

An das  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**74E 57/24x**

**Stubenring 2/Julius-Raab-Platz 3/Wiesingerstraße 10**  
95/24

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

1. B-LNr.: 48, 302/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 15
2. B-LNr.: 50, 1168/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 14/16-17
3. B-LNr.: 49, 332/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I

jeweils der Liegenschaft EZ 1655, GB 01004 Innere Stadt  
in 1010 Wien, Stubenring 2/Julius-Raab-Platz 3/Wiesingerstraße 10

**Betreibende Partei:** **Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses  
Stubenring 2, 1010 Wien**

**vertreten durch:** **Dr. Manfred PALKOVITS/Mag. Martin SOHM**  
**Rechtsanwälte**  
Rudolfsplatz 12  
1010 Wien

**Verpflichtete Partei:** **LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH**  
Friedrichstraße 7  
1010 Wien  
Firmenbuchnummer 565146y

**wegen:** EUR 37.401,27 samt Anhang  
(Zwangsverst.v. Liegensch. und Fahrnisexekution)

**1-fach-elektronisch**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	1
1.1. Auftraggeber.....	1
1.2. Auftrag.....	1
1.3. Bewertungsstichtag.....	1
1.4. Grundlagen.....	1
1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung.....	3
1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	3
1.7. Umsatzsteuer .....	4
<b>2. BEFUND</b> .....	5
2.1. Grundbuchsstand .....	5
2.2. Lage .....	7
2.3. Flächenwidmung und Bebauung .....	9
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration.....	10
2.5. Umgebungslärm .....	11
2.6. Gebäude .....	11
2.6.1. Fotodokumentation .....	13
2.6.2. Besondere Vereinbarungen .....	17
2.6.3. Bau- und Erhaltungszustand .....	22
2.6.4. Kontaminierungen.....	22
2.6.5. Offene Rechnungen und Aufträge .....	22
2.6.6. Objektart .....	22
2.6.7. Hausbesorger.....	22
2.6.8. Sockelsanierung / Bauaufträge .....	22
2.6.9. Reparaturrücklage .....	22
2.6.10. Ö-Norm B-1300.....	23
2.6.11. Reparaturvorschau.....	23
2.6.12. Energieausweis .....	23
2.7. Bewertungsgegenständliche Einheiten.....	23
2.7.1. Bestehende Bewilligung .....	27
2.7.2. Fotodokumentation .....	37
2.7.2.1. Wohnungseigentum an Büro 15/ Büro 14/16-17 .....	37
2.7.2.2. Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I .....	49
2.7.3. Grundlagen der Bewertung/Annahmen .....	53
2.7.3.1. Büro 15 .....	53
2.7.3.2. Büro 14/16-17 .....	53
2.7.3.3. Geschäftslokal EG I .....	53
2.7.4. Bestandrechte.....	54
2.7.5. Kauttionen.....	58
2.7.6. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	58
2.7.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte.....	59
<b>3. BEWERTUNG</b> .....	60
3.1. Allgemeines.....	60
3.2. Residualwert/Bodenwert .....	62
3.3. Vergleichswerte/möglicher Veräußerungserlös.....	63

<b>3.4. Investitionskosten (Entwicklungskosten).....</b>	<b>65</b>
<b>3.4.1. Baukosten.....</b>	<b>65</b>
<b>3.4.2. Anpassung Dachgeschoßausbau .....</b>	<b>67</b>
<b>3.4.3. Baumaßnahmen am Bestand.....</b>	<b>67</b>
<b>3.4.4. Unvorhergesehenes.....</b>	<b>67</b>
<b>3.4.5. Abbruchkosten .....</b>	<b>67</b>
<b>3.4.6. Zinsen .....</b>	<b>67</b>
<b>3.4.7. Vermarktungskosten.....</b>	<b>68</b>
<b>3.4.8. Unternehmergewinn .....</b>	<b>68</b>
<b>3.4.9. Kaufnebenkosten.....</b>	<b>68</b>
<b>3.5. Anpassung an die Marktlage.....</b>	<b>69</b>
<b>3.6. Berechnung Büro 15 .....</b>	<b>69</b>
<b>3.7. Berechnung Büro 14/16-17 .....</b>	<b>70</b>
<b>3.8. Berechnung Geschäftslokal EG I .....</b>	<b>71</b>
<b>4. Zusammenfassung .....</b>	<b>72</b>
<b>5. BEILAGEN .....</b>	<b>73</b>

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien  
Beschluss vom 06.08.2024

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der

1. B-LNr.: 49, 332/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I
2. B-LNr.: 48, 302/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 15
3. B-LNr.: 50, 1168/6094-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 14/16-17

jeweils der Liegenschaft EZ 1655, Grundbuch 01004 Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien, Stubenring 2/Julius-Raab-Platz 3/Wiesingerstraße 10 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien mit Beschluss vom 02.07.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

## 1.3. Bewertungstichtag

Tag der Befundaufnahme  
13.09.2024

## 1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 13.09.2024 in Anwesenheit:
  - GF Hausverwaltung
  - Betreibervertreter (Dr. Manfred PALKOVITS)
  - Mag. Daniela Aigner für Raiffeisen Salzkammergut eGen samt Begleitung
  - Gefertigter Sachverständiger
  - Sideletter zum Kaufvertrag vom 05.10.2021 (vom Betreibervertreter bei der Befundaufnahme übergeben)
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde, insbesondere
  - Pläne
  - Bescheid der MA 37/1, Stubenring 2/MD-VfR-61-2/01 vom 13.11.2001 (Dachgeschoß)

- Bescheid der MA 37/1, Stubenring 2/MD-VfR-BF-2/01 vom 03.08.2006 (Dachgeschoß)
- Bescheid der MA 37 zu 350989-2016-1 vom 04.07.2017
- Baubewilligte Pläne zu Bescheid vom 04.07.2017 (teilweise)
- Einreichplan Klimaanlage vom 23.03.2015
- Einreichplan Lüftung vom 23.03.2015
- Rubrum Einreichplan Druckbelüftung und Brandverdünnungsanlage, CO-Abluftanlage, Brandschutzkonzept
- Baubeginnanzeige vom 07.10.2021
- Aktenvermerkte der MA 37 vom 09.11.2021, 15.11.2021, 17.03.2023
- Baueinstellungsbescheid vom 17.03.2023
- Anzeige Bauführerwechsel vom 22.03.2023
- Befunde Nr.: 01-08 (Beschau gem. §125 Abs 2 u. § 127 Abs 3 BauO Wien)
- Einsichtnahme in die elektronische Urkundensammlung, insbesondere
  - Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 672/2013 samt Nachtrag und Nachtrag zu TZ 7962/2013
  - Nutzwertberechnung zu TZ 672/2013
  - Nutzwertberechnung zu TZ 7962/2013
  - Benützungsregelung zu TZ 672/2013
  - Benützungsregelung zu TZ 7364/2013
  - Kaufvertrag zu TZ 318/2022
- Schreiben der Hausverwaltung Dr. Marhold Immobilien GmbH vom 06.09.2024 und vom 04.11.2024 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
  - Kontoblatt verpflichtete Partei per 06.09.2024 und per 04.11.2024
  - Vorschreibungen per 01.01.2024
  - Vorausschau 06.11.2023 für 2024
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2024
  - Gutachten über den Bauzustand der Allgemeinen Teile vom 19.07.2012
  - Energieausweise vom 09.11.2009 (Verkaufsstätten) KG/EG TOPIII-IX
  - Energieausweise vom 09.11.2009 (Bürogebäude) 1.OG (Büro4,4a) M-4.OG
  - Energieausweis vom 10.11.2009 (Dachgeschoß)
  - Wohnungseigentumsvertrag
  - 2 Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag
  - Nutzwertberechnung zu TZ 672/2013 vom 28.08.2012
  - Nutzwertberechnung zu TZ 7962/2013 vom 01.08.2013
  - Benützungsregelung zu TZ 672/2013
  - Bestandpläne per 04.11.2009
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7655 vom 14.07.2005
- Grundbuchsauszug u.a. vom 12.08.2024
- Fotodokumentation
- Vergleichs- und Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen
- Verwendete Literatur bzw. sonstige Grundlagen:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150 idgF
  - Ross-Brachmann; Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage – 2012
  - Seiser-Kainz, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2014

- Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
- Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
- Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage – 2022
- ÖNORM B1802-1
- Immobilienpreisspiegel, immonetzt.at
- Erhebungen über Grundstückspreise
- Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis
- Besondere Bemerkungen:
  - Die Liegenschaft wurde besichtigt und begangen.
  - Jedem potentiellen Ersteher wird empfohlen hinsichtlich der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Erwerbes fachlichen Rat einzuholen und die Liegenschaft zu besichtigen.
  - Wertminderungen durch Altlasten (z.B. Bodenkontaminierungen oder andere, die Liegenschaft entwertende Bodenverhältnisse) sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige physikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
  - Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.
  - Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

## **1.5. Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung**

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

## **1.6. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

(ÖNORM B1802-1)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiteres ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren

Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Die Bewertung erfolgt stichtagsbezogen.

## **1.7. Umsatzsteuer**

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

## 2. BEFUND

### 2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt

EINLAGEZAHL 1655

BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*

\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*

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

\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 48, 49, 50 \*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6436/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

790/29

GST-Fläche

998

Bauf.(10)

876

Bauf.(20)

122 Stubenring 2

Julius-Raab-Platz 3

Wiesingerstraße 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 672/2013 Verwalter der Liegenschaft :

Dr. Marhold Immobilien GmbH (FN 90385w),

Mariahilferstraße 101/17, 1060 Wien

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

48 ANTEIL: 302/6094

LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH (FN 565146y)

ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010

a 7962/2013 Wohnungseigentum an Büro 15

b 318/2022 IM RANG 9736/2021 Kaufvertrag 2021-10-05 Eigentumsrecht

c 6457/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-08-09

49 ANTEIL: 332/6094

LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH (FN 565146y)

ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010

a 672/2013 Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I

b 318/2022 IM RANG 9738/2021 Kaufvertrag 2021-10-05 Eigentumsrecht

50 ANTEIL: 1168/6094

LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH (FN 565146y)

ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010

a 672/2013 7962/2013 Wohnungseigentum an Büro 14/16-17

b 318/2022 IM RANG 9738/2021 Kaufvertrag 2021-10-05 Eigentumsrecht

c 6669/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-08-17

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

10 a 672/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002

11 a 672/2013 Benützungsregelung gem § 17 Abs 2 WEG 2002

13 a 7364/2013 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002

57 auf Anteil B-LNR 48 49 50

b 9723/2021 IM RANG 4524/2021 Pfandurkunde 2021-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 9.500.000,--

für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)

d 9723/2021 VORRANG von LNR 57 vor 54

58 auf Anteil B-LNR 48 49 50

b 9723/2021 IM RANG 6392/2021 Pfandurkunde 2021-08-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 7.000.000,--

für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)

d 9723/2021 VORRANG von LNR 58 vor 54  
auf Anteil B-LNR 48 49 50

59 a 1706/2022 Pfandurkunde 2021-10-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--  
für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen

b gelöscht

62 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 5889/2023 Pfandurkunde 2021-10-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.000.000,--  
für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)

63 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 9526/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (85 C 480/23a)

64 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 1180/2024 Bescheid 2024-02-15  
PFANDRECHT EUR 45.689,06  
für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.  
FA Österreich, DS 09 VORGEMERKT

65 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 2537/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (38 C 294/24d)

66 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 5527/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28 C 815/24y)

67 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 5527/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (28C 815/24y)

68 auf Anteil B-LNR 48 49 50

a 5532/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von  
1.) vollstr. EUR 23.457,82 samt Z in der Höhe von 9,2  
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, und zwar  
aus EUR 109,17 seit 2023-03-06  
aus EUR 834,92 seit 2023-04-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-04-06  
aus EUR 361,98 seit 2023-04-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-05-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-05-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-05-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-07-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-07-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-07-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-08-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-08-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-08-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-09-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-09-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-09-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-10-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-10-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-10-06  
aus EUR 907,56 seit 2023-11-06  
aus EUR 1.951,85 seit 2023-11-06  
aus EUR 507,24 seit 2023-11-06  
der Kosten von EUR 2.472,24 samt 4 % Z seit 2023-12-01  
2.) vollstr. EUR 13.943,45 samt  
4 % Z aus EUR 1.951,85 seit 2023-12-06  
4 % Z aus EUR 907,56 seit 2023-12-06  
4 % Z aus EUR 507,24 seit 2023-11-06  
4 % Z aus EUR 2.054,40 seit 2024-01-06  
4 % Z aus EUR 937,30 seit 2024-01-06  
4 % Z aus EUR 533,90 seit 2024-01-06  
4 % Z aus EUR 2.054,40 seit 2024-02-06  
4 % Z aus EUR 937,30 seit 2024-02-06  
4 % Z aus EUR 533,90 seit 2024-02-06  
4 % Z aus EUR 2.054,40 seit 2024-03-06  
4 % Z aus EUR 937,30 seit 2024-03-06  
4 % Z aus EUR 533,90 seit 2024-03-06  
Kosten EUR 1.882,56 samt 4 % Z seit 2024-04-09  
Kosten des Ansuchens EUR 1.525,10 für  
Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses Stubenring 2

(74 E 57/24x)  
69 auf Anteil B-LNR 48 49 50  
a 6436/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 2.500,-- samt  
6% Z aus EUR 2.000,-- seit 2024-05-24  
Kosten von EUR 146,20 samt 4% Z seit 2024-06-11  
Antragskosten EUR 390,15  
für Raiffeisenbank Salzkammergut eGen (FN 93890z)  
(74E 57/24x Beitritt 74E 70/24h)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 12.08.2024 13:00:44

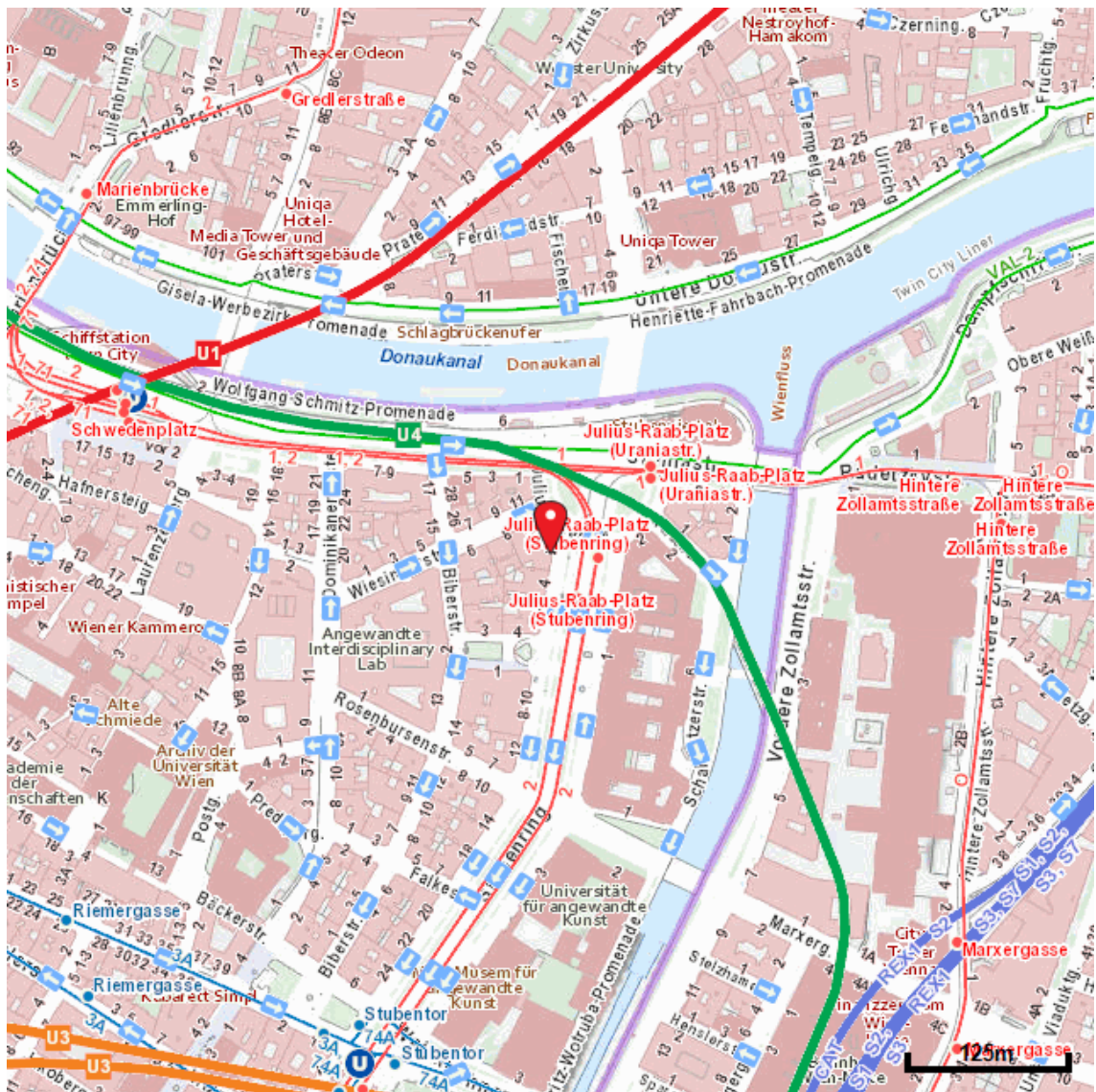
Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen. Die im Lastenblatt intabulierten Vereinbarungen gem. § 17 und die Benützungsregelungen sowie die Anmerkung im A2-Blatt sind bewertungsneutral und stellen keinen den Wert der gegenständlichen Einheit beeinträchtigenden Faktor dar.

