



13 E 302/26v
JÄ/Mb 2026-04-09
1652-26-0449

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft EZ 933 KG 01405
Ottakring
Haberlgasse 84
1160 Wien

vertreten durch

Dr. Bertram Broesigke
Rechtsanwalt
Gumpendorfer Straße 14/23
1060 Wien
Tel.: +43 1 587 02 92
(Zeichen: 765/2025)

Verpflichtete Partei

Milan Markovic
geb. 03.11.1988
Haberlgasse 84/4
1160 Wien

Wegen:

EUR 465,73 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Lokaltermin: 24. März 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag & Zweck

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 27.01.2026, GZ 13 E 302/26v - 2, bewilligten Zwangsversteigerung von 1000/12360-Anteilen (B-LNr. 3) der Liegenschaft Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 933, wird die Schätzung angeordnet.

Als Sachverständiger wird

DI Horst Jäger, 1010 Wien, Rotenturmstraße 5-9, bestellt.

Die Schätzung findet am **24.03.2026** um **09:00 Uhr** statt. Der Sachverständige wird ersucht, sich zu dieser Zeit am Ort der Liegenschaft einzufinden und das **Gutachten binnen 8 Wochen nach diesem Termin** fertig zu stellen.

2) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins (24.03.2026) festgesetzt.

3) Lokalaugenschein

Die örtliche Besichtigung fand am 24.03.2026, in der Zeit von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Betreibende Partei: nicht anwesend

Verpflichtete Partei: für Milan Markovic – Frau Markovic

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Beim Liegenschaftsanteil 1000/12360 der EZ 933, Grundbuch 01405 Ottakring, handelt es sich um das Wohnungseigentum W 4.

Dieses konnte am Tag des Lokalaugenscheins in Augenschein genommen werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalausweis am 24.03.2026
- Grundbuchsauszug vom 23.03.2026
- Einreichpläne vom 08.10.1958 und Planwechsel
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

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

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

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

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

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

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

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

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

7) Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

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

8) Sonstiges

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

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

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

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 23.03.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 933
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 404/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1481/2026

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------|
| 1090 | GST-Fläche * | 514 | |
| | Bauf.(10) | 247 | |
| | Gärten(10) | 267 | Haberlgasse 84 |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 745/1970 Bauplatz (auf) Gst 1090

***** B *****

3 ANTEIL: 1000/12360

Milan Markovic

GEB: 1988-11-03 ADR: Sperrgasse 3/38, Wien 1150

d 3092/1960 Wohnungseigentum an W 4

j 5085/2014 Kaufvertrag 2014-06-13 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 950/12360

Wolfgang Jackel

GEB: 1968-01-30 ADR: Ketzerlgasse 234/2, Wien 1230

a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 7

g 2622/2014 Schenkungsvertrag 2014-05-22 Eigentumsrecht

h 2622/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 620/12360

Helga Pillendorfer

GEB: 1948-11-05 ADR: Haberlg. 84/12 1160

a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 12

d 4330/1994 Schenkungsvertrag 1994-04-05 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 580/12360

Gerhard Gugerell

GEB: 1951-08-11 ADR: Thaliastr. 133/11 1160

a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 13

e 2844/1991 Amtsurkunde 1990-07-16 Eigentumsrecht

18 ANTEIL: 910/12360

Thomas Schenter

GEB: 1969-01-26 ADR: Haberlg. 84/3/10 1160

a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 10

d 1770/1988 Schenkungsvertrag 1988-03-02 Eigentumsrecht

e 1770/1988 Belastungs- und Veräußerungsverbot

19 ANTEIL: 940/12360

Helga Lubich

GEB: 1953-07-04 ADR: Geyschlägerg. 11/39 1150

- a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 6
c 2564/1991 Übergabsvertrag 1991-04-16 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 555/12360
Franz Siemel
GEB: 1939-06-07 ADR: Rennbahnweg 28/7/1 1220
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 8
b 4045/1995 Einantwortungsurkunde 1995-06-21 Eigentumsrecht
c 1256/1996 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 21 ANTEIL: 555/12360
Erika Siemel
GEB: 1940-08-13 ADR: Rennbahnweg 28/7/1 1220
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 8
b 1256/1996 Schenkungsvertrag 1996-01-03 Eigentumsrecht
c 1256/1996 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 22 ANTEIL: 960/12360
Andreas Haidinger
GEB: 1971-02-05 ADR: Josef-Hesoun-Str. 13-15/1/19, Brunn am Gebirge 2345
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 11
b 5876/2011 Übergabsvertrag 2011-04-05 Eigentumsrecht
c 5876/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 1050/12360
Mag. Johannes Mayer
GEB: 1972-08-09 ADR: Hofferplatz 9/3, Wien 1160
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 3
b 5894/2016 IM RANG 5737/2016 Kaufvertrag 2016-10-12 Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 670/12360
Stefan Svetan Brkovic
GEB: 1963-01-05 ADR: Jägerstraße 33/20, Wien 1200
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 1a
b 6063/2016 Kaufvertrag 2016-10-25 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 910/12360
Stefan Svetan Brkovic
GEB: 1963-01-05 ADR: Jägerstraße 33/20, Wien 1200
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 2
b 6063/2016 Kaufvertrag 2016-10-25 Eigentumsrecht
- 27 ANTEIL: 525/12360
Barbara Kratzer
GEB: 1974-02-16 ADR: Schönborngasse 10/14, Wien 1080
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 5
b 4213/2022 IM RANG 3579/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 4213/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 28 ANTEIL: 525/12360
Dipl.-Ing. Reinhard Kratzer
GEB: 1976-06-27 ADR: Schönborngasse 10/14, Wien 1080
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 5
b 4213/2022 IM RANG 3579/2022 Kaufvertrag 2022-06-30 Eigentumsrecht
c 4213/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 950/12360
Dr. Anna-Maria Husa, MSc, MSc
GEB: 1987-02-24 ADR: Haberergasse 4/4/14, Wien 1220
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 9
b 5284/2023 Schenkungsvertrag 2023-11-06 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 660/12360
Mag. Johannes Mayer
GEB: 1972-08-09 ADR: Haberlgasse 84/3, Wien 1160
a 3092/1960 Wohnungseigentum an W 14
c 5291/2025 Kaufvertrag 2025-09-15 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 2 auf Anteil B-LNR 11 18

- a 284/1966 Schuldschein 1966-01-25
PFANDRECHT 3,293.000,--
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (W 6941/25-I-IV/65)
- b 582/1968 Löschungsverpflichtung zugunsten
Wohnhaus-Wiederaufbaufonds
- c 4142/1976 Löschungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank
Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
hins C-LNR 5
- 4 auf Anteil B-LNR 11 18
- a 582/1968 1365/1969 Schuldschein 1968-03-11
PFANDRECHT 195.380,--
für Wohnhaus-Wiederaufbaufonds (W 6941/53-IV-25/67)
- b 4142/1976 Löschungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank
Wien registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
hins C-LNR 5
- 6 auf Anteil B-LNR 18
- a 1770/1988
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Brigitte Körbler geb 1939-05-02
- 8 auf Anteil B-LNR 19
- a 2564/1991
WOHNUNGSRECHT gem Absatz Drittens Übergabsvertrag
1991-04-16 für Anna Lubich geb 1925-05-21
- 22 auf Anteil B-LNR 22
- a 5876/2011
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag
2011-04-05 für
Leopold Haidinger, geb 1939-03-15 und
Ingeborg Haidinger, geb 1939-06-23
- 23 auf Anteil B-LNR 22
- a 5876/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Achtens
Übergabsvertrag 2011-04-05 für
Leopold Haidinger, geb 1939-03-15 und
Ingeborg Haidinger, geb 1939-06-23
- 24 auf Anteil B-LNR 6
- a 2622/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem. Punkt "Zweitens"
Schenkungsvertrag 2014-05-22 für
Ilse Jackel geb 1941-08-06
- 25 auf Anteil B-LNR 6
- a 2622/2014
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ilse Jackel geb 1941-08-06
- 26 auf Anteil B-LNR 3
- a 5085/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-06-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 30 auf Anteil B-LNR 27 28
- a 4428/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 367.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 4428/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 933 KG 01405 Ottakring C-LNR 30
EZ 995 KG 01005 Josefstadt C-LNR 76
- 31 auf Anteil B-LNR 3
- a 4878/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 1510/25y)
- b 404/2026 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 33

- 32 auf Anteil B-LNR 3
 - a 394/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (32 C 118/26v)
- 33 auf Anteil B-LNR 3
 - a 404/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 465,73, samt Zinsen und Kosten Bewilligung Zwangsversteigerung 2026-01-27, Antragskosten EUR 238,60 für Eigentümergemeinschaft Haberlgasse 84 (13 E 302/26v)
 - b 404/2026 siehe Klagsanmerkung C-LNR 31

