



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

1190 Wien, Sieveringer Straße 45  
Tel + 43 1 369 17 69 Fax DW 33  
[www.hauswirth.at](http://www.hauswirth.at) [sv@hauswirth.at](mailto:sv@hauswirth.at)

An

**Dr. Stephan Riel, Rechtsanwalt, als Insolvenzverwalter  
Landstraßer Hauptstraße 1/2  
1030 Wien**

Hinsichtlich des Konkursverfahrens (GZ 5 S 16/25z) über das Vermögen der Immo  
Judith GmbH (FN 451886p).

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

**1190 Wien, Chimanistraße 1, Billrothstraße 49**

211/1435stel Anteile, B-LNr. 24, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, der  
Liegenschaft KG 01508 Oberdöbling, EZ 245.



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### Inhaltsverzeichnis

1	Kurzübersicht .....	4
2	Allgemeines .....	5
2.1	Befundaufnahme .....	5
2.2	Bewertungsstichtag .....	5
2.3	Grundlagen der Bewertung .....	5
2.3.1	Unterlagen / Abfragen (auszugsweise) .....	5
2.3.2	Literatur (Auszug).....	6
2.4	Allgemeine Vorbemerkungen .....	6
3	Befund .....	8
3.1	Lage .....	8
3.1.1	Infrastruktur im Bezirk .....	9
3.1.2	Demografische Daten des Bezirks .....	10
3.1.3	Verkehrsverhältnisse .....	11
3.1.4	Lärm .....	12
3.1.5	Lagebewertung .....	13
3.2	Grundstücksdaten .....	17
3.2.1	Grundbuchstand .....	17
3.2.2	Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten.....	17
3.2.3	Eintragungen.....	20
3.2.4	Digitale Katastralmappe und Konfiguration .....	24
3.2.5	Flächenwidmung und Bebauung .....	26
3.2.6	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster .....	29
3.2.7	Ver- und Entsorgung .....	30
3.3	Gebäudedaten und allgemeine Teile.....	31



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

3.3.1	Bau- und Erhaltungszustand .....	31
3.3.2	Erhebungen Bauakt .....	32
3.3.3	Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.....	33
3.4	Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes .....	33
3.4.1	Raumaufteilung und –Ausstattung .....	33
3.4.2	Ausstattung und Zustand .....	34
3.4.3	Fotodokumentation der Wohnung .....	35
4	Gutachten .....	41
4.1	Allgemeines.....	41
4.2	Ertragswertverfahren .....	42
4.2.1	Allgemein .....	42
4.2.2	Bodenwert .....	42
4.2.3	Ertragswert der baulichen Anlagen .....	48
4.2.4	Berechnung Ertragswert.....	50
4.3	Marktprüfung / Plausibilisierung .....	50
5	Verkehrswert Wohnungseigentum Wohnung W 9 .....	52
6	Beilagenverzeichnis.....	52



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### 1 Kurzübersicht

<b>Auftraggeber:</b>	Dr. Stephan Riel, Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter im Konkursverfahren (zu GZ 5 S 16/25z) über das Vermögen von Immo Judith GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien, FN 451886p
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes
<b>Bewertungsstichtag:</b>	28.02.2025
<b>Bewertungsmethode:</b>	Ertragswertverfahren
<b>Bewertungsgegenstand:</b>	Wohnungseigentumsobjekt
<b>Adresse:</b>	1190 Wien Chimanistraße 1, Billrothstraße 49
<b>Anteile:</b>	211/1435stel Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9
<b>B-LNr.:</b>	24
<b>Einlagezahl:</b>	245
<b>Katastralgemeinde:</b>	01508 Oberdöbling
<b>Bezirksgericht:</b>	Döbling
<b>Nutzfläche:</b>	248,75 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert W 9:</b>	EUR 697.000,--



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

## 2 Allgemeines

### 2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 28.03.2025 in Anwesenheit folgender Personen:

- Frau Renate Schildböck (Mieterin), geboren am 29.06.1932,
- Frau Dr. Ulrike Schildböck (Tochter der Mieterin),
- der gefertigte Sachverständige

### 2.2 Bewertungsstichtag

Der Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, sohin der 28.03.2025.

### 2.3 Grundlagen der Bewertung

#### 2.3.1 Unterlagen / Abfragen (auszugsweise)

- Grundbuchauszug 31.03.2025
- Befundaufnahme vom 28.03.2025
- Erhebung bei MA 37
- Umweltbundesamt
- Verdachtsflächenkataster, Onlineabfrage
- Online Ortsplan
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Onlineabfrage
- Erhebungen Urkundensammlung, Erhebung Vergleichspreise ImmonetZT
- Unterlagen und Informationen von Hausverwaltung
- Unterlagen und Information von Frau Mag. Linder.



#### 2.3.2 Literatur (Auszug)

- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien<sup>1</sup> (2011)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>3</sup> (2014)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht<sup>4</sup> (2018)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

#### 2.4 Allgemeine Vorbemerkungen

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



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- Dem SV waren die Allgemeinflächen in dem Umfang zugänglich, wie im Gutachten beschrieben.
- **Haftungsausschluss:** Die Stellungnahme erfolgte im Auftrag von Herrn Dr. Stephan Riel, Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter (Auftraggeber). Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Im Fall von Bewertungen im Zuge eines Verlassenschaftsverfahrens erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft(santeile) kein gesetzliches Vorausvermächtnis eines allfälligen überlebenden Ehegatten gemäß §745 (1) ABGB<sup>1</sup> hinsichtlich der Ehwohnung besteht und wird dieses nur in der Bewertung berücksichtigt beziehungsweise bewertet, wenn dies ausdrücklich im Schätzauftrag Seitens des Auftraggebers angeführt ist.
- Die bei der Bewertung herangezogene Fläche wurden der Nutzflächenaufstellung (in Beilage ./7) entnommen und in Natura keiner Überprüfung unterzogen.

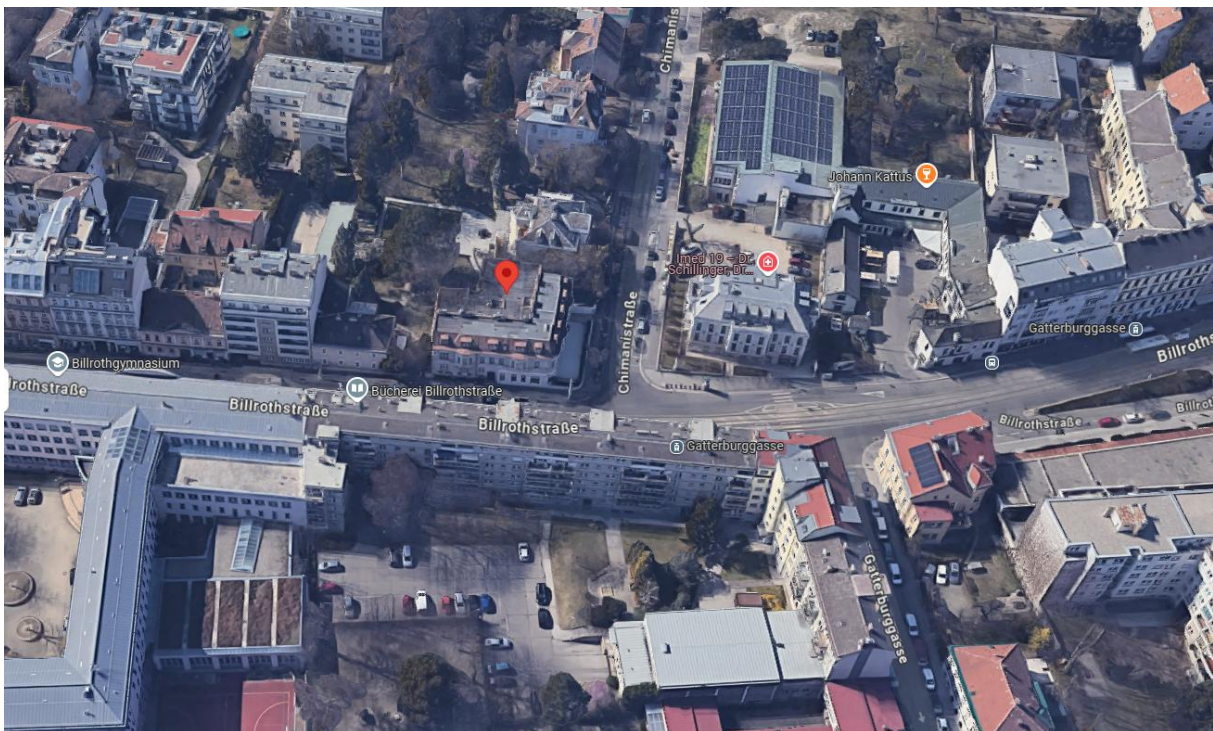
<sup>1</sup> §745 Abs. 1 ABGB JGS 1811/946 idF BGBl I 2015/87: „Sofern der Ehegatte oder eingetragene Partner nicht rechtmäßig enterbt worden ist, gebühren ihm als gesetzliches Vorausvermächtnis das Recht, in der Ehe- oder Partnerschaftswohnung weiter zu wohnen, und die zum ehelichen oder partnerschaftlichen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

### 3 Befund

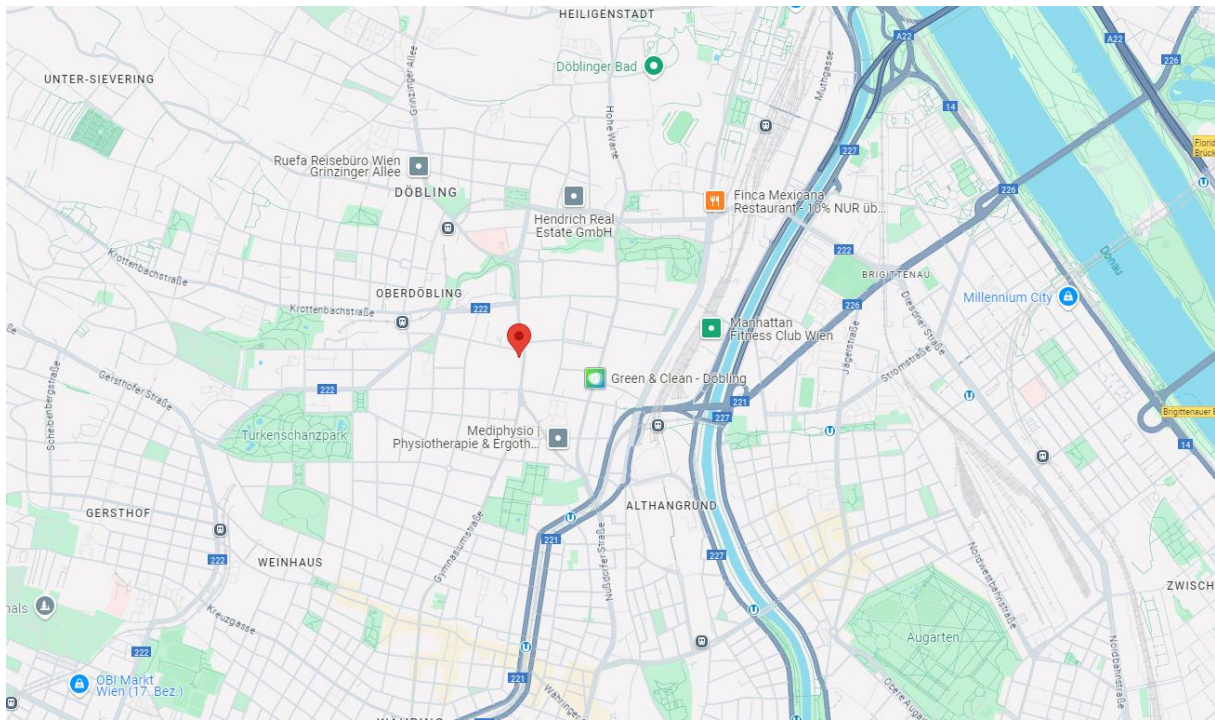
#### 3.1 Lage<sup>2</sup>

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentums-  
objekt befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk  
Döbling mit der Adresse 1190 Wien, Chimanistraße 1,  
Billrothstraße 49.

