

GUTACHTEN



Liegenschaft: GB 01402 Hernals, EZ 496, BG Hernals
1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 - 9

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte
B-LNR 3: Anteil 749/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an
Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1
B-LNR 58 - 75: Anteile 115/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an
1/EG/Abstellplatz 2 - 19

Stichtag: 14.12.2023 (Tag des Lokalausweises)

Erstellt am: 15.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	AUFTRAGGEBER	4
1.2	AUFTRAG / ZWECK	4
1.3	BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	4
1.4	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	4
1.4.1.	Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	4
1.4.2.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	5
1.4.3.	Verzögerte Gutachtenerstellung mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners.....	5
1.5	ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	6
1.6	UMSATZSTEUER	7
2.	BEFUND	8
2.1	GRUNDBUCHSTAND	8
2.2	LAGE	23
2.2.1.	Öffentliche Verkehrsanbindung	24
2.2.2.	Individualverkehr	25
2.2.3.	Infrastruktur	26
2.2.4.	Kaufkraft.....	30
2.2.5.	Statistik.....	30
2.3	LIEGENSCHAFT	33
2.3.1.	Anschlüsse.....	33
2.3.2.	Fläche, Konfiguration und Topographie.....	33
2.3.3.	Lärm	35
2.3.4.	Kontamination.....	36
2.3.5.	HORA-Pass.....	38
2.3.6.	Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen.....	40
2.4	GEBÄUDE	45
2.4.1.	Wohn- und Geschäftshaus	45
2.4.2.	Bau- und Erhaltungszustand	45
2.4.3.	Pläne.....	46
2.5	RECHTSFORM.....	47
2.6	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	49
2.6.1	B-LNR 3: Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1	49
2.6.2	B-LNR 3: Nutzflächen.....	50
2.6.3	B-LNR 3: Bestandsverhältnisse	51
2.6.4	B-LNR 3: Betriebskosten und Reparaturrücklage	52
2.6.5	B-LNR 3: Pläne	53
2.6.6	B-LNR 58-75: Wohnungseigentum an KFZ-Stellplätzen Nr. 10 und Nr. 19.....	55
2.6.7	B-LNR 58-75: Bestandsverhältnisse.....	55
2.6.8	B-LNR 58-75: nachhaltig erzielbare Roherträge	55
2.6.9	B-LNR 58-75: Betriebskosten und Reparaturrücklage.....	56
2.6.10	B-LNR 58-75: Pläne	57



3.	GUTACHTEN	58
3.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	58
3.2	BEWERTUNGSGRUNDSATZ	58
3.3	BEWERTUNGSVERFAHREN	58
3.4	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	59
3.5	VERKEHRSWERT B-LNR 3.....	63
3.6	SUMME DER VERKEHRSWERTE B-LNR 58-75	64
4.	ZUSAMMENFASSUNG.....	65
5.	FOTODOKUMENTATION	66



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Rechtsanwalt

Dr. Felix Stortecky

1010 Wien, Schulerstraße 18/Top 8

als Masseverwalter im Konkursverfahren HG Wien, AZ 28 S 175/23y

Daniel Goman, geb. 24.11.1981

1170 Wien, Ortliebasse 9/28

1.2 Auftrag / Zweck

Ermittlung der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 3 (Anteil 749/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1 und B-LNR 58 bis 75 (Summe der Anteile 115/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplätze 2 – 19, inliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 zum Stichtag 14.12.2023 zur Vorlage im Konkursverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 28 S 175/23y.

1.3 Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der Befundaufnahme. Der Lokalaugenschein erfolgt am 14.12.2023, 11.00 – 12.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen durchgeführt.

1.4 Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Bauakt, Einsichtnahme am 15.12.2023 und 19.01.2024



- Urkundensammlung BG Hernals, Einsichtnahme am 21.12.2023
- Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010 (vorläufige Nutzwertberechnung)
- Wohnungseigentumsvertrag (BG 014 Tz 5630/2011) vom 27.09.2011
- Vorschreibung und Vorschau der HV EGW
- Persönlichen Termin mit Herrn Kmochan/ HV EGW
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzeleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietvertrag vom 11.02.2010, abgeschlossen zwischen Herrn Daniel Goman und der Intergast Handels GmbH
- Mietvertrag vom 17.05.2013, abgeschlossen zwischen Herrn Daniel Goman und Herrn Walter Seelos
- Mietvertrag vom 14.06.2023, abgeschlossen zwischen Herrn Daniel Goman und Frau Aleksandra Rosic
- Kontoauszüge über die Mieteingänge, übermittelt vom Insolvenzverwalter

1.4.3. Verzögerte Gutachtenerstellung mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners

Festgehalten wird, dass der Gemeinschuldner Herr Daniel Goman trotz mehrmaliger telefonischer Kontaktaufnahme und schriftlicher Urgezen durch den SV im Zeitraum 12.2023 bis 04.2024 bewertungsrelevante Unterlagen und Auskünfte nicht übermittelt bzw. nicht erteilt hat. Am 05.02.2024 hat der SV per E-Mail an Herrn Rechtsanwalt DDr. Michael Dohr, Rechtsvertreter des Herrn Daniel Goman einen ausführlichen Fragenkatalog mit der Bitte um zeitnahe Beantwortung übermittelt. Dieses Schreiben blieb bedauerlicherweise ebenso unbeantwortet. Das letzte Ersuchen um Übermittlung der Unterlagen und Auskünfte hat der SV am 11.04.2024 an Herrn Daniel Goman per WhatsApp (Kommunikationsmittel des Gemeinschuldners) gesendet und wiederum keine relevanten Informationen erhalten. Mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners erfolgte die Gutachtenerstellung daher erheblich verzögert und mussten vom SV bei der Bewertung teilweise besondere Bewertungsannahmen getroffen werden.

1.5 Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

1.6 Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 496
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 Letzte TZ 5126/2023
 WOHUNGSEIGENTUM
 Plombe 5142/2023
 Plombe 5273/2023
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.179	Bauf.(10) *	1118	Haslingergasse 17 Ortliebasse 9
.181	GST-Fläche *	614	
	Bauf.(10)	330	
	Gärten(10)	284	Ortliebasse 5
GESAMTFLÄCHE		1732	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a 3716/1977 Bauplatz (auf) Gst .181
 3 a 2076/1987 Verpflichtung die zwei Stellplätze zu belassen nach Pkt. 1.
 Bescheid 1986-08-12
 6 a 3716/1977 Bauplatz (auf) Gst .179
 b 533/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 350
 7 a 5630/2011 Verwalter der Liegenschaft :
 Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft
 m.b.H. (FN 84481m), 1050 Wien, Emil Kralik-Gasse 3
 ***** B *****
3 ANTEIL: 749/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortlieb. 5/28, Wien 1170
h 4295/2009 IM RANG 3596/2009 Kaufvertrag 2009-07-02, Urkunde 2008-04-17
Eigentumsrecht
i 5630/2011 Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1
o 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
 5 ANTEIL: 88/4477
 Philipp Hacker
 GEB: 1994-06-28 ADR: Ortliebasse 5/2, Wien 1170
 e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/1.OG/Top 2
 g 4827/2014 IM RANG 600/2014 Kaufvertrag 2014-03-27 Eigentumsrecht
 h 1355/2015 Adressenänderung
 6 ANTEIL: 55/4477
 Mag. Kalina Kristeva
 GEB: 1975-01-08 ADR: Ortlieb. 5-9//Stg. 1/T.3, Wien 1170
 b 2521/1998 Veräußerungsverbot
 c 5159/2001 Veräußerungsverbot
 e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 3
 f 21387/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
 7 ANTEIL: 44/4477
 EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

- ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 4
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 8 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2011-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 5
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 9 ANTEIL: 48/4477
Kamillus Andreas Klemensich
GEB: 1982-04-30 ADR: Rhigasgasse 5/34, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/1.OG/Top 6
f 7069/2015 Kaufvertrag 2015-08-24 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 58/4477
Dr. Eveline Brugger
GEB: 1973-02-02 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.8, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 8
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 78/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 9
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 13 ANTEIL: 35/4477
Edith Elisabeth Salzl
GEB: 1966-11-18 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.10, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 10
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 14 ANTEIL: 49/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 11
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 16 ANTEIL: 56/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 13
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 17 ANTEIL: 76/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 14
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 18 ANTEIL: 34/4477
Toka Bilus
GEB: 1949-02-22 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.1/T.15, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 15
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 48/4477
Adelheid Ornetsmüller
GEB: 1981-02-21 ADR: Ortliebasse 5-9/1/16, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 16
f 2757/2015 Kaufvertrag 2015-01-15 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 100/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 17
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 21 ANTEIL: 79/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 18
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 22 ANTEIL: 85/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/4.OG/Top 19
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 23 ANTEIL: 59/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/DG/Top 20
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 24 ANTEIL: 68/4477
Lukas Dieminger
GEB: 1980-08-03 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.1, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 1
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
g 20932/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 25 ANTEIL: 65/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 2
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 26 ANTEIL: 55/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 3
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 27 ANTEIL: 86/4477
Slavisa Jovanovic
GEB: 1969-12-10 ADR: Ortliebasse 5-9/2/4, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 4
f 329/2016 Kaufvertrag 2015-07-07 Eigentumsrecht
- 28 ANTEIL: 76/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 5
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 30 ANTEIL: 58/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 7
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 31 ANTEIL: 49/4477
Erwin Watzke
GEB: 1956-04-26 ADR: Anton Bruckner-Gasse 1, Oberwart 7400
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 8
f 865/2014 Kaufvertrag 2013-10-10 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 12
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 36 ANTEIL: 48/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 13
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 37 ANTEIL: 49/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 14
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 38 ANTEIL: 82/4477
Stephan Christian Mattersberger
GEB: 1966-12-19 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.15, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 15
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 58/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 16
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 40 ANTEIL: 50/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 17
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 41 ANTEIL: 67/4477
Dr. Mansour Kamaleyan
GEB: 1946-01-11 ADR: Lavendelweg 5, Wien 1220
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 18
f 7039/2015 Kaufvertrag 2015-09-14, Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht
- 42 ANTEIL: 63/4477
Mag. Doris Kieninger
GEB: 1965-10-25 ADR: Köstlergasse 14/9, Wien 1060
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 19
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12, Schenkungsvertrag 2012-03-28 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 54/4477
Yuan-Chuan Alan Lee
GEB: 1968-09-25 ADR: Vorgartenstraße 193/32, Wien 1020
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 20
f 5549/2014 Kaufvertrag 2014-09-02 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 66/4477
Slobodan Radovic
GEB: 1959-10-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.21, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 21
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 47/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 22
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 46 ANTEIL: 47/4477
Sari Wastl
GEB: 1977-11-15 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.23, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 23
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht

- 47 ANTEIL: 80/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 24
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 49 ANTEIL: 48/4477
Dr. Wolfgang Eigner, LL.M.
GEB: 1973-10-08 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.26, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 26
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 90/4477
Ferize Rahmani-Mikulić
GEB: 1980-05-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.27, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 27
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
g 2801/2020 Namensänderung
- 51 ANTEIL: 87/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: St. Laurentgasse 3, Oyenhausen 2512
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 28
g 22833/2012 IM RANG 20944/2012 Kaufvertrag 2012-06-19 Eigentumsrecht
l 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y – Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 52 ANTEIL: 60/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 29
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 53 ANTEIL: 82/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 30
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 54 ANTEIL: 84/4477
Mag. Petra Gell
GEB: 1966-09-06 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.31, Wien 1170
b 2521/1998 Veräußerungsverbot
c 5159/2001 Veräußerungsverbot
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/4.OG/Top 31
f 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 67/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 32
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 58 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 2
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 59 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 3
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 60 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 4
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 61 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 5
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 62 ANTEIL: 7/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 6
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 63 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 7
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 64 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 8
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 65 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 9
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

- 66 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 10
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 67 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 11
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 68 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 12
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 69 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 13
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 70 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 14
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 71 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 15
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 72 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 16
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)
- 73 ANTEIL: 6/4477
Daniel Goman
GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 17
f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht
k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14
(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)
Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

74 ANTEIL: 7/4477

Daniel Goman

GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 18

f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht

k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14

(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)

Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

75 ANTEIL: 7/4477

Daniel Goman

GEB: 1981-11-24 ADR: Ortliebasse 9/Top 28, Wien 1170

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplatz 19

f 5702/2014 Kaufvertrag 2013-03-01 Eigentumsrecht

k 5126/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2023-11-14

(28 S 175/23y - Handelsgericht Wien)

Insolvenzverwalter Dr. Felix Stortecky, Schulerstraße 18, 1010 Wien)

76 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 1

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

77 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 2

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

78 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 3

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

79 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 4

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

80 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 5

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

81 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 6

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

82 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 7

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

83 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 8

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

84 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 9

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

85 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 10

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

86 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 11

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

87 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 12

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

88 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 13

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

89 ANTEIL: 8/4477

EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)

ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070

a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht

d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht

e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 14

f 481/2023 Adressenänderung

g 481/2023 Firmenwortlautänderung

- 90 ANTEIL: 8/4477
EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (FN 84481m)
ADR: Andreasgasse 9, Wien 1070
a 2534/1996 IM RANG 565/1996 Kaufvertrag 1996-02-15 Eigentumsrecht
d 5630/2011 Urkunde 2009-09-27 Eigentumsrecht
e 5630/2011 Wohnungseigentum an 2/KG/Abstellplatz 15
f 481/2023 Adressenänderung
g 481/2023 Firmenwortlautänderung
- 93 ANTEIL: 81/8954
Julijsa Rul
GEB: 1965-12-24 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.6, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 6
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 81/8954
Dr. Goran Rul
GEB: 1964-12-03 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.6, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/1.OG/Top 6
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 95 ANTEIL: 121/8954
Johanna Theresia Reich
GEB: 1966-12-18 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.33, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 33
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 96 ANTEIL: 121/8954
Mag. Heribert Reich
GEB: 1968-01-13 ADR: Ortliebasse 5-9//Stg.2/T.21, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 33
d 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
e 20932/2012 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 97 ANTEIL: 43/4477
Ing. MSc Hakan Dayakli
GEB: 1989-04-18 ADR: Ortliebasse 5-9/1/12, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 12
d 3040/2017 Kaufvertrag 2017-03-09 Eigentumsrecht
e 3040/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3040/2017 Vorkaufsrecht
- 98 ANTEIL: 43/4477
Döndünur Dayakli
GEB: 1989-12-26 ADR: Ortliebasse 5-9/1/12, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/3.OG/Top 12
d 3040/2017 Kaufvertrag 2017-03-09 Eigentumsrecht
e 3040/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3040/2017 Vorkaufsrecht
- 99 ANTEIL: 68/4477
Stefan Seitner
GEB: 1981-03-12 ADR: Ortliebasse 5-9/2/9, Wien 1170
a 2521/1998 Veräußerungsverbot
b 5159/2001 Veräußerungsverbot
c 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 9
d 4449/2017 Kaufvertrag 2017-04-27 Eigentumsrecht

