

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **1030 Wien, Sechskrügelgasse 16**  
Grundbuchdaten: **KG 01006 Landstraße, EZ 2376, GST-NR 572/2**  
Bewertungsobjekt: **WE Objekt B-LNR 11 Wohnung Top 2 samt Zubehör**  
Eigentümer: **Amelia Real GmbH (FN 376018v)**  
Zweck: **Wiederbewertung der Liegenschaftsanteile im laufenden  
Insolvenzverfahren**  
Stichtag: **24.09.2025**

**Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH**  
**SV GF DI (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc**

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler  
**GRAZ** Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150  
E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439  
FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ÜBERBLICK</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>5</b>
2.1	AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	5
2.2	GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER	5
2.3	BEWERTUNGSGEGENSTAND, GRUNDLAGEN	5
2.4	ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.5	BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.6	BEFUNDAUFNAHME UND TEILNEHMER	5
2.7	UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.8	ABKÜRZUNGEN	7
2.9	ALLGEMEINE UND BESONDERE ANNAHMEN HINSICHTLICH DER BEWERTUNG	9
2.9.1	VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT	9
2.9.2	VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN	9
2.10	UMSATZSTEUER	12
2.11	GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT	12
2.12	UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	12
2.13	AUSFERTIGUNG	12
<b>3.</b>	<b>BEFUND</b>	<b>13</b>
3.1	LAGE UND ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	13
3.1.1	ALLGEMEINES, MAKROLAGE, MIKROLAGE	13
3.1.2	VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ÖFFENTLICH UND INDIVIDUELL)	18
3.1.3	STANDORTBEWERTUNG	19
3.1.4	VER- UND ENTSORGUNG	19
3.1.5	UMGEBUNGSFOTOS	20
3.2	MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	21
3.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN	23
3.4	TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE OBJEKTBE SCHREIBUNG	29
3.4.1	ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	29
3.4.2	FOTODOKUMENTATION (AUßENBEREICHE, ALLGEMEINE INNENBEREICHE)	30
3.4.3	BESTANDSPLÄNE ZINSHAUS	32
3.4.4	BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 2	37
3.4.5	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND GEBÄUDE	43
3.4.6	ANGABEN DER HAUSVERWALTUNG	43
3.4.7	BAURECHT, GENEHMIGUNGSSTATUS	43

3.5	ZUBEHÖR GEM. LBG	43
3.6	STEUERLICHER EINHEITSWERT	43
<b>4.</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>44</b>
4.1	ALLGEMEINES	44
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	44
4.2.1	ALLGEMEINES	44
4.2.2	AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS	45
4.3	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	46
4.4	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES DER WOHNUNG TOP 2	48
4.4.1	EINGANGSDATEN	48
4.4.2	ZUBEHÖR UND MOBILIAR	48
<b>5.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>49</b>
<b>6.</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>50</b>
6.1	GRUNDBUCHAUZUG	50
6.2	FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	51
<b>7.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG)</b>	<b>55</b>

## 1. Überblick

<b>Bewertungsgegenstand:</b>	KG 01006 Landstraße, EZ 2376, GST-NR 572/2 eingeschränkt auf B-LNR 11
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschafts- anteile im laufenden Insolvenzverfahren (GZ: 6 S 157/24s- 6, Handelsgericht Wien)
<b>Auftraggeber:</b>	Engelhart / Richter / Partner Rechtsanwälte OG Esteplatz 4/13, 1030 Wien
<b>Bewertungsstichtag:</b>	24.09.2025
<b>Bewertungsmethodik:</b>	Vergleichswertverfahren
<b>Bewertungsannahme:</b>	Verkauf an Endnutzer
<b>Grundfläche Liegenschaft:</b>	385 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 74,62 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	€ 398.000,--
<b>Sachverständiger:</b>	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

## 2. Allgemeines und Aufgabenstellung

### 2.1 Auftraggeber, Auftrag

Die *Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH*, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der *Engelhart / Richter / Partner Rechtsanwälte OG*, Esteplatz 4/13, 1030 Wien, vertreten durch Herrn Dr. Thomas Engelhart, als Insolvenzverwalter im Konkursverfahren (6 S 157/24s- 6, Handelsgericht Wien) der *Amelia Real GmbH* (FN 376018v), in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

### 2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ist gemäß Grundbuchauszug vom 24.09.2025:

Name / Firma	Adresse	Anteile lt. Grundbuch
Amelia Real GmbH (FN 376018v)	Annagasse 3/33, 1010 Wien	77/1544

### 2.3 Bewertungsgegenstand, Grundlagen

Bewertungsgegenstand sind Liegenschaftsanteile der Liegenschaft EZ 2376, GST-NR 572/2, inne liegend in KG 01006 Landstraße, mit der Anschrift Sechskrügelgasse 16, 1030 Wien. Die Bewertung beschränkt sich auf das selbstständige Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 2 samt ER 2 (B-LNR 11). Es wird von dem Verkauf an einen Endnutzer ausgegangen.

### 2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes<sup>1</sup> im Zuge einer Wiederbewertung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der gegenständlichen Liegenschaft zum festgelegten Stichtag im laufenden Konkursverfahren.

### 2.5 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 24.09.2025, an diesem Tag fand auch die Befundaufnahme statt.

### 2.6 Befundaufnahme und Teilnehmer

Die Befundaufnahme wurde am 24.09.2025 von Herrn Christian Neuhold als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in der Zeit von ca. 11.15 – 11.25 Uhr am oben angegebenen Datum besichtigt.

---

<sup>1</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

## 2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Unterlagen, Grundlagen	Quelle
Auftrag vom 22.09.2025	Auftraggeber
Grundbuchauszug KG 01006 Landstraße, EZ 2376, vom 24.09.2025 (gesamt) und vom 23.10.2025 (eingeschränkt)	Öffentliches Grundbuch
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Edikt Insolvenzeröffnung Konkursverfahren 6 S 157/24s- 6 vom 20.09.2024	Auftraggeber
Auskunft der Hausverwaltung zu offenen, außerbücherlichen Darlehen sowie Eintrittsberechtigten	Hausverwaltung
Hauseigentümerabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023	Hausverwaltung
Rücklagenabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023	Hausverwaltung
Vorausschau 2025 Wohnungseigentümer	Hausverwaltung
Bestandsplan ursprünglich	Auftraggeber
Einreichplan 2012	Auftraggeber
Bestandsplan (Grundrisse, Schnitte) vom 24.07.2012 erstellt von Architekt DI Klaus Heissbauer	Auftraggeber
Plan 1. Planwechsel (Grundrisse, Schnitte, Lageplan) vom 08.05.2013 erstellt von Architekt DI Klaus Heissbauer	Auftraggeber
Ausführungsplan (Polierplan) vom 07.10.2013 erstellt von Architekt DI Klaus Heissbauer	Auftraggeber
Wohnungseigentumsvertrag 23.04.2014	Auftraggeber
Energieausweise Altbaugeschosse und Dachgeschosse vom 25.10.2023	Auftraggeber
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Örtliche Befundaufnahme am 24.09.2025	Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold
Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Plandokument samt Verordnung	Onlinequelle der Stadt Wien, Vienna GIS
Luftbilder	Google Maps, Vienna GIS
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Erhebungen im Altlasten GIS und im Kriegssachschädenplan 1946	Onlinequelle der Republik Österreich, Vienna GIS
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich

Vergleichspreise, Marktdaten	ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2024, Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungs- und Informationsdatenbanken, Marktberichte, Immarate, Exploreal
Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Statistiken, demografische Daten	Bundesanstalt Statistik Österreich, Stadt Wien, diverse Marktberichte

## 2.8 Abkürzungen

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt	min.	minimal, mindestens
Abb.	Abbildung	Mio.	Millionen
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	MRG	Mietrechtsgesetz
Abs.	Absatz	MV	Mietvertrag
AfA	Abschreibung für Abnutzung	MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
Anm.	Anmerkung	N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
ausgen.	Ausgenommen	ND	Nutzungsdauer
AV	Aktenvermerk	NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	NHK	Normalherstellkosten
Baufl.	Baufläche	Nr.	Nummer
Baul.	Baulich	o.g.	oben genannt
BB	Besondere Bestimmungen	o.M.	ohne Maßstab
betr.	betreffend	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten	öff., öffentl.	öffentlich
BGBI.	Bundesgesetzblatt	ÖG	Öffentliches Gut
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)	OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
BJ	Baujahr	ON	Ordnungsnummer
BK	Betriebskosten	ÖV	öffentlicher Verkehr
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt	p.a.	pro Jahr
BRI	Bruttorauminhalt	p.m.	pro Monat
bzw.	beziehungsweise	PAU	Pauschale
ca.	circa, ungefähr	Pkt.	Punkt
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt	RE	Reinertrag
D KM	Digitale Katastralmappe	REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
d.h.	das heißt	RG	Regelgeschoss
div.	diverse	RH	Raumhöhe
dzt.	Derzeit	RND	Restnutzungsdauer
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis	RoE	Rohrertrag
EO	Exekutionsordnung	ROE	Return on Equity
etc.	et cetera	ROI	Return on Investment
ETW	Eigentumswohnung	S	Seite
EVU	Energieversorgungsunternehmen	s	siehe
EW	Einheitswert	sog.	Sogenannt
EZ	Einlagezahl(en)	STEK	Stadtentwicklungskonzept

Ff FLÄWI FN	folgende Flächenwidmungsplan Firmenbuchnummer	stRsp SV Top, TOP	ständige Rechtsprechung Sachverständiger Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
GA GB gem. ges. ggf. ggst. GIS	Gutachten Grundbuch gemäß gesamt gegebenenfalls gegenständlich Geografisches Informationssystem	tw. TZ u.a. u.E. u.U. uam udgl.	teilweise Tagebuchzahl unter anderem, unten angeführt unseres Erachtens unter Umständen und andere mehr und dergleichen
GND GST-NR, GST GZ HMZ HQ100 HQ30 idF idgF idR inkl. insb. IPS iSd iVm k.A. kaufm. KG KM KO KP KV LBG LD LGBI. LNR lt. m, m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup>  m.E.  MA max.	Gesamtnutzungsdauer Grundstück Geschäftszahl Hauptmietzins 100-jähriges Hochwasser 30-jähriges Hochwasser in der Fassung, in der Folge in der geltenden Fassung in der Regel Inklusive insbesondere Immobilienpreisspiegel im Sinne des in Verbindung mit keine Angabe kaufmännisch Katastralgemeinde Kilometer Konkursordnung Kaufpreis Kaufvertrag Liegenschaftsbewertungsgesetz Lebensdauer Landesgesetzblatt Laufende Nummer laut Meter, Quadratmeter, Kubikmeter meines Erachtens  Magistratsabteilung maximal	USt. usw. V v.a. vgl. vH VKP VPI w.o. w.o.a. WEG WHG, Whg. WKO z.B. z.T. ZL <b>Gebäudebeschreibung:</b> DG EG KG OG UG  <b>Gerichts- und Behördenbezeichnungen:</b> BG, LG OGH OLG  VfGH, VwGH  BH FA Gde	Umsatzsteuer und so weiter Vervielfältiger vor allem vergleiche von Hundert Verkaufspreis Verbraucherpreisindex wie oben wie oben angeführt Wohnungseigentumsgesetz Wohnung Wirtschaftskammer Österreich zum Beispiel zum Teil Zinsliste, Mietzinsliste  Dachgeschoss Erdgeschoss Kellergeschoss Obergeschoss Untergeschoss  Bezirksgericht, Landesgericht Oberster Gerichtshof Oberlandesgericht  Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof Bezirkshauptmannschaft Finanzamt Gemeinde

## 2.9 Allgemeine und Besondere Annahmen hinsichtlich der Bewertung

### 2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

### 2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.
- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, 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 unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.<sup>2</sup>*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bücherliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m<sup>2</sup>), Rauminhalte in Kubikmeter (m<sup>3</sup>).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.
- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Es wurde keine Einsicht in Bauakten genommen. Der Bestand war auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen nachvollziehbar.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in einer Phase erhöhter Marktvolatilität erstellt. Die derzeitigen Entwicklungen – insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die restriktivere Kreditvergabe sowie die spezifischen Baukosten – erschweren belastbare Prognosen zu Bauzeiten, Renditen und Verwertungserlösen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Nachfrage nach modernen, nachhaltig ausgerichteten Immobilien in nachgefragten Lagen weiterhin gegeben ist, während die Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere für Endnutzer und kleinere Investoren, aktuell eingeschränkt sind. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen hinsichtlich Einnahmen, Ausgaben und Marktparametern können daher einen wesentlichen Einfluss auf die vorliegenden Wertvorstellungen haben.