19 Döbling



<sup>2</sup> Quelle: [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at) (abgefragt am 05.05.2025).



### 3.1.1 Infrastruktur im Bezirk

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

<sup>3</sup> Quelle: Statistik Austria, Kindertagesheimstatistik 2016/17, erstellt am 03.08.2017, [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bildung\\_und\\_kultur/formales\\_bildungswesen/kindertagesheime\\_kinderbetreuung/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/kindertagesheime_kinderbetreuung/index.html) (abgefragt am 07.06.2018), sowie Statistik Austria, Schulstatistik, erstellt am 14.12.2017. [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bildung\\_und\\_kultur/formales\\_bildungswesen/schulen\\_schulbesuch/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung_und_kultur/formales_bildungswesen/schulen_schulbesuch/index.html) (abgefragt am 07.06.2018).

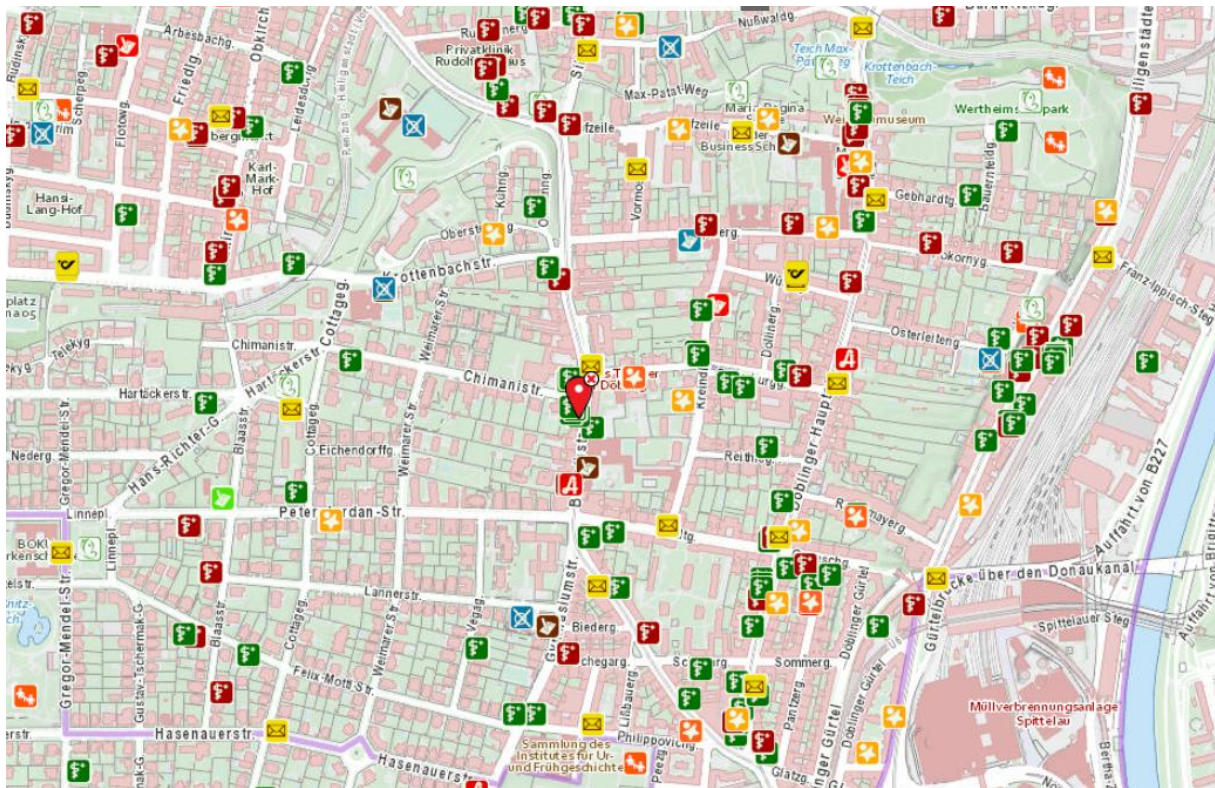
### 3.1.2 Demografische Daten des Bezirks

	Döbling	Durchschnitt Bezirk in Wien
<b>Einwohner<sup>4</sup></b>		
Anzahl der Einwohner	72.650	82.121
Männliche Einwohner	33.888	40.033
Männliche Einwohner in %	46,65	48,67
Weibliche Einwohner	38.762	42.087
Weibliche Einwohner in %	53,35	51,33
Einwohner in der Altersgruppe 0 - 9 Jahre	6.794	8.237
Einwohner in der Altersgruppe 10 - 19 Jahre	6.788	7.654
Einwohner in der Altersgruppe 20 - 29 Jahre	9.868	12.866
Einwohner in der Altersgruppe 30 - 39 Jahre	9.843	12.873
Einwohner in der Altersgruppe 40 - 49 Jahre	9.812	11.503
Einwohner in der Altersgruppe 50 - 59 Jahre	9.690	11.314
Einwohner in der Altersgruppe 60 - 69 Jahre	6.955	7.813
Einwohner in der Altersgruppe 70 - 79 Jahre	7.943	6.658
Einwohner in der Altersgruppe 80+ Jahre	4.957	3.202
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich	54.711	57.802
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Österreich in %	75,31	69,99
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich	17.939	24.319
Einwohner mit Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich in %	26,49	30,01
Einwohner mit Geburtsland Österreich	49.557	52.572
Einwohner mit Geburtsland Österreich in %	68,21	63,52
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich	23.093	29.549
Einwohner mit Geburtsland Nicht-Österreich in %	31,79	36,48
<b>Gebäude<sup>5</sup></b>		
Anzahl der Gebäude gesamt	8.515	7.163
Anzahl der Wohngebäude	7.720	6.484
Anzahl der Wohngebäude in %	90,66	86,83
Anzahl der Wohnungen	41.910	42.776
<b>Kaufkraft<sup>6</sup></b>		
Durchschnittseinkommen in EUR	26.607	22.173

<sup>4</sup> Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, erstellt am 17.05.2018, [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung\\_nach\\_alter\\_geschlecht/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_alter_geschlecht/index.html) (abgefragt am 07.06.2018), sowie [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung\\_nach\\_staatsangehoerigkeit\\_geburtsland/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/bevoelkerung_nach_staatsangehoerigkeit_geburtsland/index.html) (abgefragt am 07.06.2018)

<sup>5</sup> Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, sowie Statistik Austria, Registerzählung 2011, erstellt am 04.12.2013, jeweils [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html) (abgefragt am 07.06.2018).

<sup>6</sup>Quelle: BUWOG AG/EHL Immobilien GmbH (Hrsg), Erster Wiener Wohnungsmarktbericht (2018), 18ff.



### Legenden Karteninhalt:<sup>7</sup>

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

### 3.1.3 Verkehrsverhältnisse

Die nächstliegende Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs Wien – Gatterburggasse, 1190 Wien (der Linie 10A, 35A und 38) ist rund 40 m von der

<sup>7</sup> Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) (abgefragt am 05.05.2024).

bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. Die nächstgelegene U-Bahnstation ist die der Linie U4 und U6, Spittelau und ist etwa 800m entfernt.

Die Liegenschaft ist mit dem Individualverkehr erreichbar.

#### 3.1.4 Lärm

Es liegt aufgrund der Lärmkarten, die im Auftrag des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus erstellt wurden, eine überdurchschnittlich hohe Lärmbeeinträchtigung vor. Die Abfrage des beim Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus geführten Lärmkatasters führte zu folgendem Ergebnis: <sup>8</sup>



#### Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-

<sup>8</sup> Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at) (abgefragt am 05.05.2025).



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.

### 3.1.5 Lagebewertung

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

**Wohnlage:** *„als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landwirtschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dergleichen. Wertmindernd zu berücksichtigen sind die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftige Baugebieten, usw.“<sup>9</sup>*

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

---

<sup>9</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 46.



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Lagekriterium für Wohnlage	Beurteilungs-				vergebene Punkte
	1	2	3	4	
<b>Ortslage</b>					
Beliebtheit der Lage innerhalb Wiens	X				30 von 30
Bewertung der Lage innerhalb des Bezirks			X		10 von 30
<b>Verkehrslage</b>					
Entfernung zur Ortsmitte			X		2 von 4
Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle	X				4 von 4
<b>Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels öffentlichen Verkehr</b>					
Anzahl der benötigten Linien	X				4 von 4
Zeit		X			3 von 4
<b>Erreichbarkeit der Ortsmitte mittels Individualverkehr</b>					
Zeit		X			3 von 4
<b>Infrastruktur</b>					
Infrastrukturfaktor	X				20 von 20
<b>Gesamtpunkte</b>					<b>76 von 100</b>

Die Lage ist daher als sehr gute, fast schon hochwertige Wohnlage zu bezeichnen.

### 3.1.5.1 Erläuterungen zur Lagebewertung

#### Modus

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

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



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### Punktesystem

**Beurteilungsstufen:** die Beurteilungsstufen wurden wie folgt gewählt:

<b>100 – 81 Punkte</b> .....	<b>hochwertige Wohnlage</b> innerhalb Wiens
<b>80 – 61 Punkte</b> .....	<b>sehr gute Wohnlage</b> innerhalb Wiens
<b>60 – 41 Punkte</b> .....	<b>gute Wohnlage</b> innerhalb Wiens
<b>40 – 0 Punkte</b> .....	<b>mäßige Wohnlage</b> innerhalb Wiens

### Punkteverteilung:

Beurteilungsstufe	Verteilung bei maximal		
	30 Punkten	20 Punkten	4 Punkten
1.....	30	20	4
2.....	20	15	3
3.....	10	10	2
4.....	5	5	1

**Hochwertige Wohnlage** beschreibt ruhige Lagen im Stadtzentrum oder in Grundstücksbereichen der Stadt mit der höchsten Nachfrage, Prestigelagen, villenartige Bebauungen mit ausreichend Grünfläche und hochwertiger Infrastruktur.<sup>10</sup>

**Sehr gute Wohnlage** beschreibt ruhige Wohnlage in Grundstücksbereichen des Ortes im Zentrum oder sonst begünstigter Lage mit hoher Nachfrage. Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbebauung mit Grün und guter Infrastruktur.<sup>11</sup> Geringe Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

**Gute Wohnlage** beschreibt Wohnlage im Ortsbereich mit Mischbebauung und mittlerer Infrastruktur; noch nachgefragt. Teilweise Immissionen durch Verkehr möglich.<sup>12</sup> Mittlere Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

**Mäßige Wohnlage** beschreibt Wohnlage im Siedlungsbereich mit mäßiger Sozialstruktur oder ungenügender Infrastruktur; kaum nachgefragt. Immissionen durch Verkehr oder Gewerbebetriebe möglich<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien<sup>1</sup> (2011), 644.

<sup>11</sup> Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien<sup>1</sup> (2011), 644.

<sup>12</sup> Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien<sup>1</sup> (2011), 645.

<sup>13</sup> Vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien<sup>1</sup> (2011), 645.