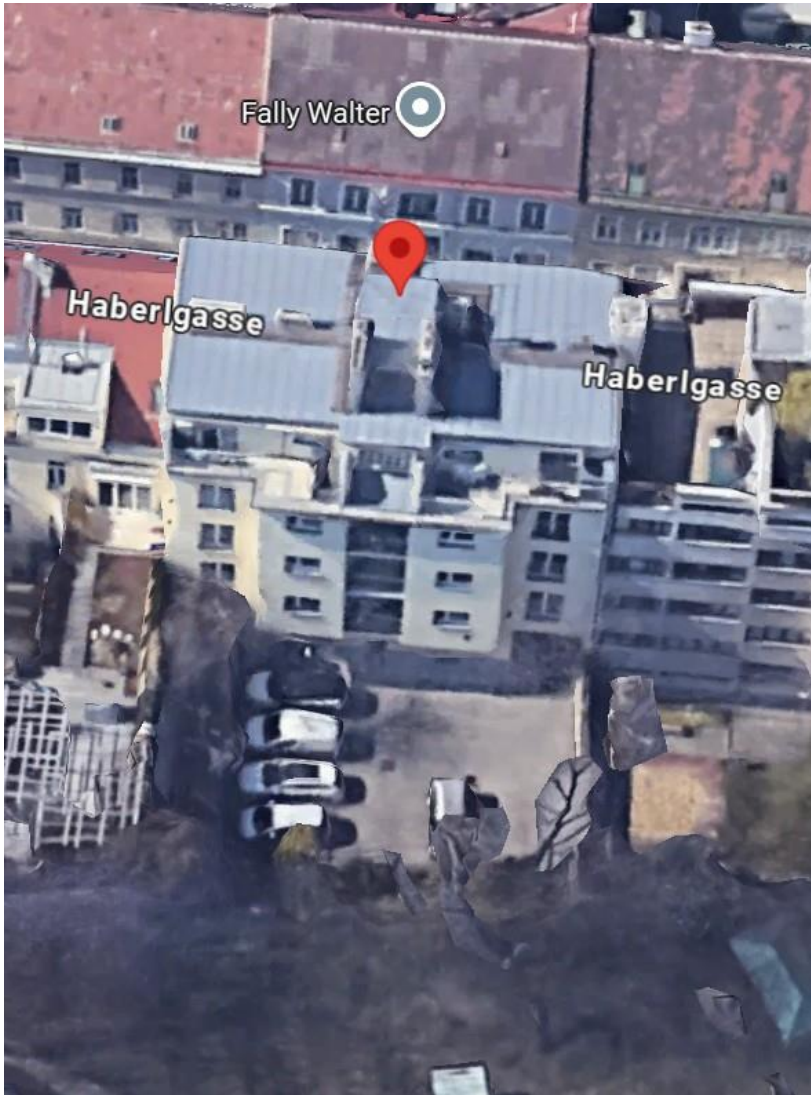
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Haberlgasse.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gründerzeitliche als auch neuzeitliche Mehrparteienwohnhäuser.





❖ Wikipedia

Lage

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

Topographie

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

Flächennutzung

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

Gewässer

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

Grünflächen

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

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

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

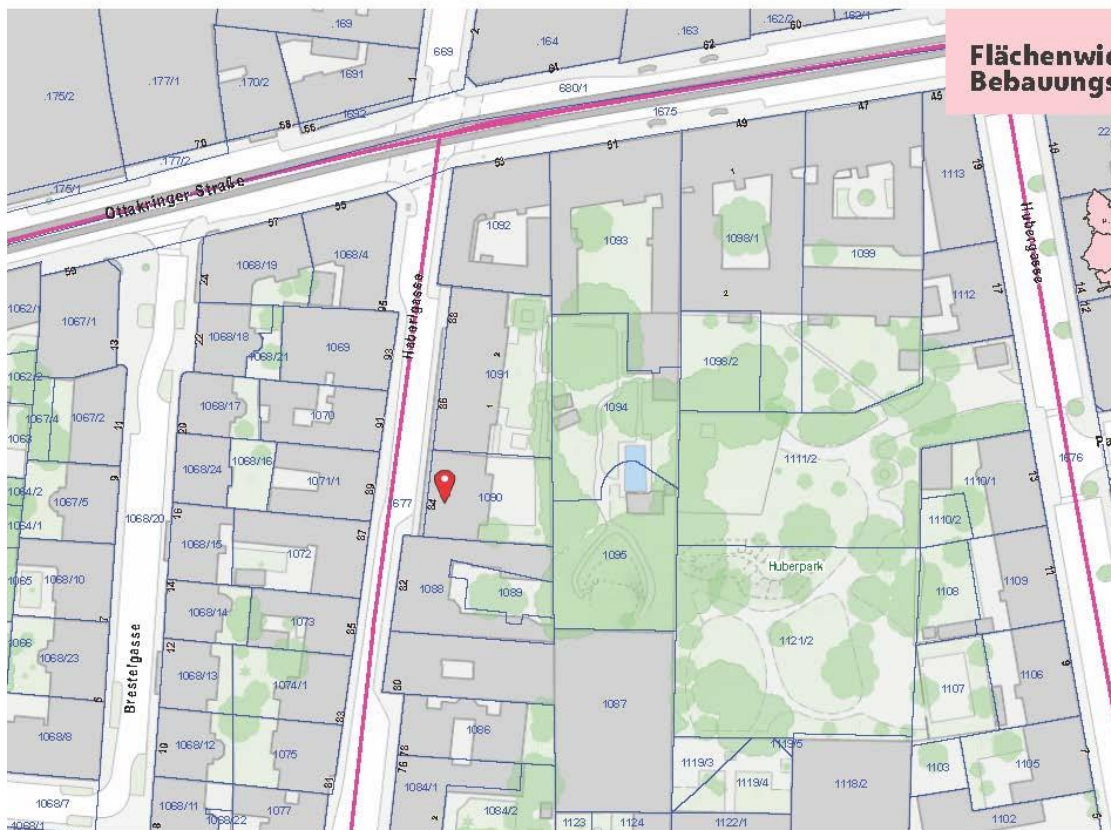
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

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

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

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **514 m²**.

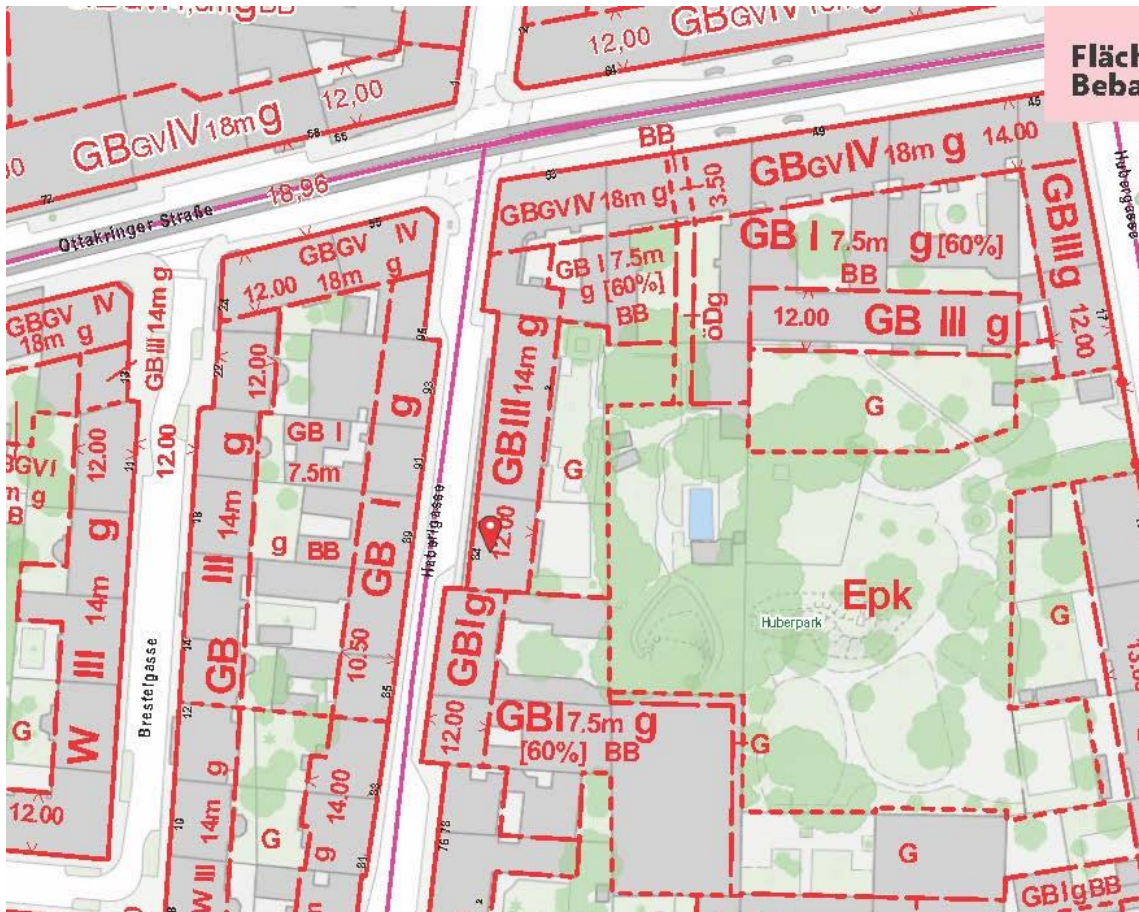
Darauf befindet sich ein rechteckiger Baukörper mit Innenhof, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- Aufgesetzten, zurückgesetzten Dachgeschoss

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise, mit einer max. Gebäudehöhe von 14,0 m und einer max. Trakttiefe von 12,0 m.



