

BEFUND & GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4588/2026

des 870/1445tel Anteils, damit verbunden Wohnungseigentum an
den Objekten Top10, Top 11, Top 12, Top 20, Top 21, Top 22, Top 30, Top
31, Top 32, Top 40, Top 41, Top 42, Top 50, Top 51

der Liegenschaft

EZ 523 | KG 01306 Rudofsheim | BG Fünfhaus
GSt-Nr .551

mit der Adresse

1150 Wien, Schweglerstraße 27

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 T
office@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H





Verkehrswertgutachten div. WE-Objekte



Anteil	870/1445	WE-Objekte	Wohnungen Top10, Top 11, Top 12, Top 20, Top 21, Top 22, Top 30, Top 31, Top 32, Top 40, Top 41, Top 42, Top 50, Top 51
EZ	523	KG	01306 Rudolfsheim
BG	Fünfhaus	GSt-Nr	.551
Adresse	1150 Wien, Schweglerstraße 27		

Auftraggeber Dr. Ulla Reisch, als Insolvenzverwalterin der Schweglerstraße 27 GmbH
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a

Zweck Insolvenzsache der Schweglerstraße 27 GmbH
HG Wien, GZ 2 S 11/26v

Bewertungsstichtag 12. Februar 2026

Summe der Einzelwerte gerundet € 4.700.000
(rd € 5.530,00 / m² NFI)

Wert bei en-bloc Verkauf gerundet € 4.000.000
(rd € 4.705,00 / m² NFI)

Datum Ausfertigung 20. Februar 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	6
1.1.	Auftrag	6
1.2.	Zweck des Gutachtens	6
1.3.	Bewertungstichtag	6
1.4.	Recherchezeitraum	6
1.5.	Vollständigkeitserklärung	6
1.6.	Qualitätstichtag	7
1.7.	Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung	7
1.8.	Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	8
1.9.	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	8
1.10.	Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen	9
1.10.1.	Befundaufnahme am 12. Februar 2026	9
1.10.2.	Einsichtnahme am 17. Februar 2026	9
1.11.	Bewertungsvoraussetzungen	10
1.11.1.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	10
1.11.2.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	14
1.11.3.	KI – Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz	15
2.	Befund	17
2.1.	Beschreibung der Liegenschaft	17
2.1.1.	Grundbuchauszug	17
2.1.2.	Mikrostandort der Liegenschaft	20
2.1.3.	Maße, Form und Topographie	21
2.1.4.	Flächenwidmung und Bebauung	21
2.1.5.	Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	23
2.2.	ESG	27
2.2.1.	Allgemeines	27
2.2.2.	Transitorische & physische Risiken	27
2.2.3.	Wert & Preis	29
2.2.4.	Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien	30
2.2.5.	ESG Datenerhebungen	30
2.2.5.1	HORA-Pass Abfrage	30
2.2.5.2	Altlastenatlas	31
2.2.5.3	Lärminformation Straßenverkehr – 24 h	32
2.2.5.4	Energieausweis	33
2.2.5.5	Senderkataster	34
2.2.5.6	Radonkarte	35
2.2.6.	Conclusio	36
2.3.	Beschreibung der Baulichkeiten	37
2.3.1.	Gebäude	37
2.3.2.	Planmaterial	37
2.4.	Zubehör	45
2.5.	Außenanlagen	45
2.6.	Mietvertragliche Situation & Nutzung	45
2.7.	Ver- und Entsorgungsleitungen	45



3.	Bilddokumentation vom 12.02.2026	46
4.	Gutachten	51
4.1.	Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1	51
4.2.	Verkehrswert - Marktwert	51
4.2.1.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	51
4.2.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	52
4.2.3.	Voraussetzungen des Verkehrswertes	52
4.3.	Standortbewertung	53
4.4.	Bau- und Erhaltungszustand	53
4.4.1.	Allgemeines	53
4.4.2.	Bewertung Bau- und Erhaltungszustand	54
4.5.	Wahl der Wertermittlungsmethodik	55
4.5.1.	Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG	55
4.5.2.	Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1	55
4.5.3.	Wertermittlungsmethodik	56
4.6.	Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG	56
4.6.1.	§ 303 ABGB	56
4.6.2.	Gesetzliche Normen - LBG	57
4.6.3.	ÖNORM-B 1802-1	57
4.7.	Verfahrensablauf	58
4.8.	Vergleichswerterhebung Regelgeschoss	60
4.8.1.	Grundbuchsabfragen	60
4.8.2.	Statistische Kennzahlen	63
4.9.	Vergleichswerterhebung Dachgeschoss	64
4.9.1.	Grundbuchsabfragen	64
4.9.2.	Statistische Kennzahlen	66
4.10.	Immobilienpreisspiegel 2025 – Eigentumswohnungen Erstbezug	67
4.10.1.	Allgemein	67
4.10.2.	Statistische Daten	67
4.11.	Wohnungsmarktbericht EHL & BUWOG 2025	69
4.11.1.	Allgemeines	69
4.12.	Statistik Austria – Wohnungspreise 2024	70
4.13.	Festsetzung Vergleichswerte	71
4.14.	Vergleichswerte zukünftige WE-Objekte	72
4.14.1.	Fiktive Veräußerungserlöse	72
4.14.2.	Ermittlung Verkehrswerte WE-Objekte	72
4.15.	Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	73
4.16.	Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG	75
4.16.1.	Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG	75
4.16.2.	Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1	75
4.16.3.	Verkehrswert	76
4.16.4.	Wert bei en-bloc Verkauf	76
5.	Erklärungen des Sachverständigen	77
5.1.	EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage	77
5.2.	Erklärungen des Sachverständigen	79
5.3.	EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99	80



5.4.	Internationale Ethikstandards - IES	80
5.5.	Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO	80
5.6.	Höchstpersönlichkeitserklärung	80
5.7.	Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung	81
6.	Beilagen	82
6.1.	Ablaufschema Ertragswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1	82
6.2.	HORA-Pass Abfrage	83
6.3.	Plandokument 7413	85
6.4.	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	87
6.5.	Bau- & Ausstattungsbeschreibung	88
7.	Literaturverzeichnis	103
8.	Abkürzungsverzeichnis	105
9.	Abbildungsverzeichnis	107



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Frau Dr. Ulla Reisch, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1A/Ebene 5, Reisch Rechtsanwälte GmbH erteilt als Insolvenzverwalterin in der Insolvenzssache GZ 2 S 11/26v der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärtner Straße 9/1/3 schriftlich am 9. Februar 2026 den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des in Summe bestehenden 870/1445tel- Anteils, damit verbunden Wohnungseigentum an den Wohnungen Top 10, Top 11, Top 12, Top 20, Top 21, Top 22, Top 30, Top 31, Top 32, Top 40, Top 41, Top 42, Top 50, Top 51 der Liegenschaft EZ 523, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, Grundstück GSt-Nr .551, mit der Adresse 1150 Wien, Schweglerstraße 27.

1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren der Schweglerstraße 27 GmbH des HG Wien, GZ 2 S 11/26v.

1.3. Bewertungsstichtag

Die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht sich auf die am 12. Februar 2026, dem Tag der Befundaufnahme bestehenden Verhältnisse.

1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 18. Februar 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.¹ Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“



Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

1.6. Qualitätsstichtag²

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- ||| eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- ||| Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- ||| Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- ||| Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- ||| Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- ||| Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren GZ 2 S 11/26v des HG Wien, nämlich dem Insolvenzverwalter. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den beauftragten Sachverständigen.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten

2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland



führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne ausdrückliche Einwilligung durch den Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.

1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

Die bei der Befundaufnahme und der Erstellung der Tonaufnahmen (Diktat) anwesenden Personen wurden vom beauftragten Sachverständigen darauf hingewiesen, dass etwaige Richtigstellungen, Korrekturen oder gewünschte Änderungen des Diktates umgehend, sohin während der Erstellung der Tonaufnahme durch den beauftragten Sachverständigen, moniert werden müssen. Die anlässlich der Befundaufnahme erteilten Informationen und Auskünfte bilden uU eine Grundlage für die Erstellung des Gutachtens und fließen dann in die Wertermittlung ein.

1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- ||| Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- ||| Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- ||| Die Begehung der Liegenschaft am 12. Februar 2026 durch Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Karl Herr, Geschäftsführer der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3.
- ||| Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 12. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in das Grundbuch am 9. Februar 2026.
- ||| Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOUnited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 17. Februar 2026.
- ||| Die Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der MA 14 ADV auf der Homepage des Wiener Rathauses am 9. Februar 2026.
- ||| Die Einsichtnahme in die DKM-digitale Katastralmappe auf der Homepage des Wiener Rathauses am 9. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 9. Februar 2026.
- ||| Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 9. Februar 2026.



- Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 9. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 9. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der MA 37-Baupolizei, Gebietsgruppe Ost, 1200 Wien, Dresdner Straße 82 am 9. Februar 2026.
- Einsichtnahme in den Senderkataster des Forums Mobilkommunikation, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 37-39 am 9. Februar 2026.
- Einsichtnahme in die Radonkarte des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Innovation und Technologie am 9. Februar 2026.
- E-Mails von Frau Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren GZ 2 S 11/26v des HG Wien der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3 vom 9. Februar 2026 (Auftrag, Vollmacht).

1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

1.10.1. Befundaufnahme am 12. Februar 2026

von Herrn SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Karl Herr, ehemaliger GF der Schweglerstraße 27 GmbH, 1010 Wien, Kärntner Straße 9/1/3. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Die Liegenschaft wurden in den letzten Jahr höchstwertig entwickelt. Insgesamt sind 14 modernste Apartments zu bewerten, welche allesamt klimatisiert und hochwertig ausgestattet sind.
- Die näherungsweise Pachtansätze im Falle der In-Bestandgabe an einen Betreiber liegen aktuell bei rd € 1.250 netto pro Zimmer pro Monat, wobei noch Umsatzpachtanteile dazu kommen.
- Das Gebäude verfügt über eine aufrechte bau- und gewerbebehördliche Genehmigung für den Betrieb als Apartmenthaus.

1.10.2. Einsichtnahme am 17. Februar 2026

in den Bauakt der Liegenschaft bei der MA 37-Baupolizei, Gebietsgruppe West, 1160 Wien, Spetterbrücke 4. Es wurde in folgende Bescheide Einsicht genommen:

- Bescheid der MA 37** **vom 08.03.2016**
MA 37/577748-2017-1
Zubau; Baubewilligung
- Bescheid der MA 37** **vom 27.11.2018**
MA 37/418182-2018-1
Aufstellung, Zubau, Bauliche Änderungen und Herstellungen, Baubewilligung
- Bestätigung der Fertigstellungsanzeige** **vom 17.06.2021**
MA 37/418182-2018-1



Bauanzeige
MA 37/1087778-2021
Bauliche Änderungen

vom 09.09.2021

1.11. Bewertungsvoraussetzungen

1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025³ (Europäische Bewertungsstandards), 9. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.⁴
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.⁵ Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten,

³ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 9. Auflage, EVS 2025 der TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg

⁴ Sven Bienert, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 568

⁵ Zit ÖNORM B 1802-1



- Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- ||| Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
 - ||| Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
 - ||| Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
 - ||| Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
 - ||| Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
 - ||| Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
 - ||| Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
 - ||| Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
 - ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
 - ||| Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
 - ||| Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.
 - ||| Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.



- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S



- 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
 - Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
 - Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
 - Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
 - Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
 - Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
 - Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.⁷
 - Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

⁷ ÖNORM B 1802-1 Pkt 4.4.



Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.

- III ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle, etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
- III Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschaftsbewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.⁸

1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- III Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- III Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- III Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.
- III Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen der einzelnen Räumlichkeiten wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.
- III Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei. Allfällig vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.
- III Anlässlich der Befundaufnahme wurden die Baulichkeiten und die Liegenschaft, soweit zugänglich, begangen. Nicht begangen wurden die Bestandsobjekte.
- III Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden ausschließlich aus dem Nutzwertgutachten entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine

⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1 Pkt 1



- Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung der Bestandobjekte anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.
- ||| Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.
 - ||| Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht im Detail auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren allgemeine Funktionsfähigkeit zum Bewertungsstichtag wird allerdings bei der Bewertung vorausgesetzt. Etwaige Kosten um die Anlagen auf den Stand der Technik zu verbessern sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
 - ||| Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.
 - ||| Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.
 - ||| Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht im Detail auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren allgemeine Funktionsfähigkeit zum Bewertungsstichtag wird allerdings bei der Bewertung vorausgesetzt. Etwaige Kosten um die Anlagen auf den Stand der Technik zu verbessern sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
 - ||| Ein Prüfprotokoll iS der Bestimmungen der ÖNORM B 1300 wurde nicht vorgelegt. Dementsprechend konnten Kosten einer etwaigen Mängelbeseitigung nicht in Ansatz gebracht werden. Sollten nachträglich solche Mängel bekannt werden, sind deren Beseitigungskosten vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.
 - ||| Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht und, dass ein präsumtiver Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
 - ||| Es erfolgt der Ausweis der Einzelwerte je WE-Objekt, zumal Wohnungseigentum begründet ist und ein Einzelabverkauf möglich ist. Allerdings erfolgt auch der Ausweis des Wertes im Falle eines en-bloc Abverkaufs, zumal dieser ebenfalls Vorteile (geringeres Risiko als im Falle einer Einzelverwertung, schneller uäm) birgt.

1.11.3. KI – Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz

- ||| Dieses Gutachten wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt und enthält personenbezogene sowie objektspezifische Informationen, die dem Schutz der



Datenschutz-Grundverordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), des Datenschutzgesetz (DSG) sowie des Urheberrechtsgesetz (UrhG) unterliegen. Das Gutachten sowie sämtliche darin enthaltenen Daten, Berechnungen, Texte, Lichtbilder, Pläne, Skizzen und Anhänge sind urheberrechtlich geschützt und vertraulich.

Es ist ausdrücklich untersagt, dieses Gutachten – ganz oder auszugsweise – auf Plattformen mit Künstlicher Intelligenz (zB Chatbots, Online-Dienste oder Sprachmodelle wie ChatGPT oder vergleichbare Systeme) hochzuladen, einzugeben, zu übertragen oder anderweitig zu verarbeiten. Jede Weitergabe oder Nutzung durch Dritte, insbesondere durch automatisierte Systeme, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Verletzung datenschutzrechtlicher und urheberrechtlicher Bestimmungen dar und kann zivil- und strafrechtliche Konsequenzen sowie Schadenersatzforderungen nach sich ziehen. Mit der Entgegennahme des Gutachtens bestätigt der Auftraggeber die Kenntnisnahme und Anerkennung dieser Bestimmungen.



2. BEFUND

2.1. Beschreibung der Liegenschaft

2.1.1. Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 523
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 557/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.551 BauF.(10) 500 Schweglerstraße 27
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** A2 *****
2 a 1378/1982 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gestundet
3 a 316/2025 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG
2002 gem P 3 Wohnungseigentumsvertrag 2024-07-31
***** B *****
7 ANTEIL: 54/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrasse Top 10
c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
8 ANTEIL: 44/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
9 ANTEIL: 64/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Terrasse Top 12
c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
10 ANTEIL: 52/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 20
c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
11 ANTEIL: 44/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung Top 21

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



- c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 12 ANTEIL: 63/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 22
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 13 ANTEIL: 59/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 30
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 14 ANTEIL: 60/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Loggia Top 31
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 15 ANTEIL: 60/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 32
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 16 ANTEIL: 60/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 40
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 17 ANTEIL: 60/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Loggia Top 41
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 18 ANTEIL: 60/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Balkon Top 42
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)
- 19 ANTEIL: 95/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
 - a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
 - b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Atrium, Balkon u.
Dachterrasse Top 50
 - c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



20 ANTEIL: 95/1445
Schweglerstraße 27 GmbH (FN 484695m)
ADR: Kärntner Straße 9/1/3, Wien 1010
a 1416/2018 IM RANG 1002/2018 Kaufvertrag 2018-02-19 Eigentumsrecht
b 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Wohnung mit Atrium, Balkon u.
Dachterrasse Top 51
c 357/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-23
(2 S 11/16v, HG Wien)

22 ANTEIL: 575/1445
Virta Holding GmbH (FN 534213h)
ADR: Tegetthoffstraße 7, Wien 1010
a 2051/2024 4038/2024 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 01 mit Lager
b 853/2025 IM RANG 698/2025 Kaufvertrag 2025-02-12 Eigentumsrecht
***** C *****

12 auf Anteil B-LNR 7 bis 20
a 1941/2021 Pfandurkunde 2021-04-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b gelöscht

13 auf Anteil B-LNR 7 bis 20
b 1269/2024 IM RANG 1709/2023 Pfandurkunde 2023-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
c 1269/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 523 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 13
EZ 123 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 19

15 auf Anteil B-LNR 7 bis 20
a 557/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (54 Cg 9/26d, LG f.
ZRS Wien)

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

	Datum/Zeit	2026-02-09T12:31:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

Abbildung 1:

GB-Auszug

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt, die Liegenschaftsfläche wurde auch nicht aufgrund numerischer Angaben berechnet.

Sind die Grundstücke nicht im Grenzkataster eingetragen und wurde die Grundstücksfläche auch nicht auf Grundlage numerischer Angabe berechnet, haben die Flächenangaben im Grundstücksverzeichnis daher die Genauigkeit der historischen graphischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangaben können dementsprechend um mehr als 10% nach oben oder unten divergieren. Der Wertermittlung wurden mangels anderer verifizierter

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



Flächenangaben die grundbücherlichen Flächen zugrunde gelegt. Diese sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

Die Eintragungen im A2-Blatt und im C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Schweglerstraße im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus. Die umliegenden Gebäude werden offenkundig überwiegend zu Wohn- und Bürozwecken, die Portallokale zu gewerblichen Zwecken genutzt.



Abbildung 2:

Stadtplanausschnitt © wien.gv.at

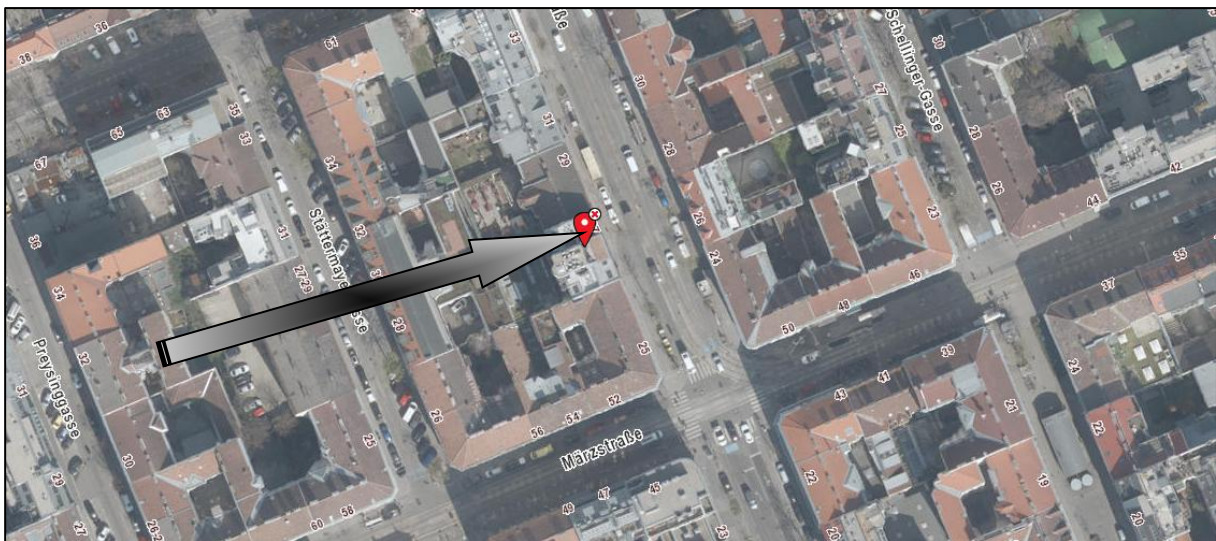


Abbildung 3:

Orthofoto © wien.gv.at



2.1.3. Maße, Form und Topographie

Die Liegenschaft ist rechteckig konfiguriert, soweit ersichtlich geneigt und eben. Die straßenseitige Liegenschaftsgrenze misst im Bereich der Schweglerstraße ca 19 m und die mittlere Grundstückstiefe ca 27 m. Die Liegenschaftsfläche beträgt lt Grundbuch 500 m².