- e 4449/2017 Vorkaufsrecht
- 100 ANTEIL: 57/4477
Dr. Johannes Märk
GEB: 1967-01-05 ADR: Pfeilgasse 43, Wien, Josefstadt 1080
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/3.OG/Top 25
b 3541/2018 Kaufvertrag 2018-07-11 Eigentumsrecht
- 101 ANTEIL: 88/4477
Friedrich Enriquez de Salamanca
GEB: 1958-06-23 ADR: Ortliebasse 5-9/1/7, Wien 1170
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 1/2.OG/Top 7
b 20932/2012 Kaufvertrag 2012-01-12 Eigentumsrecht
c 4332/2018 Amtsbestätigung 2018-07-19 Eigentumsrecht
d 4332/2018 Zusammenziehung der Anteile
- 102 ANTEIL: 60/4477
Erwin Watzke
GEB: 1956-04-26 ADR: Anton Bruckner-Gasse 1, Oberwart 7400
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/DG/Top 34
b 5018/2018 Kaufvertrag 2018-06-19 Eigentumsrecht
c 5018/2018 Vorkaufsrecht
- 103 ANTEIL: 65/4477
Denise Haramia
GEB: 1995-04-07 ADR: Ortliebasse 5-9/2/10, Wien 1170
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 10
b 6176/2020 IM RANG 4563/2020 Kaufvertrag 2020-09-04 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 55/4477
Dipl.-Ing. Franz Puchinger
GEB: 1966-12-31 ADR: Wolf-Huber-Str. 6/4, Linz 4040
a 5630/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 2/2.OG/Top 11
b 2290/2022 Kaufvertrag 2022-04-01 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 2 auf Anteil B-LNR 18 19 24 27 38 44 46 54 93 bis 96
a 1986/1998 2887/2002 Schuldschein 1998-03-16
PFANDRECHT 39.099.000,--
4,92 % Z, 13 % VZ bzw ZZ, NGS 9.775.000,-- für
Bank Austria Aktiengesellschaft
b gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 2521/1998 Urkunde und Pfandurkunde 1998-01-16
PFANDRECHT 39,036.000,--
für Land Wien
- 5 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 2521/1998
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 6 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 5159/2001 Urkunde und Pfandurkunde 2001-08-23
PFANDRECHT 4.119.600,--
für Land Wien
- 7 auf Anteil B-LNR 6 11 13 18 19 24 27 38 44 46 49 54 93 bis 99
a 5159/2001
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien
- 8 auf Anteil B-LNR 7 8 12 14 16 bis 28 30 35 bis 40 44 bis 47
52 bis 55 93 bis 96
a 38/2010 5630/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-12-30
PFANDRECHT EUR 354.600,--
18 % Z, 20 % VZ bzw ZZ, NGS EUR 88.650,-- für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 9 a 5630/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 10 auf Anteil B-LNR 3
a 20293/2012 Pfandurkunde 2012-05-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
b gelöscht

- 11 auf Anteil B-LNR 18
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-11-16
 PFANDRECHT EUR 19.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 3.800,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- 12 auf Anteil B-LNR 24
 a 20932/2012
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IX Kaufvertrag
 2012-01-12 für
 Michael Dieminger (1951-03-24)
 b 20932/2012 VORRANG von LNR 13 vor 12
- 13 auf Anteil B-LNR 24
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-12-23
 PFANDRECHT EUR 55.000,--
 6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 11.000,-- für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 20932/2012 VORRANG von LNR 13 vor 12
- 14 auf Anteil B-LNR 93 94
 a 20932/2012 Pfandbestellungsurkunde 2011-12-02
 PFANDRECHT EUR 64.000,--
 18 % Z, 20 % VZ bzw ZZ, NGS EUR 12.800,--,-- für
 UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 44
 a 20932/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-11-17
 PFANDRECHT EUR 51.600,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 5.100,-- für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH (FN 116309v)
- 17 auf Anteil B-LNR 38
 a 21544/2012 Pfandurkunde 2011-11-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
 für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
 b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 3**
a 4636/2013 Pfandurkunde 2013-09-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,450.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 9
 a 7069/2015 Pfandurkunde 2015-07-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
 b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 27
 a 329/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-07-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)
 b gelöscht
- 28 auf Anteil B-LNR 51 58 bis 75**
a 2474/2017 Pfandurkunde 2017-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenkasse Neusiedl a.d. Zaya eGen (FN 54101k)
c 2474/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 2
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 28
d gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 97 98
 a 3040/2017
 VORKAUFRECHT gem Pkt X Kaufvertrag 2017-03-09 für
 Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
 Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 30 auf Anteil B-LNR 97 98
 a 3384/2017 Pfandurkunde 2017-02-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--

- für Erste Bank der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 286283f)
- b gelöscht
- 31 auf Anteil B-LNR 99
- a 4449/2017
VORKAUFSRECHT
gemäß Pkt. X Kaufvertrag 2017-04-27
für Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 32 auf Anteil B-LNR 99
- a 4717/2017 Pfandurkunde 2017-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)
- b gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 51 58 bis 75
- a 4706/2018 Pfandurkunde 2018-09-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenkasse Neusiedl a.d.Zaya eGen (FN 54101k)
- c 4706/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 4
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 34
- d gelöscht
- 36 auf Anteil B-LNR 102
- a 5018/2018
VORKAUFSRECHT
gemäß Punkt XII. Kaufvertrag 2018-06-19
für Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte
Gesellschaft m.b.H. (FN 84481m)
- 37 auf Anteil B-LNR 38
- a 136/2019 Pfandurkunde 2019-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 39 auf Anteil B-LNR 3 51 58 bis 75
- a 159/2020 Pfandurkunde 2020-01-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--
für Raiffeisenbank Traisen-Gölsental eGen (FN 75316i)
- c 159/2020 3923/2022 (Entscheidendes Gericht BG Klagenfurt -
6501/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 39
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 6
EZ 697 KG 56107 St. Gilgen C-LNR 285
- 41 auf Anteil B-LNR 50
- a 5172/2020 Pfandurkunde 2020-09-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 288.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- b gelöscht
- 46 auf Anteil B-LNR 3 51 58 bis 75
- c 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022) IM
RANG 5247/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde
2021-07-05
PFANDRECHT EUR 525.000,--
15 % VZ, NGS EUR 52.500,--
für WBI Beteiligungsverwaltungs GmbH (FN 361867h)
- d 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022)
Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- e 815/2022 (Entscheidendes Gericht BG Thalgau - 423/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 697 KG 56107 St. Gilgen C-LNR 298
EZ 2244 KG 01401 Dornbach C-LNR 9
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 46

47 auf Anteil B-LNR 50
a 4725/2022 Pfandurkunde 2022-09-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

48 auf Anteil B-LNR 49
a 770/2023 Pfandurkunde 2023-01-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 670.000,--
für Waldviertler Sparkasse Bank AG (FN 36924a)
b 770/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 496 KG 01402 Hernals C-LNR 48
EZ 3440 KG 01405 Ottakring C-LNR 14

49 gelöscht

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

Grundbuch 12.12.2023 12:34:46

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

Ad TZ 2076/1987

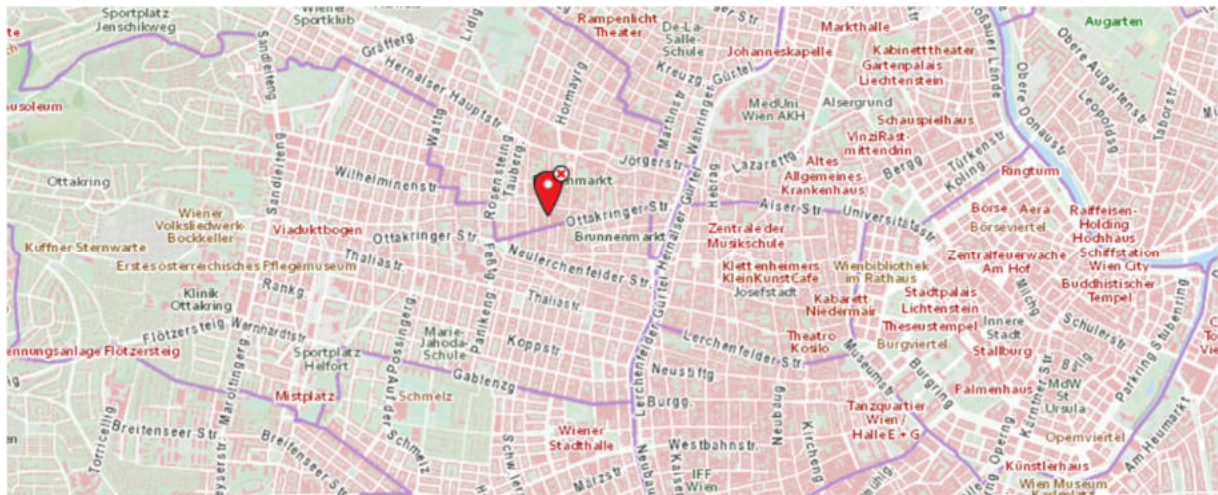
Gemäß Bescheid MA37/17 – Ortliebasse 5/7/86 vom 12.08.1986 wurden im Erdgeschoss zwei der freiwillig geschaffenen Stellplätze in Pflichtstellplätze für die im Umkreis von weniger als 500 m befindliche Liegenschaft Ottakringer Straße 72, EZ 313 umgewidmet. Die zwei Stellplätze Nr. 10 und Nr. 19 sind auf Bestandsdauer des Hauses auf der Liegenschaft Ottakringer Straße 72, EZ 313 der Kat.Gem. Hernals zu belassen.



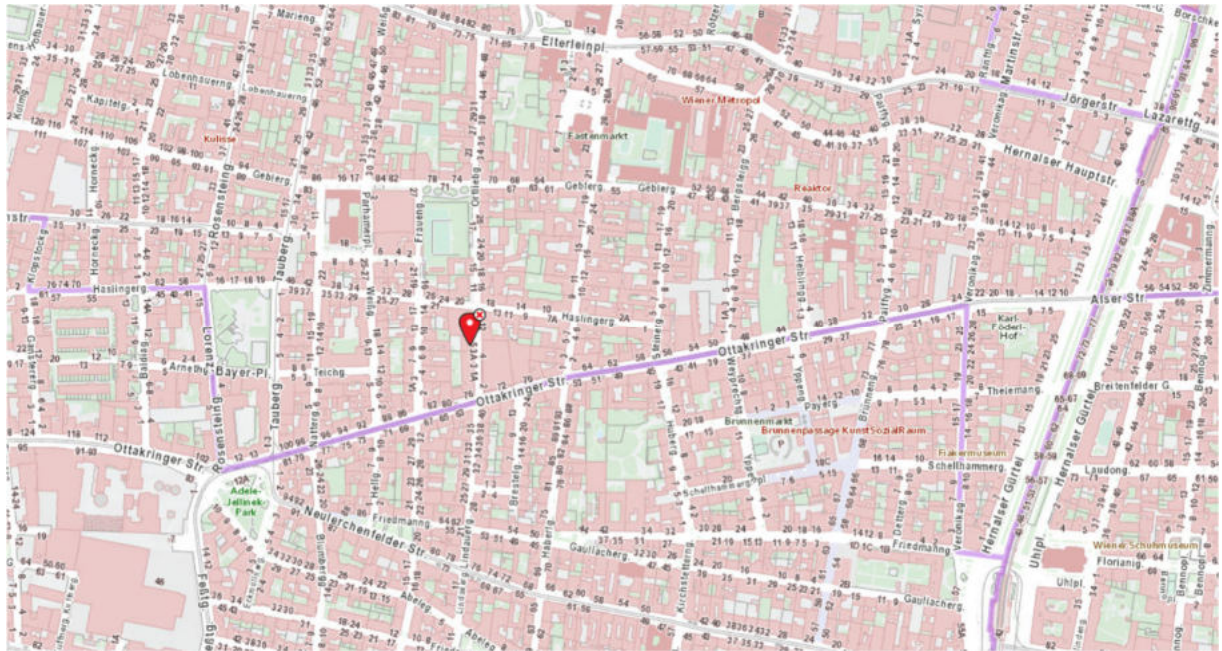
2.2 Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk im Kreuzungsbereich Ortliebasse / Haslingergasse in der Katastralgemeinde Hernals. Die Ortliebasse verbindet die Ottakringer Straße mit der Hernalser Hauptstraße und ist auf Höhe der gegenständlichen Liegenschaft als verkehrsberuhigte Tempo 30 km/h Zone und beidseitig beparkbare Einbahnstraße angelegt. Die Haslingergasse führt als Einbahn von der Ortliebasse zum Lorenz-Bayer-Platz und ist ebenfalls als verkehrsberuhigte Tempo 30 km/h Zone angelegt. Das Umfeld der Liegenschaft ist durch mehrgeschossige Wohnbauten aus der Gründerzeit und der Neuzeit gekennzeichnet. Es handelt sich um eine für den Bezirk nur durchschnittliche Geschäftslage.

