

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

13 E 424/26k

Bezirksgericht Hernals
Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 16.03.2026, 13 E 424/26k, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: WEG Ottakringer Straße 242
p.A. Josef Rohr Gebäudeverwaltung GmbH
Am Modenapark 10/16
1030 Wien

Vertreten durch: Mag. Christoph U. KUHN
Rotenturmstraße 19/1/1/30a
1010 Wien
Rechtsanwalt

Verpflichtete Partei: Aiko Birnecker
geb. 14.02.1962

Vertreten durch: Mag. Peter ABMAYER
Rechtsanwalt
Riesgasse 3/14
1030 Wien

wegen: € 1.648,90 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

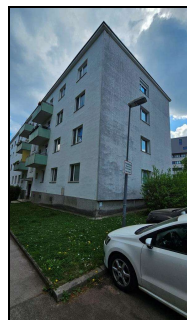
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
– 28/24720 Anteil an der Liegenschaft**

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern
809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse
1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242



Adresse: 1110 Wien, Kaiser - Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 16.03.2026 des Bezirksgerichtes Hernals erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
– 28/24720 Anteil an der Liegenschaft

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse 1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242

1.3. Schätzungsstichtag:

- 17.04.2026 – Tag der Befundaufnahme

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
– 28/24720 Anteil an der Liegenschaft

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse 1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242

am 17.04.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herr Aiko Birnecker, Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Kuhn
3. Herr Mag. Abmayer
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 14.04.2026

1.5.4. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1970

1.5.5. Entscheidung „Spruch“ vom 17.10.1968

1.5.6. Bescheid „Benützungsbewilligung“ vom 22.03.1967

1.5.7. Pläne

1.5.8. Mitteilungen der Hausverwaltung Josef Rohr

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Aiko Birnecker, Verpflichtete Partei, der bewertungsgegenständliche PKW Abstellplatz nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Hausverwaltung Josef Rohr

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile beträgt gesamt € 45,48.

Der aktuelle Stand der Rücklage (für alle 15 Stiegen) beträgt derzeit rund € 735.900,-.

Vorausschau 2026



An die
EigentümerInnen der Liegenschaft
Ottakringer Straße 242
1160 Wien

Wien, am 18.12.2025

Sachbearbeiter: CD
Durchwahl: 14
E-Mail-Adresse: claudia.reiseitel@hv-rohr.at

Betrifft: Vorausschau 2026
Ort: 1160 Wien, Ottakringer Straße 242

Seite | 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 20 Abs 2 WEG idF WRN 2022 dürfen wir Ihnen die Vorausschau 2026 für Ihre Wohnhausanlage zur Kenntnis bringen.

Die Vorausschau beinhaltet:

- a. die voraussichtlichen Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen für das Jahr 2026;
- b. die erforderlichen Beiträge zur Rücklage für die laufende Instandhaltung und sonstigen Aufwendungen sowie Verbesserungsmaßnahmen auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses der WohnungseigentümerInnen

ad a) Bewirtschaftungskosten 2026:

Allgemeine Bewirtschaftungskosten	Beträge netto
Bewirtschaftungskosten 2025 gesamt ca.	€ 292.000,00
Akontozahlung 2025 gesamt ca.	€ 300.000,00
Voraussichtlicher Saldo (Guthaben) per 31.12.2025 ca.	€ 8.000,00*
Voraussichtliche Bewirtschaftungskosten 2026	€ 297.000,00
Akontozahlung 2026 – erhöht	€ 306.000,00

*inkl. Mieterträge (rd. € 22.000,00)

Lift – Bewirtschaftungskosten Stg. 6/7/8	Beträge netto
Bewirtschaftungskosten 2025 gesamt ca.	€ 19.800,00
Akontozahlung 2025 gesamt ca.	€ 20.400,00
Voraussichtlicher Saldo (Gutschrift) per 31.12.2025 ca.	€ 600,00
Voraussichtliche Bewirtschaftungskosten 2026	€ 20.200,00
Akontozahlung 2026 – erhöht	€ 20.880,00

Ad b) Rücklagenbeiträge - Erhaltung/Verbesserung:

In der WEG-Novelle 2022 wurde gesetzlich geregelt, dass die Rücklage, die zur Abdeckung voraussichtlicher Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen dient, eine Mindestdotierung von € 1,13/m² Nutzfläche/Mo aufzuweisen hat (Indexierung alle zwei Jahre; nächster Termin 01/2026).