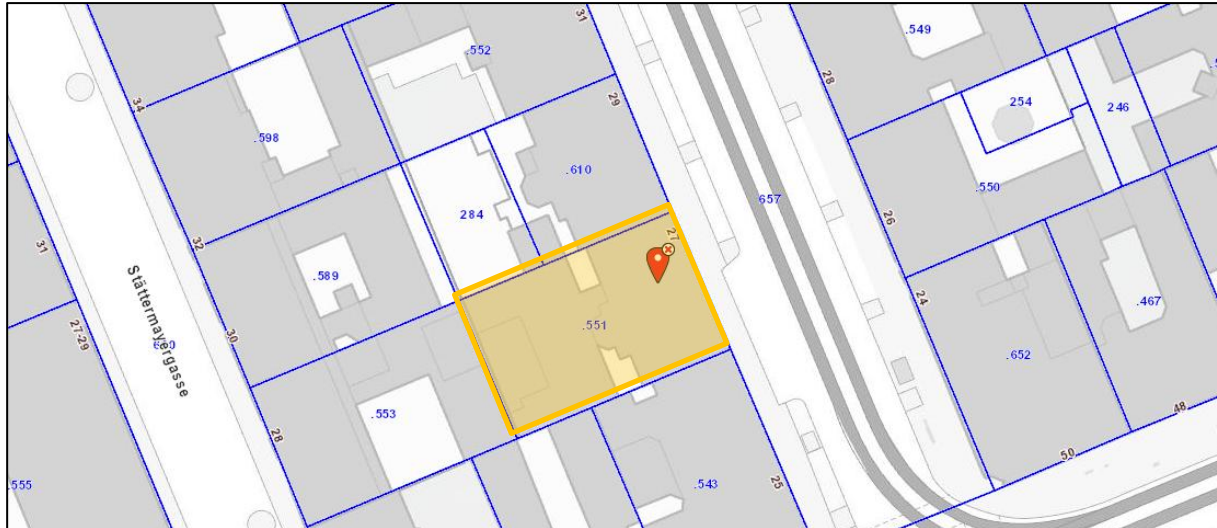


Abbildung 4:

DKM © wien.gv.at

2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Die Bauweisen gem § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- Bauweisen legen die Anordnung der Gebäude fest.
- Bei allen Bauweisen mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise darf grundsätzlich höchstens ein Drittel der Bauplatzfläche bebaut werden.
- Als Alternative zu Bauklassen und Bauweisen können Strukturen festgesetzt werden.
- Fluchtlinien sind Grenzen zwischen Gebieten mit verschiedenen Flächenwidmungen oder Bebauungsbestimmungen.

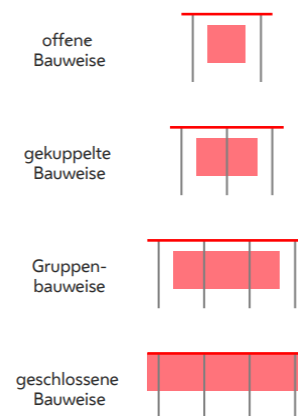


Abbildung 5:

Bauweisen © Stadt Wien

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



Die Bauklassen gem § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

- Bauklassen geben den Rahmen für Gebäudehöhen vor.
- Geringe Straßenbreiten können eine Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe bewirken.
- Gebäude mit einem obersten Abschluss – einschließlich aller Dachaufbauten – von mehr als 35 m gelten als Hochhäuser.

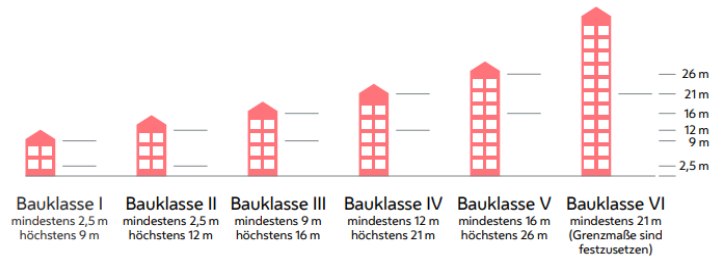


Abbildung 6:

Bauklassen © Stadt Wien

Anlässlich der Einsichtnahme in das gültige PD 7413 konnte für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Widmung festgestellt werden.

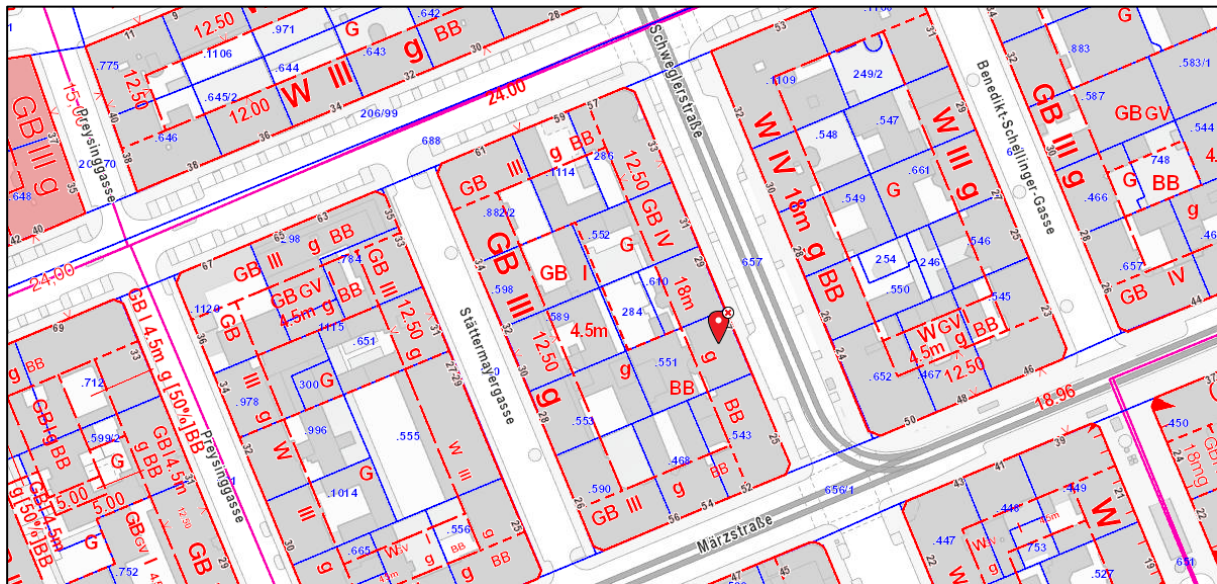


Abbildung 7:

Flächenwidmung PD 7413 © wien.gv.at

Für den Bereich innerhalb der Baulinie und der Baufluchtlinie gilt:

GB
IV
18m
<12.50>
g
BB

Bauland – gemischtes Baugebiet
Bauklasse IV (12 m - 21 m)
maximale Bebauungshöhe
maximale Trakttiefe
geschlossene Bauweise
besondere Bebauungsbestimmungen



Für den Bereich hinter der Baufluchtlinie gilt:

GB	Bauland – gemischtes Baugebiet
I	Bauklasse I (2,5 m – 9 m)
4.5m	Beschränkung der Gebäudehöhe
g	geschlossene Bauweise
BB	besondere Bebauungsbestimmungen

- BB1** Bei den auf mit BB I bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
- BB3** Innerhalb der mit BB 3 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkante nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen. Die Ausgestaltung hat zumindest durch das Aufstellen von mit Erdreich befüllten und bepflanzten Behältern oder Blumentrögen im Ausmaß von mehr als 50 v. H. der Dachfläche zu erfolgen.
- GB** Gemischte Baugebiete sind bestimmt für eine Mischung von Wohnungen und Betrieben, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Aus betrieblicher Sicht ist zu beachten, dass durch neu errichtete Wohnbauten potenzielle Konflikte zunehmen können. Dieses Problem stellt sich im Betriebsbaugebiet und im Industriegebiet nicht. „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen, oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus den nachstehenden Grafiken ersichtlich.

Befund
1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte

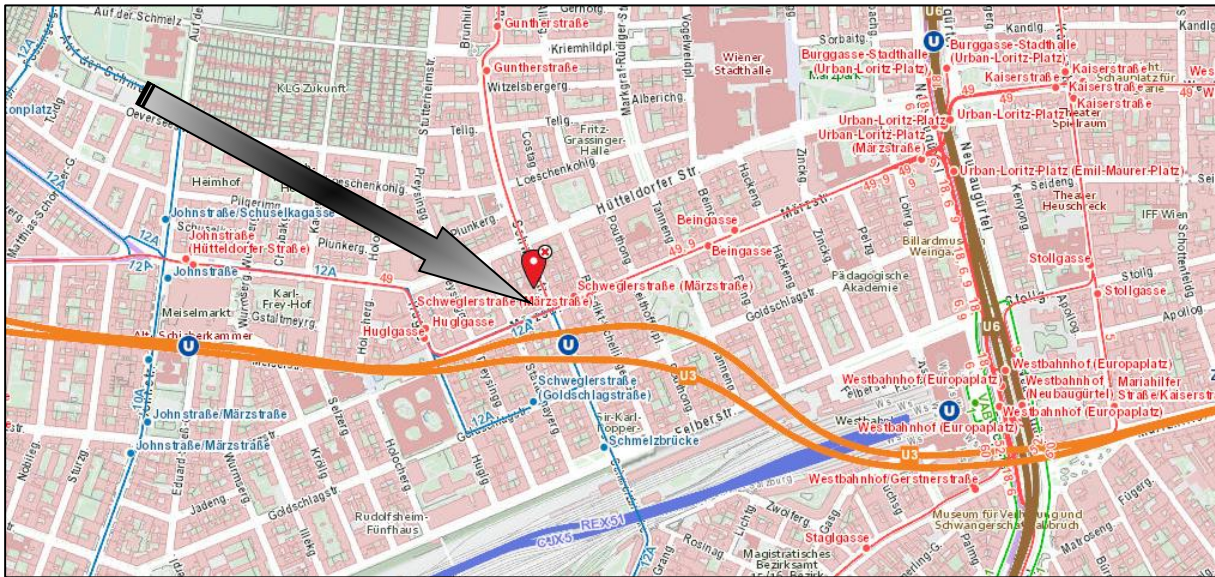


Abbildung 8:

Öffentliche Anbindung © wien.gv.at

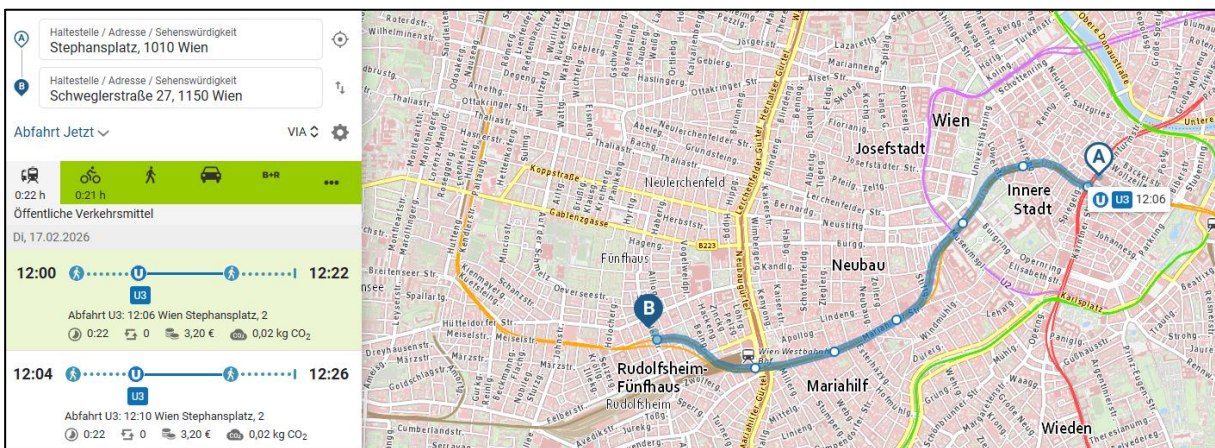


Abbildung 9:

Öffentlicher Verkehr © anachb.at

Obenstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke aus der Inneren Stadt Wiens mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 22 Minuten.

Befund
1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte

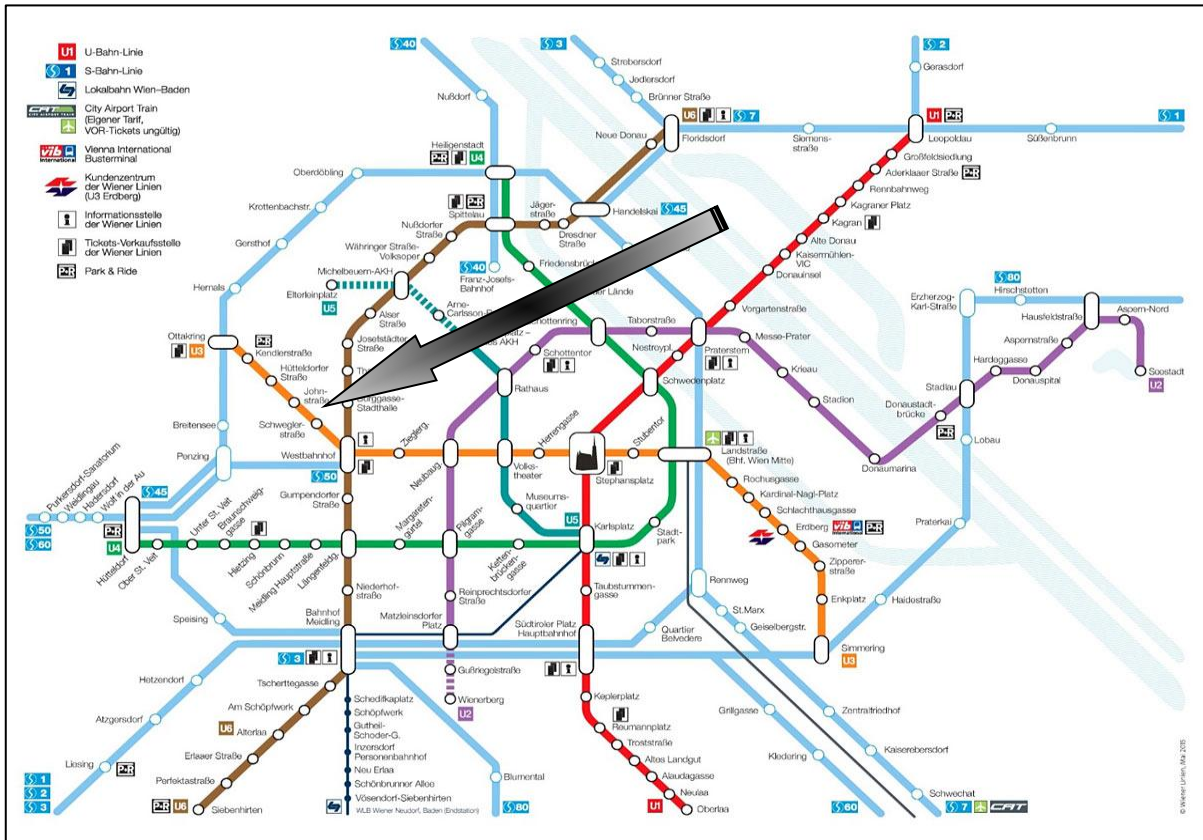


Abbildung 10: Schnellverbindung © wien.gv.at

Nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das kommunale Straßennetz. Die höherrangigen Straßen sind über die Schweglerstraße und in weiterer Folge der Hütteldorfer Straße bzw. der Felberstraße erreichbar.

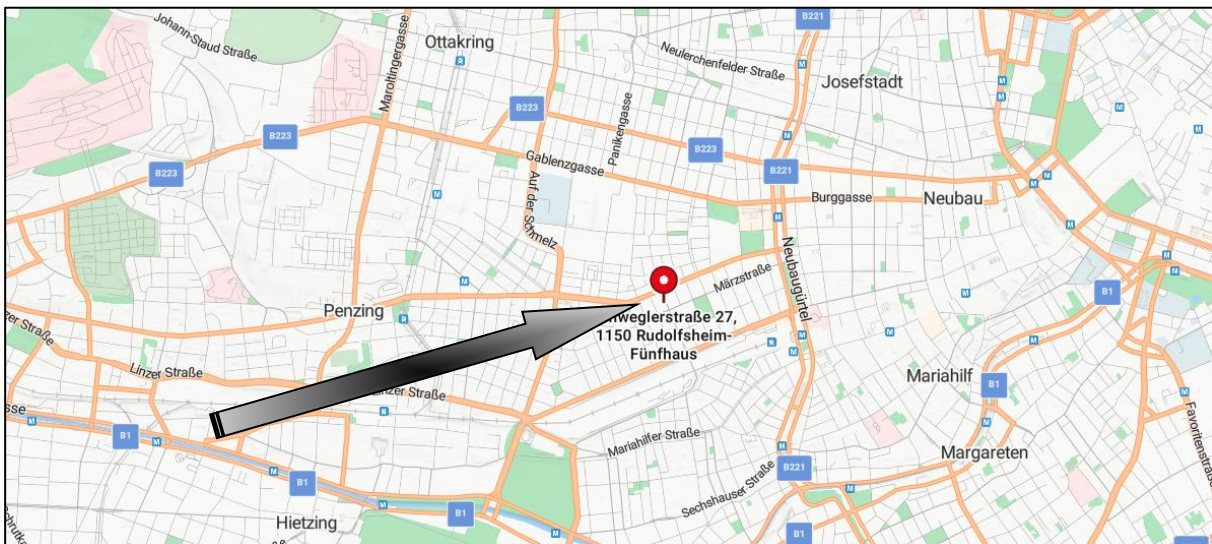


Abbildung 11: Straßennetz © bing.com



Als Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung sind Kurzparkzonen mit einer maximalen Parkdauer eingerichtet. Ausnahmegenehmigung gem § 45 Abs 4 StVO 1960 (Parkpickerl) werden unter bestimmten Voraussetzungen gewährt. In einigen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Für Geschäftsstraßen gelten in ganz Wien besondere Kurzparkregelungen. In den Geschäftsstraßen im Gebiet der flächendeckenden Kurzparkzonen darf mit Parkpickerl und eingelegter Parkscheibe 1,5 Stunden geparkt werden.

