beiden vorgelegten Urkunden:

1 .) Hauptmietvertrag zwischen WG3 Projekt GmbH als Vermieter und ■■■■■ als Mieter des „Eissalon Fancincani Zanoni im Erdgeschoß“, im Gesamtausmaß von 240 m² sowie 115 m² Gastgarten und 115 m² Keller (Unstimmigkeit zwischen der Flächenangabe und dem Umfang des beiliegenden Kellerplanes).

Unbefristeter Mietvertrag, Mietbeginn 01.09.2022.

3-monatige Kündigungsfrist, Mieter verzichtet auf Kündigungsrecht bis zum 31.12.2025.

HMZ lt. Mietvertrag	€	5.400,-- p.m.
zuzüglich BK, zuzüglich Mietzins für Inventar, zuzüglich USt.		
ergibt brutto	€	8.260,24 p.m.

Wertsicherung nach VPI 2022, Basis September 2022.
Schwelle 5 %.
Kautions € 20.000,--.

Laut mündlicher Auskunft der verpflichteten Partei ist aktuell ein Verfahren anhängig, bei welchem die Gültigkeit dieser Mietvereinbarung strittig ist.

2.) Mietvereinbarung zwischen WG3 Projekt GmbH als Vermieter und der Fa. [REDACTED] als Mieter.

Mietgegenstand Währinger Gürtel 3, 1180 Wien, mit einer Fläche von ca. 480 m² (top 01 - 02 - 03 - 04 sowie die Fassadenfläche Gerüst).

Das Mietverhältnis wird auf 2 Jahre befristet abgeschlossen, es beginnt mit 01.04.2024.

„Vereinbarte Kosten“ (sic)	€	750,-- p.m.
----------------------------	---	-------------

Untervermietung gestattet.

Die Vereinbarung enthält keine Angabe darüber, ob die genannten Kosten brutto oder netto (Ust) sind bzw. ob Betriebskosten enthalten sind.

Da es sich bei den Vertragsparteien um juristische Personen (Unternehmen) handelt, werden die „vereinbarten Kosten“ als Nettobeträge inkl. Betriebskosten verstanden.

Bei der Befundaufnahme waren die Wohnungen in Benützung. Es bestanden Untermietverträge, deren Laufzeit über der Befristung des Hauptmietvertrages hinausgehen. Der Name des Vermieters dieser Untermietverträge entspricht nicht dem Mieter des Hauptmietvertrages.

Eine rechtliche Beurteilung hinsichtlich dieser Untermietverträge kann durch die SV nicht erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko allfälliger Rechtsstreitigkeiten/Kosten für den Erwerber (Liegenschaftseigentümer/Hauptvermieter) aus diesen Untermietverträgen entstehen könnte.

Die der SV zur Verfügung gestellten Untermietverträge der Wohnungen verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Anmerkung: Top 5:

Angenommen wird, dass die Wohnung Top 5 ebenfalls in dieser Mietvereinbarung umfasst ist, da im Untermietvertrag dieselbe Person als Vermieter angeführt ist wie bei Top 1, Top 2, Top 3 und Top 4.

Die Summe der einzelnen Fläche der Einheiten 1-5 (in Natur) entspricht etwa der angegebenen Fläche in der Mietvereinbarung.

Die in der Mietvereinbarung angeführte Fläche bezieht sich vermutlich auf die Flächen, welche in der Einreichplanung (Vorabzug) dargestellt sind, in dem die Wohnungen Top 4 und Top 5 zu einer Wohnung zusammengelegt sind.

Inhalt der übermittelten „Zinsliste“ der verpflichteten Partei:

Lokal
Top1
Top2
Top3
Top4



Räumungsklage anhängig

Allfällige Kautionen sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Mietvereinbarung und der Mietvertrag sind den Beilagen zu entnehmen.