Mit € 0,80/m² Nutzfläche liegt die bestehende monatliche Dotierung unter dem gesetzlichen Mindestmaß und wird schrittweise angehoben.

Rücklage	Beträge netto
Saldo per 01.01.2025	€ 721.000,00
Dotierung 2025	€ 161.040,00
Voraussichtlicher Saldo per 31.12.2025	€ 818.000,00
Dotierung 2026 - erhöht	€ 177.600,00*

*Nutzfläche 16.680m², d.s. ca. € 0,89/m²/Mo

Seite | 2

Rücklage Lift* Stg. 6/7/8	Beträge netto
Saldo per 01.01.2025	€ 6.400,00
Dotierung 2025	€ 3.960,00
Voraussichtlicher Saldo per 31.12.2025	€ 10.300,00
Dotierung 2026 - unverändert	€ 3.960,00

*Bis 2022 wurde keine eigene Rücklage für den Lift gebildet, sondern die Bewirtschaftungskosten höher kalkuliert, um etwaige Reparaturen zahlen zu können. Um mehr Transparenz zu schaffen, erfolgt ab 2023 eine Trennung zwischen laufenden Bewirtschaftungskosten und Ansparung für Reparaturen.

Größere Erhaltungsarbeiten 2026 und folgend:

- Im Zuge der Dachüberprüfung (insbesondere nach starkem Regen) wurde festgestellt, dass die Abdichtung der Flachdächer ihre durchschnittliche Nutzungsdauer überschritten hat und wird eine Dacherneuerung in den nächsten Jahren empfohlen, Kosten rd. € 570.000,00 auf Basis aller Dächer

Verbesserungsarbeiten 2026 und folgend:

- Information über die mögliche Thermische Sanierung der Liegenschaft:
Seit Ende November 2025 steht fest, dass es neben der Landesförderung (Wohnfonds Wien) wieder eine Bundesförderung für thermische Sanierungen gibt.
Allerdings beträgt die max. Förderungshöhe € 4,5 Mio./Objekt, davon werden max. 30% gefördert, die Landesförderung ist derzeit (noch) unverändert.
Im Rahmen der thermischen Sanierung könnten viele bautechnische Maßnahmen, die künftig anfallen (Dachsanierung, laufender Fenstertausch, Fassadensanierung, etc.), abgefangen werden und besteht neben der wesentlichen Verbesserung des Gesamtzustands der Liegenschaft noch ein finanzieller Zuschuss durch öffentlichen Mittel, wenn auch in geringerem Ausmaß als in den Vorjahren.
Generell ist fraglich, ob angesichts der hohen Staatsverschuldung Österreichs mittelfristig noch Fördermitteln zur Verfügung gestellt werden können. Da jedoch die Klimaziele lt. den EU-Vorgaben (Senkung der Treibhausgas - Emissionen bis 2030/2040) eingehalten werden müssen (ansonsten drohen hohe Strafzahlungen), könnte es auch möglich sein, dass die LiegenschaftseigentümerInnen zur Thermischen Sanierung statt Freiwilligkeit verpflichtet und Förderungen - wenn überhaupt - nur mehr punktuell oder personenbezogen gewährt werden.

Nähere Informationen über die Rückmeldungen der Befragung vom September 2025 im Zuge der Veranstaltung vom 25.6.2025 und Projektstand erfolgen Anfang 2026.

Information der Hausverwaltung:

Wir bitten um Bekanntgabe aktueller email-Adressen und Telefonnummern, sollte eine Wohnung vermietet sein, können Sie uns auch gerne die Mieterdaten übermitteln.

Gerne möchten wir informieren, dass unsere Kanzlei vom 23.12.2025 bis 6.1.2026 nur eingeschränkt erreichbar ist.

Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest, ein glückliches neues Jahr und danken für die gute Zusammenarbeit.

Seite | 3

Mit besten Grüßen

Mag. Claudia Dreiseitel M.A.
Prokuristin Fa. Josef Rohr Gebäudeverwaltung GmbH

Anhang: Dauerrechnung

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WHA Ottakringer Straße 242 Bauteil E Stiegen 1 bis 3	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ottakringer Straße 242	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	1405
Grundstücksnr.	809/14	Seehöhe	225 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{EE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 5 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG)). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3 805,1 m²	Heiztage	313 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3 044,1 m²	Heizgradtage	3 899 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	11 741,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	5 122,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	2,29 m	mittlerer U-Wert	1,02 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	71,46	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} = 117,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} = 117,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$EEB_{RK} = 295,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} = 2,85$