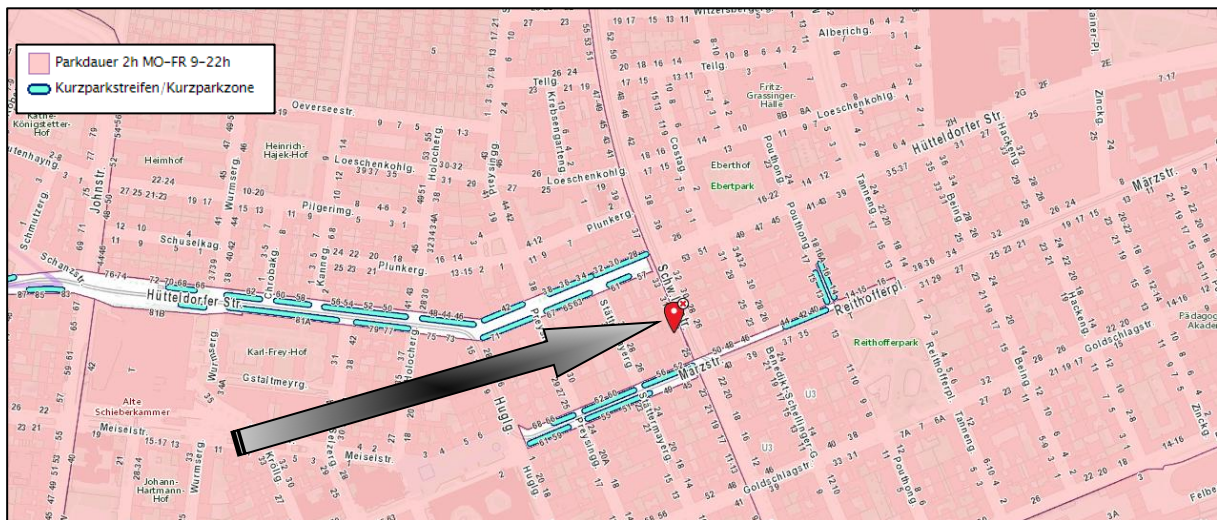


Abbildung 12:

Parkraumbewirtschaftung © wien.gv.at

Nachstehend eine planliche Darstellung der nächstgelegenen, öffentlichen Parkgaragen/-häuser in der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

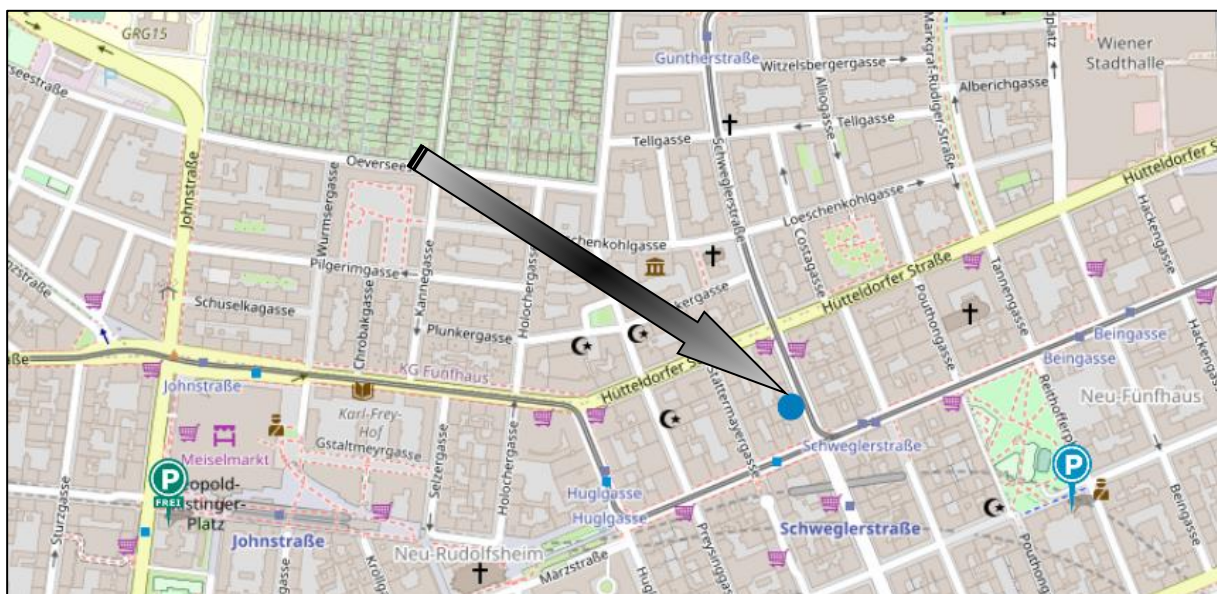


Abbildung 13:

Öffentliche Parkgaragen/-häuser © Parken in Österreich



Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:

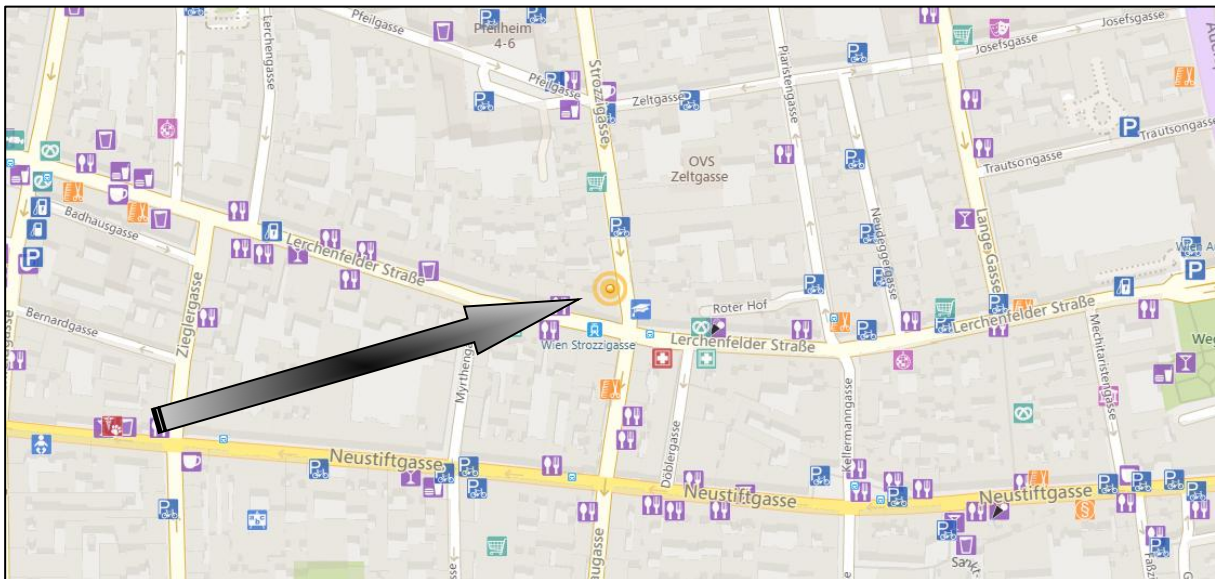


Abbildung 14:

Infrastruktur © wien.gv.at

2.2. ESG

2.2.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **Environmental, Social, Governance (ESG)** zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.⁹

ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

2.2.2. Transitorische & physische Risiken

Untersucht man Klimarisiken im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der

⁹ Vgl. EVS III der TEGoVA | 9. Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 206



unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarisiken von physischen Klimarisiken unterschieden.



Abbildung 15: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf Environmental beschränken.

Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:¹⁰

- ||| Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- ||| Umweltrisiken (HORA)
- ||| Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- ||| Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- ||| Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- ||| Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- ||| Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- ||| Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)

¹⁰ Vgl RICS 2013



- ||| Wassereffizienz und Abfallmanagement
- ||| Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- ||| CO2 Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)
- ||| Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- ||| Risiken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- ||| Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- ||| Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.¹¹

Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

Bereich	Erläuterung	Priorität
› Energetisch schlechte Gebäude	Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf: <ul style="list-style-type: none"> • Sinkende erzielbare Marktmieten • Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten • Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze • Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer 	› GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen.
› Redundanzen	Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten.	› Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird.
› Marktbezug	Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden.	› Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist.

Abbildung 16:

ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

11 Vgl EVS III der TEGoVA | 9 Auflage | Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg | S 197



2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden.

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risiken zu berücksichtigen:

- ||| Nachhaltige Miete
- ||| Betriebskosten
- ||| Leerstellungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- ||| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ||| Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- ||| Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- ||| Fiktives Gebäudealter
- ||| Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- ||| Mängelbeseitigungskosten
- ||| Wahl der Alterswertminderung

2.2.5. ESG Datenerhebungen

2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

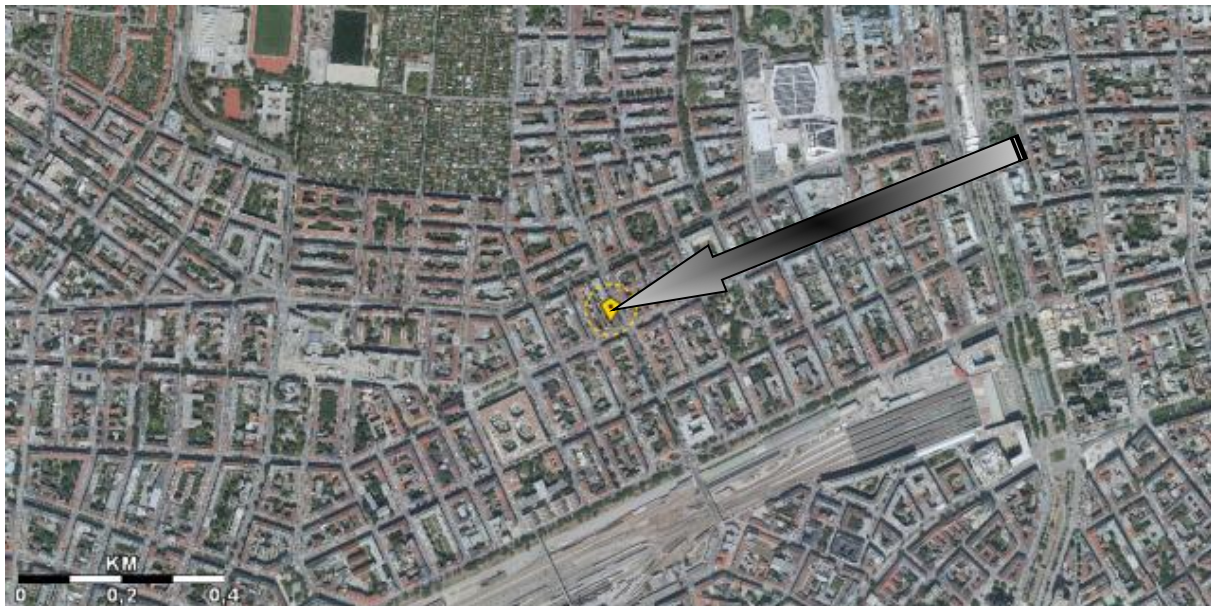


Abbildung 17:

Auszug HORA-Pass © hora.gv.at

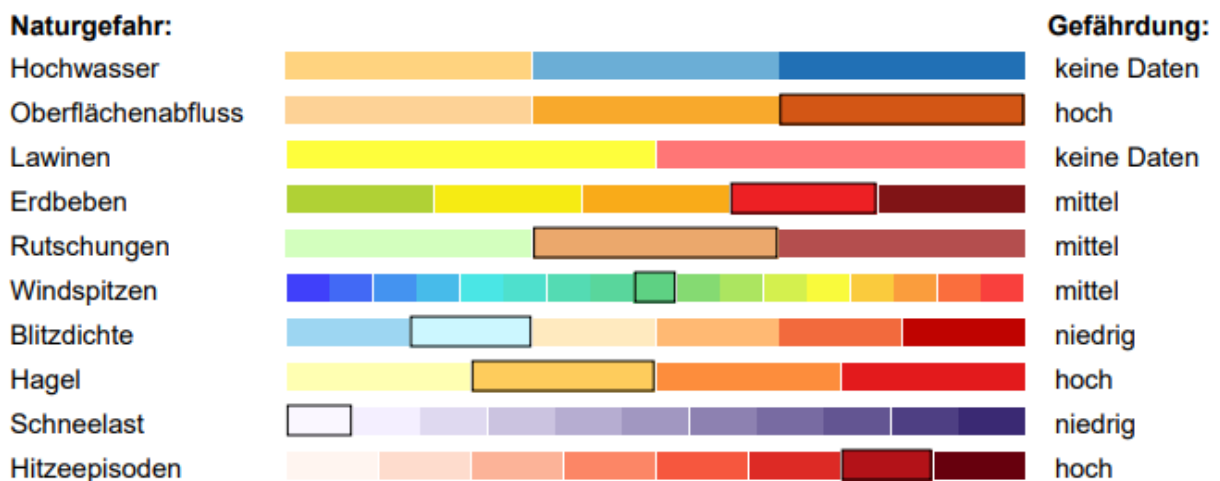


Abbildung 18:

Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at

2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben. Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.



Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:



Abbildung 19:

Abfrage Altlastenatlas

Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.

2.2.5.3 Lärminformation Straßenverkehr – 24 h

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Schweglerstraße. Die Schweglerstraße ist im Bereich der Liegenschaft stark befahren. Ebenso befinden sich entlang der Lerchenfelder Straße die Gleisanlagen des regionalen Straßenbahnnetzes. Die Liegenschaft ist vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt.



Abbildung 20:

Auszug Straßenlärmkataster © lärminfo.at

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



Abbildung 21:

Auszug Schienenlärmkataster © lärminfo.at

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.¹²

2.2.5.4 Energieausweis

Der Energieausweis enthält viele interessante Kennwerte eines Gebäudes, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigste Kennwert ist die Energiekennzahl für das gesamte Gebäude (spezifischer Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden (siehe Liste der Energieausweisaussteller).

Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts. Aber auch in Inseraten muss seit Dezember 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden.

Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die

¹² Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie



Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss). Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht und, dass ein präsumtiver Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

2.2.5.5 Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Befund

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.¹³

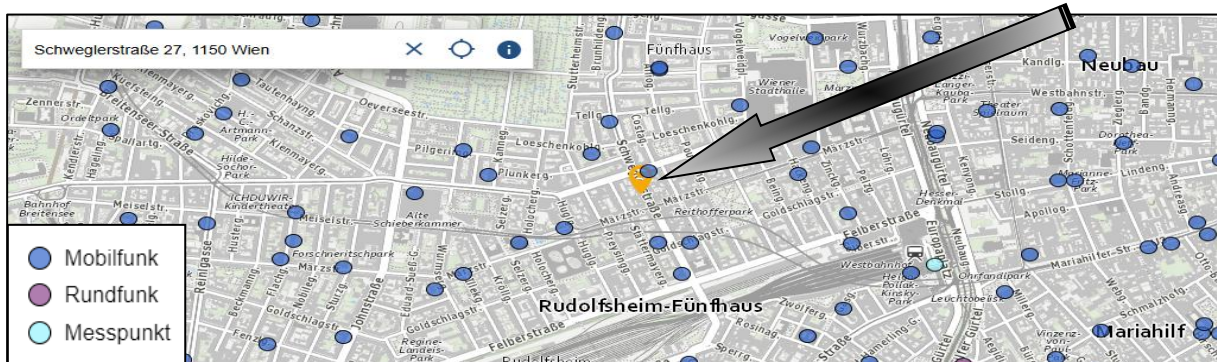


Abbildung 22:

Auszug Senderkaster © senderkaster.at

2.2.5.6 Radonkarte¹⁴

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.

¹³ BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

¹⁴ BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

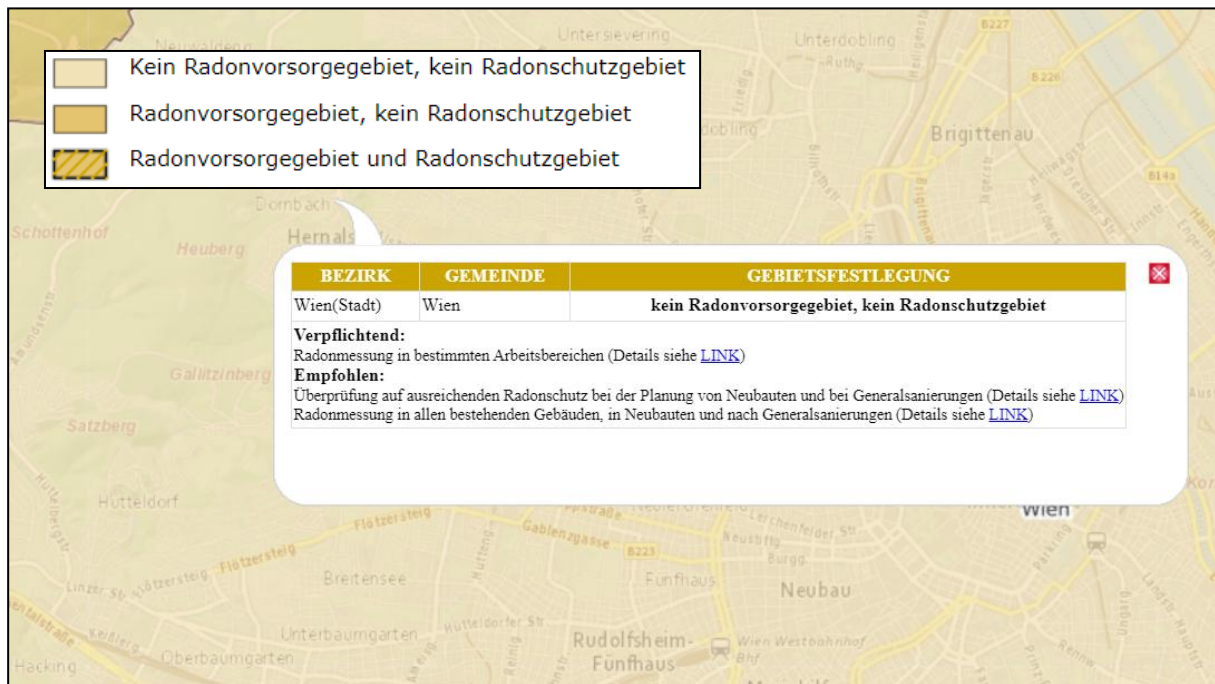


Abbildung 23:

Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

2.2.6. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substantziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich ist ein Mehrfamilienwohnhaus in Wien Rudolfsheim-Fünfhaus. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.



Im Zuge der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

2.3. Beschreibung der Baulichkeiten

2.3.1. Gebäude

Das Gebäude ist rechteckig konfiguriert, 6-geschossig (EG, 1.-4. OG, 1. DG., 2.DG/Terrassengeschoss) voll unterkellert und in massiver Bauweise errichtet worden. Die straßenseitige Fassadenfläche ist verputzt und durch Fassadenelemente vierziert und gegliedert. Die Spenglerarbeiten im Bereich des Daches und die Regenwasserablaufrohre bestehen aus verzinktem Eisenblech.

Die Hauseingangstüre ist aus Metall, grau, einflügelig und mit einem Isolierglaseinsatz verglast. Der Boden im Hauseingangsbereich sowie die Stufen bestehen aus Kunststeinplatten, ein zweiseitiger Handlauf aus Metall ist vorhanden. Eine Gegensprechanlage, eine Postkastenanlage sowie ein Personenaufzug sind vorhanden. Wände, Decken und Untersichten des Stiegenhauses sind verputzt und gemalt, der Eingangsbereich ist mit einer Wandverkleidung vierziert.

In dem Gebäude sind 14 Apartments untergebracht, wobei jene im Dachgeschoss 2-geschossig ausgeführt wurden. Die Apartments sind hochwertig ausgestattet und werden mittels Luft-Wärme-Pumpen beheizt. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

2.3.2. Planmaterial

Nachstehende Plankopien wurden im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37-Baupolizei angefertigt.

