



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1190 Wien, Sieveringer Straße 45
Tel + 43 1 369 17 69 Fax DW 33
www.hauswirth.at sv@hauswirth.at

An
den Masseverwalter
Mag. Bernhard KONECNY
Maderstraße 1/12
1040 Wien

im Konkursverfahren (AZ 9 S 303/24h) über das Vermögen der Amalgergasse 7
Immobilienentwicklung GmbH (FN 419808s).

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

1190 Wien, Amalgergasse 7

74/980stel Anteile, B-LNr. 3, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 2 mit Balkon
sowie dem Zubehör Kellerabteil 2, sowie

138/980stel Anteile, B-LNr. 4, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 3 mit
Terrasse 1, Balkon 1 und 2, sowie dem Zubehör Kellerabteil 3, sowie



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

171/980stel Anteile, B-LNr. 5, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 4 mit
Terrasse 1, 2 und 3, Balkon 1 und 2, sowie dem Zubehör Kellerabteil 4, sowie
234/980stel Anteile, B-LNr. 6, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 5 mit
Terrasse 1 und 2, Balkon, sowie dem Zubehör Kellerabteil 5, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 7, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
1, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 10, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
4, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 11, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
5, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 12, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
6, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 13, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
7, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 14, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
8, sowie
7/980stel Anteile, B-LNr. 15, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
9, sowie
8/980stel Anteile, B-LNr. 16, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz
10, sowie
13/980stel Anteile, B-LNr. 17, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-
Abstellplatz 11
der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht	7
2	Allgemeines	9
2.1	Befundaufnahme	9
2.2	Bewertungsstichtag	9
2.3	Grundlagen der Bewertung	9
2.3.1	Unterlagen / Abfragen	9
2.3.2	Literatur (Auszug)	10
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen	10
3	Befund	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk	13
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks	13
3.1.3	Verkehrsverhältnisse	15
3.1.4	Lärm	16
3.1.5	Lagebewertung	17
3.2	Grundstücksdaten	21
3.2.1	Grundbuchstand	21
3.2.2	Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten	21
3.2.3	Eigentumsverhältnisse	22
3.2.4	Eintragungen	22
3.2.5	Digitale Katastralmappe und Konfiguration	25
3.2.6	Flächenwidmung und Bebauung	27
3.2.7	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	30
3.2.8	Ver- und Entsorgung	31



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3	Gebäudedaten.....	32
3.3.1	Bau- und Erhaltungszustand.....	32
3.3.2	Erhebungen Bauakt	32
3.3.3	Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	33
3.3.4	Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft.....	34
3.4	Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 2 und 3.....	37
3.4.1	Raumaufteilung und –Ausstattung	37
3.4.2	Mietverhältnis.....	38
3.4.3	Nutzungs- und Bestandsrechte	39
3.4.4	Ausstattung und Zustand	39
3.4.5	Fotodokumentation der Wohnung Top 2 und 3.....	41
3.5	Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 4.....	42
3.5.1	Raumaufteilung und –Ausstattung	42
3.5.2	Mietverhältnis.....	43
3.5.3	Nutzungs- und Bestandsrechte	43
3.5.4	Ausstattung und Zustand	44
3.5.5	Fotodokumentation der Wohnung Top 4.....	46
3.6	Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 5.....	54
3.6.1	Raumaufteilung und –Ausstattung	54
3.6.2	Mietverhältnis.....	55
3.6.3	Nutzungs- und Bestandsrechte	55
3.6.4	Ausstattung und Zustand	55
3.6.5	Fotodokumentation der Wohnung Top 5.....	58
3.7	Beschreibung der KFZ-Abstellplätze 1, 4-11	68
3.7.1	Ausstattung und Zustand	68



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.7.2	Fotodokumentation der KFZ-Abstellplätze	69
4	Gutachten	71
4.1	Allgemeines	71
4.2	Ertragswertverfahren Top 2 und 3	72
4.2.1	Allgemein	72
4.2.2	Bodenwert	72
4.2.3	Ertragswert der baulichen Anlagen	77
4.2.4	Berechnung Ertragswert Top 2 und 3	80
4.3	Vergleichswertverfahren Top 4 und Top 5	81
4.3.1	Anmerkungen zur Berechnung	81
4.3.2	Berechnung des Vergleichswertes Top 4	82
4.3.3	Berechnung des Vergleichswertes Top 5	83
4.3.4	Berechnung der KFZ-Stellplätze	83
5	Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 2	84
5.1	Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 3	84
6	Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 4	84
7	Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 5	85
8	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 1	85
9	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 4	85
10	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 5	86
11	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 6	86
12	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 7	86
13	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8	87
14	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9	87
15	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 10	87



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

16	Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 11	88
17	Beilagenverzeichnis	88



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1 Kurzübersicht

Auftraggeber:	Mag. Bernhard Konecny Maderstraße 1/12 1040 Wien als Masseverwalter über das Vermögen der
Schuldner:	Amalergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH, FN 419808s, Rielgasse 22, 1230 Wien
Zweck der Bewertung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungstichtag:	Tag der Befundaufnahme, 28.08.2025
Bewertungsmethode:	Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren
Bewertungsgegenstand:	Wohnungseigentumsobjekte
Adresse:	Amalergasse 7, 1190 Wien
Anteile:	74/980stel, 138/980stel, 171/980stel, 234/980stel, 7/980stel (7x), 8/980stel, 13/980stel
B-LNr.:	3-7, 10-17
Einlagezahl:	928
Katastralgemeinde:	01503 Heiligenstadt
Bezirksgericht:	Döbling
Nutzfläche Top 2+3:	203,69 m ²



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Nutzfläche Top 4:	162,37 m ²
Nutzfläche Top 5:	255,10 m ²
Verkehrswert Top 2+3:	EUR 1.800.000,--
Verkehrswert Top 4:	EUR 1.500.000,--
Verkehrswert Top 5:	EUR 2.400.000,--
Verkehrswert eines Kfz-Stellplatzes 1, 4- 9 und 10 je:	EUR 35.000,--
Verkehrswert des Kfz-Stellplatzes 11	EUR 45.000,--
Bewertungsrelevante Rechte / Lasten:	Dienstbarkeit



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

2 Allgemeines

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 28.08.2025 in Anwesenheit folgender Personen:

- Schlosser d. Schlosserei Hernals
- Herr Mag. Bernhard Konecny (Masseverwalter der Amalnergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH)
- Herr Sergey Alexandrov (Mieter Top 2+3)
- Matthias Rölz, Mitarbeiter des Sachverständigen
- des gefertigten Sachverständigen (SV)

2.2 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 28.08.2025.

2.3 Grundlagen der Bewertung

2.3.1 Unterlagen / Abfragen

- Grundbuchauszug vom 28.08.2025
- Befundaufnahme vom 28.08.2025
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien¹ (2011)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2018)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

2.4 Allgemeine Vorbemerkungen

- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.
- Es wird der Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach den darin genannten Methoden ermittelt.
- Es fand keine Untersuchung der Bodenverhältnisse statt.
- Die Bausubstanz wurde nicht untersucht, sondern nur in Augenschein genommen. Es wurde der Zustand für die Bewertung herangezogen der mit freiem Auge erkennbar gewesen ist.
- Hinweis: Gemäß den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes kann die Veräußerung der Immobilie auch unter Inrechnungstellung der Umsatzsteuer erfolgen. Festgehalten wird, dass die Umsatzsteuer dem Schätzwert hinzuzurechnen wäre. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a Umsatzsteuergesetz ist bei Umsätzen von Grundstücken, Gebäuden auf fremdem Boden und Baurechten im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher (§ 19 Abs. 1b lit. c Umsatzsteuergesetz) nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwerts (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird.
- Dem SV waren die Allgemeinflächen in dem Umfang zugänglich, wie im Gutachten beschrieben.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- **Haftungsausschluss:** Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag von Herrn Mag. Bernhard Konency (Masseverwalter). Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Im Fall von Bewertungen im Zuge eines Verlassenschaftsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft(santeile) kein gesetzliches Vorausvermächtnis eines allfälligen überlebenden Ehegatten gemäß §745 (1) ABGB¹ hinsichtlich der Ehwohnung besteht und wird dieses nur in der Bewertung berücksichtigt beziehungsweise bewertet, wenn dies ausdrücklich im Schätzauftrag Seitens des Auftraggebers angeführt ist.
- Die bei der Bewertung herangezogene Fläche wurde wie im Befund beschrieben ermittelt und in Natura keiner Überprüfung unterzogen.

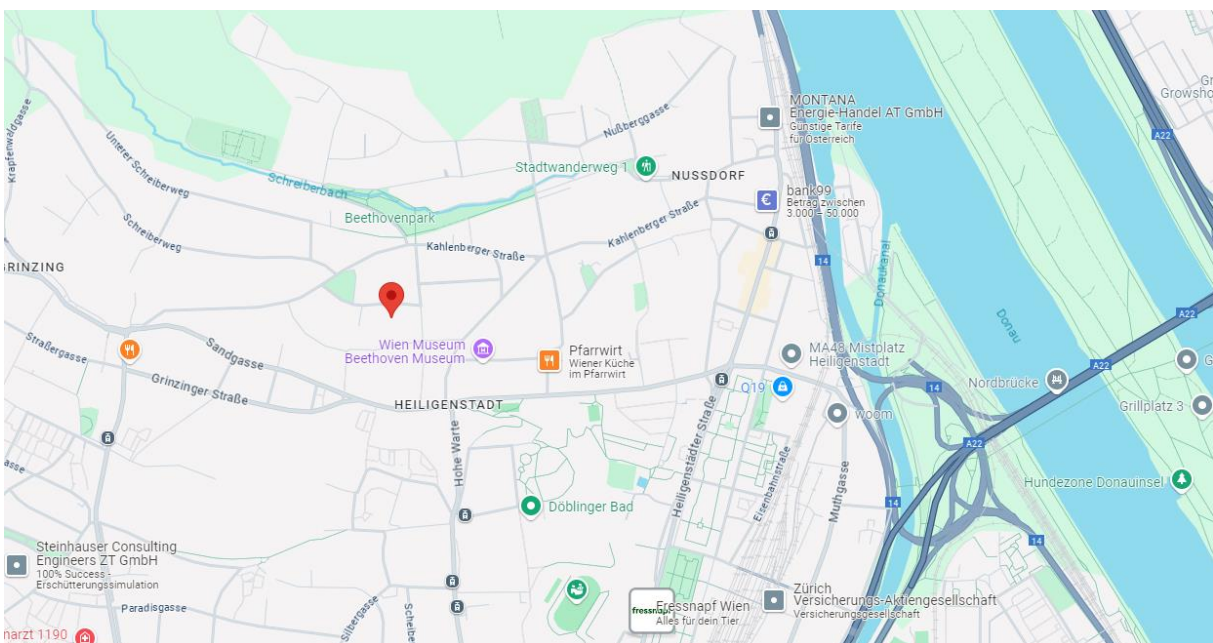
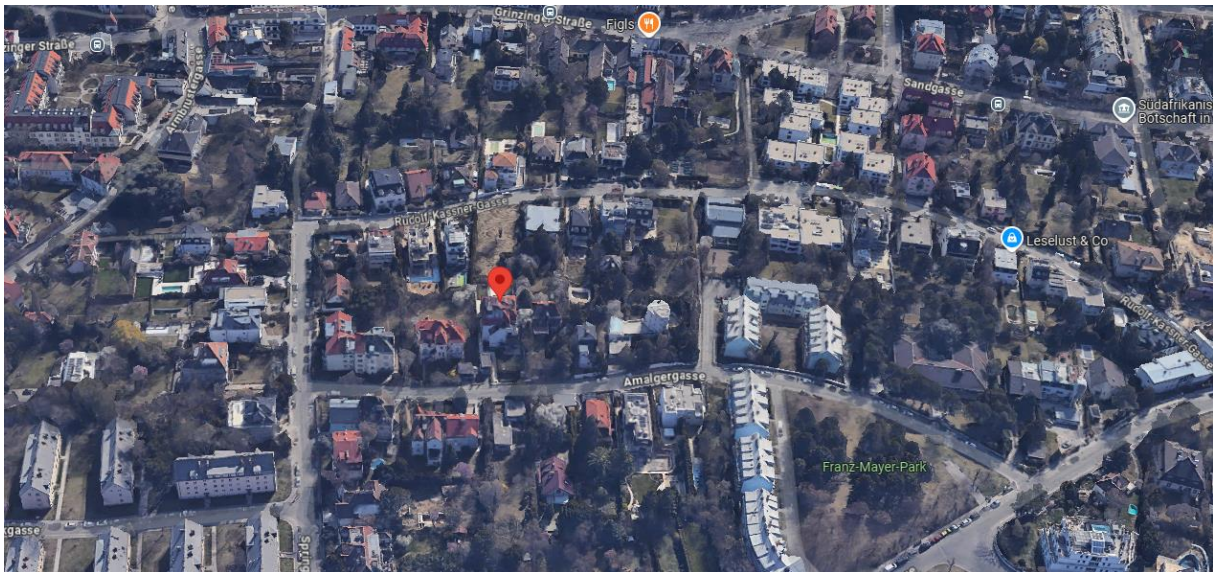
¹ §745 Abs. 1 ABGB JGS 1811/946 idF BGBl I 2015/87: „Sofern der Ehegatte oder eingetragene Partner nicht rechtmäßig enterbt worden ist, gebühren ihm als gesetzliches Vorausvermächtnis das Recht, in der Ehe- oder Partnerschaftswohnung weiter zu wohnen, und die zum ehelichen oder partnerschaftlichen Haushalt gehörenden beweglichen Sachen, soweit sie zu dessen Fortführung entsprechend den bisherigen Lebensverhältnissen erforderlich sind.“

3 Befund

3.1 Lage²

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich auf einer Liegenschaft im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling mit der Adresse 1190 Wien, Amalergasse 7.³

19 Döbling



² Quelle: www.maps.google.at (abgefragt am 21.07.2025).

³ Bilder: Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 15.04.2013).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.1.1 Infrastruktur im Bezirk

	Döbling	Durchschnitt Bezirk in Wien
Schulen und Kinder⁴		
Kindertagesheime insgesamt	110	126
Kindergärten	28	33
Volksschulen	12	12
Hauptschulen	0	1
Neue Mittelschulen	5	6
Sonderschulen	2	2
Polytechnische Schulen	1	1
AHS Unterstufe	6	3
Modellversuch Neue Mittelschule an AHS	0	0
AHS Oberstufe	6	4
Berufsbildende höhere Schulen	3	2

3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	Döbling	Durchschnitt Bezirk in Wien
Einwohner⁵		
Anzahl der Einwohner	72.650	82.121
Männliche Einwohner	33.888	40.033
Männliche Einwohner in %	46,65	48,67
Weibliche Einwohner	38.762	42.087
Weibliche Einwohner in %	53,35	51,33
Einwohner in der Altersgruppe 0 - 9 Jahre	6.794	8.237
Einwohner in der Altersgruppe 10 - 19 Jahre	6.788	7.654
Einwohner in der Altersgruppe 20 - 29 Jahre	9.868	12.866
Einwohner in der Altersgruppe 30 - 39 Jahre	9.843	12.873
Einwohner in der Altersgruppe 40 - 49 Jahre	9.812	11.503
Einwohner in der Altersgruppe 50 - 59 Jahre	9.690	11.314
Einwohner in der Altersgruppe 60 - 69 Jahre	6.955	7.813
Einwohner in der Altersgruppe 70 - 79 Jahre	7.943	6.658
Einwohner in der Altersgruppe 80+ Jahre	4.957	3.202

⁴ Quelle: Statistik Austria, Kindertagesheimstatistik 2016/17, erstellt am 03.08.2017, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/indertagesheime_kinderbetreuung/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie Statistik Austria, Schulstatistik, erstellt am 14.12.2017.

https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/schulen_schulbesuch/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

⁵ Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 17.05.2018, https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html (abgefragt am 07.06.2018), sowie http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html (abgefragt am 07.06.2018)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich	54.711	57.802
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich in %	75,31	69,99
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich	17.939	24.319
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich in %	26,49	30,01
Einwohner mit Geburtsland Österreich	49.557	52.572
Einwohner mit Geburtsland Österreich in %	68,21	63,52
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich	23.093	29.549
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich in %	31,79	36,48

Gebäude⁶

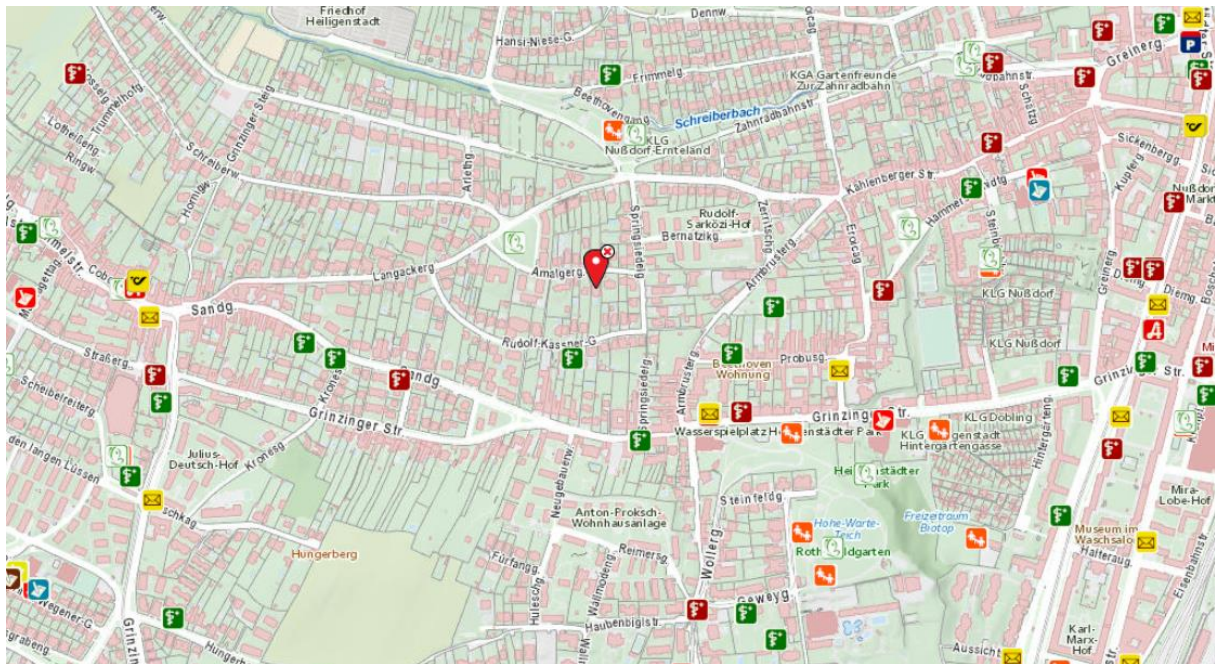
Anzahl der Gebäude gesamt	8.515	7.163
Anzahl der Wohngebäude	7.720	6.484
Anzahl der Wohngebäude in %	90,66	86,83
Anzahl der Wohnungen	41.910	42.776

Kaufkraft⁷

Durchschnittseinkommen in EUR	26.607	22.173
-------------------------------	--------	--------

⁶ Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, sowie Statistik Austria, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, jeweils https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (abgefragt am 07.06.2018).