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} = 508 016 \text{ kWh/a}$	$HWB_{Ref,SK} = 133,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} = 508 016 \text{ kWh/a}$	$HWB_{SK} = 133,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{WW} = 38 889 \text{ kWh/a}$	$WWWB = 10,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} = 1 139 966 \text{ kWh/a}$	$HEB_{SK} = 299,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{ANZ,WW} = 2,28$
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{ANZ,RH} = 2,07$
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{ANZ,H} = 2,08$
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB} = 86 666 \text{ kWh/a}$	$HHSB = 22,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} = 1 226 632 \text{ kWh/a}$	$EEB_{SK} = 322,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} = 1 396 198 \text{ kWh/a}$	$PEB_{SK} = 366,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn,em,SK} = 1 342 216 \text{ kWh/a}$	$PEB_{n,em,SK} = 352,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem,SK} = 53 982 \text{ kWh/a}$	$PEB_{em,SK} = 14,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} = 301 208 \text{ kg/a}$	$CO_{2eq,SK} = 79,2 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$f_{GEE,SK} = 2,87$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} = - \text{ kWh/a}$	$PVE_{EXPORT,SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauphysik Feit GmbH
Ausstellungsdatum	16.12.2025		Käferkreuzgasse 2-8/4/1, 3400 Klosterneuburg
Gültigkeitsdatum	15.12.2035	Unterschrift	
Geschäftszahl	24/23		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Aktuelle monatliche Vorschreibung



Josef Rohr Gebäudeverwaltung GmbH

Am Modenapark 10/16, 1030 Wien

+43(0) 890 12 63 – Fax: 0W 33

zentralelv@jhr-rohr.at

www.jhr-rohr.at

FB-Nr.: FN263659, FB-Gericht: Wien / UID-Nr.: ATU62101558

Herrn
Birnecker Aiko
Hasnerstraße 28/3/1
1160 Wien
NICHT VERSENDEN – ADRESSE UNBEKANNT

WEG Ottakringerstr. 242
Liegenschaft **0242** UID: ATU58960707
Ottakringer Straße 242 / WEG
1160 Wien
Nutzung **APL. 06**
Birnecker Aiko
Garage Stg. 3/6
(steuerfrei gem. §6, Abs. 1, Z16 bzw. Z17 UStG)

Rechnung 26/0242/VS00214 19. 12. 2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

INSTANDHALTUNG	16,76	0%	28 ANTEILE von	24720
BETRIEBSKOSTEN	28,82	0%	0,1130 PROZENT von	100,0000
Netto gesamt	45,58			
Summe	EUR	45,58		
steuerfrei gem. §6, Abs. 1, Z16 bzw. Z17 UStG				

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 202420060000

Bankverbindung: Josef Rohr GmbH

VOLKSBANK WIEN AG BIC: VBOEATWW IBAN: AT39 4300 0467 8447 1057 Zahlungsreferenz: 202420060000

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring		EINLAGEZAHL 373	
BEZIRKSGERICHT Hernals			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***			
*** Name 1: Birnecker ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 1168/2026			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
809/2	GST-Fläche	4273	
	Gärten(10)	3233	
	Sonst(40)	1040	Sandleitengasse 1 - 7
809/10	GST-Fläche	7558	
	Gärten(10)	6444	
	Sonst(40)	1114	
809/11	Bauf.(10)	582	
809/12	Bauf.(10)	* 577	
809/13	Bauf.(10)	* 584	
809/14	Bauf.(10)	983	Ottakringer Straße 242
809/15	Bauf.(10)	756	
809/16	Bauf.(10)	808	
GESAMTFLÄCHE		16121	
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)			

2.2. A2 - Blatt:

***** A2 *****	
1	c 1573/1965 Bauplatz (auf) Gst 809/2
2	a 1573/1965 Verpflichtung zur Duldung des Durchganges und der Durchfahrt gem Pkt 7 Bescheid 1962-05-25
3	a 1573/1965 Verpflichtung gem Pkt 8 Bescheid 1962-05-25

2.1.1. Gutsbestand:

<u>B lfd. Nr. 39 - 28/24720 Anteile</u>
--

***** B *****	
39 ANTEIL: 28/24720	
Aiko Birnecker	
GEB: 1962-02-14 ADR: Ottakringer Str. 242/6/15 1160	
b 1707/1970 Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E	
d 1738/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-07 Eigentumsrecht	
f gelöscht	

