

An das  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

**74 E 61/23h**

**Otto-Bauer-Gasse 19**  
80/23

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

von 89/2121-Anteilen (BLNr. 13) der Liegenschaft  
EZ 438, GB 01009 Mariahilf  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an  
**Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25,**  
in 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19

**Betreibende Partei:** **Raiffeisenbank NÖ-Wien AG**  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

**vertreten durch:** **SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH**  
Estepplatz 5  
1030 Wien

**Verpflichtete Partei:** **Mag. Christian Baumgartner**  
geb. 30.06.1973  
Gabrielerstraße 56  
2340 Mödling

**wegen:** 99.072,51 EUR samt Anhang  
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

**1-fach**

## **Zusammenfassung:**

**Grundstücksadresse:** Otto-Bauer-Gasse 19, 1060 Wien  
EZ 438, Grundbuch 01009 Mariahilf  
**Objekte:** Wohnungseigentum: Wohnung Top 24/25 Zubehör:  
Keller Nr. 24/25

Das gegenständliche Gebäude ist ein Stilaltbau mit gegliederter Straßenfassade und wurde Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Es besteht aus einem Straßen- und einem Hoftrakt, welche über ein gemeinsames Stiegenhaus miteinander verbunden sind. Es gibt einen Aufzug.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß des Hoftraktes. Der Wohnung ist ein Balkon und ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 88,00m<sup>2</sup> auf und besteht aus 3 Zimmern inkl. Wohnküche, Bad, Vorraum und WC. Der Balkon weist eine Fläche von ca. 10m<sup>2</sup> auf. Die monatliche Vorschreibung der Wohnung beträgt **€ 315,90**. Beheizt wird die Einheit über eine Gasetagenheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Der Boden ist –mit Ausnahme der Nassräume- in allen Räumen mit Parkett verlegt. Die Einheit befindet sich in einem mäßig erhaltenen Zustand. Augenscheinlich entspricht die technische Einrichtung nicht dem heutigen Stand.

Die gegenständliche Wohnung ist befristet vermietet. Die ursprüngl. Befristung ist mit 29.02.2020 abgelaufen. Lt. Auskunft des Mieters wurde der Vertrag um weitere 5 Jahre verlängert. Eine schriftliche Vereinbarung wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Lt. Vorschreibung vom 15.08.2022 beträgt der Nettomietzins inkl. USt und Betriebskosten **€ 943,70**.

Stand der Rücklage: ca. € 17.000,00

Ortsübliche Anschlüsse: vorhanden

Öffentliche Verkehrsanbindung: u.a. U 3, Autobuslinie 13A, 14A und 57A und Straßenbahnlinie 5

Baubewilligung: 1862

Widmung: Wohnung

**Bestandverhältnisse: befristet vermietet**

Stichtag: 18.12.2023

**Schätzwert Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25:**  
**€ 347.000,00**

## 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 .....	3
<b>2. BEFUND</b> .....	5
2.1. Grundbuchsstand .....	5
2.2. Lage .....	6
2.3. Flächenwidmung und Bebauung .....	8
2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration .....	9
2.5. Umgebungslärm .....	9
2.6. Kontaminierungen.....	10
2.7. Energieausweis .....	11
2.8. Außenanlagen .....	11
2.9. Gebäude .....	11
2.9.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft.....	12
2.9.2. Rücklage, Vorausschau: .....	12
2.9.3. Besondere Vereinbarungen .....	13
2.9.4. Bau- und Erhaltungszustand .....	13
2.9.5. Ö-Norm B 1300 .....	13
2.9.6. Restnutzungsdauer .....	13
2.10. Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25.....	14
2.10.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung.....	16
2.10.2. Bau- und Erhaltungszustand.....	16
2.10.3. Einrichtung.....	17
2.10.4. Bestandrechte .....	17
2.10.5. Mietzins.....	17
2.10.6. Kautions.....	17
2.10.7. Bücherliche und Außerbücherliche Belastungen und Rechte.....	18
<b>3. BEWERTUNG</b> .....	19
3.1. Allgemeines.....	19
3.2. Ertragswert .....	21
3.3. Verkehrswert .....	23
<b>4. FOTODOKUMENTATION</b> .....	24
<b>5. ANHANG</b> .....	34

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Marxergasse 1a

1030 Wien

Beschluss vom 09.11.2023 zu dg. 74 E 61/23h

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der 89/2121-Anteile, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25, ob der Liegenschaft EZ 438, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Otto-Bauer-Gasse 19 zur Durchführung der vom Bezirksgericht Josefstadt zu 22 E 41/23i-2 mit Beschluss vom 12.10.2023 bewilligten Zwangsversteigerung.

## 1.3. Bewertungsstichtag

Tag der Befundaufnahme

18.12.2023

## 1.4. Grundlagen

- Befundaufnahme am 18.12.2023 (10:00 Uhr – 10:30 Uhr) in Anwesenheit von:
  - des Betreibervertreter
  - des Mieters der Wohnung
  - des gefertigten SV
- vom Mieter übermittelter Mietvertrag vom 28.02.2017 samt Vorschreibung vom 15.08.2022
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baubehörde, insbesondere
  - Bestandspläne (auszugsweise)
  - Bescheid der BV 6-938/2007/04, 6., Otto- Bauer-Gasse ONr. 19 vom 13.09.2007 (Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 der Bauordnung für Wien)
  - Bescheid der MA37/6 19/42856-1/2006 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 24.10.2007 (Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderungen DG-Zubau und Errichtung eines Aufzugschachtes, Baubewilligung, Bauliche Herstellungen von Balkonen, Baubewilligung gemäß § 71 BO)
  - Bescheid der MA 37/6 19/42856-11/2006 6., Bezirks Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben 1. Planwechsel, Baubewilligung)