## 2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk, der Inneren Stadt. Sie ist auch der alte Stadtkern der österreichischen Bundeshauptstadt Wien. Der 1. Bezirk „Innere Stadt“ liegt im Zentrum der Stadt Wien. Er grenzt im Nordosten an den Bezirk Leopoldstadt, im Osten an den 3. Bezirk Landstraße, im Süden an die Bezirke Wieden und Mariahilf, im Westen an den 7. Bezirk Neubau und den 8. Bezirk Josefstadt, sowie im Norden an den Alsergrund. Die Grenze zu diesen Bezirken verläuft ab der Urania folgendermaßen: Wienfluss, Lothringerstraße, Karlsplatz, Getreidemarkt, Museumsplatz, Museumstraße, Auerspergstraße, Landesgerichtsstraße, Universitätsstraße, Maria-Theresien-Straße und Donaukanal.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Nordosten des Bezirks an der Grenze zum Donaukanal, im Gebäudeblock der Wiesinger-Straße, des Julius-Raab-Platzes, des Stubenrings, des Georg-Coch Platzes und der Biberstraße.

Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



Die Liegenschaft ist in sehr guter Wohnlage mit -durch die Lage am Ring- starkem Verkehrsaufkommen. Die KFZ - Stellplatzsituation im Bereich des öffentlichen Gutes ist im 1. Wiener Gemeindebezirk sehr beengt. Der Parkraum ist im Bezirk von 9:00 – 22:00 Uhr bewirtschaftet (Kurzparkzone). Parkgaragen, z.B. Alte Post, Georg-Coch-Platz befinden sich in unmittelbarer Angrenzungen an die Liegenschaft. Die Stadtausfahrten sind aufgrund der zentralen Lage (Südosttangente, A2 und A4) relativ gut erreichbar.

Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben, z.B. Schwedenplatz (U1 und U4), Dr.-Karl-Lueger-Platz (U3) und Bahnhof Wien-Mitte.

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

Die Lage stellt sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	8	2	59	91	660
Schulen			6	18	109
Kindergärten		1	5	16	64
Arztpraxen	2	4	5	42	284
Apotheken		1	4	19	58
Versorgung	1	4	33	88	393
Entfernung zur nächsten Haltestelle					62 m
Entfernung zur nächsten Schule					397 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					48 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					83 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					64 m

### 2.3. Flächenwidmung und Bebauung

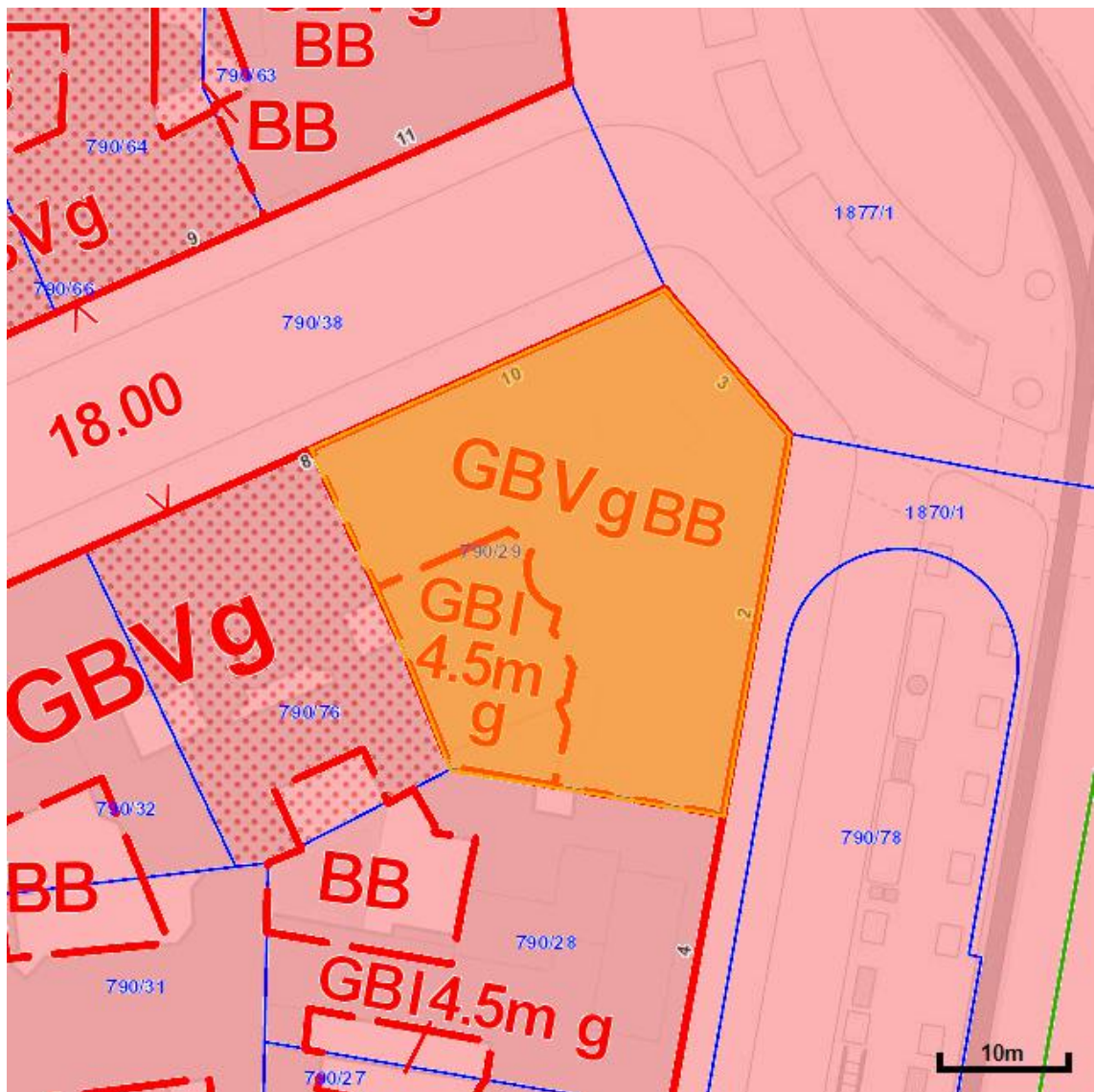
Die Liegenschaft ist laut Flächenwidmungsplan als Gemischtes Baugebiet, Bauklasse V straßenseitig und Bauklasse I, max Gebäudehöhe 4,5m im Innenhofbereich, jeweils in geschlossener Bauweise gewidmet. In den besonderen Bebauungsbestimmungen zu Plandokument 7655 vom 14.07.2005 wurde wie folgt festgesetzt:

Soweit die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Bestimmung **BB1** festgelegt ist, darf der oberste Abschluss der Gebäudefronten der mit der Festsetzung Bauland/gemischtes Baugebiet, Bauklasse V, geschlossene Bauweise bezeichneten Grundflächen an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe (somit maximal 27,5 m) über der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

Gemäß § 5 Abs. 4 lit h der BO für Wien werden auf den mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet gewidmeten nachfolgend angeführten Liegenschaften Höhenkoten über Wiener Null als maximal zulässige Gebäudehöhen festgelegt:

Liegenschaft	ONr.	Gebäudehöhe über Wiener Null
Julius-Raab-Platz	3	+ 33,5 m
Wiesingerstraße	10	+ 33,5 m
Stubenring	2	+ 33,5 m

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



## 2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 998m<sup>2</sup>. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine mehreckige ebene Liegenschaft. Die Erschließung der Liegenschaft/des Gebäudes erfolgt über den Stubenring. Weitere Zugänge bestehen für Erdgeschoßflächen auch von der Wiesingerstraße. Die Liegenschaft ist im Bereich der Wiesingerstraße Richtung Norden, am Julius-Raab-Platz Richtung Nordosten und am Stubenring Richtung Osten ausgerichtet.

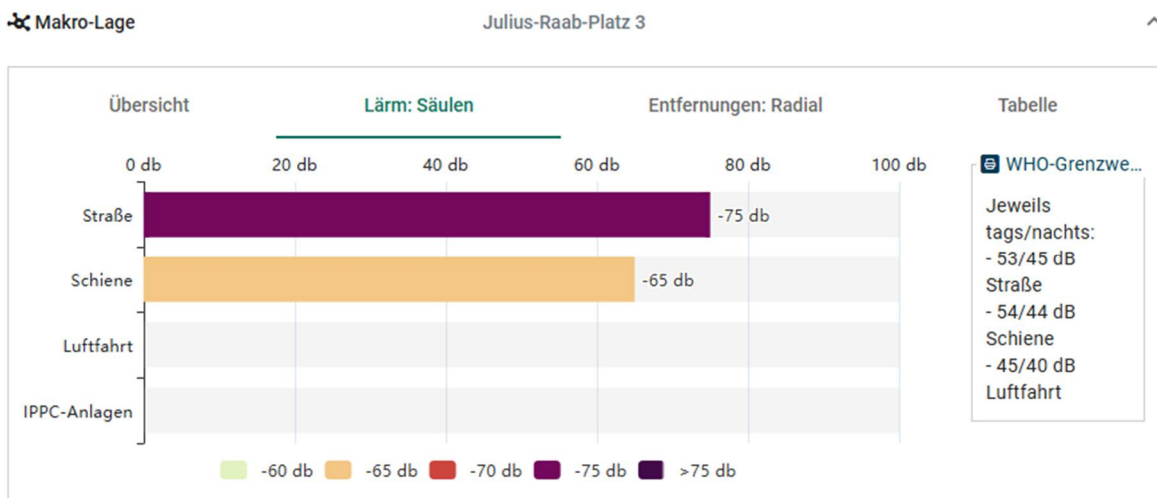
Alle ortsüblichen Anschlüsse sind vorhanden.

## 2.5. Umgebungslärm

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

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

Die gegenständliche Liegenschaft wird auf der Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr tangiert. Auf der Fluglärmkarte scheint die Liegenschaft nicht auf.



## 2.6. Gebäude

Das gegenständliche Gebäude wurde im Jahr 1905 vom Architekten Jakob Gartner als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Gebäude befindet sich auf einer Eckparzelle, welche mehreckig ausgeführt ist. Das Gebäude gliedert sich in Kellergeschoß (Souterrain), Erdgeschoß, Mezzanin, 1.-4. Stock, und 1. und 2. Dachgeschoß.

In dem Gebäude befinden sich lt. Nutzwertgutachten des Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Rollwagen vom 01.08.2013 (TZ 7962/2013) 9 Wohnungen, 3 Lokale, 7

Büros, 2 Hoteleinheiten (2. und 3. Stock) und 2 Garagen mit je 2 KFZ-Stellplätzen, 2 Geschäfte, 3 Büros und 1 Lager. 17 Kellerabteile im Souterrain wurden nicht bewertet.

Die Straßenfassade ist reich gegliedert und befindet sich in einem guten Zustand. Das Gebäude verfügt über ein zentrales Stiegenhaus. Die Stiege entspricht einer halbkreisförmigen gewendelten Treppe. Im halbkreisförmigen Stiegenhaus ist ein Aufzug vorhanden. Der Aufzug reicht vom Erdgeschoß bis in das 1. Dachgeschoß. Ein weiterer Aufzug führt vom Erdgeschoß bis in das 2. Dachgeschoß. Die Aufzugsanlagen sind mit Innentüren und Notrufsystemen ausgestattet. Die Belichtung der Stiege erfolgt über Fenster im gewendelten Stiegenhaus.

Der Hauszugang erfolgt über ein 2-flügeliges Eingangstor vom Stubenring. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Über den Eingang gelangt man über einen Gang in ein Foyer (Halle), über welches man ins Treppenhaus gelangt. Im Treppenhaus befinden sich die Zugänge zu den Aufzügen und die Brieffächer. Das Stiegenhaus weist einen keramischen Belag bzw. geglättete Betonstufen auf. Die Wände und Decken im Stiegenhaus sind gestrichen. Die Fenster sind teilweise Kastenfenster aus Holz, teilweise aus Kunststoff.

Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Der Keller selbst ist als trocken zu beurteilen. Im Keller befinden sich lt. Plan Parteienkeller. Im Erdgeschoß in der Wiesingerstraße befinden sich 2 Garagenzufahrten mit jeweils 2 Stellplätzen. Es ist eine weitere Garage mit einer Zufahrt zu einem Autolift in der Wiesingerstraße geplant.

### **Weitere Angaben zur Liegenschaft<sup>1</sup>:**

wir senden ihnen im Anhang folgende Unterlagen und Informationen:

- Kontenblatt 09\_2024
- Vorschreibungen 2024
- Stand Rücklage zum heutigen Tag € 116.800,38 und € 103.866,21 für den Aufzug
- Keine größeren Reparaturen geplant
- Wir werden eine Umlage für ihre Kosten brauchen
- Es gibt keine HB Wohnung
- Schneeräumung und Hausräumung sind extern vergeben
- Derzeit kein gesondertes Kellerabteil zugeordnet
- Keine Bauaufträge
- Nur alte Energieausweise, weil die Umbauten im DG abgewartet wurden (Beilage)
- Letzte Vorausschau
- Pläne

---

<sup>1</sup> Diese Informationen stammen von der Hausverwaltung

- Es gibt keine B1300
- Protokoll der letzten Eigentümersammlung
- WE Vertrag und 2 Nachträge
- Nutzwertgutachten

### 2.6.1. Fotodokumentation



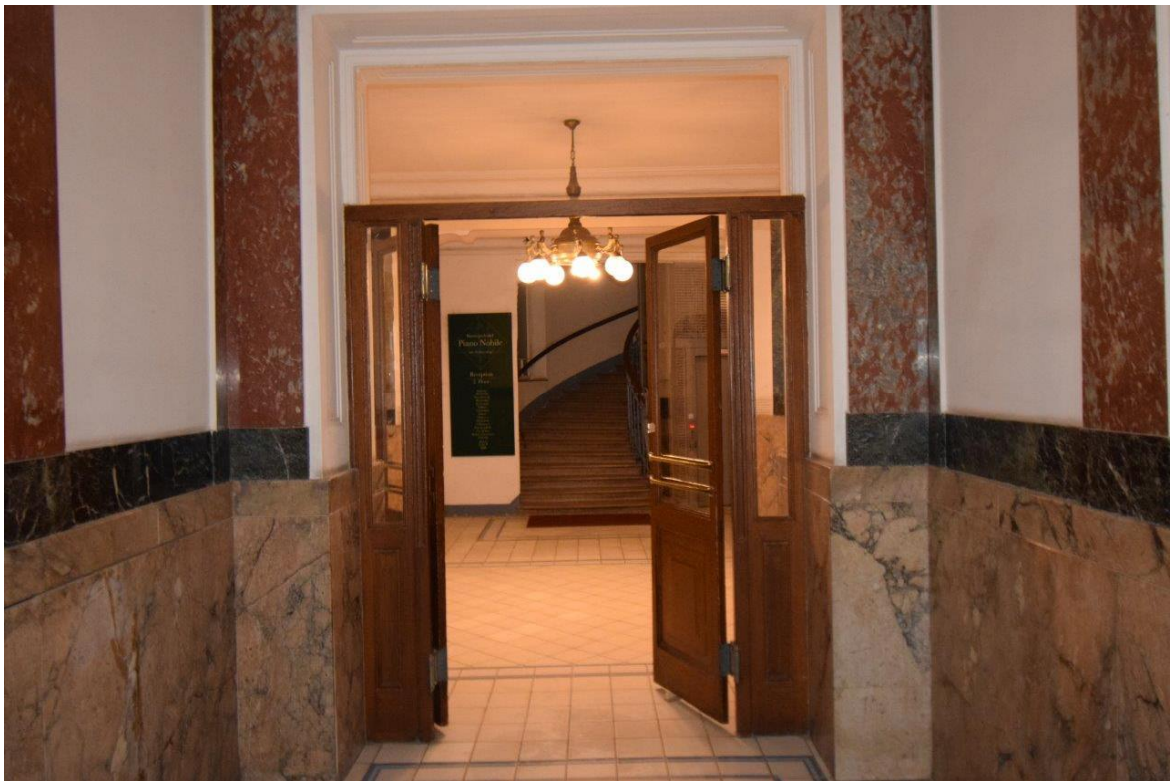
Ansicht Wiesingerstraße/ Julius-Raab-Platz



Ansicht Stubenring/ Julius-Raab-Platz



Gebäudezugang Stubenring



Zugang Stiegenhaus



Foyer



Stiegenhaus Erdgeschoß



Stiegenhaus



Stiegenhaus

## 2.6.2. Besondere Vereinbarungen

Im Grundbuch sind folgende Vereinbarungen intabuliert:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
10 a 672/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002  
11 a 672/2013 Benützungsregelung gem § 17 Abs 2 WEG 2002  
13 a 7364/2013 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 672/2013 wurden folgende Vereinbarungen zwischen den Miteigentümern getroffen:

1. Bezüglich der Aufwendungen für die Liegenschaft wird vereinbart, dass jene Aufwendungen, die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes sind, im Verhältnis der Nutzflächen im Sinne des Mietrechtsgesetzes abgerechnet, während die sonstigen Aufwendungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden.
2. Für die Kosten des Betriebs des bestehenden Personenaufzugs wird ein eigener Betriebskostenschlüssel gebildet. Diese Kosten sind nach dem Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte zueinander, jedoch unter Ausschluss der im Erdgeschoss gelegenen, zu berechnen.
3. Für die Stellplätze wird ein eigener angemessener Betriebskostenschlüssel gebildet.
4. Diese Vereinbarung wird gemäß § 32 Abs 8 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen sein.
5. Die Vertragsparteien vereinbaren die Bildung einer angemessenen Rücklage gemäß § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002. Derzeit wird die Rücklage mit € 0,25 (Eurocent fünf und zwanzig) pro Quadratmeter festgesetzt.