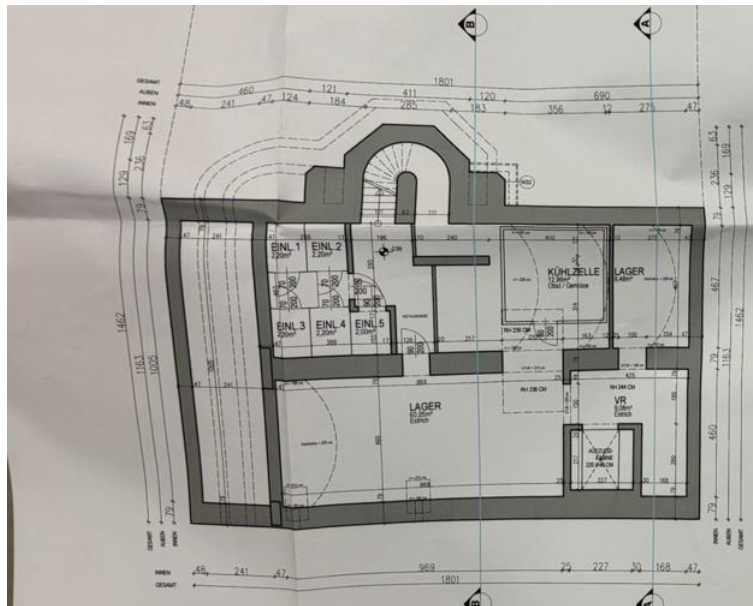


Abbildung 24:

Grundriss – Keller

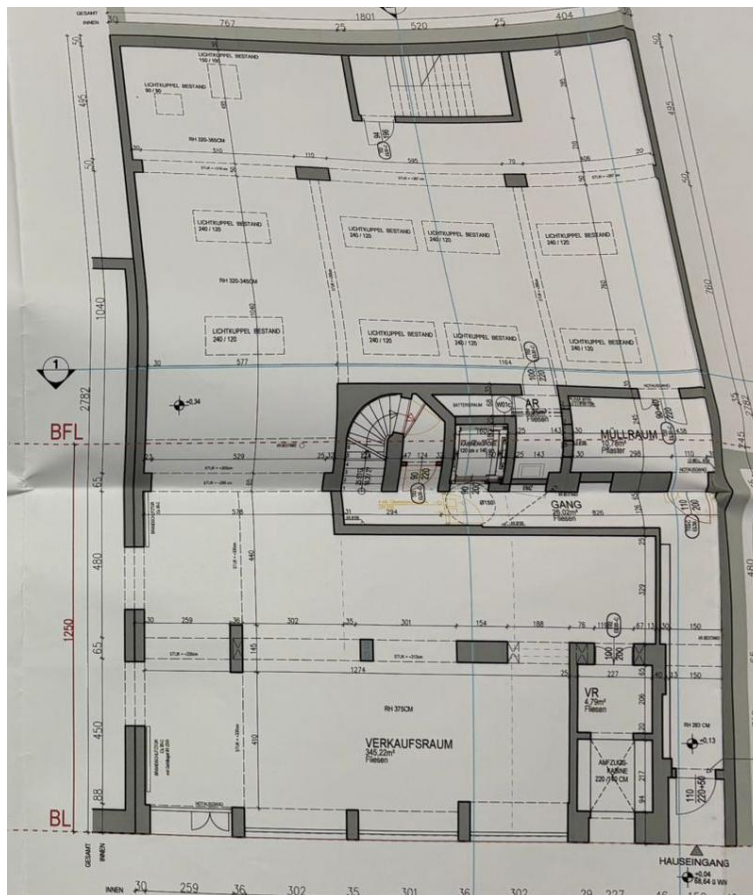


Abbildung 25:

Grundriss – EG

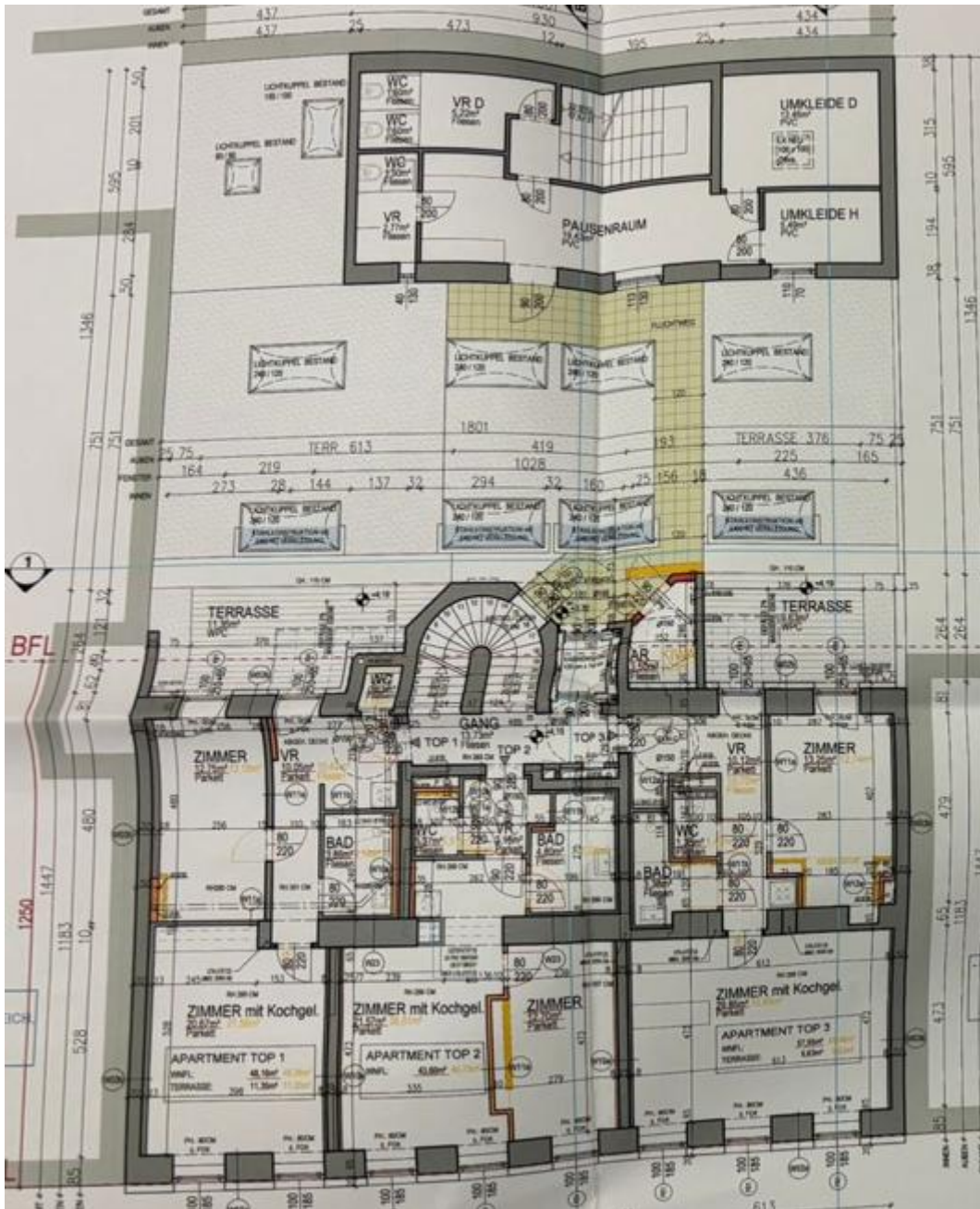


Abbildung 26:

Grundriss – 1.Stock



Abbildung 27:

Grundriss – 2.Stock

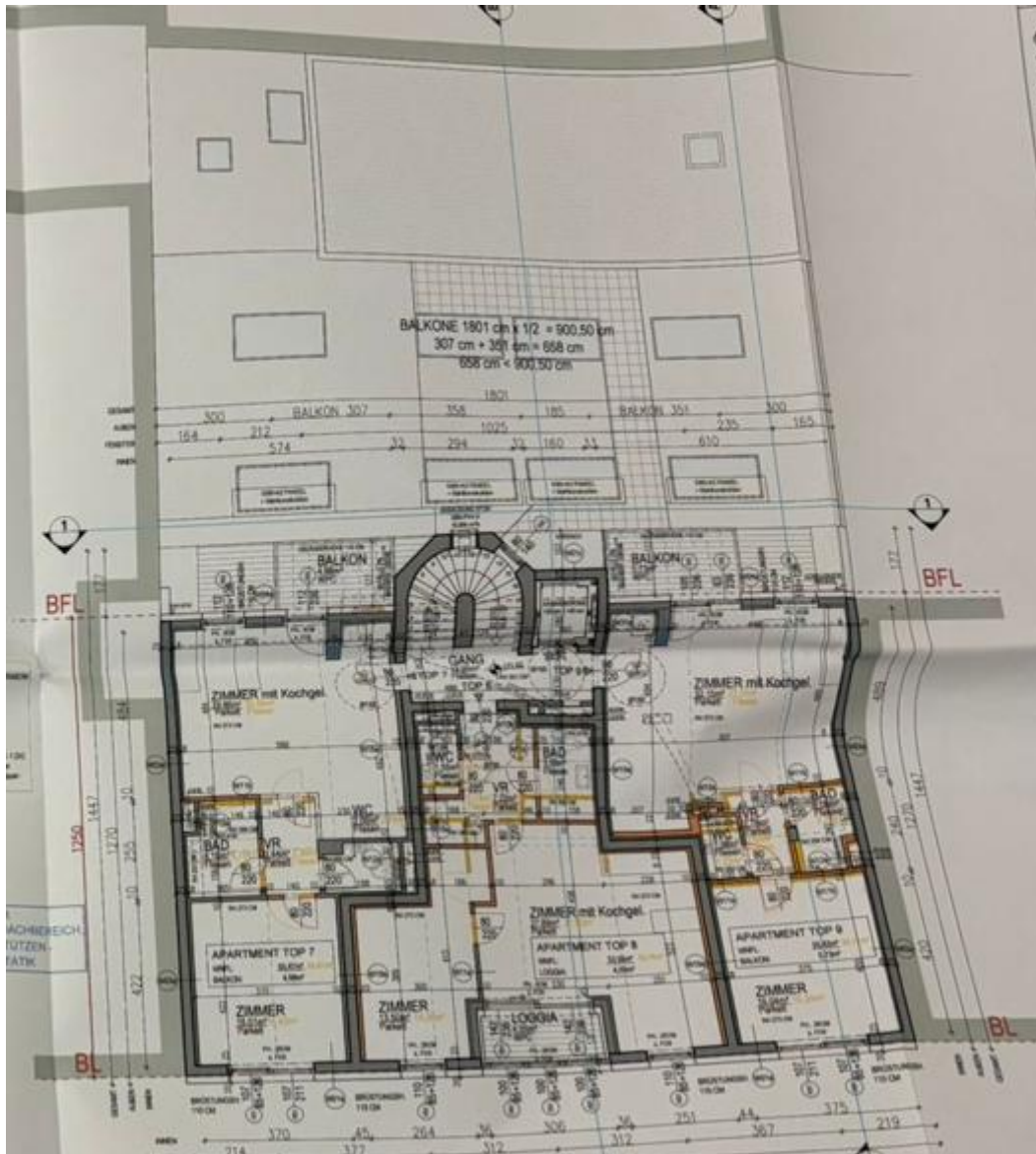


Abbildung 28:

Grundriss – 3.Stock

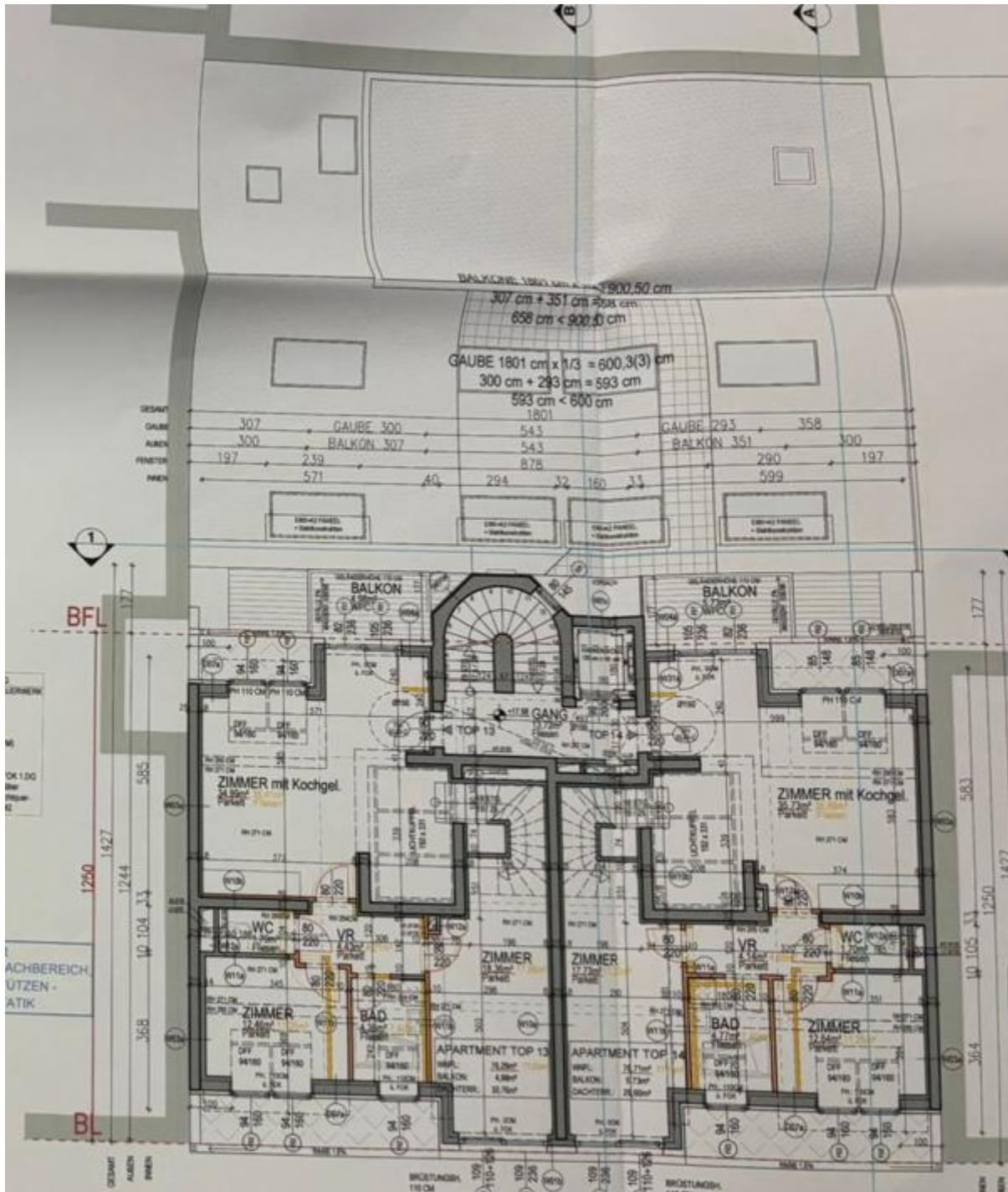


Abbildung 30:

Grundriss – 1.DG

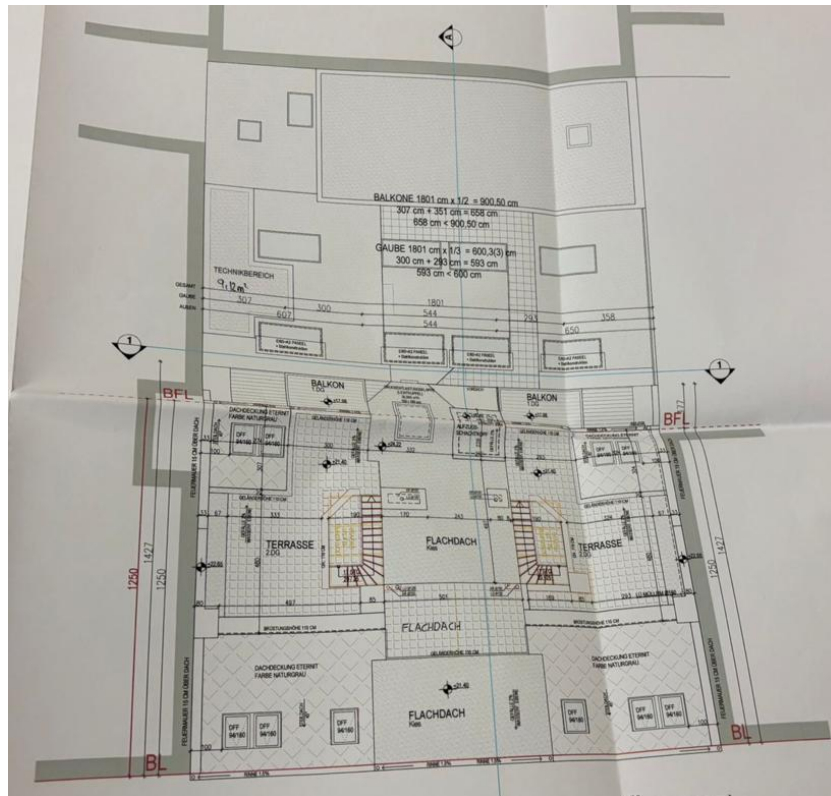


Abbildung 31:

Grundriss – 2. DG/Terrassengeschoß

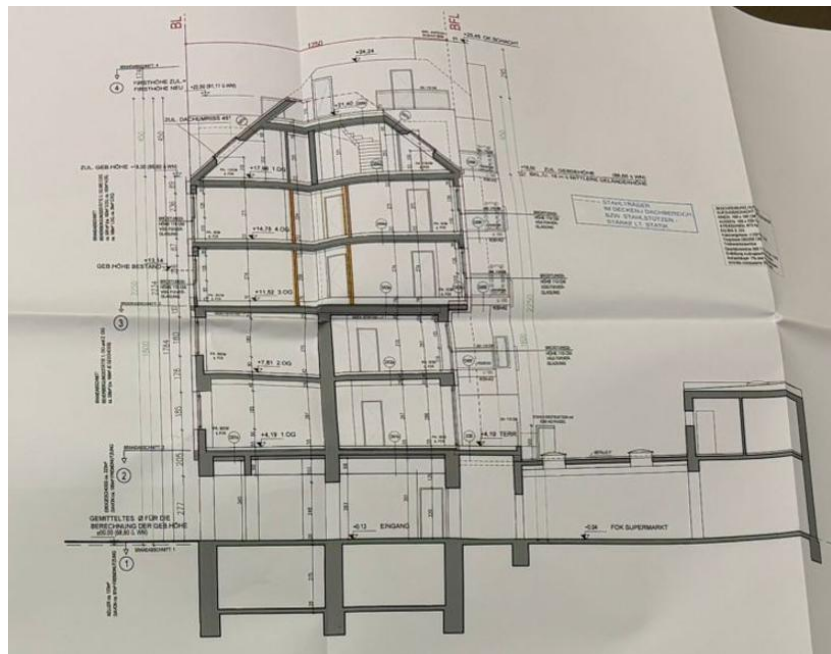


Abbildung 32:

Schnitt – A-A

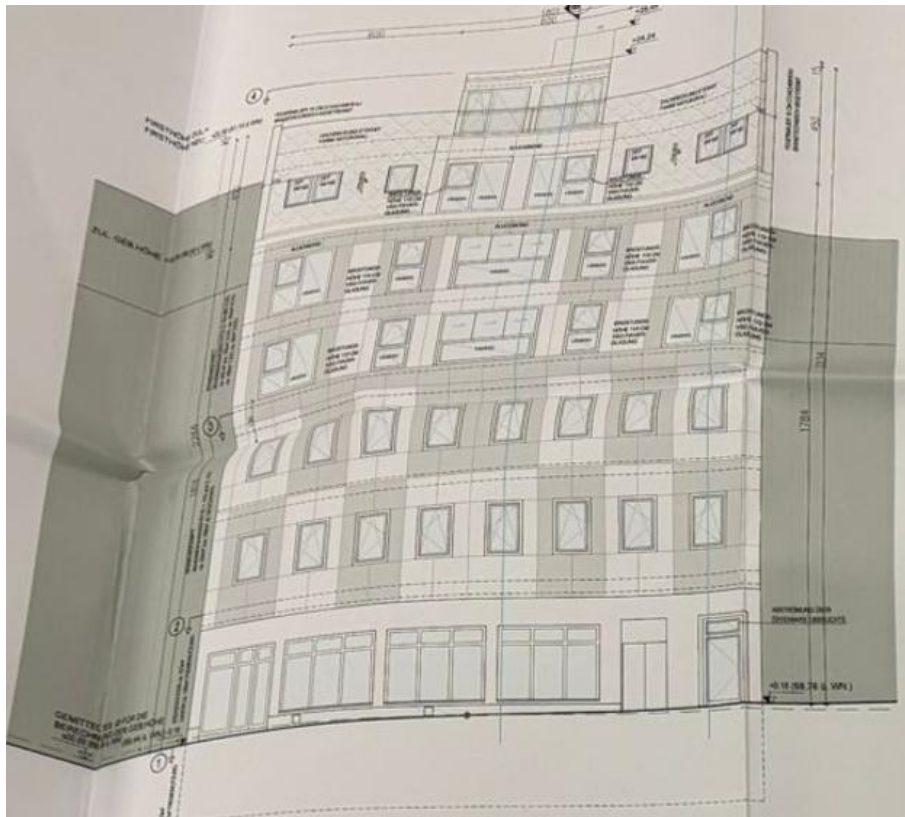


Abbildung 33:

Straßenansicht

2.4. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl. in und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

2.5. Außenanlagen

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Schweglerstraße. Die unbebauten Flächen im Innenhof sind kleinflächig begrünt und bewachsen. Die Einfriedung der Liegenschaft gegenüber der Nachbarliegenschaft ist eine ca 2 m hohe, verputzte Mauer.

2.6. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache gegeben sind.

2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Strom, Kanal, Gas.