Zusammenstellung der Daten:

Top	Art	Lage	Mieter	Vertrag	MV-	KV	Kaution	Miet-Nfl	Miet-Nfl	HMZ mögl.	€/m ²
				ab	Dauer			lt. Plan ca. m ²	lt. MV ca. m ²	€ p.m.	Nfl lt. MV
GL	GL	EG/KG		01.09.2022	unbefristet	3 Jahre	20.000 €	281,17	240,00	5.400,00 €	22,50 €
1	Whg	1		01.04.2024	31.03.2026	}	k.A.	165,47			
2	Whg	2		01.04.2024	31.03.2026			88,21	480,00	750,00 €	1,56 €
3	Whg	2		01.04.2024	31.03.2026			82,68			
4	Whg	3		01.04.2024	31.03.2026			85,86			
5	Whg	3	vermutlich bei [redacted]		umfasst			82,67			
Summe								786,06	720,00	6.150,00 €	

In Interpretation des Marktes wird für die rechtlichen Unsicherheiten der Mietvereinbarung und der Auskunft eines anhängigen Gerichtsverfahrens in der Bewertung ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

2.6. Gebäudeverwaltung

Die Liegenschaft wird von der verpflichteten Partei selbst verwaltet.

Angaben zur Hauptmietzinsreserve und sonstige Informationen, wie Betriebskosten sind nicht erfolgt.

Angenommen wird, dass die Betriebskosten im marktüblichen Ausmaß von € 2,00/m² p.m. anzusetzen sind.

2.7. Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

Das Pfandrecht des C-Blattes bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt. Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.8. Baubehörde

Zum Tag der Einsicht in den Bauakt am 19.02.2025 wurde mündlich mitgeteilt, dass kein offenes Bauverfahren anhängig ist. Auch bestehen keine offenen Bauaufträge.

Anzumerken ist, dass die Raumteilung der Wohnungen in Natur weitgehend vom genehmigten Planstand abweicht. In der Bewertung wird diese Unstimmigkeit in der Marktanpassung berücksichtigt.

2.9. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2.10. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