Abb. 1: Makrolage



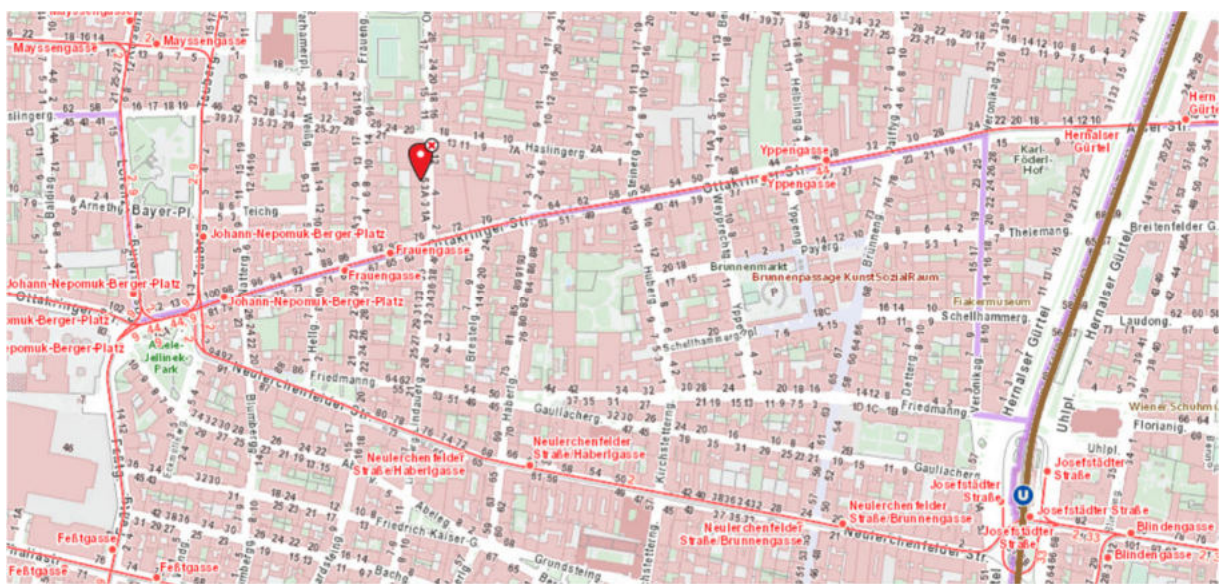
Quelle: wien.gv.at

Abb. 2: Mikrolage

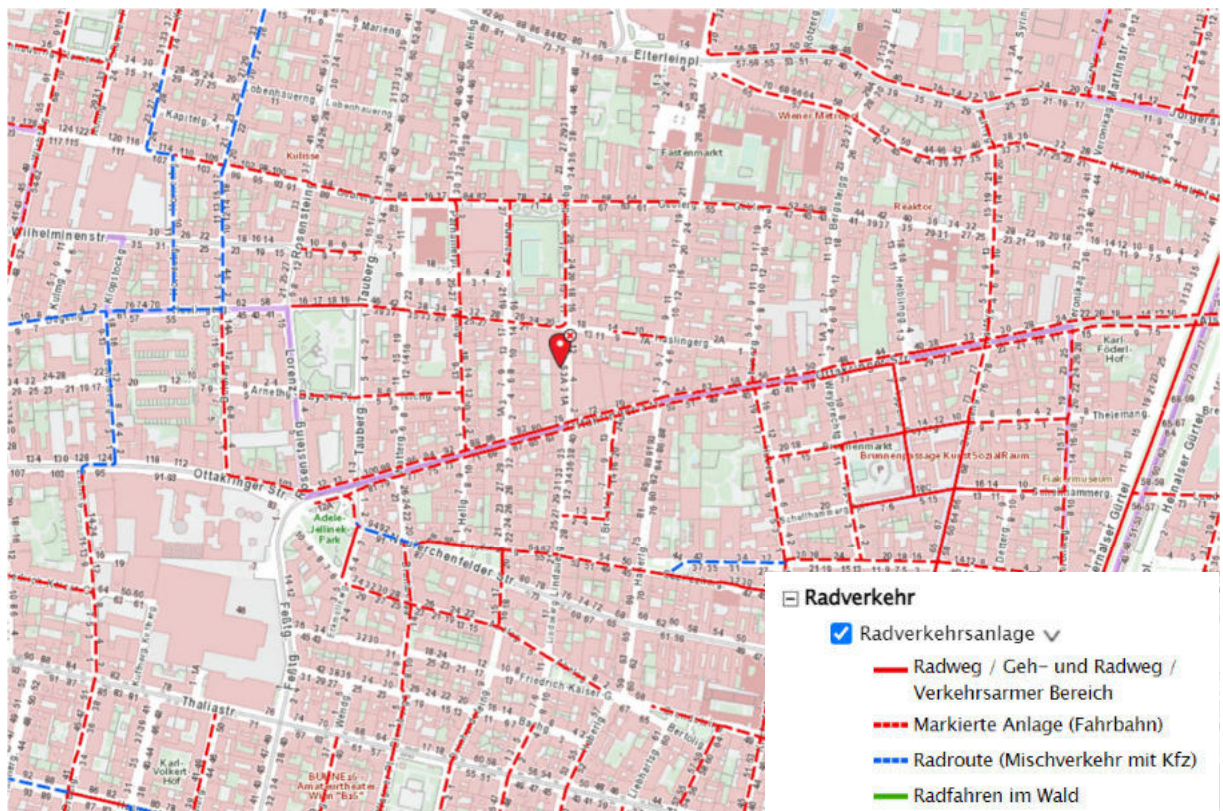
Quelle: wien.gv.at

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Es besteht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Haltestellen der Straßenbahnlinien 44 sowie 2 und 9 befinden sich fußläufig der Liegenschaft. Die U-Bahnlinie U6 (Josefstädter Straße) ist 3 Straßenbahnstationen entfernt.

Abb. 3: Anbindung an ÖPNV

Quelle: wien.gv.at

Abb. 6: Radverkehrsnetz

Quelle: wien.gv.at

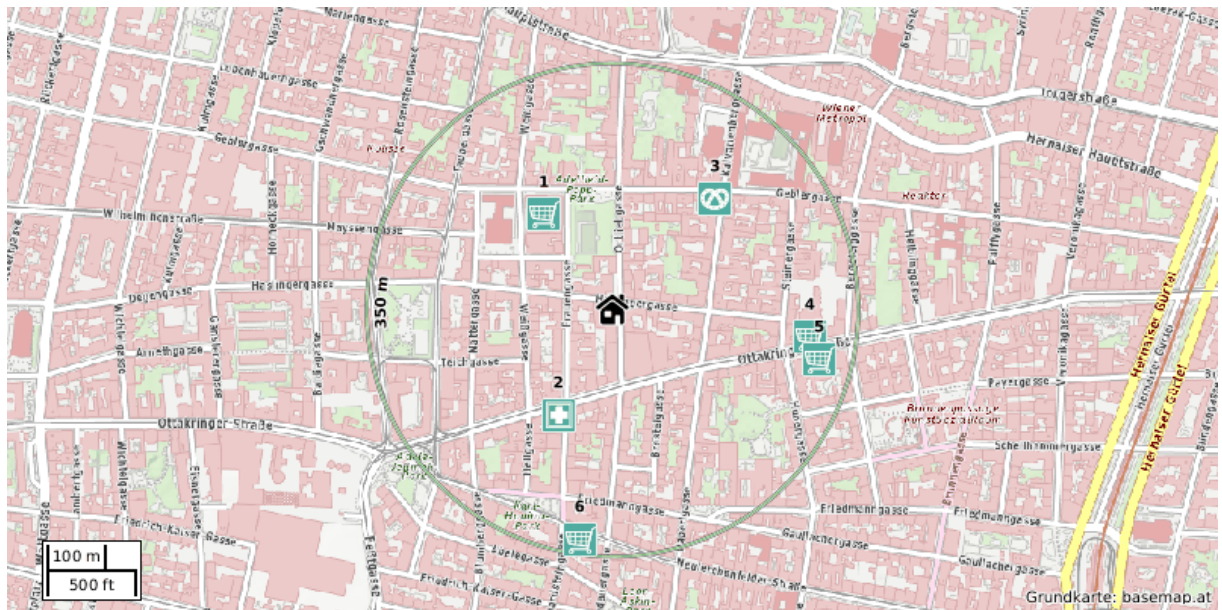
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (Ottakringer Straße, Hernalser Hauptstraße, direkt am Standort).

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschule, Gymnasien und die Bundesschule Kalvarienberg befinden sich in fußläufiger Distanz.

Kultur: Die kulturellen Einrichtungen der Wiener Innenstadt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen.

Gesundheit: Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im näheren Umfeld situiert.

Abb. 7: Nahversorgung

350 m Radius

**Supermarkt**

- 1 Merkur (167 m)
- 4 Spar (284 m)
- 5 Penny, Ottakringer Straße 41, 1160 Wien (302 m)
- 6 Billa (328 m)

**Drogerie**

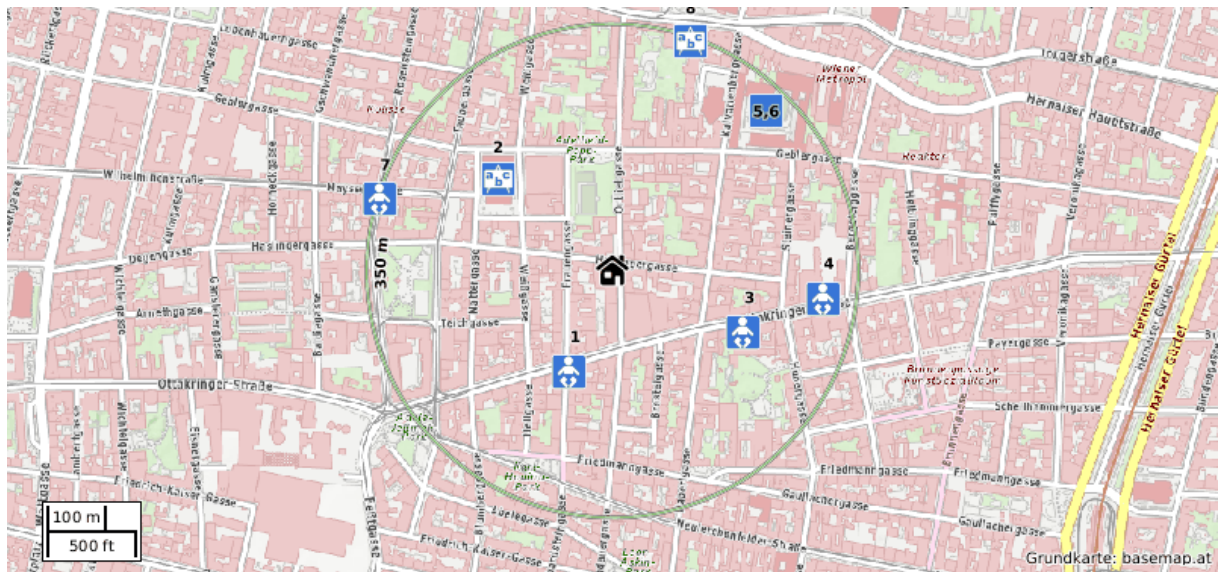
- 2 Bipa, Ottakringerstrasse 69, 1160 Wien (168 m)

**Bäckerei**

- 3 Cafe Bäckerei Sara, Kalvarienberggasse 19, 1170 Wien (215 m)

Quelle: immounited

Abb. 8: Aus- und Weiterbildung



350 m Radius

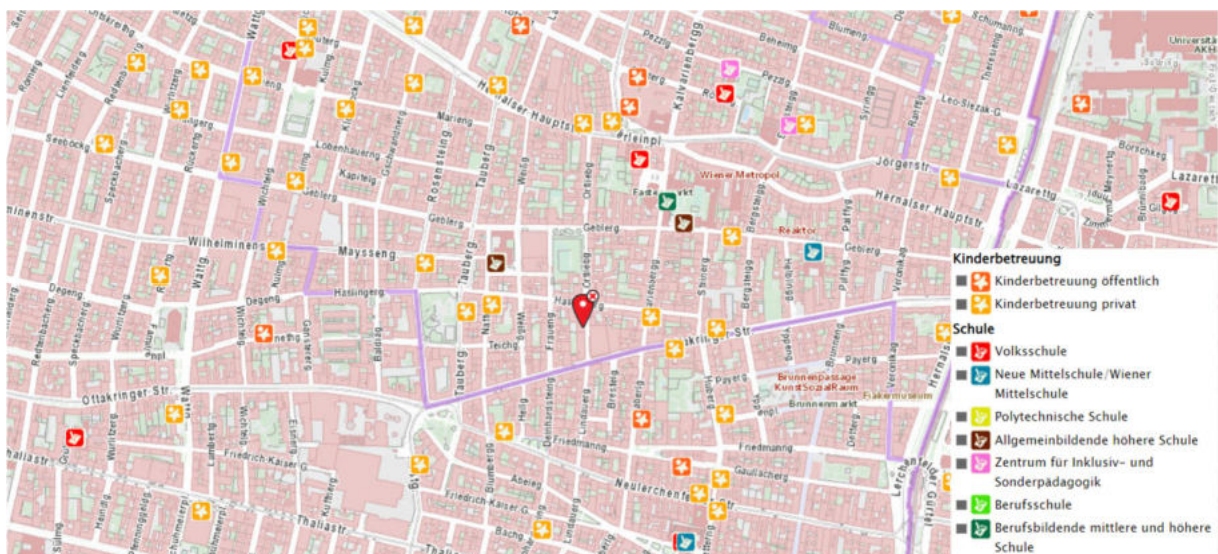
**Kindergarten**

- 1 Keine Namensinformation, Ottakringer Straße 67, 1160 Wien (149 m)
- 3 Kindergruppe Wohnhof Ottakring, Ottakringer Straße 49/2/5, 1160 Wien (213 m)
- 4 Blumenkinder (310 m)
- 7 Sportkindergruppe (340 m)