3. BILDDOKUMENTATION VOM 12.02.2026



Foto 1: Gebäude | Außenansicht



Foto 2: Gebäude | Außenansicht



Foto 3: Gebäude | Außenansicht



Foto 4: Gebäude | Außenansicht



Foto 5: Gebäude | Außenansicht



Foto 6: Gebäude | Außenansicht



Foto 7: Gebäude | Außenansicht



Foto 8: Gebäude | Innenhof

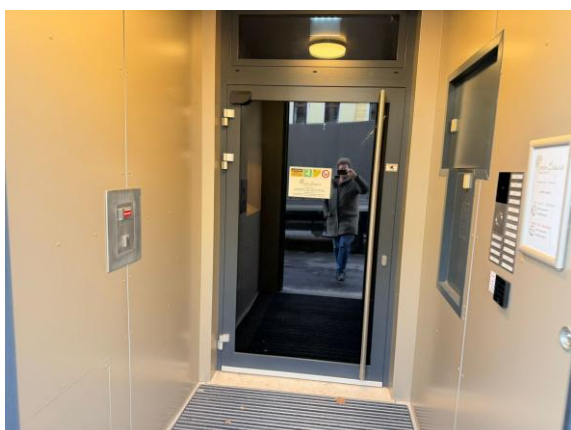


Foto 9: Gebäude | Eingang



Foto 10: Gebäude | Eingang

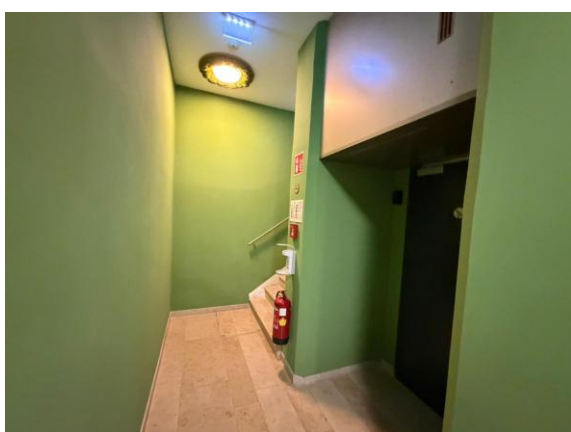


Foto 11: Gebäude | Aufzug & Treppenhaus



Foto 12: Gebäude | Aufzug

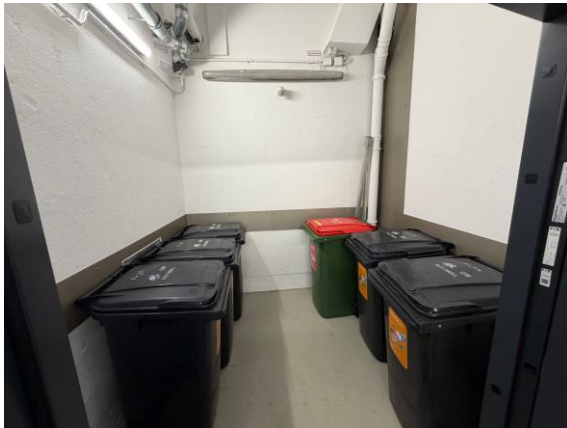


Foto 13: Gebäude | Müllraum



Foto 14: Gebäude | Technikraum



Foto 15: Wohnung | Wohnzimmer



Foto 16: Wohnung | Küche



Foto 17: Wohnung | Wirtschaftsbereich

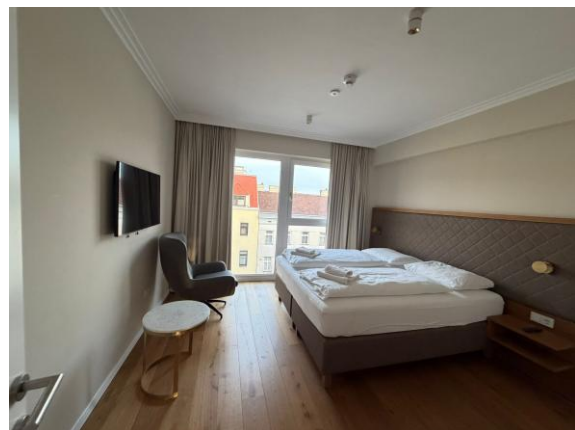


Foto 18: Wohnung | Schlafzimmer



Foto 19: Wohnung | Wohnzimmer



Foto 20: Wohnung | Wohnzimmer



Foto 21: Wohnung | Schlafzimmer



Foto 22: Wohnung | Bad



Foto 23: Wohnung | Zimmer



Foto 24: Wohnung | Lüftungsanlage



Foto 25: DG Wohnung | Ausgang Dachterrasse



Foto 26: DG Wohnung | Aufgang 2.DG



Foto 27: DG Wohnung | Dachterrasse



Foto 28: DG Wohnung | Dachterrasse



Foto 29: DG Wohnung | Dachterrasse

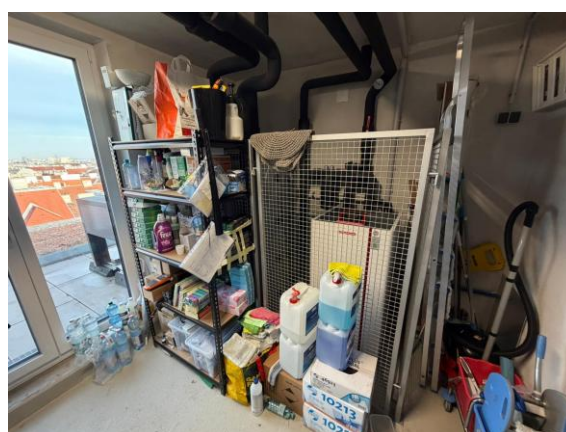


Foto 30: DG Wohnung | Ausgang Dachterrasse



4. GUTACHTEN

4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1¹⁵

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

4.2. Verkehrswert - Marktwert

4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

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

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹⁶ Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

¹⁵ ÖNORM B1802-1

¹⁶ § 2 Abs 2 LBG



Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.¹⁷

4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1¹⁸

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

¹⁷ § 2 Abs 3 LBG
¹⁸ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur						
	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Bürolage						
Wohnlage						
Gewerbelage						
Individualverkehr						
Öffentlicher Verkehr						
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Grund						
Gewerbliche Infrastruktur						
Soziale Infrastruktur						
Öffentliche Infrastruktur						
Nähe zum Stadt- oder Ortszentrum						
Immissionsbelastung						
Standortimage						

Abbildung 34:

Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

4.4. Bau- und Erhaltungszustand

4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.



Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

4.4.2. Bewertung Bau- und Erhaltungszustand

Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen soweit ersichtlich weitgehend in einem sehr guten, weitgehend dem Alter entsprechenden Bau- und Erhaltungszustand. Informationen über durchgeführte Instandsetzungsarbeiten liegen dem beauftragten Sachverständigen nicht vor. Diese Aussage wird auf Basis von Erfahrungswerten gemacht. Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist prima facie nicht gegeben.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft							
	neuwertig	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	keine Angabe
Fassadenflächen							
Dachdeckung							
Spenglerarbeiten							
Stiegenhaus							
Eingangsbereich							
Gemeinschaftsräume							
Außenanlagen							
Sonstiges							

Abbildung 35:

Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

Sehr gut

Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

Gut

Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.



||| Mittel

Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

||| Schlecht

Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

||| Sehr schlecht

Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

4.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

4.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Abs 1 LBG *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

4.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3), sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten.



Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

4.5.3. Wertermittlungsmethodik

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes wird im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG ermittelt, zumal bereits WE-Objekte im Objekt verkauft wurden und eine Parifizierung durchgeführt wurde.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ankaufsfinanzierungen der erhobenen entgeltlichen Vergleichstransaktionen zu einem branchenüblichen Verschuldungskoeffizienten (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital) erfolgten. Ein branchenunübliches und naturgemäß wertbeeinflussendes Verhältnis aus Eigen- zu Fremdkapital konnte bei den Vergleichstransaktionen nicht festgestellt werden und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

Eine Begehung der Vergleichswertermittlung zu Grunde liegenden WE-Objekte war nicht möglich. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass sich diese insbesondere im Bau- und Erhaltungszustand in einem gleichwertigen, sanierten bzw neuwertigen Bau- und Erhaltungszustand befinden.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

4.6. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG

4.6.1. § 303 ABGB

§ 303 ABGB *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen



preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

4.6.2. Gesetzliche Normen - LBG

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

§ 4 Abs 2 LBG *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

§ 4 Abs 3 LBG *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

§ 10 Abs 1 LBG *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

4.6.3. ÖNORM-B 1802-1¹⁹

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre

¹⁹ ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.



Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen.

4.7. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen²⁰:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden.

Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder

20 Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.



persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Stufe 5 Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

||| Vergleichbarkeit des Bodens ||| Vergleichbarkeit der Marktsituation

||| Vergleichbarkeit des Bodens

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstückgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.



III Vergleichbarkeit der Marktsituation

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

4.8. Vergleichswerterhebung Regelgeschoss

4.8.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre über WE-Objekte (Regelgeschoße) vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.²¹

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet
1	4185/2025	1150	Hütteldorfer Straße 96 Top 04	45	€ 260 000	€ 5 731
2	5611/2024	1150	Sperrgasse 21 Top 13	49	€ 270 000	€ 5 510
3	456/2025	1150	Sperrgasse 21 Top 27	72	€ 350 000	€ 4 839
4	3190/2025	1150	Nobilegasse 58 Top 13	48	€ 275 000	€ 5 675
5	1776/2024	1150	Rauchfangkehrergasse 30 Top 12	38	€ 239 000	€ 6 316
6	2391/2025	1150	Rauchfangkehrergasse 30 Top 10	51	€ 323 000	€ 6 332
7	477/2024	1150	Hütteldorfer Straße 101 Top 11	46	€ 277 500	€ 6 099
8	4756/2025	1150	Grimmgasse 41 Top 27	43	€ 235 000	€ 5 463
9	5166/2025	1150	Grimmgasse 41 Top 29	41	€ 225 000	€ 5 443
				434	€ 2 454 500	

Abbildung 36:

Vergleichstransaktionen

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben eine Bandbreite zwischen **€ 4.839,00 - € 6.332,00 / m² gewichteter Nutzfläche.**

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **nachfolgende Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen sind.

III Mikrolage

Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte in Relation zum Bewertungsobjekt dargestellt.

²¹ § 4 Abs 2 LBG



Stockwerkslage

Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Stockwerkslage der Vergleichstransaktionen im Vergleich zum Bewertungsobjekt berücksichtigt. Methodisch wird hierbei auf Vergleichsobjekte im 1. OG abgestellt. Die Stockwerkslage wird bei den Korrekturfaktoren für die einzelnen Wohnungen berücksichtigt.

Zu- und Abschläge								
Lfd Nr	Kaufpreis	Jahr	Lage	kA	Stockwerkslage	kA	kA	Summe Zu- Abschläge
1	€ 260 000	0%	0%	0%	0%			
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	€ 270 000	0%	0%	0%	-5%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 13 500	€ -	€ -	-€ 13 500
3	€ 350 000	0%	0%	0%	-8%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 26 250	€ -	€ -	-€ 26 250
4	€ 275 000	0%	0%	0%	-5%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 13 750	€ -	€ -	-€ 13 750
5	€ 239 000	0%	-10%	0%	-3%			
		€ -	-€ 23 900	€ -	-€ 5 975	€ -	€ -	-€ 29 875
6	€ 323 000	0%	-10%	0%	0%			
		€ -	-€ 32 300	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 32 300
7	€ 277 500	0%	0%	0%	-7,50%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 17 925	€ -	€ -	-€ 17 925
8	€ 235 000	0%	0%	0%	-7,50%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 24 225	€ -	€ -	-€ 24 225
9	€ 225 000	0%	0%	0%	-7,50%			
		€ -	€ -	€ -	-€ 17 925	€ -	€ -	-€ 17 925

Abbildung 37:

Zu- und Abschläge

Andere Korrekturfaktoren waren nicht zu berücksichtigen. Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche gewichtet
1	45	€ 260 000	€ 5 731	€ -	€ 260 000	€ 5 731
2	49	€ 270 000	€ 5 510	-€ 13 500	€ 256 500	€ 5 235
3	72	€ 350 000	€ 4 839	-€ 26 250	€ 323 750	€ 4 476
4	48	€ 275 000	€ 5 675	-€ 13 750	€ 261 250	€ 5 391
5	38	€ 239 000	€ 6 316	-€ 29 875	€ 209 125	€ 5 527
6	51	€ 323 000	€ 6 332	-€ 32 300	€ 290 700	€ 5 699



7	46	€ 277 500	€ 6 099	-€ 17 925	€ 259 575	€ 5 705
8	43	€ 235 000	€ 5 463	-€ 24 225	€ 210 775	€ 4 900
9	41	€ 225 000	€ 5 443	-€ 17 925	€ 207 075	€ 5 009
434		€ 2 454 500		-€ 175 750	€ 2 278 750	€ 5 297

Abbildung 38:

Vergleichstransaktionen –korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 5.297,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 25 % und - 25 % des errechneten arithmetischen Mittelwertes** liegen.

Lfd Nr	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m ² Nutzfläche gewichtet	Selektion		
							Nutzfläche gewichtet in m ²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/m ² Nutzfläche gewichtet
1	45	€ 260 000	€ 5 731	€ -	€ 260 000	€ 5 731	45	€ 260 000	€ 5 731
2	49	€ 270 000	€ 5 510	-€ 13 500	€ 256 500	€ 5 235	49	€ 256 500	€ 5 235
3	72	€ 350 000	€ 4 839	-€ 26 250	€ 323 750	€ 4 476	72	€ 323 750	€ 4 476
4	48	€ 275 000	€ 5 675	-€ 13 750	€ 261 250	€ 5 391	48	€ 261 250	€ 5 391
5	38	€ 239 000	€ 6 316	-€ 29 875	€ 209 125	€ 5 527	38	€ 209 125	€ 5 527
6	51	€ 323 000	€ 6 332	-€ 32 300	€ 290 700	€ 5 699	51	€ 290 700	€ 5 699
7	46	€ 277 500	€ 6 099	-€ 17 925	€ 259 575	€ 5 705	46	€ 259 575	€ 5 705
8	43	€ 235 000	€ 5 463	-€ 24 225	€ 210 775	€ 4 900	43	€ 210 775	€ 4 900
9	41	€ 225 000	€ 5 443	-€ 17 925	€ 207 075	€ 5 009	41	€ 207 075	€ 5 009
434		€ 2 454 500		-€ 175 750	€ 2 278 750	€ 5 297	434	€ 2 278 750	€ 5 297

25%	Vergleichswert gerundet	€ 5 300
------------	-------------------------	---------

Abbildung 39:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 5.300,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.



4.8.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertet werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der **Mittelwert** als durchschnittlicher Stichprobenwert, der **Median** als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der **Modus** als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die **Quantile**, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt.

Der **arithmetische Mittelwert** ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der **Median** wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißerererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 5 297
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 5 297
Median	€ 5 459
25% Quantil	€ 5 274



75% Quantil	€	5 656
Interquantilabstand	€	382

Abbildung 40:

Statistische Auswertung der Vergleichspreise

4.9. Vergleichswerterhebung Dachgeschoss

4.9.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre über WE-Objekte (Dachgeschoße) vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.²² Es wird dabei prinzipiell auf die gewichtete Wohnnutzfläche abgestellt, wobei die diversen Freiflächen mit unterschiedlichen Prozentsätzen (Balkon 25 %, Terrasse 25 % und Garten 10 %) gewichtet werden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet
1	2433/2023	1150	Tautenhayngasse 22 Top 18	116,38	€ 783 000	€ 6 728
2	3194/2025	1150	Nobilegasse 58 Top 19	73,44	€ 545 000	€ 7 421
3	2620/2025	1150	Nobilegasse 58 Top 16	96,31	€ 670 000	€ 6 957
4	3686/2025	1150	Holohergasse 9 Top 12	161,85	€ 1 250 000	€ 7 723
5	3159/2023	1150	Oesterleingasse 8 Top 23	102,41	€ 725 000	€ 7 079
6	2898/2024	1150	Gasgasse 13 Top 15	88,25	€ 660 000	€ 7 479
7	105/2024	1150	Hütteldorfer Straße 101 Top 15	97,71	€ 699 000	€ 7 154
8	3013/2024	1150	Staglgasse 4 Top 12	63,91	€ 472 000	€ 7 386
				800,25	€ 5 804 000	

Abbildung 41:

Vergleichstransaktionen

Die erhobenen Vergleichspreise ergeben eine Bandbreite zwischen **€ 6.728,00 - € 7.723,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass **keine Korrekturfaktoren** zu berücksichtigen sind.

Die nicht korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

²²

§ 4 Abs 2 LBG



Lfd Nr	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m ² Nutzfläche gewichtet
1	116,38	€ 783 000	€ 6 728	€ -	€ 783 000	€ 6 728
2	73,44	€ 545 000	€ 7 421	€ -	€ 545 000	€ 7 421
3	96,31	€ 670 000	€ 6 957	€ -	€ 670 000	€ 6 957
4	161,85	€ 1 250 000	€ 7 723	€ -	€ 1 250 000	€ 7 723
5	102,41	€ 725 000	€ 7 079	€ -	€ 725 000	€ 7 079
6	88,25	€ 660 000	€ 7 479	€ -	€ 660 000	€ 7 479
7	97,71	€ 699 000	€ 7 154	€ -	€ 699 000	€ 7 154
8	63,91	€ 472 000	€ 7 386	€ -	€ 472 000	€ 7 386
	800,25	€ 5 804 000		€ -	€ 5 804 000	€ 7 241

Abbildung 42:

Vergleichstransaktionen –korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 7.241,00 / m² gewichteter Nutzfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 25 % und - 25 % des errechneten arithmetischen Mittelwertes** liegen.

Lfd Nr	Nutzfläche gewichtet in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche gewichtet	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/m ² Nutzfläche gewichtet	Selektion		
							Nutzfläche gewichtet in m ²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/ m ² Nutzfläche gewichtet
1	116,38	€ 783 000	€ 6 728	€ -	€ 783 000	€ 6 728	116,38	€ 783 000	€ 6 728
2	73,44	€ 545 000	€ 7 421	€ -	€ 545 000	€ 7 421	73,44	€ 545 000	€ 7 421
3	96,31	€ 670 000	€ 6 957	€ -	€ 670 000	€ 6 957	96,31	€ 670 000	€ 6 957
4	161,85	€ 1 250 000	€ 7 723	€ -	€ 1 250 000	€ 7 723	161,85	€ 1 250 000	€ 7 723
5	102,41	€ 725 000	€ 7 079	€ -	€ 725 000	€ 7 079	102,41	€ 725 000	€ 7 079
6	88,25	€ 660 000	€ 7 479	€ -	€ 660 000	€ 7 479	88,25	€ 660 000	€ 7 479
7	97,71	€ 699 000	€ 7 154	€ -	€ 699 000	€ 7 154	97,71	€ 699 000	€ 7 154
8	63,91	€ 472 000	€ 7 386	€ -	€ 472 000	€ 7 386	63,91	€ 472 000	€ 7 386
	800,25	€ 5 804 000		€ -	€ 5 804 000	€ 7 241	800,25	€ 5 804 000	€ 7 241



25%	Vergleichswert gerundet	€	7 200
-----	-------------------------	---	-------

Abbildung 43:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 7.200,00 / m² gewichteter Nutzfläche**.

4.9.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der **Mittelwert** als durchschnittlicher Stichprobenwert, der **Median** als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der **Modus** als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die **Quantile**, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt.

Der **arithmetische Mittelwert** ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt. Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der **Median** wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißerererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:



Statistische Kennzahlen	
arithmetischer Mittelwert	€ 7 241
arithmetisch selektierter Mittelwert	€ 7 241
Median	€ 7 270
25% Quantil	€ 7 049
75% Quantil	€ 7 435
Interquantilabstand	€ 387

Abbildung 44:

Statistische Auswertung der Vergleichspreise

4.10. Immobilienpreisspiegel 2025 – Eigentumswohnungen Erstbezug

4.10.1. Allgemein

Der Immobilienpreisspiegel reflektiert nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.