- Bescheid der MA37/6 19/42856-14/2006 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 04.02.2010 (Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben, 2. Planwechsel. Baubewilligung)
- Fertigstellungsanzeige der MA 37/6 19/42856-1/06 , -11/06 und – 14/06, 6., Otto Bauer Gasse ONr. 19 vom 14.11.2012
- Bearbeitungsbogen § 62 BO der MA 37/440151-2014 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 22.09.2022
- Bearbeitungsbogen § 62 der MA 37/6-19/42619-1/2011, 440151/2014 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 23.11.2011
- Bauanzeige gemäß § 62 der MA37/06-42619-1/2011 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 22.11.2011 (/Müllraumumbau)
- Schreiben der Hausverwaltung THURN & BAUER Hausverwaltung GmbH vom 19.12.2023 samt übermittelten Beilagen, insbesondere
  - Vorschreibung vom 11.12.2023 per 01/2023
  - Kontoblatt per 31.12.2023
  - Vorausschau vom 11.12.2023 für 2024
  - Protokoll der Hausversammlung vom 08.03.2023
  - Wohnungseigentumsvertrag vom 09.05.2006
- Einsichtnahme in die elektronische Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien, insbesondere
  - Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 13522/2006
  - Anteilsberichtigungsabkommen zu TZ 7914/2019 samt Nutzwertgutachten vom 25.06.2018
  - Nutzwertgutachten vom 14.02.2006
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – Plandokument 7953 vom 15.03.2012
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 28.12.2023
- Grundbuchsauszug vom 13.11.2023
- 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
  - Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage – Wien 2017
  - Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
  - Bienert – Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage – 2014
  - ÖNORM B1802
  - Immobilienpreisspiegel
  - Erhebungen über Grundstückspreise (immonetz.at)
  - 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.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.
- Das Verkehrswertgutachten dient ausschließlich dem 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)

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.

### **1.7. Umsatzsteuer**

Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1988. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer zu dem ermittelten

Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

## 2. BEFUND

### 2.1. Grundbuchsstand

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH GB  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 438  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 8398/2023  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
600 GST-Fläche 847  
Bauf.(10) 528  
Bauf.(20) 75  
Gärten(10) 244 Otto-Bauer-Gasse 19  
  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
13 ANTEIL: 89/2121  
Mag. Christian Baumgartner  
GEB: 1973-06-30 ADR: Otto-Bauer-G. 19/24+ 25, Wien 1060  
a 4443/1996 Schenkungsvertrag 1996-03-22 Eigentumsrecht  
c 13522/2006 Schenkungsvertrag 2006-05-09 Eigentumsrecht  
d 13522/2006 Zusammenziehung der Anteile  
e 13522/2006 7914/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 24/25 Zubehör:  
Keller Nr. 24/25  
f 1481/2008 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
6 a 497/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002  
22 auf Anteil B-LNR 13  
a 1739/2019 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -  
1300/2019) Pfandurkunde 2019-02-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.300.000,--  
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)  
c 1739/2019 (Entscheidendes Gericht BG Krems an der Donau -  
1300/2019) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 264 KG 12114 Krems C-LNR 8  
EZ 839 KG 12132 Stein C-LNR 12  
EZ 1077 KG 01010 Neubau C-LNR 24  
EZ 438 KG 01009 Mariahilf C-LNR 22  
EZ 774 KG 01005 Josefstadt C-LNR 31  
27 auf Anteil B-LNR 13  
a 5844/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 334/22f)  
28 auf Anteil B-LNR 13  
a 1454/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35C 190/23m)  
29 auf Anteil B-LNR 13  
a 8364/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 99.072,51 samt 1,875 % Z  
vierteljährlich seit 2023-08-17  
Kosten EUR 6.031,66 samt 4 % Z p.a. seit 2022-07-28

Antragskosten EUR 1.678,26 (darin enthalten EUR 211,96 USt,  
EUR 406,50)  
für Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s)  
(74 E 61/23 h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 13.11.2023 12:18:33

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, also ohne die intabulierten Belastungen.  
Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem.  
§ 32 WEG 2002 ist bewertungsneutral.