**Schule**

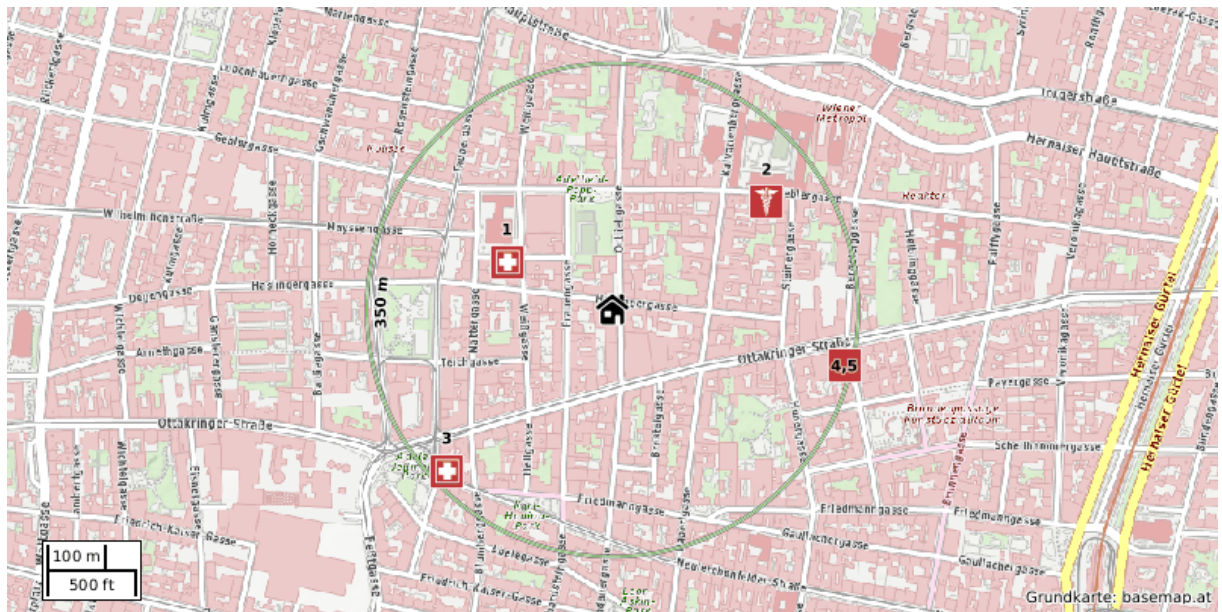
- 2 GRG 17 Parhamerplatz (208 m)
- 5 Hernalser Gymnasium Geblergasse (329 m)
- 6 Bundesschulen Kalvarienberg (302 m)
- 8 VS Kindermannngasse, Kindermannngasse 1, 1170 Wien (345 m)

Quelle: immounited



Quelle: wien.gv.at

Abb. 9: Gesundheit



350 m Radius

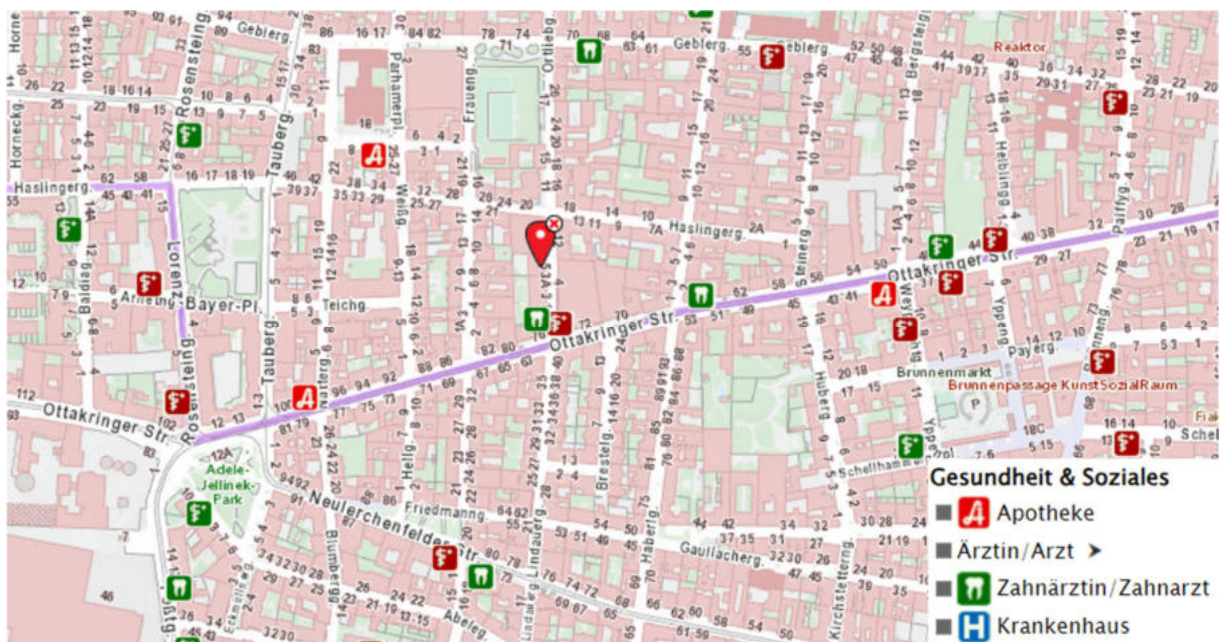
**Apotheke**

- 1 Apotheke Mag.pharm. Roland Clemens, Parhamerplatz 6, 1170 Wien (165 m)
- 3 Neulerchenfelder-Apotheke, Johann-Nepomuk-Berger-Platz 2, 1160 Wien (328 m)
- 4 Stern-Apotheke, Ottakringer Straße 39, 1160 Wien (332 m)

**Arzt**

- 2 Dr. med. Christoph Scherer, Geblergasse 53, 1170 Wien (268 m)
- 5 Dr. John K. Yeboah, Weyprechtgasse 7, 1160 Wien (346 m)

Quelle: immounited



Quelle: wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

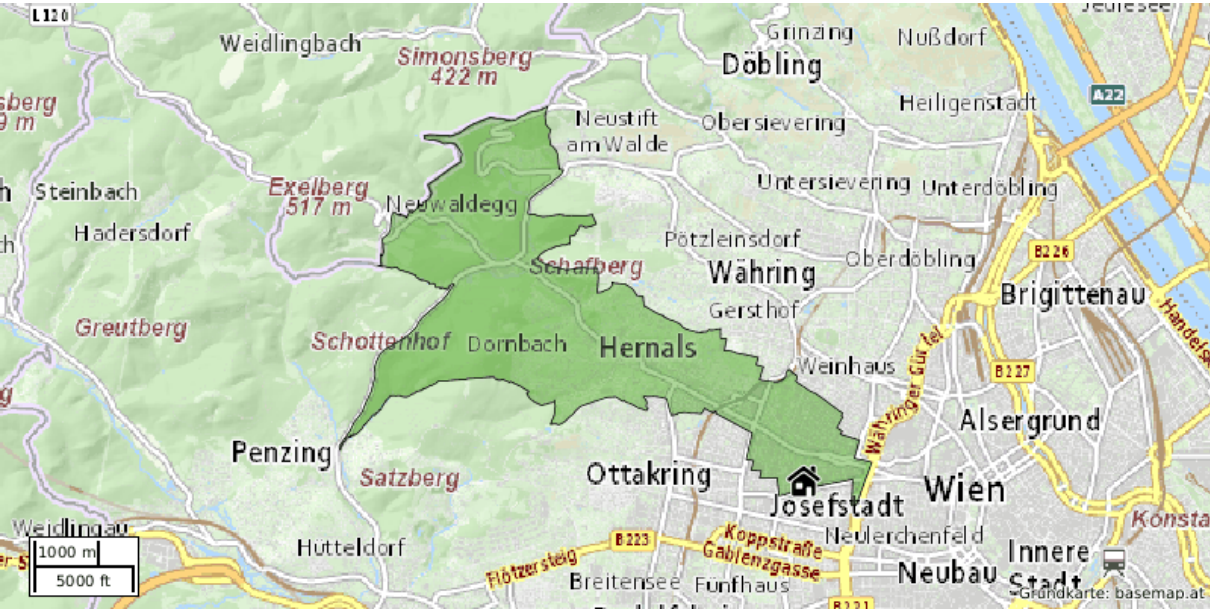
Abb. 10: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

2.2.5. Statistik

Abb. 11: Bezirk Hernals Allgemein



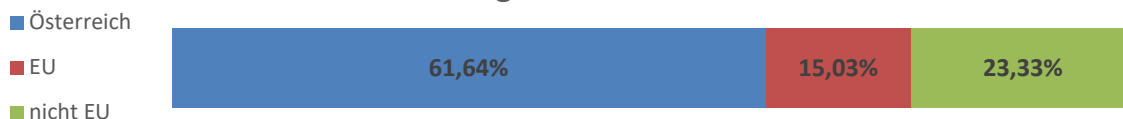
Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	57 180
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	9 144
Anzahl der Gebäude gesamt	6 137
Anzahl der Wohngebäude	5 318 (86,65 %)
Anzahl der Wohnungen	32 241

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.695,94
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 79.185.319,80
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	102,96
Promilleanteil Österreich	6,81
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	98,21
Promilleanteil Bundesland	30,42

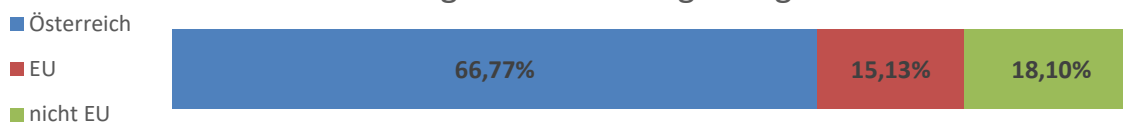
Verteilung nach Geschlecht



Verteilung nach Geburtsland

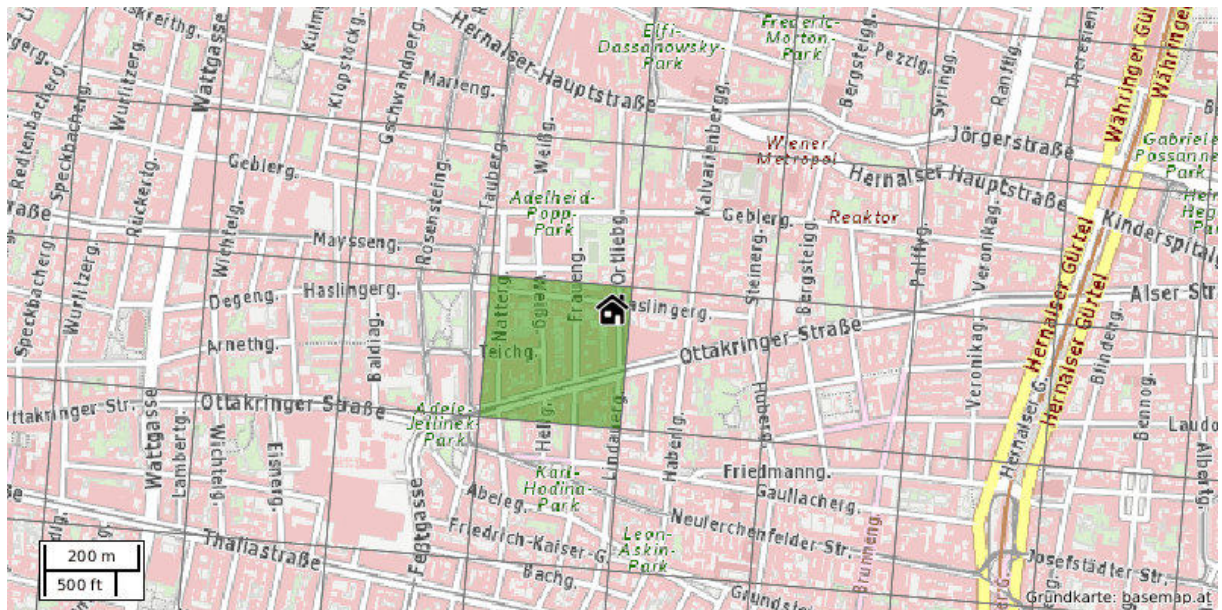


Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Quelle: immounited



Abb. 12: Mikroraster 250 m**Allgemein**

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	2 290
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	381
Anzahl der Gebäude gesamt	107
Anzahl der Wohngebäude	100 (93,46 %)
Anzahl der Wohnungen	1 289

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.661,69
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 3.062.485,81
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	100,88
Promilleanteil Österreich	0,26
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	96,23
Promilleanteil Bundesland	1,18

Quelle: immounited

2.3 Liegenschaft

2.3.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft mit den GST-Nr. .179 und .181 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Haslingergasse ist rd. 32 m, jene in der Ortliebasse rd. 55 m lang.

Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt lt. Grundbuch 1732 m². Die Umwandlung des Grundsteuerekatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. .179 und .181 nicht vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher nicht verbindlich.