Die restliche Grundstücksfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

Bestehende Bebauung:

Rechteckiges Mehrparteienwohnhaus mit Innenhof, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- Aufgesetzten, zurückgesetzten Dachgeschoss



Die bestehende Bebauung überschreitet die mögliche Bebauung laut Flächenwidmungsplan geringfügig, ist aber baugenehmigt.

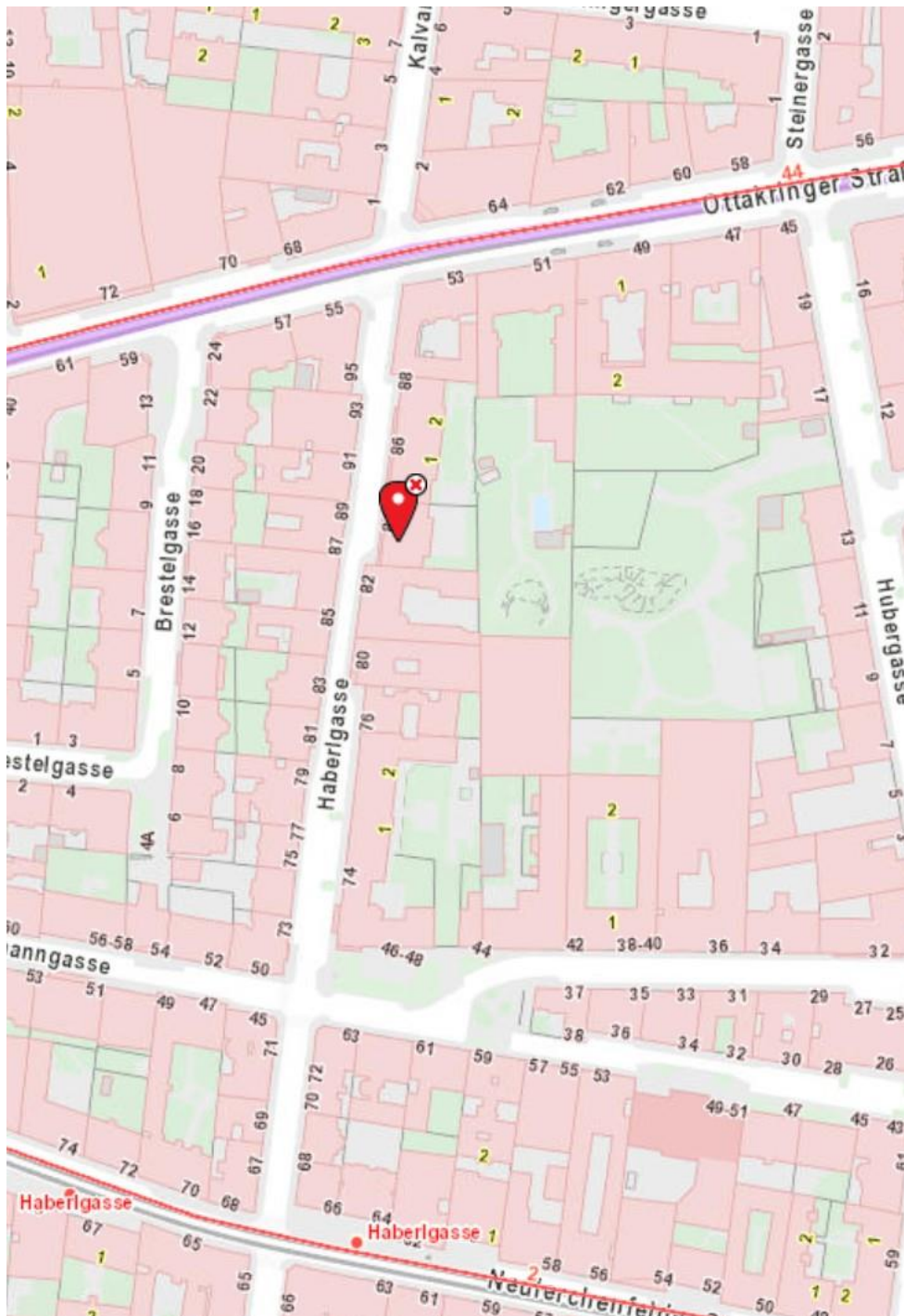
4) Ver- und Entsorgung

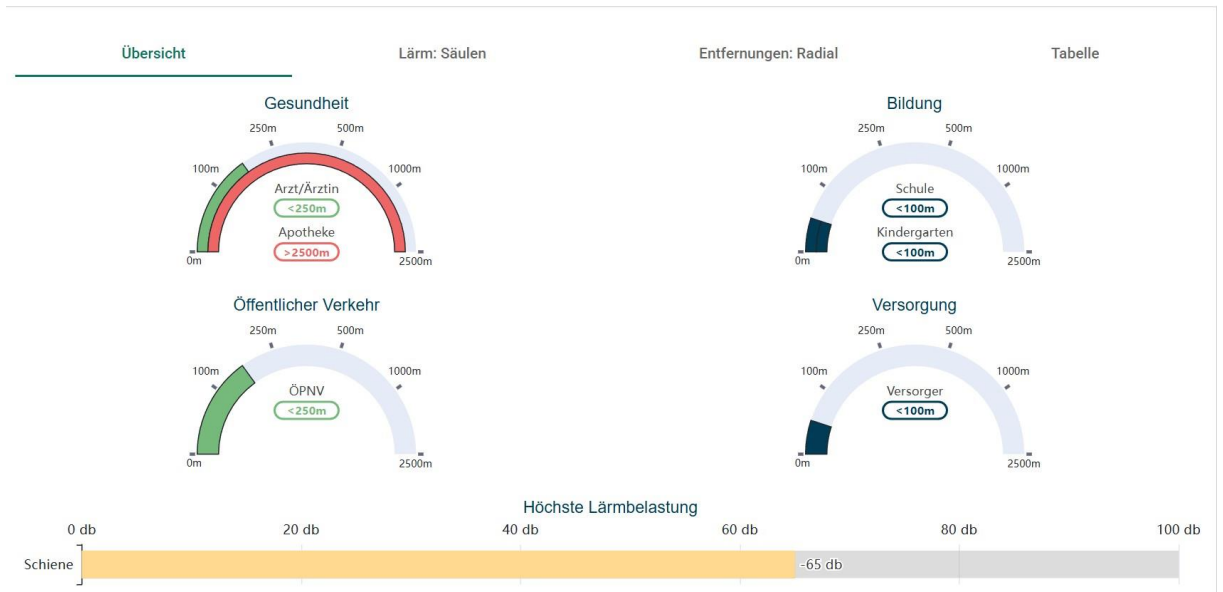
| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Heizung: | Radiatorenheizkörper |
| Wasser: | Öffentliche Versorgungseinrichtung |
| Strom: | Öffentliche Versorgungseinrichtung |
| Kanal: | Öffentliches Kanalnetz |
| Regenwässer: | - |
| Telefon/Internet: | vorhanden |
| TV: | vorhanden |

5) Verkehrsverhältnisse

Die Haberlgasse ist eine Verbindungsgasse zwischen der Ottakringer Straße und der Neulerchenfelder Straße.

In der Ottakringer Straße verläuft die Straßenbahnlinie 44, in der Neulerchenfelder Straße die Straßenbahnlinie 2.





Die Haberlgasse mit maximal 65 dB ist eine verhältnismäßig ruhige Gasse.