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### Kriterien zur Lagebewertung innerhalb des Bezirkes:

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

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

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

### Kriterien zur Erreichbarkeit der Ortsmitte:

#### Anzahl der benötigten Linien:

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

### Wegzeit zur Ortsmitte mittels öffentlichem und Individualverkehr:

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

### Infrastrukturfaktor:

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



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

### 3.2 Grundstücksdaten

#### 3.2.1 Grundbuchstand

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

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben worden oder im Rahmen der Befundaufnahme aufgefallen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde das Objekt allerdings bewohnt.

Bei der Bewohnerin handelt es sich um die Mieterin Frau Schildböck (Pensionistin). Auf Nachfrage bei dieser, ob ein Mietvertrag vorhanden ist, wird von dieser mitgeteilt, dass sie keinen habe. Auch vom Auftraggeber wurde mitgeteilt, dass kein Mietvertrag vorläge und auch die Hausverwaltung keinen habe.

Nach Angaben der Mieterin wurde keine Kautionszahlung geleistet.

Der gefertigte Sachverständige legt daher der Bewertung einen unbefristeten Mietvertrag zu Grunde. Hingewiesen wird darauf, dass bei der Befundaufnahme die Tochter der Mieterin anwesend war, dass die beiden in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben, was für den Sachverständigen nicht erkennbar war.

#### 3.2.2 Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Der Wohnungseigentumsvertrag sowie der Nachtrag dazu und die Entscheidung der MA 50 sind dem Gutachten als Beilage ./3 und ./4 (TZ 804/1996) sowie Beilage ./5 (TZ 6845/1993) angeschlossen.

Die Nutzwertberechnung laut Beilage ./5 stellt sich dabei folgendermaßen dar:

NUTZWERTBERECHNUNG								
1. Stock/Top 9								
Einheit	RNW	Abstriche/Zuschläge			NW/m <sup>2</sup>	NF	ENW	
Wohnung	1.00	A5	A6					
Anteil DG	1.00	A2	A3	A5	A6	0.875	157.98	138.23
						0.750	94.08	70.56
Balkon	25%	vom NW des zugeh. Anteiles			0.219	252.06	208	
Balkon	25%	vom NW des zugeh. Anteiles			0.219	5.95	1	
Balkon (DG)	25%	vom NW des zugeh. Anteiles			0.188	1.17	1	
		GNW :				5.95	1	
							211	

Aus der Nutzflächenaufstellung (Beilage ./7) ergeben sich folgende Nutzflächen (in m<sup>2</sup>) der einzelnen Räumlichkeiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

### Wohnung, Top 9

#### Anteil 1. Stock

Vorraum	+Re	1,50/ 1,80	
	+Re	4,77/ 6,50	
	+Re	2,37/ 1,30	= 36,79 m <sup>2</sup>
Küche	+Re	5,25/ 2,30	= 12,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	+Re	6,50/ 3,50	= 22,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	+Re	4,50/ 6,00	= 27,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	+Re	9,07/ 6,00	
	+Re	0,45/ 3,40	
	+Ka	3,40/ 0,50	= 57,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	+Re	0,90/ 1,10	= 0,99 m <sup>2</sup>
WC	+Re	1,15/ 1,10	= 1,27 m <sup>2</sup>
Geschoßzwischen-summe:			157,98 m <sup>2</sup>



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Übertrag Geschößzwischen-summe:		157,98 m2
<u>Anteil Dachgeschoß</u>		
Vorraum	+Re 1,20/ 4,80	= 5,76 m2
Zimmer	+Re 6,50/ 4,20	= 27,30 m2
Garderobe	+Re 5,00/ 1,50	= 7,50 m2
Bad	+Re 6,00/ 4,42	= 26,52 m2
Zimmer	+Re 4,50/ 6,00	= <u>27,00 m2</u>
Geschößzwischen-summe:		94,08 m2
Endsumme:		252,06 m2
Zubehör		
Balkon/1.St.	+Re 3,50/ 1,70	5,95 m2
Balkon/1.St.	+Tr 1,80/ 0,80/ 0,90	1,17 m2
Balkon/Dachg.	+Re 3,50/ 1,70	5,95 m2

Die Entscheidung der Schlichtungsstelle (Beilage ./5) verweist auf die Nutzflächenaufstellung (Beilage ./7). Dieser ist zu entnehmen:

### Grundlage:

rechtskräftige baubehördliche Bewilligung(en)  
lt. Bescheinigung nach Par.12 WEG 1975 zur Zahl:

MA 37/19 - Billrothstraße 49/4474/91

Zu der vorgenannten Zahl war aber kein Plandokument enthalten, aus dem sich die obigen Nutzflächen (des Dachgeschoßes) entnehmen. Der gefertigte Sachverständige hat diesbezüglich weitere Recherchen angestellt und ist auch mit der Baubehörde noch in Abstimmung. Die Hausverwaltung konnte Bestandpläne zur Verfügung stellen, die aber ebenso nicht im Bauakt enthalten sind. Den Bestandplänen konnte annähernd die Fläche der Nutzflächenaufstellung entnommen werden (siehe Punkt 3.3.2.).



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Auch nach nochmaliger Rücksprache mit der Baubehörde, bei dem auch in das EDV-System durch die Behörde Einsicht genommen wurde, konnte kein Plan zu der obigen Zahl gefunden werden, in welcher der zweite Stock dargestellt ist.

### 3.2.3 Eintragungen

#### 3.2.3.1 A2-Blatt

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

```
***** A2 *****  
***** B *****
```

#### 3.2.3.2 C-Blatt

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

```
***** C *****  
1 a 1528/1914  
    REALLAST gem Pkt 1 2 Dekret 1914-05-27 für Stadt Wien  
2 a 1854/1914  
    REALLAST zur dauernden Widmung des 3.Stockwerkes für  
    Kleinwohnungen gem Revers 1914-06-20 für Stadt Wien  
4 a 804/1996 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
    gem § 19 WEG gem Pkt VII Nachtrag 1996-01-19 zum  
    Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag 1993-11-11  
45 auf Anteil B-LNR 24  
    a 1220/2020 Pfandurkunde 2020-03-11  
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--  
        für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)  
    d 451/2025 Hypothekarklage (20 Cg 6/25y Handelsgericht Wien)  
52 auf Anteil B-LNR 24  
    a 1049/2023 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
    1195/2023) Versäumungsurteil 2022-10-25
```



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- PFANDRECHT vollstr EUR 29.889,55  
8,58 % Z aus EUR 32.965,46 ab 2022-04-19 bis 2022-12-31,  
11,08 % Z aus EUR 32.965,46 ab 2023-01-01 bis 2023-01-24,  
11,08 % Z aus EUR 29.889,55 ab 2023-01-25, Kosten EUR  
1.569,60, Antragskosten EUR 1.464,63 für Aurez Immobilien  
GmbH (FN 511486k) (19 E 1224/23x)
- b 1049/2023 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
1195/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 113  
EZ 5226 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 52  
EZ 33 KG 01206 Hütteldorf, C-LNR 64  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling, C-LNR 52
- 53 auf Anteil B-LNR 24  
a 1200/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 726/2023)  
Zahlungsbefehl 2023-01-10  
PFANDRECHT vollstr EUR 12.000,--  
samt 8,580 % Z seit 2021-12-31,  
Kosten EUR 1.215,96 samt 4 % Z seit 2023-01-10;  
Antragskosten EUR 800,46 für  
Ferro & Partner Ziviltechniker GesmbH (FN 121564x)  
(4 E 856/23s - BG Meidling)
- b 1200/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 726/2023)  
Simultanhaftung mit  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf, C-LNR 15 (BG Meidling)
- 54 auf Anteil B-LNR 24  
b 2881/2023 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
3464/2023) IM RANG 2069/2023 Vergleich 2023-01-18  
PFANDRECHT vollstr restl EUR 49.601,11  
Kosten EUR 25,-- für  
Herzfeld Immobilienentwicklung GmbH (FN 586931a)  
(24 E 15/23i BG Leopoldstadt)
- c 2881/2023 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
3464/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 114  
EZ 5226 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 53  
EZ 33 KG 01206 Hütteldorf, CLNR 65  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf, CLNR 16  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling, CLNR 54
- 55 auf Anteil B-LNR 24  
a 2588/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1504/2023)  
Rückstandsausweis 2023-06-22  
PFANDRECHT vollstr EUR 66.599,98  
Antragskosten EUR 1.979,26 für  
Republik Österreich - Finanzamt Österreich,  
StNr 09 367/6807  
(19 E 1977/23d - BG Meidling)
- b 2588/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1504/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf, C-17  
EZ 5226 KG 01657 Leopoldstadt, C-54  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt, C-116  
EZ 31 KG 01206 Hütteldorf, C-66  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling, C-55  
(19 E 1977/23d - BG Meidling)
- 57 auf Anteil B-LNR 24  
a 2552/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 516/24g)
- 59 auf Anteil B-LNR 24  
a 2568/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1299/2024)  
Zahlungsbefehl 2023-09-29, Zahlungsbefehl 2023-10-20,



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- Zahlungsbefehl 2023-10-24  
PFANDRECHT vollstr  
1.) EUR 1.122,64  
2.) EUR 26.476,72  
3.) EUR 50.457,47  
je samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2024-06-27  
Antragskosten EUR 2.610,06 für  
Bernhard Huber geb 1974-12-27 (19 E 1967/24k - BG Meidling)
- b 2568/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1299/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt
- 61 auf Anteil B-LNR 24  
a 3550/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3362/2024)  
Versäumungsurteil 2024-06-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 12.000,--  
11,08 % Z aus EUR 6.000,-- von 2023-01-18 bis 2023-06-30  
12,58 % Z aus EUR 6.000,-- von 2023-07-01 bis 2023-12-31  
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14 (Basiszinssatz)  
Kosten EUR 3.333,15, Kosten des Exekutionsantrages EUR  
905,54 für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)  
(67 E 3621/24p BG Innere Stadt Wien)
- b 3362/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 61  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 19  
EZ 33 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 71  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 120  
EZ 5226 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 56
- 62 auf Anteil B-LNR 24  
a 3696/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1841/2024)  
Exekutionsbewilligung 2024-09-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 13.931,85  
samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsbewilligung  
2024-09-12 für  
Prager Gesellschaft m.b.H. (FN 107551p) und  
Franz Prager KG. (FN 2725h) (19 E 2751/24d - BG Meidling)
- b 3696/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1841/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 62  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 21  
EZ 33 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 73  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 122  
EZ 5226 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 57
- 63 auf Anteil B-LNR 24  
a 3815/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-10  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.248,83  
12,58 % Z aus EUR 47,29 von 2023-10-02 bis 2023-12-31  
13,08 % Z aus EUR 47,29 ab 2024-01-01 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 49,67 ab 2024-01-02 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 49,67 ab 2024-01-02 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 362,09 ab 2024-01-02 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 49,67 ab 2024-01-02 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 49,67 ab 2024-01-02 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 560,77 ab 2024-04-19 (Basiszinssatz)  
13,08 % Z aus EUR 80,-- ab 2024-06-01 (Basiszinssatz)  
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z ab 2024-07-10  
Kosten des Exekutionsantrages EUR 318,-- für