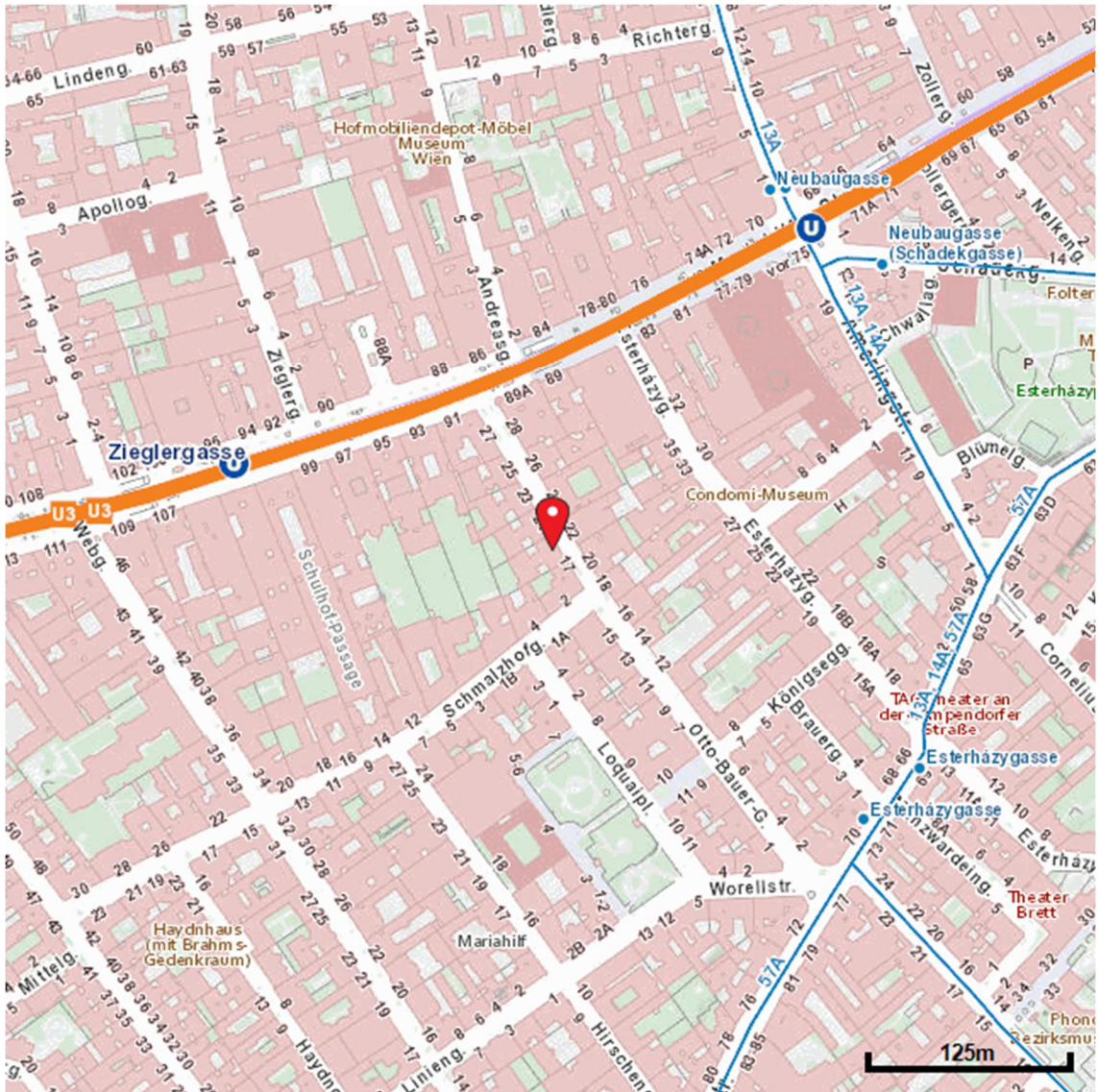
## 2.2. Lage

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

Die gegenständliche Liegenschaft liegt zwischen der Mariahilfer Straße und der Gumpendorfer Straße und verläuft von der Mariahilfer Straße zur Gumpendorfer Straße, vom Nordwesten nach Südosten. Der Gebäudeblock der Liegenschaft wird durch die Otto-Bauer-Gasse, die Mariahilfer Straße, die Schmalzhofgasse und die Webgasse begrenzt. Der Verkehr wird über ein Einbahnsystem geregelt. Die Otto-Bauer-Gasse ist eine Einbahnstraße von der Schmalzhofgasse zur Gumpendorferstraße, und wird im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft als Sackgasse geführt. Die Liegenschaft befindet sich unweit der Begegnungszone der Mariahilfer Straße in einer verkehrsberuhigten Straße mit Fahrradanlage. Taxistandplätze und Fahrradabstellplätze sind zu Genüge vorhanden. Außerdem befinden sich Erholungsflächen wie der Esterhazypark oder der Loquaiplatz in unmittelbarer Nähe.

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

Eine gute Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel (unter anderem U 3, Autobuslinien 13A, 14A und 57A und Straßenbahnlinie 5) ist gegeben. Details mögen dem Stadtplan von Wien entnommen werden.



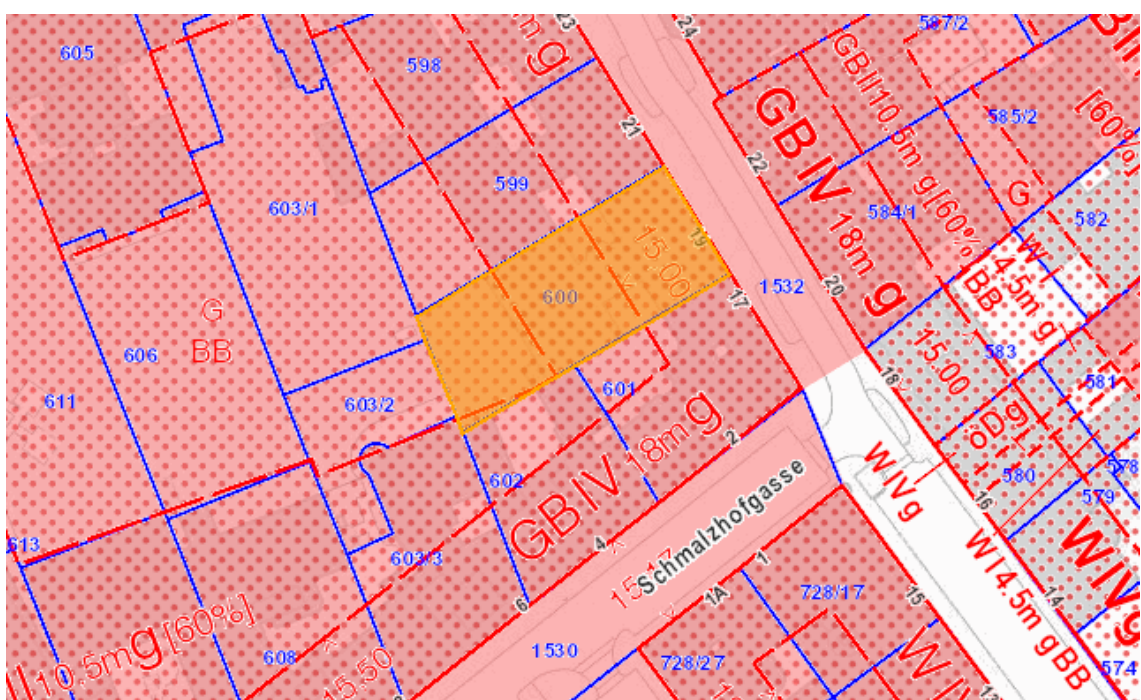
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufig gut erreichbarer Nähe. Die gegenständliche Lage kann insgesamt, gemessen an der Skala einfache/mittlere/gute/sehr gute Lage, als sehr gute Lage bezeichnet werden. Die Infrastruktureinrichtungen stellen sich wie folgt dar:

Einrichtungen/Dienstleistungen					
	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	12	75	426
Schulen	0	1	7	34	159
Kindergärten	0	1	21	72	387
Arztpraxen	4	17	41	111	570
Apotheken	1	1	4	17	89
Versorgung	0	8	23	85	338
Entfernung zur nächsten Haltestelle					149 m
Entfernung zur nächsten Schule					153 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					99 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					59 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					68 m
Entfernung zur nächsten Hausarztpraxis					68 m

### 2.3. Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück Nr.: 600 ist laut Flächenwidmungsplan als Wohnzone, Schutzzone, gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, bis 18 m, geschlossene Bauweise, 15m Bautiefe, dahinter gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, 10,5m Gebäudehöhe in geschlossener Bauweise (60% Verbauung) und dahinter gärtnerische Gestaltung gewidmet.

Weitere Details sind dem beiliegenden Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu entnehmen (GStNr. 600).



## **2.4. Grundstück: Größe und Konfiguration**

It. Grundbuch beträgt die Größe der Liegenschaft 847m<sup>2</sup>. Bei diesem Objekt handelt es sich um eine viereckige<sup>1</sup> Liegenschaft. Diese verläuft leicht abfallend vom Nordwesten nach Südosten, also von der Mariahilfer Straße zur Gumpendorfer Straße. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Otto-Bauer-Gasse.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in geschlossener Bauweise errichtetes Gebäude. Entlang dem südwestlich gelegenen Bereich der Liegenschaft befindet sich ein Hof (Garten), welcher einer Wohnung zugeordnet ist. Die Grundstückslänge in der Otto-Bauer-Gasse beträgt ca. 19m, die Grundstückstiefe ca. 45m und die Gebäudetiefe ca. 30m.

Alle ortsüblichen Anschlüsse wie Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Telekabel sind vorhanden.

## **2.5. Umgebungslärm**

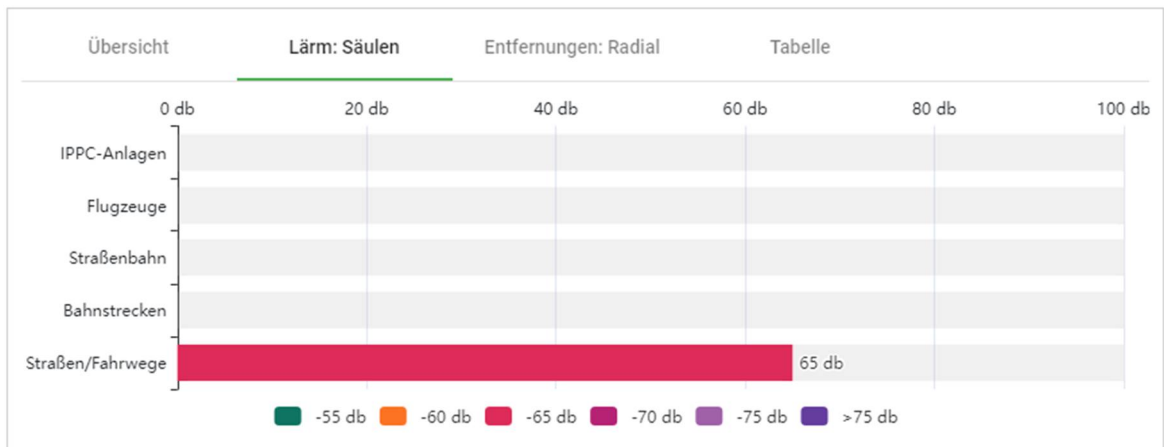
Das Bundes Umgebungslärmschutzgesetz setzt eine Richtlinie der Europäischen Union in österreichisches Recht um. Ergänzt wird dieses durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen.

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 befindet sich zwar in einer verkehrsberuhigten Gegend, ist aber auf nachfolgenden Grafiken verzeichnet:

---

<sup>1</sup> Siehe beiliegenden Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auf den Karten Schienen- und Flugverkehr und Industrie scheint die gegenständliche Liegenschaft nicht auf.

## 2.6. Kontaminierungen

Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und von denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Die rechtliche Grundlage ist das Altlastensanierungsgesetz. Nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen, wird die Altlast als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert nicht, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Bodenuntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich wurden keine Altlasten festgestellt. Es wurde nicht erhoben, ob welche vorliegen.