Entsprechend der Makrokarte ist abzulesen, dass sich alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen, Bildung, Gesundheit und öffentlicher Verkehr in fußläufiger Nähe befinden.

6) Allgemeine, funktionelle und technische Beschreibung des Wohnhauses

Die baubehördliche Genehmigung erfolgte 1958.

Das Errichtungsdatum des Aufzugs ist mit 1967 angegeben.

Es handelt sich um ein für diese Zeit typisches mehrgeschossiges Mehrparteienwohnhaus.

Der Zugang erfolgt von der Haberlgasse aus über eine Hofeinfahrt.

Der Zugang zu den Geschossen ist im Innenhof.

Die Geschosse werden über eine 2-läufige Stiege und einen Aufzug erschlossen, wobei die erste Einstiegsstelle im Erdgeschoss gegenüber dem Außenniveau um einen Halbstock versetzt ist.

Das Haus ist nicht barrierefrei gestaltet.

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet.

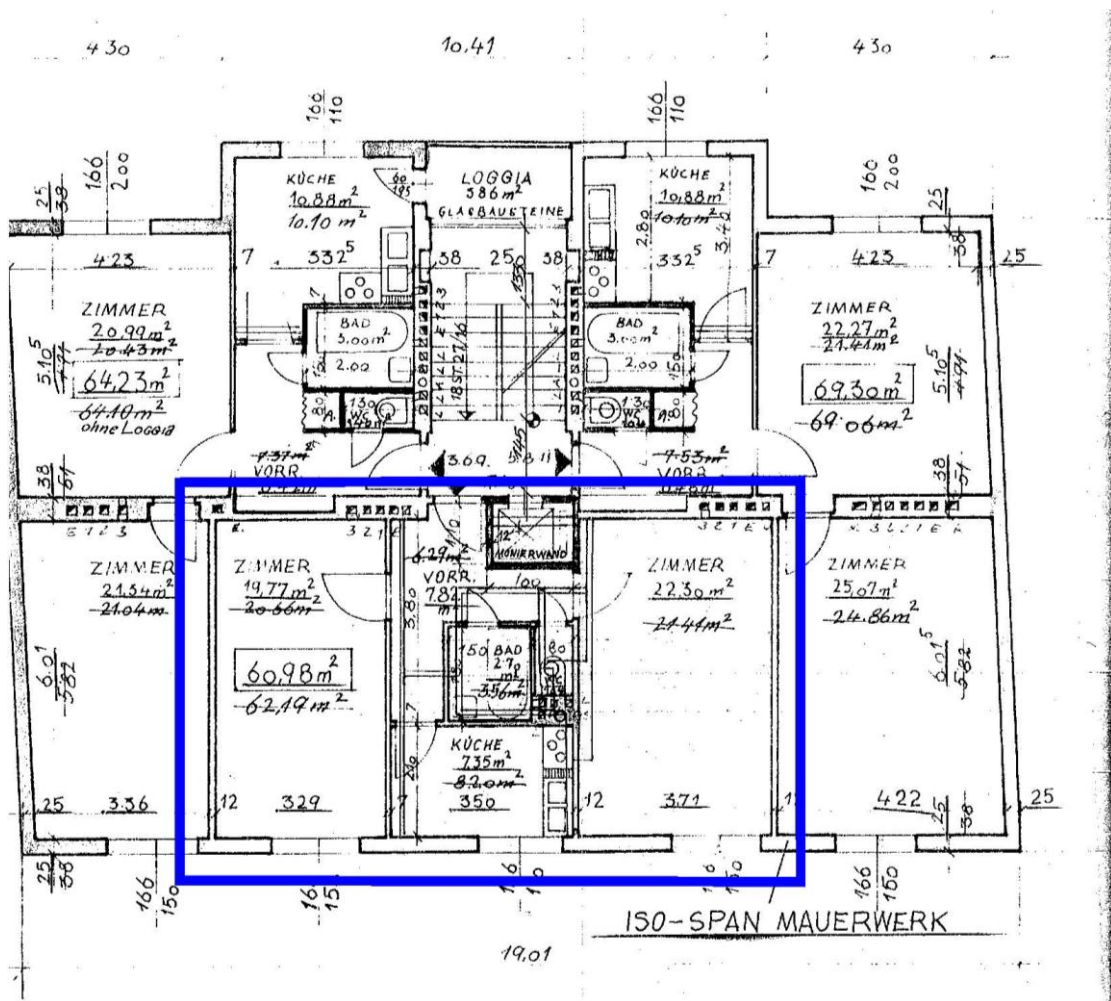
Gegenüber dem Altbestand wurden die Fenster gegen neuwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt und außen ein Vollwärmeschutz aufgebracht.

Die Dacheindeckung ist Blech.

7) Beschreibung TOP 4

Die gegenständliche Wohnung Top 4 befindet sich im 1. Stock und orientiert sich nach Westen in die Haberlgasse.

Die Wohnung hat eine **Wohnnutzfläche** von **60,98 m²**.



Die Wohnung besteht aus

- Vorraum: 7,82 m²

Boden: Laminat

Wände: Malerei

Decke: Malerei



- Zimmer: 19,77 m²

Boden: Laminat
Wände: Malerei
Decke: Malerei



- Bad: 3,56 m²

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen / Malerei
Decke: Malerei
Ausstattung: Handwaschbecken, Dusche



- WC: ... m²

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen / Malerei
Decke: Malerei
Ausstattung: Hänge-WC



- Zimmer: 22,30 m²

Boden: Laminat
Wände: Malerei
Decke: Malerei





- Küche: 7,35 m²

Boden: Fliesen
Wände: Malerei
Decke: Malerei



Die Wohnung wird mit Radiatorenheizkörper beheizt.

Die Innentüren sind holzfurnierte Vollbautüren.

Die Fenster sind wie im gesamten Haus aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

8) **Innenhof**

Der Innenhof ist fast zur Gänze versiegelt.

Im Innenhof befinden sich PKW-Abstellplätze, die über eine Hofeinfahrt von der Haberlgasse aus befahren werden.





9) **Bauzustand und laufende Instandhaltung**

Allgemeinflächen

Der **Allgemeinzustand** ist als **gut bis befriedigend** einzustufen.

Wohnung Top 4

Die Wohnung befindet sich in einem etwas abgewohnten, aber durchaus **gebrauchstauglichen Zustand**.

10) **Energieausweis**

Für die Bewertung nicht erforderlich.

11) **Fahrnisse**

Keine.

III. **BAUBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG**

1) **Baubewilligung**

2) Einreichpläne

PLANPARIE: **L**
= HABERLGASSE 84

**WOHNHAUSBAU WIEN 16., REINHARTGASSE 36
GST.NR. 1090 in E.Z. 933 KATGEM. OTTAKRING
M. 1:100**



STATISTISCHE ANGABEN:

BAUKLASSE III (DREI) GESCHLOSSEN, GRUNDFLÄCHE: 531 m², DAVON
VERBAUT: 228 m² d.h. in %: 43% UMBAUTERRAUM: 3854.69 m²
ANZAHL DER WOHNUNGEN: 13 STK: 2 ZIM. WOHN., 1 STK: 3 ZIM. WOHN. = 14 WOHNUNGEN.
WOHNFLÄCHE: 905.39 m² ABSTELLPLATZE FÜR 2 P.K.W.

Magistratsabteilung 37
Zahl: 19.10.52
Eingelangt: 19.10.52
Beleg-Nr.: 10.10.52

Wien, den 8. Oktober 1952
Magistratsabteilung 37

Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Bez. X - XIX und XXI - XXIII

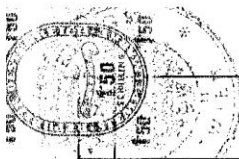
Genehmigt gemäß § 10 des B. O. I. Wien
M. Abt. 37/KV - R. A. Hartig, 36

Wien, am 8. Oktober 1952

Für den Abteilungsleiter

| | |
|----------------------|---|
| DER BAUHERR: | i. V. Gebäudeverwaltung Johann Formatek Wien, XVII., Gabelgasse 57 Tel. 45-55-15 |
| DER PLANVERFASSER: | H. K. N. J. E. L. I. N BAUGESSELLSCHAFT HOCH- u. NIEDERBONBAU WIEN, OTTAKRING, KATASSE 1 R 25-31.32 |
| DER GRUNDEIGENTÜMER: | i. V. BAUGESSELLSCHAFT HOCH- u. NIEDERBONBAU WIEN, OTTAKRING, KATASSE 1 R 25-31.32 |
| DER BAUFÜHRER: | H. K. N. J. E. L. I. N BAUGESSELLSCHAFT HOCH- u. NIEDERBONBAU WIEN, OTTAKRING, KATASSE 1 R 25-31.32 |