4.10.2. Statistische Daten

3-Zimmer Eigentumswohnung, ca 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz. Die durchschnittlichen Verkaufspreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsverkaufspreisen ist keine Umsatzsteuer enthalten, diese Beträge sind umsatzsteuerneutral.) Die Preise für Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

- Q1** Sehr guter Wohnwert: Moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, sehr gute Wohnanlage, moderne Haustechnik.
- Q2** Guter Wohnwert: Modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, gute Wohnlage, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf.
- Q3** Mittlerer Wohnwert: Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz.
- Q4** Einfacher Wohnwert: WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung, wenig bevorzugte Wohnlage.



Wien 15.,Rudolfshheim-Fünfhaus	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ETW - Erstbezug, Q1	3.720	4.000	4.103	4.138	4.173	4.281	4.536	5.034	5.201	5.503
		+7,53%	+2,58%	+0,85%	+0,85%	+2,59%	+5,96%	+10,98%	+3,32%	+5,81%
ETW - Erstbezug, Q2	3.411	3.695	3.779	3.675	3.698	3.780	4.051	4.254	4.322	4.625
		+8,33%	+2,27%	-2,75%	+0,63%	+2,22%	+7,17%	+5,01%	+1,60%	+7,01%
ETW - Erstbezug, Q3	3.173	3.150	3.212	3.092	3.049	3.196	3.345	3.474	3.543	3.757
		-0,72%	+1,97%	-3,74%	-1,39%	+4,82%	+4,66%	+3,86%	+1,99%	+6,04%
Mittelwert	3.435	3.615	3.698	3.635	3.640	3.752	3.977	4.254	4.355	4.628
		+5,25%	+2,30%	-1,70%	+0,14%	+3,09%	+6,00%	+6,96%	+2,38%	+6,27%

Abbildung 45:

Statistische Preisentwicklung © Immarate Sprengnetter

Der Immobilienpreisspiegel 2025 weist für gebrauchte Eigentumswohnungen der Qualitätsstufe Q2 in Simmering einen Durchschnittswert von **€ 5.503,00 / m² Wohnnutzfläche** aus.

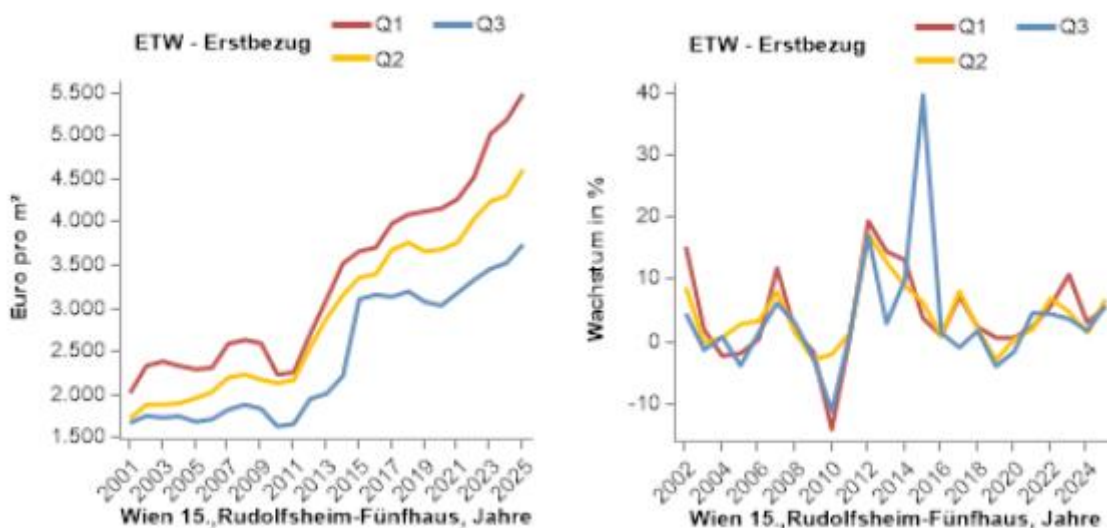


Abbildung 46:

Preisentwicklung Q1-Q3 2001-2025 © Immarate Sprengnetter

Der Immobilienpreisspiegel 2025 zeigt für gebrauchte Eigentumswohnungen der Qualitätsstufe Q1 in Simmering eine Preissteigerung in den letzten 25 Jahren von **€ 2.035,00 - € 5.503,00 / m² Wohnnutzfläche** aus. Der Mittelwert liegt bei € 3.356,24 / m² Wohnnutzfläche.



Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	ETW - Erstbezug, Q1	ETW - Erstbezug, Q2	ETW - Erstbezug, Q3
Standardabweichung	1.037,32	906,40	746,00
Variationskoeffizient	0,31	0,31	0,30
Mittelwert	3.356,24	2.950,64	2.467,00
Min	2.035,00	1.744,00	1.650,00
Max	5.503,00	4.625,00	3.757,00
Anzahl Jahre	25	25	25

Abbildung 47:

Preisspannen © Immarate Sprengnetter

4.11. Wohnungsmarktbericht EHL & BUWOG 2025

4.11.1. Allgemeines

Die BUWOG Group GmbH 1130 Wien, Hietzinger Kai 131 hat gemeinsam mit der EHL Wohnen GmbH 1040 Wien, Prinz Eugen Straße 8-10 den Wohnungsmarktbericht 2025 herausgegeben.

Die nachstehende Tabelle zeigt kompakt alle wichtigen Details und Fakten zu den Bereichen Einwohner, Einkommen sowie Verkaufs- und Mietpreise im jeweiligen Bezirk. Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um jene Preise pro Quadratmeter, die tatsächlich zu Vertragsabschluss galten (keine Angebotspreise).

Die Verkaufspreise beinhalten die Eigentümerpreise je Quadratmeter Nettowohnfläche ohne Stellplatz und ohne Nebenkosten.

	EINWOHNER:INNEN		EINKOMMEN*		VERKAUFSPREISE ABSCHLUSS		MIETEN ABSCHLUSS	
	Anzahl	Jahresnetto Bezug	Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige		
1010 Wien · Innere Stadt	16.538	€ 40.232	€ 23.200	k. A.**	k. A.**	k. A.**		
1020 Wien · Leopoldstadt	110.100	€ 28.183	€ 6.850	€ 4.900	€ 15,40	€ 12,50		
1030 Wien · Landstraße	98.398	€ 30.702	€ 6.850	€ 4.950	€ 15,70	€ 13,60		
1040 Wien · Wieden	33.155	€ 31.167	€ 7.200	€ 5.450	€ 16,40	€ 13,90		
1050 Wien · Margareten	54.400	€ 25.884	€ 5.900	€ 4.800	€ 14,20	€ 13,00		
1060 Wien · Mariahilf	31.386	€ 29.367	€ 7.050	€ 5.250	€ 16,20	€ 13,80		
1070 Wien · Neubau	31.513	€ 31.524	€ 7.300	€ 5.500	€ 16,50	€ 14,00		
1080 Wien · Josefstadt	24.499	€ 31.037	€ 7.850	€ 5.800	€ 16,70	€ 14,20		
1090 Wien · Alsergrund	41.631	€ 30.684	€ 7.700	€ 5.650	€ 16,50	€ 14,00		
1100 Wien · Favoriten	220.324	€ 23.958	€ 5.600	€ 3.900	€ 14,50	€ 11,60		
1110 Wien · Simmering	110.559	€ 25.301	€ 5.200	€ 3.750	€ 13,10	€ 11,20		
1120 Wien · Meidling	101.714	€ 25.280	€ 5.650	€ 4.200	€ 13,70	€ 12,20		
1130 Wien · Hietzing	55.505	€ 35.462	€ 7.750	€ 5.750	€ 15,80	€ 13,80		
1140 Wien · Penzing	98.161	€ 29.664	€ 6.950	€ 4.150	€ 14,80	€ 13,00		
1150 Wien · Rudolfsheim	76.381	€ 23.602	€ 5.500	€ 3.950	€ 13,60	€ 12,30		
1160 Wien · Ottakring	102.770	€ 25.009	€ 5.750	€ 4.000	€ 13,90	€ 12,50		

Abbildung 48:

Übersicht Wien © Wohnungsmarktbericht 2025 EHL & BUWOG



4.12. Statistik Austria – Wohnungspreise 2024²³

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht.

Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

Eigentumswohnungen

Die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen sind in der Tabelle „Wohnungen“ zu finden. Die Tabellen „Wohnungen ohne Außenflächen“ enthalten die Durchschnittspreise für Wohnungen ohne Außenflächen (ohne Balkon, Terrasse oder Garten). Die Tabellen „Wohnungen mit Außenflächen“ enthalten die Durchschnittspreise für Wohnungen mit Außenflächen (Balkon, Terrasse oder Garten). In der entsprechenden Größenkategorie und Bezirksebene ist der Durchschnittspreis pro m² abzulesen. Grundstücksanteile sind in den angegebenen Durchschnittspreisen bereits enthalten und müssen nicht gesondert berücksichtigt werden. Die Tabellen für 2016 unterscheiden zusätzlich noch drei Bauperioden.

Wohnflächendefinition

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs 2 MRG und § 2 Abs 7 WEG. *„Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“*

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen. Immobilien, die nicht vorwiegend als Wohnraum dienen, können mit den Immobilien-Durchschnittspreisen nicht bewertet werden.

23 https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise



Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen ²⁾									
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 54 m ²	54 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 54 m ²	54 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 54 m ²	54 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²
Wien 1.,Innere Stadt 3) 4)	8 230	7 948	8 948	7 895	7 625	8 585	8 921	8 615	9 700
Wien 2.,Leopoldstadt	6 353	5 959	6 059	5 184	4 863	4 944	7 183	6 739	6 851
Wien 3.,Landstraße	6 738	6 463	6 479	5 042	4 835	4 848	6 681	6 407	6 424
Wien 4.,Wieden	7 792	7 241	7 459	5 685	5 284	5 442	8 976	8 342	8 592
Wien 5.,Margareten	6 882	6 567	6 486	4 774	4 556	4 499	7 449	7 108	7 020
Wien 6.,Mariahilf	7 413	6 966	6 918	5 721	5 376	5 340	7 538	7 084	7 036
Wien 7.,Neubau	6 534	6 281	6 795	5 957	5 726	6 195	7 824	7 521	8 136
Wien 8.,Josefstadt	6 840	6 779	7 109	6 150	6 094	6 391	7 163	7 099	7 445
Wien 9.,Alsergrund	6 562	6 522	6 575	6 457	6 418	6 470	7 316	7 271	7 330
Wien 10.,Favoriten	4 544	4 102	3 783	3 707	3 346	3 087	5 982	5 399	4 980
Wien 11.,Simmering	4 366	3 921	3 579	3 912	3 514	3 207	5 370	4 823	4 402
Wien 12.,Meidling	5 763	5 480	5 116	4 671	4 442	4 147	5 848	5 560	5 191
Wien 13.,Hietzing	5 600	5 411	5 593	4 799	4 636	4 792	7 106	6 866	7 097
Wien 14.,Penzing	5 546	5 439	5 093	4 179	4 099	3 838	6 584	6 457	6 046
Wien 15.,Rudolfshheim-Fünfhaus	5 728	5 270	5 039	4 950	4 555	4 355	5 717	5 260	5 030
Wien 16.,Ottakring	5 503	5 232	5 127	4 183	3 977	3 897	6 387	6 072	5 950
Wien 17.,Hernals	5 592	5 273	5 404	4 514	4 257	4 362	7 114	6 709	6 875
Wien 18.,Währing	6 165	6 018	6 314	4 970	4 851	5 089	7 656	7 473	7 840
Wien 19.,Döbling	6 267	6 456	6 401	5 267	5 427	5 380	7 969	8 211	8 140
Wien 20.,Brigittenau	5 805	5 584	5 399	3 998	3 846	3 718	6 460	6 213	6 007
Wien 21.,Floridsdorf	4 484	4 137	3 864	4 015	3 704	3 460	5 425	5 005	4 675
Wien 22.,Donaustadt	5 134	4 675	4 310	4 803	4 374	4 032	6 139	5 590	5 153
Wien 23.,Liesing	4 472	3 976	3 843	3 935	3 499	3 381	5 754	5 116	4 945

Abbildung 49:

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen © Statistik Austria

Die von der Statistik Austria für das Jahr 2024 und den Bezirk Margareten bekannt gegebenen durchschnittlichen Wohnungspreise betragen zwischen **€ 5.030,00 und € 5.717,00 / m² Wohnnutzfläche**.

4.13. Festsetzung Vergleichswerte

Der Vergleichswert für die Wohnungen in den Regelgeschossen wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit

durchschnittlich rd € 5.300,00 / m² Nutzfläche

festgesetzt.

Der Vergleichswert für die Wohnungen im Dachgeschoss wird auf Basis der Datenerhebung, des Research und der eigenen Datenbank sohin folgend mit

durchschnittlich rd € 7.200,00 / m² gewichteter Nutzfläche

festgesetzt.



4.14. Vergleichswerte zukünftige WE-Objekte

4.14.1. Fiktive Veräußerungserlöse

Auf Basis der unter Pkt. 4.13. festgesetzten Vergleichswerte / m² gewichteter Nutzfläche bzw. der weiteren Datenerhebungen werden nachstehend die Vergleichswerte der zu bewertenden zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte ermittelt.

Es werden dabei die unterschiedlichsten wertbestimmenden Parameter (Stockwerkslage, Ausrichtung, Größe, fehlende Lagermöglichkeit/Kellerabteil, etc.) vom Sachverständigen berücksichtigt. Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass sich die Verkaufserlöse unter der Annahme einer Bestandfreiheit verstehen.

Engangsdaten			Vergleichswertberechnung										
Top	Nutzungsart	NFL gewichtet	Vergleichswert / m ² NFL gewichtet	Größe	Stockwerk	Lagerraum	Ausrichtung	Summe Zu- und Abschläge / m ²	Vergleichswert korrigiert / m ² NFL	NFL gewichtet	Veräußerungserlös nach Fertigstellung	Diskontierungsfaktor	Veräußerungserlös Diskontiert
Top 10	Wohnung	53,84 m ²	€ 5 300	0%	0,0%	-5%	0%	€ 265	€ 5 035	53,84 m ²	€ 271 059	1,00	€ 271 059
				€ -	€ -	-€ 265	€ -						
Top 11	Wohnung	43,60 m ²	€ 5 300	0%	0,0%	-5%	-5%	€ 530	€ 4 770	43,60 m ²	€ 207 972	1,00	€ 207 972
				€ -	€ -	-€ 265	-€ 265						
Top 12	Wohnung	62,77 m ²	€ 5 300	0%	0,0%	-5%	0%	€ 265	€ 5 035	62,77 m ²	€ 316 022	1,00	€ 316 022
				€ -	€ -	-€ 265	€ -						
Top 20	Wohnung	50,01 m ²	€ 5 300	0%	2,50%	-5%	0%	€ 133	€ 5 168	50,01 m ²	€ 258 401	1,00	€ 258 401
				€ -	€ 133	-€ 265	€ -						
Top 21	Wohnung	43,53 m ²	€ 5 300	0%	2,50%	-5%	-5%	€ 398	€ 4 903	43,53 m ²	€ 213 406	1,00	€ 213 406
				€ -	€ 133	-€ 265	-€ 265						
Top 22	Wohnung	61,79 m ²	€ 5 300	0%	2,50%	-5%	0%	€ 133	€ 5 168	61,79 m ²	€ 319 300	1,00	€ 319 300
				€ -	€ 133	-€ 265	€ -						
Top 30	Wohnung	57,96 m ²	€ 5 300	0%	5,00%	-5%	0%	€ -	€ 5 300	57,96 m ²	€ 307 188	1,00	€ 307 188
				€ -	€ 265	-€ 265	€ -						
Top 31	Wohnung	58,10 m ²	€ 5 300	0%	5,00%	-5%	-5%	€ 265	€ 5 035	58,10 m ²	€ 292 534	1,00	€ 292 534
				€ -	€ 265	-€ 265	-€ 265						
Top 32	Wohnung	58,30 m ²	€ 5 300	0%	5,00%	-5%	0%	€ -	€ 5 300	58,30 m ²	€ 308 964	1,00	€ 308 964
				€ -	€ 265	-€ 265	€ -						
Top 40	Wohnung	58,26 m ²	€ 5 300	0%	7,50%	-5%	0%	€ 133	€ 5 433	58,26 m ²	€ 316 497	1,00	€ 316 497
				€ -	€ 398	-€ 265	€ -						
Top 41	Wohnung	58,34 m ²	€ 5 300	0%	7,50%	-5%	-5%	€ 133	€ 5 168	58,34 m ²	€ 301 472	1,00	€ 301 472
				€ -	€ 398	-€ 265	-€ 265						
Top 42	Wohnung	58,18 m ²	€ 5 300	0%	7,50%	-5%	0%	€ 133	€ 5 433	58,18 m ²	€ 316 036	1,00	€ 316 036
				€ -	€ 398	-€ 265	€ -						
Top 50	Wohnung	93,95 m ²	€ 7 200	0%	0,00%	-5%	0%	€ 360	€ 6 840	93,95 m ²	€ 642 584	1,00	€ 642 584
				€ -	€ -	-€ 360	€ -						
Top 51	Wohnung	94,34 m ²	€ 7 200	0%	0,00%	-5%	0%	€ 360	€ 6 840	94,34 m ²	€ 645 286	1,00	€ 645 286
				€ -	€ -	-€ 360	€ -						
NFL		852,94 m ²								852,94 m ²	€ 4 716 719		€ 4 716 719

Abbildung 50:

Festsetzung Verkaufserlöse

4.14.2. Ermittlung Verkehrswerte WE-Objekte

Abschließend werden vom Sachverständigen allfällige Individuelle Zu- und Abschläge für wertbestimmende Faktoren (zB. Marktlage, Anpassung der BAR, etc.) vergeben um sodann zum Verkehrswert der einzelnen WE-Objekte zu gelangen. Die Verkehrswerte der einzelnen WE-Objekte gestalten sich daher wie folgt:



Eingangsdaten			Veräußerungserlös						
Top	Nutzungsart	NFL gewichtet	fiktiver Veräußerungserlös zum Stichtag	Marktanpassung	Veräußerungserlös zum Stichtag	Kaufnebenkosten	Verkehrswert der Einzelobjekte zum Stichtag	Verkehrswert zum Stichtag / m² NFL gewichtet	BAR
Top 10	Wohnung	53,84 m²	€ 271 059	0%	€ 271 059	0%	€ 271 059	€ 5 035	0,00%
Top 11	Wohnung	43,60 m²	€ 207 972	0%	€ 207 972	0%	€ 207 972	€ 4 770	0,00%
Top 12	Wohnung	62,77 m²	€ 316 022	0%	€ 316 022	0%	€ 316 022	€ 5 035	0,00%
Top 20	Wohnung	50,01 m²	€ 258 401	0%	€ 258 401	0%	€ 258 401	€ 5 168	0,00%
Top 21	Wohnung	43,53 m²	€ 213 406	0%	€ 213 406	0%	€ 213 406	€ 4 903	0,00%
Top 22	Wohnung	61,79 m²	€ 319 300	0%	€ 319 300	0%	€ 319 300	€ 5 168	0,00%
Top 30	Wohnung	57,96 m²	€ 307 188	0%	€ 307 188	0%	€ 307 188	€ 5 300	0,00%
Top 31	Wohnung	58,10 m²	€ 292 534	0%	€ 292 534	0%	€ 292 534	€ 5 035	0,00%
Top 32	Wohnung	58,30 m²	€ 308 964	0%	€ 308 964	0%	€ 308 964	€ 5 300	0,00%
Top 40	Wohnung	58,26 m²	€ 316 497	0%	€ 316 497	0%	€ 316 497	€ 5 433	0,00%
Top 41	Wohnung	58,34 m²	€ 301 472	0%	€ 301 472	0%	€ 301 472	€ 5 168	0,00%
Top 42	Wohnung	58,18 m²	€ 316 036	0%	€ 316 036	0%	€ 316 036	€ 5 433	0,00%
Top 50	Wohnung	93,95 m²	€ 642 584	0%	€ 642 584	0%	€ 642 584	€ 6 840	0,00%
Top 51	Wohnung	94,34 m²	€ 645 286	0%	€ 645 286	0%	€ 645 286	€ 6 840	0,00%
NFI		852,94 m²	€ 4 716 719		€ 4 716 719		€ 4 716 719		

Abbildung 51:

Ermittlung der einzelnen Verkehrswerte WE-Objekte

Die Summe der potentiellen Veräußerungserlöse (Verkehrswerte der künftigen WE-Objekte) für die gegenständliche Liegenschaft definiert sich aus der Summe der Verkaufserlöse der einzelnen WE-Objekte und beträgt daher näherungsweise **rd € 4.700.000,00**. (Es handelt sich um die Summe der Einzelwerte der WE-Objekte, nicht jedoch um den Wert bei einem en-bloc Abverkauf).