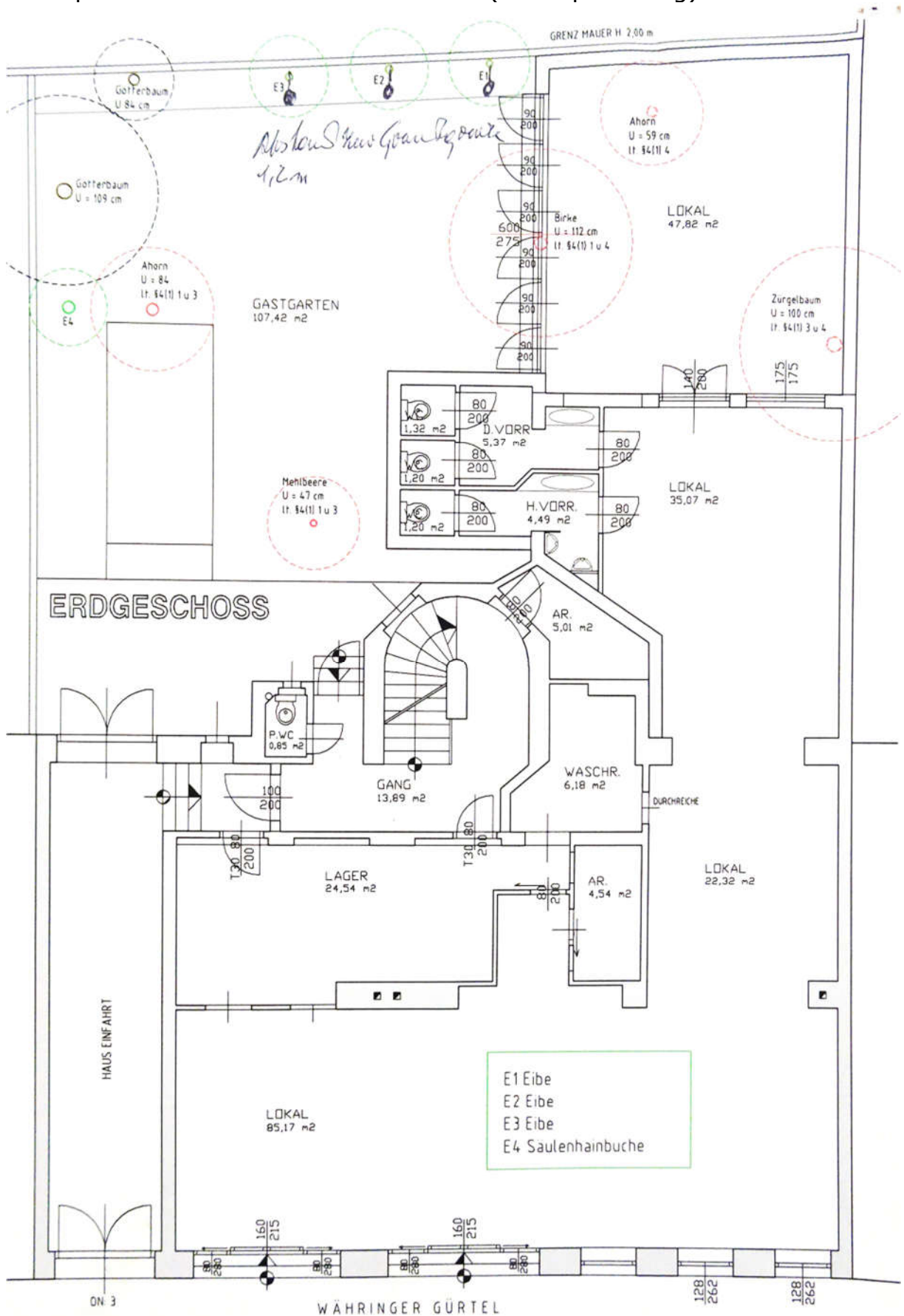
2.11. Baumbestand

Auf der Liegenschaft befinden sich Bäume, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen dürften.

Der Bescheid vom 27.12.2002 schreibt insgesamt 4 Ersatzpflanzungen vor. In Natur bestehen lediglich 2 Bäume auf der Liegenschaft. Ob alle Verpflichtungen erfüllt sind, kann von der SV nicht abschließend beurteilt werden.



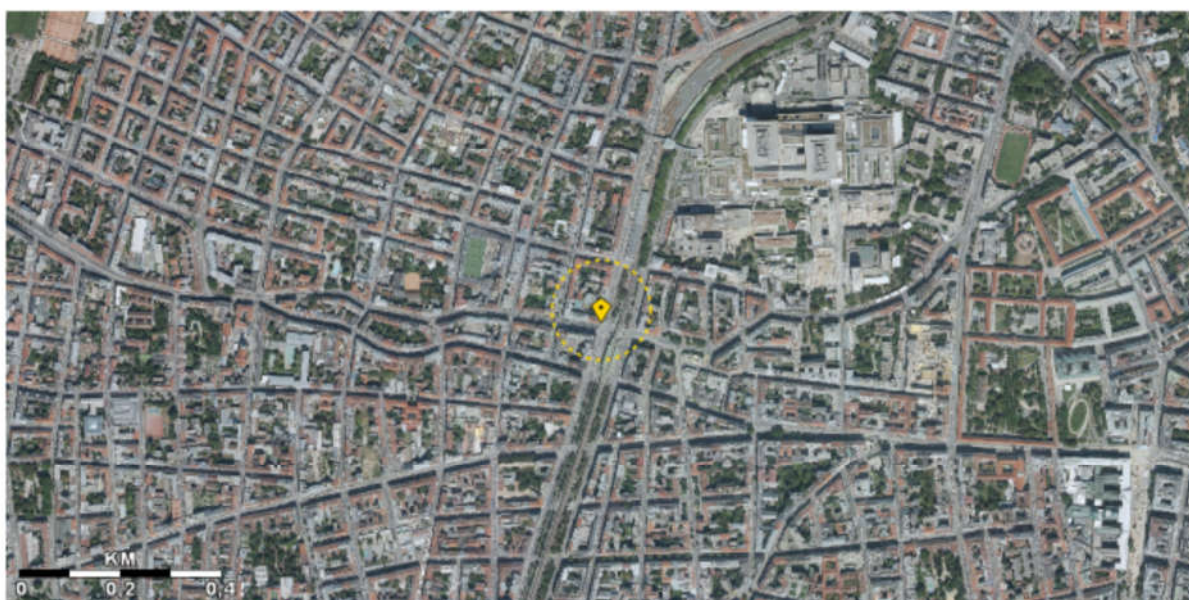
Baumplan zu Bescheid vom 27.12.2002 (Ersatzpflanzung):