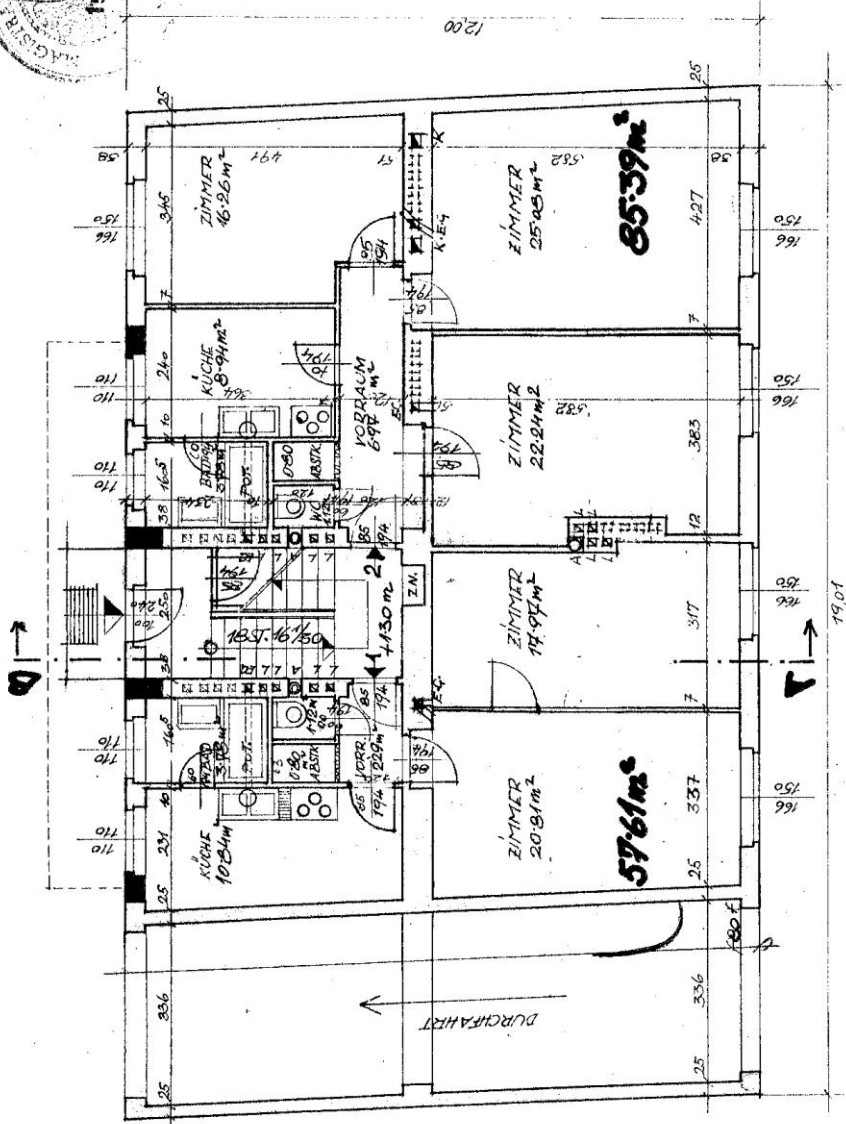
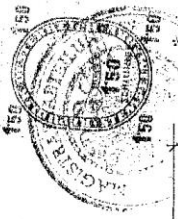


TOPOGRAPHISCHE BESCHREIBUNG:

| TOP. NR. | PAUß | M ² HOHNUNG | M ² WASSER | TOP. NR. | M ² BRUM | M ² HOHNUNG |
|---|--|------------------------|-----------------------|----------|--|------------------------|
| 1 | KORR. 120x165x0,12 + 0,85x0,25x1,05 | 2,89 | | 5 | 1082,332x1,20 + 1,24x1,94 + 2,00x0,39 + 0,25x0,28 + 1,085x0,12 = | 7,53 |
| | A. 0,63x1,20 + 0,60x0,07 | 0,80 | | | AB wie R6. 3,6,9 | 1,00 |
| | WC 1,20x0,90 + 0,60x0,07 | 1,12 | | | WC | 1,12 |
| | BAD 1,60x1,20 + 0,60x0,07 | 3,78 | | | BAD | 3,04 |
| | KÜ 2,15x1,5x1,91 + 0,13x1,30 + 0,15x1,0 | 10,34 | | | KÜ | 10-10 |
| | ZIM 3,45x5,582 + 0,85x0,24 + 0,12x1,23 + 0,13x1,80 | 20,81 | | | ZIM 4,91x(4,50) + 0,13x1,20 + 0,85x1,01 = | 21,44 |
| | ZIM 2,95x5,582 + 0,22x2,30 + 0,85x0,07 + 0,13x1,80 | 17,97 | | | ZIM 5,92x(4,45) + 0,13x1,80 + 0,85x0,07 + 0,13x1,80 | 24,56 |
| | KORR. 1,20x1,70 + 0,12x0,85x1,25 + 0,15x1,05 + 0,35x1,90 | 6,97 | 57,61 | | LOGGIA NUR BEI TOP 8 2,76x1,40 | 3,26 |
| | A. wie TOP 1. | 0,50 | | | KORR. 1,20x1,20 + 0,39x1,80 + 0,25x1,05 + 0,85x0,12 | 5,09 |
| | WC | 1,12 | | | WC 1,00x1,10 + 0,60x0,07 | 1,14 |
| 2 | | | | 12 | | |
| | | | | | D.N. 1,20x2,48 + 0,60x0,07 | 2,22 |
| | | | | | K.N. 3,35x1,97 + 0,07x1,10 | 6,00 |
| | | | | | ZIM 4,14x(4,15) + 0,85x0,07 | 17,24 |
| | | | | | ZIM 4,25x(3,50) + 0,85x0,12 + 0,39x1,50 | 15,56 |
| | | | | | TEER. 0,90x1,20 + 2,30x3,50 | 11,83 |
| | | | | | | 59,08 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 3 | | | | 13 | | |
| | | | | | KORR. 1,20x2,90 + 1,10x0,39 + 0,85x0,12 | 5,91 |
| | | | | | A. 1,20x0,60 + 0,07x0,80 | 0,80 |
| | | | | | WC 0,90x1,20 + 0,07x0,60 | 1,12 |
| | | | | | ZIM 1,20x1,20 + 0,07x0,60 | 2,20 |
| | | | | | D.N. 2,90x1,65 + 0,39x1,50 + 0,12x0,07 | 5,24 |
| | | | | | ZIM 4,25x5,50 + 0,15x0,07 | 14,94 |
| | | | | | ZIM 4,25x3,56 + 0,85x0,07 | 15,19 |
| | | | | | | 43,48 |
| | | | | | | 43,48 |
| 4 | | | | 14 | | |
| | | | | | KORR. 1,20x3,35 + 0,39x2,00 + 0,25x1,15 + 0,85x0,12 | 5,45 |
| | | | | | WC wie TOP 12 | 1,14 |
| | | | | | D.N. | 2,22 |
| | | | | | K.N. | 6,00 |
| | | | | | ZIM 4,14x(4,50) + 0,85x0,07 | 17,86 |
| | | | | | ZIM 4,25x(4,10) + 0,39x1,20 + 0,85x0,12 | 19,00 |
| | | | | | TEER wie TOP 12 | 11,83 |
| | | | | | | 62,20 |
| | | | | | | 62,20 |
| WOHNFLÄCHE: 905,39 m² | | | | | | |