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

- J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v)  
(67 E 4194/24b BG Innere Stadt Wien)
- b 3815/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 245 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 63  
EZ 275 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 22  
EZ 33 KG 01206 Hütteldorf C-LNR 74  
EZ 1141 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 123
- 64 auf Anteil B-LNR 24
- a 4252/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
1. vollstr EUR 2.026,32 samt  
4 % Z aus 2.026,32 seit 2023-12-19  
Kosten EUR 646,83
  2. vollstr. EUR 1.346,11 samt  
4 % Z aus EUR 243,01 von 06.01.2024 bis 05.02.2024  
4 % Z aus EUR 486,02 von 06.02.2024 bis 05.03.2024  
4 % Z aus EUR 729,03 von 06.03.2024 bis 05.04.2024  
4 % Z aus EUR 972,04 von 06.04.2024 bis 05.05.2024  
4 % Z aus EUR 1.103,10 von 06.05.2024 bis 05.06.2024  
4 % Z aus EUR 1.346,11 ab 06.06.2024  
Kosten EUR 532,37
- Kosten aus früheren Exekutionsverfahren:
- EUR 355,68 (BG Fünfhaus vom 11.06.2024 zu 24 E 38/24w-2)  
EUR 343,18 (BG Fünfhaus vom 11.06.2024 zu 24 E 38/24w-2)  
EUR 414,72 (BG Fünfhaus vom 02.09.2024 zu 24 E 38/24w-8)  
EUR 24,43 (BG Fünfhaus vom 02.09.2024 zu 24 E 38/24w-8)  
EUR 307,50 (BG Fünfhaus vom 02.09.2024 zu 24 E 38/24w-9)  
Kosten des Exekutionsantrages EUR 355,68 für  
Eigentümergeinschaft Linzerstraße 371  
(10 E 101/24g BG Meidling)
- 66 gelöscht

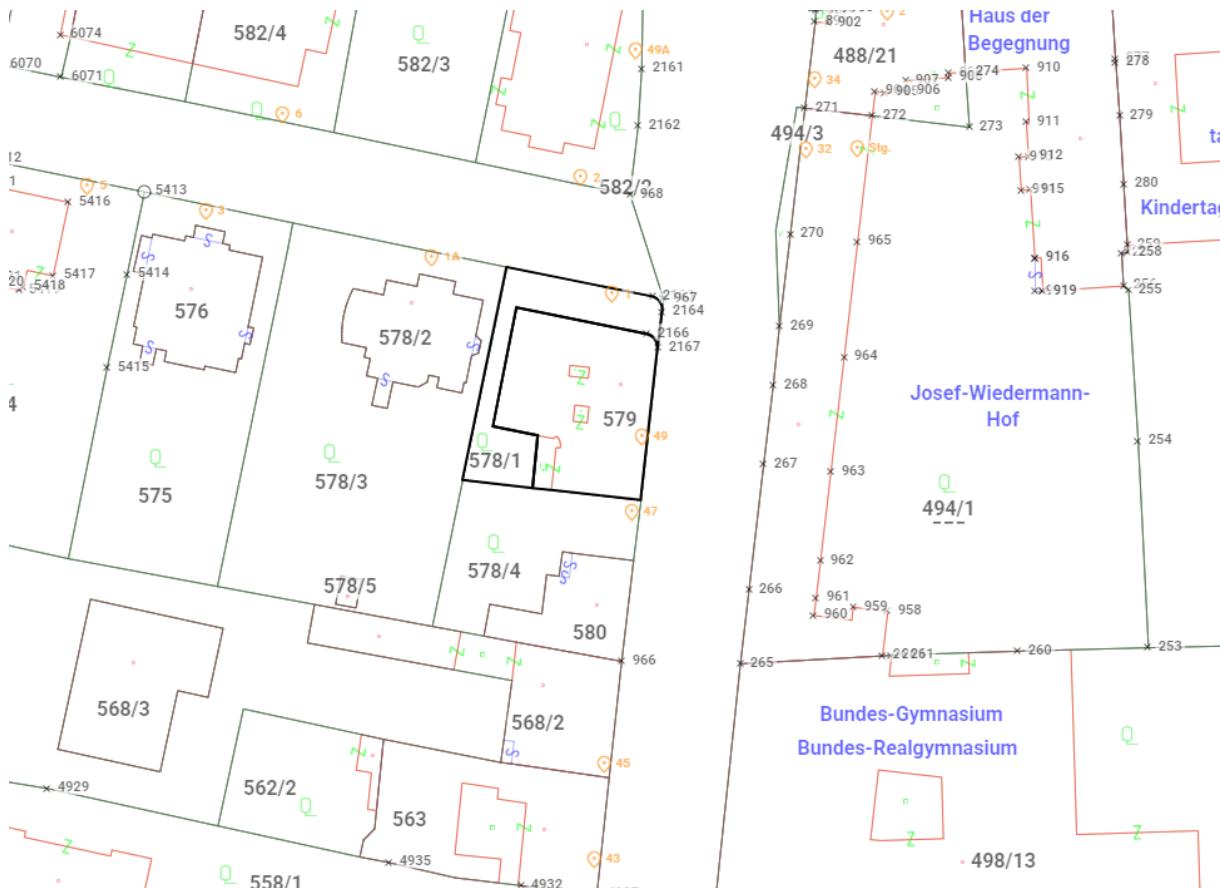
Die beiden Urkunden, die zu den Belastungen im C-Blatt mit den LNr. 1 und 2 hinterlegt waren, wurden dem Gutachten als Beilage ./14 (TZ 1528/1914) und ./15 (TZ 1854/1914) beigelegt.


Daraus ergeben sich keine unmittelbar wertbeeinflussenden Umstände für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt, insbesondere, weil hinsichtlich der Reallast TZ 1854/1914 (Beilage ./15) kein 3. Stockwerk im Gebäude vorhanden ist.

Bei der TZ 1528/1914, konnte beim Wiener Stadt- und Landesarchiv lediglich eine Freilassungserklärung (Beilage ./14) eingesehen werden.

### 3.2.4 Digitale Katastralmappe und Konfiguration

#### 3.2.4.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 29.04.2025



 = Bewertungsgegenständliche Liegenschaft

#### Erläuterung

Die digitale Katastermappe ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung in digitaler Form in einem exakt definierten Format. Die DKM enthält alle Informationen der analogen Katastralmappe, die Daten sind mit den Datenbanken des Katasters (Grundstücksdatenbank, Koordinatendatenbank) konsistent. Gleichartige



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Informationen sind in Layern (Ebenen gleicher Informationen) zusammengefasst. Der Kataster ist die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke in Österreich und liegt flächendeckend in digitaler Form vor. Er dient als begleitendes Element zum Grundbuch.<sup>14</sup>

### 3.2.4.2 Konfiguration und Beschreibung und Bebauung

Inneliegend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich die Grundstücke GST-NR 578/1 und 579. Die Grundstücke haben gemäß Grundbuch ein unverbürgtes Flächenausmaß von 896 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster erfasst.

#### Form und Bebauung der Liegenschaft

Die Form einer Liegenschaft hat einen beträchtlichen Einfluss auf die Bebaubarkeit. Ideale Form ist daher ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von rund 1:2. Andere geometrische Formen, wie etwa Vielecke, Dreiecke und dergleichen, sowie besonders spitze Winkel oder schmal und tief geschnittene Grundstücke führen aufgrund der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten häufig zu einem geringeren Wert.<sup>15</sup>

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist eine nahezu rechteckige Form auf. Es handelt sich dabei um eine Randparzelle, auf welcher ein Wohngebäude errichtet wurde. Die Form der Liegenschaft ist als nahezu idealtypisch zu bezeichnen.

#### Niveau der Liegenschaft

Ebene Grundstücke werden üblicherweise von Marktteilnehmern bevorzugt, wobei leichte Hänge mit einer Neigung bis 10% unerheblich sein werden. Hänge mit starker Neigung führen zu höheren Baukosten und senken daher in der Regel den Liegenschaftswert, sofern nicht vorhandene Vorteile, wie etwa eine schöne Aussicht auf einem Südhang, ausgleichend auswirken können.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Quelle: [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) (abgefragt am 29.04.2025).

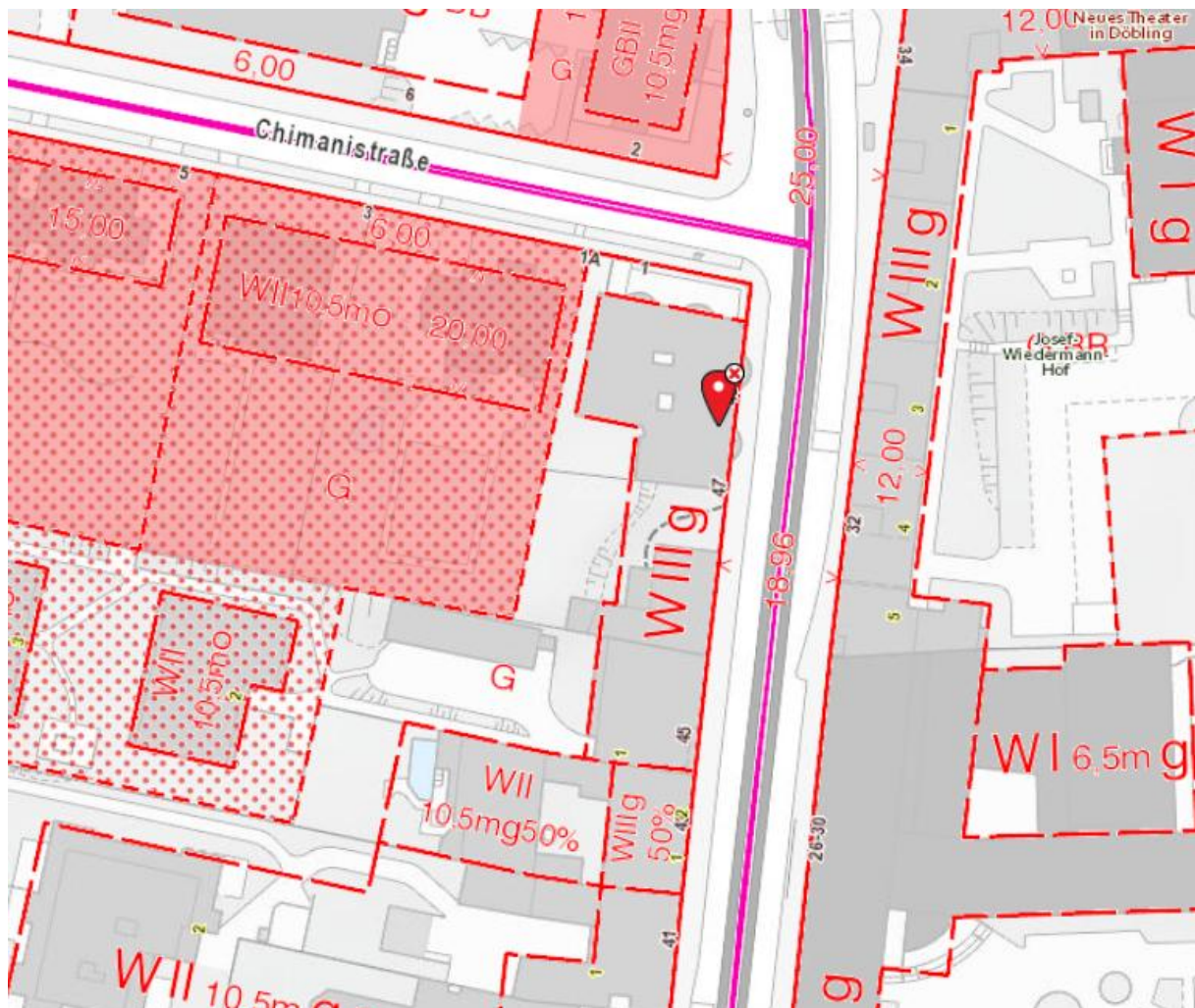
<sup>15</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 52f.