⁷Quelle: *BUWOG AG/EHL Immobilien GmbH (Hrsg), Erster Wiener Wohnungsmarktbericht (2018), 18ff.*



Legenden Karteninhalt:⁸

- | | | | | |
|---|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kultur und Freizeit <input type="checkbox"/> Sehenswürdigkeit <input type="checkbox"/> Museum <input type="checkbox"/> Schwimmbad <input checked="" type="checkbox"/> Parkanlage <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Hundezone <input type="checkbox"/> Sportstätte <input type="checkbox"/> Badestelle / Naturbadeplatz > <input type="checkbox"/> Donauinsel > <input type="checkbox"/> Grillplatz > <input type="checkbox"/> Hotel & Pension <input type="checkbox"/> Campingplatz <input type="checkbox"/> Kinder- & Jugendangebot > <input type="checkbox"/> Kinder- & Jugendorganisation <input type="checkbox"/> Vienna City Marathon > | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Öffentliche Einrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Polizei <input type="checkbox"/> Stadtservice Wien <input type="checkbox"/> Gemeindebau <input type="checkbox"/> Wiener Wohnen <input type="checkbox"/> Wohnpartner <input type="checkbox"/> HA Haus- & Außenbetreuung <input type="checkbox"/> Gebietsbetreuung <input type="checkbox"/> Stadterneuerung <input type="checkbox"/> Städtisches Amt <input type="checkbox"/> Stadtkasse <input type="checkbox"/> Fundservice > <input type="checkbox"/> Friedhof <input type="checkbox"/> Internationale Organisation <input type="checkbox"/> Ausländische Vertretung <input type="checkbox"/> EU-Projekt <input type="checkbox"/> Sirenenstandort | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunikation & Wirtschaft <input checked="" type="checkbox"/> Post-Geschäftsstelle <input checked="" type="checkbox"/> Briefkasten <input type="checkbox"/> Barrierefreie Bankfiliale Bank Austria <input type="checkbox"/> Multimediastation <input type="checkbox"/> WLAN-Standort > <input type="checkbox"/> Fahrschule <input type="checkbox"/> Wiener Markt > | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gesundheit & Soziales <input checked="" type="checkbox"/> Apotheke <input checked="" type="checkbox"/> Arztin / Arzt > <input type="checkbox"/> Zahnärztin / Zahnarzt <input type="checkbox"/> Krankenhaus <input type="checkbox"/> Impfstelle <input type="checkbox"/> Defibrillator <input type="checkbox"/> Wohn-, Pflegehaus <input type="checkbox"/> Beratungszentrum > <input type="checkbox"/> Sozialmarkt <input type="checkbox"/> Trinkbrunnen | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bildung <input type="checkbox"/> Bücherei <input type="checkbox"/> Kinderbetreuung > <input type="checkbox"/> Musikschule Wien <input type="checkbox"/> Schule <input checked="" type="checkbox"/> Volksschule <input checked="" type="checkbox"/> Neue Mittelschule / Wiener Mittelschule <input checked="" type="checkbox"/> Polytechnische Schule <input checked="" type="checkbox"/> Allgemeinbildende höhere Schule <input checked="" type="checkbox"/> Zentrum für Inklusiv- und Sonderpädagogik <input checked="" type="checkbox"/> Berufsschule <input checked="" type="checkbox"/> Berufsbildende mittlere und höhere Schule <input type="checkbox"/> Universität <input checked="" type="checkbox"/> Volkshochschule |
|---|--|---|--|---|

3.1.3 Verkehrsverhältnisse

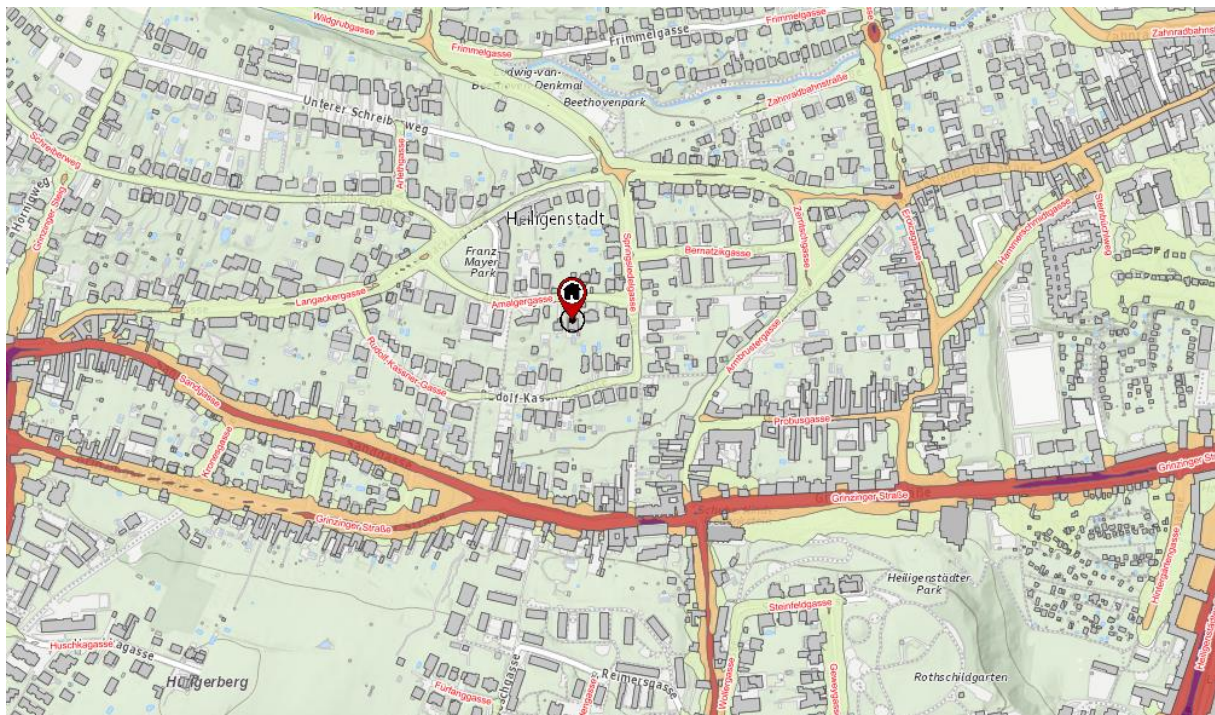
Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs Wien - Armbrustergasse (der Linie 38A) ist rund 500 Meter von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das Zentrum ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (D/37-1A/3A) in ca 50 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

⁸ Quelle: www.wien.gv.at (abgefragt am 21.07.2025).

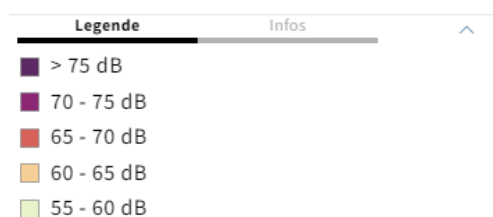
3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, keine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. Die Abfrage des beim Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus geführten Lärmkatasters führte zu folgendem Ergebnis:⁹



Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.



⁹ Quelle: www.laerminfo.at (abgefragt am 21.07.2025).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.1.5 Lagebewertung

Die Bewertung der Lage einer Liegenschaft ist aufgrund des weiten "Lagebegriffs" und nach objektivierten Kriterien kaum möglich, da sich die Interessen des potentiellen Käufers sehr unterschiedlich darstellen können. Daher wird bei der Bewertung der Wohnlage versucht, auf möglichst objektive Kriterien und Erfahrungswerte zurückzugreifen. Die Bewertung der Lage stellt trotzdem eine subjektive Wertung des gefertigten Sachverständigen dar und kann nicht als endgültig beziehungsweise allgemein gültig angesehen werden.

Wohnlage: *„als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landwirtschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dergleichen. Wertmindernd zu berücksichtigen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftige Baugebieten, usw.“¹⁰*

Aufgrund der erhobenen Daten und Informationen stellen sich die Lagekriterien für **Wohnlage in Wien** wie folgt dar:

¹⁰ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 46.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens					
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks					
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks					
Verkehrslage					
Erreichbarkeit der Ortsmitte					
Entfernung zur Ortsmitte					
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle					
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr					
Anzahl der benötigten Linien					
Zeit					
Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr					
Zeit					
Infrastruktur					
Infrastrukturfaktor					
Gesamtpunkte					

Die Lage ist daher als *hochwertige Wohnlage* zu bezeichnen.

3.1.5.1 Erläuterungen zur Lagebewertung

Modus

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach einem Punktesystem, wobei der Wahl der maximalen Punkte je Beurteilungskriterium nach einer Gewichtung 60% Ortslage (Makrolage) zu 40% Verkehrslage und Infrastruktur (Mikrolage) erfolgt ist, da die Ortslage in den meisten Fällen das vorrangige Kriterium beim Wohnungskauf sein wird.

Jeder Beurteilungsstufe (1 – 4) sind Punkte zugeordnet (siehe sogleich), die sodann addiert werden. Aufgrund der Summe der Punkte erfolgt die Einordnung in eine Wohnlage innerhalb Wiens.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Punktesystem

Beurteilungsstufen: die Beurteilungsstufen wurden wie folgt gewählt:

100 – 81 Punkte	hochwertige Wohnlage	innerhalb Wiens
80 – 61 Punkte	sehr gute Wohnlage	innerhalb Wiens
60 – 41 Punkte	gute Wohnlage	innerhalb Wiens
40 – 0 Punkte	mäßige Wohnlage	innerhalb Wiens

Punkteverteilung:

Beurteilungsstufe

Verteilung bei maximal

	30 Punkten	20 Punkten	4 Punkten
1	30	20	4
2	20	15	3
3	10	10	2
4	5	5	1

Hochwertige Wohnlage beschreibt ruhige Lagen im Stadtzentrum oder in Grundstücksbereichen der Stadt mit der höchsten Nachfrage, Prestigelagen, villenartige Bebauungen mit ausreichend Grünfläche und hochwertiger Infrastruktur.¹¹

Sehr gute Wohnlage beschreibt ruhige Wohnlage in Grundstücksbereichen des Ortes im Zentrum oder sonst begünstigter Lage mit hoher Nachfrage. Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.¹² Geringe Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Gute Wohnlage beschreibt Wohnlage im Ortsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur; noch nachgefragt. Teilweise Immissionen durch Verkehr möglich.¹³ Mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

Mäßige Wohnlage beschreibt Wohnlage im Siedlungsbereich mit mäßiger Sozialstruktur oder ungenügender Infrastruktur; kaum nachgefragt. Immissionen durch Verkehr oder Gewerbebetriebe möglich¹⁴.

¹¹ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹² Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 644.

¹³ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.

¹⁴ Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien¹ (2011), 645.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Kriterien zur Lagebewertung innerhalb des Bezirkes:

- 1 hochwertige Lage
- 2 sehr gute Lage
- 3 gute Lage
- 4 mäßige Lage

Kriterien zur Bemessung der Entfernung zur Ortsmitte (=Stephansplatz):

- 1 0 – 1000m (Stadtkern-Ring)
- 2 1000 – 4000m (Innenbezirke)
- 3 4000 – 6000m (Außenbezirke)
- 4 > 6000m (Stadtrand)

Kriterien zur Erreichbarkeit der Ortsmitte:

Anzahl der benötigten Linien:

- 1 0
- 2 1
- 3 2
- 4 3+

Wegzeit zur Ortsmitte mittels öffentlichem und Individualverkehr:

- 1 0-15Min
- 2 15-30Min
- 3 30-45Min
- 4 >45Min

Infrastrukturfaktor:

- 1 Lage in (unmittelbarer Nähe zu) Einkaufsstraße/Einkaufszentrum
- 2 Lage in dicht bebautem Stadtgebiet (Nahversorger leicht fußläufig erreichbar)
- 3 Lage am Stadtrand (Nahversorger noch fußläufig erreichbar)
- 4 Lage im ländlichem Gebiet (Auto benötigt)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2 Grundstücksdaten

3.2.1 Grundbuchstand

Ein Grundbuchsatz wurde dem Gutachten beigelegt (Beilage ./2).

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden oder im Rahmen der Befundaufnahme aufgefallen. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt jedoch unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und Bestandsfreiheit der Liegenschaft.

3.2.2 Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist laut Nutzwertgutachten in folgende Objekte aufgeteilt (siehe auch Beilage ./5, Nutzwertgutachten):

Aufgliederung laut Baubestand:

5 Wohnung(en)
0 sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
11 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	5	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	11	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Schuldnerin (Amalgergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH) ist Eigentümerin der in der Kurzübersicht beschriebenen Anteile (B-LNr. 3-7, 10-17).

Die Schuldnerin hat die gesamte Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 04.08.2014, TZ 4287/2014 (Beilage ./6) erworben.

In der Zwischenzeit wurde das Wohnungseigentumsobjekt Top 1 (279/980stel Anteile, B-LNr. 2), samt zweier KFZ-Abstellplätze (7/980stel Anteile, sowie 7/980stel Anteile, B-LNr. 8 und 9) an Herrn Oleg Gorokhovskiy verkauft. Auch dieser Kaufvertrag, TZ 6580/2017, wurde dem Gutachten beigelegt (Beilage ./11).

3.2.4 Eintragungen

3.2.4.1 A2-Blatt

Im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Eintragungen vorhanden:

```
***** A2 *****
 3 a 2367/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32
    WEG 2002 iVm Punkt IV Wohnungseigentumsvertrag 2021-03-03
 4 a 2367/2021 Vereinbarung über die abweichende Abrechnungseinheit gem.
    § 32 WEG 2002 iVm Punkt IV Wohnungseigentumsvertrag 2021-03-03
 5 a 2367/2021 Vereinbarung über die abweichende Abstimmungseinheit gem.
    § 32 WEG 2002 iVm Punkt IX. Wohnungseigentumsvertrag 2021-03-03
 6 a 2367/2021 RECHT der Benützung des Kamins für Wohnung Top 1 hins.
    Wohnung Top 4
***** B *****
```

3.2.4.2 C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft sind folgende Belastungen eingetragen:



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- ***** C *****
- 3 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 bis 17
b 4816/2015 IM RANG 4288/2014 Pfandurkunde 2015-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
c 5443/2024 Hypothekarklage (HG Wien 51 Cg 132/24d)
- 6 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 bis 17
a 5950/2018 Pfandurkunde 2017-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 5950/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 6
EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 7
c 5443/2024 Hypothekarklage (HG Wien 51 Cg 132/24d)
- 7 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 bis 17
a 1437/2019 Pfandurkunde 2015-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 5443/2024 Hypothekarklage (HG Wien 51 Cg 132/24d)
- 8 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 bis 17
a 1437/2019 Pfandurkunde 2017-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 1437/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 8
EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 8
c 5443/2024 Hypothekarklage (HG Wien 51 Cg 132/24d)
- 9 auf Anteil B-LNR 5
a 2367/2021
DIENSTBARKEIT
des Zugangs zum Kamin gem. Punkt IX. Wohnungseigentums-
vertrag 2021-03-03 zugunsten
Wohnung Top 1
- 10 auf Anteil B-LNR 3 bis 7 10 bis 17
a 2186/2023 Pfandurkunde 2023-05-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 2186/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 10
EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 9
c 5443/2024 Hypothekarklage (HG Wien 51 Cg 132/24d)



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Hinsichtlich der Dienstbarkeit in C-LNr. 9 ist im gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag unter Punkt IX folgendes geregelt:

IX. Dienstbarkeit

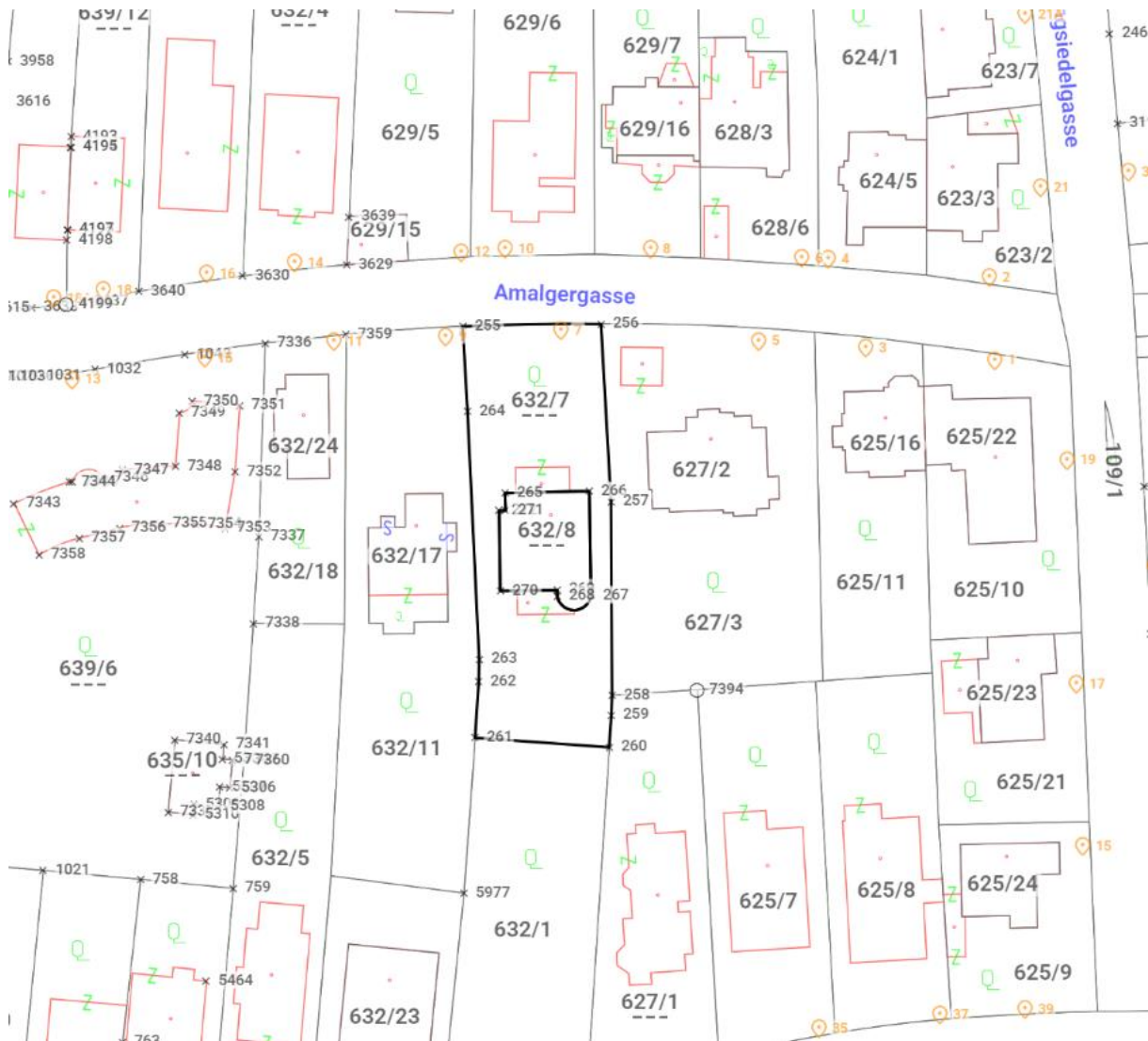
- (1) Die Wohnungen Top 1, 3 und 4 haben einen gemeinsamen Kamin, der ausschließlich über das der Wohnung Top 4 zugehörige Kellerabteil Nr. 4 gereinigt, gewartet und entleert werden kann. Die Amalgergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH (FN 419808 s), als Eigentümerin der Wohnung Top 4 räumt daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Wohnung Top 4 Oleg Gorokhovskiy, geb. 1974-09-19, und der Amalgergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH (FN 419808 s) sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Wohnungen Top 1 und Top 3 die unbefristete und unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Duldung des Zuganges zum Kamin im Kellerabteil Nr. 4 zwecks Reinigung, Wartung und Entleerung des Kamins, insbesondere auch für Rauchfangkehrer und Serviceunternehmen, ein. Die Amalgergasse 7 Immobilienentwicklung GmbH (FN 419808 s), als Eigentümerin von 171/980 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 4 mit Terrasse 1, Balkon 1, Balkon 2, Terrasse 2, Terrasse 3, sowie dem Zubehör Kellerabteil 4, der Liegenschaft EZ 928 GB 01503 Heiligenstadt erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass die Dienstbarkeit gemäß Punkt IX. dieses Vertrages im Grundbuch zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Top 1 und Top 3 der Liegenschaft EZ 928 GB 01503 Heiligenstadt einverleibt werde.