4.15. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Ertragswert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.



Ab- Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
Marktlage	0,00%
Objektgröße	0,00%
Zweckgebundenheit	0,00%
Standort	0,00%
Denkmalschutz	0,00%
Wertminderung und Werterhöhung %	0,00%

Abbildung 52:

Anpassung an den Verkehrswert

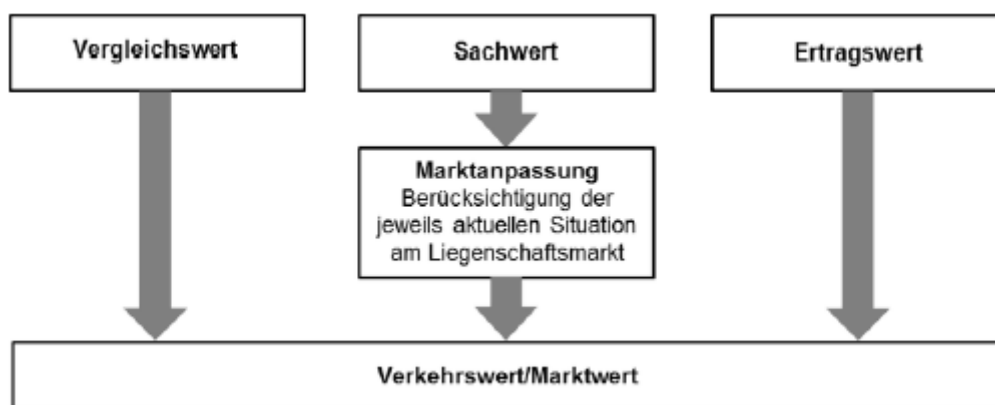


Abbildung 53:

ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

Im Falle eines Gesamtabverkaufs der einzelnen WE-Objekte ist erfahrungsgemäß ein Abschlag von zu berücksichtigen. Dieser beinhaltet das Verwertungsrisiko bzw den Entwicklungsgewinn, welcher ein Investor damit erreichen will. In der aktuellen Marktlage wird dieser mit rd 15 % angesetzt. Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile unter Annahme eines en-bloc Abverkaufs stellt sich daher wie folgt dar:

Verkehrswert der Liegenschaft en bloc	
Verkehrswert der Einzelobjekte zum Stichtag	€ 4 716 719
en-bloc Abschlag	-€ 707 508
Zwischensumme	€ 4 009 211
Abzug für Barwert von Rechten	€ -
Verkehrswert Liegenschaft	€ 4 009 211
Verkehrswert Liegenschaft gerundet	€ 4 000 000

Abbildung 54:

Verkehrswert en-bloc Verkauf



4.16. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

4.16.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

Der Verkehrswert ist 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.²⁴

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values²⁵ der Europäischen Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

4.16.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1²⁶

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

²⁴ § 2 Abs 2 und 3 LBG

²⁵ EVS 1 der Europäischen Bewertungsstandards 2020 – 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Edlauer/Hubner/Muhr/Reinberg

²⁶ ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.



4.16.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert des in cumulo 870/1445tel Anteils, damit verbunden Wohnungseigentum an den Wohnungen Top10, Top 11, Top 12, Top 20, Top 21, Top 22, Top 30, Top 31, Top 32, Top 40, Top 41, Top 42, Top 50, Top 51 der Liegenschaft EZ 523, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, Grundstück GSt-Nr .551, mit der Adresse 1150 Wien, Schweglerstraße 27 wird unter der Annahme einer sukzessiven Verwertung mit

Stichtag 12. Februar 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 4.700.000,00
(in Worten: Euro vier Millionen siebenhunderttausend)

4.16.4. Wert bei en-bloc Verkauf

Der Wert des in cumulo 870/1445tel Anteils, damit verbunden Wohnungseigentum an den Wohnungen Top10, Top 11, Top 12, Top 20, Top 21, Top 22, Top 30, Top 31, Top 32, Top 40, Top 41, Top 42, Top 50, Top 51 der Liegenschaft EZ 523, KG 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus, Grundstück GSt-Nr .551, mit der Adresse 1150 Wien, Schweglerstraße 27 wird unter der Annahme einer en-bloc Verwertung mit

Stichtag 12. Februar 2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 4.000.000,00
(in Worten: Euro vier Millionen)



5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage²⁷

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilien spezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

²⁷ Vgl EVS 2025 der TEGoVA | 10. Auflage | Deutsche Übersetzung Muhr



EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenkonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.



Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben.



Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99²⁸

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

5.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

28 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Herr Patrick Fischmann erstellt zu haben.

Wien, am 20. Februar 2026



SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor



6. BEILAGEN

6.1. Ablaufschema Ertragswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

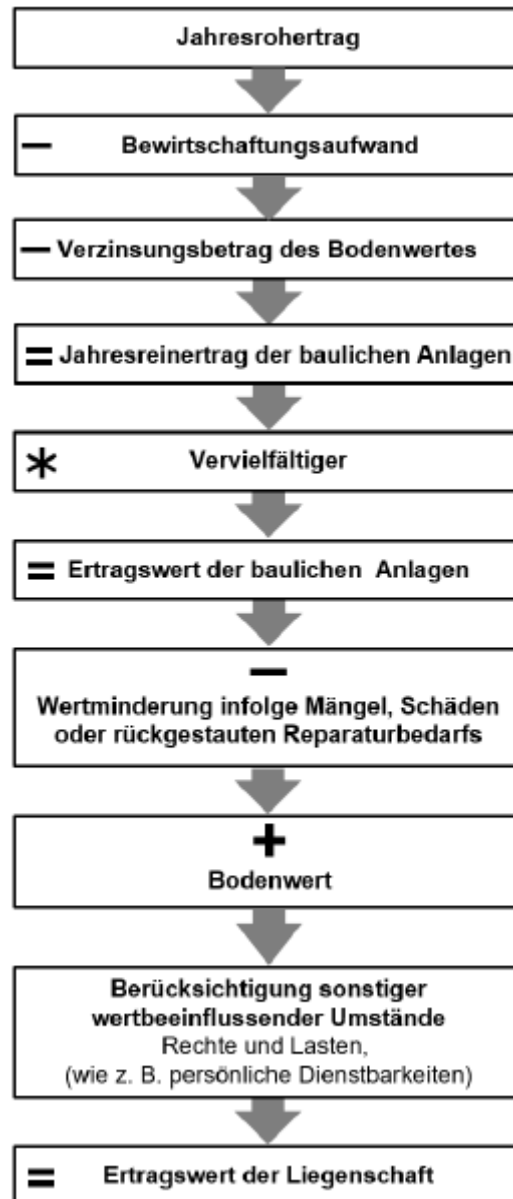


Abbildung 55:

Ablaufschema Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802-1



6.2. HORA-Pass Abfrage

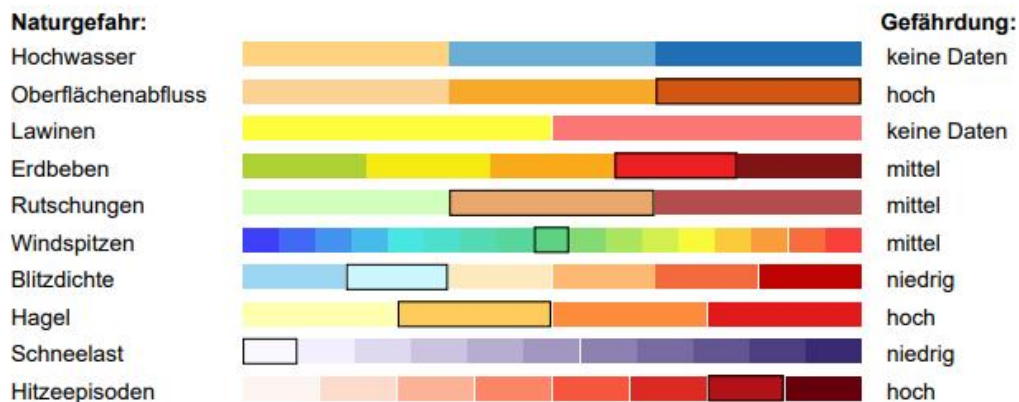
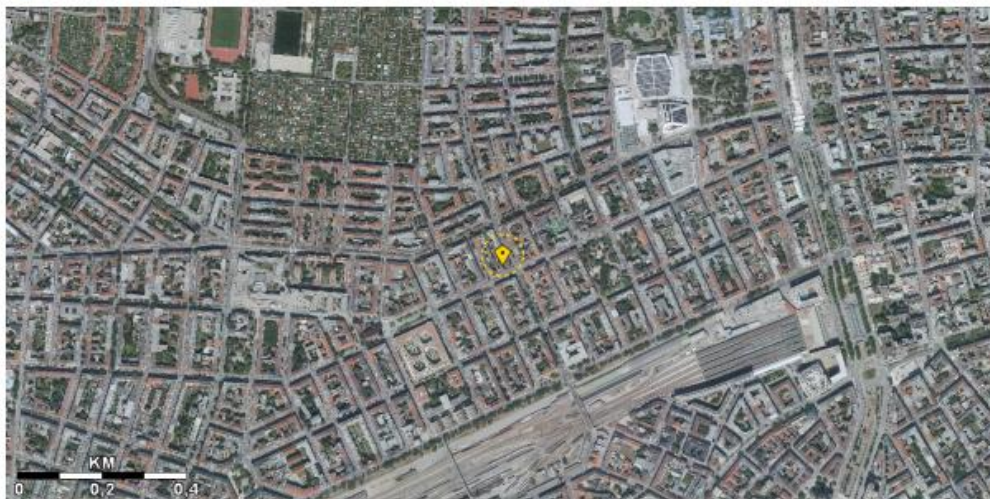
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Schweglerstraße 27, 1150 Wien
Seehöhe: 225 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,19863° N | 16,32778° O

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

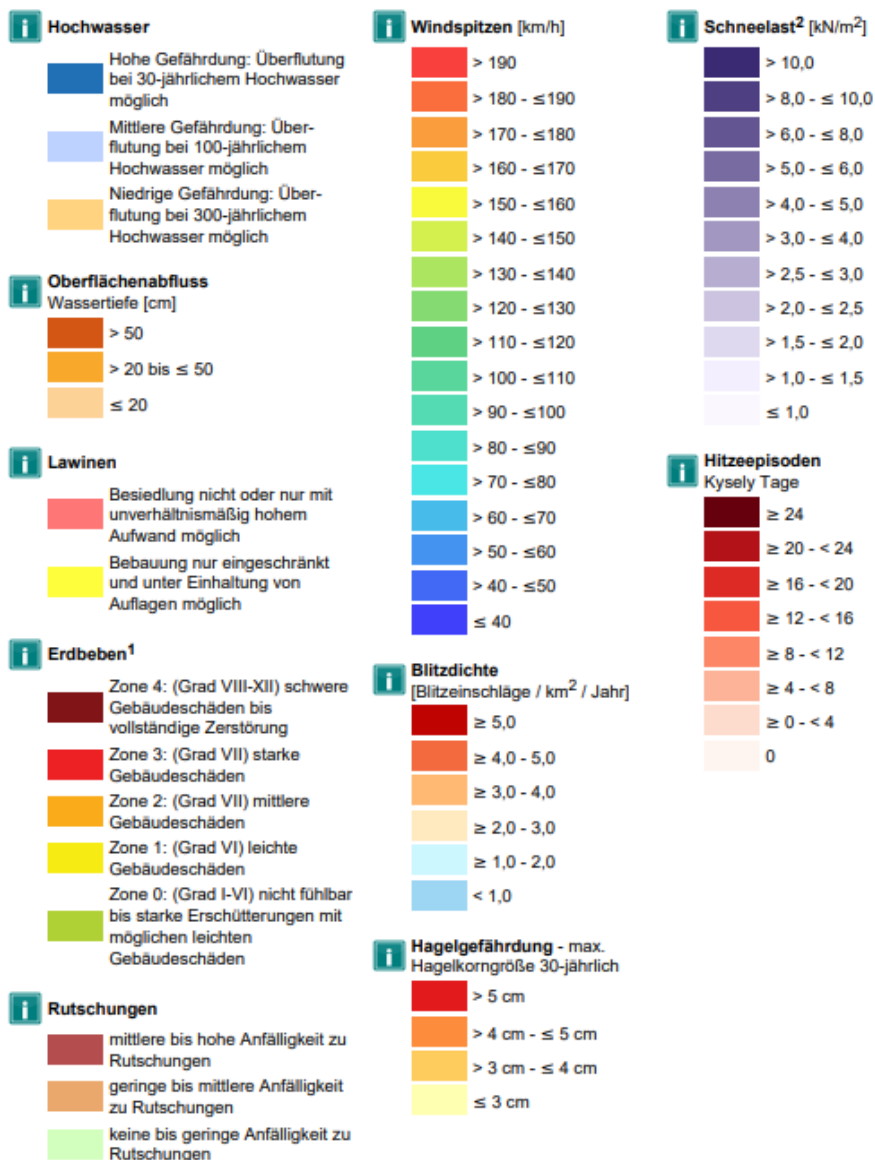




HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Abbildung 56:

HORA-Pass Abfrage



6.3. Plandokument 7413

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7413

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. November 2001,
Pr. Zl. 248/01-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7413 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Hütteldorfer Straße, Tannengasse, Reithofferplatz,
Märzstraße, Benedikt-Schellinger-Gasse, Goldschlagstraße,
Reithofferplatz, Tannengasse, Felberstraße, Huglgasse
im 15. Bezirk, Kat.G. Rudolfsheim und Kat.G. Fünfhaus

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind. Für die Verkehrsflächen Hütteldorfer Straße, Preysinggasse, Stättermayergasse, Schweglerstraße, Benedikt-Schellinger-Gasse, Pouthongasse und Goldschlagstraße sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Pflanzung von Bäumen möglich ist.



3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:
- 3.1. Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:
- 3.1.1. An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt.
Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
- 3.1.2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.3. Bebaubare, von Bebauung freibleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.
- 3.1.4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden.
Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.1.5. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- 3.1.6. Für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei Errichtung unterirdischer Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben.
- 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
- 3.2.1. Bei den auf mit BB 1 bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
- 3.2.2. Auf den mit G BB2 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
- 3.2.3. Innerhalb der mit BB 3 bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude als begehbare Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkante nicht höher als die angegebenen Gebäudehöhen liegen dürfen. Die Ausgestaltung hat zumindest durch das Aufstellen von mit Erdreich befüllten und bepflanztten Behältern oder Blumentrögen im Ausmaß von mehr als 50 v. H. der Dachfläche zu erfolgen.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat



6.5. Bau- & Ausstattungsbeschreibung



AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

APARTMENTANLAGE

GREEN LEISURE APARTMENTS

**SCHWEGLERSTRASSE 27
1150 WIEN**



- 1. Fenster**
 - 1.1 Fenster Dreh/Kippflügel + Balkontüren**
 - 1.2 Schiebeelemente**
 - 1.3 Fensterbank**
 - 1.4 Außenliegender Sonnenschutz**
- 2. Türen**
 - 2.1 Wohnungseingangstür**
 - 2.2 Innentüren**
- 3. Bodenbeläge und Wandbeläge**
 - 3.1 Badezimmer und WC**
 - 3.2 Wohnküche, Zimmer, Vorraum, Gang**
 - 3.3 Stiegenbelag – falls vorhanden**
 - 3.4 Terrassenbelag und Balkonbelag**
 - 3.5 Geländer Balkon und Terrasse**
- 4. Wände und Decken**
 - 4.1 Innenwände**
 - 4.2 Decken**
 - 4.3 Anstrich**
- 5. Beleuchtung / Schalter**
 - 5.1 Innenbeleuchtung**
 - 5.2 Außenbeleuchtung**
 - 5.3 Schalterprogramm / Rauchmelder**
- 6. Sanitär**
 - 6.1 Armaturen**
 - 6.2 Keramik**
 - 6.3 Spiegel**
 - 6.4 Badheizkörper**
 - 6.5 Dampfdusche**
- 7. Einrichtung Elektronik und Möbel**
 - 7.1 Elektronik**
 - 7.2 Möbel**
- 8. Heizung mittels Fußbodenheizung**
- 9. Kühlung mittels Klimaanlage - Splitgerät**
- 10. Anmerkungen**
- 11. Beispielbilder aus den Apartments**



Allgemeine Beschreibung

Die Apartmentanlage besteht aus 14 exklusiven Apartments auf 5 Geschoßen, welche von der Marke „Green Leisure Apartments“ (PP Property Partners GmbH) betrieben wird. Zu den Allgemeinbereichen der Betriebsanlage zählt der Haupteingang im EG mit dem Check In Bereich und dem Müllraum, das Stiegenhaus mit der Aufzugsanlage Fa. Schindler, der Innenhof im 1.OG, Technikräume im DG und im Innenhof sowie Lager im KG. Die Anlage verfügt über eine Brandmeldeanlage (Vollschutz Apartmentanlage), eine Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus (Aufenthaltskonzept), Sicherheitsbeleuchtung im Stiegenhaus sowie Videoüberwachung des allgemeinen Stiegenhauses und des Innenhofes.

Die Ausstattung der Wohneinheiten, welche im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen sie bitte der folgenden Ausstattungsbeschreibung. Die Anordnung, Aufteilung und Größe der Räume können aus den Verkaufsplänen entnommen werden. Die Flächenangaben können geringfügig abweichen.

Allgemeinflächen

Haupteingang: Gegensprechanlage Audio, Feinsteinzeug, Beleuchtungssteuerung mittels Bewegungsmelder
Stiegenhaus Gänge: Feinsteinzeug, Beleuchtungssteuerung mittels Bewegungsmelder
Sämtliche erforderlichen technischen Ausrüstungen lt. Betriebsanlagengenehmigung. (autom. Brandmeldeanlage, Druckbelüftungsanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Nottelefon, ...)
Videoüberwachung der allgemeinen Bereiche im Stiegenhaus und im Innenhof für die Sicherheit unserer Gäste. Derhinweis auf die Videoüberwachung befindet sich beim Eingang und in den AGB's des Betreibers

Ver- und Entsorgung

Regenwässer der Dachflächen, Terrassen sowie Balkone werden in das Kanalsystem der Stadt Wien eingeleitet.
Der Zählerkasten der Betriebsanlage ist im Eingangsbereich untergebracht. Die einzelnen Sicherungskästen befinden sich in den Apartmenteinheiten.
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Wien. Die Abwasserversorgung erfolgt über die Anbindung an das Kanalsystem der Stadt Wien.