## **2.10 Umsatzsteuer**

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

## **2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft**

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, den ÖNORM Reihen B 1802 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

## **2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers**

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

## **2.13 Ausfertigung**

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt. Die digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übermittelt, während eine Sicherungskopie beim Auftragnehmer archiviert wird. Weitere digitale Kopien stehen dem Auftraggeber auf Anfrage zur Verfügung.

## 3. Befund

### 3.1 Lage und allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

#### 3.1.1 Allgemeines, Makrolage, Mikrolage

Bei der Liegenschaft EZ 2376, inneliegend in KG 01006 Landstraße, handelt es sich um eine Wohnliegenschaft mit einer bücherlichen Grundfläche von 385 m<sup>2</sup> an der Anschrift Sechskrügelgasse 16, in 1030 Wien. Die Liegenschaft ist nahezu eben und weist eine rechteckige Form auf.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein ortsübliches Wiener Zinshaus im Wohnungseigentum mit 12 Wohnungen und einer Nutzfläche von gesamt ca. 1.337,91 m<sup>2</sup>. Hiervon ist 1 Wohnung bewertungsrelevant, mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 74,62 m<sup>2</sup>.

#### Makrolage<sup>3</sup>:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

<b>Bundesland</b>	Wien
<b>Stadt</b>	Wien
<b>Einwohner</b>	2.028.289 (Stand 01.01.2025)
<b>Lagebeschreibung</b>	<p>Wien ist die Bundeshauptstadt Österreichs und zugleich eines der neun Bundesländer des Landes. Mit rund 2 Millionen Einwohnern ist sie die größte Stadt der Republik Österreich. Aufgrund des Sonderstatus als Bundesland und Statutarstadt zugleich, verfügt Wien unter den Bundesländern über den größten Anteil von Verkehrs- und Bauflächen gemessen an seiner Größe.</p> <p>Wien ist in 23 Bezirke gegliedert und liegt an der Donau im Wiener Becken auf einer Seehöhe von etwa 151 m ü.A. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 414,87 km<sup>2</sup>.</p>
<b>Verkehrsanbindung</b>	<p>In Wien laufen praktisch alle wichtigen Hauptverkehrsverbindungen Österreichs zusammen. Ein umfangreiches Netz an Autobahnen und Schnellstraßen umzieht Wien. Die nationale und internationale Erreichbarkeit ist ebenso über wichtige Bahnverbindungen gegeben. Innerstädtisch besteht ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr über U-Bahnen, S-Bahnen sowie Straßenbahn- und Buslinien. Der Flughafen Schwechat befindet sich ca. 35 km oder ca. 30 min Fahrzeit vom Stadtzentrum entfernt.</p>
<b>Wirtschaft</b>	<p>Die Wirtschaft in Wien und rund um Wien belebt die gesamte Ostregion. Viele nationale und internationale Unternehmen besitzen hier strategisch wichtige Standorte.</p>

<sup>3</sup> Vgl. eigene Erhebungen, Stadt Wien, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

**Allgemeine Daten: <sup>4</sup>**

Fläche des Stadtgebietes	414,87 km <sup>2</sup>
Zahl der Katastralgemeinden	89
Zahl der Stadtbezirke	23



Abbildung: Lage der Region Wien (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Makrolage Wien, Pfeil Lage des Bezirks Landstraße in Wien (Quelle: Geoland)

<sup>4</sup> vgl. Homepage der Stadt Wien

**Mikrolage:<sup>5</sup>**

<b>Anschrift</b>	Sechskrügelgasse 16, 1030 Wien
<b>Lage</b>	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil des 3. Wiener Gemeindebezirks Landstraße, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
<b>Innerörtliche Lage</b>	Das Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist durch mehrgeschossige Wohngebäude sowie ergänzende Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Landstraßer Hauptstraße geprägt. Die umliegenden Straßenzüge weisen eine geschlossene Bebauungsstruktur auf, die hofseitig durch Grünflächen ergänzt wird. Die Erreichbarkeit ist durch das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet.
<b>Einwohner</b>	Der Bezirk Landstraße beheimatet 98.881 Einwohner (Stand 01.01.2025).
<b>Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit</b>	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist überregional über die A4 (Ostautobahn) sowie die A23 (Südosttangente) erreichbar. Die innerstädtische Erschließung erfolgt über das Straßennetz des 3. Wiener Gemeindebezirks, insbesondere über den Rennweg und die Ungargasse sowie die nahegelegene Landstraßer Hauptstraße. Die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den Wirtschafts- und Pendlerverkehr vorhanden.  Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Straßenbahnhaltestelle Sechskrügelgasse (Linien 1, O) sowie die U-Bahnstation Schlachthausgasse der Linie U3, welche sich in einer fußläufigen Entfernung befinden.
<b>Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit</b>	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Straßenbahnlinien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.

<sup>5</sup> vgl. eigene Erhebungen, [www.statistik.at](http://www.statistik.at), [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), [www.de.wikipedia.org](http://www.de.wikipedia.org)

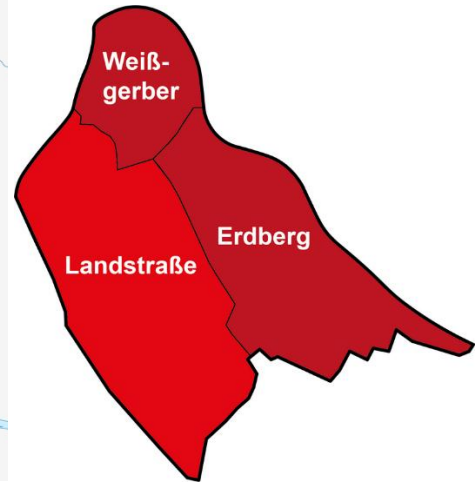


Abbildung: Lage des Bezirks Landstraße in Wien | Bezirksteile des Bezirks Landstraße (Quelle: Wikipedia)

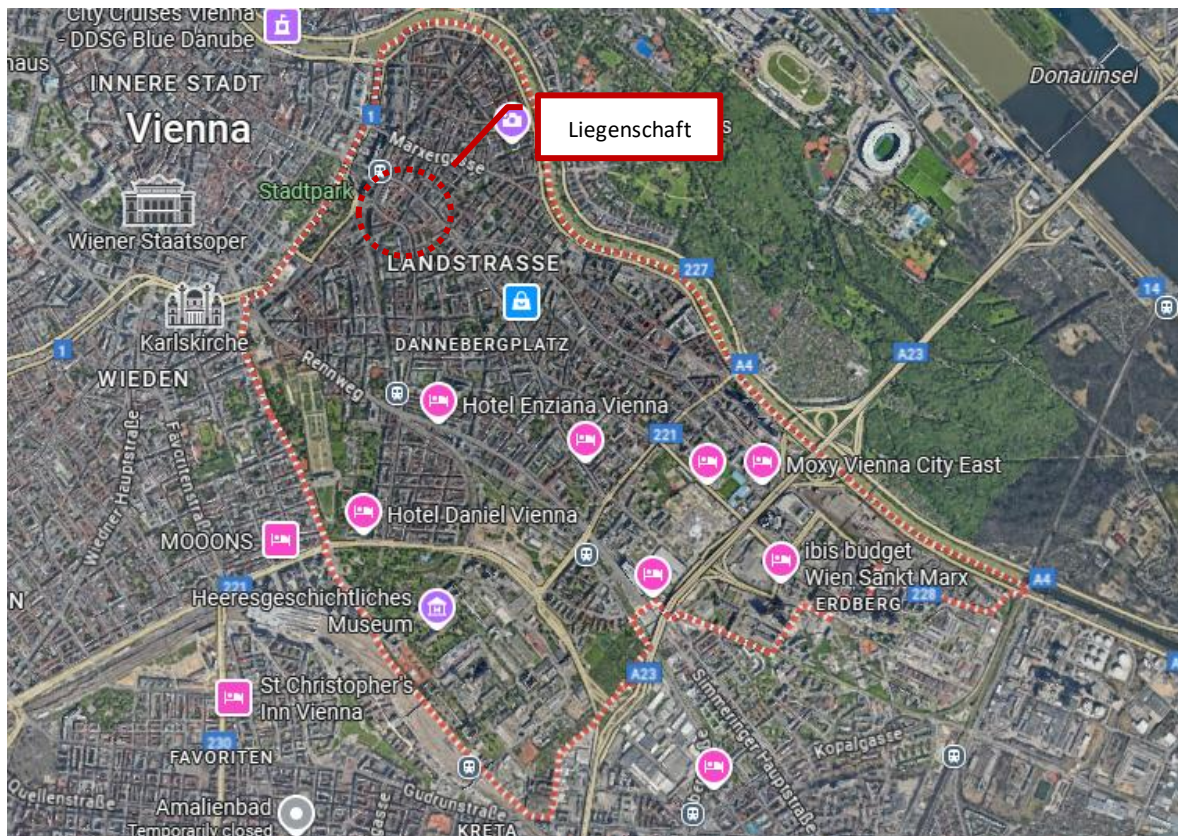


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk (Quelle: Google Maps)



Abbildung: Lage der Liegenschaft (Quelle: Google Maps)

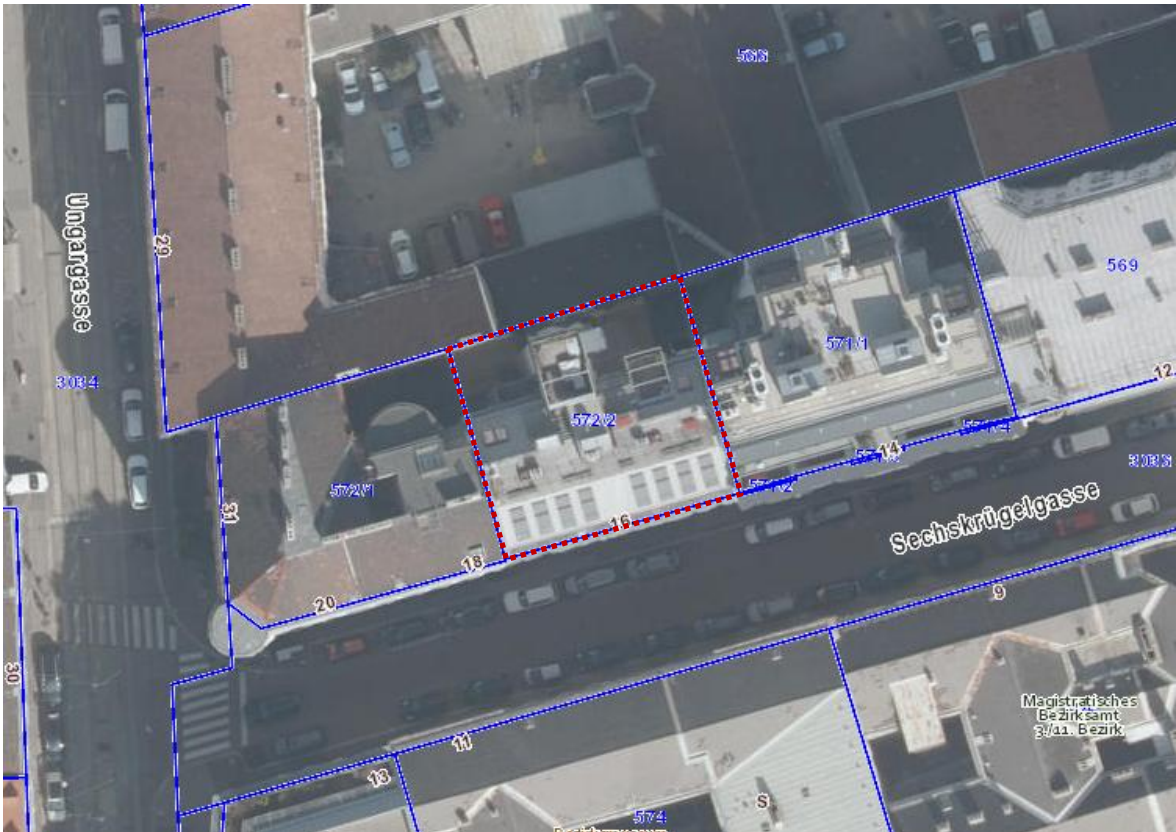


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Vienna GIS)

### 3.1.2 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Die Liegenschaft grenzt direkt an das öffentliche Gut (EZ 4008, GST-NR 3036), der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Sechskrügelgasse.