2.12. HORA-Pass

Adresse: Währinger Gürtel 3, 1180 Wien
 Seehöhe: 191 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,21765° N | 16,34164° 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		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

2.13. Lärminfokarte

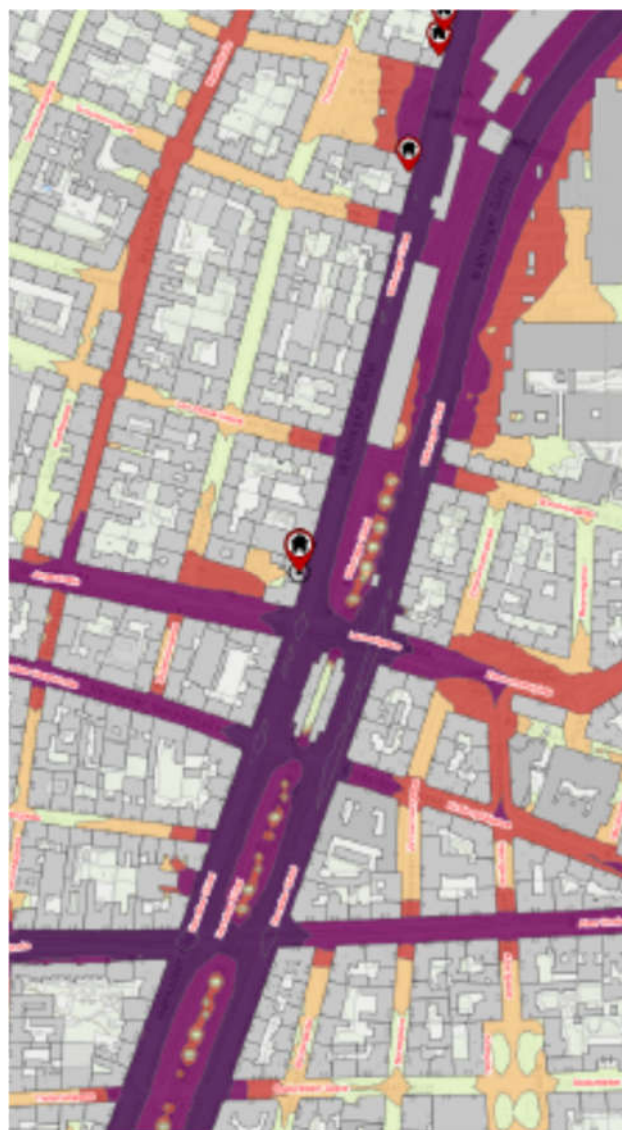
Lärminfo.at
Lärmchutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.14. Einheitswertbescheid

Über Ersuchen der SV wird der Einheitswert am 11.02.2025 bekanntgegeben:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem. EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert Bodenwert pro m² Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2025	65.700,00	94,4747		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

	Anteil
WG3 Projekt GmbH	1/1

2.15. Offene Gebühren und Abgaben

Gemäß Mitteilung der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien bestanden zum Zeitpunkt der Anfrage (13.02.2025) bzw. auf Nachfrage für den Bewertungsstichtag:

„folgende Rückstände bestehen bis zum Stichtag 24.4.2025 weiterhin:

Grundbesitzabgaben (Grundsteuer & Müllgebühr):

Konto 05/8827710 Zeitraum 08/2021 – 05/2025 12.779,33 Euro
 Konto 05/8827710 Zeitraum 02/2025 983,50 Euro (Gerichtskosten)
 Konto 05/8827710 Zeitraum 02/2022 – 02/2023 52,16 Euro (Säumniszuschlag)

Wasser-/Abwassergebühr:

Konto 122356449 Zeitraum 07/2023 – 04/2025 4.172,50 Euro
 Konto 122356451 Zeitraum 04/2024 – 04/2025 10.653,47 Euro

Verwaltungsabgabe:

Konto 605077462	Zeitraum 07/2024	3,54 Euro
Konto 605077462	Zeitraum 10/2024	6,54 Euro

Gebrauchsabgabe:

Konto 619001281	Zeitraum 2025	3.818,00 Euro
Konto 619001281	Zeitraum 2025	76,36 Euro Säumniszuschlag
Konto 619001281	Zeitraum 2025	8,70 Euro Barauslagen
Konto 619001281	Zeitraum 2025	192,50 Euro Gerichtskosten
Konto 060/46G0000024638	Zeitraum 2022 – 2025	2.113,74 Euro
Konto 060/46G0000024638	Zeitraum 2025	8,70 Euro Barauslagen
Konto 060/46G0000024638	Zeitraum 2025	130,50 Euro Gerichtskosten
Konto 09/1547021	Zeitraum 08/2024	1.188,00 Euro

Der Gesamtrückstand über alle Abgaben beträgt: 36.187,54 Euro“

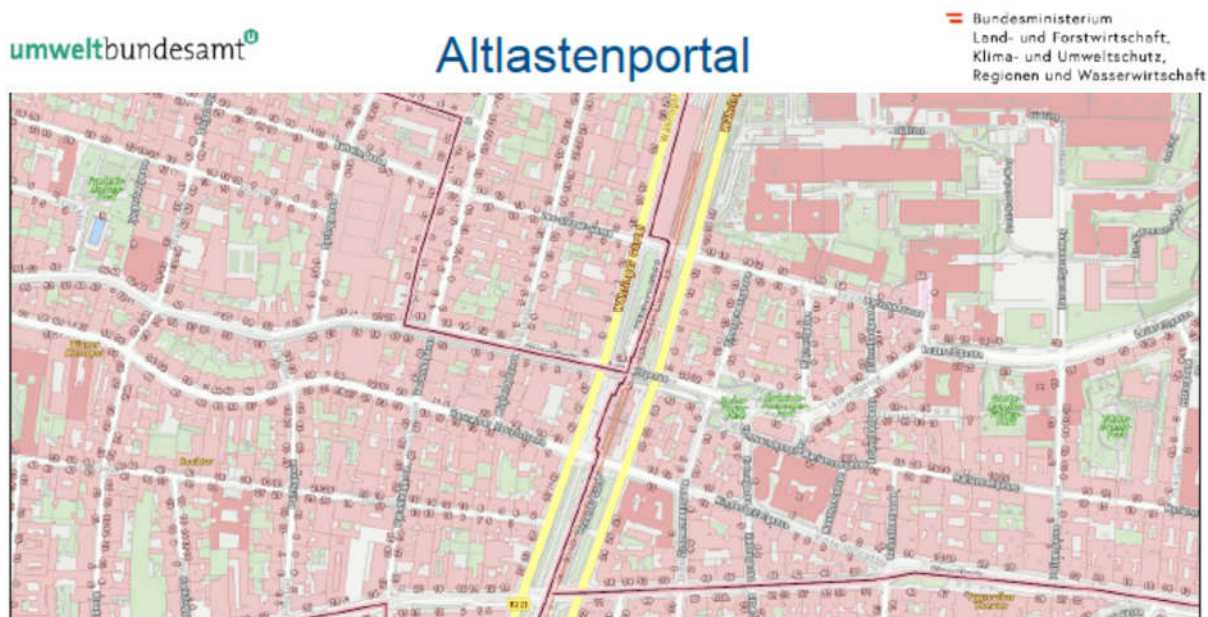
Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Magistrates auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbsstichtag die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

Aufgrund der nicht unbeträchtlichen Höhe der Rückstände werden diese bei der Bewertung in Abzug gebracht.