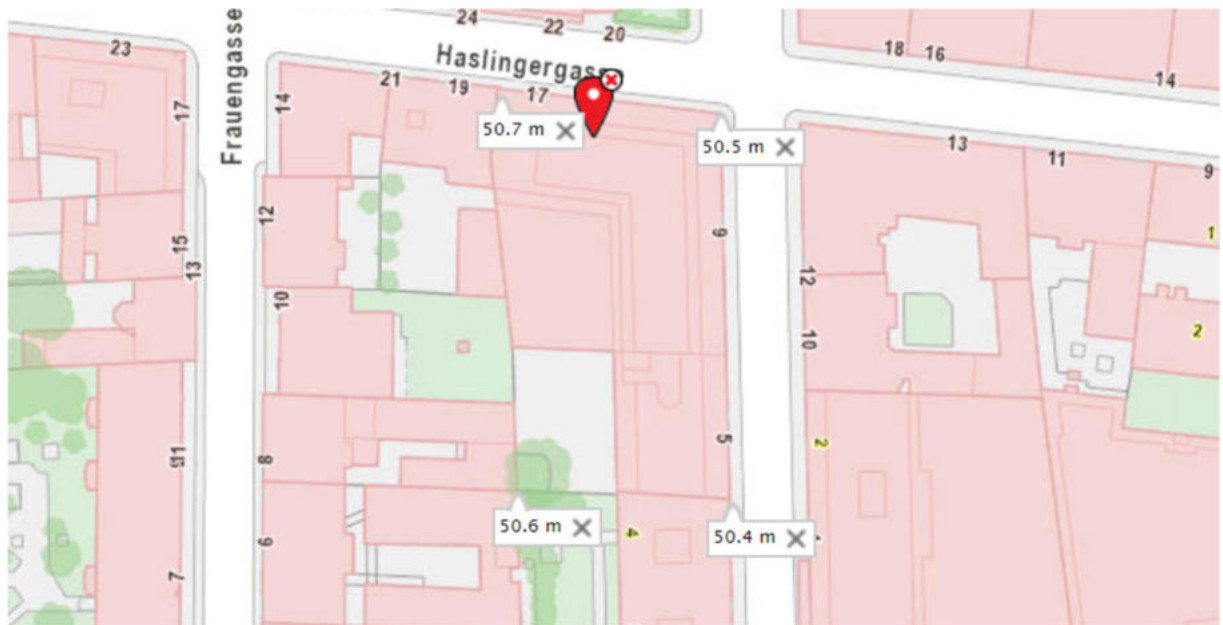
```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.179      Bauf.(10)          *      1118  Haslingergasse 17
                                   Ortliebasse 9
.181      GST-Fläche         *      614
                                   Bauf.(10)      330
                                   Gärten(10)     284  Ortliebasse 5
GESAMTFLÄCHE                  1732

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

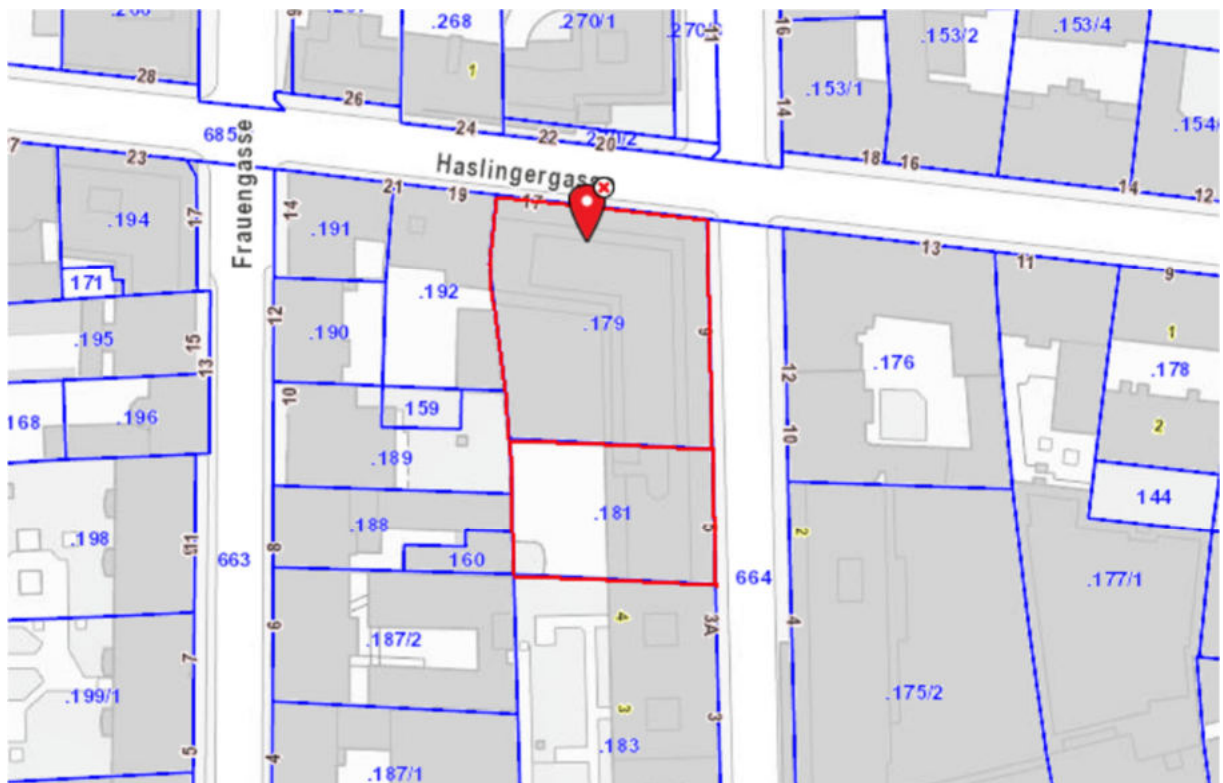
Abb. 13: Höhenprofil



GST-NR. .179 und .181 - Höhenangaben über Wiener Null

Quelle: wien.gv.at

Abb. 14: DKM – digitale Katastermappe



GST-Nr. .179 und .181

Quelle: wien.gv.at

Abb. 15: Luftbild

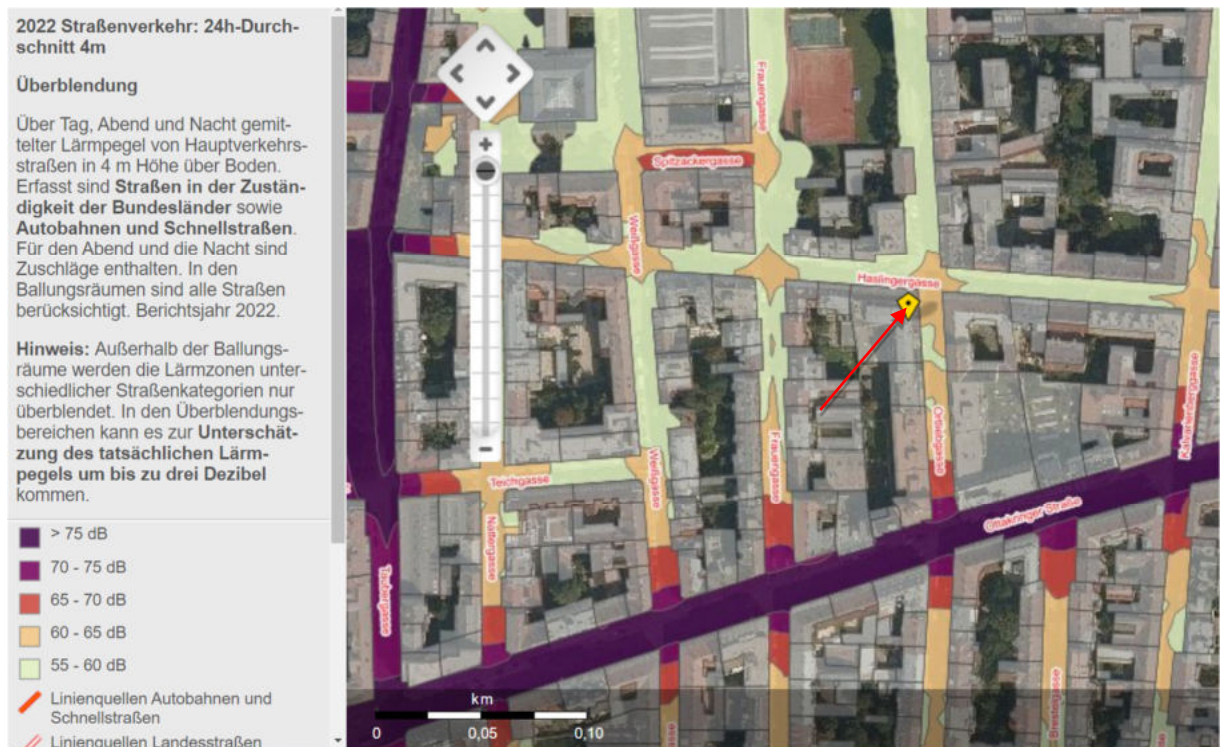


GST-Nr. .179 und .181

Quelle: wien.gv.at

2.3.3. Lärm

Abb. 16: Lärmkataster Straßenverkehr



Quelle: BMLFUW

Abb. 17: Lärmkataster Schienenverkehr

Quelle: BMLFUW

2.3.4. Kontamination

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Ergebnis	Information: Das Grundstück .179 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet
Ergebnis	Information: Das Grundstück .181 in Hernals (1402) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Onlineabfrage 08.01.2024

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen

Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.3.5. HORA-Pass

HORA-Pass

Adresse: Ortliebasse 5, 1170 Wien
Seehöhe: 207 m
Auswerteradius: 350 m
Geogr. Koordinaten: 48,21463° N | 16,32992° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

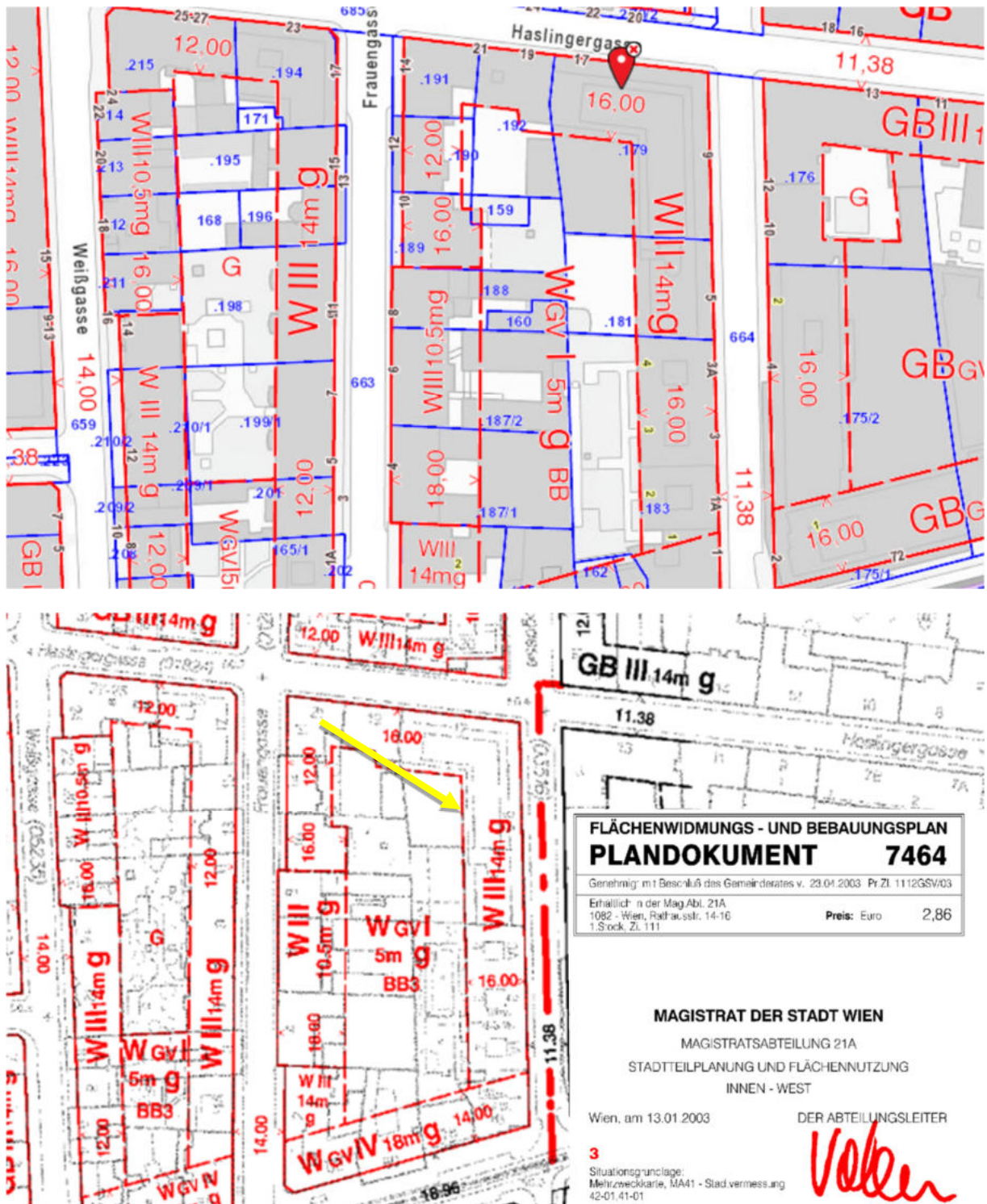
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 18: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



GST-Nr. .179 und .181

Quelle: wien.gv.at

Straßenseitig: WIII, 14 m höhenbeschränkt, 16 m Trakttiefe, geschlossene Bauweise
Hofseitig: W GV I, 5 m höhenbeschränkt, geschlossene Bauweise, BB 3

Plandokument 7464

BB3:

Auf den mit BB3 bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.



Abb. 19: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7464

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. April 2003, Pr. Zl. 01112/2003–GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7464 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinie bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Hernalser Hauptstraße, Ortliebasse,
Bezirksgrenze (Ottakringer Straße,
Johann-Nepomuk-Berger-Platz,
Rosensteingasse, Lorenz-Bayer-Platz)
und Rosensteingasse im 17. Bezirk,
Kat. G. Hernals**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien



MAG. KARL DVORAK



- 2 -

Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind. Am Parhamerplatz vor ONr. 18 (AHS Vorplatz) und Geblergasse ONr. 73-83 sowie in der Ortliebasse ggü ONr. 20-30 ist Vorsorge zur Pflanzung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.2. Entlang der Baulinien in Schutzzonen dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden, die Dachneigung darf 35 Grad nicht unterschreiten.
 - 3.3. An den zu den Verkehrsflächen der Hernalser Hauptstraße, Rosensteingasse, Lorenz-Bayer-Park zwischen den ONr. 1-6 und der Taubergasse gerichteten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
 - 3.4. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.5. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.7. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.8. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.9. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur in einem Ausmaß von maximal 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (**BB**) bestimmt:
 - 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.



- 3 -

- 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/ Wohngebiet- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.4. Auf den mit G **BB4** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
5. Gemäß § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 7 der BO für Wien wird bestimmt:
- 5.1. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zur Garagendeckenoberkante dem Bauland/gemischten Baugebiet zur Errichtung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen und der Raum darüber dem Grünland/Erholungsgebiet/Sportanlage zugeordnet ist. Die Errichtung von Stiegenaufgängen, Liftschächten und sonstigen für den Betrieb der Garage unbedingt notwendigen Anlagen ist im erforderlichen Ausmaß zulässig. Oberhalb der Garagendecke muss die Aufbringung eines Erdkörpers mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 m gewährleistet sein.
 - 5.2. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zur Gebäudedeckenoberkante dem Bauland/Wohngebiet und der Raum darüber der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet ist.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Quelle: wien.gv.at



MAG. KARL DVORAK



2.4 Gebäude

2.4.1. Wohn- und Geschäftshaus

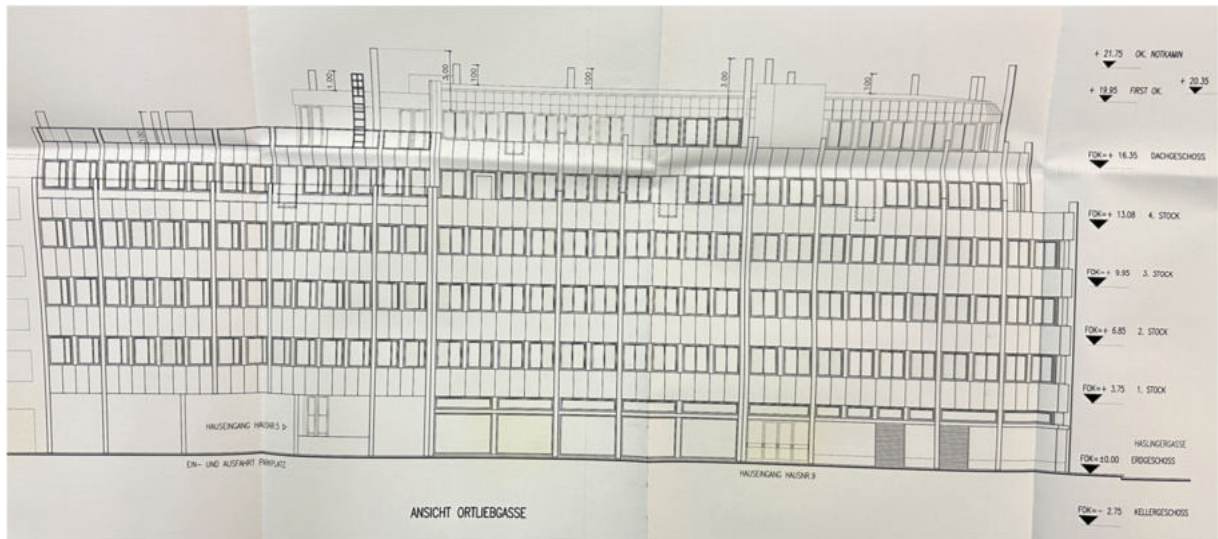
Das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 2 Gebäudekomplexen mit separaten Stiegenhäusern und Eingängen. Der Gebäudekomplex Ortliebasse 9 / Haslingergasse 17, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und 2 Terrassengeschossen wurde 1977 auf einer Eckparzelle errichtet. Auf Grundlage des Bescheides MA37/17 – Ortliebasse 9/1/84 vom 25.06.1984 und nachfolgenden Bescheiden wurden mehrmalig bauliche Änderungen und Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben und Umbauten vorgenommen. Auf Grundlage der Baubewilligung MA 37/17 – Ortliebasse 5/2/83 vom 15.11.1984 wurde der Bestand um ein Büro- und Lagergebäude erweitert, welcher ebenfalls Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und 2 Terrassengeschosse aufweist. Mit Bescheid MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/3000/96 vom 27.06.1997 und folgenden Bescheiden MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/534/98 und MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/1069/99 wurde der Umbau des Büro- und Lagergebäudes in ein Wohngebäude bewilligt. Mit Bescheid MA37/17-5026-1/2012 vom 17.1.2012 wurde die Bewilligung erteilt, die bestehende Tiefgarage um ein ehemaliges Lager zu erweitern, Stellplätze lagemäßig abzuändern und neue Stellplätze (Nr. 15 – Nr. 30) herzustellen.

Im Kellergeschoss befinden sich insgesamt 33 Tiefgaragenstellplätze, Einlagerungsräume, Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Im Erdgeschoss ist ein Geschäftslokal/ Lager untergebracht. In den Obergeschossen sind Wohnungen eingebaut. Die Erschließung der Stockwerke erfolgt über zwei Stiegenhäuser mit Zwischenpodesten und zwei Liftanlagen, Gegensprechanlagen sind vorhanden. Hofseitig sind 18 KFZ-Außenstellplätze situiert, welche von der Ortliebasse über den Innenhof erschlossen sind.

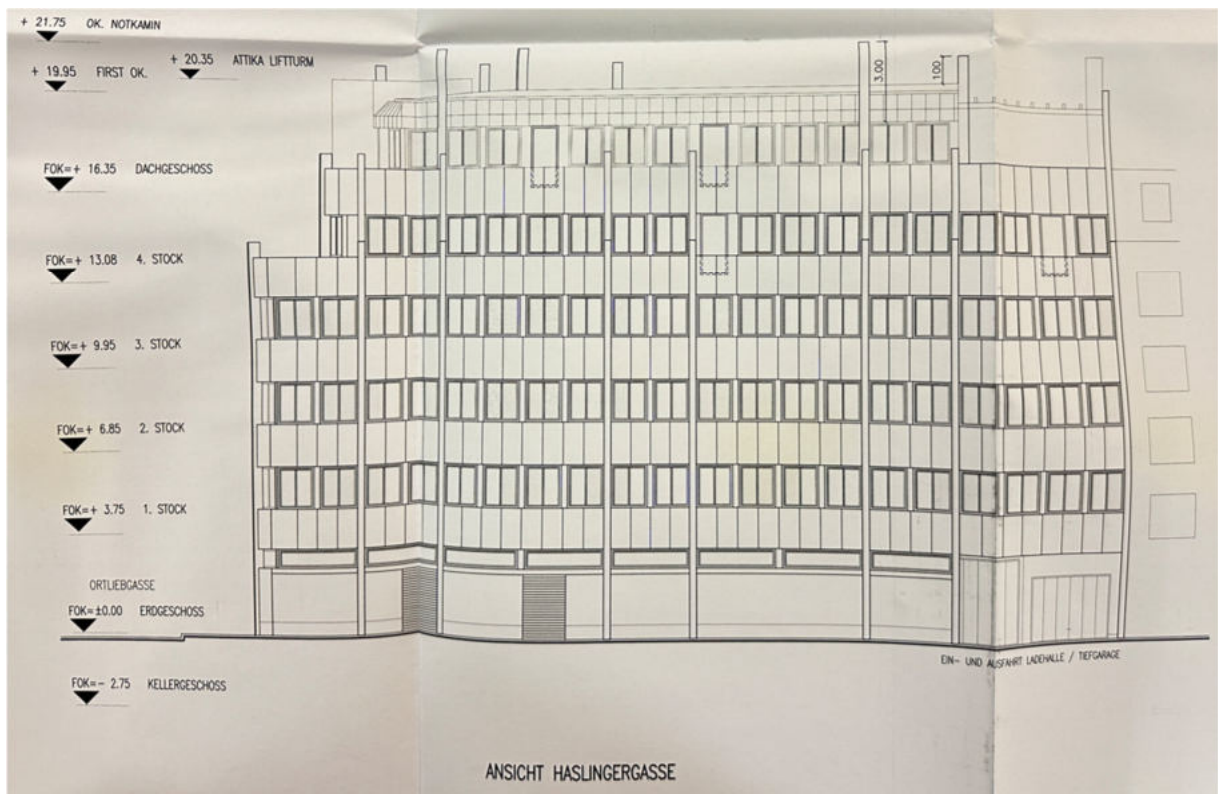
2.4.2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Gebäudekomplex ist außen in einem abgenutzten Erhaltungszustand. Thermische Sanierungsmaßnahmen (Wärmeschutzfassade, Dämmung der Kellerdecken usw.) wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mangels thermischer Sanierung ist von einer unterdurchschnittlichen Gebäudeenergieeffizienz auszugehen. In der Vorschau der HV EGW für das Jahr 2024 ist die Sanierung der Stützen/ Säulen des Gebäudekomplexes geplant, da diese teilweise bereits stark korrodiert sind. Ein Sanierungskonzept bzw. Kostenvoranschläge für diese kostenintensive Maßnahme liegen zum Stichtag nicht vor. Die inneren Allgemeinflächen sind insgesamt noch gut erhalten.

2.4.3. Pläne



Ausschnitt aus Bestandsplan (Plan Nr. 03/211) Schnitt/ Ansichten vom 15.02.1999



Ausschnitt aus Bestandsplan (Plan Nr. 03/211) Schnitt/ Ansichten vom 15.02.1999

2.5 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2011 Wohnungseigentum begründet. Gemäß Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 73 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Diese gliedern sich in:

53 Wohnungen

1 Geschäftslokal und Lager (in der Natur = Erweiterung der Tiefgarage *)

1 Tiefgarage mit 15 Stellplätzen für KFZ

7 Stellplätze für KFZ überdacht (im Freien)

11 Stellplätze für KFZ im Freien

*) Hingewiesen wird, dass erst nach der Begründung des Wohnungseigentums im Jahre 2011 mit Bescheid MA37/17-5026-1/2012 vom 17.1.2012 die Bewilligung erteilt wurde, die bestehende Tiefgarage um ein ehemaliges Lager zu erweitern, Stellplätze lagemäßig abzuändern und neue Stellplätze (Nr. 15 – Nr. 30) herzustellen.

Der Grundbuchstand und die Berechnung der Nutzwerte auf der Liegenschaft stimmen daher zum Stichtag nicht mit der Natur überein. Zur Herstellung der grundbücherlichen Ordnung ist daher eine Neufestsetzung der Nutzwerte durch ein neues Nutzwertgutachten erforderlich.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass es durch die Neufestsetzung der Nutzwerte hinsichtlich des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 3 zu einer (eventuell erheblichen) Veränderung des gegenständlichen Miteigentumsanteiles kommt und sich dementsprechend die aktuellen Betriebskosten und Reparaturrücklage erheblich verändern könnten.

Der SV hat hinsichtlich dieser Problematik mit Herrn Kmochan, Leiter der Hausverwaltung EGW um eine Schätzung der zukünftigen Veränderung der Vorschreibung für das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 3 ersucht, bedauerlicherweise jedoch lediglich die allgemeine Auskunft erhalten, dass sich zukünftig die Vorschreibung erhöhen wird. Insbesondere muss aufgrund der im Jahre 2024 geplanten Sanierung der Stützen/ Säulen des Gebäudekomplexes auch die Dotierung der Reparaturrücklage entsprechend angehoben werden.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011 umfasst das Wohnungseigentum folgende Teile des auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Objektes:

- 1) Die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Kellerabteile und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenputz, Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag inkl. der dazugehörigen Abflüsse - jedoch nicht die darunter befindlichen Deckenkonstruktionen, Isolierungen, Leitungen und tragenden Teile der Decken und Wände;
- 2) die in den Räumen vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände;
- 3) Fenster, Terrassen-, Balkon- und Loggientüren (mit Innen- und Außenanstrich) samt Fensterstock und Fensterbänken, Rollläden, und Jalousien, Innentüren, Portale, Wohnungseingangstür samt Zargen und Schloss;
- 4) die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, wie Wandschränke, Küchen-, Bad-, Wasch- und Toiletteneinrichtungen, Innensprechteller der Gegensprechanlage;
- 5) Versorgungsleitungen für elektrischen Strom, Gas, Fernwärme, Abluft, Heizung und sanitäre Anlagen jeweils von der Abzweigung in die einzelne Wohnungseigentumseinheit, ausgenommen Durchgangsleitungen; Zähler und Messeinrichtungen - auch außerhalb der Wohnungseigentumseinheit -, sofern sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen; Läutevorrichtungen und sonstige Schwachstromanlagen von der Grenze der Wohnungseigentumseinheit;
- 6) Grundfläche der KFZ-Stellplätze innerhalb der Markierung.

Quelle: Auszug aus Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011

Zu baulichen Maßnahmen wurde folgende Sondervereinbarung (Pkt. III, c) getroffen:

c) bauliche Maßnahmen

Die Vornahme baulicher Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumseinheit erfolgt, abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, gemäß § 16 Abs. 2 WEG 2002, wobei sich die Wohnungseigentümer verpflichten, die Hausverwaltung vor der Durchführung der baulichen Veränderungen von diesen in Kenntnis zu setzen.

Die Wohnungseigentümer sind bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 WEG 2002 verpflichtet, dem Ansuchen eines Wohnungseigentümers um bauliche Veränderung oder die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen im Rahmen seines Wohnungseigentums zuzustimmen.

Das Anbringen von Schildern, Werbetafeln und dgl. ist nur im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

Der Eigentümer des Geschäftslokals und des Lagers KG/EG/Top 1 hat das Recht die Außenfassade des ihm zugeordneten Wohnungseigentumsobjekts zu nutzen und Schilder und Werbetafeln im ortsüblichen Ausmaß anzubringen.

Quelle: Auszug aus Wohnungseigentumsvertrag vom 27.09.2011



2.6 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 3 (Anteil 749/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1 und B-LNR 58 bis 75 (Summe der Anteile 115/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplätze 2 – 19, inliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9.

In der Natur sind die hofseitigen Abstellplätze 2-19 der B-LNR 58 bis 75 für den Betrieb des Geschäftslokales Top 1 der B-LNR 3 von erheblicher Bedeutung und sind die gegenständlichen 19 Wohnungseigentumsobjekte daher als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

2.6.1 B-LNR 3: Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1

Das Wohnungseigentumsobjekt besteht lt. Nutzwertgutachten vom 19.05.2010 aus einer im Erdgeschoss situierten Lager- und Lokalfäche von gesamt 848,86 m², sowie einem Lager im Kellergeschoss von 794,09 m² (= in der Natur Erweiterung der Tiefgarage), somit gesamt 1.642,95 m².

Für die Lager- und Lokalfäche im Erdgeschoss wurde mit Bescheid (MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/13075-1/2010) vom 04.01.2011 die Bewilligung für bauliche Änderungen bezüglich der Raumeinteilung und Raumwidmung des Lokals und des Lagers im Erdgeschoss zur Errichtung eines Geschäftslokals erteilt. Die Fertigstellung (MA37/ 17 – Ortliebasse 5-9/529825-2014-13) wurde im Jänner 2018 vollständig belegt.

Gemäß dem Austauschplan bezüglich Änderungen im Rahmen § 62 - Umbau eines bestehenden Lagers in ein Geschäftslokal - vom 11.10.2017 weist das Geschäftslokal im Erdgeschoss nunmehr eine Nettogesamtfläche von 931 m² auf und umfasst eine Verkaufsfläche mit zwei Kühlzonen, Büro, Aufenthaltsraum, Lagerbereich, Technikraum und Aufenthalts- und Sanitärräume. Der Hauptzugang und die Zufahrt für PKW und Kleinlastfahrzeuge ist über den, als Parkplatz genutzten Innenhof Ortliebasse 5 hergestellt. Erschließungen sind zudem von der Haslingergasse und der Ortliebasse 9 gegeben. Das dem WE-Objekt zuzuordnende Lager im Kellergeschoss, welches nach dem Nutzwertgutachten vom 19.05.2010 eine Nutzfläche von 794,09 m² aufweist, wurde mit Bescheid (MA37/17-5026-1/2012) vom 17.1.2012 in eine Tiefgarage mit 20 KFZ-Stellplätzen umgebaut. Somit wurde die bereits bestehende Tiefgarage erweitert, die KZF-Stellplätze Nr. 13 und 14 (Fremdeigentum) lagemäßig abgeändert (befinden sich nunmehr im erweiterten Teil) und zusätzliche 18 Stellplätze geschaffen.

Der Aufzug in das Geschäftslokal wurde zugemauert und außer Betrieb gestellt. Mit 08.12.2017 galt die Fertigstellung als vollständig belegt (Fertigstellungsanzeige MA37-17 – Ortliebasse 5/668697-2014-68 vom 28.12.2017). Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine Rampe von der Haslingergasse, sowie über die Stiegenhäuser und Personenlifte.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom SV nicht überprüft wurde, ob hinsichtlich dieser Erweiterung der Tiefgarage die baubehördlich vorgeschriebenen Maßnahmen (Brandschutz, Lüftung, usw.) vom Eigentümer auch tatsächlich umgesetzt wurden.

2.6.2 B-LNR 3: Nutzflächen

Nutzfläche Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1 gemäß Nutzwertgutachten vom 19.05.2010

TOP 1	GESCHÄFTSLOKAL		
	<i>Geschäftslokal aufgeteilt in:</i>		
	Anteil Lager Kg.	794,09	0,350 277,93
	Anteil Lager Eg.	712,20	0,450 320,49
	Anteil Lokal	136,66	1,100 150,33