### Ergebnis

Information: Das Grundstück 600 in Mariahilf (1009) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## **2.7. Energieausweis**

Lt. Schreiben der Hausverwaltung vom 19.12.2023 ist **kein Energieausweis** vorhanden. Ein solcher werde erstellt. Es ist von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

## **2.8. Außenanlagen**

Es sind keine Außenanlagen, vorhanden, welche im Allgemeinen Eigentum stehen. Lt Nutzwertgutachten zu TZ 7914/2019 sind die Gartenflächen 2 Wohnungen zugeordnet. In den 2 Innenhöfen befinden sich die Mistkübel bzw. Fahrradabstellräume.

## **2.9. Gebäude**

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus. Dieses wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt und ist in Massivbauweise errichtet. Es handelt sich um ein sechsgeschoßiges (einschließlich Keller, Erdgeschoß und 2 Dachgeschoßebenen) Wohnhaus. Der Dachboden ist ausgebaut. Das gegenständliche Gebäude wurde um 1860 errichtet. Das Gebäude weist daher zum Bewertungszeitpunkt ein Baulter von über 100 Jahren auf.

Das Gebäude besteht aus zwei Trakten, welche über ein gemeinsames Stiegenhaus miteinander verbunden sind. Das Gebäude hat straßenseitig eine typisch gegliederte Fassade. Hofseitig ist die Fassade glatt verputzt und mit Efeu bewachsen. Die Fassade ist nicht gedämmt. Die Fenster der einzelnen Wohneinheiten wurden teilweise durch Kunststoff- oder Holzfenster ersetzt. Die straßenseitigen Wohnungsfenster sind Holzkastenfenster vom Zeitpunkt der Errichtung. Im Erdgeschoß im Straßentrakt befinden sich 2 Geschäftslokale.

Das Haustor ist aus Holz mit Oberlichte, grau gestrichen, 2 – flügelig ausgeführt. Das Hoftor ist aus Holz mit Glaseinsätzen. Der Hauszugang erfolgt von der Otto-Bauer-Gasse. Der Boden im Stiegenhaus ist aus Terrazzo bzw. Terrazzofliesen. Die Stufen sind massiv ausgeführt, gewendelt mit zweiseitigem Handlauf. Die Fenster im Stiegenhaus sind aus Holz mit Einfachverglasung. Die Wände und Decken im Stiegenhaus sind gestrichen. Die Wohnungseingangstüren sind teilweise getauscht worden und sind einfache Stahlzargen mit Türblättern.

Die Hausbrieffachanlage befindet sich im Durchgang. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Aufzug.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein klassisches Gründerzeithaus mit Streifenfundierung, Ziegelmauerwerk in (nach oben hin) abnehmender Dicke, Gewölbedecken über dem Keller, Holzbalkendecken bzw. Dippelbaumdecken mit Beschüttung. Der Dachboden ist ausgebaut.

Die Straßenfassade ist gegliedert, weitgehend in ursprünglicher Form erhalten, im Sockelbereich befinden sich Feuchtigkeitsschäden. Im Keller befinden sich Abteile für die einzelnen Wohnungen. Lt. Auskunft des Mieters bei der Befundaufnahme handelt es sich um einen klassischen Altbaukeller mit einer gewissen Grundfeuchte. Der Keller wurde nicht begangen. Die Hoffläche ist betonierte.

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft 2 Lokale und 16 Wohnungen.

**Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen.**

### **2.9.1. Weitere Angaben zur Liegenschaft<sup>2</sup>**

- 1.) besondere Vereinbarungen- keine bekannt- s. WE Vertrag.
- 2.) Außenstände Top 24/25- s. Kontoblatt.
- 3.) Vorschreibung (01/24)- im Anhang.
- 4.) akt. Stand der Rücklage- € 17.114,- s. Vorausschau.
- 5.) Reparaturen in Zukunft- s. Vorausschau.
- 6.) Erhöhung der Instandhaltungsbeiträge in nächster Zeit- kann derzeit nicht beantwortet werden bzw. ungewiss.
- 7.) HB Wohnung- gibt es nicht, die Hausreinigung wird durch die Fa. Servicom durchgeführt.
- 8.) Schneeräumung- Winterdienst wird von Fa. Piegler durchgeführt.
- 9.) Kellerabteil zur Wohnung- es gibt ein zugehöriges Kellerabteil.
- 10.) dzt. Bauaufträge oder Schlichtungsstellenverfahren- Nein.
- 11.) Energieausweis- keiner vorhanden, wird erstellt.
- 12.) Vorausschau- im Anhang.
- 13.) Pläne in elektronischer Form- welche Pläne benötigen Sie?
- 14.) B1300 Protokoll- nicht vorhanden.
- 15.) Protokoll der letzten Versammlung – im Anhang.

### **2.9.2. Rücklage, Vorausschau:**

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 19.12.2023 dotierte die Rücklage mit rd. € 17.000,00. Es sind keine größeren Reparatur- oder

---

<sup>2</sup> Gem. Schreiben der Hausverwaltung vom 19.12.2023

Instandhaltungsmaßnahmen geplant, welche die Reparaturrücklage massive beeinträchtigen.

### **2.9.3. Besondere Vereinbarungen**

Lt. Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 13522/2006 wurde zwischen den Eigentümern eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Aufteilung der Betriebs- Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, nämlich nach den Bestimmungen des MRG nach m<sup>2</sup> Nutzfläche, vereinbart.