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Den einzelnen Wohnungseigentümern obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der in ihrer Verfügung stehenden Wohnungseigentumsobjekte. Insbesondere obliegt ihnen die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich der Erneuerung, von allen Zu- und Ableitungen bis zu den Hauptsträngen und aller sonstigen Anlagen, insbesondere auch der Fenster und Balkon- oder Terrassentüren einschließlich des Anstrichs und der Verglasung, ferner der Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüren und des Fußbodens, der Wände und der Decke des Wohnungseigentumsobjekts, kurz des gesamten Inneren, sowie der zugehörigen Balkone, Terrassen und Flachdächer.

2. Bei der Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses von außen oder vom Stiegenhaus aus betrachtet nicht beeinträchtigt wird und verpflichten sich alle Wohnungseigentümer, solche Erneuerungen nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Verwalter der Liegenschaft durchzuführen.
3. Sofern ein Wohnungseigentümer trotz schriftlicher Aufforderung durch die Eigentümergemeinschaft Schäden an seinem Wohnungseigentumsobjekt bzw. von diesem ausgehende Schäden, die in irgendeiner Weise die übrigen Miteigentümer beeinträchtigen könnten, nicht rechtzeitig behebt, ist die Gemeinschaft, nachdem mittels eingeschriebenen Briefs eine angemessener Nachfrist gesetzt wurde (außer bei Gefahr im Verzug), zur Ersatzvornahme auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt.
4. Festgehalten wird, dass an der Fassade verschiedene Leuchtreklameschilder angebracht sind und nehmen die Vertragsparteien dies zustimmend zur Kenntnis. Weiters wird vereinbart, dass die Wohnungseigentümer berechtigt sind, in üblicher Gestaltung und Größe Geschäftsschilder bzw. für die Lokale im Erdgeschoss Portalgestaltungen anzubringen.

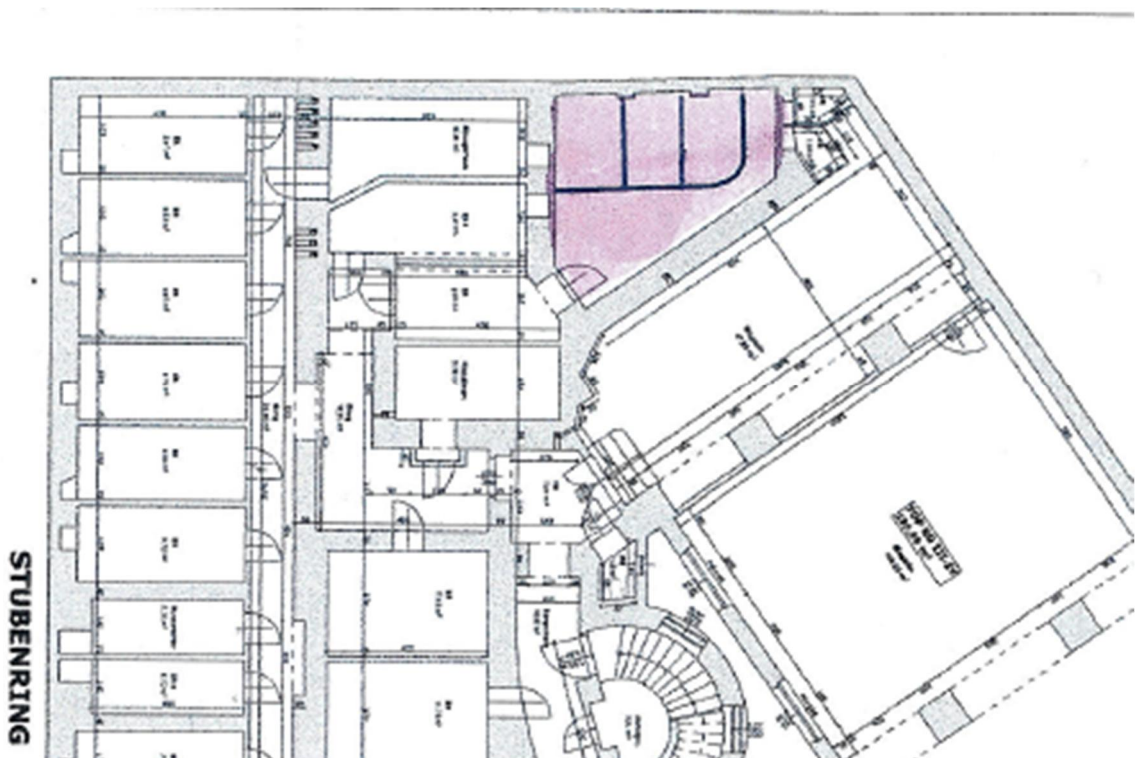
#### **Bauliche Änderungen**

1. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, auf ihre Kosten, entsprechend den bestehenden Rechtsvorschriften, Änderungen an den in ihrer Verfügung stehenden Wohnungseigentumsobjekten vorzunehmen, wozu auch die Umwidmung, Schaffung, Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungseigentumsobjekten gehört.
2. Die Wohnungseigentümerin der im Dachgeschoss gelegenen Objekte ist allein berechtigt, die über dem jeweiligen Objekt liegenden Dachflächen allein zu benützen, sofern dem nichts Zwingendes entgegensteht, wie etwa die Benützung durch den Rauchfangkehrer. Die Wohnungseigentümerin der im Dachgeschoss gelegenen Objekte ist zudem berechtigt, die vorgenannten Dachflächen im Zug einer Bauführung als Zubehör in ihren Anteil einzubeziehen.
3. Die Miteigentümer stimmen daher schon jetzt dem Ansuchen solcher baulicher Veränderungen zu und verpflichten sich, erforderliche Eingaben an Gerichte oder Behörden mitzufertigen und alle für die Durchführung solcher Änderungen notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben, sofern ihre Rechte dadurch nicht beeinträchtigt werden oder sonst wichtige Gründe dagegen sprechen.
4. Sollte durch die Bauführung, Widmungsänderung oder ähnliches eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich sein, so ist ein entsprechender Antrag durch den oder die Miteigentümer zu stellen, in deren ausschließlich genutztem Bereich die Bauführung erfolgte. Eben dieser oder diese Miteigentümer haben auch sämtliche Kosten für die Neufestsetzung einschließlich der Durchführung im Grundbuch zu übernehmen. Die

- übrigen Miteigentümer sind verpflichtet, den deshalb neu zu bestimmenden Miteigentumsanteilen schon jetzt zuzustimmen und die Übergabe und Übernahme von Miteigentumsanteilen so durchzuführen, dass dadurch die Verbücherung ermöglicht wird. Dies erfolgt, mangels anderslautender Vereinbarung, ohne Gegenleistung.
5. Sollte ein Miteigentümer beabsichtigen, auf seine Kosten weitere Garagenplätze zu errichten, stimmen die übrigen Miteigentümer den damit einhergehenden Umwidmungen, baulichen Maßnahmen und Einbeziehung allgemeiner Flächen schon jetzt zu, sofern bei der Errichtung dieser Garagenplätze alle einschlägigen Vorschriften beachtet werden und dadurch weder im Eigentum des zustimmenden Miteigentümers stehende Flächen noch solche allgemeinen Flächen, die zu deren ungehinderter Nutzung erforderlich sind, beeinträchtigt werden.
  6. Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich den jeweiligen Verwalter der Liegenschaft (§ 8), in ihrem Namen und mit Rechtswirkung für sie sämtliche Erklärungen im Sinne dieses Paragraphen abzugeben.

Weiters wurde eine Benutzungsregelung hinsichtlich einer Kellerfläche zu TZ 672/2013 wie folgt getroffen:

3. Die Vertragsparteien kommen in diesem Zusammenhang weiters überein, dass K&H das ausschließliche Recht hat, die zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehörigen Einlagerungsräume, die auf dem anliegenden Plan ./1 färbig unterlegt dargestellt sind, zu nutzen.



4. K&H hat das Recht, dieses Nutzungsrecht Dritten, wie insbesondere Mietern oder Rechtsnachfolgern im Eigentum, zu übertragen. Überhaupt verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Vereinbarung ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden.
5. Das mit dieser Regelung eingeräumte Nutzungsrecht ist unbefristet und unkündbar.

In einem weiteren Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 7364/2013 wurde wie folgt bestimmt:

#### **Benützungsregelung**

1. PI hat aufgrund der zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen das Recht, die in Anlage /1 gekennzeichneten Teilflächen der Fassade zur Anbringung von Leucht- oder sonstigen Reklameschildern zu benützen. Entsprechend stehen PI sämtliche Erträge aus der Benützung, insbesondere durch Inbestandgabe, der erwähnten Flächen ausschließlich zu und hat diese sämtliche Aufwendungen in diesem Zusammenhang allein zu tragen und die übrigen Wohnungseigentümer bei Inanspruchnahme durch Dritte schad- und klaglos zu halten. Festgehalten wird, dass von allenfalls neu anzubringenden Leucht- oder Reklameschildern keine höheren Emissionen, insbesondere in Bezug auf Leuchtstärke oder Leuchtintensität, ausgehen dürfen als von den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nachtrags abgebrachten.
2. Die Vertragsteile bekräftigen dies im Sinne einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG und halten fest, dass PI das Recht hat, dieses Nutzungsrecht samt den damit verbundenen Pflichten Dritten, wie insbesondere Mietern oder Rechtsnachfolgern im Eigentum, zu übertragen. Soweit zur Ausübung dieses Rechts Erklärungen durch die übrigen Wohnungseigentümer erforderlich sein sollten, werden diese solche Erklärungen auf Verlangen der PI oder deren Rechtsnachfolger abgeben, sofern dem im Einzelfall kein wichtiger Grund entgegensteht.



Weiters wurde hier auch der Wohnungseigentumsvertrag wie folgt ergänzt:

1. In Ergänzung bzw. Erläuterung zu § 7 des Wohnungseigentumsvertrags vom 29.11.2012 stimmen die Vertragsparteien wechselseitig zu, dass diese ihre eigenen Wohnungseigentumsobjekte auf eigene Gefahr, Rechnung und Kosten umbauen und bestehende Widmungen ändern. Dies umfasst sämtliche damit verbundenen (Bau-) Arbeiten wie die Adaptierung der bestehenden Aufzugsanlagen, Errichtung von neuen Aufzugsanlagen, Errichtung von Tiefgaragenplätzen (dies insbesondere im derzeitigen Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal EG I), Terrassen, Balkonen etc. Maßgeblich für den Umfang der Zustimmung ist jenes Ausmaß, das durch baurechtliche oder widmungsrechtliche Bestimmungen begrenzt ist und soweit die widmungsgemäße Nutzung anderer Wohnungseigentumsobjekte laut derzeitiger Widmung durch die Bauführung nicht (dauernd) beeinträchtigt wird.  
Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen samt der damit verbundenen Änderung des derzeitigen Fassadenbildes.
2. Die Vertragsparteien kommen über, dass am Dach des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes keine (neuen) Werbeflächen errichtet werden, wenn PI oder deren Rechtsnachfolger als Eigentümer des im Dachgeschoss gelegenen Wohnungseigentumsobjekts Büro top 14-17 oder Teilen davon dem nicht ausdrücklich zustimmt.

### **2.6.3. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft kann, sofern es augenscheinlich feststellbar war, als gut bezeichnet werden. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau. Die Liegenschaft ist gepflegt. Hievon ausgenommen sind die Allgemeinen Teile, die an die zu bewertenden Einheiten grenzen (Dach, Stiegenhaus, Fassade EG).

### **2.6.4. Kontaminierungen**

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Kontaminierungen festgestellt. Es wurde nicht erhoben, ob welche vorliegen.

#### **Ergebnis**

Information: Das Grundstück 790/29 in Innere Stadt (1004) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

### **2.6.5. Offene Rechnungen und Aufträge**

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

### **2.6.6. Objektart**

Das Objekt ist als Wohn- und Bürogebäude im Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsobjekt) zu bezeichnen.

### **2.6.7. Hausbesorger**

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

### **2.6.8. Sockelsanierung / Bauaufträge**

Lt. Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine offenen Verfahren.

### **2.6.9. Reparaturrücklage**

Der Stand der Allgemeinen Rücklage beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung per 04.11.2024 rd. € 116.000,00, jene für den Aufzug rd. € 104.000,00. Es ist

nicht mit größeren Reparaturen zu rechnen, welche die Rücklage beeinträchtigen. Jedoch soll laut Hausverwaltung im Innenhof ein Glasdach im Zuge der Umbauarbeiten des gegenständlichen Objektes im Erd- und Kellergeschoß entfernt worden sein. Die Wiederherstellung trifft lt. Protokoll der Eigentümerversammlung die Eigentümergemeinschaft, nachdem es sich um einen allgemeinen Teil handelt, wobei die verpflichtete Partei die Kostenübernahme im Zuge einer Hausversammlung am 19.03.2024 theoretisch zugesichert hat.

#### **2.6.10. Ö-Norm B-1300**

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm 1300 dar. Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass es keine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 gäbe.

#### **2.6.11. Reparaturvorschau**

Es ist nicht mit größeren Reparaturen zu rechnen, welche die Rücklage beeinträchtigen.

#### **2.6.12. Energieausweis**

Es wurden für das gegenständliche Gebäude im Jahr 2009 Energieausweise erstellt. Für die gegenständlichen Dachgeschoßeinheiten wurde ein spezifischer Heizwärmebedarf von 57kWh/m<sup>2</sup>.a festgestellt. Nachdem die Dachkonstruktion und das Dach selbst komplett erneuert wurden, ist dieser Energieausweis jedenfalls hinfällig.

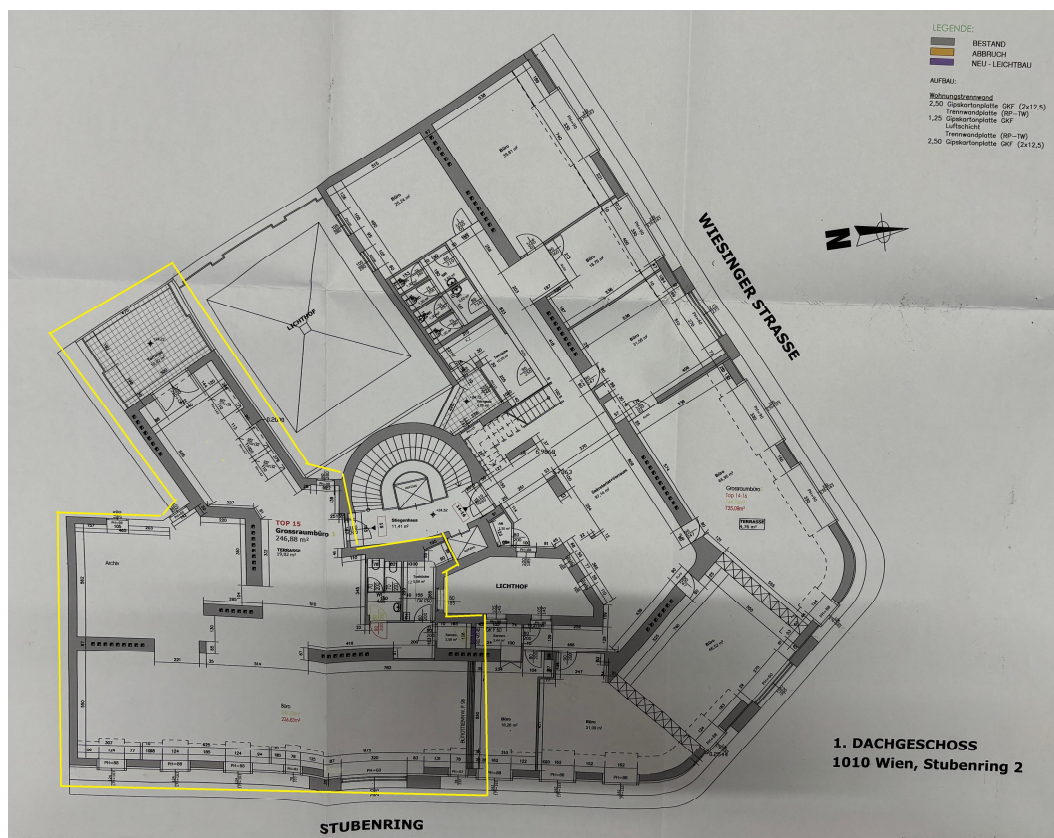
### **2.7. Bewertungsgegenständliche Einheiten**

Die bewertungsgegenständlichen Einheiten bestehen lt. Grundbuch aus 2 Büroeinheiten im 1. und 2. Dachgeschoß und einem Geschäftslokal im Erdgeschoß mit größeren Souterrainflächen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren alle Einheiten eine -vermutlich eingestellte- Baustelle.