Heizung + Warmwasser und Kaltwasser

Eine Heizungsanlage mittels einer dafür dimensionierten Luft-Wasser Wärmepumpe Marke Ochsner für die Fußbodenheizung (Zentrale im Technikraum DG) und eine Heizungsanlage mittels einer dafür dimensionierten Luft-Wasser Wärmepumpe Marke Ochsner für Warmwasser. (zentrale im Technikraum Hof 1.OG)
Fußbodenheizung mit einem Kreislauf pro Raumgruppe inkl. Verteiler in jeder Wohnung. Einzelraumregelung für Aufenthaltsräume und Badezimmer mittels Loxone Steuerung

Übersicht Rohbau

Außenwände erdanliegend Bestandsmauerwerk Gründerzeithaus,
Außenwände Wohneinheiten Bestand (1.+2.OG) aus Vollziegel des Errichterzeitraumes, Wohneinheiten Neubau 3.OG, 4.OG, 1.DG+2.DG aus Hochlochziegel. Fassade inkl. Wärmdämmung und vorgehängter Fassade.
Decken Bestandsbereich 1.+2.OG+3.OG bestehende Doppelbaumdecken / Tramdecken inkl. abgehängte Decke wo vorgesehen bzw Bad / WC abgehängte Decke gespachtelt.
Decken 4.OG, 1.DG, 2.DG neue Holztramdecken
Zulässige Deckenbelastung 2 kN/m² (200kg/m²) Wohnraum
Wohnungstrennwände aus Ziegel inkl. Vorsatzschale gespachtelt.
Nicht tragende Innenwände aus einfach beplankten Ständerwandkonstruktionen 10cm

Sanitäranschlüsse in den Wohneinheiten

Badezimmer:	1 Waschtischanschluss Warmwasser/Kaltwasser/Abwasser 1 Duschanschluss oder Badewannenanschluss Warmwasser/Kaltwasser/Abwasser
Vorraum oder Bad:	1 Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser/Abwasser)
WC:	1 WC Anschluss Kaltwasser/Abwasser 1 Waschtischanschluss Warmwasser/Kaltwasser/Abwasser
Küche:	1 Spülenanschluss Warmwasser/Kaltwasser/Abwasser inkl. Geschirrspüleranschluss



Elektroanschlüsse in den Wohneinheiten

Deckenauslässe: in die Stahlbetondecke eingelegte Deckendosen bzw Ausschnitte in der abgeh. GK-Decke bzw in der Bestandsdecke

Vorraum / Gang:	Wechselschalter, Deckenauslass, Steckdose Gegensprechanlage (Audio) , Klingel (Stgh) Steckdose für Waschmaschine
Wohnzimmer:	Steckdosen, Deckenauslässe, Wechselschalter, Raumsteuerungstablett TV Anschluss + W-Lan Verteiler
Zimmer:	Steckdosen, Deckenauslass, Wechselschalter, TV Anschluss
Küche:	Herdanschluss, Deckenauslässe, Wandauslass für Lichtband, Lichtschalter Steckdosen, Steckdose für Geschirrspüler, Steckdose für Kühlschrank Steckdose für Dunstabzug
Bad:	Deckenauslass, Doppelschalter für Deckenlicht und Limodor Lüfter, Wandauslass für Spiegelbeleuchtung, Lichtschalter, Steckdose, Direktanschluss für Limodor
WC:	Deckenauslass, Doppelschalter für Deckenlicht und Lüfter, Direktauslass für Limodor
Beschattung:	Jeder Raffstore wird elektrisch betrieben, hat einen Auf/Ab Taster und ist über die Raumsteuerung zu steuern



1. Fenster

1.1 Balkontüren

3-fach Isolierverglasung , Ug 0,5 , Rw >38dB

Balkontüren ESG

Modell: Topitz clip plus

Material: Aluminium und Kunststoff (innen Kunststoff , außen Aluschale)

Farbe: Innen und außen RAL 7016 Anthrazitgrau



Symbolfoto



1.2 Dachflächenfenster

VELUX Dachflächenfenster Klapp-Schwing Fenster

Kunststoff mit Holzkern

Farbe innen weiß , außen grau , 94/160cm





1.4 Außenliegender Sonnenschutz

Beschattung der Fenster, Balkontüren und Schiebeelemente mit

Opitz System WO & WO Raff Sky K80 Raffstore Lamellentyp 80R
elektrisch bedienbar , Aluminium , Farbe grau



2. Türen

2.1 Wohnungseingangstür

Dana Türmodell Reel EI-30C WK2
Drücker + Schloß , Schließsystem
Durchgangslichte 80/220cm
Farbe: Innen und außen RAL 7016 Anthrazitgrau



2.2 Innentüren

Dana Türmodell EUROBA K
Drücker + Schloß Norwegen
Durchgangslichte 80/220cm
Farbe: weiß
Falztüre





3. Bodenbeläge und Wandbeläge

3.1 Badezimmer und WC

Bodenfliese Fa. Ascot
PROWALK NAT. RETT:
Farbe GREY
60x60cm
Rutschklasse R10AB
Piombo 60x30cm



Symbolfoto

Wandfliese Fa. Mirage
JW JEWELS LUC. SQ.
Farbe BIANCO LUNENSIS
60x119,7



Symbolfoto

3.2 Wohnküche, Zimmer, Vorraum

Parkett Fa. Haro
Landhausdielen
Bernsteineiche Rustical matt lackiert
17,3 x 220cm





4. Wände und Decken

4.1 Innenwände

Trockenbau: Gipskarton Ständerwände gespachtelt und gemalt
Mauerwerk Gips-Kalk-Putz gemalt
Stahlbetonsäulen gespachtelt und gemalt
Wände teilweise tapeziert

4.2 Decken

Bestandsdoppelbaumdecken , Untersicht Deckenputz
Bestandstramdecken , Untersicht Deckenputz
Neubau-Holztramdecken
Trockenbau: abgehängte Decken, Gipskarton gespachtelt und gemalt
Stuckleisten

4.3 Anstrich / Malerei

Innendispersion Weiß – Optik edel stumpfmatt – StoColor Select
Innendispersion hellbraun – S1505-Y20R – Synthesa Premium Color
lösemittel- und weichmacherfrei, emissionsarm, Nassabriebklasse 3
Wände teilweise tapeziert



5. Beleuchtung / Schalter

5.1 Innenbeleuchtung

Aufbauleuchten Decke (Top 30,31,32,40,41,42,50,51)

Molto Luce Magis Mini LED Deckenaufbauleuchte
schwenkbar - weiß matt mit Zier-Ring Bronze
3000 K



Molto Luce Turn On M SD Deckenaufbauleuchte
Weiß mit Zier-Ring Bronze
3000K



Einbaustrahler Decke (Top10,11,12,20,21,22)

Molto Luce Dark Night XS R LED Einbaustrahler
weiß matt mit Zier-Ring Bronze
3000 K

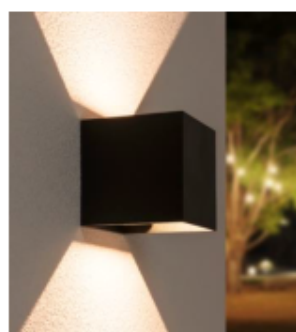


Hängeleuchte Decke bei Esstisch
Panzeri Zero Round 74cm
Farbe Messing



5.2 Außenbeleuchtung

Wandleuchte up&down light
Balkon
Kansas 10x10x10cm
LED, 6 Watt, 540 Lumen , IP 65
3000 K Warmweiß
Aluminium schwarz / anthrazit



Outdoor Standleuchte Terrasse/Innenhof
Slots 65 rund 66x9cm
LED 4,5W , 200 Lumen , IP 44
3000 K Warmweiß
Aluminium antrazith





5.3 Schalterprogramm / Bewegungsmelder / Rauchmelder

Modell GIRA E2

Weiß



Symbolfoto

Brandmelder automatische Brandmeldeanlage

System Schrack - weiß



6. Sanitär

Anmerkung zur Sanitärausstattung:

Waschtischunterschranke sind passende Tischlermöbel

6.1 Armaturen

Armatur Handwaschbecken WC (ausgenommen Top 10+20)

Grohe Essence Einhand-Waschbeckenmischer

Armatur Waschtisch Bad

Hansgrohe Talis (Ausladung 154mm)

Einhebel-Waschtischmischer 210

Armatur Küche

Grohe Eurosmart Küchenspülbeckenarmatur

Armatur Dusche

Hansgrohe Duschsystem mit Brausethermostat

Kopfbrause und Handbrause mit Eco-Turbino Wassersparventil

Armatur Badewanne

Grohe Essence Einhand-Wannenbatterie mit Brausegarnitur



6.2 Keramik

WC-Handwaschbecken (ausgenommen Top 10+20)

Laufen Saphirkeramik – Aufsatzwaschbecken klein - weiß

Waschtisch Bad

Laufen Saphirkeramik – Aufsatzwaschtisch - weiß

WC

Laufen PRO weiß

Hänge-WC Unterputzspülkasten

Betätigungsplatte Geberit Sigma 30

Badewanne Top 50+51

Polypex Ego 1800 Eckbadewanne - weiß

6.3 Spiegel Badezimmer

Laufen Leelo

mit Beleuchtung , Bedienung über Wandschalter

6.4 Badheizkörper

Alle Badezimmer

Zehner Zeno

Elektrobetrieb , weiß

Master Badezimmer Top 50+51

6.5 Dampfdusche

In Top 50+Top 51 ist im Master-Badezimmer

eine Dampfdusche von Starpool verbaut

Modell: Soul Steam 150x150xcm mit ausziehbarem Technikschränk



12



7. Einrichtung Elektronik und Möbel

7.1 Einrichtung Elektronik

TV Wohnzimmer Samsung LED TV 55"

TV Schlafzimmer Samsung LED TV 45"

Haartrockner in der Badezimmerschublade Marke Valeria

Waschtrockner Gorenje im Vorraum oder im Badezimmer

Bedientablett Raumsteuerung – Lenovo Tab 10 Full HD

Küchengeräte

Kochfeld Gorenje (Schaltet sich nach 15 min ohne Bewegung automatisch ab)

Backrohr Gorenje (Schaltet sich nach 15 min ohne Bewegung automatisch ab)

Dunstabzug Gorenje

Kühlschrank mit Gefrierfach Gorenje

Geschirrspüler Gorenje

Microwelle Gorenje edelstahl

Kaffeemaschine Nespresso Pixie

Milchaufschäumer Nespresso Aeroccino 4

Wasserkocher Severin Basento

7.2 Einrichtung Möbel

Küchenzeile vom Tischler inkl. Stein-Arbeitsplatte

Arbeitsplatte Stein Spice Black

Top 10,11,20,21,50,51 Küchenzeile ohne Kochinsel

Top 12,22,30,31,32,40,41,42 Küchenzeile mit Kochinsel

Bei der Kochinsel ist ein Frühstücksboard mit 2 Barhockern inkludiert.

Vollausstattung der Küche mit Besteck, Geschirr und Kochutensilien

Esstisch inkl. 4 Sessel im Essbereich

Ausziehsofa mit Beistelltisch im Wohnbereich

Kleiderkasten vom Tischler im Vorraum oder im Schlafzimmer

Bett im Schlafzimmer inkl. Leseleuchten vom Tischler

Boxspringbett Schlafzimmer 180/200cm inkl. Betthaupt

Boxspringbett kleines Schlafzimmer Top 50+51 160/200cm

Garderobe + Spiegel vom Tischler

Waschtischunterkästen WC und Bad vom Tischler

Outdoor-Holz-Möbel auf Balkon oder Terrasse



8. Heizung / Warmwasser

Die Wärmeerzeugung für die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels getrennter Luft-Wasser-Wärmepumpen. 2 Stk für Heizung im HKLS Technikraum im DG, 1 Stk für Warmwasser im HKLS Technikraum im Hof. Die Anhebung des Warmwassers auf das geforderte Temperaturniveau wird über eine im HT-Raum positionierte Booster-Wärmepumpe gewährleistet.

Als Wärmeabgabesystem wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung vorgesehen.
In den Bädern kommen rein elektrische Handtuchheizkörper zum Einsatz



9. Kühlung mittels Klimaanlage

Einzelraumthermostat in jedem Aufenthaltsraum
(Zimmer, Wohnküche)

Ausnahme: Top 11+21 , hier ist das Gerät in der Wohnküche für Wohnraum und Schlafzimmer dimensioniert

Modell Hitachi Multisplit 1,5kW

Bedienung grundsätzlich über Raumsteuerungstablett
bzw auch über Fernbedienung möglich.

Farbe weiß



10. Anmerkungen

Eigenschaften oder Ausstattungen welche nicht in der Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, sind auch nicht im Leistungsumfang enthalten. Bilder und Visualisierungen sowie Grundrissdarstellungen dienen nur zur Veranschaulichung und stellen keinen Vertragsinhalt dar.

Wartung innerhalb der Apartments:

Einige Gebäudeteile müssen in regelmäßigen Abständen nachweislich gewartet, kontrolliert bzw serviciert werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Fenster, Türen, Wasserhähne, Flex-Schläuche für Wasseranschluss, Absperrventile, Klimaanlage (falls vorhanden), Heizkreislauf Fussbodenheizung, Elektroausstattung, FI-Schalter Wohnungsverteiler, usw.

Diese Wartung wird vom Betreiber übernommen.

Lüften

Richtiges Lüften für angenehmes Raumklima und Beseitigung allfälliger restlicher Baufeuchte.

Regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster ca. 2x täglich für 10-15min

Änderungen und Sonderwünsche

Änderungen und Sonderwünsche sind nicht möglich. Das Apartment befindet sich im laufenden Betrieb.

Besichtigung durch den Käufer

Das Apartment bzw die Anlage darf während des Betriebes nur nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem Betreiber und nach definiertem Termin im Beisein eines Vertreters des Betreibers vom Käufer betreten werden.


Diese Maßnahme ist aus organisatorischen und beherbergungstechnischen Gründen unbedingt erforderlich.



7. LITERATURVERZEICHNIS

- ||| **Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner
- ||| **Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter
- ||| **EVS Europäische Bewertungs-standards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg
- ||| **Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos
- ||| **Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk
- ||| **WEG Österreich idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Gumhold / Schmied
- ||| **MRG – Praxishandbuch idIF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer
- ||| **Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl
- ||| **Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk
- ||| **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**
Luchterhand Verlag – Dröge
- ||| **Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten
- ||| **Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber
- ||| **Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich
- ||| **Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll
- ||| **Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler
- ||| **Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr
- ||| **Der Mietzins**
Linde Verlag – Karaschek / Strafella
- ||| **Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek
- ||| **Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock
- ||| **Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger
- ||| **Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser
- ||| **Grundstücks- und Gebäude-wertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler
- ||| **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris
- ||| **Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber



-  **Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll
-  **Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup
-  **Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr
-  **Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz
-  **Handbuch Mietrecht – Recht & Steuerrecht**
Linde Verlag – Denk / Pelinka
-  **Geschäftsraummiete – Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine**
Linde Verlag – Brey / Pelinka
-  **ÖNORM B 1802-1**
-  **ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen



8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch
Abs	Absatz
ADR	Adresse
AG	Aktiengesellschaft
A-LNr	A-Blatt – laufende Nummer
Arch	Architekt
Art	Artikel
AZ	Aktenzahl

B

BauRG	Baurechtsgesetz
BG	Bezirksgericht
BGF	Bruttogeschossfläche
bzw	beziehungsweise
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
BWG	Bewertungsgesetz

C

ca	circa
CIS	CIS Immozertifizierter Sachverständiger
C-LNr	C-Blatt – laufende Nummer

D

dB	Dezibel
DCF	Discounted Cash Flow
Dgl	dergleichen
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
DI	Diplomingenieur
DKM	digitale Katastermappe
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
DSG	Datenschutzgesetz
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung
Dr	Doktor

E

EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESG	Environmental, Social, Governance
etc	et cetera
EV	eingetragener Verein
EVS	European Valuation Standards
EZ	Einlagezahl

F

FH	Fachhochschule
FRICS	Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

G

GA	Gutachten
GB	Grundbuch
gem	gemäß
GIS	Geoinformationssystem
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRV	Gross Residual Value
GSt	Grundstück
GSt-Nr	Grundstücksnummer

H

HK	Herstellungskosten
HLS	Heizung, Lüftung, Sanitär
HMZ	Hauptmietzins
HORA	Hazard Overview Risk Austria

I

ICVS	International Certified Valuation Specialist
ImmwertV	Immobilienwertverordnung
inkl	inklusive
Ing	Ingenieur
iS	im Sinne

K

kA	keine Angaben
KG	Katastralgemeinde
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde

L

LBG	Liegenschaftsbewertungs-gesetz
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
Lfd Nr	laufende Nummer
LFI	Liegenschaftsfläche

M

MBA	Master of Business Administration
MRG	Mietrechtsgesetz

Abkürzungsverzeichnis

1150 Wien, Schweglerstraße 27 – div. WE-Objekte



N

NFI	Nutzfläche
NGF	Nettogeschossfläche
NHK	Neuherstellungskosten
NRV	Net Residual Value

O

oa	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
OG	Obergeschoss
ON	Ordnungsnummer

P

pa	per anno
pm	per mense
PLZ	Postleitzahl
Pkt	Punkt
PKW	Personenkraftwagen

R

RA	Rechtsanwalt
rd	rund
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RND	Restnutzungsdauer

S

S	Seite
---	-------

Str	Straße
SV	SachverständigerT
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TZ	Tagebuchzahl

U

udgl	und dergleichen
UrhG	Urhebergesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw	und so weiter
uU	unter Umständen
UVA	unvorhersehbare Aufwendungen

V

VF	Verkehrsfläche
Vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex

W

WE	Wohnungseigentumsobjekt
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Z

zB	zum Beispiel
Zit	Zitat



9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	GB-Auszug	19
Abbildung 2:	Stadtplanausschnitt	20
Abbildung 3:	Orthofoto	20
Abbildung 4:	DKM	21
Abbildung 5:	Bauweisen	21
Abbildung 6:	Bauklassen	22
Abbildung 7:	Flächenwidmung PD 7413	22
Abbildung 8:	Öffentliche Anbindung	24
Abbildung 9:	Öffentlicher Verkehr	24
Abbildung 10:	Schnellverbindung	25
Abbildung 11:	Straßennetz	25
Abbildung 12:	Parkraumbewirtschaftung	26
Abbildung 13:	Öffentliche Parkgaragen/-häuser	26
Abbildung 14:	Infrastruktur	27
Abbildung 15:	Schwerpunkt der wirkenden Klimarisiken	28
Abbildung 16:	ESG & Gutachten	29
Abbildung 17:	Auszug HORA-Pass	31
Abbildung 18:	Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen	31
Abbildung 19:	Abfrage Altlastenatlas	32
Abbildung 20:	Auszug Straßenlärmkataster	32
Abbildung 21:	Auszug Schienenlärmkataster	33
Abbildung 22:	Auszug Senderkataster © senderkataster.at	35
Abbildung 23:	Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at	36
Abbildung 24:	Grundriss – Keller	38
Abbildung 25:	Grundriss – EG	38
Abbildung 26:	Grundriss – 1.Stock	39
Abbildung 27:	Grundriss – 2.Stock	40
Abbildung 28:	Grundriss – 3.Stock	41
Abbildung 29:	Grundriss – 4.Stock	42
Abbildung 30:	Grundriss – 1.DG	43
Abbildung 31:	Grundriss – 2. DG/Terrassengeschoss	44
Abbildung 32:	Schnitt – A-A	44
Abbildung 33:	Straßenansicht	45
Abbildung 34:	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	53
Abbildung 35:	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile	54
Abbildung 36:	Vergleichstransaktionen	60
Abbildung 37:	Zu- und Abschläge	61
Abbildung 38:	Vergleichstransaktionen –korrigiert	62
Abbildung 39:	Selektionsverfahren	62
Abbildung 40:	Statistische Auswertung der Vergleichspreise	64
Abbildung 41:	Vergleichstransaktionen	64
Abbildung 42:	Vergleichstransaktionen –korrigiert	65
Abbildung 43:	Selektionsverfahren	66
Abbildung 44:	Statistische Auswertung der Vergleichspreise	67
Abbildung 45:	Statistische Preisentwicklung	68
Abbildung 46:	Preisentwicklung Q1-Q3 2001-2025	68



Abbildung 47:	Preisspannen © Immarate Sprengnetter	69
Abbildung 48:	Übersicht Wien	69
Abbildung 49:	Durchschnittspreise Eigentumswohnungen	71
Abbildung 50:	Festsetzung Verkaufserlöse	72
Abbildung 51:	Ermittlung der einzelnen Verkehrswerte WE-Objekte	73
Abbildung 52:	Anpassung an den Verkehrswert	74
Abbildung 53:	ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert	74
Abbildung 54:	Verkehrswert en-bloc Verkauf	74
Abbildung 55:	Ablaufschema Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802-1	82
Abbildung 56:	HORA-Pass Abfrage	84
Abbildung 57:	Plandokument 7413	86
Abbildung 58:	Zeichenerklärung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Wien	87
Abbildung 59:	Bau- & Ausstattungsbeschreibung	102