### **2.9.4. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist, sofern augenscheinlich feststellbar, als dem Baualter entsprechend gut zu bezeichnen. Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem brauchbaren Zustand. Augenscheinlich sind die Ver- und Entsorgungsleitungen in funktionsfähigem Zustand. Die Liegenschaft ist gepflegt und wurde augenscheinlich ordnungsgemäß Instand gehalten Die Liegenschaft ist nicht thermisch –entsprechend den Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes- gedämmt.

### **2.9.5. Ö-Norm B 1300**

Dieses Gutachten stellt keine Überprüfung nach der Ö-Norm B 1300 dar. Es erfolgte keine Überprüfung nach der Ö-NORM B 1300 durch die Hausverwaltung.

### **2.9.6. Restnutzungsdauer**

Gemäß einschlägiger Literatur beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer für ein Gebäude wie gegenständliches 100 Jahre. Der Zeitraum der Gebäuderestnutzungsdauer, während dessen das Gebäude genutzt werden kann, wird im Allgemeinen etwas kürzer angenommen als die durchschnittliche technische Lebensdauer des Gebäudes. Dennoch wird die durchschnittliche technische Lebensdauer im Regelfall der durchschnittlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer gleichzusetzen sein.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Unterschied zwischen der durchschnittlichen Lebensdauer, die nach der Art der Nutzung, Bauart und Bauweise des Gebäudes regelmäßig anzunehmen ist, und dem Alter des

Gebäudes am Wertermittlungstichtag (Lebensdauer – Alter = Restnutzungsdauer).

Da das Gebäude vor 1900 errichtet wurde, wäre theoretisch die Nutzungsdauer abgelaufen. Wie der Sachverständige im Zuge des Lokalaugenscheins festgestellt hat, befindet sich das Gebäude in einem brauchbaren, aber nicht mehr zeitgemäßem Zustand, weshalb von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen wird.

## 2.10. Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25

### Nutzfläche<sup>3</sup>:

(vom gefertigten Sachverständigen wurden keine Nachmessungen vorgenommen):

Vorraum	4,04 m <sup>2</sup>
WC	1,14 m <sup>2</sup>
Gang (Bad)	7,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	21,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	30,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>87,75 m<sup>2</sup></b>
<u>Balkon ca.</u>	<u>10,00 m<sup>2</sup></u>
Kellerabteil ca.	4,12 m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche lt. Plan entspricht jener des Nutzwertgutachtens vom 25.06.2018 zu TZ 7914/2019. In diesem werden 87,85m<sup>2</sup> Wohnfläche, jedoch keine Balkonfläche und eine Kellerfläche von 4,12m<sup>2</sup> berücksichtigt. Bei der Bewertung werden die 88,00m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 10,00m<sup>2</sup> Balkonfläche lt. Plan herangezogen.

Die Einheit wurde nicht vermessen, entspricht aber im Wesentlichen dem Plan. Flächenunterschiede sind nicht auszuschließen und in Kauf zu nehmen.

Die Balkonfläche wird in der folgenden Bewertung mit 50% des Quadratmeterpreises der Wohnnutzfläche in Ansatz gebracht. Das ergibt eine zu bewertende Gesamtfläche von insgesamt ca. 93,00m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden für die Bewertung herangezogen. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt. Daraus resultierende marginale

<sup>3</sup> dem beiliegenden Plan entnommen



Hoftrakt. Die Wohnküche ist Richtung Nordosten, 2 Zimmer und der Balkon sind Richtung Südwesten ausgerichtet. Die Räume sind nicht zentral begehbar, ein Querlüften ist möglich. Die durchschnittliche Raumhöhe beträgt 3m. Bad (im Plan Gang) und WC verfügen über keine natürliche Belichtung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaskombitherme im Bad mit Radiatoren in den einzelnen Räumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Therme. Die Türstöcke bestehen aus Holz mit Holztürblättern.

Die Fenster in der gegenständlichen Wohnung sind im Vorzimmerbereich und in der Wohnküche Kastenfenster mit Einfachverglasung, in den beiden Richtung Balkon gelegenen Zimmern sind die Fenster und Türen aus Kunststoff/Holz mit Isolierverglasung. Der Boden ist in allen Räumen, ausgenommen den Nassräumen und dem Vorraum mit Parketten belegt. In den Nassräumen (Bad und WC) und im Vorraum sind die Böden verflies. Das Bad und das WC verfügen über eine Entlüftung. Das WC ist ein einfaches Stand-WC. Im Bad befinden sich eine Duschtasse mit Trennwänden, ein Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss.

Der Balkon ist mit Holz ausgelegt. Alle Räume verfügen über Lichtauslässe, Lichtschalter und Stecker in ausreichender Anzahl.

**Im Übrigen wird auf die beiliegenden Fotos verwiesen**

### **2.10.1. Wohnbeiträge, Instandhaltung**

Die monatliche Vorschreibung der THURN & BAUER Hausverwaltung GmbH vom 11.12.2023 setzt sich per 01.01.2024 wie folgt zusammen:

<b>Vorschreibungsposition</b>	<b>Netto</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>USt-Betrag</b>	<b>Brutto</b>
Betriebskosten	129,01	10,00 %	12,90	141,91
Darlehen	35,89	0,00 %	0,00	35,89
Liftwartung mit Strom	41,87	10,00 %	4,19	46,06
Reparaturfond	92,04	0,00 %	0,00	92,04
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 298,81</b>		<b>€ 17,09</b>	<b>€ 315,90</b>

### **2.10.2. Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumseinheit Top 24/25 mit Balkon und Kellerabteil ist als mäßig erhalten zu bezeichnen. Vermutlich entsprechen die Leitungen technisch nicht dem Stand der

Technik. Das Badezimmer und das WC der Wohnung sind zeitgemäß konfiguriert.