<sup>16</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 53.

Im gegenständlichen Fall weist die Liegenschaft keine wertbeeinflussende Neigung auf.

### 3.2.5 Flächenwidmung und Bebauung<sup>17</sup>

#### 3.2.5.1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



<sup>17</sup> Quelle: Online-Abfrage auf [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/) (abgefragt am 06.05.2025).



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### 3.2.5.2 Beschreibung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft ist in keiner Schutzzone gelegen und weist folgende Flächenwidmung auf:

Grundstücksnummer	Widmung
578/1	G
579	W III g

#### Flächenwidmung:

Grundstücksnummer	Flächenwidmung
578/1	G = gärtnerische Ausgestaltung

#### Erklärung zu G = gärtnerische Ausgestaltung:

#### § 79 Abs 6 ff der Wiener Bauordnung sehen vor:

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

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

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

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

(7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist im Neubaufall je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.

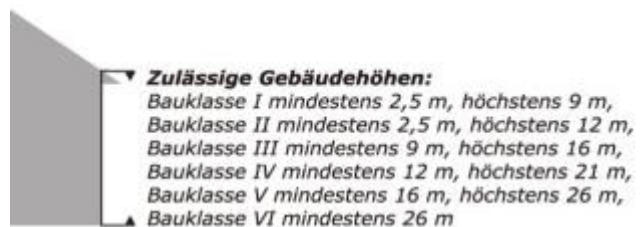
(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden.

### Erklärung zu W = Wohngebiet

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

### Erklärung zur Bauklasse:<sup>18</sup>

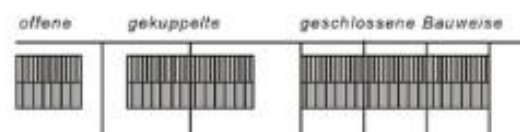
Gemäß §75 BO für Wien gelten für die zulässige Gebäudehöhe für die jeweilige Bauklasse folgende Beschränkungen:



Bauklasse	Gebäudehöhe
Bauklasse III	mindestens 9 m, höchstens 16 m.

### Erklärung zur Bauweise:

g = geschlossene Bauweise:



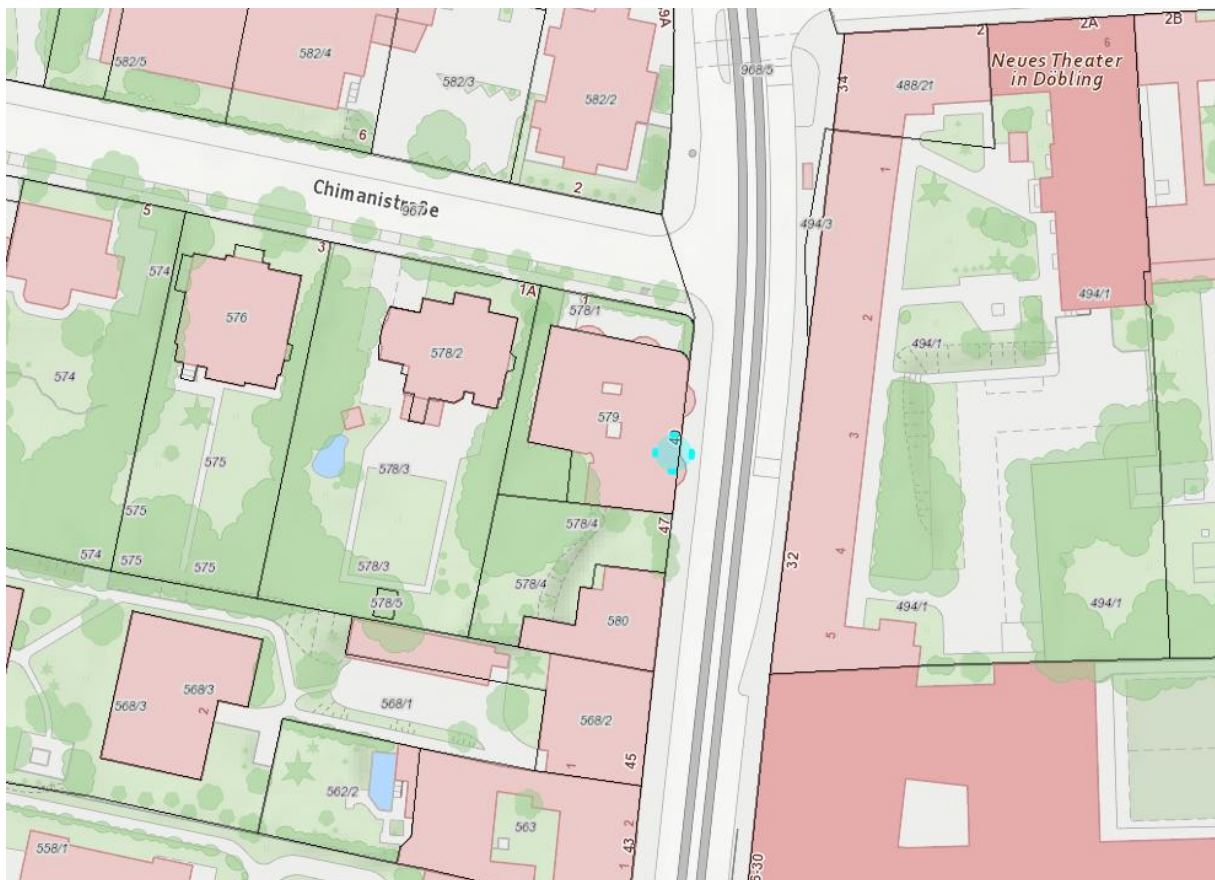
<sup>18</sup> Vgl §75 (2) BO für Wien LGBl 1930/11 idF LGBl 2014/25.

In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

### 3.2.6 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Hinweise auf Wertminderung durch Altlasten oder sonstige Verunreinigungen oder Bodenkontaminationen sind dem gefertigten Sachverständigen keine bekannt.

Die online Abfrage<sup>19</sup> ergab, dass die Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind.



<sup>19</sup> Quelle: [Verdachtsflächenkataster in Österreich | Umweltbundesamt](#) (abgefragt am 06.05.2025).



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

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

Verdachtsflächenkataster:<sup>20</sup>

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

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

### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

Wie bei der Befundaufnahme von 28.03.2025 bekanntgegeben, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über folgende Anschlüsse: Gas, Wasser, Kanal und Strom.

---

<sup>20</sup> Quelle: [Verdachtsflächenkataster in Österreich | Umweltbundesamt](#) (abgefragt am 06.05.2025).



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### 3.3 Gebäudedaten und allgemeine Teile

#### 3.3.1 Bau- und Erhaltungszustand

<b>Errichtungsjahr (Baubewilligung)</b>	vor 1919
<b>Fassade:</b>	Raue Außenfassade
<b>Stiegenhaus</b>	
Wandbelag	gemalt
Bodenbelag	Fliesen
Fenster	doppelflügelige Holzrahmenfenster
Schäden	keine ersichtlich oder bekannt gegeben
<b>Erhaltungszustand</b>	unterdurchschnittlich

### 3.3.2 Erhebungen Bauakt

Die Einsicht in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der MA 37 erfolgte am 27.03.2025. Der Bauakt enthielt auszugsweise folgende Dokumente, wobei einzelne Umbauten in nicht bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten dabei nicht berücksichtigt werden:

Datum	Beschreibung
01.11.1914	Plan zur Erbauung
19.03.1936	Benützungsbewilligung
07.01.1981	Gebrauchserlaubnis
30.09.2019	Einreichplan
06.05.2020	Baubewilligung (Bauliche Änderung)
11.12.2020	Fertigstellungsanzeige

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Einsicht in den Bauakt, kein aktueller Plan der Wohnung W 9 aufliegend war. Daher wurde bei der Hausverwaltung nachgefragt, ob diese einen Plan des Ist-Zustands übermitteln könnten. Dieser Bestandsplan vom 09.03.2018 wurde dem Gutachten ebenfalls beigelegt (Plan W 9 Beilage ./9).

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass dabei minimale Abweichungen der Nutzflächen zu vermerken sind. In der Nutzflächenaufstellung wird eine Summe von 252,06 m<sup>2</sup> zuzüglich Zubehör (Balkonen) im Ausmaß von 13,07m<sup>2</sup> genannt, während im Bestandsplan vom 09.03.2018 eine Wohnnutzfläche von 248,75 m<sup>2</sup> zuzüglich Zubehör (Balkonen) im Ausmaß von 12,02m<sup>2</sup> ausgewiesen wird.

Der gefertigte Sachverständige legt seiner Bewertung den Bestandsplan vom 09.03.2018 zugrunde, weil es sich um das aktuellere Dokument handelt und auch bei der Befundaufnahme die Raumaufteilung, wie im Bestandsplan ersichtlich, vorgefunden wurde.

#### 3.3.2.1 Allfällige offene Bauvorhaben

Zum Zeitpunkt der Bauakteinsicht am 27.03.2025 war laut Auskunft der Baubehörde kein Bauvorhaben offen.

### 3.3.3 Beschreibung der allgemeinen Teile der Liegenschaft

<b>Stiegen</b>	2
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Lift</b>	nicht vorhanden
<b>Garage</b>	nicht vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	vorhanden (Gartenbereich)
<b>Einfriedung</b>	vorhanden (in Form der Hausmauer)
<b>Barrierefreier Zugang</b>	vorhanden (für EG), für W 9 nicht

### 3.4 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes

#### 3.4.1 Raumaufteilung und –Ausstattung

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

Raumbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup> (aus Nutzflächenaufstellung)	Größe in m <sup>2</sup> (aus Bestandsplan)	Bodenbelag	Wände	Decke	Heizkörper	Fenster
Vorzimmer	36,79	33,35	Fischgrätparkett	holzvertäfelt/ Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	vorhanden
WC	2,28	1,41	Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	vorhanden
AR	-	1,63	Fliesen	gemalt	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Küche	12,08	14,67	Linoleum	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
Zimmer I	22,75	23,08	Fischgrätparkett	Tapete	Tapete	vorhanden	vorhanden
Zimmer II	27	26,89	Fischgrätparkett	Tapete	Tapete	vorhanden	vorhanden
Wohnzimmer	57,1	55,55	Fischgrätparkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	vorhanden
DG:							
Vorzimmer	5,76	10,49	Fischgrätparkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Zimmer I	27,3	28,14	Fischgrätparkett	Tapete	Tapete	vorhanden	vorhanden
Schlafzimmer	27	25,86	Fischgrätparkett	Tapete	Tapete	vorhanden	vorhanden
Garderobe / AR	7,5	7,63	Linoleum	Einbaukästen	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Bad + WC	26,52	17,03	Fliesen	Fliesen/ Dispersion	Dispersion	vorhanden	vorhanden
AR	-	1,71	Parkett	Dispersion	Dispersion	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Loggia		1,31	Fliesen	gemalt			
<b>Summe der Fläche</b>	<b>252,06</b>	<b>248,75</b>					



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

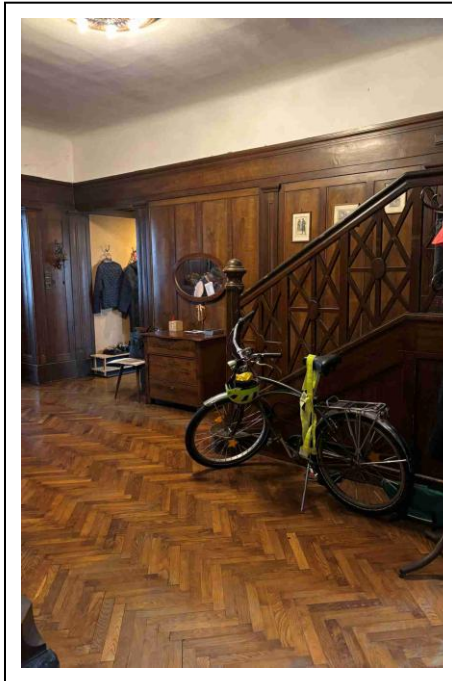
Im 1. Obergeschoss Zimmer I befindet sich ein hofseitig über das Zimmer I begehbarer Balkon (im Plan „Veranda“ genannt), welcher etwa 5,30m<sup>2</sup> groß ist (siehe Fotodokumentation unten). Über das Vorzimmer ist ein kleiner „Klopfbalkon“, im Plan vom 09.03.2018 als Loggia bezeichnet, etwa 1,30m<sup>2</sup> groß, begehbar.