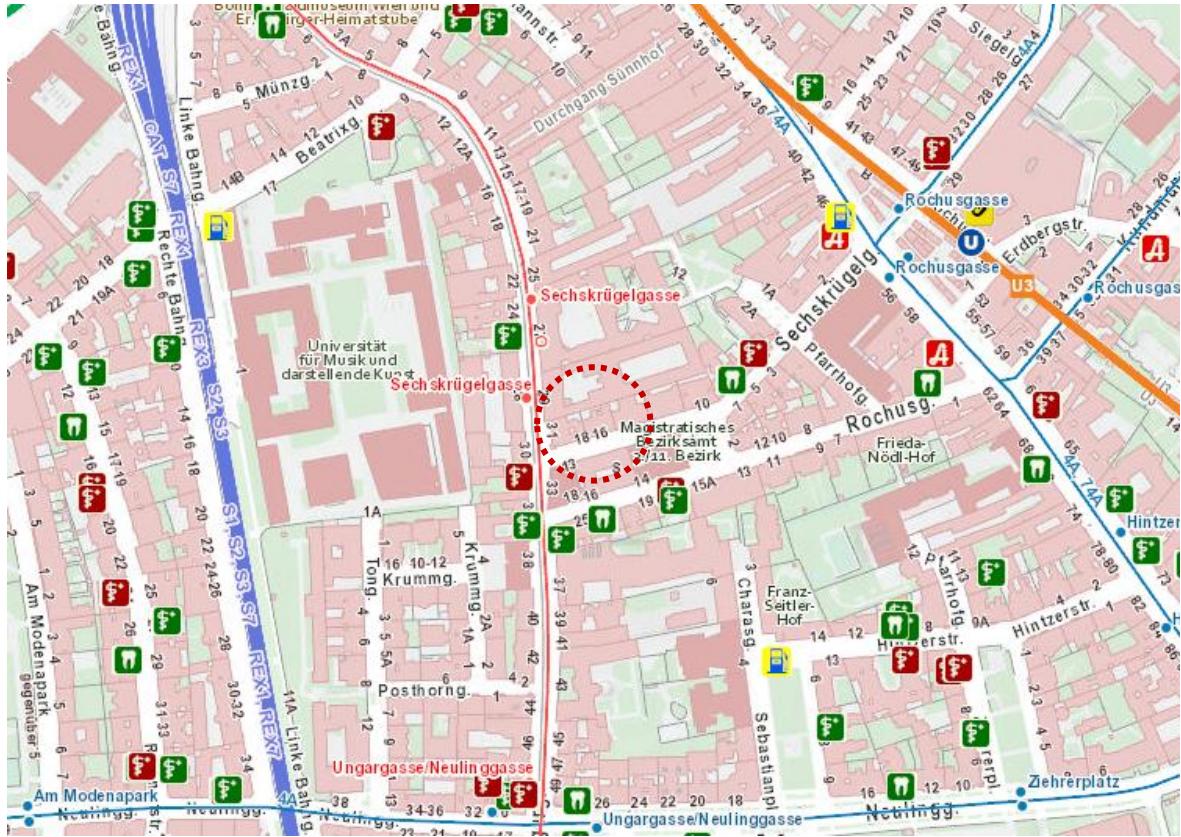


Abbildung: Lage der Liegenschaft im 3. Wiener Gemeindebezirk (Quelle: Vienna GIS; rot markiert);  
Angezeigt werden der öffentliche Verkehr sowie wesentliche POIs



Abbildung: öffentliche Verkehrsinfrastruktur - Schnellverbindungen mit Legende (Quelle: Wiener Linien,  
Pfeil: relevante Haltestelle)

### 3.1.3 Standortbewertung

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis: Wohnraumnutzung):

Standortbewertung (Wohnen) Sechskrügelgasse 16, 1030 Wien	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung		X				
Erreichbarkeit Individualverkehr		X				
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr		X				
Infrastruktur örtlich		X				
Infrastruktur regional		X				
Nähe zum Zentrum		X				
Zukünftige Entwicklung		X				
Eignung Wohnzwecke		X				
Situation Immissionen		X				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

#### Fazit:

Im Gesamten ist von einer bezirksbezogenen "**sehr guten**" Standorteignung für die Wohnnutzung auszugehen.

### 3.1.4 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz der Wiener Netze  
Öffentliche Wasserversorgung der Stadt Wien  
Öffentlicher Schmutzwasserkanal der Stadt Wien  
Gasanschluss der Wien Energie

Diverse Telekommunikationsanschlüsse wie Telefon, Internet, Fernsehen gemäß Befundaufnahme vorhanden.

### 3.1.5 Umgebungsfotos



Abbildung: Ansicht Liegenschaft (Befundaufnahme 2024)



Abbildung: Ansicht Liegenschaft / Zugang zur Liegenschaft



Abbildung: Blick in die Sechskrügelgasse Richtung Westen  
(Befundaufnahme 2024)



Abbildung: Blick in die Sechskrügelgasse Richtung Osten  
(Befundaufnahme 2024)

### 3.2 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 01006 Landstraße:

Grundstücksnummer	Einlagezahl	Fläche lt. Grundbuch
GST-NR 572/2	EZ 2376	385 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>385 m<sup>2</sup></b>

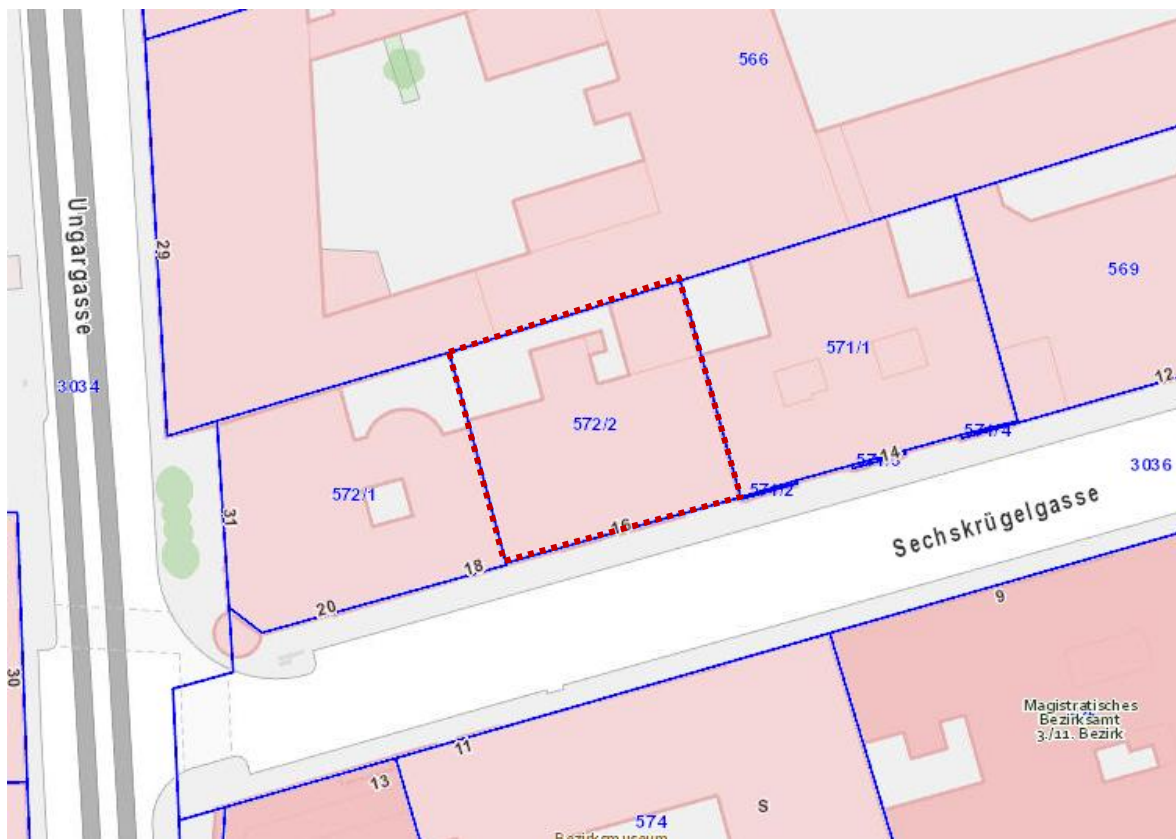


Abbildung: Lage der Liegenschaft (Quelle: Vienna GIS; rot markiert)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche gemäß Grundbuchauszug vom 24.09.2025 von 385 m<sup>2</sup> auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist rechteckig, (*siehe o.a. Abbildung bzw. DKM*), das Niveau ist nahezu eben.

Die Liegenschaft wurde noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen. Die im Grundbuch angegebenen Flächen sind somit noch nicht als exakt zu bezeichnen. Die Grenzen sind somit im vorliegenden Kataster nicht rechtsverbindlich festgelegt. Nicht in den Grenzkataster übergeführte Grundstücke können erheblich vom Naturstand abweichen, es empfiehlt sich bei der Transaktion von größeren Liegenschaften entweder eine vorgelagerte detaillierte Prüfung der Flächen durch einen Zivilgeometer oder eine vertragliche Regelung über die tatsächlich vermessenen Flächen nach einer Grenzverhandlung (wobei naturgemäß eine Bandbreite in beide Richtungen bestehen kann).

**Gemäß BEV kann mit folgenden Genauigkeiten gerechnet werden:**

	Grenzpunkte				Flächen		
	cm-Bereich	cm- bis dm-Bereich	dm- bis m-Bereich	m-Bereich	hohe Präzision	Unschärfen <10%	Unschärfen >10%
Grenzkataster	✓				✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (zur Gänze)		✓			✓		
Grundsteuerkataster mit Folgevermessungen (Teil)			✓			✓	
Grundsteuerkataster ohne Folgevermessungen				✓			✓

Abbildung: Genauigkeit von Grenzen (Quelle: BEV)

### 3.3 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

#### Gutsbestand (A1 und A2 Blatt) eingeschränkt

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 2376  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Amelia\* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6088/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
572/2	GST-Fläche	385	
	Bauf. (10)	318	
	Bauf. (20)	67	Sechskrügelgasse 16

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a gelöscht

#### Eigentum (B Blatt) eingeschränkt

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

11 ANTEIL: 77/1544

Amelia Real GmbH. (FN 376018v)

ADR: Annagasse 3/33, Wien 1010

a 20354/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Eigentumsrecht

c 4603/2014 Wohnungseigentum an W Top 2, ER 2

k 8076/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-09-20 (HG Wien; 6 S 157/24 s)

#### Lasten (C Blatt) eingeschränkt

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 a 4603/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 laut Pkt VI, VIII, VI und X Wohnungseigentumsvertrag 2014-04-23

#### Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

Das A2-Blatt enthält idR öffentlich-rechtliche Anmerkungen. Es liegen im gegenständlichen Falle keine wertrelevanten öffentlich-rechtlichen Eintragungen bzw. Anmerkungen vor. Es besteht dazu somit keine gesonderte Wertrelevanz.