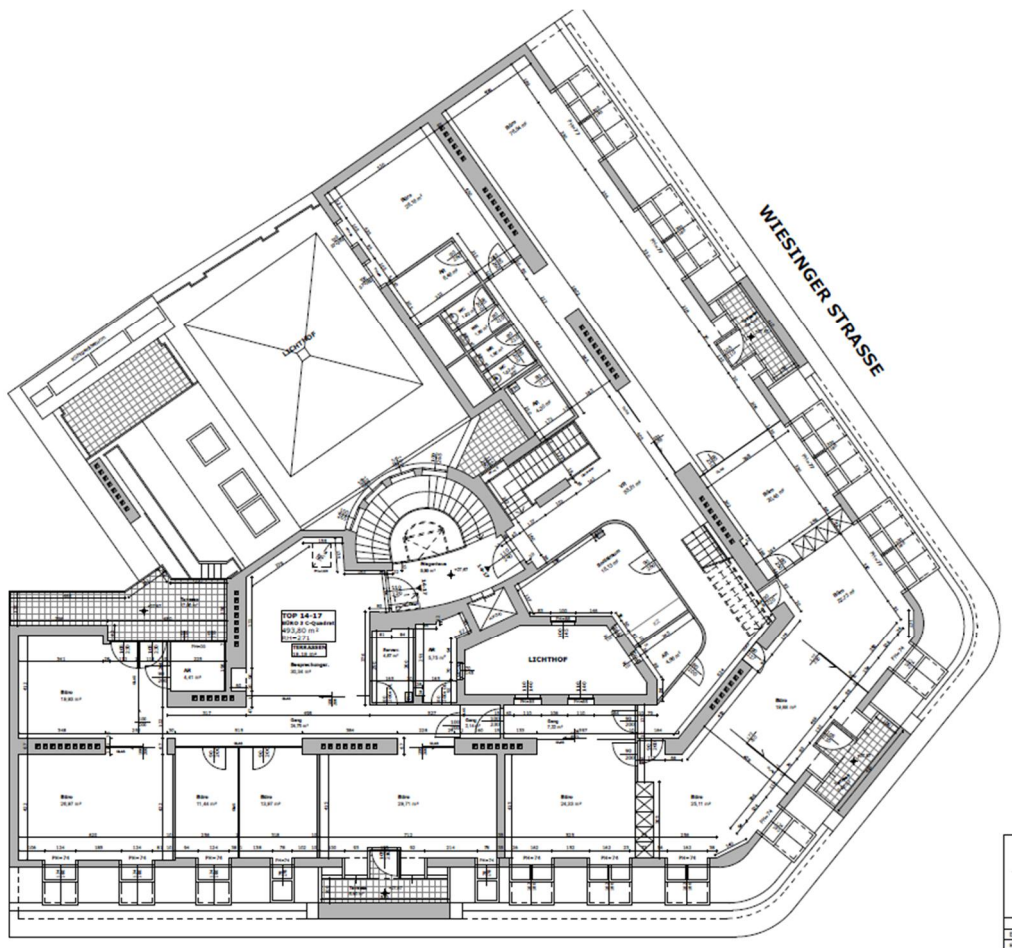
Das Büro 15 mit einer Fläche von 247m<sup>2</sup> zuzüglich 19m<sup>2</sup> Terrasse erstreckt sich auf das erste Dachgeschoß und das Büro 14/16-17 mit einer Fläche von 950m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 79m<sup>2</sup> Terrassenflächen erstreckt sich auf das 1. und 2. Dachgeschoß, sowie einem Raum (Wintergarten) im Terrassengeschoß. Diese beiden Einheiten waren bis zum Jahr 2013 eine Einheit und wurden aufgrund einer Bauanzeige im Juli 2013 getrennt. Dies bietet die Grundlage für die

Begründung des Wohnungseigentums an den Einheiten B-LNr.: 48, 302/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 15 und B-LNr.: 50, 1168/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 14/16-17. Planlich stellt sich das wie folgt dar:

- 1. Dachgeschoß: Büro 15 (gelb umrandet), restl. Fläche Büro 14/16-17
- 2. Dachgeschoß: Büro 14/16-17

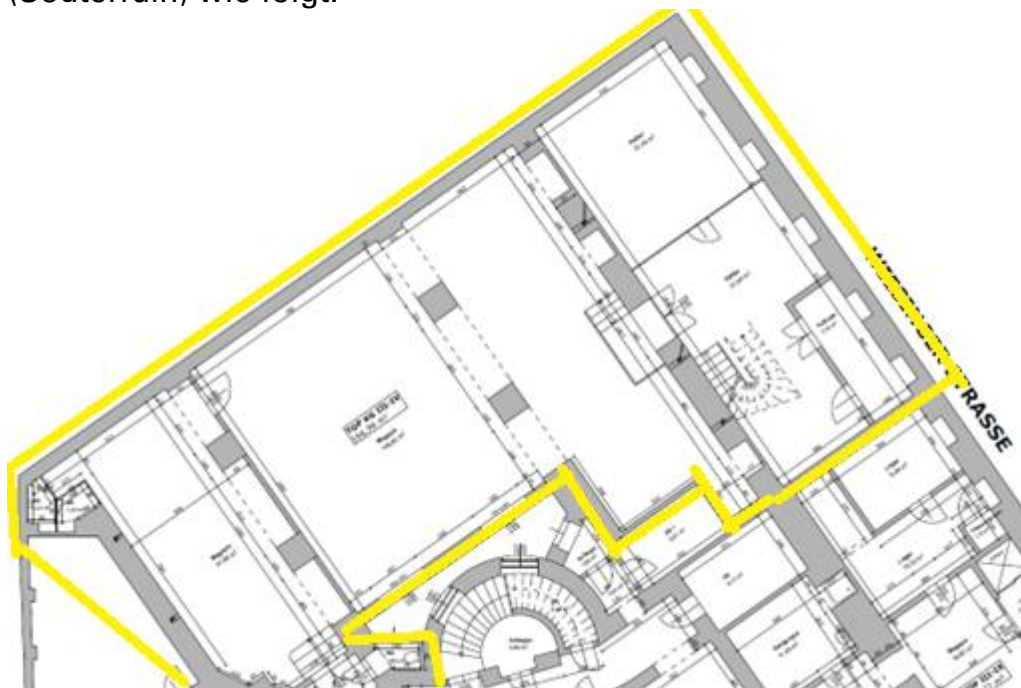


1.Dachgeschoß – Plan zu Bauanzeige MA 37/29820/2013/0001

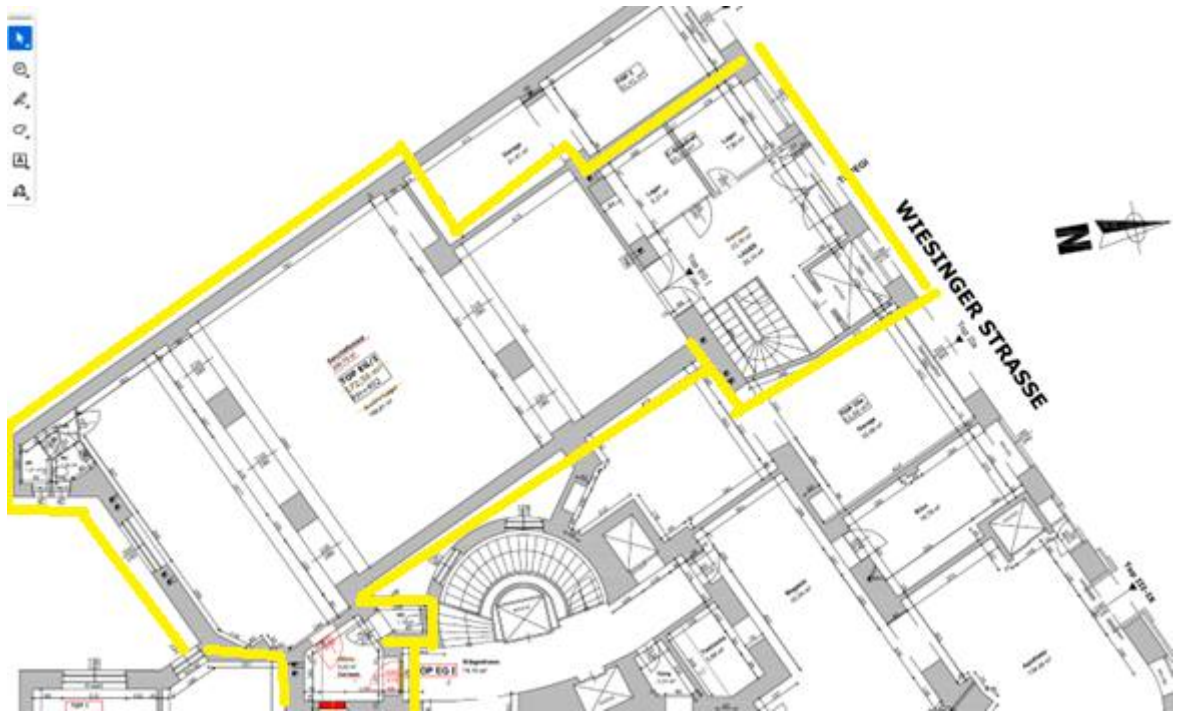


2.Dachgeschoß (Bestandsplan vom 04.11.2009)

Das Geschäftslokal EG I erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 211,00 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoß und mit einer Fläche von ca. 277m<sup>2</sup> auf das Kellergeschoß (Souterrain) wie folgt:



(Bestandsplan vom 04.11.2009)-Kellergeschoß



(Plan zu Bauanzeige MA37/1-24317-1/2013)-Erdgeschoß

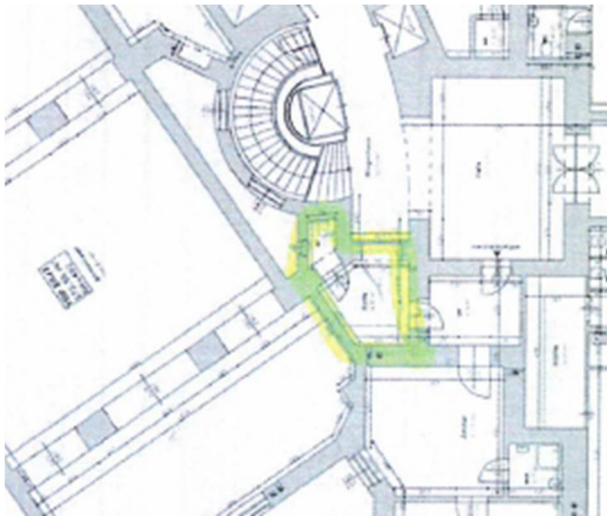
Die in der Bauanzeige hinzugekommenen Räumlichkeiten sind ein Vorraum und ein WC von Wohnung Top 1 (EG). Dies wurde mit Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 7364/2013 vom 17.07.2013 auch wie folgt grundbücherlich korrigiert.

1. Bei den Wohnungseigentumsobjekten Wohnung Top 1 und Geschäftslokal Top EG I haben sich insoweit Änderungen ergeben als von der Wohnung Top 1 ein Vorraum und ein WC baulich getrennt und zum Geschäftslokal Top EG I hinzugefügt werden und zum anderen das Zubehörobjekt „Lichthof an der Liegenschaft Stubenring ON4“ vom Geschäftslokal Top EG I abgetrennt und zur Wohnung Top 1 zugeordnet wird. Da beide betroffenen Wohnungseigentumsobjekte im Eigentum der PI stehen erübrigt sich eine Regelung über ein allfälliges Entgelt.

Diese Fläche kann angeblich nur über Top 1 begangen und genutzt werden. Lt. Baubewilligung vom 04.07.2017 ist diese Fläche dem Geschäftslokal zugeordnet.

Im Kaufvertrag zu TZ 318/2022 wurde wie folgt festgehalten:

Gemäß beiliegenden **Lageplan Anlage ./1** und **Auszug Neuberechnung Nutzwerte** (erliegend zu TZ 7962/2013) **Anlage ./2** ist der gelb umrandete Bereich zum (Kaufgegenstand) Geschäftslokal EG I zugehörig und verbüchert. Tatsächlich kann diese gelb umrandete Fläche nur über die Top 1 begangen und genutzt werden. Im Zuge der Neuparifizierung wird diese gelb umrandete Fläche wieder der Top 1 hinzuparifiziert (entsprechende Verträge werden abgeschlossen). Die gesamte Top 1 und die gelb umrandet genutzte Fläche wird derzeit von einem Dritten prekaristisch genutzt. Die Käuferin nimmt dies zustimmend zur Kenntnis. Die sonstigen Flächen des Geschäftslokals EG I sind hingegen bestandfrei.



Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Vereinbarung nicht auf einen potenziellen Ersteher übergeht.

### **2.7.1. Bestehende Bewilligung**

Faktisch wurde aufgrund einer Baubewilligung vom 04.07.2017 mit Umbauarbeiten begonnen. Die **Baubeginnanzeige** erfolgte mit **07.10.2021**. Diese bestimmt auszugsweise wie folgt:

1. Bezirk, Stubenring ONr. 2  
ident Wiesingerstraße ONr. 10  
ident Julius-Raab-Platz ONr. 3  
Gst.Nr. 790/29 in  
EZ 1655 der Kat. Gem. Innere Stadt



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe Ost  
Stadlermouung I  
Dresdner Straße 82, 1. Stock  
A – 1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37410  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37410  
E-Mail: [geb@ma37.wien.gv.at](mailto:geb@ma37.wien.gv.at)  
[www.bau.wien.at](http://www.bau.wien.at)

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/350989-2016-1	Ing. <sup>m</sup> Rabl	01/4000-37416	Wien, 4.7.2017

- I.) Umbau, bauliche Änderungen  
Einbau einer Garage
  - I.I.) Baubewilligung
  - I.II.) Gehsteigbekanntgabe
  - I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und –überfahrt
- II.) Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage  
Baubewilligung
- III.) Herstellung einer Klimaanlage  
Baubewilligung

## B E S C H E I D

### I.I.) Baubewilligung (Umbau, bauliche Änderungen)

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54 BO, § 68 Abs. 5 BO sowie § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die beiden bestehenden Dachgeschoße werden umgebaut, wobei im 1. und 2. Dachgeschoß künftig anstelle der Büros insgesamt 6 (sechs) neue Wohnungen geschaffen werden. Dabei werden hofseitig eine Loggia sowie Dachterrassen angeordnet und straßenseitig die bestehenden gaubenartigen Zubauten abgeändert. Weiters wird im Kellergeschoß eine Garage mit insgesamt 10 (zehn) PKW-Stellplätzen eingebaut, wobei die Garagenein- und –ausfahrt an der Front Wiesingerstraße erfolgt. Das bestehende Treppenhaus wird mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet, in der Treppenspindel wird ein neuer Aufzugsschacht für einen Feuerwehraufzug hergestellt und im Bereich der Garage wird ein Aufzugsschacht für die KFZ-Beförderung eingebaut.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 3 (drei) Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 3 (drei) Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz in der Garage im Kellergeschoß geschaffen.

### I.II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges an der Front Wiesingerstraße

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

#### a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Wiesingerstraße	<p>Gestockter Granitrandstein 32/24 cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2).</p> <p>Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen.</p> <p>Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen</p> <p>Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</p>

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Wiesingerstraße	<p>2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 2,5 cm Gussasphalt – geriffelt (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf 10,0 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)</p>

Im Bereich der bereits bewilligten Anlage zur Gehsteigauf- und -überfahrt ist die Konstruktion gemäß Bewilligungsbescheid vom 12. Juli 1949., Zahl 3627/49 auszuführen.

#### b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Wiesingerstraße

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	8,39	3,40	2%	Anpassung an Gehsteig der angr. Liegenschaft
rechte Grundgrenze	8,95	3,48	2%	Anpassung an Gehsteig der angr. Liegenschaft

Gehsteige sind im Bereich von FußgängerInnenübergängen bzw. in Eckbereichen auf eine Mindestbreite von 1,5m behindertengerecht abzusenken.

Hinsichtlich der genauen Anordnung ist mit der MA 28 (Herr Werkm. Josef Unger, Tel.: 4000-49732) Rücksprache zu halten.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

### **I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt**

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Wiesingerstraße bekannt gegeben.

**Vorgeschrieben wird:**

### **II.) Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 5 des Wiener Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Garage für 10 (zehn) PKW-Stellplätze im Kellergeschoß wird eine Luftleitungsanlage zur Be- und Entlüftung hergestellt.

### **III.) Herstellung einer Klimaanlage**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Für die neuen Wohnungen im 1. und 2. Dachgeschoß wird jeweils eine Klimaanlage mit den Außengeräten auf dem Dach hergestellt

**Hinsichtlich der Lüftungs- und Klimaanlage wird vorgeschrieben:**

Zum Zeitpunkt der **Befundaufnahme** konnte der Sachverständige bei Geschäftslokal EG I Beton- und Fundamentierungsarbeiten feststellen. Bei den Einheiten Büro 15 und Büro 14/16-17 wurde festgestellt, dass die Dachhaut großteils fertiggestellt wurde. Jedoch kam es -zum Zeitpunkt der Befundaufnahme - zu Wassereintritten und es wurden nicht alle Bereiche der Außenhaut fertiggestellt bzw. nicht dicht hergestellt. Im 1. Dachgeschoß wurde bereits mit Rigips Arbeiten begonnen. Im Geschäftslokal wurden die Beton- bzw. Fundamentierungsarbeiten wahrscheinlich fertig gestellt. Die Gruben für die Errichtung der Doppelparker sind vermutlich fertiggestellt.

Aufgrund dieser Baubewilligung sollen im 1. und 2. Dachgeschoß insgesamt 6 Wohnungen errichtet werden. Die Einheit Büro 15 entspricht der im Plan ausgewiesenen Wohnung Top 15, ausgenommen die Außenflächen, nachdem für die Wohnung 15 ein Zugang auf die Dachterrasse geplant ist. Die übrigen 5 Wohnungen entsprechen der Einheit Büro 14/16-17.