Im Dachgeschoss ist ein weiterer hofseitiger über das Schlafzimmer begehbarer Balkon (ebenfalls etwa 5,40m<sup>2</sup> groß) vorhanden.

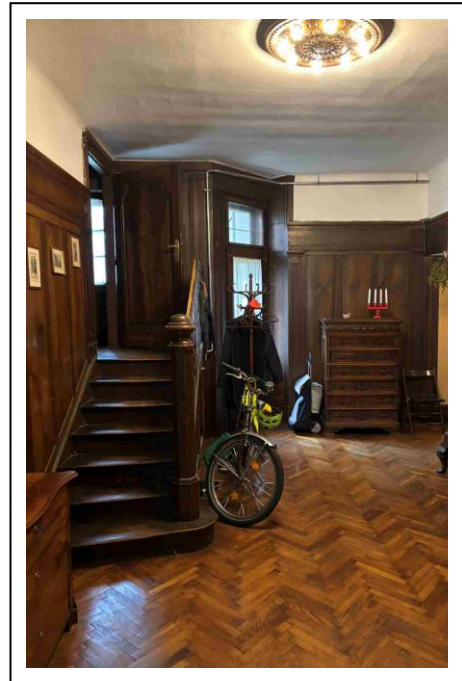
### 3.4.2 Ausstattung und Zustand

<b>Beheizung und Kühlung</b>	Gasetagenheizung (Therme)
<b>Elektroinstallationen</b>	nicht Stand der Technik
<b>Fenster</b>	Holzkastenfenster mit Großteil rückgestautem Instandhaltungsbedarf
<b>Bad</b>	Dusche, Badewanne, Bidet, Handwaschbecken, natürliche Be- und Entlüftung
<b>Kellerabteil</b>	angeblich mitvermietet konnte aber zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht besichtigt werden; im Nutzwertgutachten wie auch in der Nutzflächenaufstellung wird jedoch W 9 kein Kellerabteil zugeordnet
<b>Lage im Gebäude</b>	Straßenseitig, Zugang 1. Obergeschoss samt Aufgang ins Dachgeschoss
<b>Sichtbare Mängel</b>	vorhanden, in Form von rückgestauten Instandhaltungszustand
<b>Zustand der Wohnung zum Bewertungstichtag</b>	unterdurchschnittlich