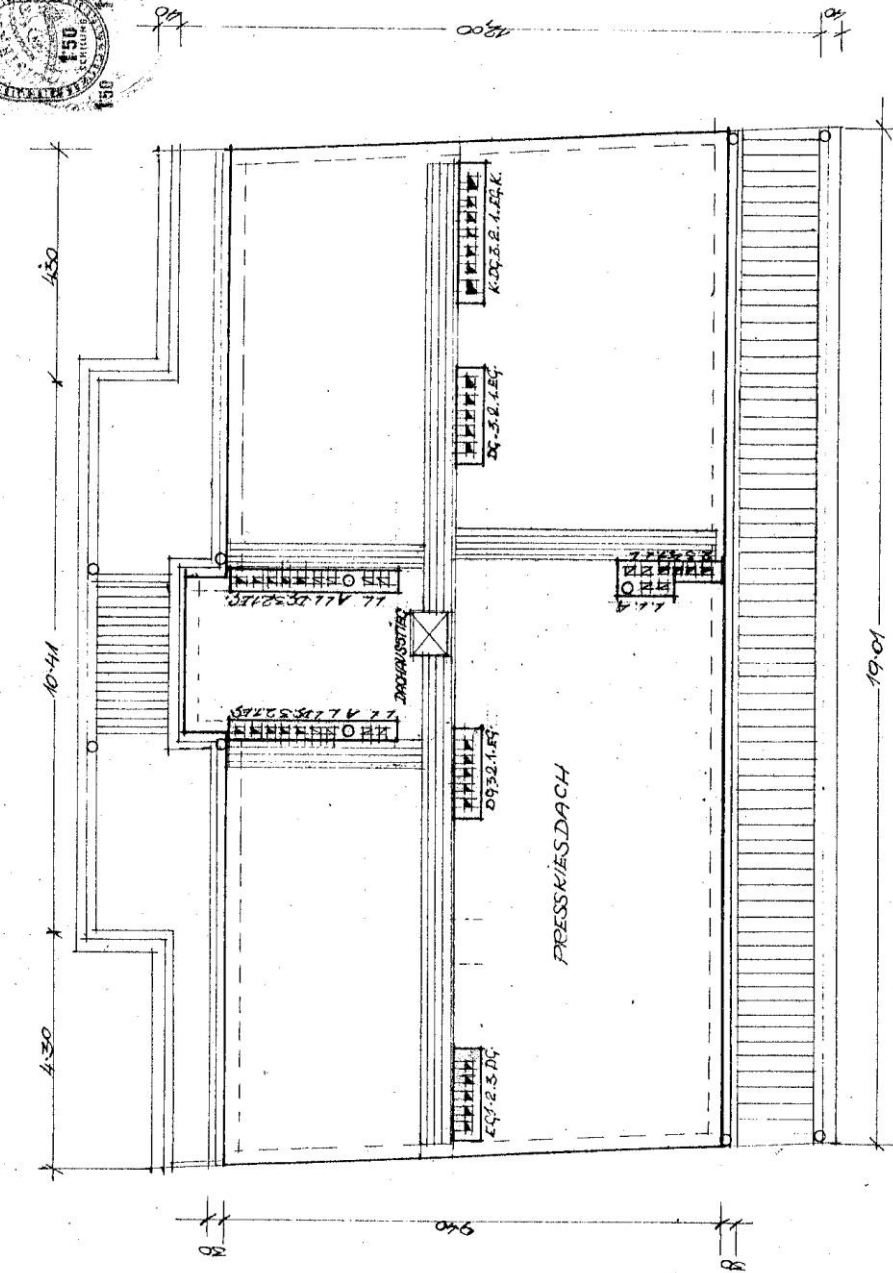
BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES:

12,00 x 19,01 x 13,90 + 1,50 x 10,41 x 9,00 + 0,40 x 19,01 x 3,00 + 3,00 x 3,00 x 0,80 = 3854,69 m³