Die Funktionsfähigkeit der Gerätschaften sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom, etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

### **2.10.3. Einrichtung**

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände, Elektro). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Kästen und Küche, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

Balkon und Kellerabteil wird in der Bewertung berücksichtigt.

### **2.10.4. Bestandrechte**

Die gegenständliche Wohnung wurde mit 01.03.2017 auf die Dauer von 3 Jahren, sohin bis 29.02.2020 vermietet. Lt. Auskunft des Mieters wurde der Vertrag auf die Dauer von weiteren 5 Jahren verlängert, sodass dieser per 28.02.2025 endet. Dem Sachverständigen wurde keine schriftliche Vereinbarung vorgelegt.

### **2.10.5. Mietzins**

Der Sachverständige trifft keine Feststellungen zur Kategorie bzw. Zu- und Abschlägen beim Mietzins bezüglich des Istzustandes der Wohnung bzw. der Feststellung der Höhe des Lagezuschlages.

Gemäß Vorschreibung vom 15.08.2022 beträgt der monatliche Nettomietzins **EUR 943,70**. Dieser ist jedenfalls nachhaltig erzielbar.

### **2.10.6. Kautions**

Allfällige bezahlte Kautionsen oder Ablösen sind vom festgesetzten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Laut vorgelegtem Mietvertrag wurde eine Kautions in Höhe von EUR 4.500,00 geleistet.

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

Siehe Punkt 2.1.

Außenstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft sind vom festgesetzten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Von der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass seitens der Wohnungseigentumseinheit per 12/2023 ein Außenstand besteht (siehe Kontoblatt per 31.12.2023).

## 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 bestimmt wie folgt:

§ 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>4</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

---

<sup>4</sup> gekürzt

zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### Ertragswertverfahren

§ 5<sup>5</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>6</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.

Bei der Bewertung von vermieteten Eigentumswohnungen bzw. Wohnungen, welche vermietet sind –wie gegenständliche- ist der Ertragswert von Bedeutung. Dem heutigen Stand der Bewertungslehre entspricht bei der Bewertung von Ertragsliegenschaften das Ertragswertverfahren am meisten, weil es sich bei der Bewertung von solchen um eine Art Unternehmensbewertung handelt. Ein rationaler Investor wird einer Liegenschaft jedenfalls nur den Wert zumessen, der ihm einen angemessenen Ertrag auf das eingesetzte Kapital verspricht.

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag. Die Bewertung gilt für einen ordnungsgemäßen Bodenzustand. Kontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

---

<sup>5</sup> gekürzt

<sup>6</sup> gekürzt

### **3.2. Ertragswert**

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird, der unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag der Grundstücke und Gebäude errechnet. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Liegenschaft nachhaltigen Erträge, wie z.B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstehungen und Eigennutzung sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird von den Angaben des Mieters anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen. Der monatliche Nettomietzins beträgt € 943,70.

Vom Jahresrohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Daraus errechnet sich der Liegenschaftsreinertrag. Aufgrund der langen Restnutzungsdauer wird auf eine Kapitalisierung des Bodenwertes verzichtet und es erfolgt keine Unterteilung.

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Die Verwaltungskosten für eine Wohnung wie gegenständliche sind gering und können mit 0% angesetzt werden. Die Liegenschaft selbst wird von einer Hausverwaltung verwaltet und deren Kosten werden als Betriebskosten verrechnet. Ein Mietausfallwagnis von 2% ist angemessen. Nach Ansicht des SV sind gutachtenstechnisch für die laufende Instandhaltung € 12,00 pro m<sup>2</sup> und Jahr anzusetzen. Ein Teil hiervon wird über die Reparaturrücklage des Gebäudes verrechnet, ein weiterer Teil für die Instandhaltung der Wohnung.

Es ist also von Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind. Dabei ist weder eine individuelle Wirtschaftsweise noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen.

Der Ertragswert ergibt sich durch die Multiplikation des Liegenschaftsreinertrages mit dem Vervielfältiger bei 2,0% (Kapitalisierungszinssatz) und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren. Der Vervielfältiger beträgt 34,7609.

Beim Kapitalisierungszinssatz wird die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite, die Geldwertanpassung, das allgemeine Risiko und die geringe „Mobilität der Investition“ berücksichtigt. Hier wird ein Verzinsungsfaktor von 2,0% angesetzt, eine nach Art und Lage, insbesondere für Wien, des Objektes erzielbare Kapitalisierung.

Jahresrohertrag				
	Fläche		Miete p.m.	Jahresrohertrag
Wohnung	93,00	hiev. 88m <sup>2</sup> Wohnfl.	943,70 €	11 324,40 €
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>11 324,40 €</b>
Bewirtschaftungskosten				
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			2,000 %	226,49 €
Instandhaltungskosten (Kosten je m <sup>2</sup> )			12,00	1 116,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>				<b>1 342,49 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>9 981,91 €</b>
Ertragswert				
Kapitalisierungszinssatz				2,000 %
Restnutzungsdauer				60 Jahre
Kapitalisierung				Restnutzungsdauer
Vervielfältiger				34,7609
Ertragswert				346 980,18 €
<b>Ertragswert nach Wertminderung</b>				<b>346 980,18 €</b>
Verkehrswert				
Ertragswert				346 980,18 €
<b>Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft</b>				<b>347 000,00 €</b>

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

### 3.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der 89/2121-Anteile, der Liegenschaft EZ 438, 01009 Mariahilf, mit der Liegenschaftsadresse Otto-Bauer-Gasse 19, 1060 Wien, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung Top 24/25 Zubehör: Keller Nr. 24/25 untrennbar verbunden ist, wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der erteilten Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere unter Berücksichtigung der Beschreibungen und Ausführungen im Befund und Gutachten selbst, sowie aufgrund der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 18.12.2023, ohne Berücksichtigung von Lasten, allenfalls offenen Wohnbeiträgen, Kautionen und besenrein mit:

**rd. € 347.000,00**

=====

(in Worten: Euro dreihundertsiebenundvierzigtausend) festgestellt.