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 373, BG Hernals

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
809/2		GST-Fläche	4273	
		Gärten(10)	3233	
		Sonst(40)	1040	Sandleitengasse 1 - 7
809/10		GST-Fläche	7558	
		Gärten(10)	6444	
		Sonst(40)	1114	
809/11		Bauf.(10)	582	
809/12		Bauf.(10)	* 577	
809/13		Bauf.(10)	* 584	
809/14		Bauf.(10)	983	Ottakringer Straße 242
809/15		Bauf.(10)	756	
809/16		Bauf.(10)	808	
GESAMTFLÄCHE			16121	
Legende:				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)				

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

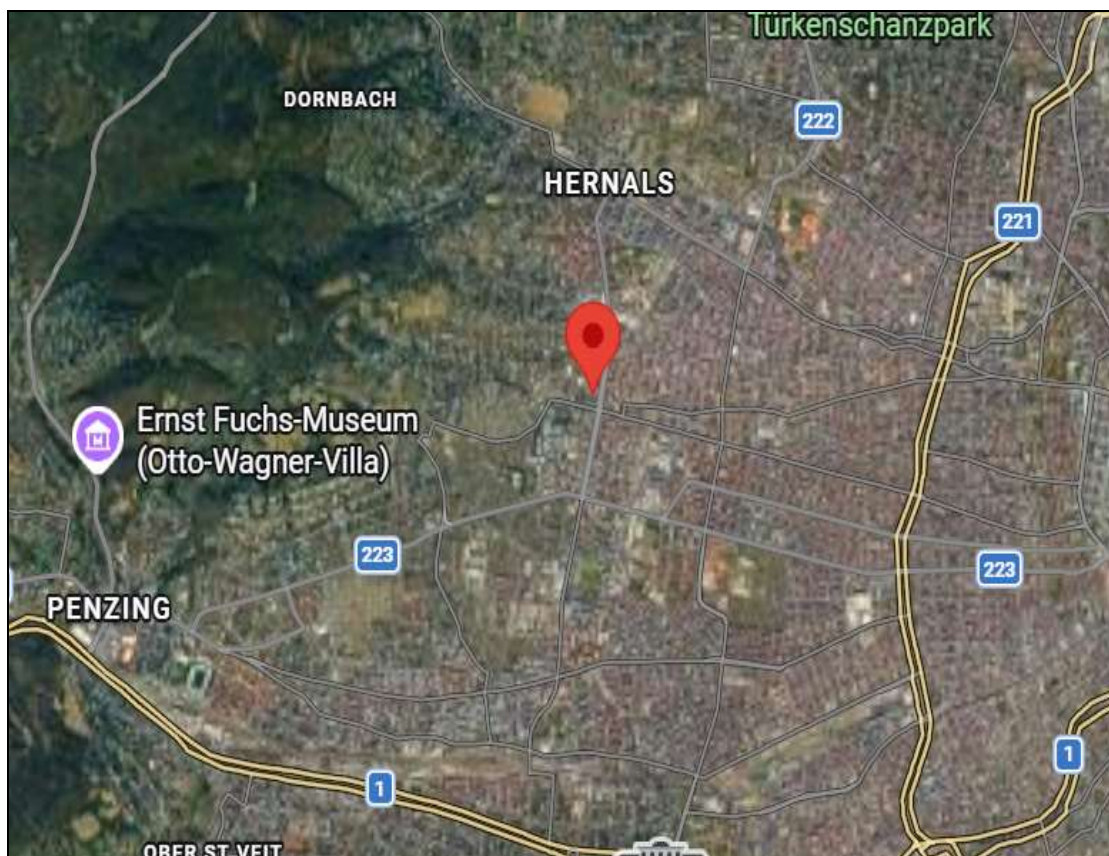


Abbildung 3:

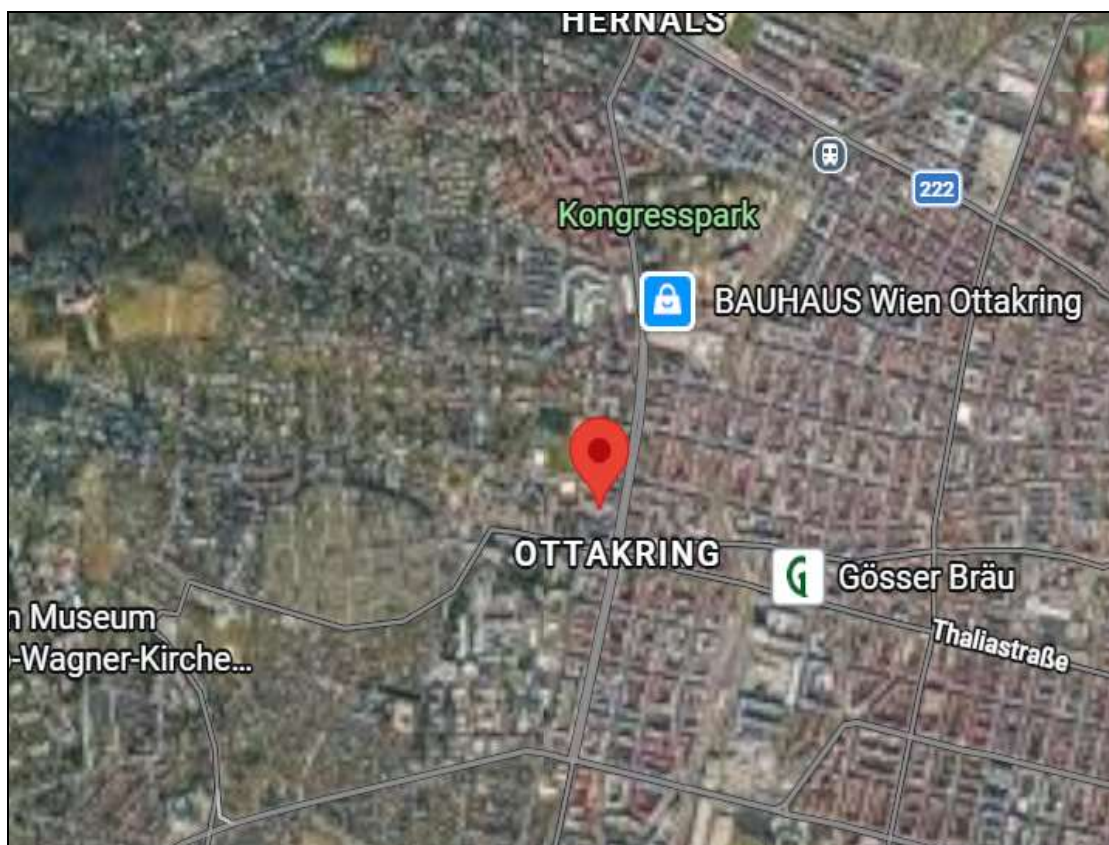


Abbildung 4:



Abbildung 5:

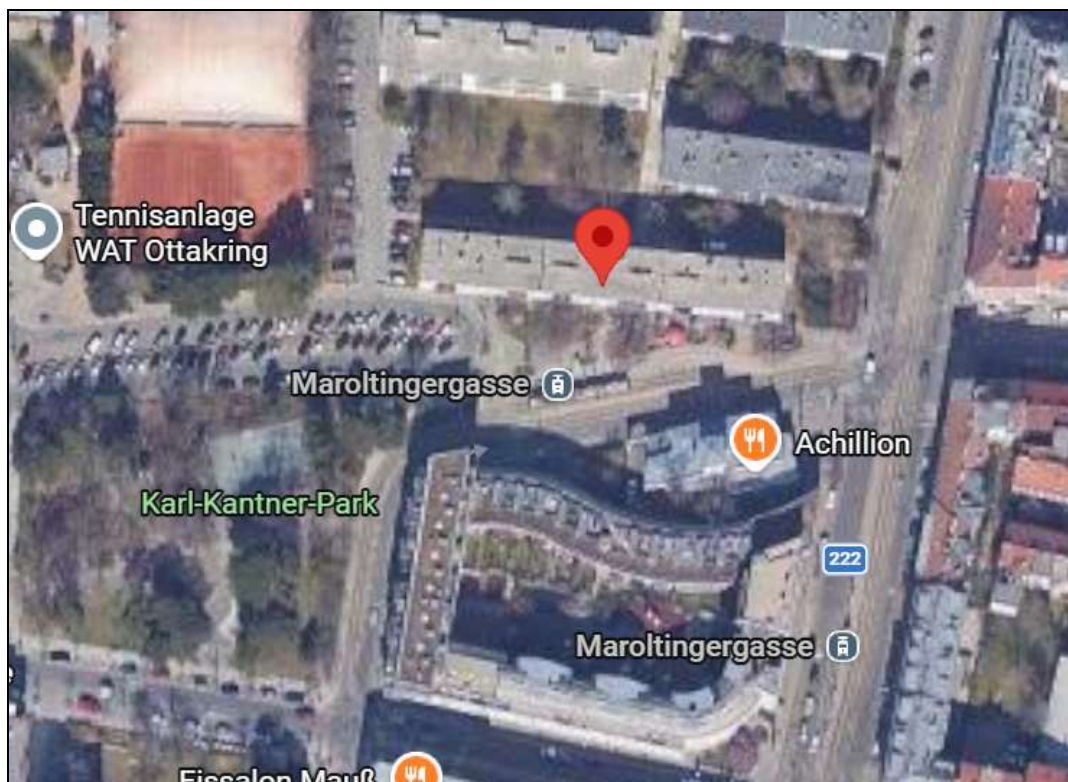
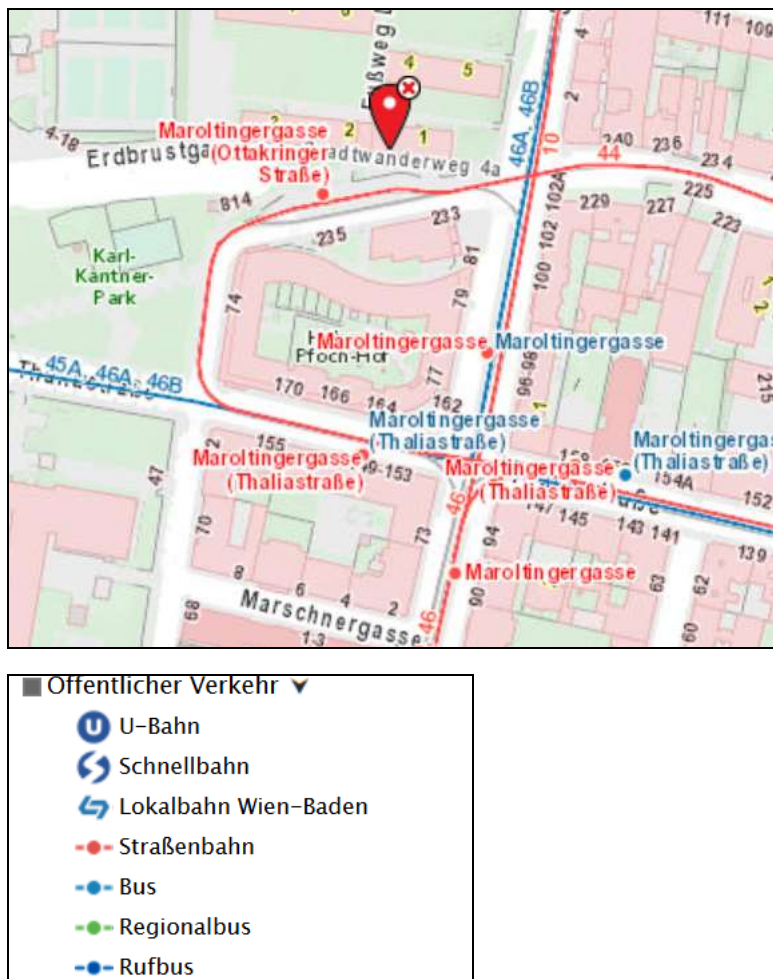


Abbildung 6 – öffentliche Verkehrsanbindung:



2.4. Objektbeschreibung:

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals

Wohnhausanlage





ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Baubehörde:</u>	ca.
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung

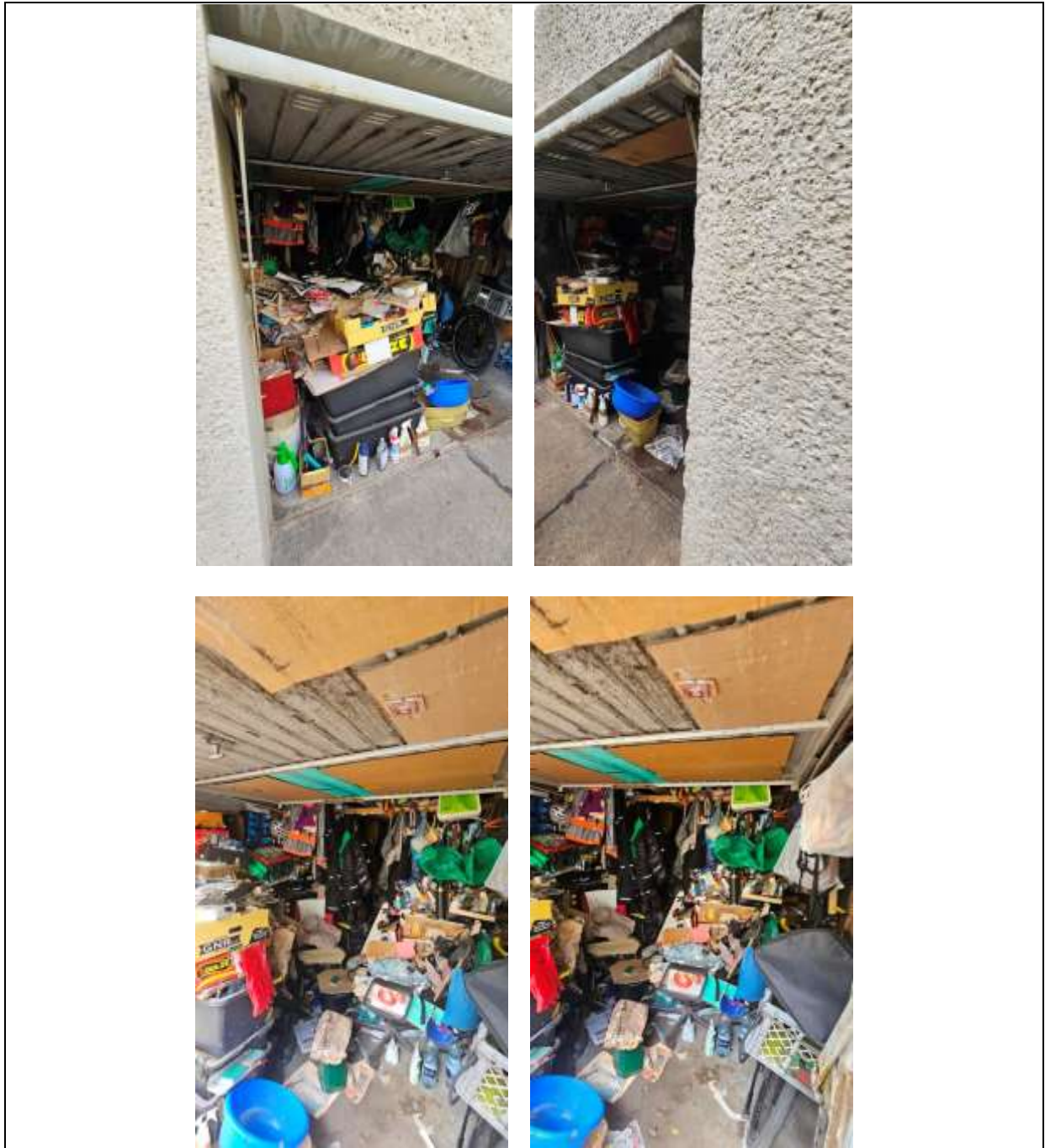
BEWERTUNGSGEGENSTÄNDLICHE ANTEILE

B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
- 28/24720 Anteil an der Liegenschaft

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse 1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242

Lage: Innenhof- Ottakringer Straße 242 – Objekt „E“ Stiege 3



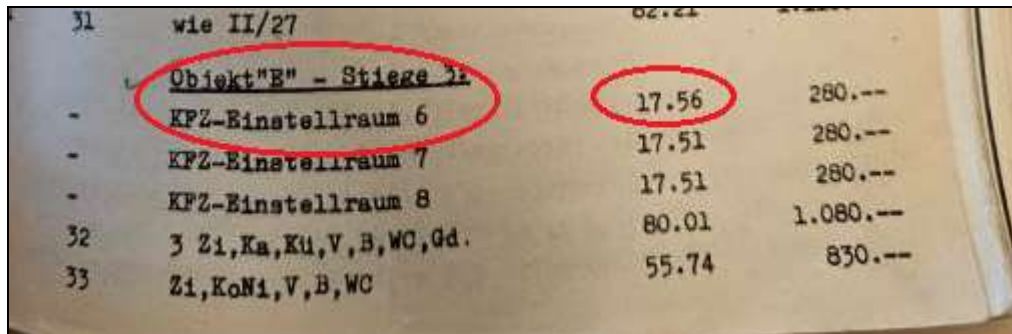


Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Anteile mit diversen Gegenständen verstellt wurden. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

2.5. Objektgröße:

Laut Entscheidung „Spruch“ vom 17.10.1968 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen PKW-Abstellplatz 6 St 3 E - **17,56 m²**