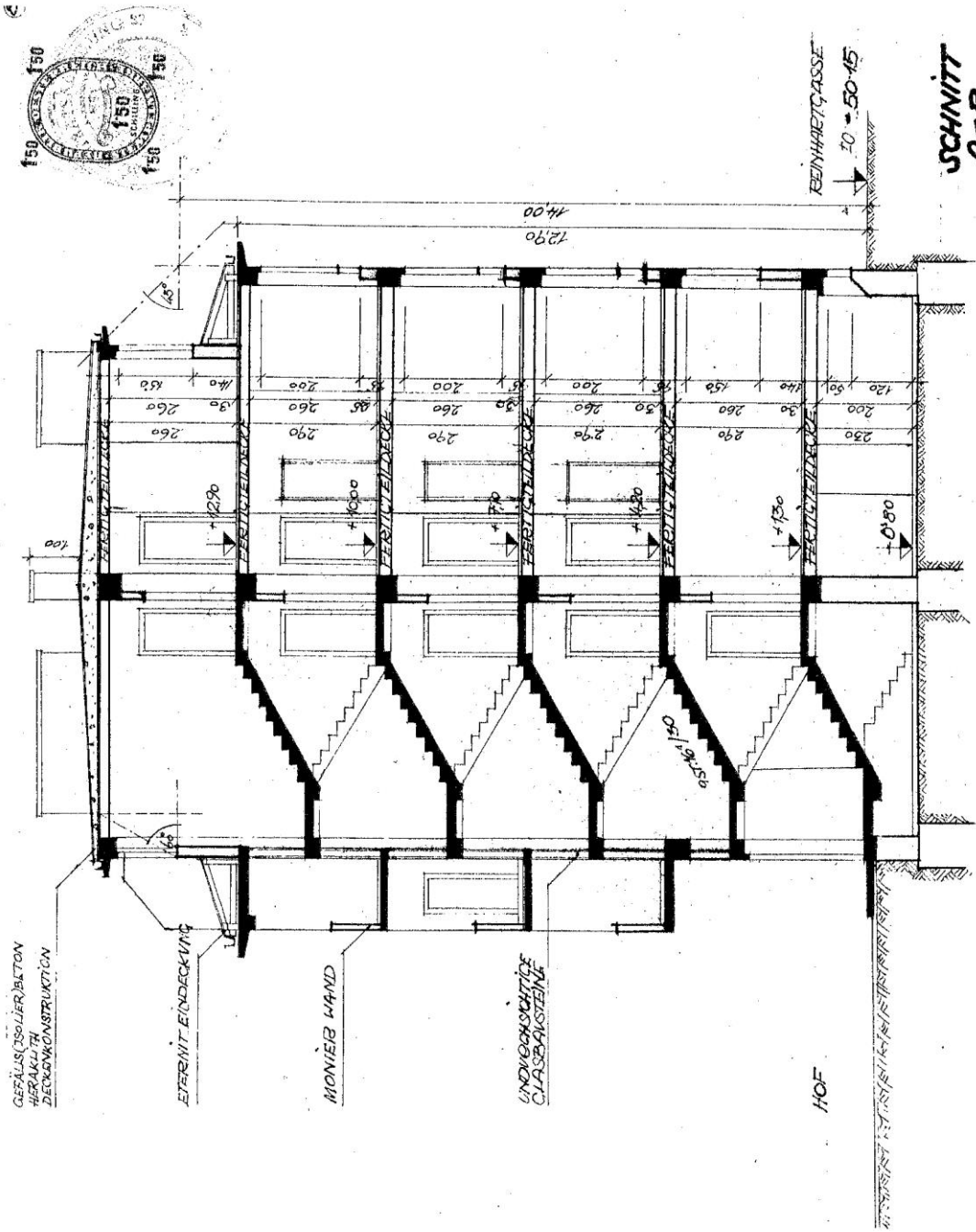


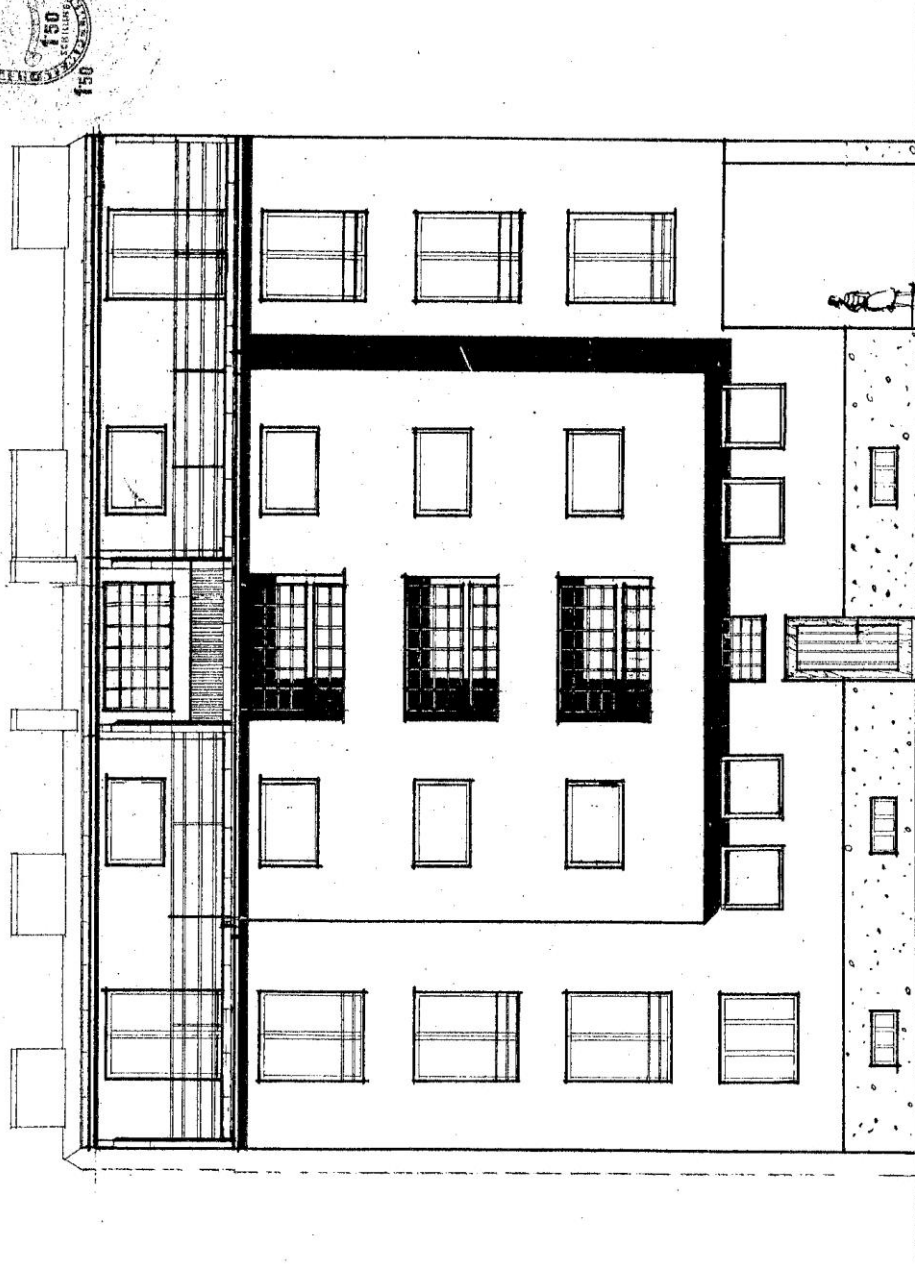
ERDGESCHOSS

REINHABT CASSE

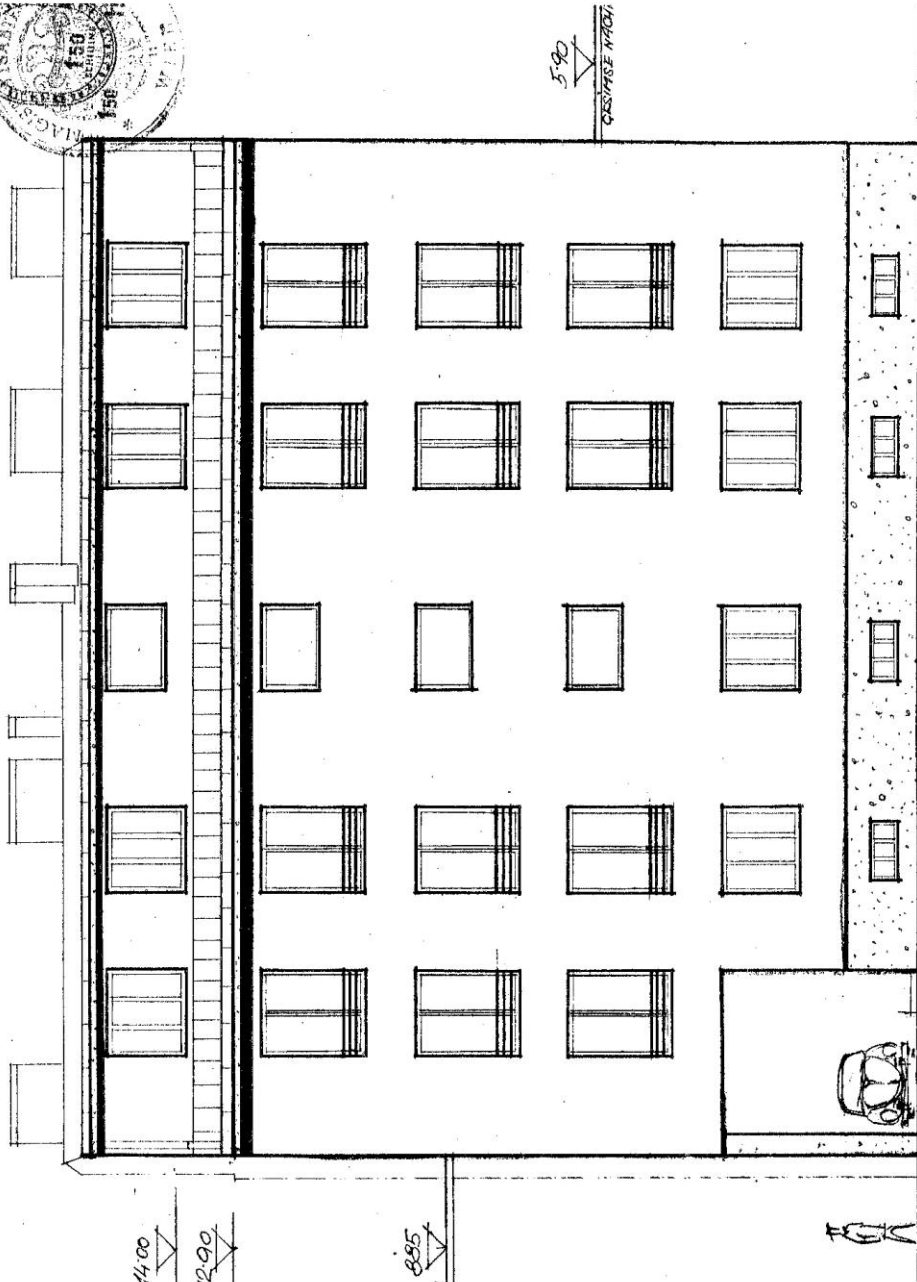


DACHDRAUFSICHT





HOFANSICHT



STRASSENANSICHT

14.00

12.00

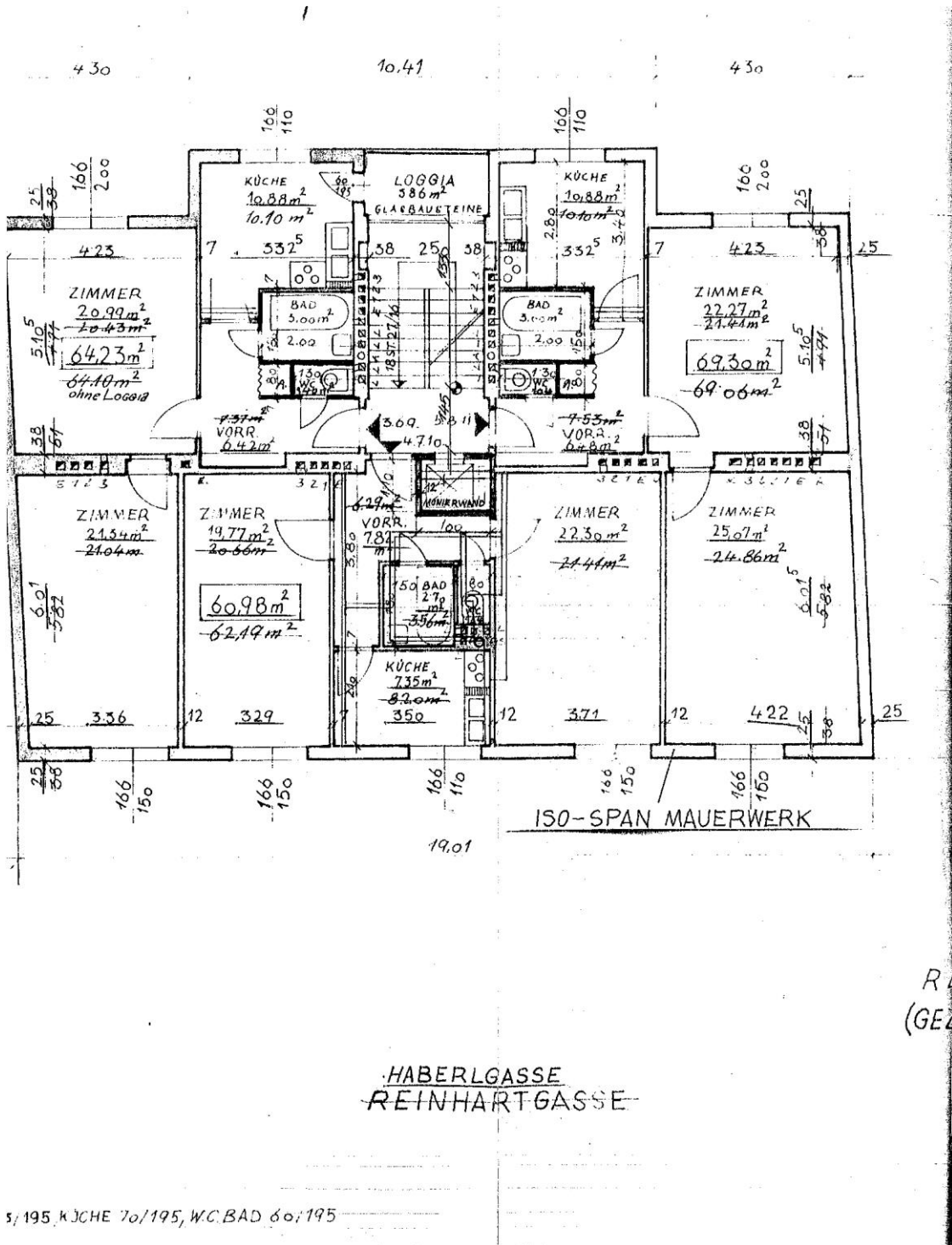
8.95

GESIMSE NACHBESCHLUS

5.90

GESIMSE NACH

3) Auswechslungsplan



4) Baufertigstellungsanzeige

IV. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da solche Wohnungen üblicherweise der Eigennutzung dienen.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Als Bewertungsstichtag wird der 9. Februar 2026 festgesetzt.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen im 16. Bezirk in guten Wohnlagen, mit einem durchschnittlichen Wohnwert sind rd. € **3.463,00/m²** Wohnnutzfläche in Ansatz zu bringen. Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Unter einem durchschnittlichen Wohnwert versteht man gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in einem guten Zustand.