#### Anmerkungen zum B Blatt

keine

#### Dienstbarkeiten, Lasten (C Blatt)

Die vorhandene Intabulierung bezieht sich auf die Aufteilung der Aufteilung der Aufwendungen gem. §32 WEG 2002. Eine Wertrelevanz ist daraus nicht abzuleiten.

#### Auszug aus dem WE-Vertrag zu Punkt VI und X:

Die Betriebskosten für die Liegenschaft im Sinne des MRG sind abweichend von den Bestimmungen des § 32 Abs. 1 WEG 2002 analog den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Wohnungseigentumsobjektes zur Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte aufzuteilen.

Die Instandhaltungskosten sind entsprechend den Bestimmungen des WEG 2002 von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Liftbetriebs- und Erhaltungskosten werden zwischen den zur Liftbenützung Berechtigten entsprechend dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Ab dem auf die Bezugsfähigkeit der Wohneinheiten (Fertigstellungsmeldung) folgenden Monatsersten, jedenfalls aber ab deren jeweiliger tatsächlichen Benützung, trägt der jeweilige Eigentümer die mit den zu schaffenden Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Betriebs- und Instandhaltungskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen für die Liegenschaft.

#### X. Aufzug

Grundsätzlich sind alle Wohnungseigentümer berechtigt, die allein auf Kosten der Amelia GmbH, errichtete Aufzugsanlage zu benützen und dementsprechend grundsätzlich zur Bezahlung der Liftbetriebs- und Liftinstandhaltungskosten verpflichtet (s.o. Pkt. VI).

Hinsichtlich aller Wohnungseigentumsobjekte der Amelia GmbH, die im Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung noch an Altmietern vermietet sind, wird vereinbart, dass der jeweilige Wohnungseigentümer (bzw. dessen Rechtsnachfolger) dieser Altmietwohnungen solange keine Betriebs- und Instandhaltungskosten betreffend den Aufzug zu tragen hat, als die Amelia GmbH nicht dem jeweiligen Wohnungseigentümer oder auch dem Mieter gegen Ersatz der anteiligen Lifterrichtungskosten das Recht zur Benützung des Liftes ausdrücklich, schriftlich einräumt.

Beginnt die Amelia GmbH infolge Beendigung des Bestandes selbst den Lift regelmäßig zu benützen, so hat auch sie die Betriebs- und Instandhaltungskosten zu bezahlen. Verkauft sie die Wohnung weiter, so hat der neue Wohnungseigentümer ab dem Monat, in dem der vereinbarten Übergabezeitpunkt liegt, die Liftbetriebs- und Instandhaltungskosten zu bezahlen.

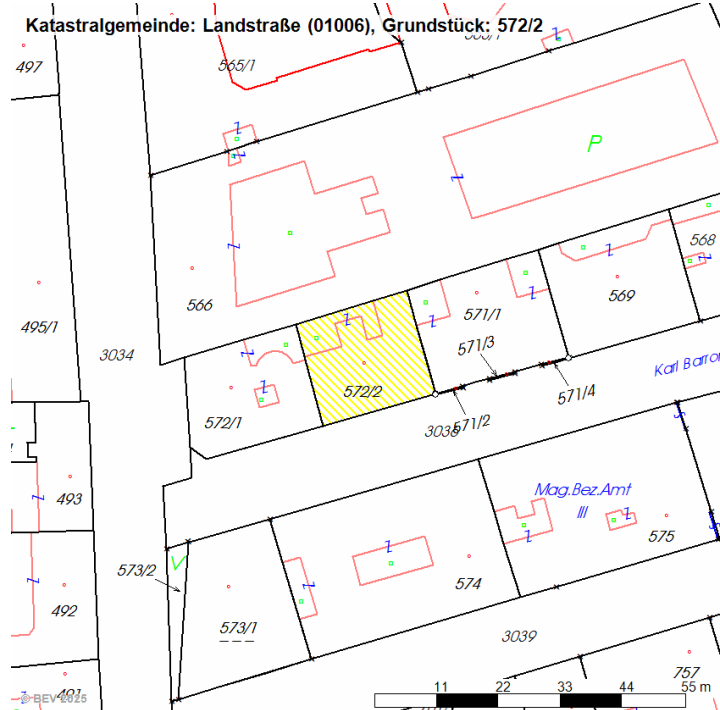
**Pfandrechte (C Blatt)**

Es sind keine Pfandrechte intabuliert. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich geldlastenfrei.

**Außerbücherliche Lasten**

Es wird gemäß Auskunft des Eigentümers angenommen, dass die gegenständliche Liegenschaft frei von außerbücherlichen Lasten ist. Es wurden keine außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

**Digitale Katastermappe (DKM)**



**Grenzkataster**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich w.o.a. noch nicht im Grenzkataster.

**Nutzung derzeit**

Das Gesamtobjekt wird gemäß den vorhergesehenen Widmungen (Wohnungen und Stellplätze) genutzt. Von einer widmungskonformen Nutzung wird in der Bewertung somit ausgegangen.

**Wohnungseigentum**

An der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

**Anmerkungen zum Nutzwertgutachten**

Der Sachverständige macht auf folgende methodische Auffälligkeiten im verbücherten Nutzwertgutachten vom 7. März 2014 aufmerksam:

- **Regelnutzwert der Wohnung Top 5:** Die Regelwohnung muss mit einem Nutzwert von 1,0 angesetzt werden. Im vorliegenden Gutachten wurden jedoch Abstriche und Zuschläge vorgenommen, was zudem zu einem Regelnutzwert abweichend von 1.0 führt.
- **Abstriche und Zuschläge kleiner 2 vH (§ 8 Abs. 2 WEG):** Entgegen den Vorgaben des § 8 Abs. 2 WEG wurden gem. o.a. Punkt bei Top 5 werterhöhende und wertmindernde Unterschiede berücksichtigt, die

unterhalb der Schwelle von 2 % liegen (hier 1 %). Solch geringe Abweichungen sind jedoch zu vernachlässigen.

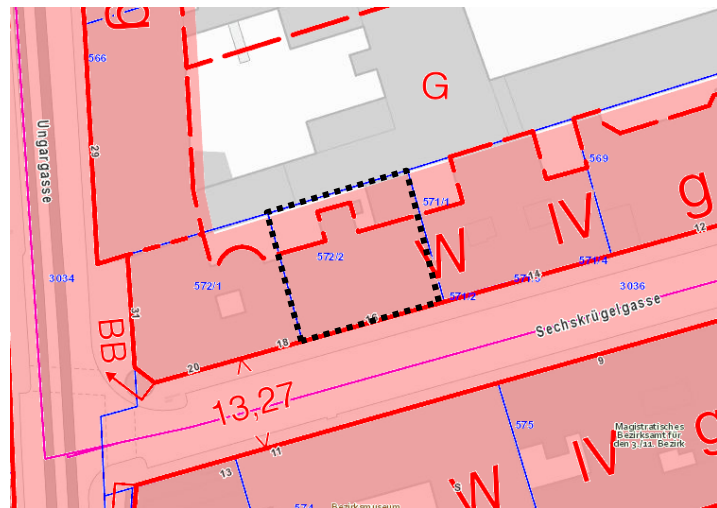
- **Doppelbewertung von Balkonzuschlägen:** Im Gutachten wurde für mehrere Wohnungen der Zuschlag für Balkone/Terrassen angesetzt, obwohl bereits die Regelwohnung über einen Balkon / eine Terrasse verfügt.

Aufgrund der begründeten Annahme, dass das vorliegende Nutzwertgutachten nicht den Bestimmungen des WEG 2002 entspricht (Verstoß gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung) könnte zukünftig eine Neufestsetzung erforderlich sein.

In der Bewertung wird im Falle einer erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte von einer SV-Haftung ausgegangen, wodurch seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Kosten zu tragen wären.

### Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan

Quelle: <https://www.wien.gv.at>



### Anmerkungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Quelle: <https://www.wien.gv.at>

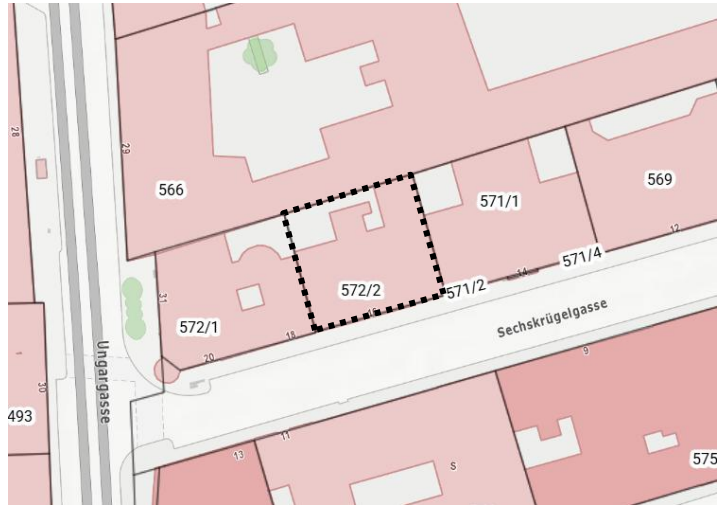
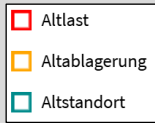
Samt Auszug aus dem Plandokument 7715 vom 20. September 2007, Pr. Zl. 3588/2007-GSV

**Widmung:** W – Wohngebiete  
**Bauklasse:** IV  
**Bauweise:** g – geschlossene Bebauung,  
**Zusätzl. Festlegungen:** G – gärtnerische Ausgestaltung

Grundsätzlich wird im Gutachten von einer widmungskonformen Bebauung und Nutzung der Liegenschaft ausgegangen.

### Altlasten GIS

Quelle: [altlasten.gv.at](http://altlasten.gv.at)



Die gegenständliche Liegenschaft ist (derzeit) nicht im Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

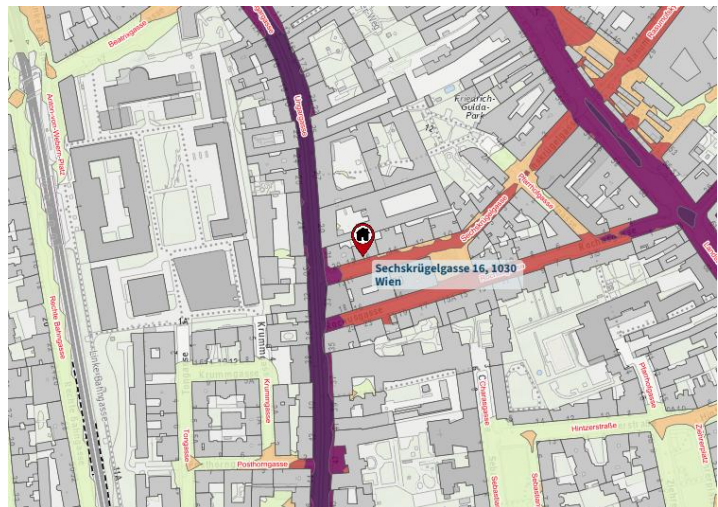
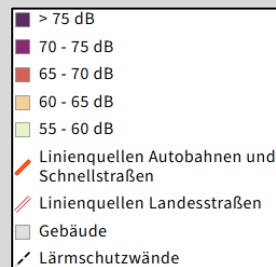
### Anmerkungen zum Altlasten GIS

Quelle: Altlastensanierungsgesetz – ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr. 30/2024

Der Altlastenatlas ist eine digitale Datenbank, die Informationen zu Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten enthält. Diese wird von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt. Ziel des Altlastenatlases ist die transparente Speicherung und Aufbereitung von Daten zu potenziellen Umweltrisiken und Kontaminationen. Auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) werden Standorte veröffentlicht, bei denen eine erhebliche Kontamination oder ein Risiko vorliegen könnte. Dies umfasst auch deren Risikoabschätzungen und Prioritätenklassifizierungen.