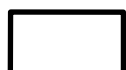
Ob diese Vereinbarung eine zulässige ist bzw eine Wohnungseigentumsbegründung am Kellerabteil Nr. 4 zulässig ist und welche Auswirkungen eines allenfalls unzulässige Parifizierung oder Vereinbarung der Wohnungseigentümer haben kann, stellt eine Rechtsfrage dar, die vom gefertigten Sachverständigen nicht zu lösen ist. Der gefertigte Sachverständige geht daher davon aus, dass diese Dienstbarkeit bzw Wohnungseigentumsbegründung am Kellerabteil Nr. 4 zulässig ist.

Sämtliche Eintragungen wurden bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt, wirken sich jedoch nicht – auftragsgemäß unter der Annahme, dass diese zulässig sind – nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Liegenschaft aus. Es wurde auftragsgemäß geldlastenfrei bewertet.

3.2.5 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

3.2.5.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 21.07.2025



 = Grundstücke 632/7 und 632/8 der bewertungsgegenständliche
Liegenschaft

Erläuterung

Die digitale Katastermappe ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung in digitaler Form in

einem exakt definierten Format. Die DKM enthält alle Informationen der analogen Katastralmappe, die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent. Gleichartige Informationen sind in Layern (Ebenen gleicher Informationen) zusammengefasst. Der Kataster ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch.¹⁵

3.2.5.2 Konfiguration und Beschreibung der Liegenschaft

Inneliegend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich die Grundstücke GST-NR 632/7 und 632/8. Die Grundstücke haben gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 1197 m². Die Grundstücke sind im Grenzkataster erfasst.

Form und Bebauung der Liegenschaft

Die Form einer Liegenschaft hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit. Ideale Form ist daher ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von rund 1:2. Andere geometrische Formen, wie etwa Vielecke, Dreiecke und dergleichen, sowie besonders spitze Winkel oder schmal und tief geschnittene Grundstücke führen aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten häufig zu einem geringeren Wert.¹⁶

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine nahezu Rechteckige Form auf. Es handelt sich dabei um eine Mittelparzelle, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.

Niveau der Liegenschaft

Ebene Grundstücke werden üblicherweise von Marktteilnehmern bevorzugt, wobei leichte Hänge mit einer Neigung bis 10% unerheblich sein werden. Hänge mit starker Neigung führen zu höheren Baukosten und senken daher in der Regel den

¹⁵ Quelle: www.bev.gv.at (abgefragt am 21.07.2025).

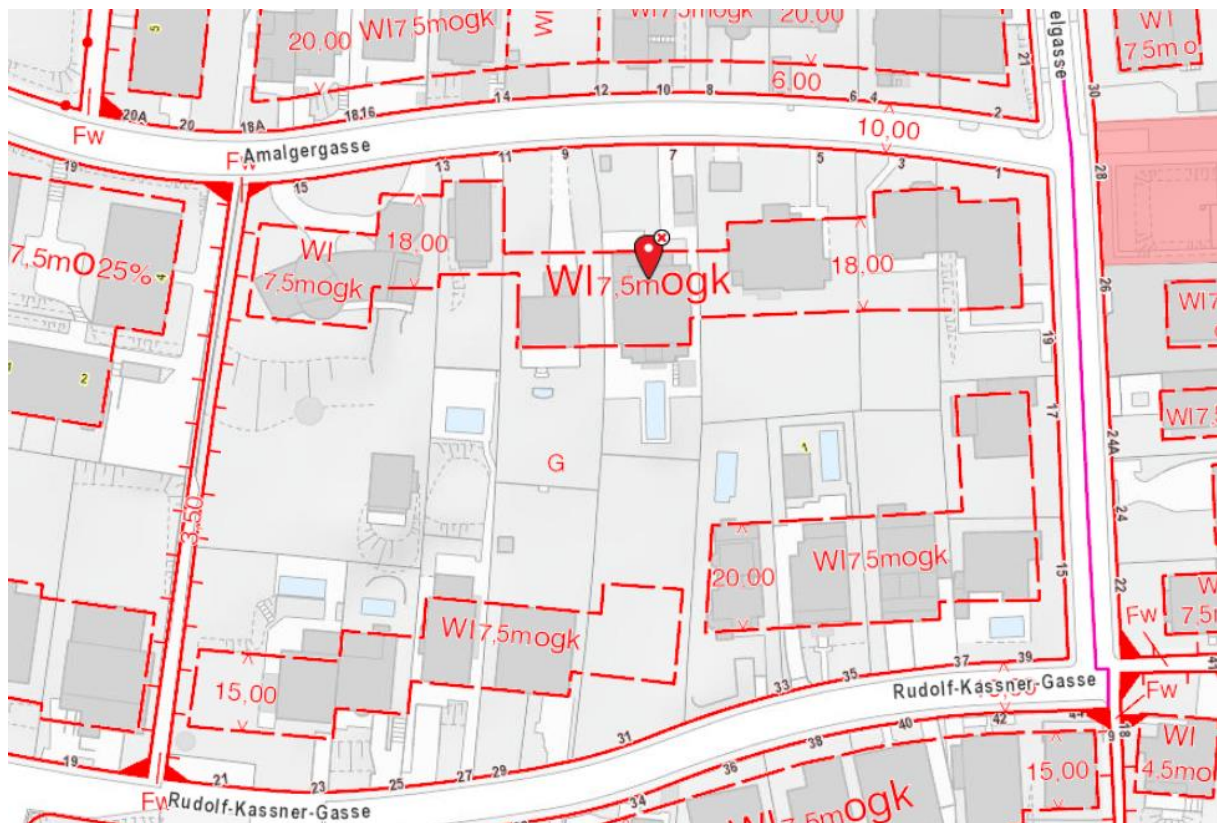
¹⁶ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 52f.

Liegenschaftswert, sofern nicht vorhandene Vorteile, wie etwa eine schöne Aussicht auf einem Südhang, ausgleichend auswirken können.¹⁷

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft keine wertbeeinflussende Neigung auf.

3.2.6 Flächenwidmung und Bebauung¹⁸

3.2.6.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



¹⁷ Vgl. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 53.

¹⁸ Quelle: Online-Abfrage auf www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/ (abgefragt am 21.07.2025).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.2.6.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft weisen folgende Flächenwidmung auf:

Grundstücksnummer	Widmung
632/8	W I 7,5m ogk
632/7	G

Flächenwidmung:

Grundstücksnummer	Flächenwidmung
632/8	W = Wohngebiet
632/7	G = gärtnerische Ausgestaltung

Erklärung zu W = Wohngebiet

"In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauten, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftshäusern sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind. Wesentlich ist, dass allein eine Beeinträchtigung des Wohnzweckes benachbarter Gebäude zu einer Untersagung der Baugenehmigung führen kann, wobei es auf den Typus des Betriebes ankommt und nicht auf die vom jeweiligen Betrieb tatsächlich ausgehenden Emissionen."

Erklärung zu G = gärtnerische Ausgestaltung:

§ 79 Abs 6 ff der Wiener Bauordnung sehen vor:

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind derart gärtnerisch auszugestalten, als zwei Drittel dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Auf einem Drittel dieser Flächen darf eine Versiegelung mit den auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässigen Bauwerken oder Bauwerksteilen erfolgen. Jene Flächen, die nicht mit solchen Bauwerken oder Bauwerksteilen bebaut sind, sind ebenfalls durch bodengebundene Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten.

Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unter Einhaltung der sonstigen Bauvorschriften und Bebauungsvorschriften zulässig aber in das Ausmaß der versiegelten Flächen einzurechnen sind jedenfalls folgende Bauwerke oder Bauwerksteile:

1. befestigte Wege,
2. Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen,
3. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008, sofern sie nicht gemäß § 4 Abs. 5 WGarG 2008 auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
4. Schwimmbecken gemäß Abs. 6a,
5. Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, zur Hälfte,
6. Gartenterrassen,
7. Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen,
8. Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen,
9. Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen,
10. Antennen-, Funk-, Parabol- und Solaranlagen,
11. Unterirdische Bauwerke, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm aufweisen,
12. Nebengebäude, sofern sie nicht auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
13. Technische Infrastruktur für hocheffiziente alternative Systeme (§ 118 Abs. 3).

(6a) Schwimmbecken sind in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m³ Rauminhalt zulässig und müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist im Neubaufall je angefangene 200 m² Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.

(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden.

Erklärung zur Bauklasse:¹⁹

Gemäß §75 BO für Wien gelten für die zulässige Gebäudehöhe für die jeweilige Bauklasse folgende



Beschränkungen:

Bauklasse	Gebäudehöhe
Bauklasse I	mindestens 2,5 m, höchstens 9 m.

¹⁹ Vgl §75 (2) BO für Wien LGBl 1930/11 idF LGBl 2014/25.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Um eine tatsächliche Beeinträchtigung auszuschließen wären allerdings Bodenuntersuchungen erforderlich, die nicht vom Auftrag zu diesem Gutachten umfasst sind.

Verdachtsflächenkataster:²⁰

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

3.2.8 Ver- und Entsorgung

Wie bei der Befundaufnahme vom 28.08.2025 bekanntgegeben, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über folgende Anschlüsse: Wasser, Kanal und Strom.

²⁰ Quelle: [Verdachtsflächenkataster \(umweltbundesamt.at\)](https://www.umweltbundesamt.at) (abgefragt am 21.07.2025).



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3 Gebäudedaten

3.3.1 Bau- und Erhaltungszustand

Errichtungsjahr (Baubewilligung)	14.09.2016
Fassade / Außenputz	raue Außenfassade
Stiegenhaus	
Wandbelag	Dispersion
Bodenbelag	Fliesen
Fenster	bis zum Boden reichende französische Fenster Alu-Fenster
Schäden	keine ersichtlich
Erhaltungszustand	sehr gut

3.3.2 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte am 12.06.2025. Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente, wobei einzelne Umbauten in nicht bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten dabei nicht berücksichtigt werden:

Datum	Beschreibung
12.01.1931	Bescheid
19.11.1931	Einreichlan
25.08.1982	Baubewilligung
09.08.2016	Fertigstellungsanzeige
14.09.2016	Baubewilligung
30.04.2018	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
23.04.2019	Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben
17.06.2019	Bestandsplan

3.3.2.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Bei der Einsicht in den Bauakt am 12.06.2025 war ein offenes Bauvorhaben vorhanden. Diese Unterlagen sind dem Gutachten unter der Beilage ./8 beigelegt.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.3.3 Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

Stiegen	1
Geschosse	Keller/Tiefgarage, Erdgeschoss, 1. – 2. Obergeschoss, 1. – 2. Dachgeschoss
Lift	vorhanden; erschließt das Untergeschoss bis hin zum 2. Obergeschoss; der Lift in das 1. – 2. Dachgeschoss ist nur noch für die Wohnung Top 5 nutzbar
Garage	vorhanden; insgesamt hat die Liegenschaft 11 KFZ-Stellplätze. Nicht bewertungsgegenständlich sind die Stellplätze 2 und 3
Außenanlagen (Grünflächen und dergleichen)	vorhanden; der Gartenbereich vor dem Haus ist zu Top 1 gehörig und somit nicht bewertungsgegenständlich
Einfriedung	vorhanden
Barrierefreier Zugang	vorhanden

Der Mieter der Wohnung Top 2 und 3 konnte Zugang zu den Räumlichkeiten der Kellerabteile sowie der Garage gewähren.

Die Allgemeinanteile ergeben sich aus der Fotodokumentation.

Die Waschküche war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ebenso wenig zugänglich wie der Technikraum. Es gibt einen Fahrradabstellraum, auch dieser war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht zugänglich. Ebenso wenig war der Garten zugänglich. Diese Bereiche sind ohnehin nicht bewertungsgegenständlich, da diese zum Wohnungseigentum an Top 1 gehören (siehe Grundbuchsauszug B-LNr. 2, bzw. Nutzwertgutachten) welche nicht Teil dieses Verkehrswertgutachtens sind.

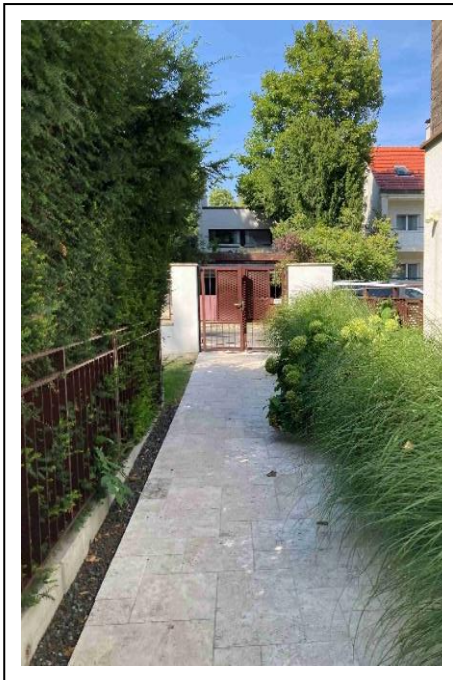
3.3.4 Fotodokumentation der allgemeinen Teile der Liegenschaft



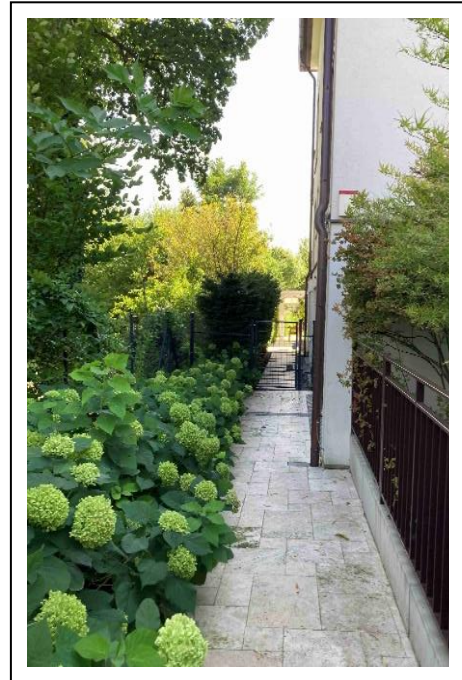
Hausfront



Eingangstor



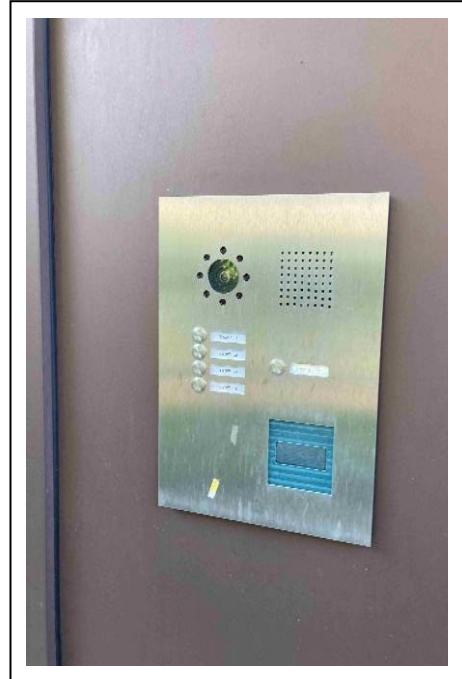
Zugangsbereich



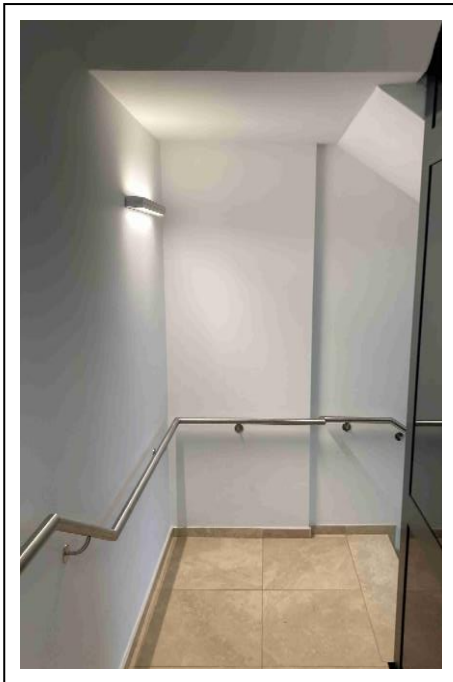
Zugangsbereich



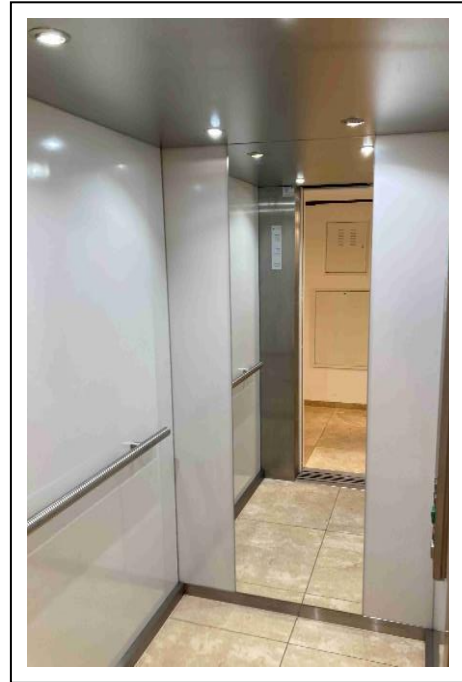
Müllraum



Klingel



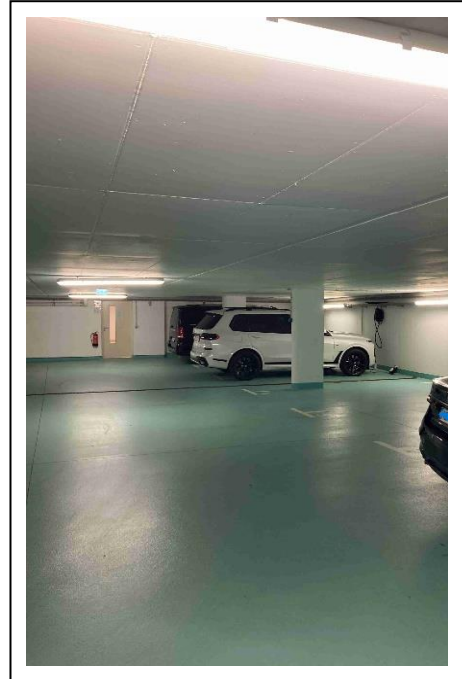
Stiegenhaus



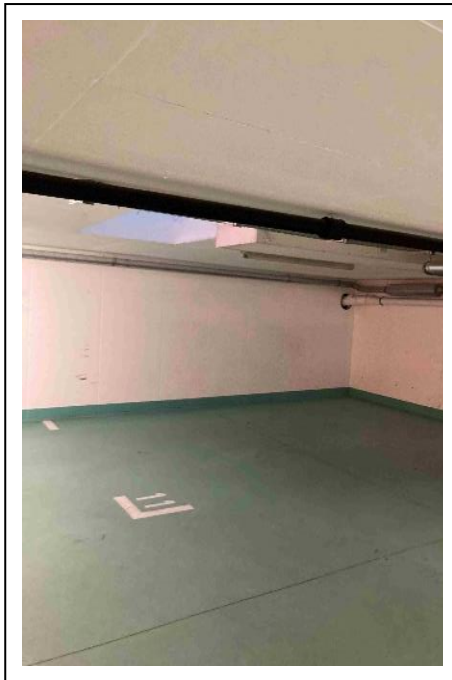
Aufzug



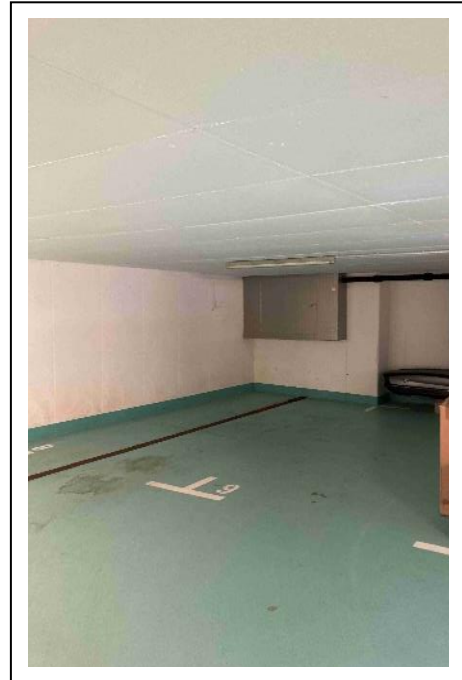
Zugang Kellerbereich



Garage



Stellplätze



Stellplätze

3.4 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 2 und 3

3.4.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Wohnungen Top 2 und 3 wurden augenscheinlich, wie im Plan zum offenen Bauvorhaben (vom 12.05.2021) ersichtlich, bereits zusammengelegt.