		1642,95	748,75
		<i>gerundet:</i>	749 749

Quelle: Auszug aus Nutzwertberechnung für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 (1) WEG 2002 für die Liegenschaft 1170 Wien, Ortliebasse 5-9, GZ: WM180/2010, Architekt Wolfgang Mayr vom 19.05.2010

Nettogesamtfläche Geschäftslokal EG gemäß Austauschplan bezüglich Änderungen im Rahmen § 62 - Umbau eines bestehenden Lagers in ein Geschäftslokal - vom 11.10.2017

<u>Austauschplan</u>	<u>Nettogesamtfläche, m²</u>
Windfang	4,70
WC/ Umkleide	6,70
Vorraum	8,70
Aufenthaltsraum	14,40
Büro	31,60
Verkaufsfläche	772,94
Lager	55,26
Technikraum	34,40
Kunden WC	2,30
	931,00

Die Nutzfläche der ehemaligen Lagerfläche (= in der Natur Erweiterung der Tiefgarage) im Kellergeschoss beträgt gemäß Ausführungsplan/ Schaffung von 18 freiwilligen Stellplätzen vom 7.11.2017 750,56 m².



2.6.3 B-LNR 3: Bestandsverhältnisse

Festgehalten wird, dass der Gemeinschuldner Herr Daniel Goman trotz mehrmaliger telefonischer Kontaktaufnahme und schriftlicher Urgenzen durch den SV im Zeitraum 12.2023 bis 04.2024 lediglich drei Mietverträge übermittelt hat. Ebenso blieb die schriftliche Anfrage mit einem Fragenkatalog des SV vom 05.02.2024 an Herrn Rechtsanwalt DDr. Michael Dohr, Rechtsvertreter des Herrn Daniel Goman bedauerlicherweise unbeantwortet. Mangels Mitwirkung des Gemeinschuldners mussten vom SV bei der Bewertung daher teilweise besondere Bewertungsannahmen getroffen werden. Es wird in diesem Zusammenhang daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder dem Insolvenzverwalter noch dem SV schriftliche oder mündliche Nebenvereinbarungen zu diesen Mietverträgen usw. bekannt sind. Weiters ist nicht bekannt, ob noch weitere Bestandsverhältnisse – außer den unten angeführten Mietverträgen – bestehen.

Laut dem übermittelten Mietvertrag vom 11.02.2010, abgeschlossen zwischen Herrn Daniel Goman und der Intergast Handels GmbH ist das Geschäftslokal mit einer Geschäftsfläche von rd. 940 m² inkl. 8 Stellplätzen (siehe Pkt. 2.5.2) an die Intergast Handels GmbH zu Geschäftszwecken mit der Einschränkung auf Getränke- und Lebensmittelhandel auf 15 Jahre befristet vermietet. Der Mietbeginn war der 01.02.2010 sodass das Mietverhältnis am 31.01.2025 endet. Unter Pkt. III des Mietvertrags findet sich zudem wie folgt: „Bei regelmäßiger Bezahlung des vereinbarten Mietzinses wird das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre verlängert.“ Laut dem vom Insolvenzverwalter übermittelten Kontoauszug werden vom Mieter, der Firma Intergast Handels GmbH für Lokal/ EG und Lager/ EG EUR 10.728,49 inkl. 20% Ust pro Monat überwiesen.

Hinsichtlich der 18 Stellplätze in der erweiterten Tiefgarage (=im Grundbuch Lager/ KG) liegen dem SV lediglich zwei Mietverträge vor. Laut dem vom Insolvenzverwalter übermittelten Kontoauszug werden:

1. vom Mieter Herrn Slavisa Jovanovic für ein Lager/ Abstellplatz EUR 500.- pro Monat überwiesen. Hierzu liegt kein Mietvertrag vor. In der Bewertung wird unterstellt, dass es sich hierbei um die Fläche handelt, auf der sich die Stellplätze 31 und 33 befinden, da diese Fläche von der übrigen Garage abgeteilt und als Lager verwendet wird.
2. vom Mieter Herrn Walter Seelos für einen Garagenplatz EUR 150.- pro Monat überwiesen. Laut vorliegendem Mietvertrag vom 17.05.2013 handelt es sich um den Stellplatz Nr. 1. in der Garage.

3. von der Mieterin Frau Aleksandra Rosic für einen Garagenplatz EUR 100.- pro Monat überwiesen. Laut vorliegendem Mietvertrag vom 14.06.2023 handelt es sich um den Stellplatz Nr. 2 in der Garage.

Es wird daher in der Bewertung nach Rücksprache mit dem Insolvenzverwalter die besondere Bewertungsannahme der Bestandsfreiheit der übrigen Stellplätze in der erweiterten Tiefgarage unterstellt.

2.6.4 B-LNR 3: Betriebskosten und Reparaturrücklage



**Eigentümergeinschaft
ORTLIEBGASSE 5-9
UID ATU66784036
Verwalter: EGW
Andreasgasse 9
1070 Wien
HG Wien, FN 84481m**

25280 001 01

HERRN
GOMAN DANIEL
ORTLIEBGASSE 5-9/2/28
1170 WIEN

Wien, 2.05.2024

VERR.NR.: 25280 001 01 *→ Lokal*
ENTGELT AB 1.1.2024
OBJEKT 1170 WIEN, ORTLIEBGASSE 5-9

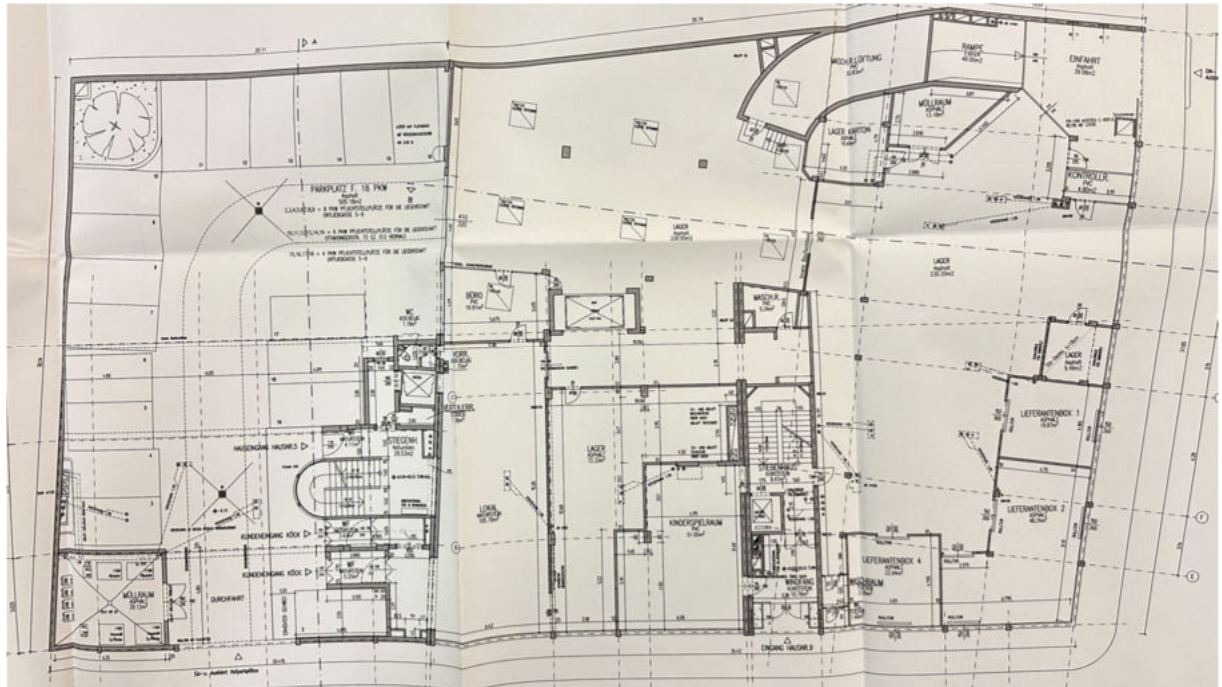
gilt als Dauerrechnung i.S.d. UStG

ENTGELT AB 1.1.2024	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Rücklage			239,43
Betriebskosten		374,50	374,50
USt-Basis/Nettobetrag		374,50	613,93
Umsatzsteuer		74,90	74,90
Gesamt			688,83

Angemerkt wird, dass die aktuelle Vorschreibung für die B-LNR 3 im ortsüblichen Vergleich viel zu niedrig erscheint. Der SV hat daher mit Herrn Kmochan, Leiter der Hausverwaltung EGW um eine Schätzung der zukünftigen Veränderung der Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt B-LNR 3 ersucht, bedauerlicherweise jedoch lediglich die allgemeine Auskunft erhalten, dass sich zukünftig die Vorschreibung erhöhen wird. Insbesondere muss aufgrund der im Jahre 2024 geplanten Sanierung der Stützen/ Säulen des Gebäudekomplexes auch die Dotierung der Reparaturrücklage entsprechend angehoben werden.

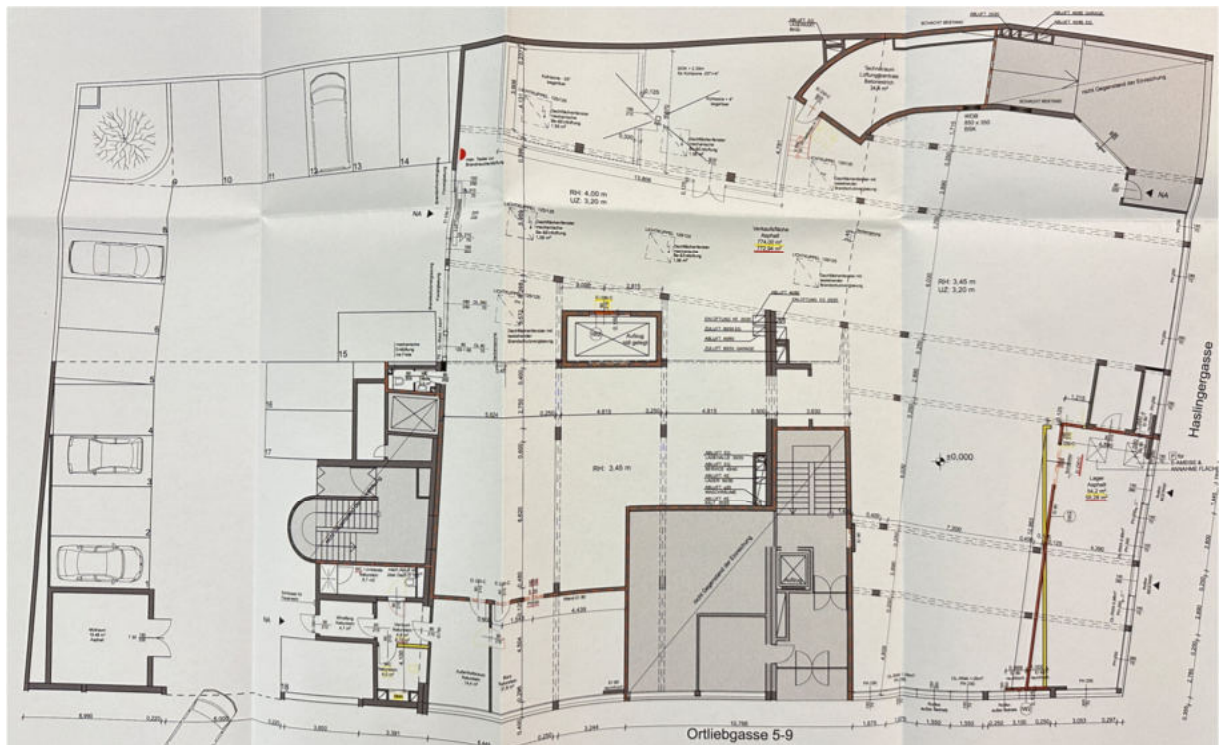
2.6.5 B-LNR 3: Pläne

Abb. 20: Erdgeschoss Lager und Geschäftslokal Top 1

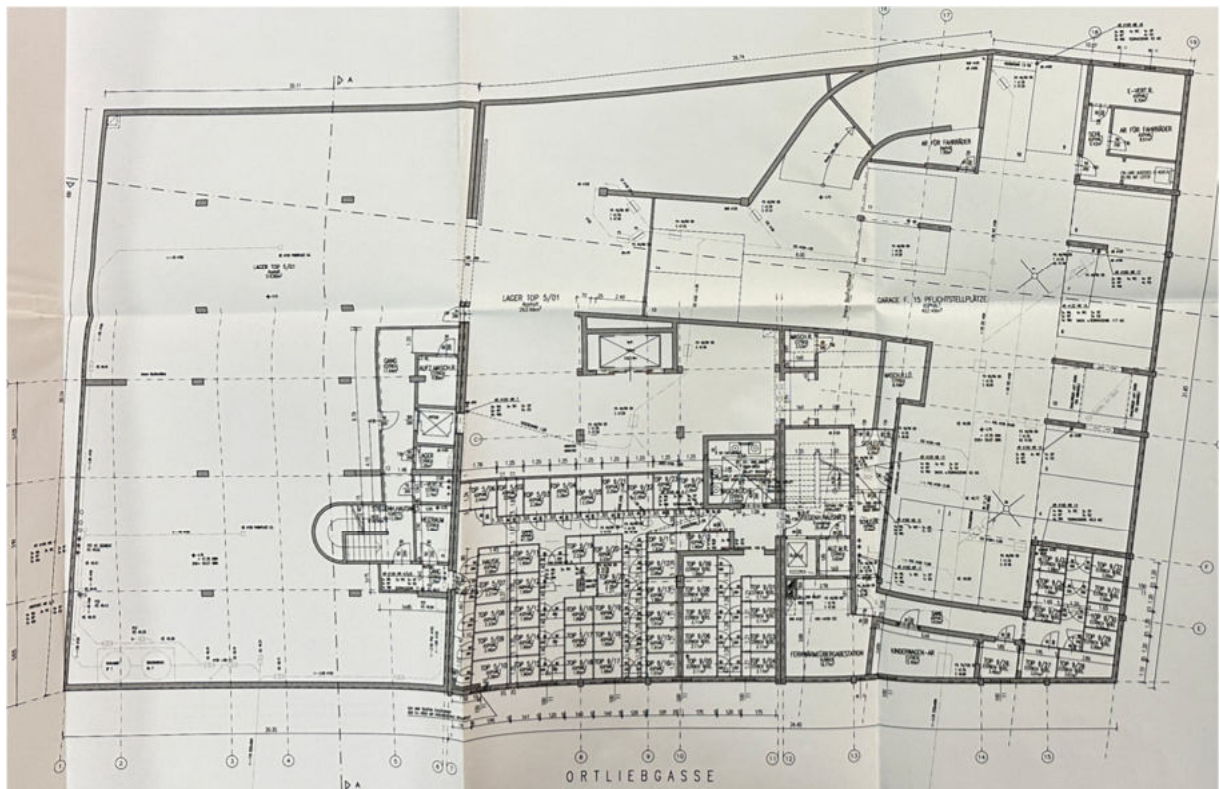


Quelle: Bestandsplan (Plan Nr. 03/204) Grundriss Erdgeschoss vom 15.02.1999

Abb. 21: Erdgeschoss Geschäftslokal



Quelle: Umbau eines best. Lagers in ein Geschäftslokal - Austauschplan (Plan Nr. 117_ERP_AT_1710) Grundriss vom 11.10.2017

Abb. 22: Kellergeschoss Lager 5/01

Quelle: Bestandsplan (Plan Nr. 03/203) Grundriss Keller vom 15.02.1999

Abb. 23: Kellergeschoss Stellplätze

Quelle: Ausführungsplan, Schaffung von freiwilligen Stellplätzen (Plan Nr. 10-004_19042010/0402) vom 07.11.2017

2.6.6 B-LNR 58-75: Wohnungseigentum an KFZ-Stellplätzen Nr. 10 und Nr. 19

Die gegenständlichen 18 Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im Innenhof, sind über die Ortliebasse erschlossen und gliedern sich wie folgt:

7 Stellplätze für KFZ überdacht (im Freien)

11 Stellplätze für KFZ im Freien

Laut Bescheid MA37/17 – Ortliebasse 5/7/86 vom 12.08.1986, verbüchert unter TZ 2076/1987 wurden im Erdgeschoss zwei der freiwillig geschaffenen Stellplätze in Pflichtstellplätze für die im Umkreis von weniger als 500 m befindliche Liegenschaft Ottakringer Straße 72, EZ 313 umgewidmet. Die zwei Stellplätze Nr. 10 und Nr. 19 sind auf Bestandsdauer des Hauses auf der Liegenschaft Ottakringer Straße 72, EZ 313 der Kat.Gem. Hernals zu belassen. Laut telefonischer Auskunft des Gemeinschuldners Herrn Daniel Goman wurde die faktische Nutzung der Stellplätze Nr. 10 und Nr. 19 nicht abgetreten und befinden sich diese Stellplätze in der Verfügungsgewalt des Eigentümers. Diese Angabe wurde der Bewertung zu Grunde gelegt.

2.6.7 B-LNR 58-75: Bestandsverhältnisse

Lt. Mietvertrag vom 11.02.2010, abgeschlossen zwischen Herrn Daniel Goman und der Intergast Handels GmbH sind das Geschäftslokal mit einer Geschäftsfläche von rd. 940 m² inkl. 8 Stellplätzen vermietet.

Herr Cakir Murat, Geschäftsführer der Intergast Handels GmbH hat dem SV am 01.05.2024 telefonisch erklärt, dass die übrigen 10 KFZ-Stellplätze im Innenhof um einen Pauschalbetrag von EUR 1.200.- angemietet sind. Dieser Betrag deckt sich mit dem vom Insolvenzverwalter übermittelten Kontoauszug. Ein Mietvertrag über diese 10 Stellplätze liegt nicht vor.

2.6.8 B-LNR 58-75: nachhaltig erzielbare Rotherträge

In der Bewertung werden für die 18 KFZ-Stellplätze nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen exkl. Betriebskosten und 20% Ust. angesetzt.

2.6.9 B-LNR 58-75: Betriebskosten und Reparaturrücklage



Eigentümergemeinschaft
 ORTLIEBGASSE 5-9
 UID ATU66784036
 Verwalter: EGW
 Andreasgasse 9
 1070 Wien
 HG Wien, FN 84481m

25280 070 02

HERRN
 GOMAN DANIEL
 ORTLIEBGASSE 5-9/2/28
 1170 WIEN

Betrifft:

 ORTLIEBGASSE 5-9
 1170 WIEN

Wien, 2.05.2024

→ Abschlüsse ib