Auszug Entscheidung „Spruch“ vom 17.10.1968

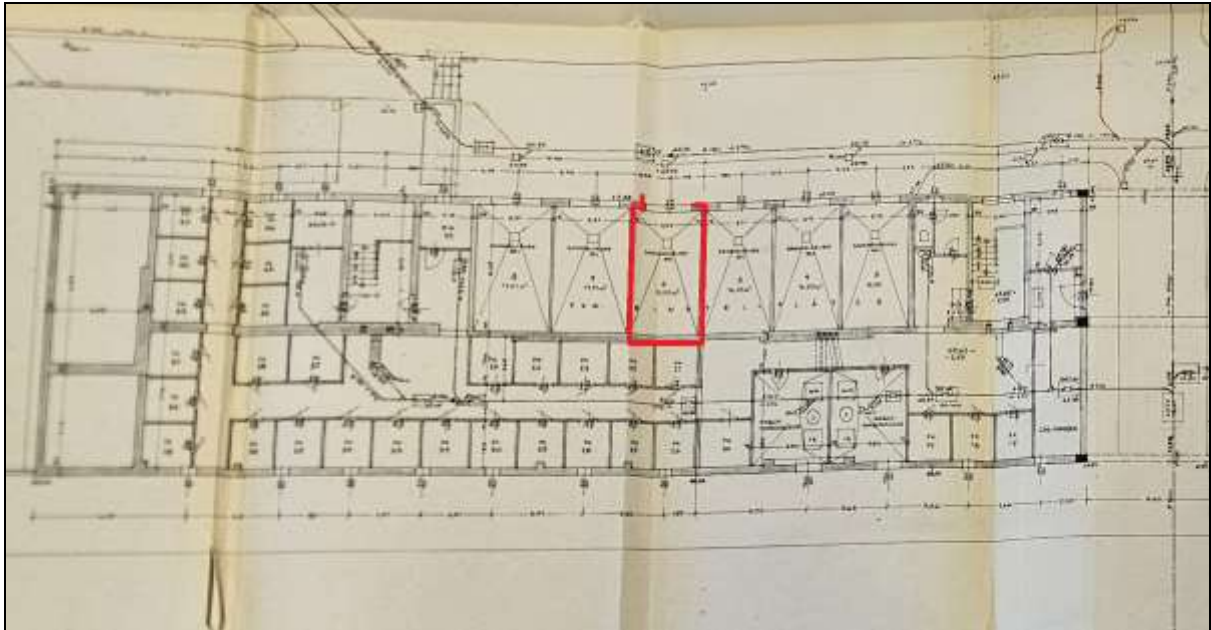


31	wie II/27		
-	Objekt "E" - Stiege 3:		
-	KPZ-Einstellraum 6	17.56	280.--
-	KPZ-Einstellraum 7	17.51	280.--
-	KPZ-Einstellraum 8	17.51	280.--
32	3 Zi, Ka, Ku, V, B, WC, Gd.	80.01	1.080.--
33	Zi, KoN1, V, B, WC	55.74	830.--

Hinzuweisen, ist, dass die Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.6. Pläne:





2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Die bewertungsgegenständlichen Anteile sind als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Anteile mit diversen Gegenständen verstellt wurden. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

2.8. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
– 28/24720 Anteil an der Liegenschaft

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern 809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse 1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (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.

B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E
– 28/24720 Anteil an der Liegenschaft

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern
809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse
1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242

Bodenwert

Nutzfläche ca.	17,56 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 900,00	
	€	15 804,00
anteiliger Bodenwert	€	15 804,00

Bauzeitwert

Baukosten		€	1 200,00
Nutzfläche	17,56 m ²	€	21 072,00

lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	85 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	64 Jahre		
Wertminderung in %	75%	€	15 804,00
Bauzeitwert		€	5 268,00

Sachwert

gebundener Bodenwert	€	15 804,00
Bauzeitwert	€	5 268,00
	€	21 072,00
VERKEHRSWERT	€	21 072,00

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundeten Verkehrswert, **B lfd. Nr. 39 - verbunden mit Wohnungseigentum
an PKW-Abstellplatz 6 St 3 E – 28/24720 Anteil an der Liegenschaft**

EZ 373, Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals, mit den Grundstücksnummern
809/2, 809/10, 809/11, 809/12, 809/13, 809/14, 809/15, 809/16 mit der Adresse
1160 Wien, Sandleitengasse 1-7/Ottakringer Straße 242, **zum**
Bewertungsstichtag 17.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 21.100,-
(Euro Einundzwanzigtausendeinhundert)



Wien, am 12.06.2026

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.