Die Raumaufteilung, Eingangstüre von Top 3 kommend, stellt sich dar wie im letztbewilligten Plan ersichtlich.

Im Zuge der Besichtigung wurde mitgeteilt, dass keine Erlaubnis erteilt wird Fotos der Räumlichkeiten anzufertigen. Hinsichtlich der Ausstattung und Zustand wird festgehalten, dass die Wohnung Top 2 und 3, sehr den Wohnungen Top 4 und 5 entspricht. Daher wird auf die untenstehenden Ausführungen und Fotodokumentationen zu Top 4 und 5 verwiesen.

Zwar ist die Art des Parkettbodens abweichend, die Küche in Top 4 und Top 5 erscheint nicht so hochwertig, aber von sonstiger Ausstattung mit Beleuchtungskörpern (Spots), Beheizung (Fliesen in den Sanitärräumen) und Ausstattung mit Klimaanlage sehr vergleichbar. Das betrifft auch die Räumlichkeiten sowie die Ausgestaltung der Balkone, wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, dass bei Top 4 nicht durchgehend Glasgeländer vorhanden sind und die Glasgeländer teilweise verdunkelt sind.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
(Top 2)	72,70)					
Vorraum	9,07					
WC	2,15	Fliesen	Fliesen	Dispersion	vorhanden	Nicht vorhanden
Bad	5,77	Fliesen	Fliesen	angehängt mit Spots	vorhanden	Nicht vorhanden
Zimmer mit Kochgel.	35,58	Parkett	Dispersion	Dispersion, Spots,	Nicht vorhanden	vorhanden



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

				abgehängte Decke		
Zimmer	20,13	Fliesen	Gemalt	Gemalt	Nicht vorhanden	vorhanden
(Top 3	130,99)					
Vorraum	6,94	Parkett	Gemalt	Gemalt	Nicht vorhanden	vorhanden
WC	3,99	Fliesen	Fliesen	abgehängte Decke mit Spots	vorhanden	Nicht vorhanden
WR	4,83	Fliesen	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Zimmer (Bad)	12,95	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	vorhanden
Zimmer mit Kochgel.	69,17	Parkett	Dispersion	Dispersion, Spots, abgehängte Decke	Nicht vorhanden	vorhanden
Zimmer	20,99	Parkett verflies	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	vorhanden
Bad	12,12	Fliesen	Fliesen	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Gesamtfläche	203,69					
Zubehör						
Terrasse und Balkone	7,89 7,15 5,78 5,98	Holz	Geländer aus Glas			
Kellerabteil	8,83 8,09	Fliesen	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden

3.4.2 Mietverhältnis

Es werden Fragen hinsichtlich des Mietvertrages gestellt, wobei der Mieter (übersetzt durch seine Frau am Telefon) angibt, dass den gefertigten Sachverständigen das nichts angehe und die Fragen nicht beantwortet werden. Der gefertigte Sachverständige solle den Mietvertrag vom Eigentümer organisieren. Einzig die Frage, ob die Wohnungen zusammengelegt wurden wird verneint. Der Mieter gibt an, die Wohnung so übernommen zu haben, wie sie zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aufzufinden war.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Gefragt wird konkret, ob die Höhe der derzeitigen Miete bekannt sei, ob eine Kautions hinterlegt wurde, sowie ob das Bestandsverhältnis befristet sei. Auch hierauf wird keine Auskunft gegeben.

3.4.3 Nutzungs- und Bestandsrechte

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist vermietet, wobei der gefertigte Sachverständige nicht geprüft hat, ob die Befristung durchsetzbar ist.

Objekt: (vermietet als)	Wohnung an Herrn Sergey Alexandrov
Fläche gem. Zinsliste 09/2025:	nicht bekannt
Fläche gem. letzbewilligtem Plan	Top 2: 72,70 m ² Top 3: 130,99 m ²
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	vermietet
Befristung gem. Mietvertrag:	14.01.2027
Kautions gemäß Mietvertrag:	21.000,--
Kündigungsverzicht:	nicht bekannt
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht bekannt

Mangels anderslautender Informationen geht der gefertigte Sachverständige von einem unbefristeten Bestandsverhältnis aus und weist darauf hin, dass eine allfällige Befristung einen (erheblichen) Einfluss auf den Wert des Wohnungseigentumsobjektes haben kann.

3.4.4 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Elektroheizung, teils zusätzliche Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage in fast allen Räumen vorhanden
Elektroinstallationen	Stand der Technik



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

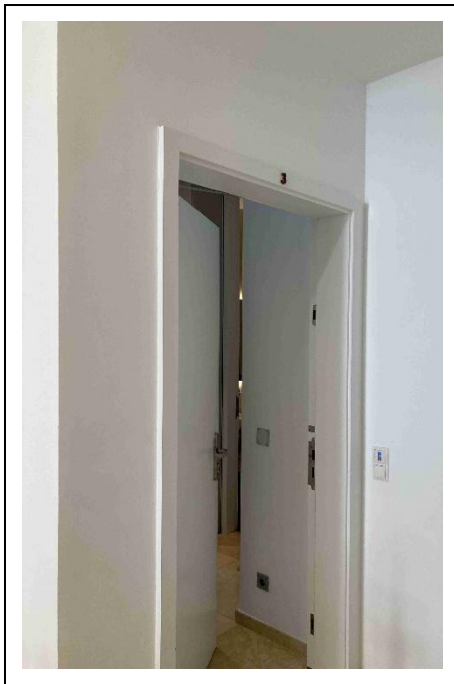
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Fenster	Holz-Alu-Fensterkonstruktion, dreifach isolierverglast mit teilweise außenliegenden Jalousien
Bad	En Suite Bad, Badewanne, WC im Badverband, Dusche, Kalt- und Warmwasseranschluss und Waschbecken, Handtuchheizkörper, Unterflurarmaturen
Küche	Bulthaup-Küche, Gaggenau Geräte
Kellerabteil	Kellerabteil 2 und 3 sind mit den Wohnungen Top 2 und 3 verbunden und wurden festgestellt, Kellerabteil 3 konnte zugänglich gemacht werden: Fliesenboden, Raumhöhe rund 2,40 m, Licht vorhanden, kein Fenster und keine natürliche Be- und Entlüftung, nur mechanische Belüftung
Lage im Gebäude	1. OG, die Wohnungseigentumsobjekte Top 2 und Top 3 nehmen das gesamte Stockwert ein
Sichtbare Mängel	In Top 3 sind leichte Wasserschäden oberhalb der Dusche, sowie teils Wasserspuren an der Decke sichtbar, vermutlich Kondenswasser von der Klimatisierung, teils leichte Schäden am Parkett
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	Sehr gut

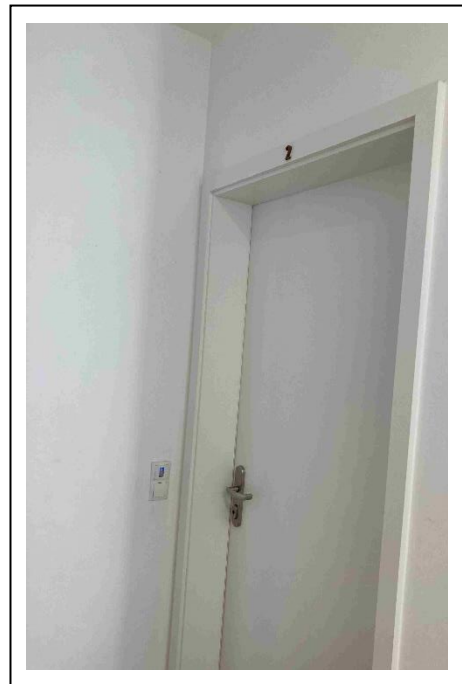
Besichtigt konnte lediglich das Kellerabteil 3 werden. Die übrigen Kellerabteile dürften diesem aber ähneln.

3.4.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 2 und 3

Es wurde keine Erlaubnis erteilt Fotos der Räumlichkeiten anzufertigen.



Wohnungstüre Top 3



Wohnungstüre Top 2

3.5 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 4

3.5.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Eingangs wird festgehalten, dass die Wohnung hinsichtlich Ausstattung, sehr der Wohnung Top 2 und Top 3 ähnelt. Es bestehen jedoch einige Abweichungen. Die Art des Parkettbodens ist abweichend und die Küche in Top 4 ist eine weniger hochwertige.

Die sonstige Ausstattung, wie Beleuchtungskörper (Spots), Beheizung (Fliesen in den Sanitärräumen) und Ausstattung mit Klimaanlage sind mit jener zur Top 2 und Top 3 vergleichbar. Das betrifft auch die Sanitärausstattung sowie die Ausgestaltung der Balkone, wobei jedoch darauf hinzuweisen ist, dass bei Top 4 nicht durchgehend Glasgeländer vorhanden sind und die Glasgeländer teilweise verdunkelt sind.

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorraum	13,00	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Vorraum	6,22	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Abstellraum	4,93	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Abstellraum	7,20	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Zimmer mit Bad	33,40	Parkett, Fliesen	Dispersion, Fliesen	Dispersion	vorhanden	vorhanden
WC	2,61	Fliesen	, Fliesen	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Bad	3,91	Fliesen	Fliesen	Dispersion	vorhanden	Nicht vorhanden
Zimmer	16,83	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Vorhanden
Zimmer	17,74	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Vorhanden
Zimmer mit Kochgel.	56,53	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Vorhanden
Gesamtfläche	162,37					



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Zubehör						
	33,65					
	5,15					
Terrasse mit Balkon	7,88					
	4,85	Holz	Dispersion	Dispersion		vorhanden

3.5.2 Mietverhältnis

Diese Wohnung ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht vermietet und konnte mithilfe eines Schlossers zugänglich gemacht werden.

3.5.3 Nutzungs- und Bestandsrechte

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen konnten folgende Angaben entnommen werden:

Objekt: (vermietet als)	Leerstand
Fläche gem. Zinsliste 09/2025:	nicht bekannt
Fläche gem. letztbewilligtem Plan	162,37 m ²
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	nicht vermietet
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht vermietet
Nutzungsdauer:	nicht vermietet
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	nicht vermietet
Kautions:	nicht vermietet
Kündigungsverzicht:	nicht vermietet
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht vermietet



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.5.4 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Elektroheizung, teils zusätzliche Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage in fast allen Räumen vorhanden
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Holz-Alu-Fensterkonstruktion, dreifach isolierverglast mit teilweise außenliegenden Jalousien
Bad	leichte Wasserschäden oberhalb der Dusche. Beheizung: Elektroheizung, Handtuchwärmer, zusätzlich Fußbodenheizung. En Suite Bad; Badewanne, WC im Badverband, Dusche, Niveau frei; Fliesenboden, verfließt bis zur Decke, abgehängte Decke mit Spots. Badewanne und Duschgelegenheit. Handtuchheizkörper, Unterflurarmaturen. Durchgehend gehobene bis luxuriöse Ausstattung
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Dampfgarer, Kühlschrank
Kellerabteil	Kellerabteil 4 ist mit der Wohnung Top 4 verbunden konnte nicht besichtigt werden, vermutlich wie Kellerabteil 3
Lage im Gebäude	2. OG, das Wohnungseigentumsobjekt nimmt das gesamte Stockwerk – mit



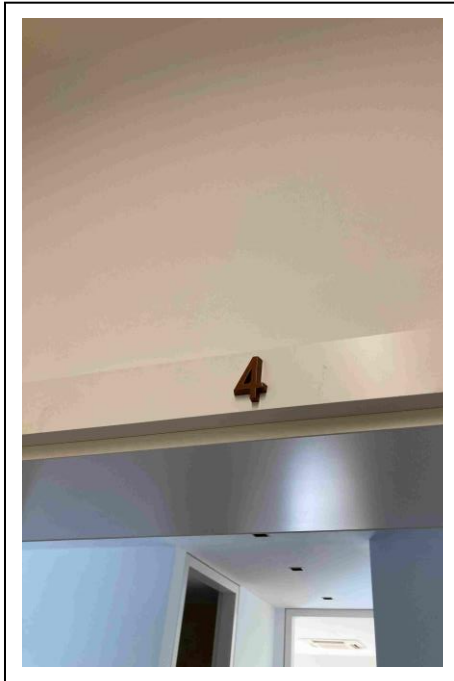
Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

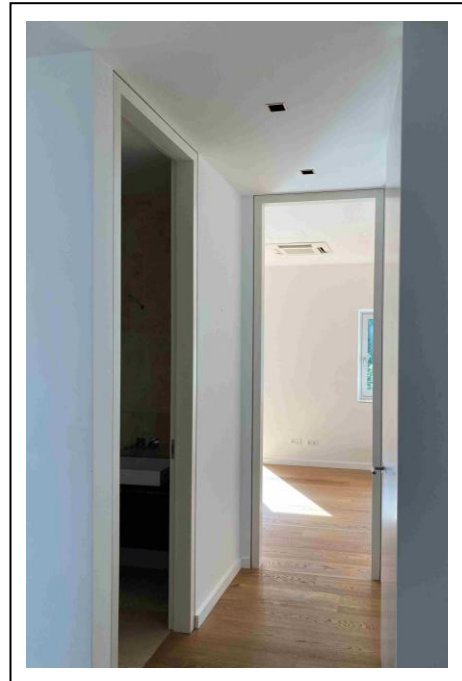
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

	Ausnahme des Zugangs zur Treppe zu Top 5 - ein.
Sichtbare Mängel	Bei einer Zimmertür fehlt das Schloss; teilweise starke Beschädigung des Parketts durch tropfende Klimageräte (siehe Fotodokumentation)
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	Sehr gut

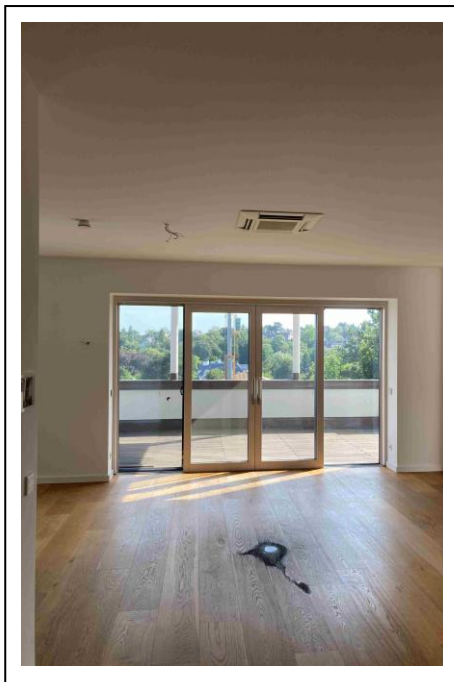
3.5.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 4