2.16. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:




Legende:

Flächen

Flächentyp

 Altlast


 Altablagerung

 Altstandort


Status


 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet


 beurteilt "keine Altlast"


 Altlast vorgeschlagen


 Altlast

 dekontaminiert vorgeschlagen

 dekontaminiert

 gesichert vorgeschlagen

 gesichert

 Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

 Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

2.17. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.18. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (zur Darstellung des Bodenwertes und Ermittlung der Herstellkosten sowie Plausibilisierung des Ertragswertes)

Ertragswertverfahren

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus:

- Bodenwert und
- Bauwert Zeitwert

Der gebundene Bodenwert leitet sich ab aus vergleichbaren bekannten Verkaufspreisen von Bestandsflächen, welche jedoch um die Baukosten und Baunebenkosten reduziert werden und somit nur mehr den Bodenwertanteil enthalten (unabhängig vom Wert des Grundstückes).

Dieser Wert wird auf die Qualifikation der gegenständlichen Bereiche modifiziert und nach verschiedenen Flächentypen aufgegliedert.

Daraus entsteht unter Einbeziehung eines derzeit noch realisierbaren Dachbodenausbaupotentials der „Bodenwert“.

Der Bauwert basiert auf dem vergleichbaren Herstelleraufwand auf heutiger Preisbasis, vermindert um:

- Überkubatur (alte Bauweise mit dicken Konstruktionsteilen und großen Geschoßhöhen)

Kontrolle der Ansätze durch vergleichbaren Herstelleraufwand aus Nutzflächen danach Abzug:

- technische Wertminderung (Alter und Erhaltungszustand aufgesplittet in Substanz- Installations- und Ausstattungsanteil)

Ergebnis Bauwert Zeitwert.

Hinzurechnung eines nützlichen zusätzlichen pauschalen Zeitwertes für allgemeine zusätzliche Bauteile, Ausstattungen und Außenanlagen.

Summe aus Bodenwert und Bauwert-Zeitwert als rechnerischer Sachwert. Abzug des Marktanpassungsabschlages sowie der offenen Betrag der dinglichen Lasten.

Ertragswertverfahren:

Der bestehende angegebene Ertrag wird untergliedert nach:

- Miete unter Marktüblichkeit (Wohnungen)
- marktgerechte Miete (Geschäftslokal)

Für die unter marktübliche Mietvereinbarung (Wohnungen) wird von den angegebenen Kosten die marktüblichen Betriebskosten in Abzug gebracht. Jeweils wird nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (allfälliges auf die Ertragshöhe abgestimmtes Wagnis, sonstige Eigentümeraufwendungen), der Nettoertrag kapitalisiert.

Der Liegenschaftszins ist abgestimmt auf die Eigenschaften der Ertragsart (Wohnung, Geschäftslokal/Keller) Es gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Beachtung der Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), sowie die durchschnittliche Rendite von Bundesanleihen abzüglich Inflationsanteil (die Mieten sind wertgesichert). Der „Realzins“ ist um das Wagnis der Kapitalinvestition in dieser Immobiliengruppe erhöht.

Die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, entspricht einer nachschüssigen Rente, wobei im Normalfall der Bodenwertanteil des Ertrages als ewige Rente, der Bauwertanteil auf die wirtschaftliche Ertragsdauer bezogen ist.

Für die Wohnungen wird das aus heutiger Sicht erwartete Steigerungspotential nach einem Jahr (Freiwerdung, Neuvermietungen zu marktgerechten Konditionen) ebenfalls kapitalisiert hinzugerechnet.