Das Geschäftslokal EG I soll aufgrund der Baubewilligung in eine Garage im Souterrain und ein Geschäftslokal im Erdgeschoß aufgeteilt werden. Die Garage im Souterrain soll mit einem Autolift von der Wiesingerstraße zu erreichen sein und aus 5 Stapelparkern (10 Stellplätzen) bestehen. Über einen Zugang in der Wiesingerstraße soll das Geschäftslokal erreicht werden. Die Fläche des Geschäftslokals beträgt lt. bewilligtem Plan 205,19m<sup>2</sup>. Weiters wurde bei der gegenständlichen Baubewilligung die Allgemeinfläche (Einstellraum) ER 1 in das Objekt integriert. Die Decke zwischen Souterrain und Erdgeschoß war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch nicht ganz verschlossen.

Die Dachgeschoßflächen stellen sich -lt Baubewilligung vom 04.07.2017- wie folgt dar:

		(Wohn)nutzfläche	Außenflächen			(Wohn)nutzfläche	Außenflächen
<b>W 14</b>	VR	4,84 m <sup>2</sup>		<b>W 17</b>	VR	4,92 m <sup>2</sup>	
	WC	2,52 m <sup>2</sup>			WC	2,09 m <sup>2</sup>	
	Wohnküche	86,55 m <sup>2</sup>			Wohnküche	65,73 m <sup>2</sup>	
	WC	2,64 m <sup>2</sup>			Terrasse		8,88 m <sup>2</sup>
	Bad	5,30 m <sup>2</sup>			Terrasse		12,29 m <sup>2</sup>
	AR	4,09 m <sup>2</sup>			Zimmer	19,13 m <sup>2</sup>	
	Gang	4,07 m <sup>2</sup>			Bad/WC	9,40 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	21,38 m <sup>2</sup>			Gang	4,07 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	25,54 m <sup>2</sup>			WC	2,64 m <sup>2</sup>	
	Bad	11,07 m <sup>2</sup>			Bad	5,54 m <sup>2</sup>	
	Loggia		12,39 m <sup>2</sup>		AR	4,09 m <sup>2</sup>	
		<b>168,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12,39 m<sup>2</sup></b>	Zimmer	21,13 m <sup>2</sup>		
				Dachterrasse		47,17 m <sup>2</sup>	
				Dachterrasse		27,11 m <sup>2</sup>	
					<b>138,74 m<sup>2</sup></b>	<b>95,45 m<sup>2</sup></b>	
<b>W 15</b>	Wohnküche	101,54 m <sup>2</sup>		<b>W 18</b>	VR	17,49 m <sup>2</sup>	
	Balkon		3,60 m <sup>2</sup>		Gang	10,84 m <sup>2</sup>	
	WC	2,32 m <sup>2</sup>			WC	3,32 m <sup>2</sup>	
	Lager	6,14 m <sup>2</sup>			Wohnküche	77,94 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	29,89 m <sup>2</sup>			Terrasse		10,31 m <sup>2</sup>
	Terrasse		13,99 m <sup>2</sup>		Bad	4,50 m <sup>2</sup>	
	Gang	9,81 m <sup>2</sup>			Zimmer	19,35 m <sup>2</sup>	
	WC	1,83 m <sup>2</sup>			Bad	7,13 m <sup>2</sup>	
	Bad	6,48 m <sup>2</sup>			Zimmer	26,46 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	18,52 m <sup>2</sup>			WC	2,09 m <sup>2</sup>	
	BAD/WC	11,96 m <sup>2</sup>			AR	1,96 m <sup>2</sup>	
Zimmer	35,81 m <sup>2</sup>		<b>Dach</b>				
Zimmer	21,27 m <sup>2</sup>		Wintergarten	38,11 m <sup>2</sup>	kein Aufenthaltsraum		
Dachterrasse		34,98 m <sup>2</sup>	Dachterrasse		87,93 m <sup>2</sup>		
		<b>245,57 m<sup>2</sup></b>	<b>52,57 m<sup>2</sup></b>		<b>209,19 m<sup>2</sup></b>	<b>98,24 m<sup>2</sup></b>	
<b>W 16</b>	VR	9,70 m <sup>2</sup>		<b>W 19</b>	VR	6,36 m <sup>2</sup>	
	Gang	15,29 m <sup>2</sup>			Wohnküche	93,51 m <sup>2</sup>	
	Wohnküche	96,59 m <sup>2</sup>			WC	3,26 m <sup>2</sup>	
	AR	1,37 m <sup>2</sup>			Balkon		3,81 m <sup>2</sup>
	Loggia		10,50 m <sup>2</sup>		Terrasse		11,60 m <sup>2</sup>
	WC	2,97 m <sup>2</sup>			AR	4,46 m <sup>2</sup>	
	Bad	4,71 m <sup>2</sup>			Gang	5,80 m <sup>2</sup>	
	Zimmer	33,45 m <sup>2</sup>			Zimmer	16,54 m <sup>2</sup>	
	Gang	5,68 m <sup>2</sup>			Zimmer	22,72 m <sup>2</sup>	
	WC	2,18 m <sup>2</sup>			Gang	3,98 m <sup>2</sup>	
	Bad	8,00 m <sup>2</sup>			WC	2,04 m <sup>2</sup>	
Zimmer	33,13 m <sup>2</sup>		Terrasse		13,43 m <sup>2</sup>		
		<b>213,07 m<sup>2</sup></b>	<b>10,50 m<sup>2</sup></b>	Bad	9,34 m <sup>2</sup>		
				Bad	5,88 m <sup>2</sup>		
				Dachterrasse		32,39 m <sup>2</sup>	
					<b>173,89 m<sup>2</sup></b>	<b>61,23 m<sup>2</sup></b>	

Aufstellung:	Nutzfläche	Außenfläche
W 14	168,00 m <sup>2</sup>	12,39 m <sup>2</sup>
W 16	213,07 m <sup>2</sup>	10,50 m <sup>2</sup>
W 17	138,74 m <sup>2</sup>	95,45 m <sup>2</sup>
W 18	209,19 m <sup>2</sup>	98,24 m <sup>2</sup>
W 19	173,89 m <sup>2</sup>	61,23 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>902,89 m<sup>2</sup></b>	<b>277,81 m<sup>2</sup></b>

Aufstellung:	Nutzfläche	Außenfläche
W 15	245,57 m <sup>2</sup>	52,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>245,57 m<sup>2</sup></b>	<b>52,57 m<sup>2</sup></b>

Die ausgewiesenen (Wohn)nutzflächen entsprechen dem Nutzwertgutachten. Dort sind für Büro 15: 246,88m<sup>2</sup> und für Büro 14/16-17: 949,67m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die Flächenunterschiede sind marginal und aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und in Kauf zu nehmen.

Die Flächen von Geschäftslokal EG I stellen sich wie folgt dar:

		Nutzfläche	
<b>EG</b>	Geschäftslokal	182,42 m <sup>2</sup>	
	Teeküche	6,93 m <sup>2</sup>	
	Garderobe	4,41 m <sup>2</sup>	
	Gang	8,20 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>	
	WC	1,13 m <sup>2</sup>	
			<b>205,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Souterrain</b>	Garage	126,81 m <sup>2</sup>	
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Doppelparker	14,31 m <sup>2</sup>	2,70*5,30
	Aufzug	22,40 m <sup>2</sup>	6,40*3,50
		<b>220,76 m<sup>2</sup></b>	
	Weinkeller 1	12,87 m <sup>2</sup>	
	Weinkeller 2	15,18 m <sup>2</sup>	
	Weinkeller 3	5,61 m <sup>2</sup>	
	ER 1	5,60 m <sup>2</sup>	
	Gang	12,28 m <sup>2</sup>	
		<b>51,54 m<sup>2</sup></b>	

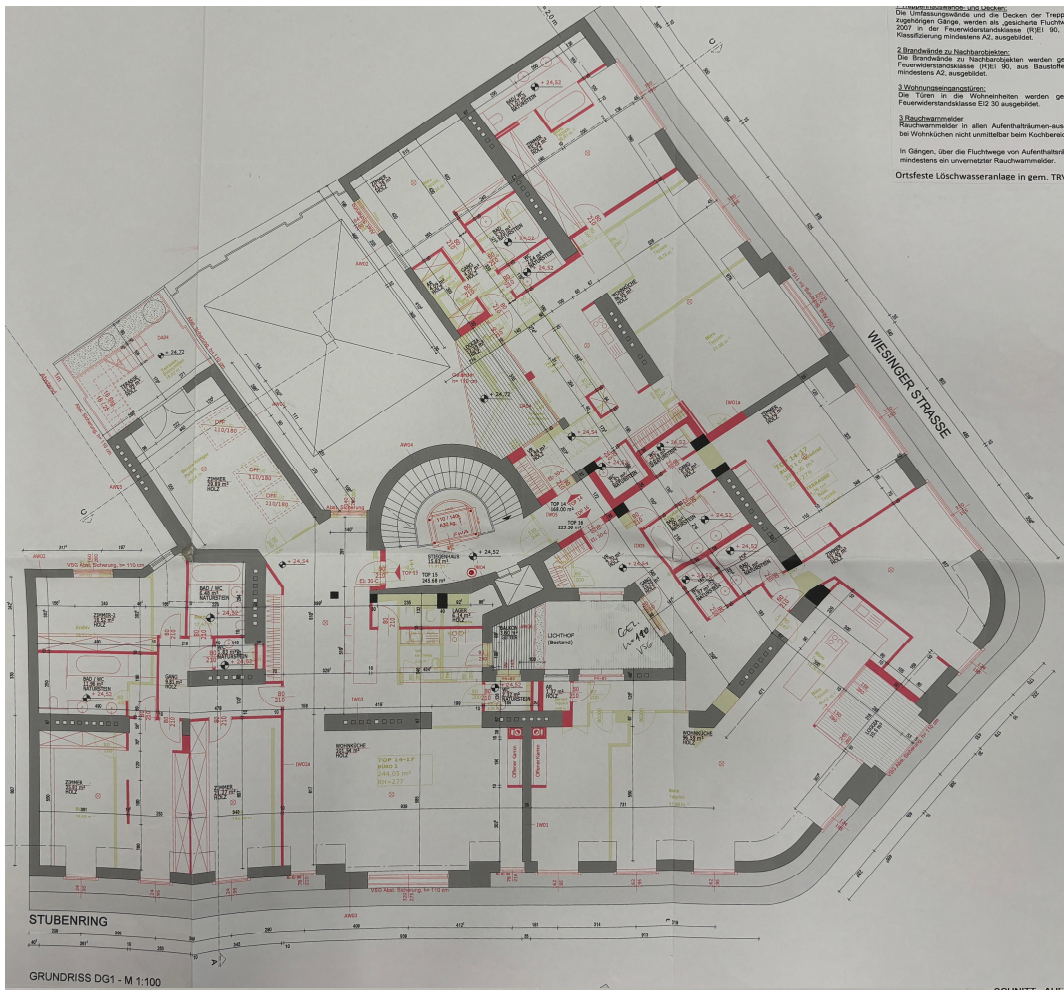
Dieser Baubewilligung vom 04.07.2017 liegen folgende Pläne zugrunde:

# EINREICHPLAN

## UMWIDMUNG BÜROS IN WOHNUNGEN

Adresse: STUBENRING 2, 1010 WIEN		Grst.Nr.: 790 / 29
Kat.Gem.Nr.: 01004	Kat.Gem.: INNERE STADT	EZ: 1655
H: +/- 0,00 = +8,40 ü. WN.		
Bauwerber:  Hallmann Holding International Investment GmbH Lichtenfelsgasse 1/11 Wien 1010		<b>MA 37 – Baupolizei</b> Die Gebührenschuld gem. § 14 in Verb. m. § 3 Abs. 2 Gebührengesetz 1957 in der Höhe von EUR <u>21,80</u> wurde <input type="checkbox"/> entrichtet <input checked="" type="checkbox"/> befreit Bekanntgegeben, siehe Akt <u>04. Juli 2017</u> Wien U.:
Eigentümer:  Siehe Liste oben		
Bauführer:		
Magistrat der Stadt Wien <b>Magistratsabteilung 37 - Baupolizei</b> Gebietsgruppe Ost - Stadterneuerung 1 <b>MA37</b> BAUPOLIZEI SICHER BAUEN Zi.: MA37/350989-2016-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Fiechten Oberstadtbaurat Wien, 4.7.2017 		
Behörde: Zi.: MA37/350989-2016-1 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Fiechten Oberstadtbaurat Wien, 4.7.2017		
Planverfasser:  MOSER ARCHITECTS ZT GmbH Handelskai 130, 1020 Wien T +43 1 245 68-0 F +43 1 245 68-161 office@moserarchitects.at moserarchitects.at		
Planinhalt: GRUNDRISS, SCHNITTE		Entwurf: MOSER ARCHITECTS
Projektnummer: 13015		Datum: 31.08.2015
Plannummer: 02		Gez.: TR / TW
		Masstab: 100
		Piano A B <del>C</del>

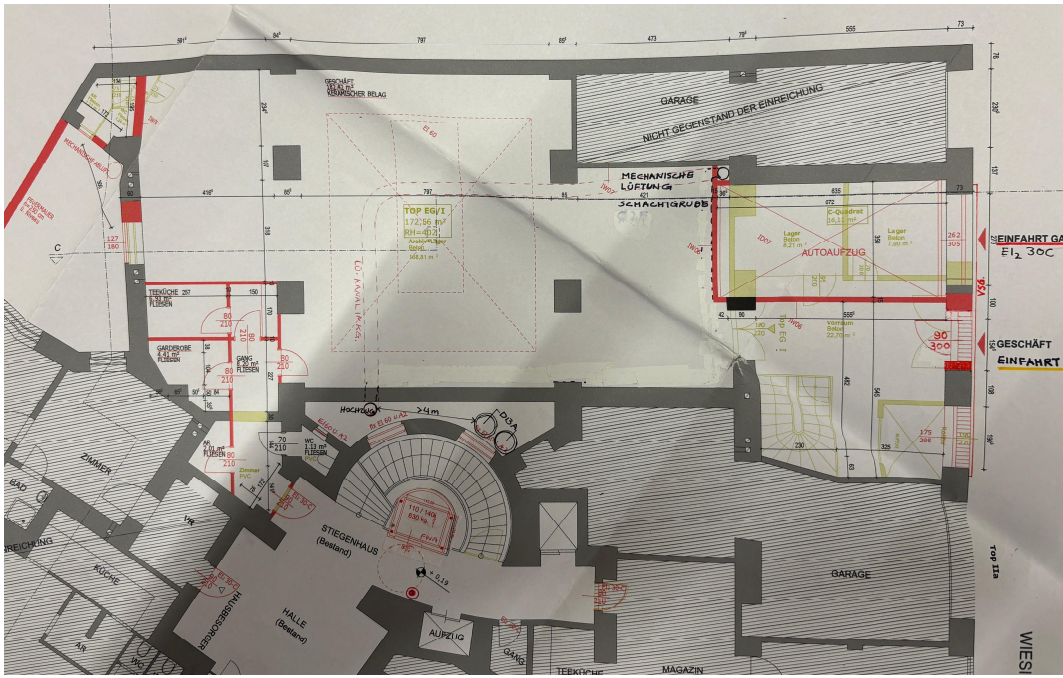
Älteren 2011



- 1 **Umfassungsmaße und Becken der Treppe:**  
Die Umfassungsmaße und die Becken der Treppe zugehörigen Gänge, werden als geschützte Fluchte 2007 in der Feuerwiderstandsklasse (E1) E1 90, Klassifizierung mindestens A2, ausgebildet.
  - 2 **Brandwände zu Nachbargebäuden:**  
Die Brandwände zu Nachbargebäuden werden in der Feuerwiderstandsklasse (E1) E1 90, aus Baustoffe mindestens A2, ausgebildet.
  - 3 **Wohnungsangänge:**  
Die Türen in die Wohnbereiche werden in der Feuerwiderstandsklasse E12 30 ausgebildet.
  - 3 **Rauchwände:**  
Rauchwände in allen Aufenthaltsräumen aus bei Wohnküchen nicht unmittelbar beim Kochbereich.
- In Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen mindestens ein unvermelter Rauchwände.
- Ortsfeste Löschwasseranlage in gem. TRV

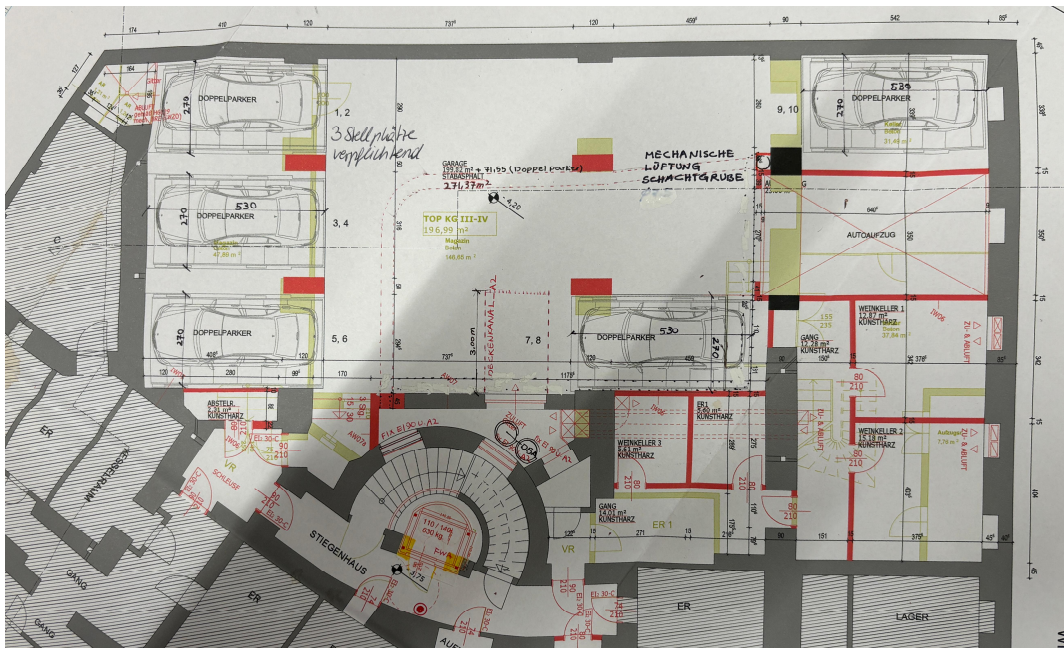






STUBENRING

GRUNDRISS KG - M 1:100



## 2.7.2. Fotodokumentation

### 2.7.2.1. Wohnungseigentum an Büro 15/ Büro 14/16-17

Die Objekte liegen im 1. und 2. Dachgeschoß.