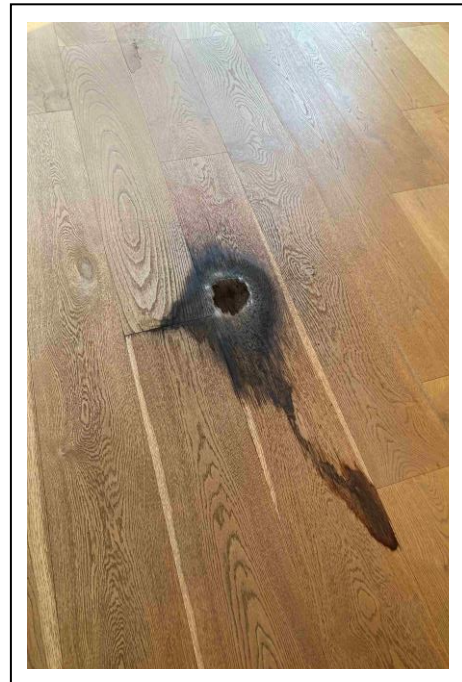
Wohnungstüre



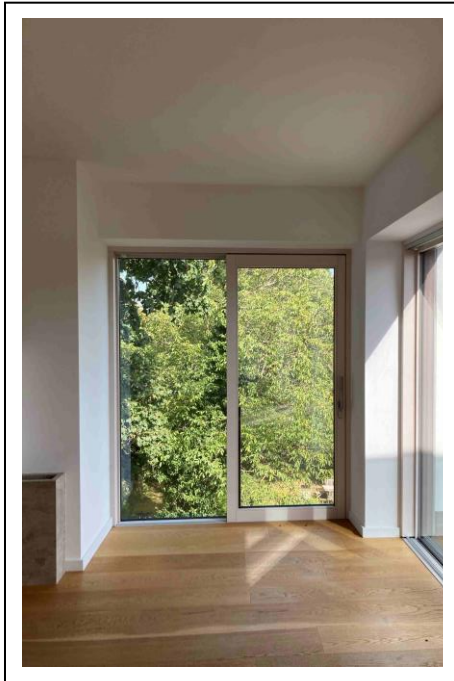
Eingangsbereich



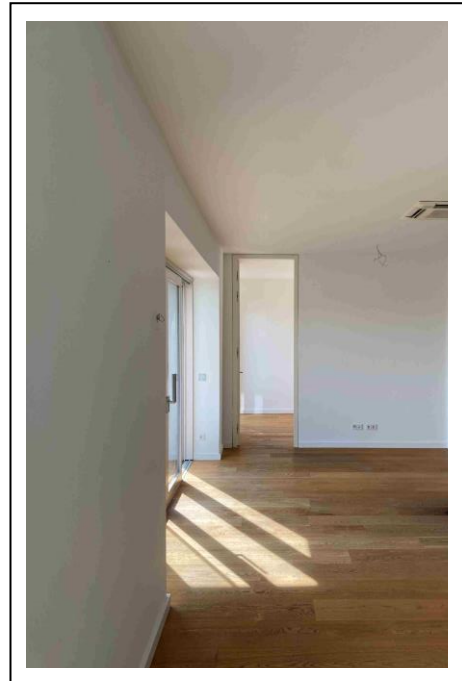
Zimmer



Beschädigung Parkett



Zimmer



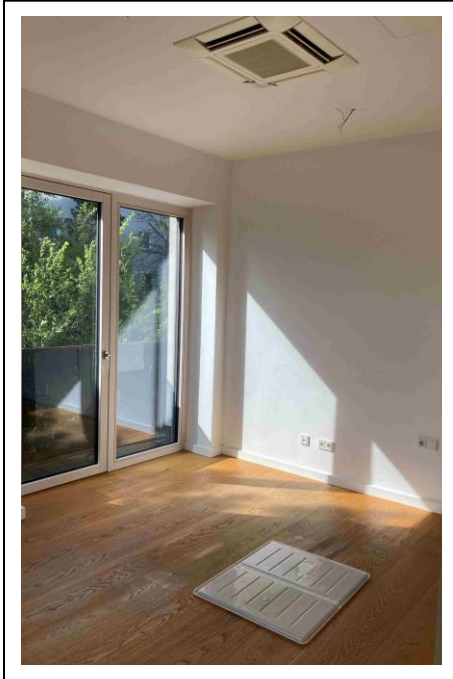
Zimmer - Decke



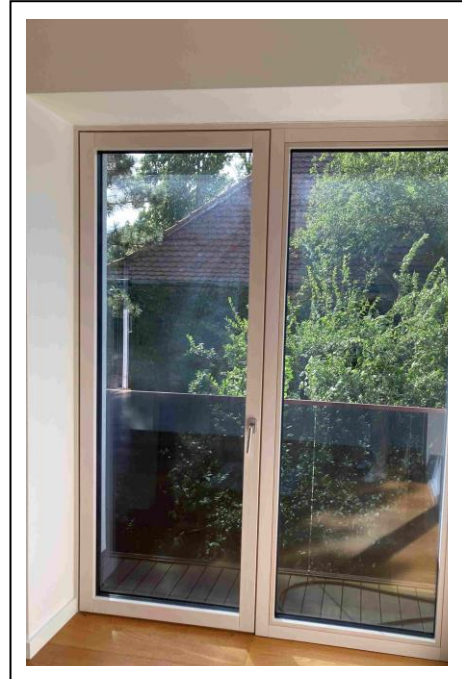
Kabel und Klimagerät



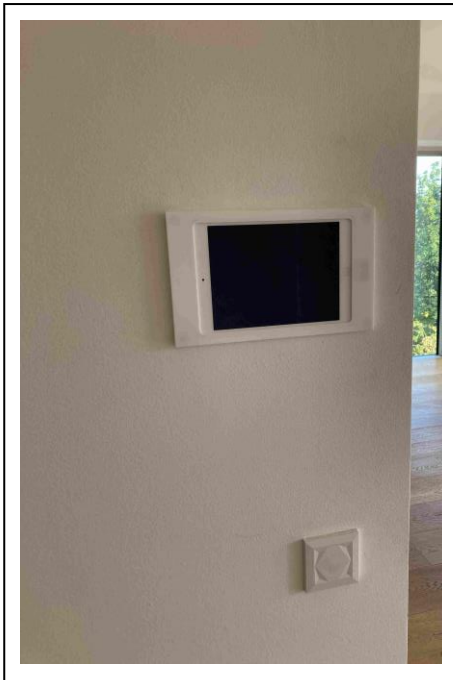
Kamin



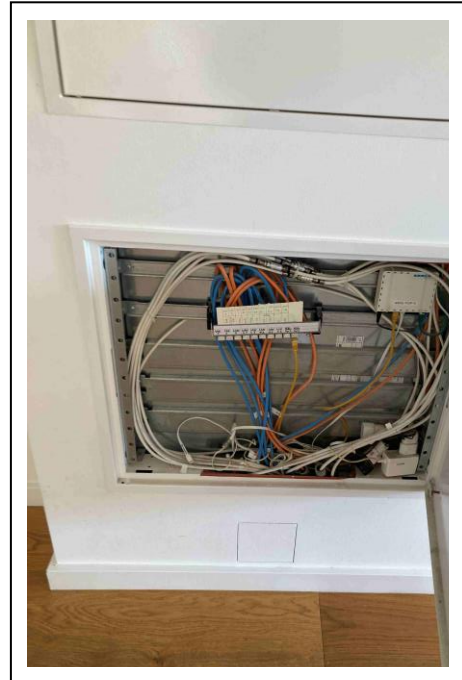
Zimmer



Balkontüre



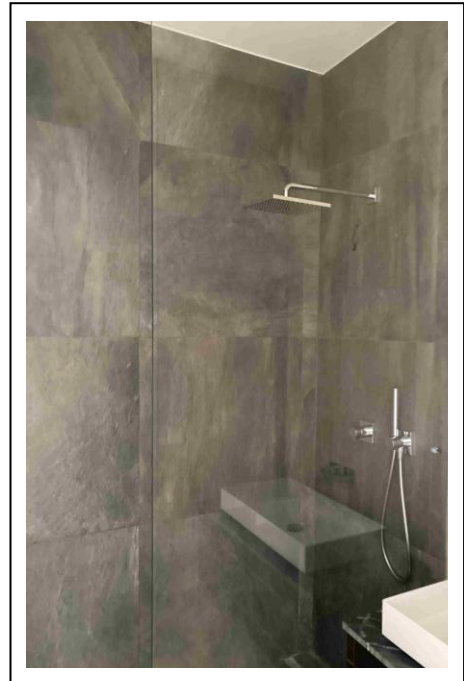
Steuerungsmodul



Stromkasten



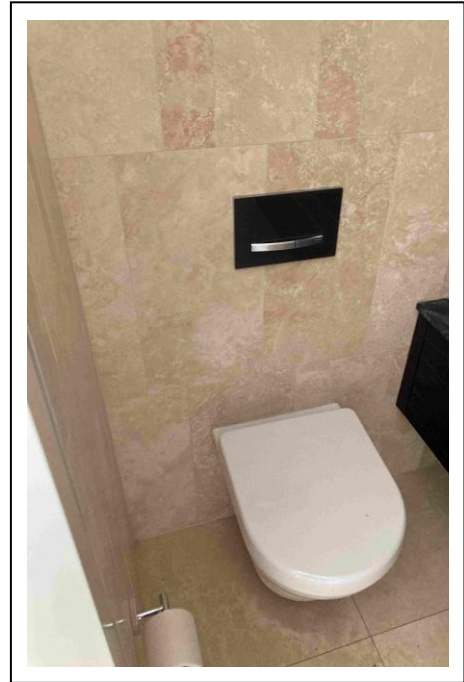
Sicherungskasten



Dusche



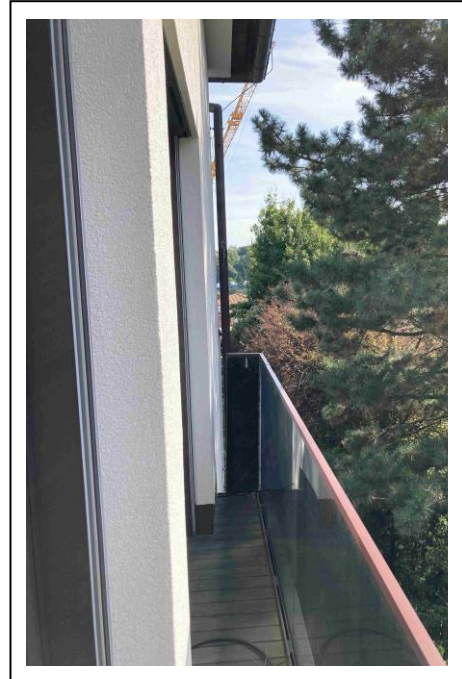
Heizkörper Dusche



WC



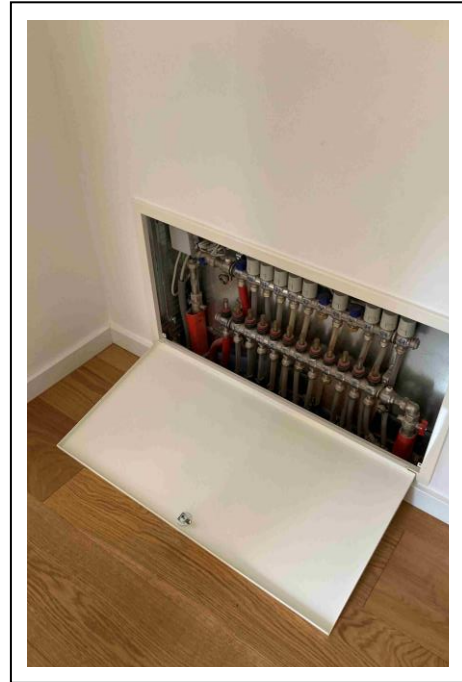
Zimmer



Balkon



Spot und Feuermelder



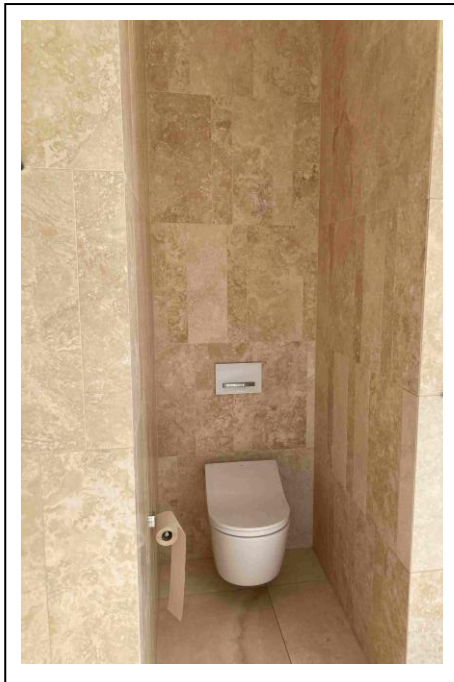
Heizkasten für Fußbodenheizung



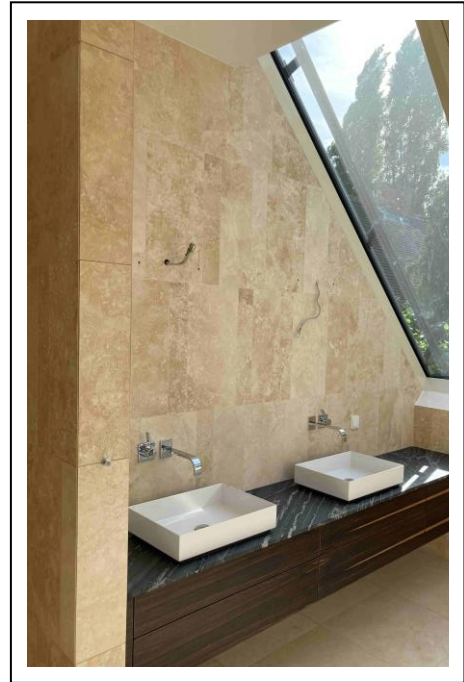
Bad



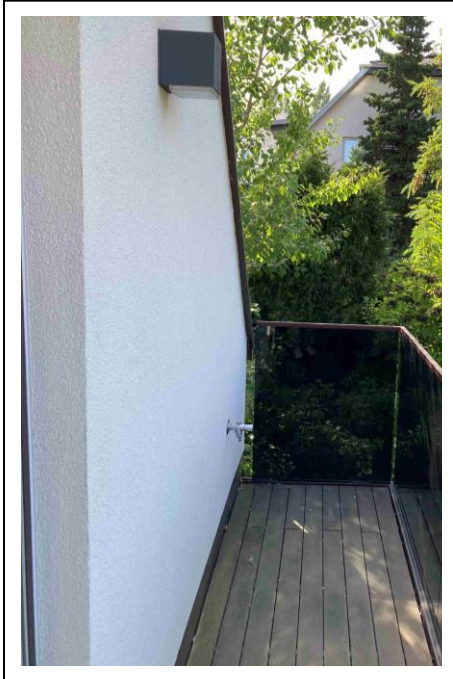
Dusche, Bad



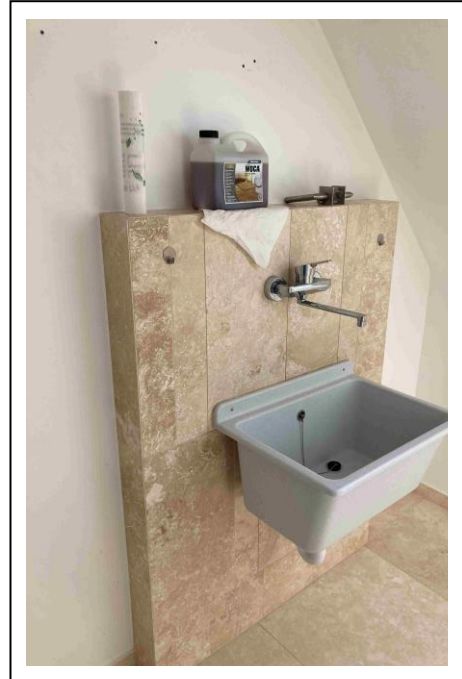
WC, Bad



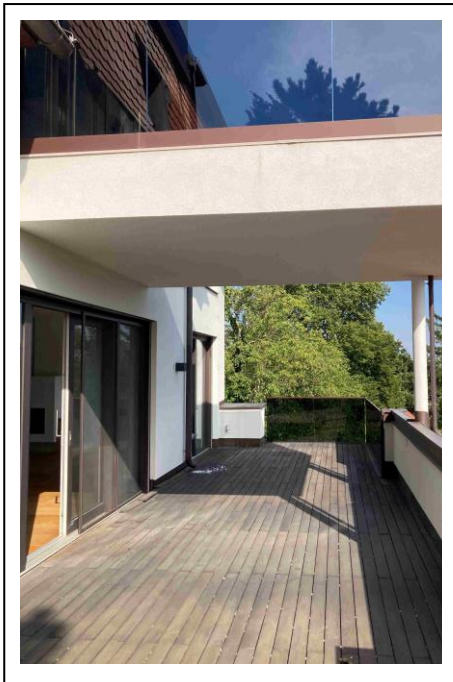
Handwaschbecken, Bad



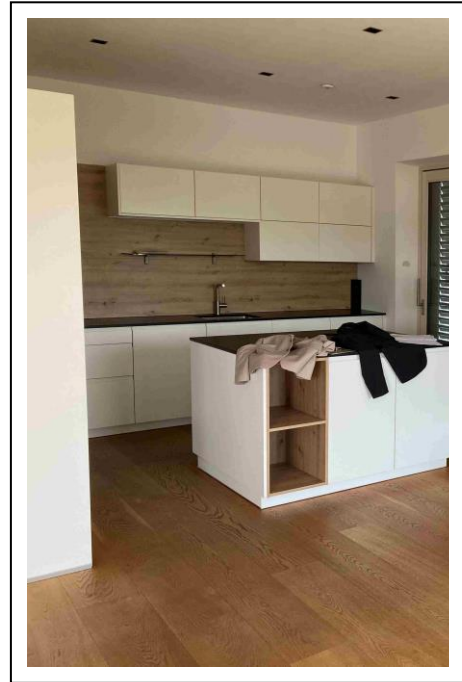
Balkon



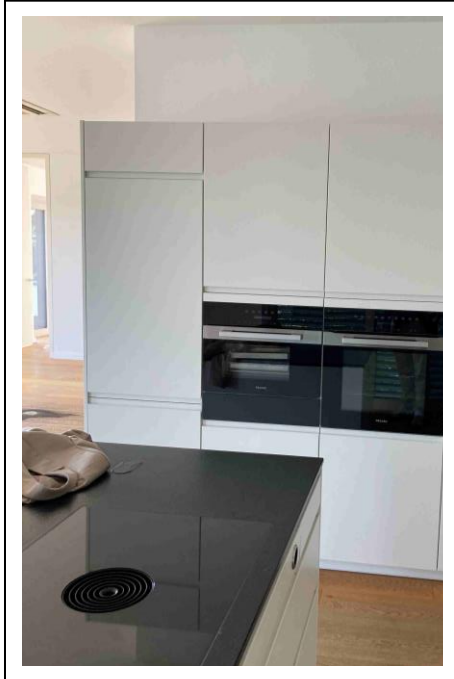
Wirtschaftsraum



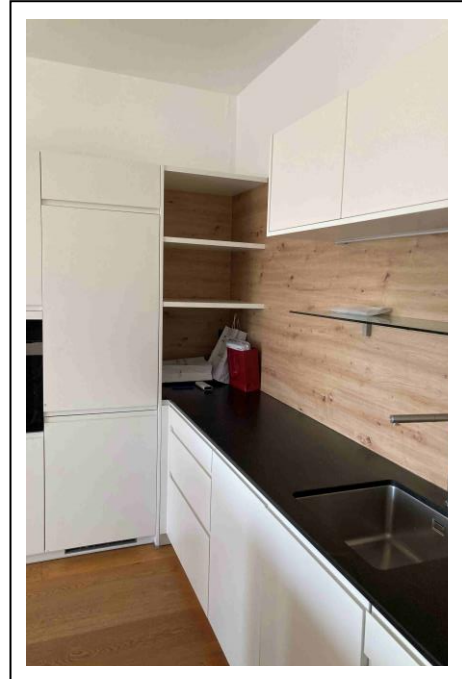
Balkon



Küche



Küche



Küche

3.6 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes Top 5

Die Erschließung erfolgt über den zweiten Stock; man gelangt direkt in den Stiegenaufgang zum dritten Stock. Es gibt einen eigenen Liftzugang für das erste und zweite Dachgeschoss, in welchen sich die Räumlichkeiten zur Top 5 befinden.

3.6.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

Die Raumaufteilung und –Ausstattung stellt sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wie folgt dar:

Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Zimmer	13,99	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Zimmer	19,57	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Zimmer	17,9	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Zimmer	49,21	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Vorraum	25,24	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Bad	6,9	Fliesen	Fliesen	Dispersion	nicht vorhanden	Nicht vorhanden
WC	2,79	Fliesen	Fliesen	Dispersion	nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Wirtschaftsraum	5,99	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Holz-Alu-Fenster, einfach isolierverglast
Zimmer	96,1	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Dachflächenfenster
WC	2,48	Fliesen	Fliesen	Dispersion	nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Vorraum	6,69	Parkett	Dispersion	Dispersion	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden
Gesamtfläche	255,10					
Zubehör						
Balkon	12,13					
Terrasse	7,46					



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Terrasse	20,84					
----------	-------	--	--	--	--	--

3.6.2 Mietverhältnis

Diese Wohnung ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht vermietet und konnte mittels Schlosser zugänglich gemacht werden.