Abzug des kapitalisierten jährlichen (als Vorsorge anzusetzenden) erforderlichen Erhaltungsaufwandes in einem Prozentsatz des vergleichbaren Herstelleraufwandes.

Der Ertragswert ist somit die jeweils diskontierte Summe aller erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Hinzurechnung des in diesen Erträgen noch nicht enthaltenen möglichen Ausbaupotenziales des Dachbereiches.

In Interpretation des Marktes wird für die Unstimmigkeit zwischen der Raumteilung in Natur zum baubehördlichen Planstand, der rechtlichen Unsicherheiten der Mietvereinbarung und der Auskunft eines anhängigen Gerichtsverfahrens in der Bewertung ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Abzug der offenen dinglichen Lasten.

Die Summierung ergibt den gesamten (erweiterten) Ertragswert der Liegenschaft.

Der Schätzwert entspricht dem gerundeten, angepassten Ertragswert.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezugsrechnung auf die Mietnutz- bzw. Nutzfläche, BGF			
ca.	229	m ² BGF Kellergeschoß	
	a	0 €	0 €
ca.	239	m ² M-Nfl Erdgeschoß	
	a	1.500 €	358.830 €
ca.	505	m ² M-Nfl 1. - 3. Stock	
	a	1.500 €	757.335 €
ca.	225	m ² BGF Dachboden/Potenzial	
	a	1.000 €	225.006 €
			<u>1.341.171 €</u>

Rückrechnung auf die Grundstückfläche

ca.	482	m ² gesamte Grundstückfläche lt. GB	
	a	2.783 € ()	

Somit gesamter Bodenwert

1.341.171 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	757	m ³ BRI Kellergeschoß	
	a	300 €	227.122 €
ca.	895	m ³ BRI Erdgeschoß	
	a	600 €	536.833 €
ca.	505	m ³ BRI Erdgeschoß Zubau	
	a	550 €	277.646 €
ca.	929	m ³ BRI 1. Stock	
	a	700 €	650.394 €
ca.	860	m ³ BRI 2. Stock	
	a	700 €	602.217 €
ca.	803	m ³ BRI 3. Stock	
	a	700 €	562.069 €
ca.	628	m ³ BRI Dachboden	
	a	250 €	156.942 €
			<u>3.013.224 €</u>
		Herstellkosten aus BRI	
		-10,0% für Überkubatur	
		EG - 3. Stock	-262.916 €
		vergleichbare Herstellkosten	<u>2.750.308 €</u>

vergleichbare Herstellkosten		<u>2.750.308 €</u>
<i>Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Mietnutzflächen bzw. Bruttogrundfläche (lt Plan):</i>		
ca.	229 m ² BGF Kellergeschoß	
	a 1.000 €	229.416 €
ca.	239 m ² M-Nfl. Erdgeschoß	
	a 3.000 €	717.660 €
ca.	505 m ² M-Nfl. 1. - 3. Stock	
	a 3.260 € ()	1.645.727 €
ca.	225 m ² BGF Dachboden	
	a 700 €	157.504 €
Herstellkosten aus Nutzflächen bzw. BGF		<u>2.750.308 €</u>

Herstellkosten		<u>2.750.308 €</u>
-75,0% techn. Wertminderung		
v 40% Substanzanteil		-825.092 €
-60,0% techn. Wertminderung		
v 20% Technik/Installationen		-330.037 €
-60,0% techn. Wertminderung		
v 40% Ausstattungsanteil		-660.074 €
entspr. -66% Ø Wertminderung		
v 100% Bauwerk gesamt		<u>-1.815.203 €</u>
Gebäudezeitwert		935.105 €
Pauschaler Zeitwert Außenanlagen etc.		
3,0% v. Gebäudezeitwert		<u>28.053 €</u>
Bauwert -Zeitwert		<u>963.158 €</u>

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert	58,20%	1.341.171 €
Bauwert	41,80%	963.158 €
rechnerischer Sachwert		<u>2.304.329 €</u>
-10% Marktanpassung		-230.433 €
abzüglich offene dingliche Lasten		<u>-36.188 €</u>
angepasster Sachwert		<u>2.037.708 €</u>