Stiegenhaus 1. Dachgeschoß



Stiegenhaus 1. Dachgeschoß



Stiegenhaus 2. Dachgeschoß



Stiegenhaus 2. Dachgeschoß



Büro 15/W 15



Büro 15/W 15



Ausblick Terrasse W 15



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



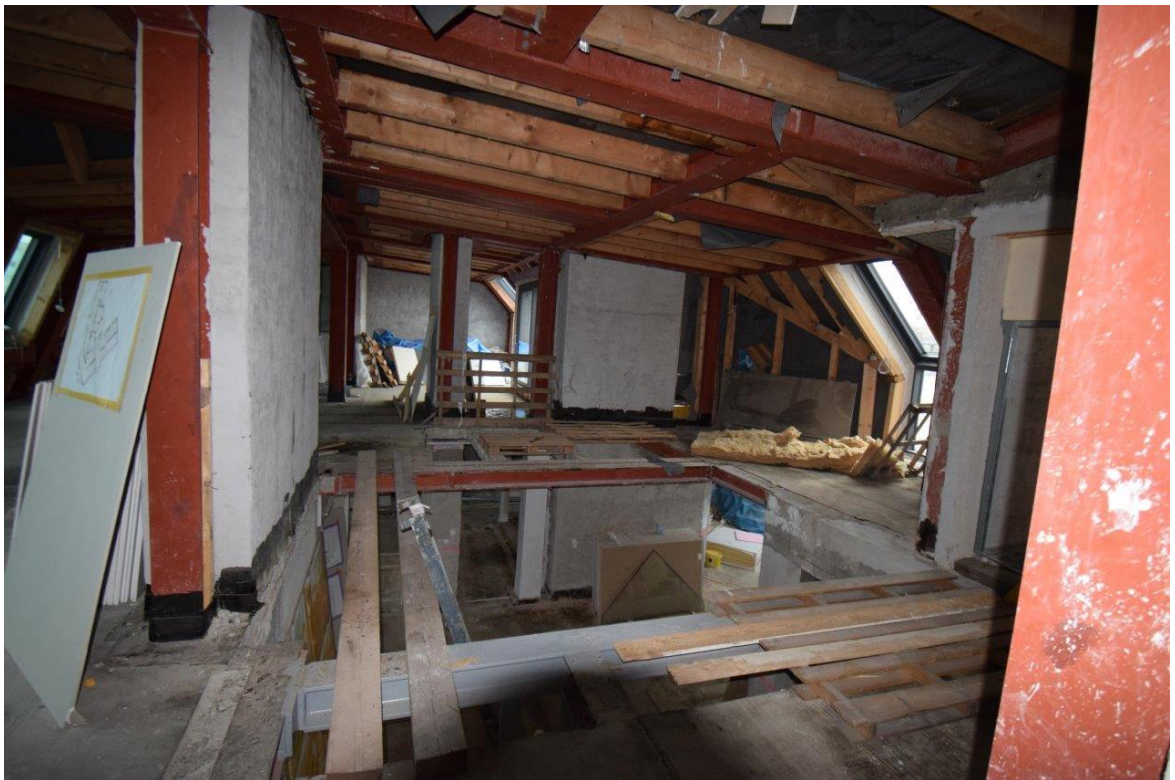
1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



Ausblick

## 2.7.2.2. Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I



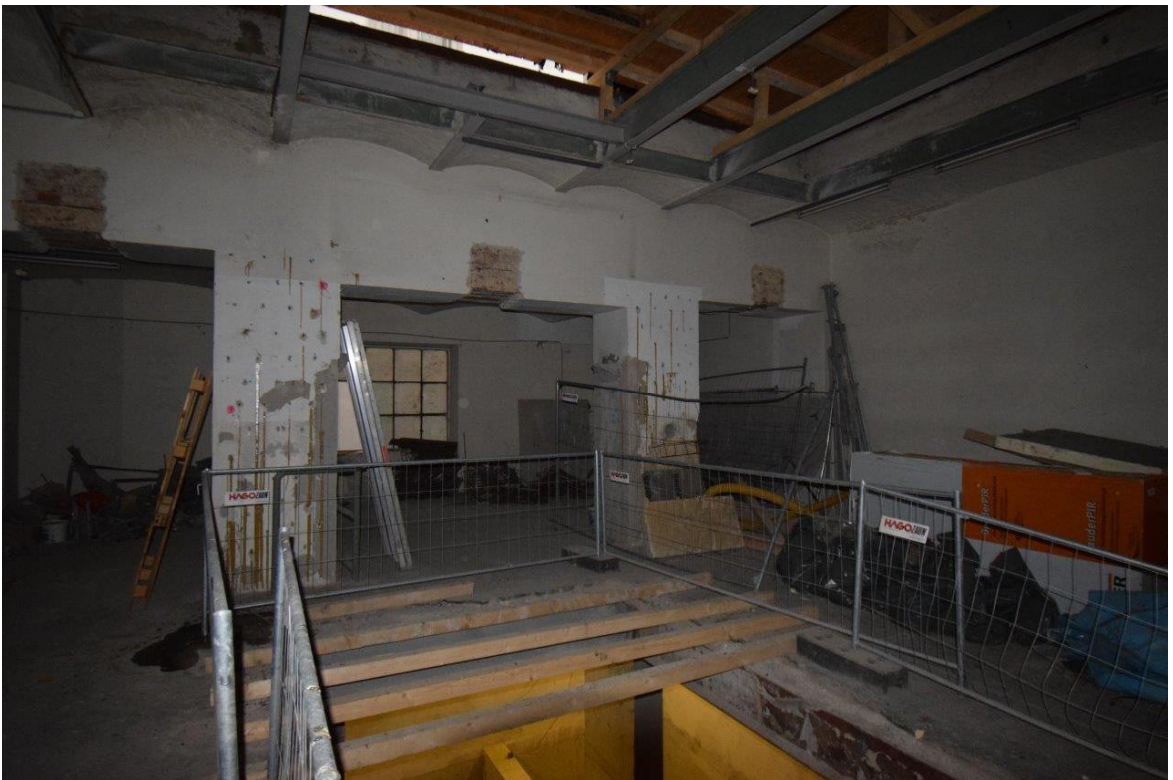
Ansicht Wiesingerstraße Geschäftslokal EG I



Geschäftslokal EG I



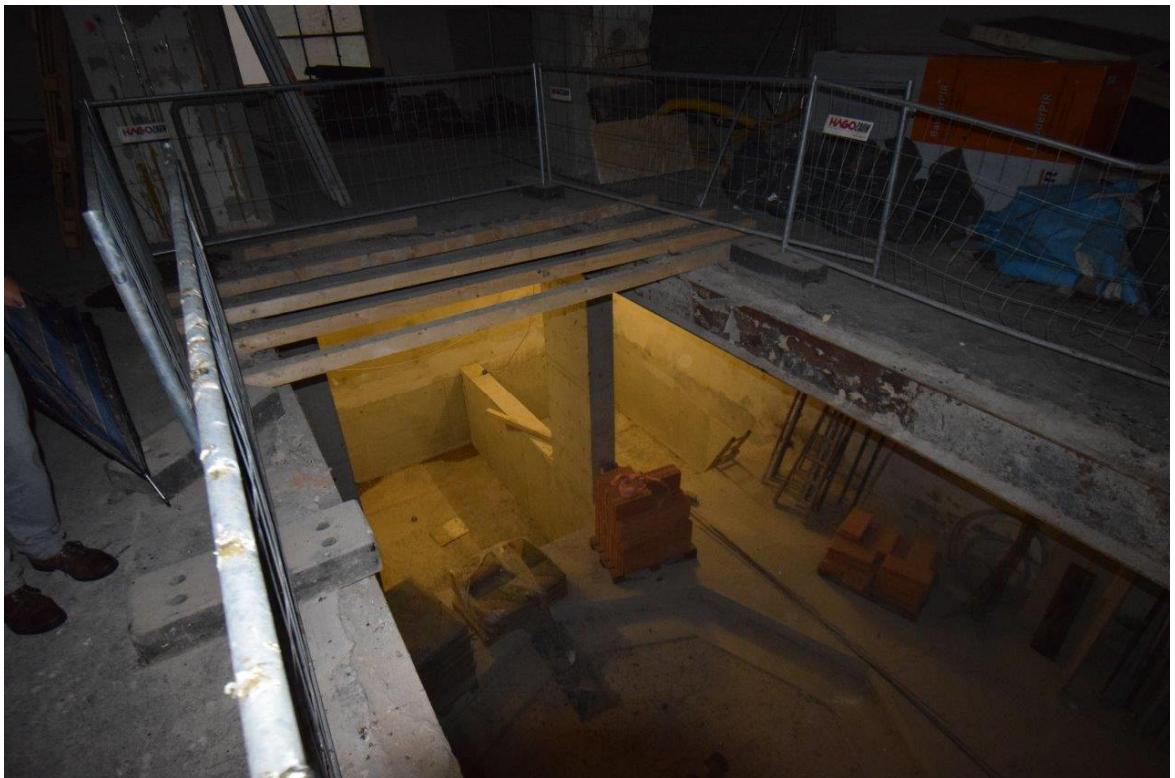
Geschäftslokal EG I



Geschäftslokal EG I



Geschäftslokal EG I – fehlendes Glasdach



Geschäftslokal EG I – Souterrain



Geschäftslokal EG I - Souterrain

### **2.7.3. Grundlagen der Bewertung/Annahmen**

Der Sachverständige wurde beauftragt Befund- und Gutachten der jeweiligen B-LNr.: 49, 332/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I, B-LNr.: 48, 302/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 15 und B-LNr.: 50, 1168/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 14/16-17 zu erstatten.

Die Einheiten Büro 15 und Büro 14/16-17 werden als 2 getrennte Einheiten unter Zugrundelegung der Baubewilligung vom 04.07.2017 bewertet. Nachdem der Baubeginn bereits angezeigt wurde, wird bei der Bewertung von Wohnungen ausgegangen und nicht von Büroflächen. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei der Fertigstellung hier auch die Stellplatzabgabe anfallen könnte, nachdem im Falle einer getrennten Veräußerung der Erwerber der Erdgeschoß- und Souterrainflächen nicht an die Errichtung- und zur Verfügungstellung der Stellplätze gebunden wäre.

Jedoch wird das Geschäftslokal EG I bei der Bewertung mit 10 Stellplätzen, einem Geschäftslokal und 3 Weinkellern in Ansatz gebracht.

#### **2.7.3.1. Büro 15**

Das Objekt befindet sich im ersten Dachgeschoß, ist zum Stubenring ausgelegt und verfügt über eine Terrasse zum Innenhof. Hier wird bei der Bewertung eine Fläche von ca. 246m<sup>2</sup> Innenfläche lt. bewilligtem Einreichplan herangezogen.

#### **2.7.3.2. Büro 14/16-17**

Das Objekt erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoß, ist sowohl zum Stubenring, als auch zur Wiesingerstraße ausgerichtet. Die ehemalige Top 14 wird auf 2 Einheiten im 1. Dachgeschoß aufgeteilt und verfügt über eine Wohnfläche von 381m<sup>2</sup>. Das Objekt 16-17 wird im 2. Dachgeschoß auf 3 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 522m<sup>2</sup> aufgeteilt. Bei der Bewertung werden die bewilligten Innenflächen herangezogen.

#### **2.7.3.3. Geschäftslokal EG I**

Lt. Nutzwertgutachten handelt es sich bei dem gegenständlichen Objekt um ein Geschäftslokal mit Lagerräumen im Keller. Die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten beträgt im EG ca. 219m<sup>2</sup> und im Souterrain ca. 277m<sup>2</sup>,

wobei diesem auch ein Lichthof zum Stiegenhaus mit ca. 8m<sup>2</sup> zugeordnet ist. Bei der Bewertung werden die bewilligten Innenflächen herangezogen. Das sind im Erdgeschoß ein Geschäftslokal mit ca. 205m<sup>2</sup> und im Kellergeschoß 10 Parkplätze bzw. 5 Doppelparker.

#### 2.7.4. Bestandrechte

Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Büros und das Geschäftslokal bestandsfrei sind. Hinsichtlich des Geschäftslokals EG I wurde dem Sachverständigen vom Vertreter der betreibenden Partei ein Side-Letter zum Kaufvertrag der hier verpflichteten Partei vom 05.10.2021 übergeben. Diese Vereinbarung ist nicht verbüchert und wird nach Rücksprache bei Gericht bei der Bewertung nicht weiter berücksichtigt. Der Side-Letter bestimmt wie folgt:

### SIDE LETTER ZUM KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1.) der **Hallmann Holding International Investment GmbH, FN 267096p**  
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 1/11  
*im Folgenden kurz „Vertragsteil 1“ genannt, sowie*

2.) der **LNR Stubenring 2 DG Projekt GmbH, FN 565146y**  
1010 Wien, Friedrichstraße 7  
*Folgenden kurz "Vertragsteil 2" genannt, sowie*

beide nachstehend kurz als „Vertragsparteien“ bezeichnet, sowie

wie folgt:

#### I. AUSGANGSLAGE

Vertragsteil 1 hat mit Kaufvertrag vom 05.10.2021 gemäß den dortigen Bestimmungen seine ihm gehörigen 332/6094 Anteile (B-LNr. 10) an der Liegenschaft EZ 1655, Katastralgemeinde 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, mit welchem Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I untrennbar verbunden ist (nachstehende wird dieses Wohnungseigentumsobjekt kurz „Geschäftslokal“ bezeichnet), an Vertragsteil 2 verkauft.

Das vorangeführte *Geschäftslokal* befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen Stiegenabgang und einen Lastenlift in den Keller. Ferner befindet sich im *Geschäftslokal* ein Liftschacht. Vertragsteil 2 wird auf seine Kosten diesen Stiegenabgang abreißen und den Liftschacht abbrechen und die verbleibenden Öffnungen durch Gewerbsleute bzw. Professionisten ordnungsgemäß im Sinne der Bauvorschriften mit Beton verschließen (nach Schließung dieser Öffnungen wird der Boden an dieser Stelle mindestens dieselbe Tragkraft aufweisen wie der derzeit bestehende Boden bzw. die Decken). Mit den vorangeführten Abbrüchen und Schließungen der Öffnungen wird unverzüglich durch Vertragsteil 2

begonnen, sodass die Fertigstellung dieser Bauarbeiten ehestbaldig durch Vertrag  
erfolgt (ab Unterfertigung des Side Letters).

## II. RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG / VERPFLICHTUNGEN

1.) Vertragsteil 1 ist berechtigt und verpflichtet sich, die 332/6094 Anteile (diese Anteile werden sich bei einer Neuparifizierung bzw. Neufestsetzung der Nutzwerte für das Zinshaus ob der EZ 1655, KG 01004 Innere Stadt, noch verschieben) an der Liegenschaft EZ 1655, KG 01004 Innere Stadt, um den Kaufpreis von EUR  
Euro , von Vertragsteil 2 oder dessen Rechtsnachfolger zurückzukaufen. Die genaue Lage und Größe des *Geschäftslokals* für den Rückkauf durch Vertragsteil 1 als Käuferin ergibt sich aus der Anlage /1, in welcher das *Geschäftslokal* orange umrandet dargestellt ist.

Hinsichtlich der zeitlichen Schiene des Ankaufs des *Geschäftslokals* durch Vertragsteil 1 (Unterfertigung eines grundbuchfähigen Kaufvertrages durch die Vertragsparteien) vereinbaren die Vertragsparteien nachstehendes:

- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass **Vertragsteil 1 jederzeit berechtigt** ist, das Geschäftslokal von Vertragsteil 2 oder seinen Rechtsnachfolgern anzukaufen (sohin vor oder nach Durchführung der Bauarbeiten). Diesbezüglich verpflichtet sich Vertragsteil 2 über erste Aufforderung den Kaufvertrag mit Vertragsteil 1 zu unterfertigen.
- Sobald jedoch das Zinshaus (EZ 1655, 01004 Innere Stadt) neu parifiziert wurde und die Neufestsetzung der Nutzwerte im Grundbuch verbüchert wurde (Vertragsteil 2 verpflichtet sich bis längstens 31.12.2022 sämtliche Unterlagen (zB Vereinbarungen bzw. Nachträge zum Wohnungseigentumsvertrag usw.) zu errichten und beizuschaffen und den anderen Wohnungseigentümern zur Unterfertigung zur Verfügung zu stellen; Nach Vorliegen der unterfertigten Unterlagen wird Vertragsteil 2 unverzüglich beim Grundbuch alles zur Neufestsetzung der Nutzwerte einreichen. Vertragsteil 2 wird sich sohin bemühen, umgehend die Unterschriften von allen Wohnungseigentümern einzuholen), ist **Vertragsteil 1 verpflichtet**, die sodann festgesetzten Anteile, mit welchem Wohnungseigentum an Geschäftslokal EG I untrennbar verbunden ist, von Vertragsteil 2 unverzüglich anzukaufen. Vertragsteil 1 verpflichtet sich über erste Aufforderung den Kaufvertrag mit Vertragsteil 2 abzuschließen.