### 3.4.3 Fotodokumentation der Wohnung



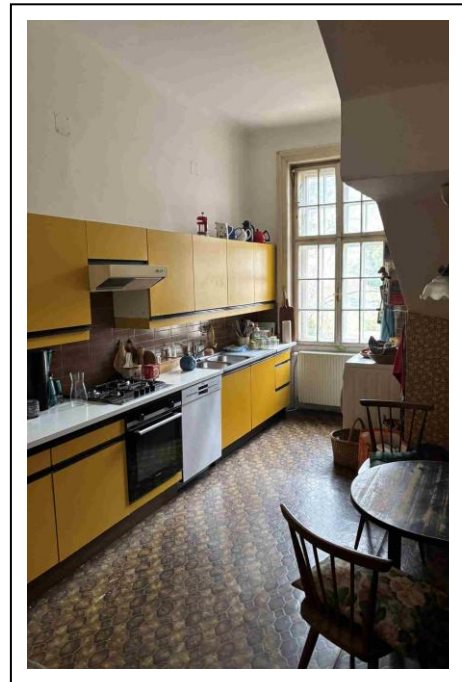
**Eingangsbereich**



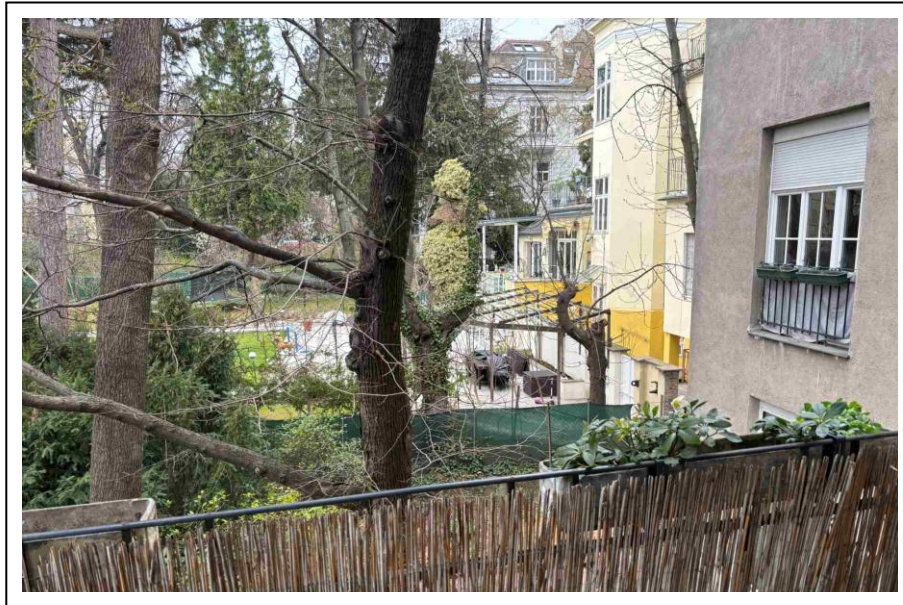
**Vorzimmer**



**WC**



**Küche**



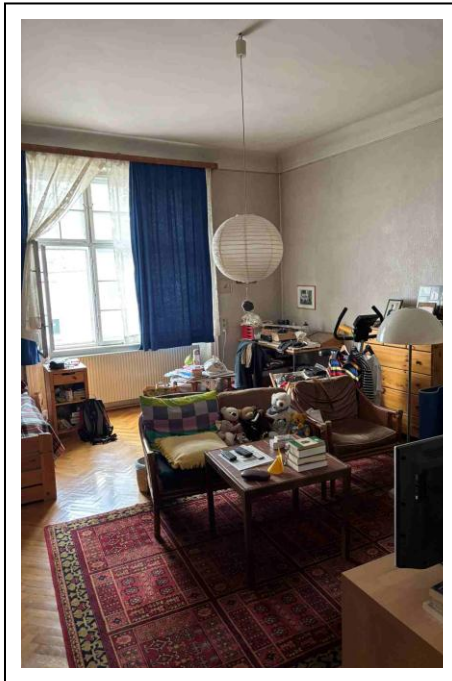
Veranda im Zimmer I



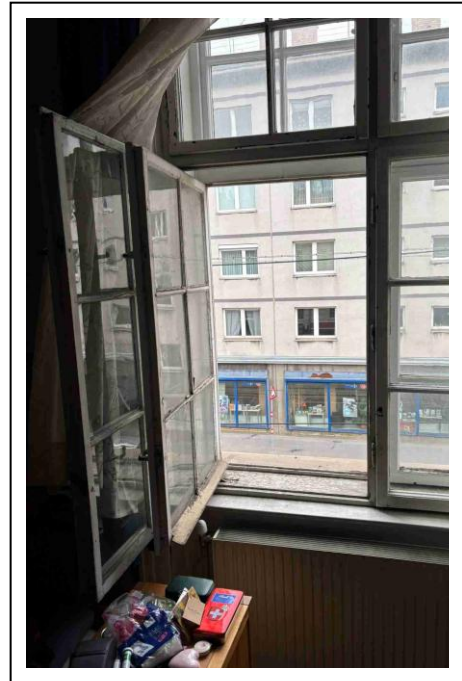
Veranda Blick zu „Klopfbalkon“



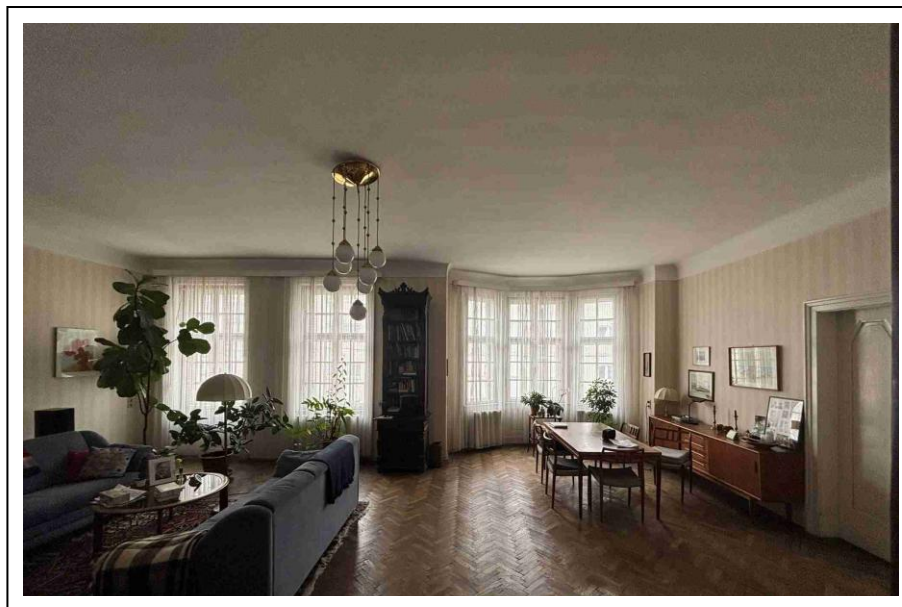
Zimmer I



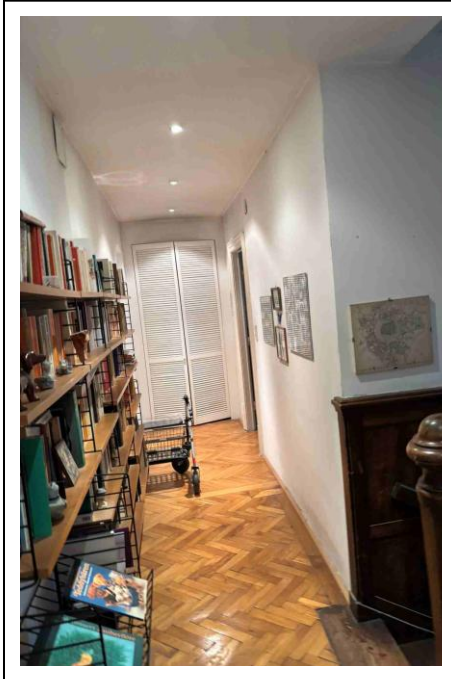
**Zimmer II**



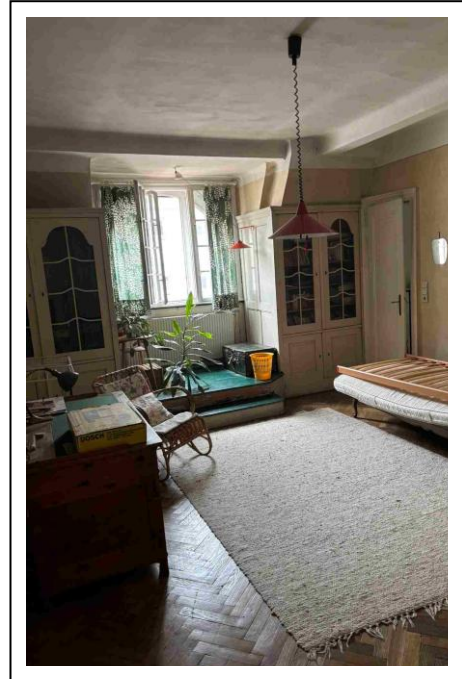
**Zimmer II**



**Wohnzimmer**



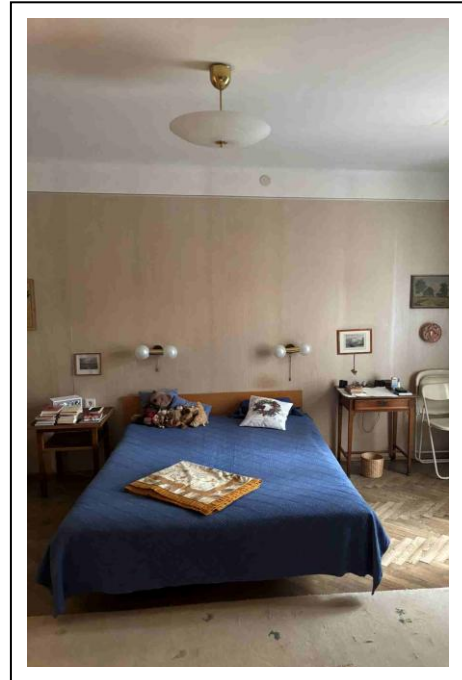
**Vorzimmer DG**



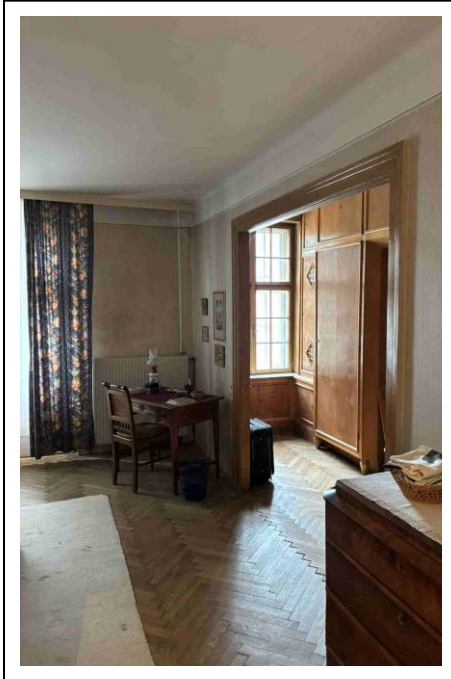
**Zimmer DG**



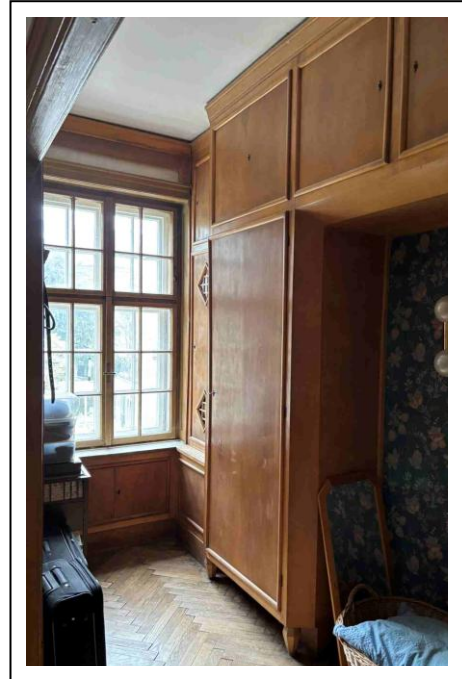
**Aussicht Zimmer DG**



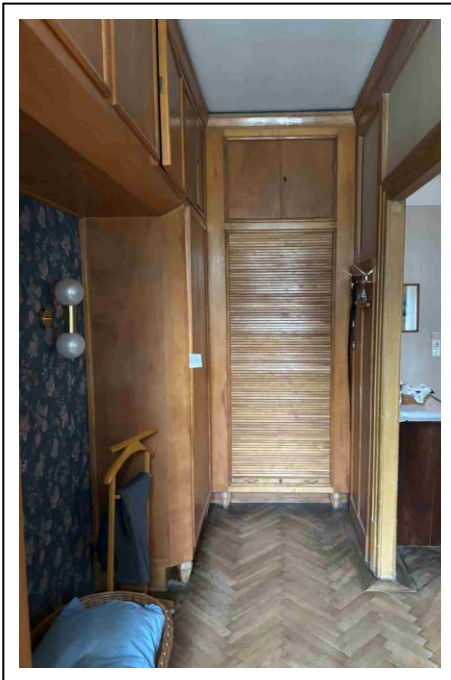
**Schlafzimmer**



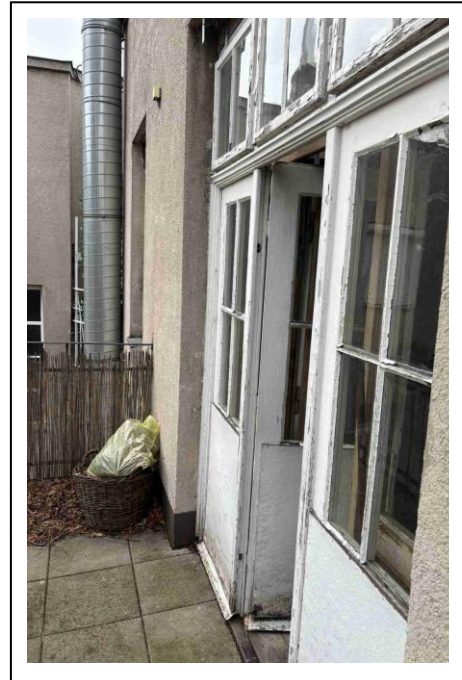
**Schlafzimmer**



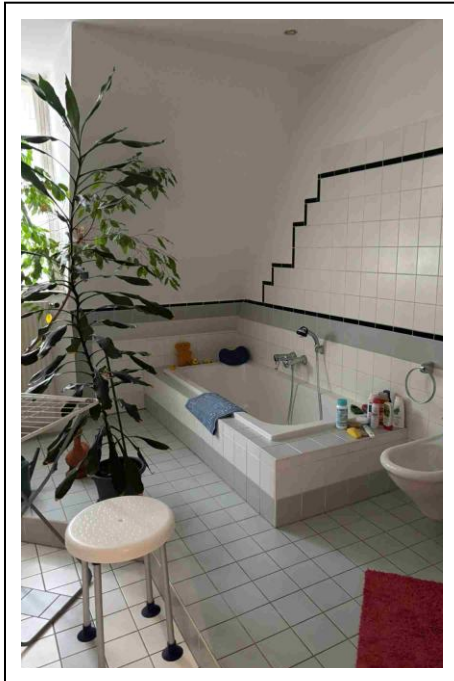
**Schrankraum im Schlafzimmer**



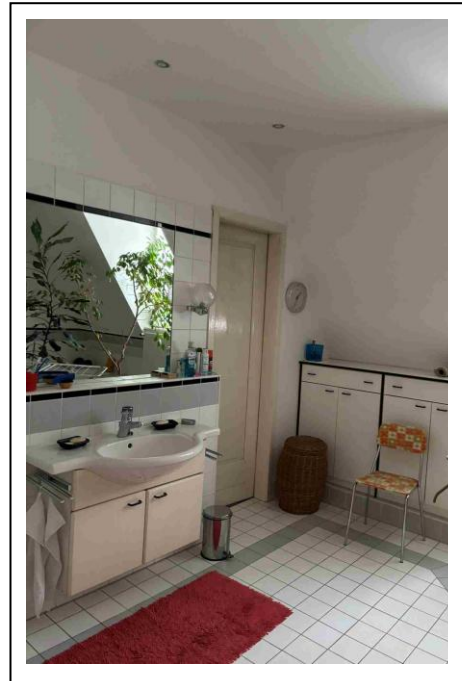
**Schrankraum**



**Balkon**



**Bad**



**Bad**



**Garderobe**



**Sicherungskasten**



## 4 Gutachten

### 4.1 Allgemeines

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren kann bei allen Arten von bebauten Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Bei gegenständlichem Objekt ermittelt der gefertigte Sachverständige den Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens, weil das Objekt derzeit auf unbestimmte Dauer vermietet ist.

---

<sup>21</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 18.

<sup>22</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 19.



## 4.2 Ertragswertverfahren

### 4.2.1 Allgemein

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

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

### 4.2.2 Bodenwert

#### 4.2.2.1 Allgemein

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

Der **Grundkostenanteil** wird mittels Residualwertverfahren ermittelt:

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



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Umnutzungsmöglichkeit gezahlt werden kann, eingesetzt<sup>23</sup>. Somit wird über das Residualwertverfahren der Bodenwert ermittelt.

Zu den vom gefertigten Sachverständigen der Berechnung zugrunde gelegten Angaben:

### 4.2.2.2 Veräußerungserlös

Der **Veräußerungserlös** bei **Eigentumswohnungen (Erstbezug)** vergleichbarer Größe und Ausstattung beträgt rund **€ 9.700,-- pro m<sup>2</sup>**. Der Veräußerungserlös wurde mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren werden vergleichbare Objekte erhoben und aus den dabei ermittelten Kaufpreisen der Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt. Die Berechnung aufgrund der Nutzflächen vergleichbarer Objekte in der näheren Umgebung der Liegenschaft, wobei sowohl DG-Wohnungen, Regelgeschoß-Wohnungen und Erdgeschoß Wohnungen berücksichtigt wurden und daraus der Schnitt ermittelt wurde.