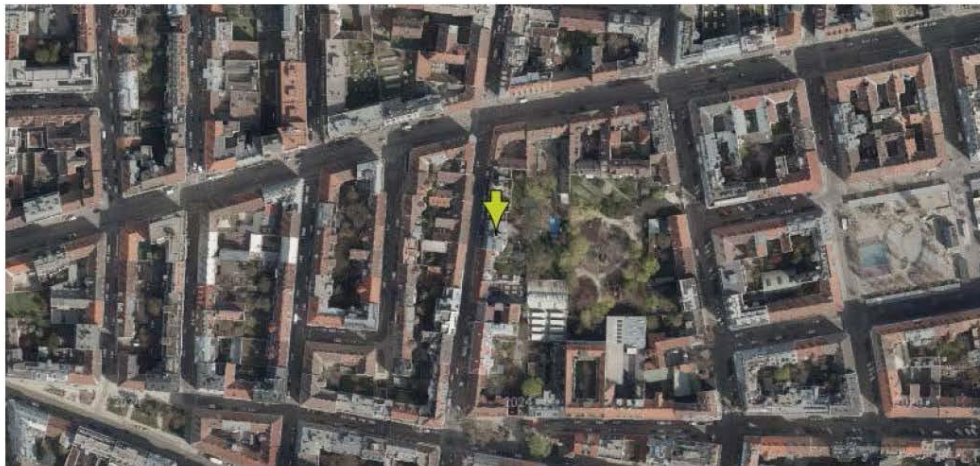
Darüber hinaus wurden Markterhebungen über ImmoNetZT in unmittelbarer Nähe durchgeführt.

Siehe nachfolgendes Ergebnis:



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **09.04.2026**
Bewertungsstichtag

 **3.216,99 €**
Wert je m²

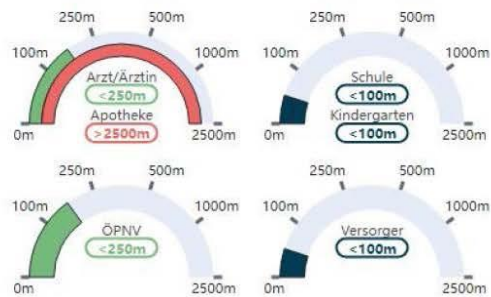




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

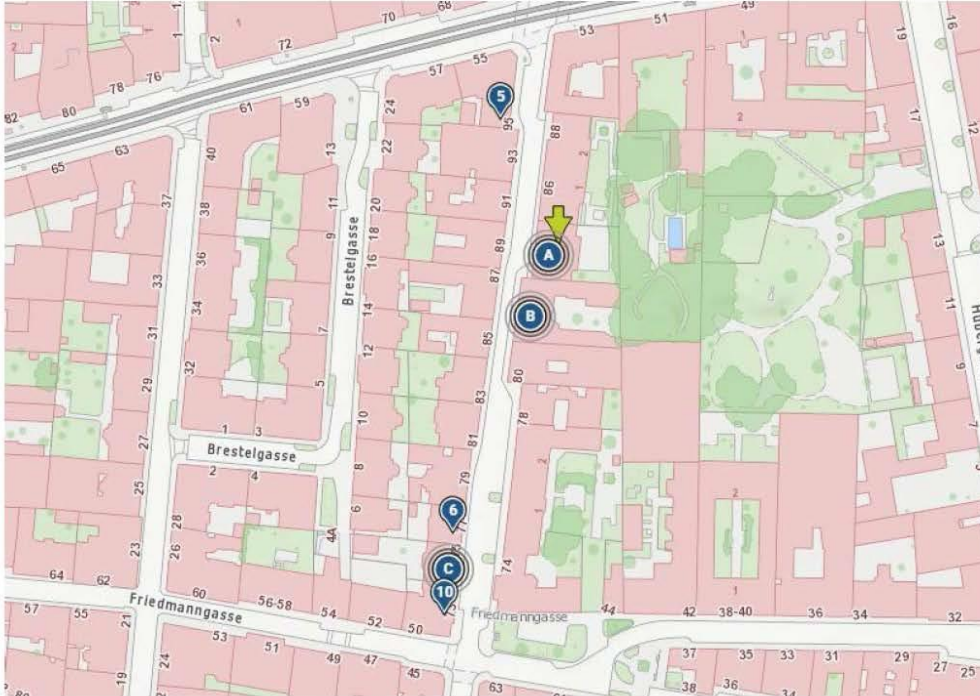
| | |
|--------------------------|------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 10 |
| Gewählte Vergleichswerte | 6 |
| Arith. Mittel | 3.216,99 € |
| Standardabweichung | 701,16 € |
| Variationskoeffizient | 21,80 % |



| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Adresse | Haberlgasse 84, 1160 Wien, Österreich |
| Koordinaten | 48,213525; 16,331684 |
| Katastralgemeinde | 1405 Ottakring |



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Nutzfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|-----|--------------------------------------|-----------|------------|---------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1/A | Eigentumswohnung | 4213/2022 | 30.06.2022 | 70,00 | 4.000,00 € | 4.000,00 € * |
| 2/A | Eigentumswohnung | 6854/2021 | 21.10.2021 | 70,00 | 3.357,14 € | 3.357,14 € * |
| 3/B | Eigentumswohnung mit Gartenanteil | 332/2025 | 14.12.2024 | | | |
| 4/B | Eigentumswohnung | 1274/2021 | 18.02.2021 | | | |
| 5 | Eigentumswohnung | 2454/2024 | 28.05.2024 | | | |
| 6 | Eigentumswohnung | 1898/2022 | 22.03.2022 | 40,21 | 3.481,72 € | 3.481,72 € * |
| 7/C | Eigentumswohnung | 393/2026 | 15.01.2026 | 52,11 | 3.665,32 € | 3.665,32 € * |
| 8/C | Eigentumswohnung | 1719/2025 | 14.03.2025 | 50,23 | 2.070,48 € | 2.070,48 € * |
| 9/C | Eigentumswohnung | 860/2022 | 15.02.2022 | 55,00 | 2.727,27 € | 2.727,27 € * |
| 10 | Eigentumswohnung | 4016/2024 | 14.06.2022 | | | |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Analysiert man die Vergleichswohnungen, so erscheint mir ein Wert von € **3.600,00 / m²** Wohnnutzfläche als angemessen.

Begründung:

- Die Wohnung liegt im 1. Stock = Regelgeschoss Wohnung.
- Die Wohnung ist augenscheinlich in einem gebrauchstauglichen Zustand.
- Ein Reparaturbedarf in der Wohnung wurde augenscheinlich nicht festgestellt.
- Die Wohnung liegt in einer guten ruhigen Wohngegend des 16. Bezirkes.
- Die Wohnung ist barrierefrei nicht zu erreichen.
- Das Haus wurde thermisch saniert.

SACHWERT DER WOHNUNG TOP 4

WOHNNUTZFLÄCHE

| | | | | | | |
|-------------|----------------------|---|----------|---|---|-------------------|
| | 60,98 m ² | € | 3 600,00 | = | € | 219 528,00 |
| Reparaturen | | | | | € | 0,00 |
| | SACHWERT | | | | € | 219 528,00 |
| | VERKEHRSWERT | | | | € | 219 528,00 |

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** des **LN-B 3** mit den **1000/12360-Anteilen** an **Wohnungseigentum Top 4** in der Haberlgasse 84 in 1160 Wien auf dem Grundstück 1090 mit der EZ 933, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 220.000,00

=====

in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag 24.03.2026.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 44 Seiten mit digitalen Fotos.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