3.6.3 Nutzungs- und Bestandsrechte

Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen konnten folgende Angaben entnommen werden:

Objekt: (vermietet als)	Leerstand
Fläche gem. Zinsliste 09/2025:	nicht bekannt
Fläche gem. letzbewilligtem Plan	255,10 m ²
Nutzung durch Dritte zum Zeitpunkt der Befundaufnahme:	nicht vermietet
Beginn des Nutzungsverhältnisses:	nicht vermietet
Nutzungsdauer:	nicht vermietet
Ausstattungskategorie gem. §15a MRG bei Neuvermietung gegebenenfalls mit geringen Adaptierungsarbeiten:	nicht vermietet
Kautions:	nicht vermietet
Kündigungsverzicht:	nicht vermietet
Weitergaberecht bzw sonstige eingeräumte Rechte:	nicht vermietet

3.6.4 Ausstattung und Zustand

Beheizung und Warmwasseraufbereitung	Elektroheizung, teils zusätzliche Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage in fast allen Räumen vorhanden
---	--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Elektroinstallationen	Stand der Technik
Fenster	Holz-Alu-Fensterkonstruktion, dreifach isolierverglast mit teilweise außenliegenden Jalousien, teilweise Dachflächenfenster mit Beschattung; außenliegende Jalousien, ebenso Moskitonetze bei den Terrassenausgängen
Bad	WC vorhanden mit freistehendem Waschbecken, Dusche, Handwaschbecken, en Suite Bad,
Terrasse	Wasseranschluss, Stromanschluss, Anschluss für TV und Radio
Balkon im Schlafzimmer	außenliegende Elektroinstallationen, keinen Wasseranschluss
Küche	Herd, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Einbauschränke, Mikrowelle, Kühlschrank; Miele Geräte
Kellerabteil	Kellerabteil 5 ist mit der Wohnung Top 5 verbunden, konnte nicht besichtigt werden, vermutlich wie Kellerabteil 3
Lage im Gebäude	Zugang über das 2. OG; Wohnfläche im 1. und 2. DG
Sichtbare Mängel	Einige Schalter sind ausgebrochen; teilweise starke Beschädigung des Parketts durch tropfende Klimageräte (siehe Fotodokumentation)
Zustand der Wohnung zum Bewertungsstichtag	Sehr gut



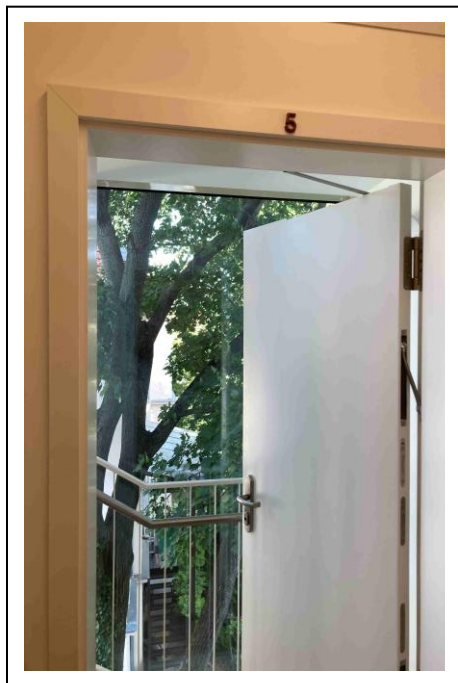
Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

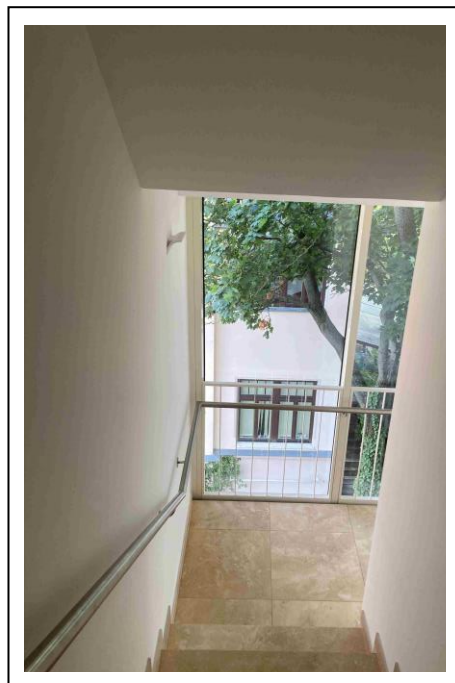
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Das Glasgeländer beim Balkon ist in schwarzer Ausstattung. Es handelt sich um eine typische Dachwohnung mit enormer Wärmebildung im Sommer.

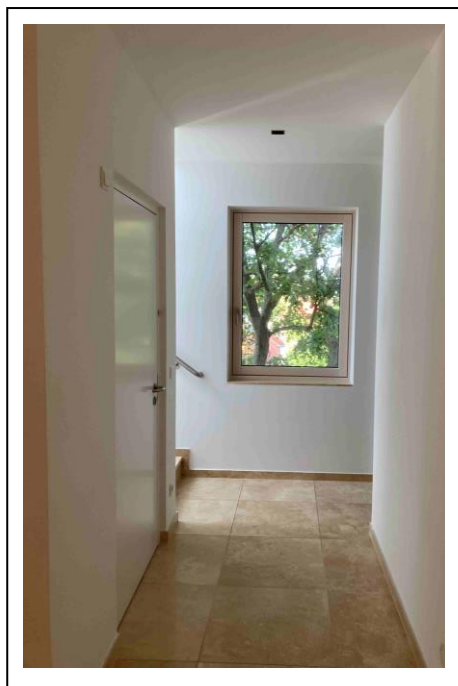
3.6.5 Fotodokumentation der Wohnung Top 5