3.2 Ertragswert

Mietertrag aus unter Marktüblichkeit

ca.	480,00 m ² Wohnflächen mit Befristungen		
	a	1,56 € /m ² ()	750 € p.m.
	abzügl. Betriebskosten marktüblicher Ansatz		
	a	-2,00 € /m ² ()	-960 € p.m.
	verbleibt netto		-210 € p.m.
			12 x
	jährlicher Rohertrag		-2.520 € p.a.
	abzügl. Bewirtschaftungskosten		
	0,0% für Wagnis, sonstiges		0 €
	jährlicher Reinertrag		-2.520 € p.a.
	Kapitalisierung:		
	1,25% Liegenschaftszins		
rd.	1,00 Jahre durchschnittl. Dauer		
	Vervielfältiger	0,99	x
	Ertragswertant. aus unter Marktüblichkeit		-2.489 €

Mietertrag aus Anpassung auf Marktüblichkeit nach Auslaufen der Vermietung

ca.	504,89 m ² Wohnflächen		
	a	6,00 € /m ²	3.029 € p.m.
			12 x
	jährlicher Rohertrag		36.352 € p.a.
	abzügl. Bewirtschaftungskosten		
	-3,0% für Wagnis, sonstiges		-1.091 €
	jährlicher Reinertrag		35.262 € p.a.
	Kapitalisierung:		
	1,25% Liegenschaftszins		
ab	2 . Jahr		
bis	50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer		
	Bodenwertanteil als ewiger Ertrag		
	Vervielfältiger	61,04	x
	Ertragswertanteil Anpassung nach Freiwerdung		2.152.528 €

Abzug für Revitalisierung zur Vermietung

ca.	504,89 m ² Wohnflächen		
	á	-300 €	-151.467 €
	1,25% Liegenschaftszins		
	1 Jahr		
	Abzinsungsfaktor	0,99	x
	abgezinster Revitalisierungsaufwand (1 J)		-149.597 €

Mietertrag aus Geschäftslokalen (marktüblich)

ca. 240,00 m ² Geschäftslokalen		
a 22,50 € /m ² ()	5.400 € p.m.	
	12 x	
jährlicher Rohertrag	64.800 € p.a.	
-10,0% für Wagnis	-6.480 €	
jährlicher Reinertrag	58.320 € p.a.	
Kapitalisierung:		
5,50% Liegenschaftszins		
50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer		
Bodenwertanteil als ewiger Ertrag		
Vervielfältiger	17,66 x	
Ertragswertanteil aus Geschäftslokal		1.029.886 €
abzügl. laufende jährliche Erhaltungsvorsorge		
-0,85% vom Herstellaufwand	-25.612 € p.a.	
entspricht Ø -35,57 € ./m ² M-Nfl p.a.		
Kapitalisierung:		
1,25% Liegenschaftszins		
50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer		
Vervielfältiger	37,01 x	
Ertragswertanteil Abzug für Erhaltung		-947.989 €
Hinzurechnung Dachbodenpotenzial		
siehe Bodenwertermittlung 3.1		225.006 €
Ertragswert		2.307.346 €
-10% Marktanpassung		-230.735 €
abzüglich offene dingliche Lasten		-36.188 €
angepasster Ertragswert		2.040.424 €

3.3 Schätzwert

der gerundete, angepasste Ertragswert	2.040.000 €
--	--------------------

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Mehrparteienhaus EZ 1465 der KG 01514 Währing in 1180 Wien, Währinger Gürtel 3, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in vermietetem, jedoch geldlastenfreiem Zustand zum 24.04.2025 geschätzt:

rd. € 2.040.000,--

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Mietverträge
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Bescheid vom 27.12.2002 (Ersatzpflanzung)
- / Einreichplan (Vorabzug) vom 07.01.2014
- / Fotos der Befundaufnahme