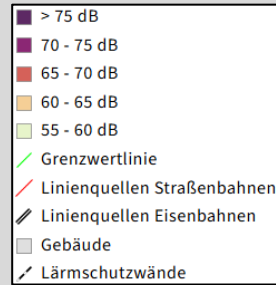
### Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)



Derzeit treten auf der Liegenschaft (straßenseitig) Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von max. 70 dB (straßenseitig an der Seitenberggasse) auf.

**Lärmkataster (Schienenverkehr  
2022, 24h Durchschnitt)**  
Quelle: „Lärminfo“ auf [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)



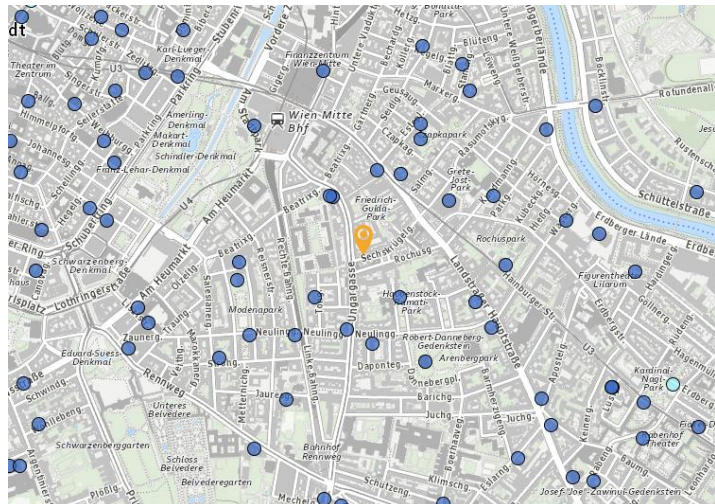
Derzeit treten auf der Liegenschaft keine Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf.

**Fazit Lärmimmissionen**

Es wirken keine bewertungsrelevanten Lärmimmissionen auf die Liegenschaft ein.

**Mobilfunkkataster**

Quelle: [BMVIT – Senderkataster auf www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at)



In unmittelbarer Entfernung zur Liegenschaft befinden sich keine Mobilfunksendeanlagen. Ab einer Entfernung von ca. 100 m bis 150 m zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehrere Sendestationen für Mobilfunk mit den derzeit üblichen Technologien.

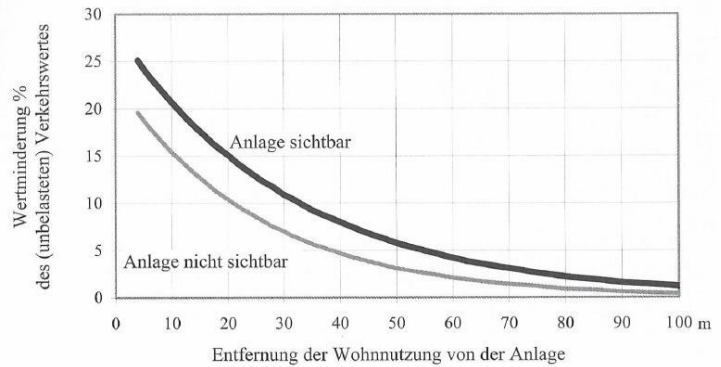
Mobilfunksendeanlagen verursachen grundsätzlich Immissionen in Form von Elektromog, also die Emission von physikalischen Kraftfeldern.

**Anmerkungen zum  
Mobilfunkkataster<sup>6</sup>**

Grundsätzlich ist im städtischen Bereich von einer hohen Dichte an Sendestationen auszugehen.

Im gegenständlichen Fall ist daher von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen (Siehe auch die u.a. Abbildung über die Wertrelevanz von Sendestationen in Bezug auf die Entfernung zur Liegenschaft und auf die Sichtbarkeit).

<sup>6</sup> vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 826

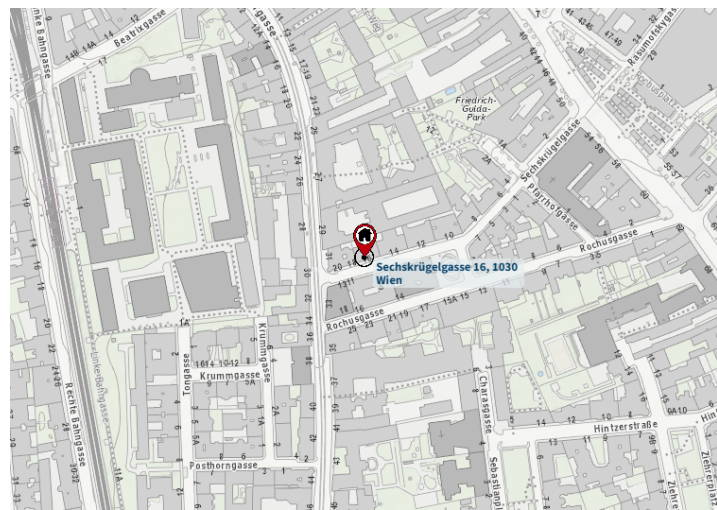


**Geruchsimmissionen**

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren keine störenden Geruchsimmissionen wahrnehmbar.

**Naturgefahren**

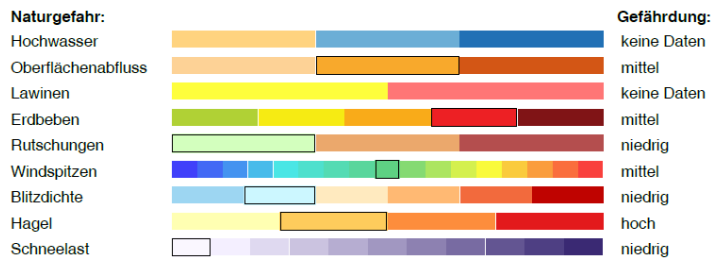
Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)



Laut des elektronischen Auskunftssystems „HORA- Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.







**HORA Pass**

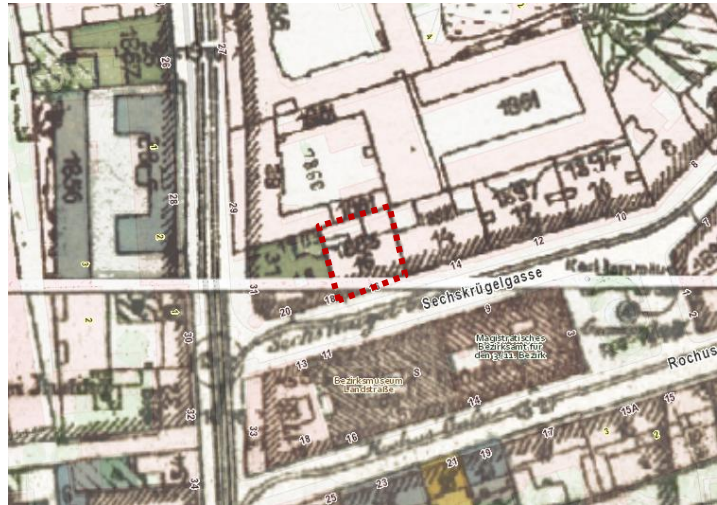
Quelle: Umweltbundesamt, HORA System, [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)



### Kriegsschadenkataster

Quelle: <https://www.wien.gv.at>

	Totalschaden
	Ausgebrannt
	Schwerer Schaden
	Leichter Schaden
	Bombentreffer
	Beschuss



Auszug aus dem Kriegssachschadenplan aus 1946. Es sind keine Schäden verzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Liegenschaft frei von Kriegsrelikten und sonstigen Altlasten ist.

## 3.4 Technische und wirtschaftliche Objektbeschreibung

### 3.4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

#### Wohnhausanlage auf EZ 2376

Die gegenständliche Liegenschaft stellt ein typisches Altwiener Zinshaus der Gründerzeit dar. Gemäß des Nutzwertgutachtens wurden in den Jahren 2012/2013 alle Bestandswohnungen saniert sowie Wohnungen im 5. Stock sowie im Dachgeschoss geschaffen.

Das Objekt wird für Wohnzwecke genutzt, gemäß Nutzwertgutachten vom 07.03.2014 bestehen 17 selbstständige Wohnungseigentumsobjekte. Diese setzen sich aus 12 Wohnungen, verteilt auf sieben Geschosse (EG, 5 OG, DG) und 5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zusammen. Die Gesamtnutzfläche der Wohnungen (exkl. Freiflächen und Zubehör WE) beträgt gemäß Nutzwertgutachten ca. 1.337,91 m<sup>2</sup>. Den Wohnungen sind Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzflächen des Nutzwertgutachtens geringfügig von denen des Ausführungsplans abweichen. Als Bewertungsflächen werden die Nutzflächen des Nutzwertgutachtens herangezogen.

Die Garage ist im Erdgeschoss situiert. Das Objekt ist unterkellert, im Kellergeschoss befinden sich Nebenräume und die Kellerabteile (Einlagerungsräume). Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschosse werden, mit Ausnahme der Garage im EG, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus sowie eine Liftanlage.

<b>Zugang, Zufahrt</b>	Der Zugang zur Liegenschaft sowie die Zufahrt zur Garage erfolgen von der Sechskrügelgasse aus.								
<b>Bauweise</b>	Massive Bauweise (Ziegel, Stahlbeton, Tramdecken)								
<b>Baujahr</b>	Gemäß der Gebäudeinformationsdatenbank der Stadt Wien <sup>7</sup> wurde das Zinshaus ursprünglich in der Periode der Gründerzeit errichtet (Periode zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1918). Der Umbau, die Sanierung erfolgte ca. in 2013.								
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Dachgeschoss								
<b>Liftanlage</b>	Vorhanden, die barrierefreie Erreichbarkeit ist allerdings nicht gegeben.								
<b>Allgemeinräume und Allgemeinflächen</b>	Auf der Liegenschaft bestehen Allgemeinflächen in Form eines Müllraumes, KIWA- und Fahrradabstellbereiche im EG und die üblichen Technikräume.								
<b>Haustechnik</b>	Die Wohnungen werden über individuell in den Einheiten installierte Gasthermen beheizt / warmwasserversorgt.								
<b>Energieausweis</b>	Gemäß Energieausweise vom 25.10.2023 von <i>Mag. Arch. Erwin Perauer</i> ergeben sich die unten angeführten Werte hinsichtlich des Heizwärmebedarfs und der Energieeffizienzklasse:  <table border="0"> <tr> <td><u>Altbaugeschosse:</u></td> <td><u>Aufstockung, Dachgeschoss:</u></td> </tr> <tr> <td>Energieeffizienzklasse: „D“</td> <td>Energieeffizienzklasse: „C“</td> </tr> <tr> <td>HWB<sub>Ref,SK</sub>: 104,0 kWh/m<sup>2</sup>a</td> <td>HWB<sub>Ref,SK</sub>: 66,6 kWh/m<sup>2</sup>a</td> </tr> <tr> <td>f<sub>GEE</sub>: 1,41</td> <td>f<sub>GEE</sub>: 0,95</td> </tr> </table>	<u>Altbaugeschosse:</u>	<u>Aufstockung, Dachgeschoss:</u>	Energieeffizienzklasse: „D“	Energieeffizienzklasse: „C“	HWB <sub>Ref,SK</sub> : 104,0 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,SK</sub> : 66,6 kWh/m <sup>2</sup> a	f <sub>GEE</sub> : 1,41	f <sub>GEE</sub> : 0,95
<u>Altbaugeschosse:</u>	<u>Aufstockung, Dachgeschoss:</u>								
Energieeffizienzklasse: „D“	Energieeffizienzklasse: „C“								
HWB <sub>Ref,SK</sub> : 104,0 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,SK</sub> : 66,6 kWh/m <sup>2</sup> a								
f <sub>GEE</sub> : 1,41	f <sub>GEE</sub> : 0,95								

### 3.4.2 Fotodokumentation (Außenbereiche, allgemeine Innenbereiche)



Abbildung: Ansicht Liegenschaft



Abbildung: Zugang zur Liegenschaft und Zufahrt zur Garage (Befundaufnahme 2024)