Wohnungstüre



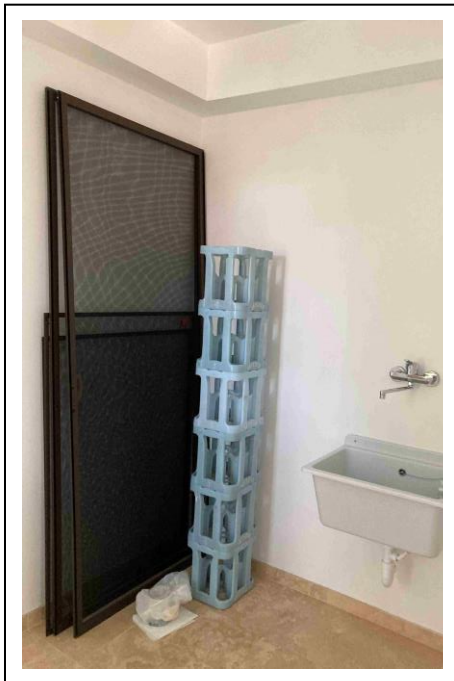
Stiegenaufgang



Gang



Stiegenaufgang



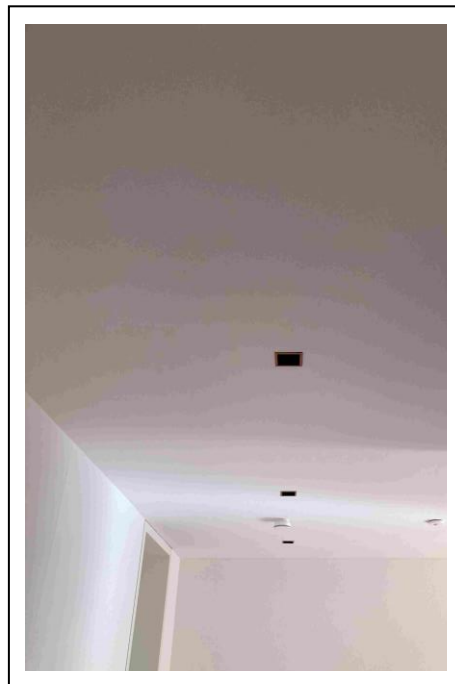
Wirtschaftsraum



Sicherungskasten



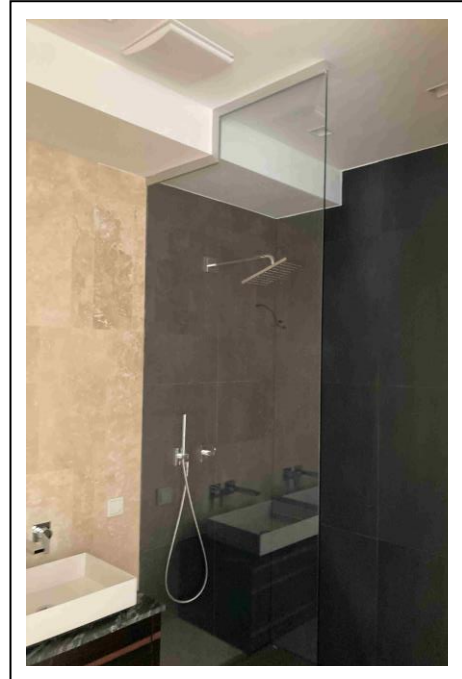
Sicherungskasten



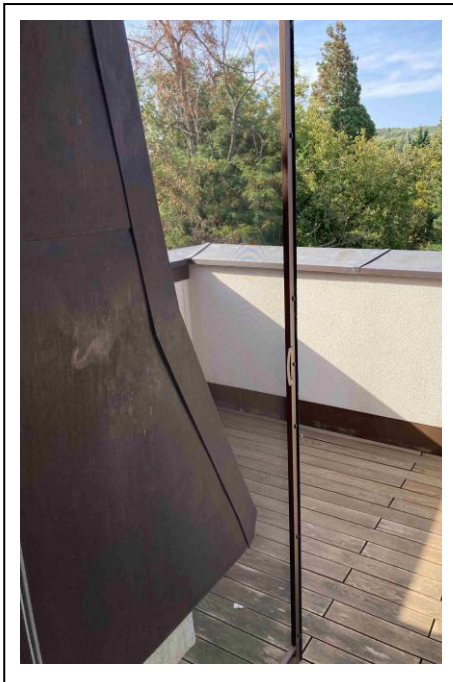
Spots, Feuermelder



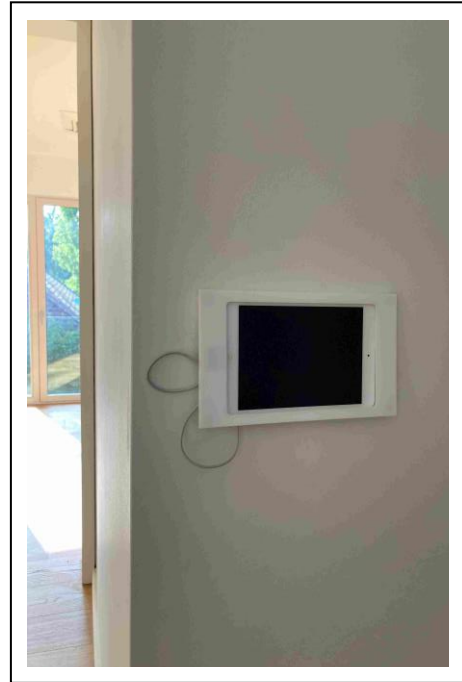
WC



Dusche



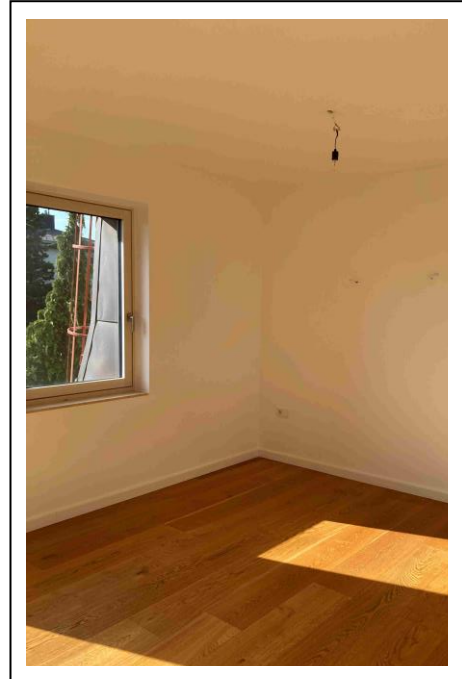
Terrasse



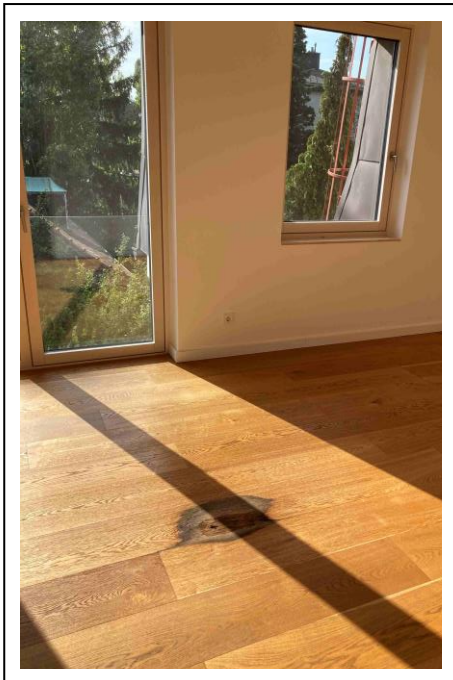
Steuerungsmodul



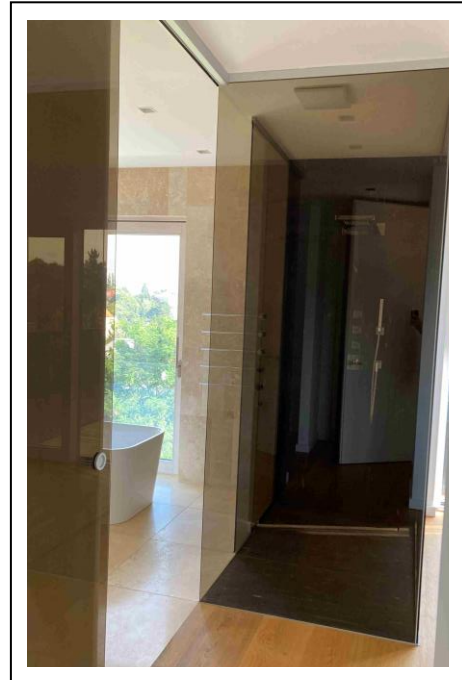
Zimmer



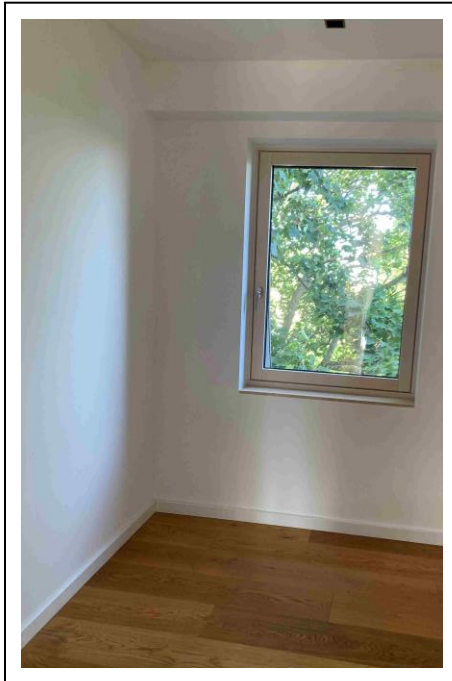
Zimmer



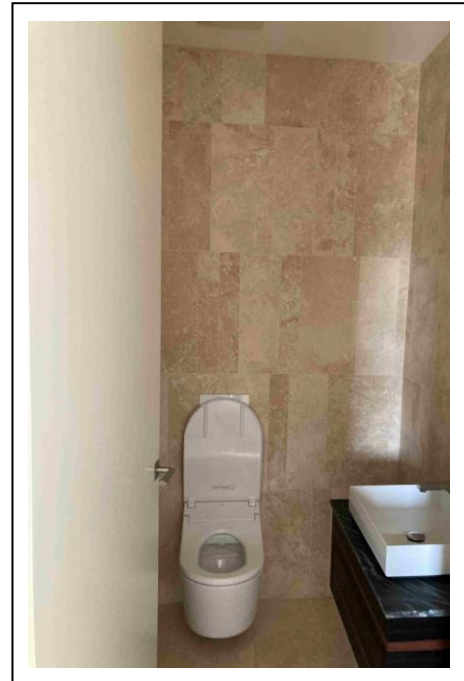
Beschädigung Parkett



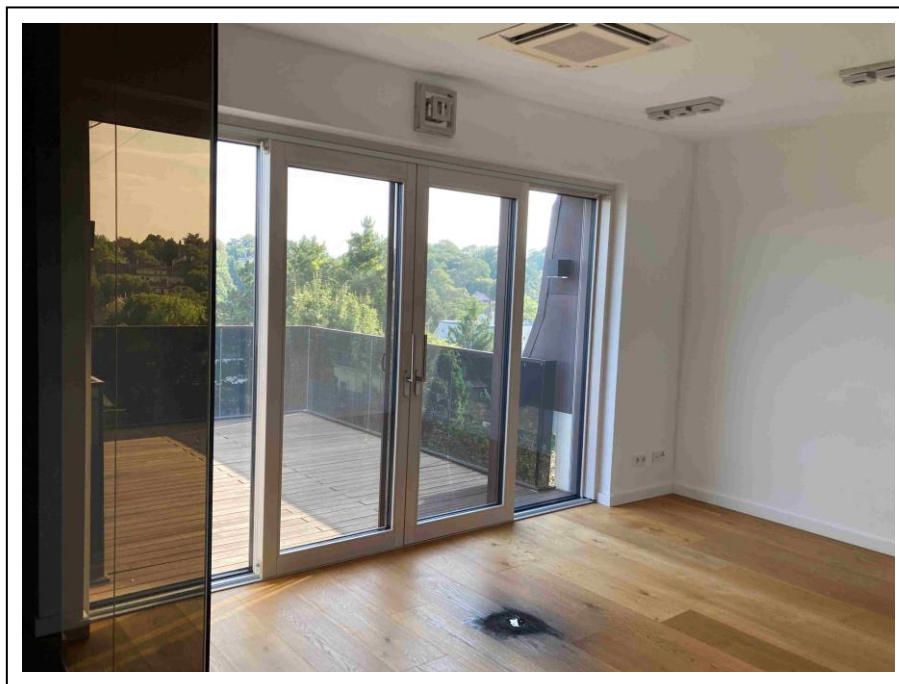
Bad



Zimmer



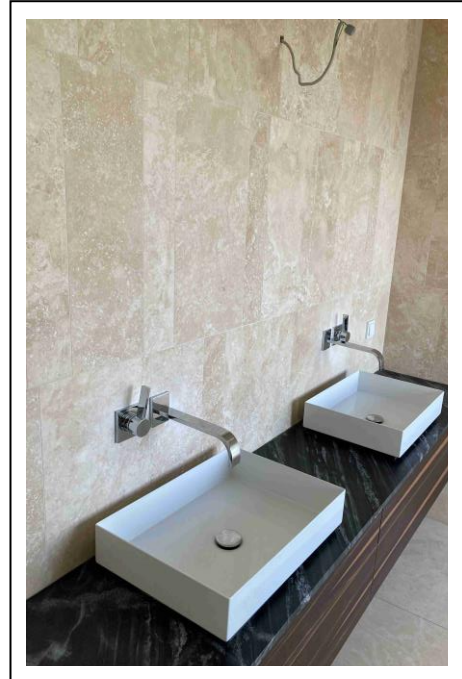
WC



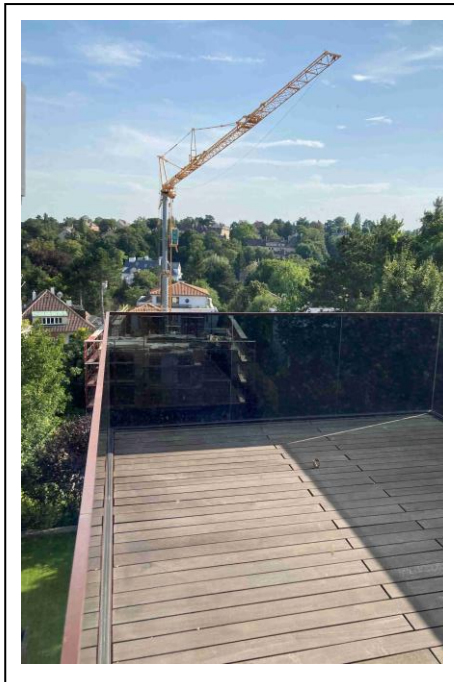
Zimmer mit Terrasse



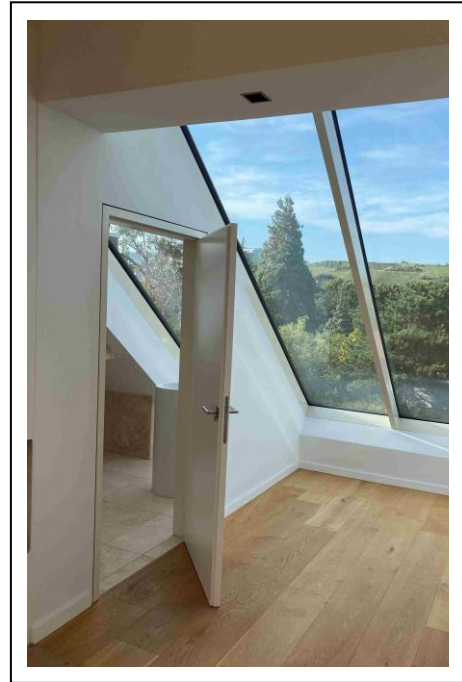
Bad



Handwaschbecken, Bad



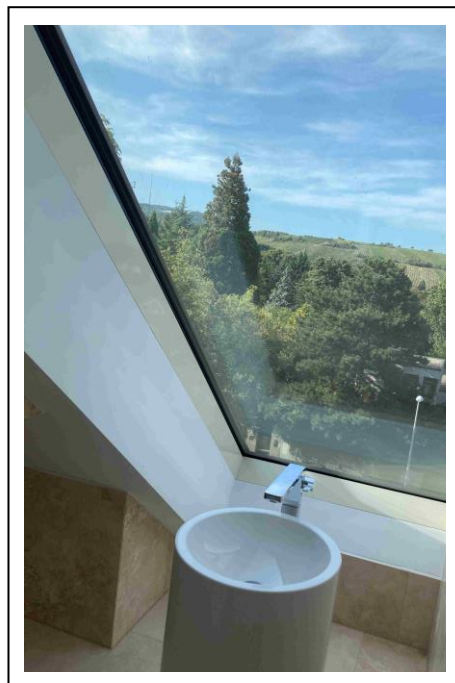
Terrasse



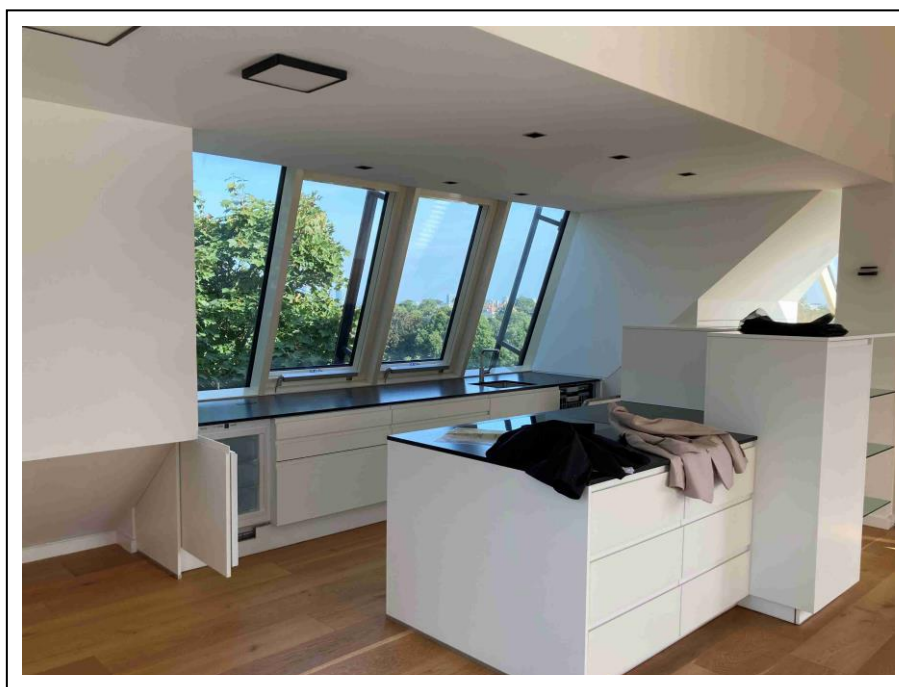
Gang, WC



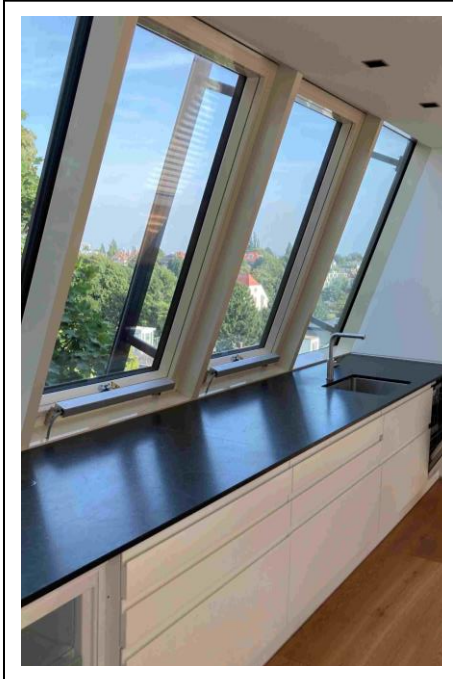
WC



Handwaschbecken WC



Küche



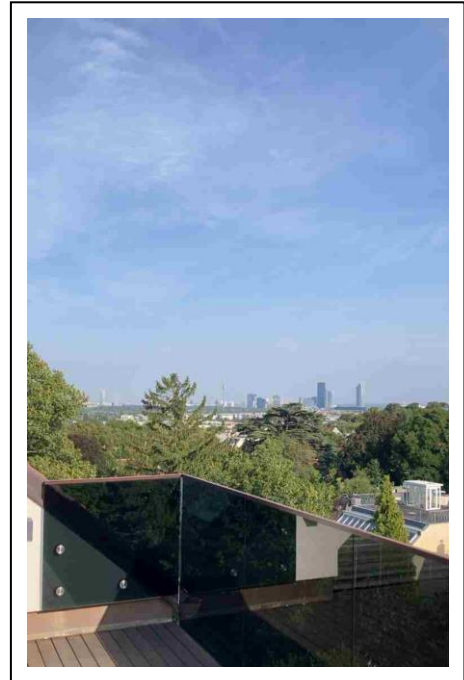
Küche



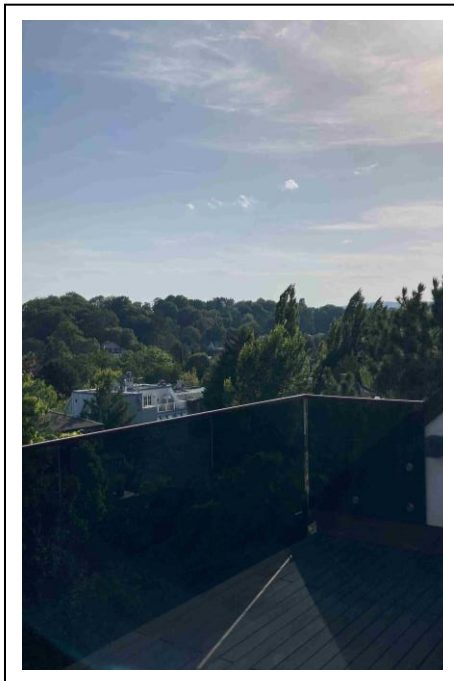
Aufzug Eingang Wohnung



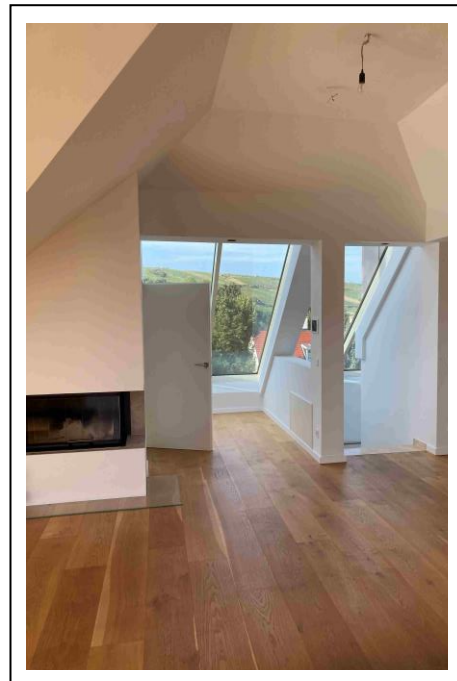
Kamin



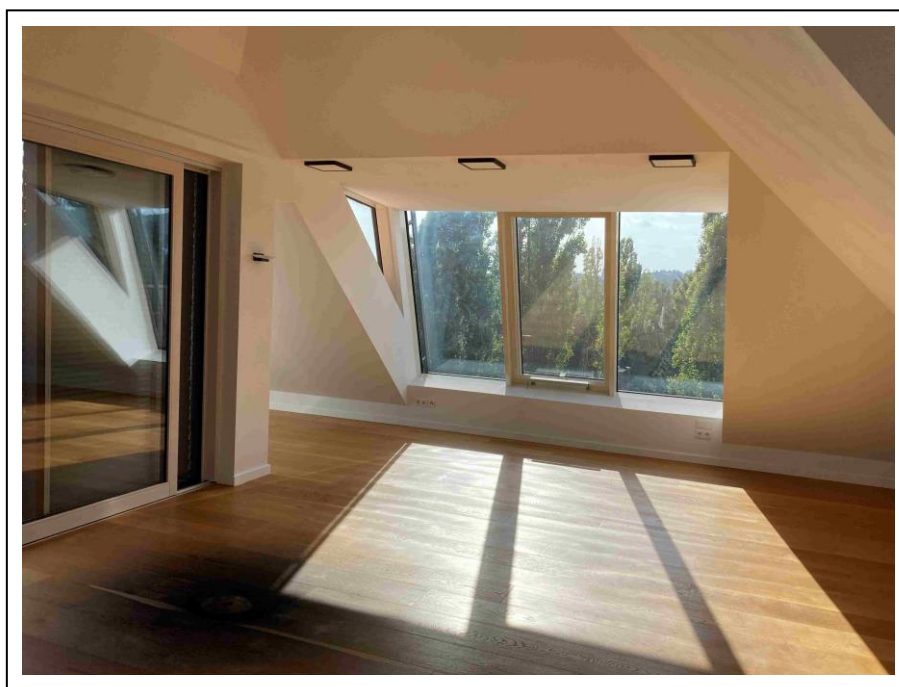
Terrasse



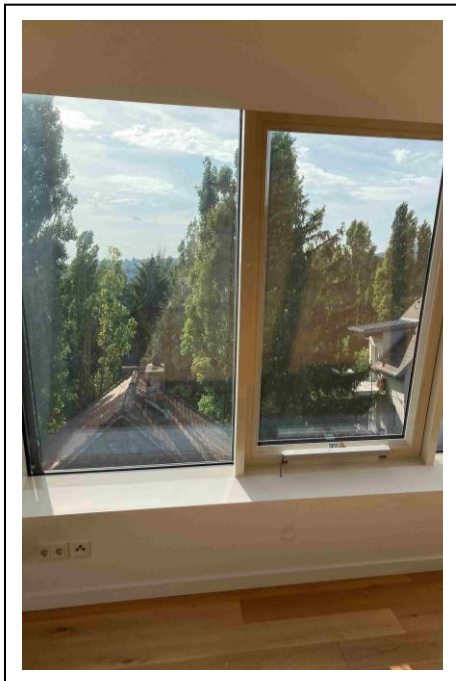
Terrasse



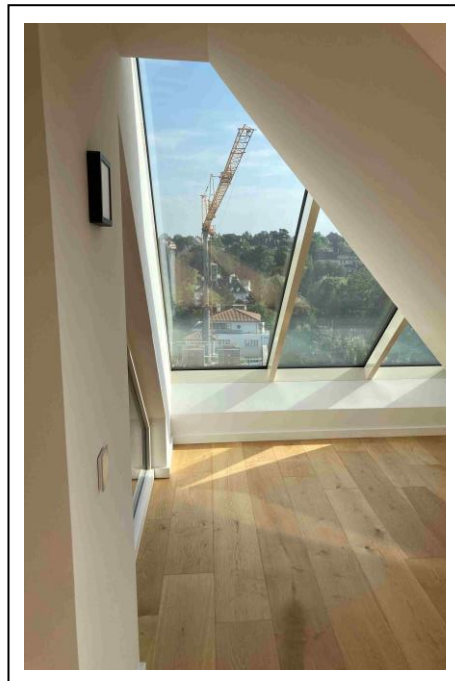
Wohnbereich



Wohnbereich



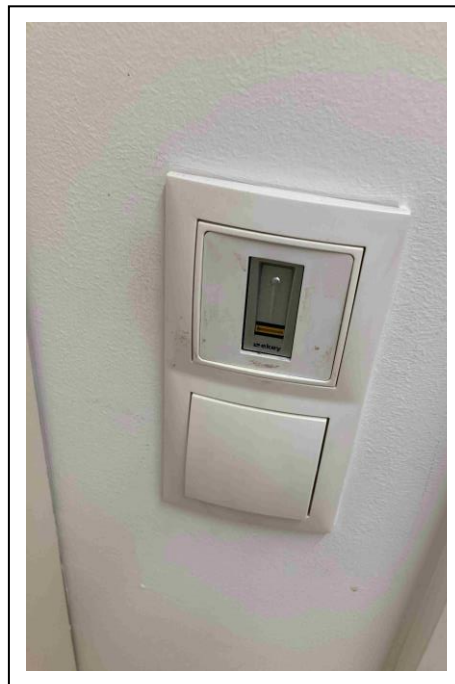
Fenster



Fenster



Heizkasten für Fußbodenheizung



Fingersensor



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

3.7 Beschreibung der KFZ-Abstellplätze 1, 4-11

Insgesamt hat die Liegenschaft 11 KFZ-Stellplätze. Nicht bewertungsgegenständlich sind die Stellplätze 2 und 3, da diese bereits verkauft wurden.

3.7.1 Ausstattung und Zustand

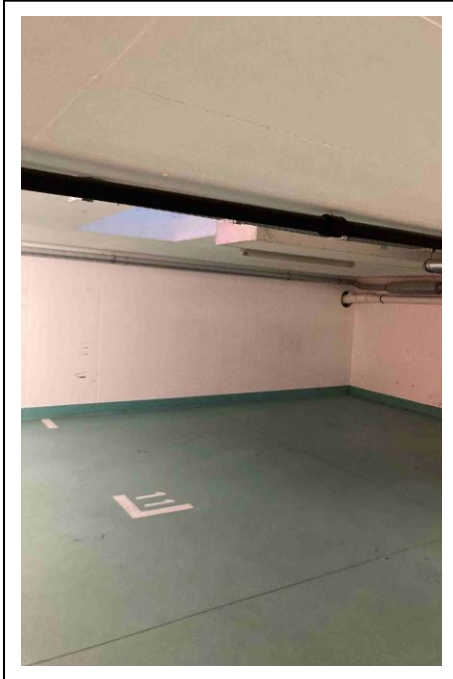
Elektroinstallationen	Stand der Technik
Lage im Gebäude	im Keller (Tiefgarage)
Sichtbare Mängel	keine
Zustand der KFZ-Abstellplätze zum Bewertungsstichtag	Sehr gut

Die KFZ-Abstellplätze sind allesamt zwischen 13,59 und 15,00 m² groß. Leidlich der Stellplatz 11 weist laut Nutzwertgutachten eine stark abweichende Gesamtnutzfläche von 25,27 m² auf:

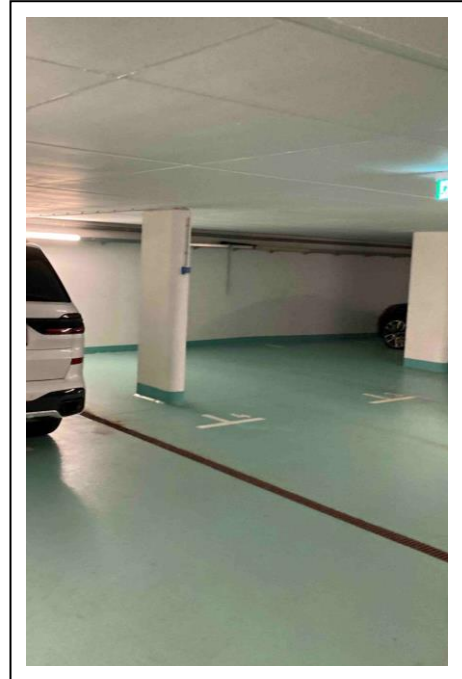
Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Kategorie	m ²
Stellplatz 1	Tiefgaragenplatz	13,79
Stellplatz 2	Tiefgaragenplatz	13,63
Stellplatz 3	Tiefgaragenplatz	13,59
Stellplatz 4	Tiefgaragenplatz	13,62
Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	13,63
Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	13,64
Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	14,93
Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	13,83
Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	14,04
Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	15,00
Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	25,27
Summe		164,97

3.7.2 Fotodokumentation der KFZ-Abstellplätze



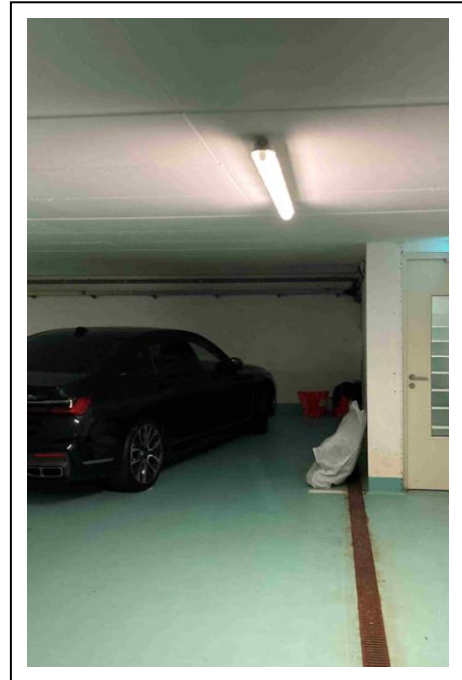
Abstellplatz 11



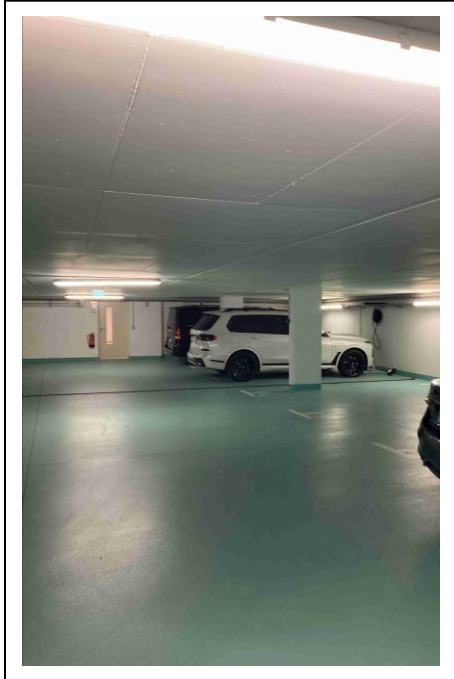
Abstellplatz 3, 4, 5 und 6



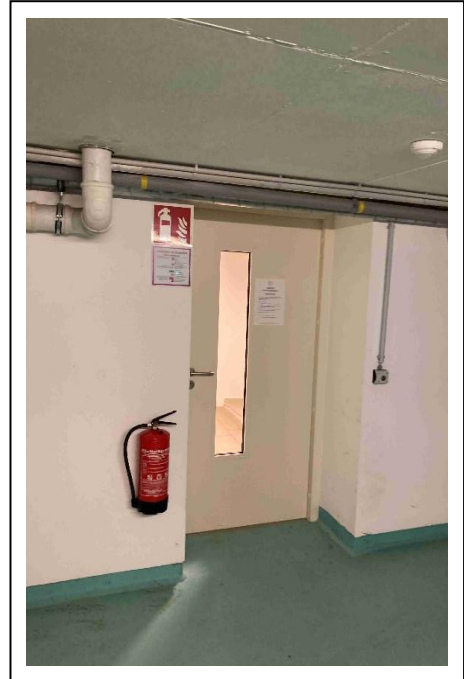
Abstellplatz 8 und 9



Abstellplatz 7



Garage



Zugang Wohngebäude



4 Gutachten

4.1 Allgemeines

Der gefertigte Gutachter hat den Auftrag erhalten, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt dabei nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). Gemäß § 2 LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Die Wahl des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens obliegt dabei dem Gutachter.