Vertragsteil 2 verpflichtet sich, das *Geschäftslokal* an keinen Dritten zu übertragen, weiterzueräußern, zu vermieten, zu verpachten. Der Kaufpreiserlag samt Nebengebühren erfolgt binnen drei Woche ab allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages. Vertragsteil 1 ist berechtigt, als Käufer auch einen beliebigen Dritten für

den Kaufvertrag des *Geschäftslokals* zu benennen. Das Geschäftslokal wird geldlastenfrei und frei von Bestand- und/oder Nutzungsrechten und frei von sonstigen Rechte Dritter von Vertragsteil 1 erworben. Das Geschäftslokal ist geräumt zu übergeben. Die aus Anlass der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art einschließlich der Kosten der Treuhandschaft trägt Vertragsteil 1 als Käuferin. Vertragserrichter und Treuhänder wird von Vertragsteil 1 bekannt gegeben.

- 2.) Im Hinblick darauf, dass Vertragsteil 1 das Geschäftslokal von Vertragsteil 2 zurückkauft, ist Vertragsteil 1 berechtigt, seine Besitz- und Nutzungsrechte und Befugnisse über das *Geschäftslokal weiterhin* so auszuüben, als wäre diese Eigentümerin. Vertragsteil 1 hat weiterhin einen Schlüssel zum Geschäftslokal, sodass Sie sie uneingeschränkt Besitz- und Nutzungsrechte wie ein Eigentümer ausüben kann. Insbesondere ist Vertragsteil 1 auch berechtigt Umbauten usw. auf seine Kosten im *Geschäftslokal* selber vorzunehmen. Vertragsteil 2 verpflichtet sich sohin über erste Aufforderungen durch Vertragsteil 1 entsprechende Schreiben, Einreichunterlagen für die Erlangung einer Baubewilligung usw., welche ihr von Vertragsteil 1 vorgelegt werden, in der dafür erforderlichen Form zu unterschreiben.
- 3.) Vertragsteil 1 oder ihr Rechtsnachfolger wird den in der Anlage ./1 bezeichneten Lichthof, welcher grün umrandet dargestellt ist, überbauen. Vertragsteil 2 erteilt für sich und seine Rechtsnachfolger seine ausdrückliche Einwilligung und Einverständnis dazu, dass Vertragsteil 1 oder dessen Rechtsnachfolger einen derartigen Überbau, Umbau, Zubau, Ausbau des Lichthofes durchführen kann (auf Kosten von Vertragsteil 1 bzw. dessen Rechtsnachfolger) und verpflichtet sich über erste Aufforderung entsprechende Unterschriften auf Einreichunterlagen, Schreiben, Nachträgen zu Wohnungseigentumsvertrag (Neuparifizierung) usw. in der dafür erforderlichen Form abzugeben.

Insbesondere wird Vertragsteil 2 im Zuge des Abverkaufs der ausgebauten Dachgeschosswohnungen in den entsprechenden Kaufverträgen eine Klausel aufnehmen, wonach die Wohnungskäufer ihre Zustimmung zu dem zuvor erwähnten Überbau des Lichthofes erteilen und auf Einwendungen verzichten (sohin werden auch Vereinbarungen für eine Neufestsetzung der Nutzwerte im Grundbuch über erste Aufforderung durch Vertragsteil 2 und/oder Käufer der Dachgeschosswohnungen unterfertigt).

### III. SONSTIGES

Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform und der Unterfertigung durch beide Vertragsparteien, dies gilt auch für das

Sollte eine Bestimmung dieses Side Letters nichtig sein, so hat dies auf den übrigen Vertragsinhalt keine Wirkung. Die nichtige Bestimmung ist durch eine zulässige Bestimmung, welche dem angestrebten Zweck der Vertragsparteien am nächsten kommt, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben zu ersetzen. Gleiches gilt für Lücken des Vertrages.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nicht ex-lege übergehenden Rechte und Pflichten dieser Vereinbarung ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese(n) wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

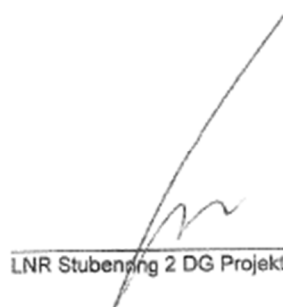
Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechtes. Für alle Streitigkeiten aus oder über diesen Side Letter sowie über das rechtmäßige Zustandekommen und die Geltung dieses Side Letters vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes 1010 Wien.

Anlage /1 – Plan Geschäftslokal

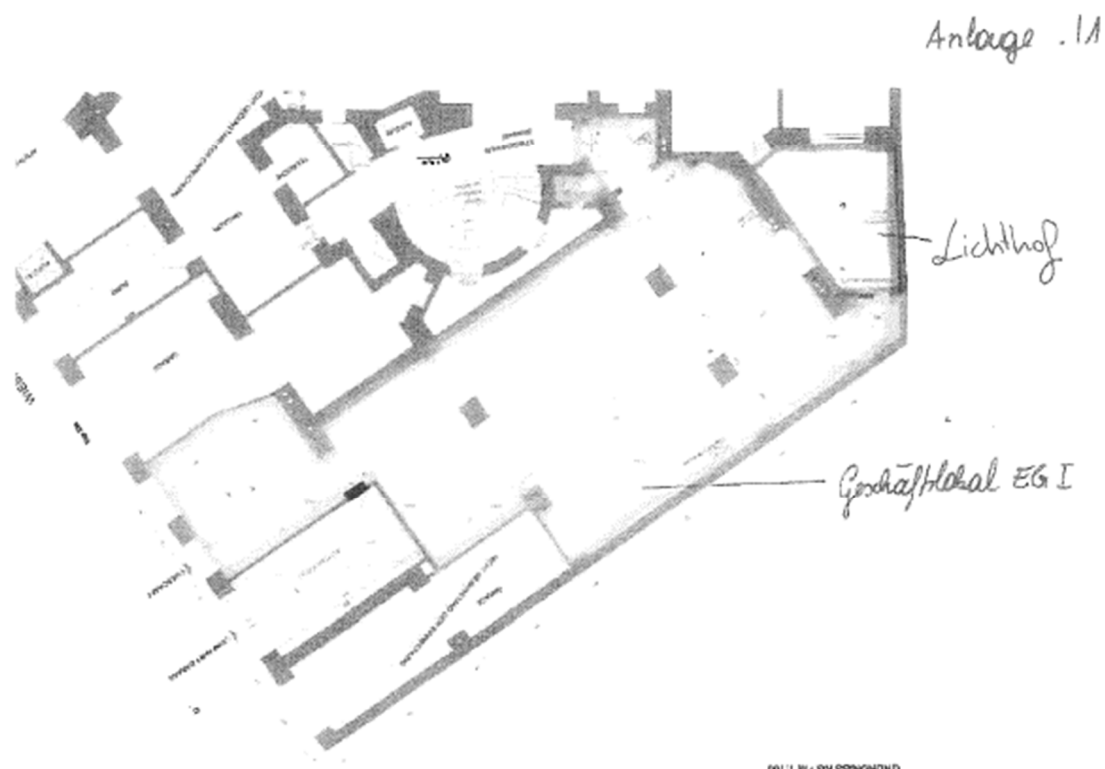
Wien, am 05.10.2021



Hallmann Holding International Investment GmbH



LNR Stubenberg 2 DG Projekt GmbH



## 2.7.5. Kautionen

Es wird davon ausgegangen, dass keine Kautionen erlegt wurden.

## 2.7.6. Wohnbeiträge, Instandhaltung

Die Vorschreibung der monatlichen Wohnbeiträge lt. Schreiben der Hausverwaltung Dr. Marhold Immobilien GmbH, per 01.01.2024 setzt sich wie folgt zusammen:

**Nutzungsobjekt:** Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / 15  
**Rechnungsaussteller:** WEG Stubenring 2

**Zahlungsreferenz:** 000069840001      **gültig ab:** 01.01.2024  
**Kundennummer:** 6984      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU68024416  
**Rechnungsnummer:** 291/00023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

<b>Vorschreibungsposition</b>	<b>Netto</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>USt-Betrag</b>	<b>Brutto</b>
Betriebskosten	325,88	20,00 %	65,18	391,06
Wasser	49,38	20,00 %	9,88	59,26
Aufzug BK	41,97	20,00 %	8,39	50,36
Reparaturfonds	30,20	0,00 %	0,00	30,20
Reparaturfonds Aufzug	3,02	0,00 %	0,00	3,02
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 450,45</b>		<b>€ 83,45</b>	<b>€ 533,90</b>

**Nutzungsobjekt:** Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / 14/16-17  
**Rechnungsaussteller:** WEG Stubenring 2

**Zahlungsreferenz:** 000069840010      **gültig ab:** 01.01.2024  
**Kundennummer:** 6984      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU68024416  
**Rechnungsnummer:** 291/00017

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

<b>Vorschreibungsposition</b>	<b>Netto</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>USt-Betrag</b>	<b>Brutto</b>
Betriebskosten	1.253,56	20,00 %	250,71	1.504,27
Wasser	189,93	20,00 %	37,99	227,92
Aufzug BK	161,44	20,00 %	32,29	193,73
Reparaturfonds	116,80	0,00 %	0,00	116,80
Reparaturfonds Aufzug	11,68	0,00 %	0,00	11,68
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 1.733,41</b>		<b>€ 320,99</b>	<b>€ 2.054,40</b>

**Nutzungsobjekt:** Objekt 291, 1010 Wien , Stubenring 2 / EG/I  
**Rechnungsaussteller:** WEG Stubenring 2

**Zahlungsreferenz:** 000069840028  
**Kundennummer:** 6984  
**Rechnungsnummer:** 291/00018

**gültig ab:** 01.01.2024  
**UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU68024416

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nachfolgend geben wir ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

<b>Vorschreibungsposition</b>	<b>Netto</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>USt-Betrag</b>	<b>Brutto</b>
Betriebskosten	654,28	20,00 %	130,86	785,14
Wasser	99,13	20,00 %	19,83	118,96
Reparaturfonds	33,20	0,00 %	0,00	33,20
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 786,61</b>		<b>€ 150,69</b>	<b>€ 937,30</b>

### **2.7.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte**

Siehe Punkt 2.1.

Es bestehen per 09/2024 folgende Außenstände gegenüber der Eigentümergeinschaft:

Büro 15: € 8.655,75  
Büro 14/16-17: € 33.975,70  
Geschäftslokal EG I: € 15.202,60  
Gesamt: € 57.834,05

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

## 3. BEWERTUNG

### 3.1. Allgemeines

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

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

Es ist gemäß diesen Bestimmungen der Verkehrswert zu ermitteln.

Dieser wird gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt bestimmt:

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

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

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

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

#### Vergleichswertverfahren

§ 4<sup>2</sup>. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> gekürzt

## Ertragswertverfahren

§ 5<sup>3</sup>. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

## Sachwertverfahren

§ 6<sup>4</sup>. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

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

Bei der Bewertung von bebaubaren Liegenschaften im dicht verbauten Gebiet, welche zur Errichtung einer Vielzahl von Wohnungen/Büros geeignet sind, erfolgt die Bewertung üblicherweise nach dem Residualverfahren, weil der Wert solcher Objekte in Ihrer Gesamtheit v.a. Anleger/Investoren interessiert und folglich für einen potentiellen Investors der Grundpreis pro m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche Ausgangsbasis für eine Veranlagung ist.

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

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der fiktive Wert einer Liegenschaft, nachdem das Grundstück der beabsichtigten Entwicklung

---

<sup>3</sup> gekürzt

<sup>4</sup> gekürzt

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

### **3.2. Residualwert/Bodenwert**

Bei der folgenden Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des angemessenen Liegenschaftsankaufspreises. Sie beruht auf Prognosen. Die Nutzflächen des Projektes wurden den bewilligten Einreichplänen entnommen. Diese Flächen entsprechen auch in weiten Teilen dem Nutzwertwertgutachten vom 01.08.2013 zu TZ 7962/2013. Bei den Flächen von Geschäftslokal EG I werden die im bewilligten Plan ausgewiesenen Flächen unter Zugrundelegung der Ausführungen im Befund berücksichtigt. Weiters werden die Doppelparker nicht nach Fläche sondern pro Stück berechnet. Vom Sachverständigen wurde nicht weiter geprüft, inwieweit die Nutzfläche noch erweiterbar sein könnte.

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

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

hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Grunderwerbsnebenkosten (also Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragungsgebühren etc.).

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

### **3.3. Vergleichswerte/möglicher Veräußerungserlös**

Für die Ermittlung des Residualwertes werden Verkaufspreise von Penthauswohnungen aus Verkäufen in den Jahren 2023 und 2024 in 1010 Wien herangezogen. In diesen geschätzten Verkaufspreisen sind auch die Nebenflächen wie Balkon, Loggia, Terrasse bereits inkludiert, diese werden nicht extra ausgewiesen; dies aus dem Grund, weil die verglichenen Verkaufspreise auch solche Außenflächen enthalten und die Wohnfläche auf den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> herangezogen und diese Außenflächen nicht gesondert berücksichtigt wurden. Die durchschnittlichen Verkaufspreise wurden durch abgeschlossene Veräußerungsvorgänge im 1. Wiener Gemeindebezirk ermittelt. Nachdem diese Erwerbsvorgänge zeitnah zum Bewertungszeitpunkt stehen und die Verkaufspreise sehr harmonisch sind, wurden bei den Wohnungen keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Es wurden nur jene Erwerbsvorgänge ausgenommen, bei denen keine Außenflächen ausgewiesen sind bzw. wo aus dem Kaufvertrag hervor geht, dass die Einheit sanierungsbedürftig ist. Für die Geschäftsfläche werden Verkaufspreise von Geschäftslokalem aus Verkäufen in den Jahren 2023 und 2024 in 1010 Wien herangezogen und die ausgewiesenen Werte auch angepasst. Bei den KFZ Abstellplätzen wurden Veräußerungen im Jahr 2023 und 2024 herangezogen und entsprechend bereinigt.

Die Vergleichswerte stellen sich für Dachgeschoßwohnungen wie folgt dar:

TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Nutzungsart	Fläche (m²('))	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Adresse	
1	7316	2024	08.08.2024	395	DG-Wohnung/Penthaus	248,08	7500000,00	30 232,18	Parkring 14 W Top 402
2	2860	2023	26.01.2023	395	DG-Wohnung/Penthaus	256,04	6400000,00	24 996,09	Parkring 14 W Apartment Top 602
4	6432	2023	30.06.2023	145	DG-Wohnung/Penthaus	295,50	7200000,00	24 365,48	Hohenstaufengasse 8 W Top 606/6. OG
5	7229	2023	23.08.2023	104	DG-Wohnung/Penthaus	226,00	5150000,00	22 787,61	Zelinkagasse 1 W Top Z3-W4
6	9896	2023	06.11.2023	484	DG-Wohnung/Penthaus	226,91	6000000,00	26 442,20	Zelinkagasse 10 W Top 13
7	2657	2024	28.03.2024	399	DG-Wohnung/Penthaus	226,94	6645000,00	29 280,87	Neutorgasse 10 W Top 44/DG
8	2617	2023	07.03.2023	399	DG-Wohnung/Penthaus	268,59	7599000,00	28 292,19	Werdertorgasse 5 W Top 43/DG
9	2658	2024	28.03.2024	398	DG-Wohnung/Penthaus	133,39	3240000,00	24 289,68	Werdertorgasse 6 W Top 49/DG
							Mittelwert:	26 335,79	

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 26.335,79. Es erfolgt eine Anpassung/Differenzierung zwischen dem 1. und dem 2. Dachgeschoß. Für die Flächen im 1. Dachgeschoß erfolgt ein Abschlag von 5% und im 2. Dachgeschoß ein Zuschlag von jeweils 5% auf den festgestellten Mittelwert. Daher wird für die Flächen im 1. Dachgeschoß ein fiktiver Verkaufspreis in Höhe von € 25.019,00 und für das 2. Dachgeschoß ein fiktiver Verkaufspreis in Höhe von € 27.653,00 angenommen.

Die Vergleichswerte stellen sich für Geschäftslokale in den Jahren 2023 und 2024 wie folgt dar:

TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Nutzungsart	Fläche (m²('))	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Adresse	
1	9680	2023	12.09.2023	684	E- Geschäftslokal	75,76	785000,00	10 361,67	Biberstraße 7 W Geschäft 1/EG
2	10353	2023	20.12.2023	947	E- Geschäftslokal	22,00	240000,00	10 909,09	Wollzeile 26 W Geschäftslokal GF 6/EG
3	5256	2023	01.06.2023	947	E- Geschäftslokal	55,47	595200,00	10 730,12	Riemergasse 2 W Geschäftslokal GF 2
4	7243	2024	23.07.2024	381	E- Geschäftslokal	230,24	1670000,00	7 253,30	Gonzagagasse 12 W Geschäftslokal G301/EG
5	27	2024	18.12.2023	381	E- Geschäftslokal	304,00	1600000,00	5 263,16	Werdertorgasse 10 W Gastlokal G302 1010 Wien
6	978	2023	18.11.2022	376	E- Geschäftslokal	66,00	575000,00	8 712,12	Gonzagagasse 5 W GR 35
							Mittelwert:	8 871,58	

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 8.871,58. Nachdem die Objekte in der Riemergasse/Wollzeile eine viel bessere Geschäftslage aufweisen, ist hier ein Abschlag in Höhe von 30% vorzunehmen. Ein Abschlag in Höhe von 10% ist für jene Geschäftslokale vorzunehmen, die eine Fläche von unter 100m² aufweisen.