<sup>7</sup> vgl. [www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gebaeuedaten.html](http://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gebaeuedaten.html)



Abbildung: Eingangsbereich EG



Abbildung: Zugang zur Wohnung Top 2



Abbildung: Müllbereich (Befundaufnahme 2024)



Abbildung: Fassade Innenhof (Befundaufnahme 2024)



Abbildung: Zugang Kinderwagenabstellraum  
(Befundaufnahme 2024)

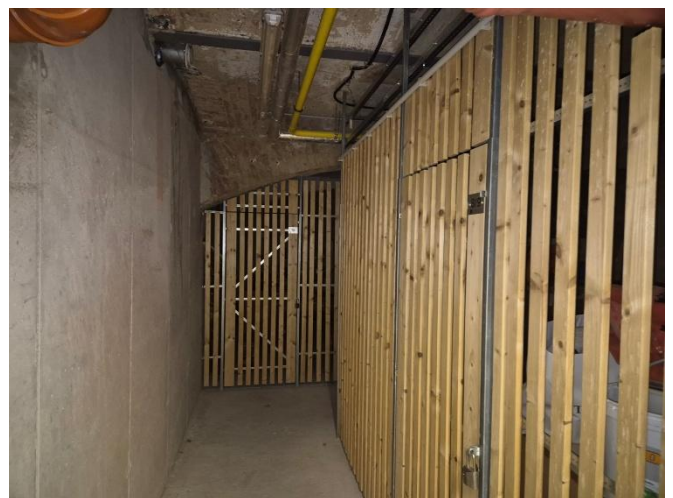


Abbildung: Einlagerungsräume



Abbildung: Lift (Befundaufnahme 2024)



Abbildung: Stromzähler (Befundaufnahme 2024)

### 3.4.3 Bestandspläne Zinshaus

Die folgenden Pläne wurden dem Ausführungsplan vom 07.10.2013 entnommen.