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind.²¹

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können beziehungsweise könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.²²

Das Sachwertverfahren kann bei allen Arten von bebauten Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen. Bei den vermieteten Objekten ermittelt der gefertigte Sachverständige den Wert anhand des Ertragswertverfahrens, bei den leerstehenden Objekten anhand des Vergleichswertverfahrens.

²¹ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 18.

²² Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 19.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

4.2 Ertragswertverfahren Top 2 und 3

Bei gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten Top 2 (B-LNr. 3) und 3 (B-LNr. 4) ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens, weil diese vermietet sind. Gemeinsam bewertet werden diese, weil sie räumlichen miteinander verbunden wurden, gemeinsamen genutzt werden und gemeinsam an Herrn Alexandrov vermietet sind.

Anzumerken bleibt, dass der untenstehende Verkehrswert, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, lediglich bei gemeinsamer Veräußerung von Top 2 und 3 erzielt werden kann.

4.2.1 Allgemein

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Nach dem klassischen Ertragswertverfahren setzt sich der Liegenschaftswert zusammen aus

- Bodenwert
- (Ertrags-)Wert der baulichen Anlagen
- Wert der Außenanlagen, der meist bereits im Wert der baulichen Anlagen enthalten ist.

4.2.2 Bodenwert

4.2.2.1 Allgemein

Den **Bodenwert** ermittelt der gefertigte Sachverständige aus dem Grundkostenanteil. Dieser ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche des Gebäudes ergibt den Grundwert der Liegenschaft.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Der **Grundkostenanteil** wird mittels Residualwertverfahren ermittelt:

Das **Residuum (Zurückgebliebene)** ist der so genannte "tragfähige Wert" also der Preis, den der Investor maximal tragen will und kann. In der Immobilienbewertung wird die Residualwertmethode oft zur Herleitung des sogenannten tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit dem Grundstück verbundenen Umnutzungsmöglichkeit gezahlt werden kann, eingesetzt²³. Somit wird über das Residualwertverfahren der Bodenwert ermittelt.

Zu den vom gefertigten Sachverständigen der Berechnung zugrunde gelegten Angaben:

4.2.2.2 Veräußerungserlös

Der **Veräußerungserlös** bei **Eigentumswohnungen (Erstbezug)** vergleichbarer Größe und Ausstattung beträgt rund **€ 12.740,-- pro m²**. Der Veräußerungserlös wurde mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren werden vergleichbare Objekte erhoben und aus den dabei ermittelten Kaufpreisen der Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt. Die Berechnung aufgrund der Nutzflächen vergleichbarer Objekte in der näheren Umgebung der Liegenschaft.

☰ Zusammenfassende Statistik +	12.741,10 € V=5 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	4/4	i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	12.741,10 €	i i
Standardabweichung	597,48 €	i
Variationskoeffizient	4,7 %	i

Folgende Vergleichswerte konnten erhoben werden:

²³ Vgl. *Bienert/Steixner* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² (2009), 389.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m ²	Preis korr. / m ²
1	DG-Wohnung/Penthaus Heiligenstadt 536m entfernt	4791/2024	23.09.2024	123 m ²	13.356,61 €	13.356,61 €
2	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Nußdorf 640m entfernt	3631/2025	18.06.2025	96 m ²	11.981,66 €	11.981,66 €
3	DG-Wohnung/Penthaus Heiligenstadt 403m entfernt	2603/2023	23.06.2023	102 m ²	13.042,20 €	13.042,20 €
4	DG-Wohnung/Penthaus Heiligenstadt 458m entfernt	1534/2023	13.04.2023	97 m ²	12.583,93 €	12.583,93 €



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

4.2.2.3 Herstellungskosten

Hochwertige Ausstattung:

Die Neuerstellungskosten werden bei gehobener Ausstattung für Wien ausgehend von den Empfehlungen für Herstellungskosten mit 5.300,--²⁴ EUR/m² angegeben, wobei Raumhöhe und Wohnungseigentum bereits berücksichtigt wurden. Diese Preise gelten inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten. Im konkreten Fall werden die Herstellungskosten aufgrund von Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen mit **6.000,-- EUR/m²** festgesetzt.

„Hochwertige Ausstattung“ wird wie folgt umschrieben: *„Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten“*.

Inventar: Für die übrigen, nicht in den Baukosten erfassten beziehungsweise als Liegenschaftszubehör zählenden Gegenstände werden als Inventar der Liegenschaft nicht im Zuge der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

4.2.2.4 Neubaunutzfläche

Über das Residualverfahren ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes (und lässt somit auch Bestandsverhältnisse etc. unberücksichtigt). Dies deswegen, weil sich der Grundkostenanteil der Wohnung aus dem Verkehrswert des unbebauten Grundstückes dividiert durch die erzielbare Nutzfläche ergibt.²⁵

Als Neubaunutzfläche wird die der Bewertung zugrundegelegte Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung angesetzt.

²⁴ Vgl VIII. Richtpreise für Wohngebäude – Bewertungstabellen samt Erläuterungen 2016 in *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 305ff.

²⁵ Vgl *Funk/Malloth/Stocker* in *Biener/Funk, Immobilienbewertung Österreich*² (2009), Seite 539.

4.2.2.5 Kapitalisierungszinssatz

Der **Kapitalisierungszinssatz**, der für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von Bedeutung ist, drückt die Rendite aus, die sich ein Anleger beziehungsweise Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Der herangezogene Kapitalisierungszinssatz bewegt sich im Rahmen der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, sodass eine detaillierte Begründung entfallen kann. Die Empfehlung des Kapitalisierungszinssatzes für sehr gute Wohnlage beträgt 1,5% - 3,5%²⁶. Der Kapitalisierungszinssatz wird daher mit 2,5% angesetzt.

4.2.2.6 Abzinsung

*„Im Regelfall muss der Landankauf zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, weshalb nicht der Endwert, sondern der Barwert des Residuums von Interesse ist. (sog. Net Residual Value). Damit wird berücksichtigt, dass der im Residuum ermittelte tragbare Bodenwert vorgehalten, respektive vorfinanziert, werden muss. Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung der Finanzierungskosten durch Abzinsung des Residuums über die Zeit dieser Vorhaltung. Darüber hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Grunderwerbsnebenkosten (also Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragungsgebühren etc.)“.*²⁷

Der **Abzinsungsfaktor** (Diskontierungsfaktor) berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Abzinsungsfaktor} = 1/(1 + i)^n$$

i = Kalkulationszinssatz

(in Dezimalform geschrieben)

n = das Jahr, dessen Zahlung abgezinst werden soll.

²⁶ Vgl Sachverständige, Heft 2/2016 in *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017), 101.

²⁷ Vgl *Bienert/Steixner* in *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich² (2009), 394.

4.2.2.7 Berechnung Residuum (Bodenwert)

	20	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	Summe in EUR
Verwertung					
Nutzfläche Gebäude		m ²	203,69		
Verkaufserlös pro m ²		EUR	12740,00		
Verkaufserlös					2 595 010,60
Investitionskosten					
Neubaunutzfläche		m ²	203,69		
Baukosten pro m ² inkl. Ust und Baunebenkosten		EUR	6 000,00		
Baukosten				1 222 140,00	
Unvorhergesehenes in Prozent der Baukosten		%	5,0	61 107,00	
Bauzinsen bis zur Verwertung für 3 Jahre in Prozent der Baukosten		%	14,0	171 099,60	
Verwertung (Vermarktungskosten, Verkaufsprovision) in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses		%	3,0	77 850,32	
Projektgewinn in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses		%	8,0	207 600,85	
Gesamtinvestitionskosten					-1 739 797,77
Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung (Verkaufserlös abzüglich Gesamtinvestitionskosten)					855 212,83
Abzinsung					
Kalkulationszinssatz (i)		%	2,5		
Objektentwicklungszeitraum in Jahren (n)			3,0		
Abzinsungsfaktor nach der Formel $1/(1+i)^n$			0,92859941	-61 062,70	
Tragfähiger Wert der Liegenschaft (Residuum)					794 150,13
Berechnung des Grundkostenanteils					
Bodenwert					794 150,13
Nutzfläche in m ²					203,69
Grundkostenanteil					3 898,82

4.2.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

4.2.3.1 Jahresrohertrag

Als **Ertrag (Rohertrag)** ist der nachhaltig erzielbare Betrag heranzuziehen, der sich anhand der ortsüblichen Mieten ableiten lässt. Im gegenständlichen Fall wird der derzeit erzielte Mietertrag herangezogen.

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus dem jährlich vereinnahmten Entgelt für die Nutzung des Objektes sohin im gegenständlichen Fall aus den erzielten Mietzinseinnahmen beziehungsweise den fiktiv angesetzten Mieten. Als Bewirtschaftungskosten werden im gegenständlichen Fall insbesondere

Verwaltungskosten und die Abschreibung der baulichen Anlagen und die Instandhaltung angesehen.

4.2.3.2 Instandhaltungskosten

„Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar.“

Die **jährlichen Instandhaltungskosten** werden im gegenständlichen Fall in der Höhe der Rücklagenbeiträge angesetzt.

4.2.3.3 Vervielfältiger

Die ersten Dokumente im Bauakt gehen auf das Jahr 1930 zurück. Aufgrund der umfassenden Renovierungsarbeiten, welche im Jahr 2019 fertiggestellt wurden (Fertigstellungsanzeige vom 15.10.2019) und dem im Zuge der Befundaufnahme festgestellten Instandhaltungszustand wird die Restnutzungsdauer mit 60 Jahren festgesetzt.

Der **Vervielfältiger** errechnet sich wie folgt:

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

V = Vervielfältiger

q = 1+p/100

p = Kapitalisierungszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

4.2.3.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

entstehen. Das Mietausfallwagnis bei Mietwohnobjekten kann zwischen 3% und 5% angesetzt werden. Der gefertigte Sachverständige setzt das Mietausfallwagnis daher mit 5% fest.²⁸

Die Berechnung erfolgt nach folgendem Schema:

	Jahresrohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
-	Mietausfallwagnis
=	Liegenschaftsreinertrag
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwertanteil
=	Ertragswert

²⁸ Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ (2017), 94.

4.3 Vergleichswertverfahren Top 4 und Top 5

Beim Vergleichswertverfahren werden vergleichbare Objekte erhoben und aus den dabei ermittelten Kaufpreisen der Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt. Bei Kaufverträgen, die vor dem 01.01.2023 abgeschlossen wurden, nimmt der gefertigte Sachverständige eine Anpassung vor, wobei als Berechnungsgrundlage die durchschnittliche Preissteigerung für neue Eigentumswohnungen in Wien - Döbling gemäß Immobilienpreisspiegel 2024 herangezogen worden ist. Da innerhalb der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht ausreichend Vergleichsobjekte vorhanden sind, erfolgt die Berechnung aufgrund der Nutzflächen vergleichbarer Objekte in der näheren Umgebung der Liegenschaft, wobei allenfalls Zu- und Abschläge aufgrund wertbeeinflussender Merkmale (insbesondere Geschosslage, Stiege, Ausrichtung, Balkon, und dergleichen) vorzunehmen sind, um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen.

In einem zeitlichen und räumlichen Nahebezug gibt es nachstehende vergleichbare Transaktionen:

Objekt	Nutzfläche in m ²	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis
Unterer Schreiberweg 49/6, 1190 Wien	123,16	2024	€ 1 645 000,00
Armbrustergasse 24A/10, 1190 Wien	102,36	2023	€ 1 335 000,00
Eroicagasse 21A/3, 1190 Wien	97,31	2023	€ 1 020 452,00

4.3.1 Anmerkungen zur Berechnung

Aufgrund der Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Objekts wird folgende Anpassung der jeweiligen Vergleichsobjekte vorgenommen:

Die Vergleichswerte sind allesamt in Dachgeschossen gelegen, daher ist aufgrund dieses Umstandes keine Anpassungen vorzunehmen. Ebenfalls verfügen diese Objekte allesamt über einen Lift, sowie Balkone/Terrassen. Allerdings wurden die Vergleichsobjekte komplett neu errichtet und von Bauträgern innerhalb eines angemessenen Verwertungszeitraumes als Erstbezug veräußert. Daher wird diesbezüglich ein Abschlag vorgenommen.

4.3.2 Berechnung des Vergleichswertes Top 4

Objekt	Nutzfläche in m ²	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Kaufpreis indexiert
Unterer Schreiberweg 49/6, 1190 Wien	123,16	2024	€ 1 645 000,00	€ 1 645 000,00
Armbrustergasse 24A/10, 1190 Wien	102,36	2023	€ 1 335 000,00	€ 1 335 000,00
Eroicagasse 21A/3, 1190 Wien	97,31	2023	€ 1 020 452,00	€ 1 020 452,00
Anpassung der Vergleichsobjekte - Zu-/Abschläge				
Objekt				Kaufpreis angepasst
Unterer Schreiberweg 49/6, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 246 750,00	€ 1 398 250,00
Armbrustergasse 24A/10, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 200 250,00	€ 1 134 750,00
Eroicagasse 21A/3, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 153 067,80	€ 867 384,20
Vergleichswertberechnung				Einheit
Summe Kaufpreise angepasst			EUR	3 400 384,20
Summe Nutzflächen der Vergleichsobjekte			m ²	322,83
Durchschnittlicher Kaufpreis pro m ²			EUR	10 533,05
Fläche Top 4			m ²	162,37
Vergleichswert bewertungsgegenständliches Objekt				EUR
Marktanpassung				
Anpassung wegen Rückgestautem Instandhaltungszustand, Größe & Konfiguration Terrasse				%
				10,00
				EUR
				-171 025,13
Verkehrswert bewertungsgegenständliches Objekt				EUR
Verkehrswert gerundet				EUR
				1 500 000,00

Der Vergleichswert der unbelasteten Wohnung Top 4 beträgt gerundet EUR 1.500.000,--.

4.3.3 Berechnung des Vergleichswertes Top 5

Objekt	Nutzfläche in m ²	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Kaufpreis indexiert
Unterer Schreiberweg 49/6, 1190 Wien	123,16	2024	€ 1 645 000,00	€ 1 645 000,00
Armbrustergasse 24A/10, 1190 Wien	102,36	2023	€ 1 335 000,00	€ 1 335 000,00
Eroicagasse 21A/3, 1190 Wien	97,31	2023	€ 1 020 452,00	€ 1 020 452,00
Anpassung der Vergleichsobjekte - Zu-/Abschläge				
Objekt				Kaufpreis angepasst
Unterer Schreiberweg 49/6, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 246 750,00	€ 1 398 250,00
Armbrustergasse 24A/10, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 200 250,00	€ 1 134 750,00
Eroicagasse 21A/3, 1190 Wien	Erstbezug vom Bauträger	-15%	-€ 153 067,80	€ 867 384,20
Vergleichwertberechnung				Einheit
Summe Kaufpreise angepasst				EUR 3 400 384,20
Summe Nutzflächen der Vergleichsobjekte				m ² 322,83
Durchschnittlicher Kaufpreis pro m ²				EUR 10 533,05
Fläche Top 4				m ² 255,10
Vergleichswert bewertungsgegenständliches Objekt				EUR 2 686 981,06
Marktanpassung				
Anpassung wegen Rückgestautem Instandhaltungszustand, Größe & Konfiguration Terrasse				% 10,00
				EUR -268 698,11
Verkehrswert bewertungsgegenständliches Objekt				EUR 2 418 282,95
Verkehrswert gerundet				EUR 2 400 000,00

Der Vergleichswert der unbelasteten Wohnung Top 5 beträgt gerundet EUR 2.400.000,--.

4.3.4 Berechnung der KFZ-Stellplätze

KFZ Stellplätze werden in 1190 Wien, in dieser Gegend ab EUR 35.000,-- gehandelt. Aufgrund der Lage und des Zustandes wird im gegenständlichen Fall EUR 35.000,-- angesetzt, das entspricht auch dem, in der Liegenschaft erzielten Kaufpreis für Stellplätze. Für den KFZ Stellplatz 11 wird aufgrund der Größe ein etwas höherer Wert in der Höhe von EUR 45.000,-- angesetzt, wobei dies die Werte sind, die bei einem Verkauf gemeinsam mit einem Wohnungseigentumsobjekt erzielt werden.



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

5 Wohnungseigentumsobjekte Top 2 und 3

Die 74/980stel Anteile, B-LNr. 3, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, sowie die 138/980stel Anteile, B-LNr. 4, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, werden aufgrund der räumlichen Verbundenheit, der gemeinsamen Nutzung und der gemeinsamen Vermietung an Herrn Alexandrov gemeinsam bewertet.

5.1 Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Top 2 und 3

Der ermittelte Verkehrswert der 74/980stel Anteile, B-LNr. 3, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2, sowie der 138/980stel Anteile, B-LNr. 4, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 3, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei, bei gemeinsamer Veräußerung rund:

EUR 1.800.000,--

6 Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 4

Der ermittelte Verkehrswert der 171/980stel Anteile, B-LNr. 5, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 4, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 1.500.000,--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

7 Verkehrswert Wohnungseigentum an Top 5

Der ermittelte Verkehrswert der 234/980stel Anteile, B-LNr. 6, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 5, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 2.400.000,--

8 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 1

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 7, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 1, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 35.000,--

9 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 4

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 10, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 4, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 35.000,--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

10 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 5

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 11, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 5, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfremd rund:

EUR 35.000,--

11 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 6

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 12, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 6, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfremd rund:

EUR 35.000,--

12 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 7

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 13, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 7, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfremd rund:

EUR 35.000,--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

13 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 14, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 8, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 35.000,--

14 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9

Der ermittelte Verkehrswert der 7/980stel Anteile, B-LNr. 15, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 9, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 35.000,--

15 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 10

Der ermittelte Verkehrswert der 8/980stel Anteile, B-LNr. 16, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 10, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfrei rund:

EUR 35.000,--



Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienwesen
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

16 Verkehrswert Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 11

Der ermittelte Verkehrswert der 13/980stel Anteile, B-LNr. 17, verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 11, der Liegenschaft EZ 928, KG 01503 Heiligenstadt, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der getroffenen Annahmen – zum Stichtag lastenfremd rund:

EUR 45.000,--

Wien, am 24.11.2025



17 Beilagenverzeichnis

1. Auftragsmail
2. Grundbuchauszug
3. Edikt
4. Wohnungseigentumsvertrag (TZ 2368/2021)
5. Nutzwertgutachten (TZ 2368/2021)
6. Kaufvertrag (TZ 4287/2014)
7. Auszug Bauakt
8. Offenes Bauvorhaben
9. Vorschreibung ab 01.2024 Top 2 und 3
10. Mahnschreiben
11. Kaufvertrag (TZ 6580/2017)
12. Einheitswertbescheid