Steinriegl, am 08.01.2024



## 4. FOTODOKUMENTATION



Ansicht Otto-Bauer-Gasse 19



Stiegenhaus/Gebäudezugang EG



Innenhof - Mistkübel



Innenhof - Fahrradabstellplatz



Ansicht Innenhof (Beispiel)



Wohnungzugang (links)



Vorraum



WC



FI Schutzschalter



Lüftung WC



Bad – It Plan Gang



Bad



Dusche



Therme



Zimmer – Ausgang Balkon



Zimmer – Ausgang Balkon



Balkon



Balkon



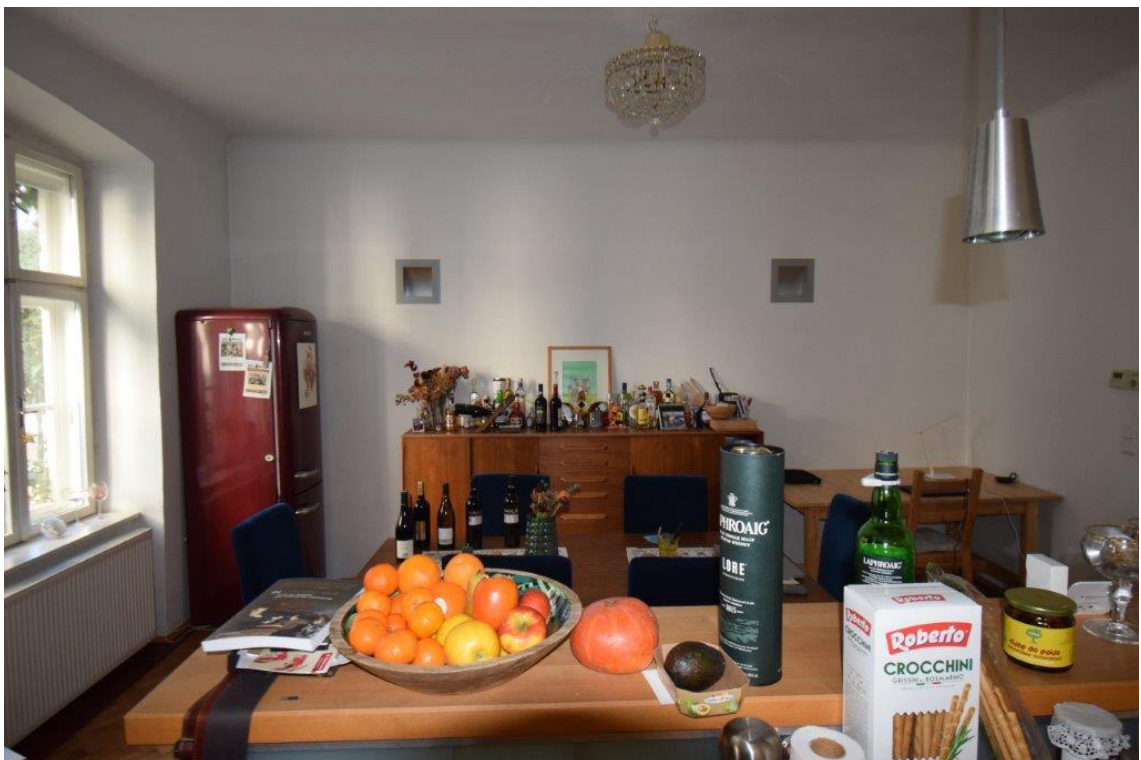
Zimmer neben Wohnküche



Zimmer neben Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche

## 5. ANHANG

- Pläne (auszugsweise)
- Mietvertrag vom 28.02.2017 samt Vorschreibung vom 15.08.2022
- Schreiben der Hausverwaltung THURN & BAUER Hausverwaltung GmbH vom 19.12.2023
- Vorschreibung vom 11.12.2023 per 01/2023
- Kontoblatt per 31.12.2023
- Vorausschau vom 11.12.2023 für 2024
- Protokoll der Hausversammlung vom 08.03.2023
- Anteilsberichtigungsabkommen zu TZ 7914/2019 samt Nutzwertgutachten vom 25.06.2018
- Wohnungseigentumsvertrag vom 09.05.2006
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 28.12.2023
- Bescheid der MA37/6 19/42856-1/2006 6., Otto-Bauer-Gasse ONr. 19 vom 24.10.2007 (Bauliche Herstellungen, Bauliche Änderungen DG-Zubau und Errichtung eines Aufzugsschachtes, Baubewilligung, Bauliche Herstellungen von Balkonen, Baubewilligung gemäß § 71 BO)
- Fertigstellungsanzeige der MA 37/6 19/42856-1/06 , -11/06 und – 14/06, 6., Otto Bauer Gasse ONr. 19 vom 14.11.2012