Fläche (m²('))	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Anpassung	bereinigter Ver.	Adresse	
1	75,76	785000,00	10 361,67	-10%	9 325,50	Biberstraße 7 W Geschäft 1/EG
2	22,00	240000,00	10 909,09	-40%	6 545,45	Wollzeile 26 W Geschäftslokal GF 6/EG
3	55,47	595200,00	10 730,12	-40%	6 438,07	Riemergasse 2 W Geschäftslokal GF 2
4	230,24	1670000,00	7 253,30		7 253,30	Gonzagagasse 12 W Geschäftslokal G301/EG
5	304,00	1600000,00	5 263,16		5 263,16	Werdertorgasse 10 W Gastlokal G302 1010 Wien
6	66,00	575000,00	8 712,12	-10%	7 840,91	Gonzagagasse 5 W GR 35
				Mittelwert:	7 111,07	

Der bereinigte Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 7.111,00. Es erfolgt hier keine weitere Anpassung. Im Hinblick auf die Lage ist der festgestellte Wert jedenfalls marktkonform.

Die Vergleichswerte für KFZ-Abstellplätze stellten sich in den Jahren 2023 und 2024 wie folgt dar:

	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	Nutzungsart	Preis	Anmerkung	Adresse
1	2010	2024	29.12.2023	143	S - PKW-Abstellplatz	110 000,00		Neutorgasse 17 W KFZ-Stellplatz 18
2	2010	2024	29.12.2023	143	S - PKW-Abstellplatz	110 000,00		Neutorgasse 17 W KFZ-Stellplatz 19
3	7253	2024	05.08.2024	1484	S - PKW-Abstellplatz	88 000,00	Stapelparker	Zelinkagasse 10 W KFZ-Stapelparker
4	5854	2023	06.07.2023	1398	S - PKW-Abstellplatz	105 600,00	Stapelparker	Werdertorgasse 6 W PKW-Stapelstellplatz Nr. 40
5	8540	2023	26.09.2023	805	S - PKW-Abstellplatz	100 000,00		Neutorgasse 4 W KFZ-Abstellplatz 222/UG
6	6864	2023	14.08.2023	805	S - PKW-Abstellplatz	100 000,00		Neutorgasse 4 W KFZ-Abstellplatz 224
7	6865	2023	14.08.2023	805	S - PKW-Abstellplatz	100 000,00		Neutorgasse 4 W KFZ-Abstellplatz 226
8	243	2024	12.12.2023	100	S - PKW-Abstellplatz	100 000,00		Kramergasse 3 W KFZ-Abstellplatz 6
9	5413	2023	01.06.2023	852	S - PKW-Abstellplatz	100 000,00		Coburgbastai 1 W KFZ-Abstellplatz 27
					Mittelwert	101 511,11		

Der Mittelwert der Vergleichsobjekte beträgt € 101.511,11 pro Stellplatz, wobei die Stapelparker kaum „ausreißen“. Gegenständlich ist jedoch auch noch zu berücksichtigen, dass die Garage über einen Autolift zu erreichen sein soll. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag in Höhe von 10% berücksichtigt. Es ergibt sich daher ein der Bewertung zugrunde zu legender Verkaufspreis in Höhe von ca.€ 91.360,00 pro Stellplatz.

Die im Plan ausgewiesenen Weinkeller werden nicht gesondert bewertet, nachdem es sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme um „schlichte“ einfache, nicht ausgebaute Flächen im Keller handelt. Diese sind aus Sicht des Sachverständigen wie Kellerabteile -ohne besondere Nutzungsmöglichkeit- zu betrachten.

### 3.4. Investitionskosten (Entwicklungskosten)

#### 3.4.1. Baukosten

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

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

Projektnebenleistungen sowie die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt.

Es wurden drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal“, „Gehoben“ und „Hochwertig“ bezeichnet. Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

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

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

Diese Baukosten der Wohnungen werden pauschal mit Brutto EUR 5.300,00/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für hochwertige Ausstattung in Ansatz gebracht. Diese Kosten sind aufgrund der Größe der zu bebauenden Wohnungen jedenfalls gerechtfertigt, berücksichtigen jedoch nicht die Herstellung der Allgemeinflächen wie Aufzug oder des Gehsteiges. Nachdem die Planungsleistungen in diesem Betrag bereits berücksichtigt sind, wird von diesen Betrag ein Abzug in Höhe von ca. 5% vorgenommen. Dies auch in Hinblick darauf, dass ein potentieller Ersterher Abänderungen von der Einreichplanung vornimmt und das Gebäude nicht so errichtet wird, wie von der Behörde bewilligt. Nachdem der Rohbau bereits fast fertig gestellt wurde, statische Maßnahmen getroffen und auch schon die Fenster eingebaut und teilweise auch bereits Dämmungen etc. verbaut wurden, wird hier ein Abschlag in Höhe von 25% vorgenommen. Nachdem es sich hier um zukünftige Luxuswohnungen, der Lage entsprechend handelt, sind die Gewerkskosten des Rohbaus niedrig anzusetzen, nachdem gerade eine sehr gute hochwertige Ausstattung die Herstellungskosten stark beeinflusst. Die Errichtungskosten der Außenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 5% der oben genannten Herstellungskosten in Bezug auf die Nutzfläche in Ansatz gebracht. Daher ergeben sich anzusetzende Baukosten in Höhe von € 3.975,00.

Die Baukosten des Geschäftslokals werden mit € 1.000,00 in Ansatz gebracht. Nachdem dieses -lt Plan- nur über eine Teeküche bzw. ein WC verfügen soll, sind diese Kosten jedenfalls plausibel. Zu berücksichtigen ist, dass bei einem Geschäftslokal der jeweilige Nutzer dieses nach seinen eigenen Bedürfnissen gestaltet, sodass hier nur die notwendigsten Herstellungsarbeiten zu tätigen sind. Für die Kellerfläche werden € 1.000,00 pro m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht wobei weitere € 35.000,00 pro Doppelparker gesondert berücksichtigt werden.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der Nutzfläche, wobei die Maße entsprechend den Ausführungen im Befund herangezogen werden. Daraus resultierende Flächenunterschiede sind aus gutachtensökonomischen Gründen nicht auszuschließen und in Kauf zu nehmen.

#### **3.4.2. Anpassung Dachgeschoßausbau**

Für den Dachgeschoßausbau ist aufgrund u.a. von Dachschrägen und Raumhöhen mit Mehraufwendungen zu rechnen. Diese werden mit 20% Aufschlag von den Herstellungskosten berücksichtigt.

#### **3.4.3. Baumaßnahmen am Bestand**

Hier werden die Errichtung bzw. Erweiterung einer Aufzugsanlage lt. Baubewilligung und die Errichtung von Brandschutz und Druckbelüftungsanlagen gutachtenstechnisch pauschal berücksichtigt. Diese Kosten werden zwischen den beiden Tops aufgeteilt.

#### **3.4.4. Unvorhergesehenes**

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

#### **3.4.5. Abbruchkosten**

Im gegenständlichen Fall sind keine Abbruchkosten zu berücksichtigen.

#### **3.4.6. Zinsen**

Hinsichtlich der Finanzierungskosten wird unterschieden zwischen den Finanzierungskosten für die Bebauung, die den Baukosten zugerechnet werden,

sowie den Finanzierungskosten, die vereinfacht durch die Abzinsung des Residuums über die Dauer der Gesamtentwicklung berücksichtigt werden.

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

Für gegenständliches Bauvorhaben liegt zum Bewertungsstichtag eine Baubewilligung vor und der Rohbau wurde bereits -fast- hergestellt. Es wird eine Gesamtprojektdauer von insgesamt 1,5 Jahren angesetzt.

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

#### **3.4.7. Vermarktungskosten**

Für die Vermarktung des gegenständlichen Projektes werden 1,5 % der Erlöse angesetzt. Dies ist marktkonform.

#### **3.4.8. Unternehmergewinn**

Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers. Der Developergewinn wird mit 15,0 % berücksichtigt.

#### **3.4.9. Kaufnebenkosten**

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

### 3.5. Anpassung an die Marktlage

Zum Bewertungszeitpunkt bestanden allgemein Turbulenzen am Immobilienmarkt und stark ansteigende Zinsen. Sodass eine Anpassung an die Marktlage vorzunehmen ist. Diese Situation führte unter anderem auch zu einer Reduktion von Marktteilnehmern. Aber auch die strikten Kreditvergaben der Banken führten zu einer geringeren Nachfrage am Markt. Diese veränderten Entwicklungen und der zurückhaltende Markt ist durch eine Anpassung an die Marktlage mit einem Abschlag von 10% zu berücksichtigen.

### 3.6. Berechnung Büro 15

Verkaufsobjekt (Fläche)	Fläche	Preis je m²	
Nutzfläche lt. GA - Baubewilligung	246,00 m²	25 019,00	6 154 674,00
<b>Erwartete Verkaufserlöse</b>			<b>6 154 674,00  </b>
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)</b>			
Baukosten	246,00 m²	5 300,00	1 303 800,00
Fertigstellungsgrad 25%		-1325,00	-325 950,00
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 75%		3 975,00	977 850,00
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Stück)</b>			
Anpassung Dachgeschoßausbau (Raumhöhen, Dachschrägen)	20%	d. Herstellungsk.	260 760,00
Baumaßnahmen am Bestand pauschal			250 000,00
Summe - Herstellungskosten			1492 585,20
Zinssatz p. a.	5%		
Laufzeit	18 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			55 971,95
Vermarktungskosten (pauschal-Verkaufserlöse)	1,5%		92 320,11
Unternehmensgewinn (Verkaufserlöse)	15%		923 201,10
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Herstellungsk.	20%		298 517,04
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			2 862 595,40
<b>Residuum (tragfähiger Bodenwert)</b>			<b>3 292 078,61  </b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Verkaufserlös		6 154 674,00	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		2 862 595,40	46,51 %
Residuum		3 292 078,61	53,49 %
<b>Residuum gerundet</b>		<b>3 292 079,00  </b>	<b>53,49 %</b>
<b>Berechnung des tragbaren Bodenwertes</b>			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	18 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			€ 3 059 752,14
Rechtskosten	7,5%		-213 471,08
<b>Kalkulatorischer Bodenwert</b>			<b>2 846 281,06  </b>
Bodenwertanteil je m² Nutzfläche	246,00 m² Nutzfläche		11 570,25
<b>Anpassung an die Marktlage</b>		-10%	-€ 284 628,11
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 2 561 652,96</b>
Bodenwertanteil je m² Nutzfläche	246,00 m² Nutzfläche		10 413,22

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

### 3.7. Berechnung Büro 14/16-17

Verkaufsobjekt (Fläche)	Fläche	Preis je m <sup>2</sup>	
Nutzfläche lt. GA Baubewilligung 1. Dachgeschoß	381,00 m <sup>2</sup>	25 019,00 €	9 532 239,00 €
Nutzfläche lt. GA Baubewilligung 2. Dachgeschoß	522,00 m <sup>2</sup>	27 653,00 €	14 434 866,00 €
<b>Erwartete Verkaufserlöse</b>			<b>23 967 105,00 €</b>
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)</b>			
Baukosten	903,00 m <sup>2</sup>	5 300,00 €	4 785 900,00 €
Fertigstellungsgrad 25%		-1 325,00 €	-1 196 475,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 75%		3 975,00 €	3 589 425,00 €
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Stück)</b>			
Anpassung Dachgeschoßausbau (Raumhöhen, Dachschräge)	20%	d. Herstellungsk.	957 180,00 €
Baumaßnahmen am Bestand			1 000 000,00 €
Summe Herstellungskosten			5 546 605,00 €
Zinssatz p.a.	5%		
Laufzeit	18 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			207 997,69 €
Vermarktungskosten (Verkaufserlöse)	1,5%		359 506,58 €
Unternehmensgewinn Verkaufserlöse	15%		3 595 065,75 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Herstellungsk.	20%		1 109 321,00 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			10 818 496,01 €
<b>Residuum (tragfähiger Bodenwert)</b>			<b>13 148 608,99 €</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Verkaufserlös		23 967 105,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		10 818 496,01 €	45,14 %
Residuum		13 148 608,99 €	54,86 %
<b>Residuum gerundet</b>		<b>13 148 609,00 €</b>	<b>54,86 %</b>
<b>Berechnung des tragbaren Bodenwertes</b>			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	18 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			12 220 693,78 €
Rechtskosten	7,5%		-852 606,54 €
<b>Kalkulatorischer Bodenwert</b>			<b>11 368 087,24 €</b>
Bodenwertanteil je m <sup>2</sup> Nutzfläche	903,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche		12 589,24 €
<b>Anpassung an die Marktlage</b>		-10%	-€1 136 808,72
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 10 231 278,51</b>
Bodenwertanteil je m <sup>2</sup> Nutzfläche	903,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche		11 330,32 €

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

### 3.8. Berechnung Geschäftslokal EG I

Verkaufsobjekt (Fläche)	Fläche	Preis je m <sup>2</sup>	
Nutzfläche lt. GA Geschäftslokal	205,00 m <sup>2</sup>	7 111,00 €	1 457 755,00 €
Stellplätze 10 Stück je EUR 91.360,00			913 600,00 €
<b>Erwartete Verkaufserlöse</b>			<b>2 371 355,00 €</b>
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)</b>			
Baukosten Geschäftslokal	205,00 m <sup>2</sup>	1 000,00 €	205 000,00 €
Baukosten Keller	272,00 m <sup>2</sup>	1 000,00 €	272 000,00 €
Zwischensumme			477 000,00 €
Fertigstellungsgrad 25%			-119 250,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 75%			357 750,00 €
<b>Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Stück)</b>			
Baukosten Stapelparker	5 Stück	35 000,00 €	175 000,00 €
Summe Herstellungskosten			532 750,00 €
Zinssatz p.a.	5%		
Laufzeit	18 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			19 978,13 €
Vermarktungskosten (Verkaufserlöse)	1,5%		35 570,33 €
Unternehmensgewinn Verkaufserlöse	15%		355 703,25 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Herstellungsk.	20%		106 550,00 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			1 050 551,70 €
<b>Residuum (tragfähiger Bodenwert)</b>			<b>1 320 803,30 €</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
Verkaufserlös		2 371 355,00 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		1 050 551,70 €	44,30 %
Residuum		1 320 803,30 €	55,70 %
<b>Residuum gerundet</b>		<b>1 320 803,00 €</b>	<b>55,70 %</b>
<b>Berechnung des tragbaren Bodenwertes</b>			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	18 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			1 227 592,42 €
Rechtskosten	7,5%		-85 645,98 €
<b>Kalkulatorischer Bodenwert</b>			<b>1 141 946,43 €</b>
<b>Anpassung an die Martlage</b>		-10%	-€ 114 194,64
<b>Verkehrswert</b>			<b>€ 1 027 751,79</b>

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

#### 4. Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 13.09.2024 ohne Berücksichtigung von Lasten, insbesondere offenen Wohnbeiträgen für:

- B-LNr.: 48, 302/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Büro 15** mit rd.:

**€ 2.562.000,00**  
=====

(in Worten: Euro zweimillionenfünfhundertzweiundsechzigtausend),

- B-LNr.: 50, 1168/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Büro 14/16-17** mit rd.:

**€ 10.231.000,00**  
=====

(in Worten: Euro zehnmillionenzweihunderteinunddreißigtausend),

- B-LNr.: 49, 332/6094-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an **Geschäftslokal EG I** mit rd.:

**€ 1.028.000,00**  
=====

(in Worten: Euro einmillionachtundzwanzigtausend),

jeweils der Liegenschaft EZ 1655, Grundbuch 01004 Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse 1010 Wien, Stubenring 2/Julius-Raab-Platz 3/Wiesingerstraße 10 festgestellt.

Der Sachverständige empfiehlt die Einheiten gemeinsam zu versteigern, nachdem es sich um ein Gesamtkonzept handelt. Jedem Interessenten wird im Hinblick auf die rechtlichen Komplikationen empfohlen umfassende rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

Wien, am 09. Dezember 2024



## 5. BEILAGEN

- Baubewilligte Pläne zu Bescheid vom 04.07.2017
- Einreichplan Klimaanlage vom 23.03.2015
- Einreichplan Lüftung vom 23.03.2015
- Rubrum Einreichplan Druckbelüftung und Brandverdünnungsanlage, CO-Abluftanlage, Brandschutzkonzept
- Bescheid der MA 37 zu 350989-2016-1 vom 04.07.2017
- Baubeginnanzeige vom 07.10.2021
- Aktenvermerkte der MA 37 vom 09.11.2021, 15.11.2021, 17.03.2023
- Baueinstellungsbescheid vom 17.03.2023
- Anzeige Bauführerwechsel vom 22.03.2023
- Befunde Nr.: 01-08 (Beschau gem. §125 Abs 2 u. § 127 Abs 3 BauO Wien)
- Schreiben der Hausverwaltung Dr. Marhold Immobilien GmbH vom 06.09.2024
- Verschreibungen per 01.01.2024
- Vorausschau vom 06.11.2023 für 2024
- Kontoblatt verpflichtete Partei per 06.09.2024 und per 04.11.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2024
- Energieausweis vom 10.11.2009 (Dachgeschoß) - auszugsweise
- Sideletter zum Kaufvertrag vom 05.10.2021
- Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 672/2013 samt Nachtrag und Nachtrag zu TZ 7962/2013
- Nutzwertberechnung zu TZ 7962/2013
- Benützungsberechnung zu TZ 672/2013