VERR.NR.: 25280 070 02
 ENTGELT AB 1.1.2024
 OBJEKT 1170 WIEN, ORTLIEBGASSE 5-9

gilt als Dauerrechnung i.S.d. UStG

ENTGELT AB 1.1.2024	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Betriebskosten		70,00	70,00
USt-Basis/Nettobetrag		70,00	70,00
Umsatzsteuer		14,00	14,00
Gesamt			84,00

Angemerkt wird, dass die aktuelle Vorschreibung für die B-LNR 58-75 im ortsüblichen Vergleich viel zu niedrig erscheint. Der SV hat daher mit Herrn Kmochan, Leiter der Hausverwaltung EGW um eine Schätzung der zukünftigen Veränderung der Vorschreibung für die Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 58-75 ersucht, bedauerlicherweise jedoch lediglich die allgemeine Auskunft erhalten, dass sich zukünftig die Vorschreibung erhöhen wird. Bemerkenswert ist, dass für diese 18 Wohnungseigentumsobjekte keine Reparaturrücklage vorgeschrieben wird.

3. GUTACHTEN

3.1 Definition des Verkehrswertes

Auftragsgemäß sind die Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 3: Anteil 749/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1 sowie B-LNR 58 bis 75: Summe der Anteile 115/4477 verbunden mit Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplätze 2 – 19, inliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 zum Stichtag 14.12.2023 zu ermitteln. Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

3.3 Bewertungsverfahren

Die gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte dienen primär der Erzielung von Erträgen. Die Bewertung von Ertragsobjekten erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG. Im Ertragswertverfahren sind nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

3.4 Ertragswertverfahren

Umsatzsteuer

Sämtliche Wertangaben in dieser Bewertung verstehen sich exkl. 20% Umsatzsteuer, da im Falle der Vermietung (mit Ausnahmen) Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht.

Methodik

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert	RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger	BW.....Bodenwert
q.....1+i	i.....p / 100
p.....Zinssatz	n.....Jahre Restnutzungsdauer

Rohrertrag

Unter dem Rohrertrag verstehen sich die nachhaltig erzielbaren Nettomieteinnahmen exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Reinertrag

Der Reinertrag berechnet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{Mietausfall}} + B_{\text{Bewirtschaftung}} + I_{\text{Instandhaltung}})$$

RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger
RO.....Rohrertrag

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. In der Bewertung wird das Mietausfallswagnis auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten des SV angesetzt.



Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind.

Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet. In der Bewertung werden die Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten des SV angesetzt.

Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. In der Bewertung werden die Instandhaltungsaufwendungen auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten des SV angesetzt.

Kapitalisierungszinssatz

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers berechnet sich wie folgt:

$$RE \times V$$

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszins n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat im Jahre 2023 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %
Büroliegenschaft	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Q: Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 1/2023

Ausgehend von einer für eine gewerblich genutzte Liegenschaft nur durchschnittlichen Lage wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage (Zinshochphase und erschwerte Kreditvergabe) sowie der veralteten Bauqualität des Gebäudes in der Bewertung die obere Bandbreite der SV-Empfehlungen herangezogen.

Restnutzungsdauer des Gebäudes

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für Wohn- und Geschäftsgebäude eine Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60-80 Jahren aus. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - \text{Alter}$$

RND...Restnutzungsdauer

GND...Gesamtnutzungsdauer

Alter...Gebäudelebensalter

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren und einem Gebäudealter von rd. 40 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren.



Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich im innerstädtischen Bereich aus jenem Wertansatz, den ein Käufer bereit wäre, als Grundkostenanteil/ m² Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche der Liegenschaft ergibt den Freigrundwert der unbebauten Liegenschaft. Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

BW.....Bodenwert

q.....1+i i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszins

n.....Jahre Restnutzungsdauer des Gebäudes

Hingewiesen wird, dass unvermeidbare Unschärfen bei der Ermittlung des Bodenwertes das Bewertungsergebnis im Ertragswertverfahren nur unwesentlich beeinflussen, da der Bodenwert lediglich als diskontierte Restgröße in die Bewertung einfließt.

3.5 Verkehrswert B-LNR 3

nachhaltiger Rohertrag	Anzahl	NFL, m ²	€/ Monat	Monat
Stellplätze/ TG (ex Lager)	18		€ 70,00	€ 1 260,00
Lager EG/ GL Top 1		931	€ 8,00	€ 7 448,00
gesamt	18			€ 8 708,00
				Jahr
Jahresrohertrag				€ 104 496,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2,00 %	-€ 2 089,92
abzgl. Mietausfallswagnis			-5,00 %	-€ 5 224,80
abzgl. Instandhaltung KG	20		-€ 10,00	-€ 2 400,00
abzgl. Instandhaltung EG		931	-€ 1,00	-€ 11 172,00
Jahresreinertrag				€ 83 609,28
Restnutzungsdauer/ Jahre			40	
Kapitalisierungszinssatz			7,00 %	
Vervielfältiger			13,33	
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ 1 114 655
Bodenwert/ Grundkostenanteil		NFL, m ²	€/m ²	
Nutzfläche		931	€ 500	€ 465 500
Diskontierungszeitraum / Jahre			40	
Kapitalisierungszinssatz			7,00 %	
zzgl. diskontierter Bodenwert				€ 31 086
Zwischensumme				€ 1 145 741
sonstige wertbeeinflussende Umstände				
unrichtiger Grundbuchstand (Neufestsetzung d. Nutzwerte erforderlich)			-2,00 %	-€ 22 915
Ergebnis = Ertragswert				€ 1 122 826
Verkehrswert B-LNR 3 zum Stichtag 14.12.2023				€ 1 120 000



3.6 Summe der Verkehrswerte B-LNR 58-75

nachhaltiger Rohertrag	Anzahl	€/Monat	Monat
KFZ-Stellplätze überdacht	7	€ 60,00	€ 420,00
KFZ-Stellplätze nicht überdacht	11	€ 45,00	€ 495,00
gesamt	18		€ 950,00
			Jahr
Jahresrohertrag			€ 10 980,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten		-3,00 %	-€ 329,40
abzgl. Mietausfallswagnis		-5,00 %	-€ 549,00
abzgl. Instandhaltung	18	-€ 5,00	-€ 1 080,00
Jahresreinertrag			€ 9 021,60
Restnutzungsdauer/ Jahre	40		
Kapitalisierungszinssatz	7,00 %		
Vervielfältiger	13,33		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 120 273
Bodenwert/ Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Grundkostenanteil je Stellplatz	18	€ 5 000	€ 90 000
Diskontierungszeitraum / Jahre	40		
Kapitalisierungszinssatz	7,00 %		
zzgl. diskontierter Bodenwert			€ 6 010
Ergebnis = Ertragswert			€ 126 284
Summe der Verkehrswerte B-LNR 58-75 zum Stichtag 14.12.2023, gerundet			€ 126 000

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 3 (Anteil 749/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an Lager KG, Lager EG, Geschäftslokal Top 1 inneliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 beträgt zum Stichtag 14.12.2023

B-LNR 3: lastenfrei, gerundet

EUR 1.120.000

Die Summe der Verkehrswerte der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 58 bis 75 (Summe der Anteile 115/4477) verbunden mit Wohnungseigentum an 1/EG/Abstellplätze 2 – 19, inneliegend im Grundbuch 01402 Hernals - EZ 496 mit der Adresse 1170 Wien, Haslingergasse 17 / Ortliebasse 5 – 9 betragen zum Stichtag 14.12.2023

B-LNR 58-75: lastenfrei, gerundet

EUR 126.000

Wien, 15.05.2024



5. FOTODOKUMENTATION