Folgende Vergleichswerte konnten erhoben werden:

---

<sup>23</sup> Vgl. *Bienert/Steixner in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich<sup>2</sup> (2009), 389.*



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m <sup>2</sup>
1/A	DG-Wohnung/Penthaus Oberdöbling   331m entfernt	3554/2024	31.07.2024	93 m <sup>2</sup>	13.952,74 €
2/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Oberdöbling   331m entfernt	3016/2024	08.07.2024	92 m <sup>2</sup>	8.962,01 €
3/A	DG-Wohnung/Penthaus Oberdöbling   331m entfernt	4343/2024	04.06.2024	49 m <sup>2</sup>	15.257,66 €
4/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Oberdöbling   331m entfernt	2245/2024	22.03.2024	69 m <sup>2</sup>	8.188,41 €
5/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	706/2024	12.02.2024	94 m <sup>2</sup>	8.445,58 €
6/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Oberdöbling   331m entfernt	307/2024	20.12.2023	78 m <sup>2</sup>	9.979,45 €
7/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Oberdöbling   331m entfernt	4879/2023	27.11.2023	64 m <sup>2</sup>	7.077,85 €
8/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	340/2024	22.11.2023	93 m <sup>2</sup>	8.717,51 €
9/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	3461/2023	05.07.2023	62 m <sup>2</sup>	8.690,05 €
10/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	5028/2023	22.06.2023	78 m <sup>2</sup>	8.977,65 €
11/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	5029/2023	22.06.2023	62 m <sup>2</sup>	8.030,25 €
12/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	157/2024	19.06.2023	91 m <sup>2</sup>	9.094,92 €
13/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	1725/2023	17.04.2023	81 m <sup>2</sup>	9.790,56 €
14/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	3058/2023	21.03.2023	76 m <sup>2</sup>	11.479,73 €
15/A	Eigentumswohnung Oberdöbling   331m entfernt	1443/2023	21.03.2023	90 m <sup>2</sup>	9.768,01 €
16/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil Oberdöbling   331m entfernt	1588/2023	21.03.2023	54 m <sup>2</sup>	9.500,09 €



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

### 4.2.2.3 Herstellungskosten

#### **Gehobene Ausstattung:**

Um derartige Verkaufspreise zu erzielen, ist eine gehobene Ausstattung im oberen Preissegment erforderlich. Die Neuerstellungskosten werden bei gehobener Ausstattung für Wien im konkreten Fall ausgehend von den Empfehlungen für Herstellungskosten mit **5.300,--<sup>24</sup> EUR/m<sup>2</sup>** angegeben, wobei Raumhöhe und Wohnungseigentum bereits berücksichtigt wurden. Diese Preise gelten inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

*„Gehobene Ausstattung“ wird wie folgt umschrieben: „gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.“*

---

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



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

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

### 4.2.2.4 Neubaunutzfläche

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

Als Neubaunutzfläche wird die der Bewertung zugrundegelegte Nutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung (siehe Punkt 3.4.1) angesetzt.

### 4.2.2.5 Kapitalisierungszinssatz

Der **Kapitalisierungszinssatz**, der für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von Bedeutung ist, drückt die Rendite aus, die sich ein Anleger beziehungsweise Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Der herangezogene Kapitalisierungszinssatz bewegt sich im Rahmen der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, sodass eine detaillierte Begründung entfallen kann. Die Empfehlung des Kapitalisierungszinssatzes für sehr gute Wohnlage beträgt 2,0% - 4,0%<sup>26</sup>. Der Kapitalisierungszinssatz wird daher mit 2,5% angesetzt.

### 4.2.2.6 Abzinsung

*„Im Regelfall muss der Landankauf zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme erfolgen, weshalb nicht der Endwert, sondern der Barwert des Residuums von Interesse ist. (sog. Net Residual Value). Damit wird berücksichtigt, dass der im Residuum ermittelte tragbare Bodenwert vorgehalten, respektive vorfinanziert, werden muss. Finanzmathematisch erfolgt die Berücksichtigung der Finanzierungskosten durch*

<sup>25</sup> Vgl. Funk/Malloth/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich<sup>2</sup> (2009), Seite 539.

<sup>26</sup> Vgl. Sachverständige, Heft 2/2016 in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017), 101.



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

Abzinsung des Residuums über die Zeit dieser Vorhaltung. Darüber hinaus umfasst der Betrag nicht nur den Grundstückspreis, sondern auch die Grunderwerbsnebenkosten (also Notariatskosten, Anwaltskosten, Eintragungsgebühren etc.)<sup>27</sup>

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

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

i = Kalkulationszinssatz

(in Dezimalform geschrieben)

n = das Jahr, dessen Zahlung abgezinst werden soll.

### 4.2.2.7 Berechnung Residuum (Bodenwert)

	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	Summe in EUR
<b>Verwertung</b>				
Nutzfläche Gebäude	m <sup>2</sup>	248,75		
Verkaufserlös pro m <sup>2</sup>	EUR	9700,00		
<b>Verkaufserlös</b>				<b>2 412 875,00</b>
<b>Investitionskosten</b>				
Neubaunutzfläche	m <sup>2</sup>	248,75		
Baukosten pro m <sup>2</sup> inkl. Ust und Baunebenkosten	EUR	5 300,00		
Baukosten			<b>1 318 375,00</b>	
Unvorhergesehenes in Prozent der Baukosten	%	2,0	26 367,50	
Bauzinsen bis zur Verwertung für 3 Jahre in Prozent der Baukosten	%	9,0	118 653,75	
Verwertung (Vermarktungskosten, Verkaufsprovision) in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses	%	1,0	24 128,75	
Projektgewinn in Prozent des fiktiven Verkaufserlöses	%	8,0	193 030,00	
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>				<b>-1 680 555,00</b>
<b>Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung (Verkaufserlös abzüglich Gesamtinvestitionskosten)</b>				<b>732 320,00</b>
<b>Abzinsung</b>				
Kalkulationszinssatz (i)	%	2,5		
Objektentwicklungszeitraum in Jahren (n)		2,0		
Abzinsungsfaktor nach der Formel $1/(1 + i)^n$		0,9518144	<b>-35 287,28</b>	
<b>Tragfähiger Wert der Liegenschaft (Residuum)</b>				<b>697 032,72</b>
<b>Berechnung des Grundkostenanteils</b>				
Bodenwert				<b>697 032,72</b>
Nutzfläche in m <sup>2</sup>				<b>248,75</b>
<b>Grundkostenanteil</b>				<b>2 802,14</b>

<sup>27</sup> Vgl. *Bienert/Steixner in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich*<sup>2</sup> (2009), 394.

#### 4.2.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

##### 4.2.3.1 Jahresrohertrag

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

Der **Jahresrohertrag** ergibt sich aus dem jährlich vereinnahmten Entgelt für die Nutzung des Objektes sohin im gegenständlichen Fall aus den erzielten Mietzinseinnahmen beziehungsweise den fiktiv angesetzten Mieten. Als Bewirtschaftungskosten werden im gegenständlichen Fall insbesondere Verwaltungskosten und die Abschreibung der baulichen Anlagen und die Instandhaltung angesehen.

##### 4.2.3.2 Instandhaltungskosten

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

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

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

##### 4.2.3.3 Vervielfältiger

Die Errichtung des geht auf die Jahrhundertwende zurück. Aufgrund der laufenden Instandhaltungsarbeiten und dem im Zuge der Befundaufnahme festgestellten

Instandhaltungszustand wird die Restnutzungsdauer mit 55 Jahren festgesetzt, was aber im gegenständlichen Fall – aufgrund des negativen Jahresreinertrages – nicht von besonderer Bedeutung ist. Vielmehr wird für eine allfällige Marktanpassung maßgeblich sein, wie lange die Mieter das gegenständliche Objekt noch bewohnen werden, und ob es eintrittsberechtigte Personen gibt, die in den Mietvertrag eintreten könnten. Das ist aber aufgrund der bei der Befundaufnahme erhobenen oder sonst bekannt gegebenen Informationen nicht abschätzbar.

Der **Vervielfältiger** errechnet sich wie folgt:

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

V = Vervielfältiger

q = 1+p/100

p = Kapitalisierungszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

#### 4.2.3.4 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen entstehen. Das Mietausfallwagnis bei Mietwohnobjekten kann zwischen 3% und 5% angesetzt werden. Aufgrund der Vermietung weit unter dem marktüblichen Mietzins wird kein Mietausfallwagnis angesetzt, weil gerade eine Freiwerdung (auch nach teilweisen Nichtbezahlen des Mietzinses) zu einer erheblichen Wertsteigerung führen würde.<sup>28</sup>

Die Berechnung erfolgt nach folgendem Schema:

	<b>Jahresrohertrag</b>
-	Bewirtschaftungskosten
-	Mietausfallwagnis
=	Liegenschaftsreinertrag
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils
=	Reinertrag der baulichen Anlagen

<sup>28</sup> Vgl. *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>7</sup> (2017), 94.

- x Vervielfältiger  
= Ertragswert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwertanteil  
= **Ertragswert**

Ist der Ertragswert der baulichen Anlagen ein negativer Wert, so entspricht der Betrag des Bodenwertanteils auch dem Ertragswert.

### 4.2.4 Berechnung Ertragswert

	Einheit	Ansatz	Betrag in EUR	umme in EUR
Nutzfläche	m <sup>2</sup>	248,75		
Mietzins	EUR		556,94	
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>6 683,28</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
<b>Berechnung Mietausfallwagnis</b>				
Mietausfallwagnis in % des Jahresrohertrages	%	0	0,00	
<b>Beiträge zur Rücklage</b>	EUR		<b>-3 206,16</b>	
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>3 477,12</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>				
Grundkostenanteil	EUR pro m <sup>2</sup>		2 802,14	
Bodenwertanteil			697 032,72	
Kapitalisierungszinssatz	%	2,5	<b>-17 425,82</b>	
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>-13 948,70</b>
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand udgl)				
	EUR			
Bodenwert	EUR			697 032,72
<b>Ertragswert</b>	EUR			<b>697 032,72</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>	EUR			<b>697 000,00</b>

Der Ertragswert beträgt gerundet EUR 697.000,--.

### 4.3 Marktprüfung / Plausibilisierung<sup>29</sup>

Aufgrund der Lage, und des Entwicklungspotentials bei gegenständlichem Wohnungseigentumsobjekt (und weil der Reinertrag auch nicht negativ ist), sieht der

<sup>29</sup> **Anmerkung:** Im Immobilienpreisspiegel 2024 wird bei der Einordnung der Lage innerhalb eines Bezirkes eine andere Terminologie verwendet als im Gutachtens. Die Beurteilungsstufen des gefertigten Sachverständigen entsprechen der Einordnung gem. Immobilienpreisspiegel 2024 folgendermaßen:

Gutachten	=	Immobilienpreisspiegel 2018
hochwertig	=	sehr gut
sehr gut	=	gut
gut	=	normal
mäßig	=	mäßig



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

---

gefertigte Sachverständige ein Spekulations- und Entwicklungspotential, was manche Investoren veranlasst, einen über dem Ertragswert gelegenen Kaufpreis für derartige Objekte zu zahlen, wobei ein Kaufpreis von rund EUR 3.000,-- pro m<sup>2</sup> durchaus erzielt werden könnte. Derartige spekulative Überlegungen berücksichtigt der gefertigte Sachverständige im gegenständlichen Fall jedoch nicht, weil die Veräußerung im Rahmen eines Insolvenzverfahrens erfolgt und es dadurch oftmals einen eingeschränkteren Interessentenkreis gibt.



## Rechtsanwalt

Mag. Peter Hauswirth, MAS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienwesen  
Akademisch geprüfter Immobilienfachberater

### 5 Verkehrswert Wohnungseigentum Wohnung W 9

Der ermittelte Verkehrswert der 211/1435stel Anteile, B-LNr. 24, der Liegenschaft EZ 245, KG 01508 Oberdöbling, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9, beträgt – aufgrund der Wahrnehmungen des gefertigten Sachverständigen anlässlich der Befundaufnahme und aufgrund der getroffenen Annahmen gemäß diesem Gutachten, den erhobenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen – zum Stichtag lastenfrei rund:

**EUR 697.000,--**

Wien, am 11.06.2025

### 6 Beilagenverzeichnis

1. Edikt
2. Grundbuchsauszug
3. Wohnungseigentumsvertrag (TZ 804/1996)
4. Nachtrag zum WE-Vertrag (TZ 804/1996)
5. Entscheidung MA 50 TZ 6845/1993
6. Kaufvertrag (TZ 4502/2019)
7. Nutzflächenaufstellung
8. Auszug Bauakt
9. Plan W 9 vom 09.03.2018
10. E-Mail Hausverwaltung I
11. E-Mail Hausverwaltung II
12. Vorschreibung ab 01.2025
13. Betriebskosten-Abrechnung 2024 Immo Judith GmbH
14. Reallast TZ 1528/1914
15. Reallast TZ 1854/1914