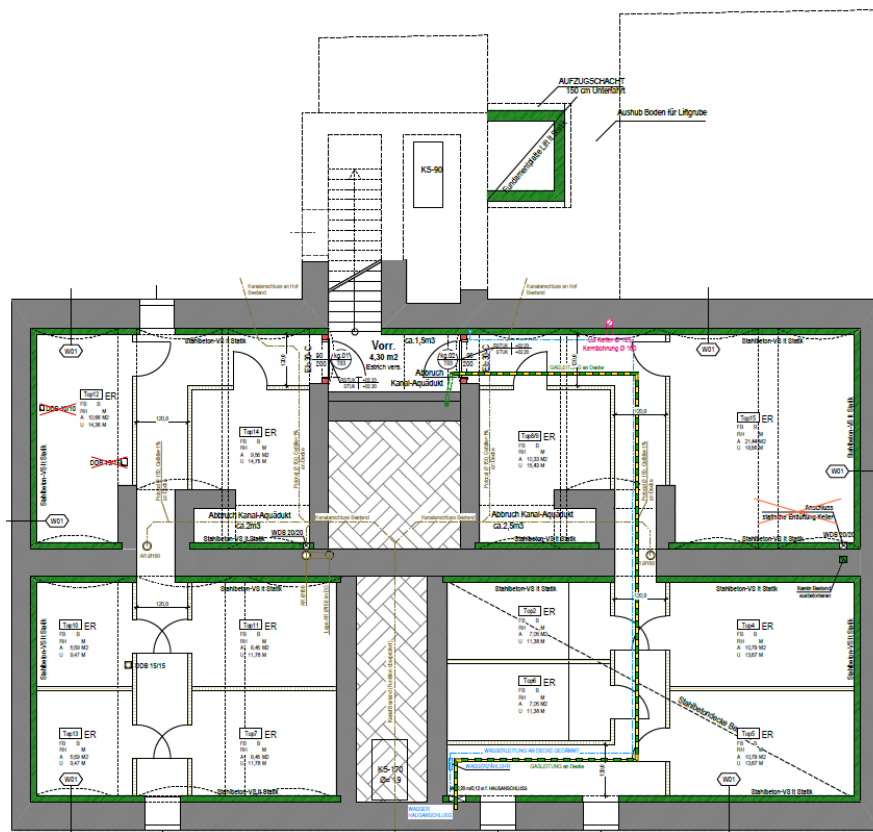


Abbildung: Grundriss Kellergeschoss

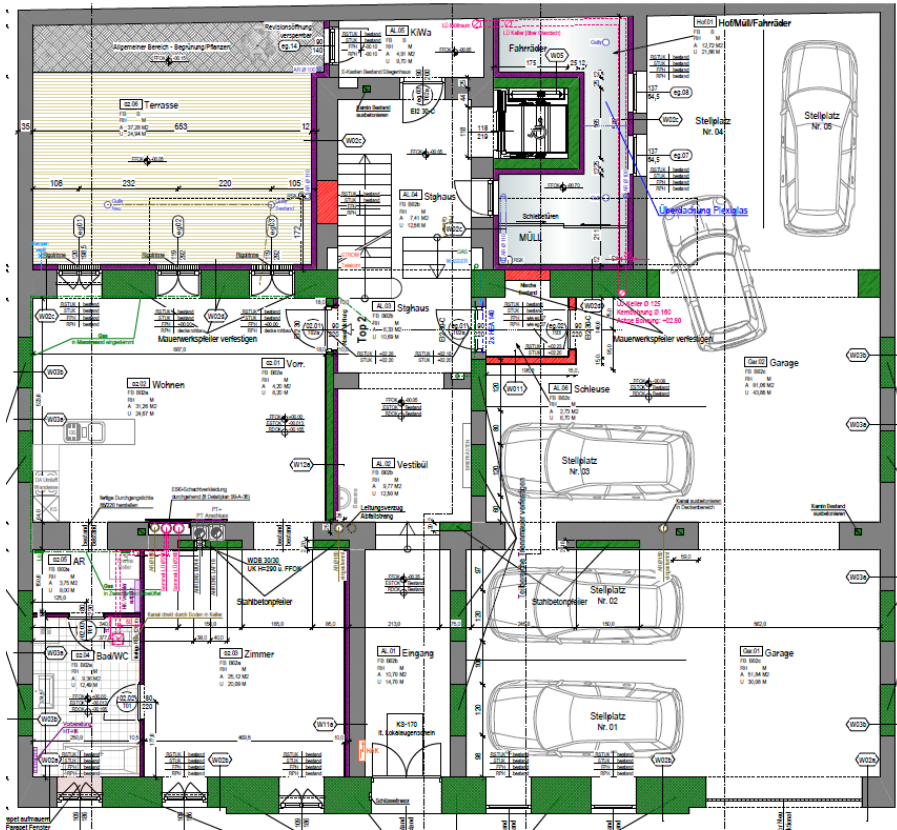


Abbildung: Grundriss Erdgeschoss

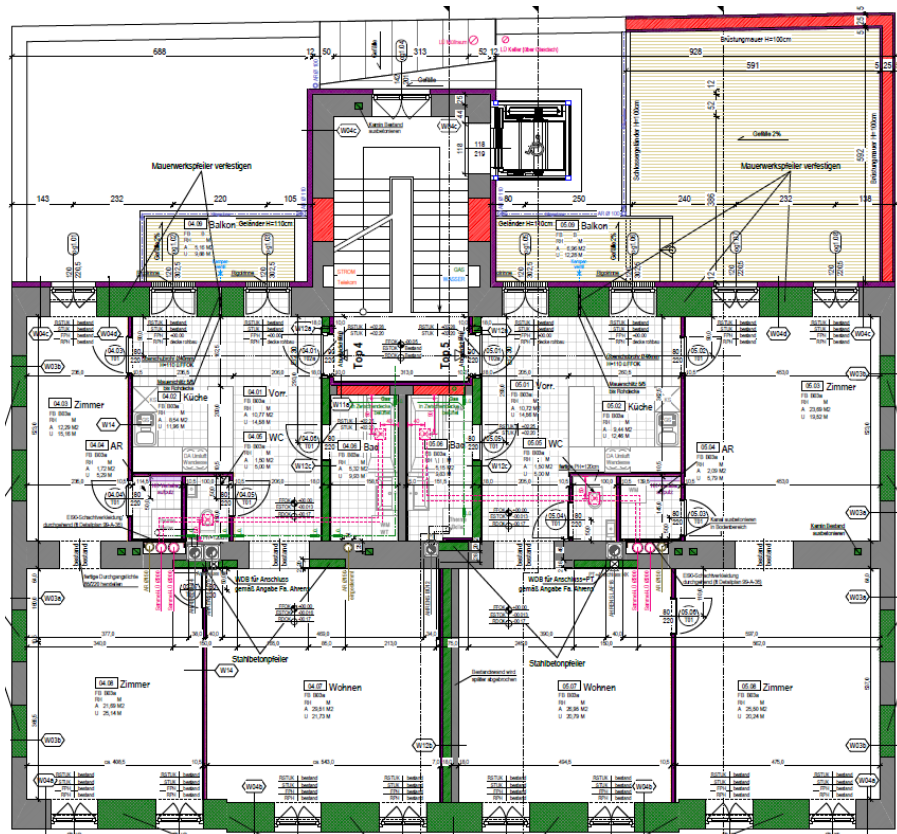


Abbildung: Grundriss 1. Obergeschoss

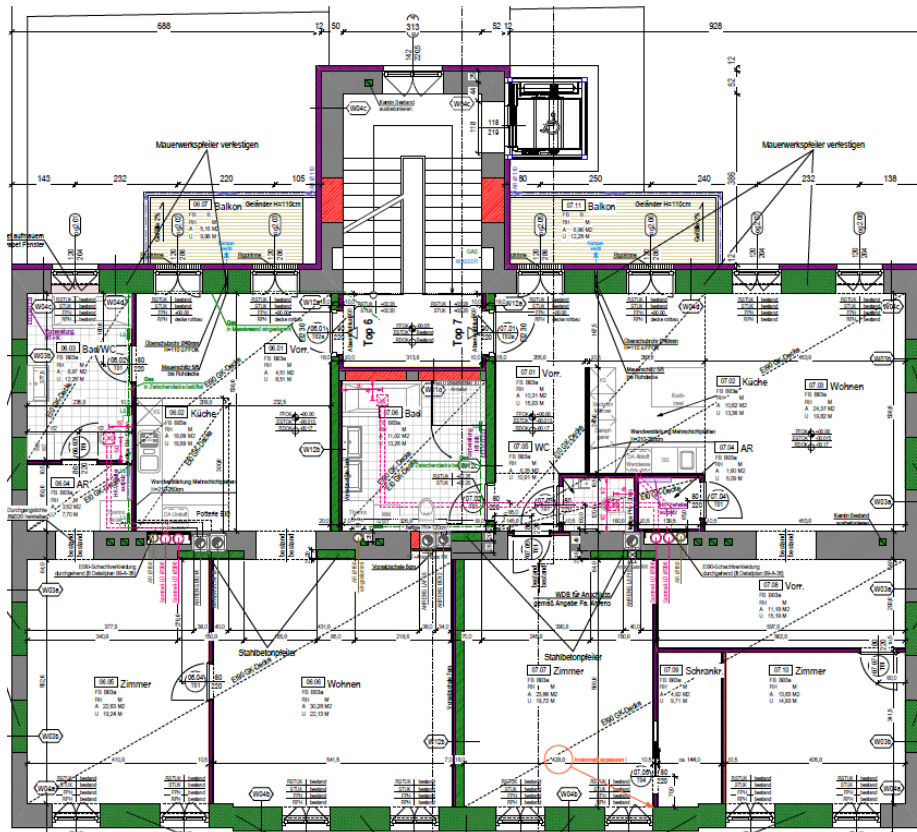


Abbildung: Grundriss 2. Obergeschoss

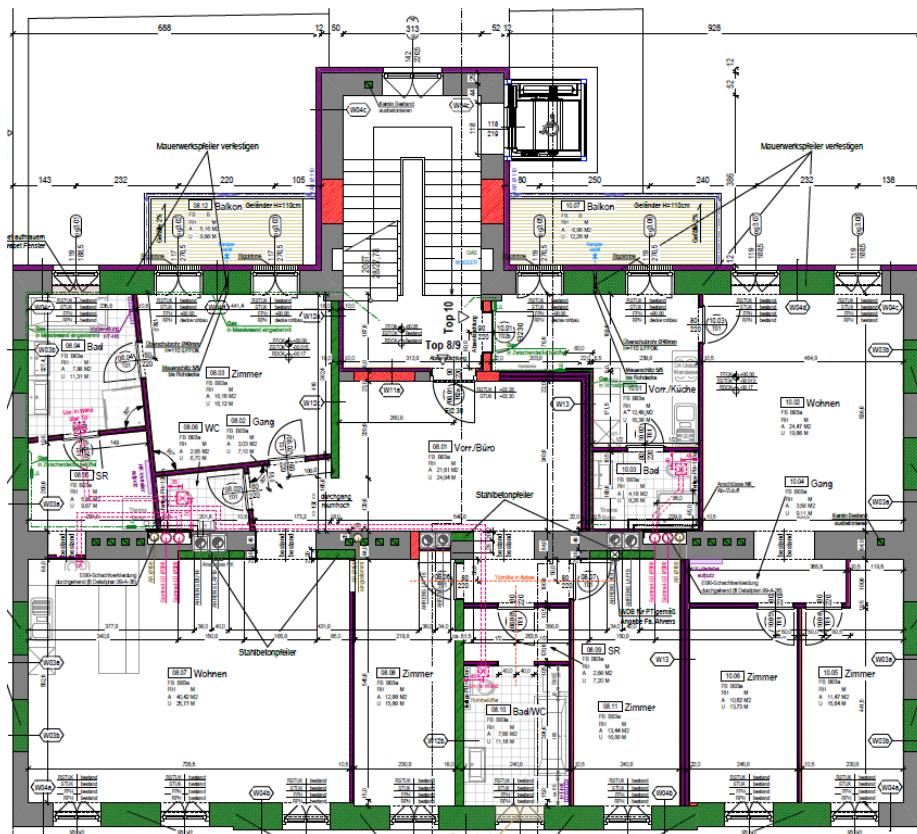


Abbildung: Grundriss 3. Obergeschoss

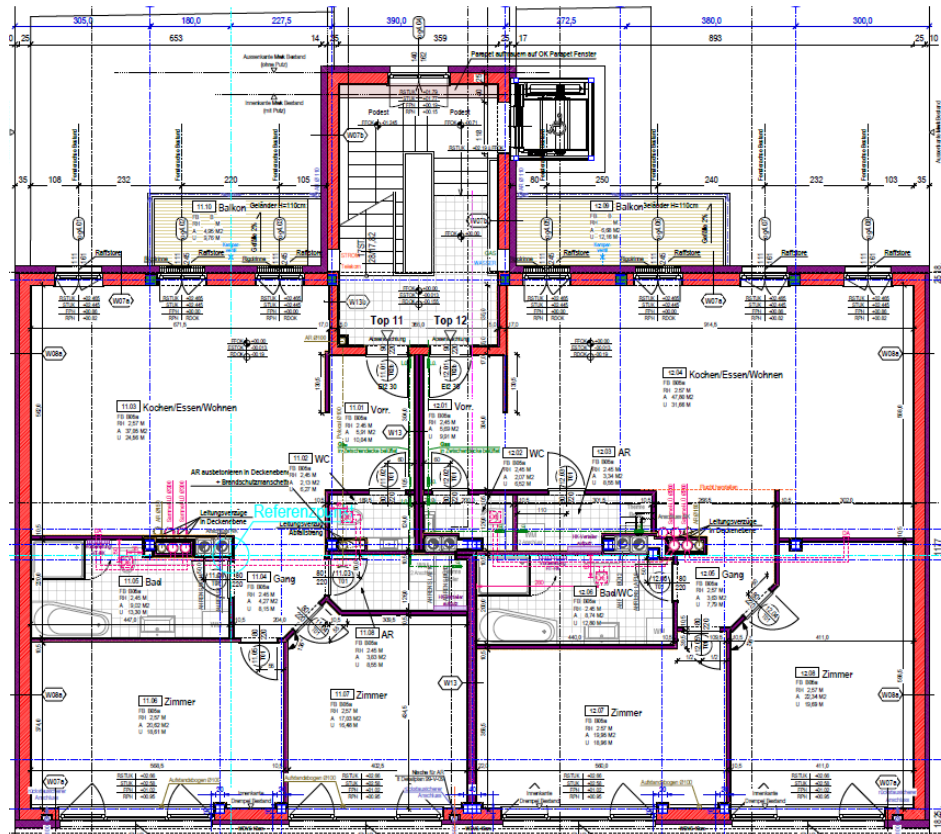


Abbildung: Grundriss 4. Obergeschoss

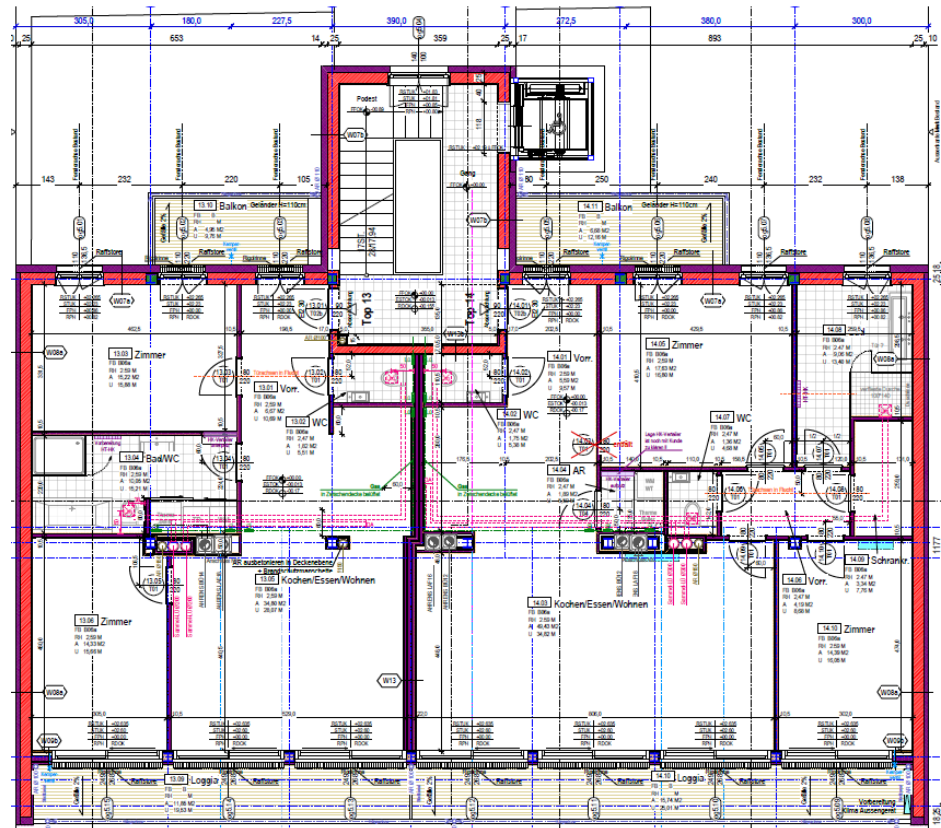


Abbildung: Grundriss 5. Obergeschoss

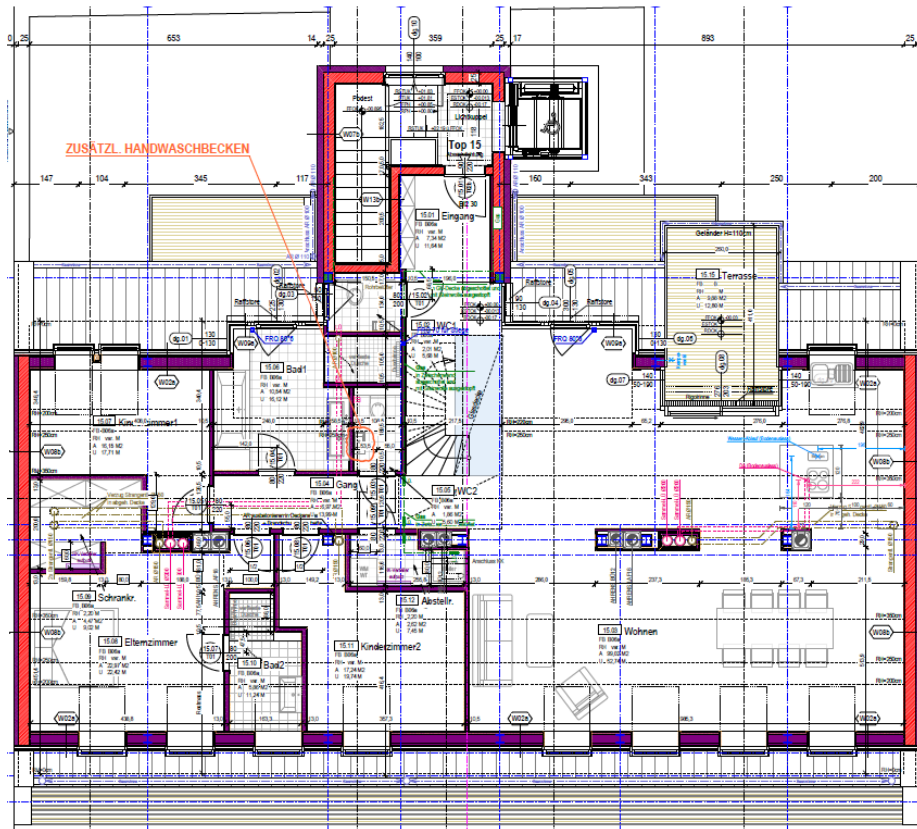


Abbildung: Grundriss Dachgeschoss

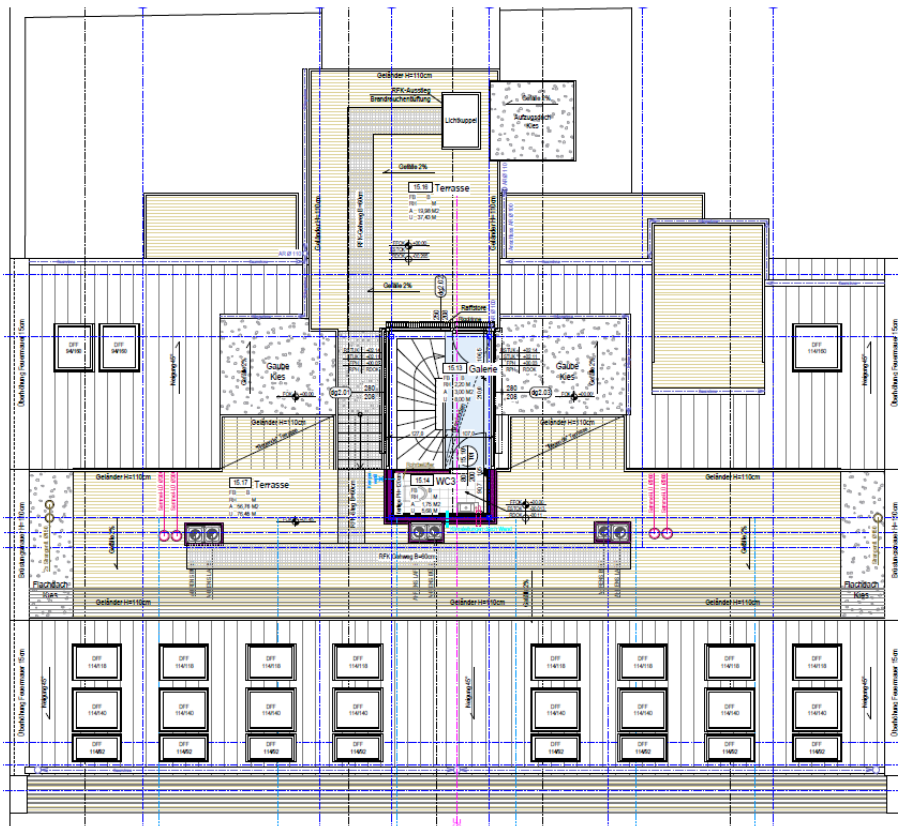


Abbildung: Grundriss Galerie

### 3.4.4 Beschreibung Wohnung Top 2

#### Lage, Zugang, Orientierung

Die gegenständliche Eigentumswohnung Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoss des Objektes. Die Wohnung ist Richtung Norden zum Innenhof sowie Richtung Süden zur Sechskrügelgasse orientiert, die Belichtung / Belüftung erfolgt somit zweiseitig. Der Zugang zum gegenständlichen Bewertungsobjekt erfolgt über den zentralen Eingangsbereich. Die Barrierefreiheit bis zur Wohnung ist allerdings nicht gegeben. Der Einlagerungsraum ER 2 (Zubehör WE) befindet sich im Kellergeschoss.

#### Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten vom 07.03.2014

Nutzfläche iSd WEG 2002 gesamt ca.: **74,62 m<sup>2</sup>**  
Terrasse ca.: **29,22 m<sup>2</sup>**

#### Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

Top 2	Raum	Flächenform	Detailmaße	Einzelfläche	Raumfläche	Summe	
Wohnung Erdgeschoss	Zimmer	Rechteck	6,88*5,215	35,879			
	m. Kochgel.	Rechteck	-1,90*0,10	-0,190			
		Rechteck	2*1,17*0,54	1,264			
		Rechteck	1,18*0,16	0,189	37,14		
	Zimmer	Rechteck	4,675*5,335	24,941	24,94		
	Bad/WC	Rechteck	2,475*3,705	9,170			
		Rechteck	-0,94*0,19	-0,179	8,99		
	AR	Rechteck	2,51*1,485	3,727	3,55		
						<b>Nutzfläche</b>	<b>74,62</b>
	Zuschlag	Terrasse	Rechteck	6,56*4,455	29,225	29,22	29,22
Zubehör	ER 2	Rechteck	3,73*1,83	6,826	6,83	6,83	

#### Raumeinteilung der Wohnung

Raumeinteilung gemäß Planunterlagen:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Zimmer
- 1 Bad/WC
- 1 Abstellraum

Gemäß Befundaufnahme bestehen in der gegenständlichen Einheit kein Vorraum und keine Küche / Kochnische und würde diese bei einer potenziellen Vermietung somit nicht den Kriterien der *Kategorie A* (gem. MRG) entsprechen.

#### Zubehör WE

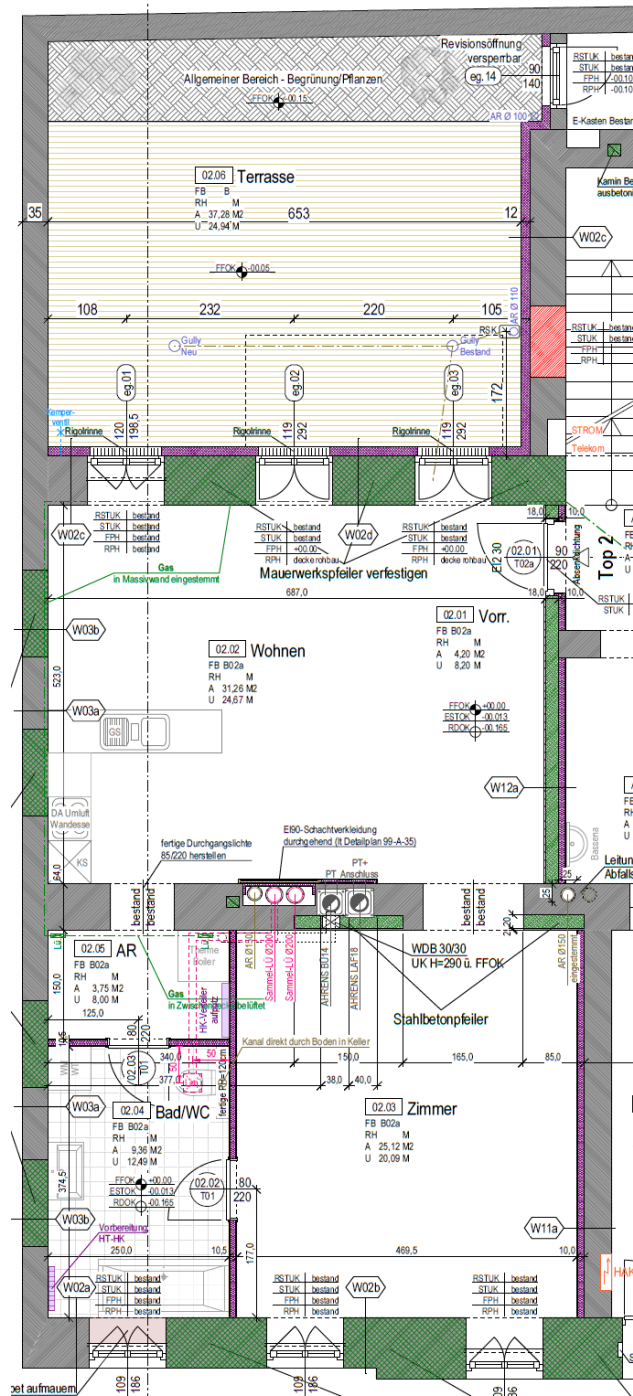
Der Wohnung ist der Einlagerungsraum 2 (ER 2) mit einer Nutzfläche von ca. 6,83 m<sup>2</sup> als Zubehör WE zugeordnet.

#### Freiflächen des WE Objektes

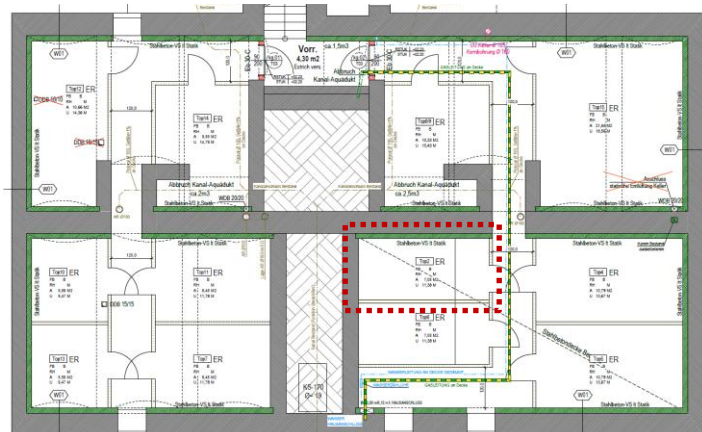
Terrasse ca.: 29,22 m<sup>2</sup>

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen und dem Nutzwertgutachten ist der Schotterstreifen als allgemeiner Teil der Liegenschaft an die Terrasse angrenzend gewidmet. Die Befundaufnahme zeigt jedoch, dass dieser Bereich nicht über die allgemeinen Flächen zugänglich ist, sondern lediglich über ein Fenster im Fahrradraum erreicht werden kann. Es liegt keine Benützungsvorschrift für Top 2 für diese Fläche vor.

**Grundrissplan Wohnung**  
(entnommen dem Ausführungsplan)



**Grundrissplan Einlagerungsraum 2 (ER 2)**  
(entnommen dem Ausführungsplan, Einlagerungsraum = rot markiert)



<b>Zustandsbeschreibung</b>	<p>Das gegenständliche WE Objekt befindet sich gemäß der Befundaufnahme in einem „sehr guten“ Zustand. Wie bereits erwähnt wurden in den Jahren 2012/2013 sämtliche Bestandswohnungen umgebaut / saniert.</p> <p>Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass sich im Bereich des Badezimmers teilweise der Estrich gesenkt hat. Darüber hinaus sind aufgrund des längeren Leerstands sowie der Nichtbenutzung geringfügige Renovierungsarbeiten vorzunehmen.</p>
<b>Zustandsbeurteilung</b>	Zustandsnote gem. Heideck: annähernd 1,0 <sup>8</sup>
<b>Ausstattung</b>	<p>Böden: Parkett, Fliesen in Abstellraum, Bad/WC Türen: Holztüren Wände und Decken: weiß, Fliesen in Bad/WC Bad/WC: Waschbecken, Badewanne, WC, übliche Ausstattung, Fliesen Küche: nicht vorhanden Warmwasser/Heizung: Gastherme Terrasse zum Innenhof</p>
<b>Zubehör gem. LBG</b>	Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet. <sup>9</sup> Im gegenständlichen Fall ist kein wertrelevantes Zubehör im Sinne der Bewertungslehre vorhanden. Die vorhandenen Einrichtungsgegenstände sind auftragsgemäß nicht bewertungsrelevant.
<b>Barrierefreiheit</b>	Der Bewertungsgegenstand ist <u>nicht</u> barrierefrei bis zur Wohnungseingangstüre erreichbar.

### Fotodokumentation Wohnung Top 2



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer

<sup>8</sup> **Sehr gut:** neuwertig, mängelfrei

<sup>9</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Zimmer



Abbildung: Bad/WC



Abbildung: Bad/WC



Abbildung: Bad/WC



Abbildung: Bad/WC

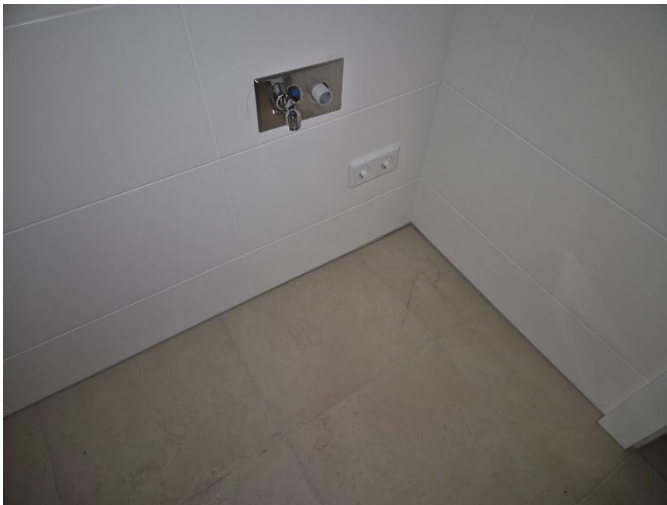


Abbildung: Estrichsenkung im Bad

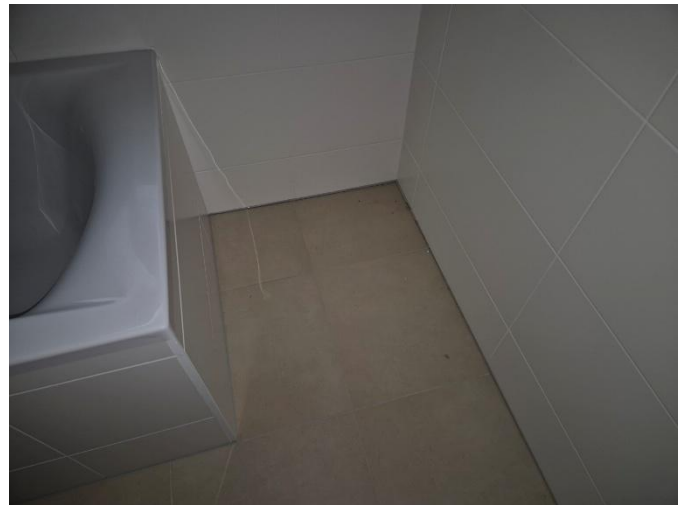


Abbildung: Estrichsenkung im Bad



Abbildung: Abstellraum



Abbildung: Wohnzimmer



Abbildung: Wohnzimmer



Abbildung: Wohnzimmer



Abbildung: Wohnzimmer



Abbildung: Terrasse

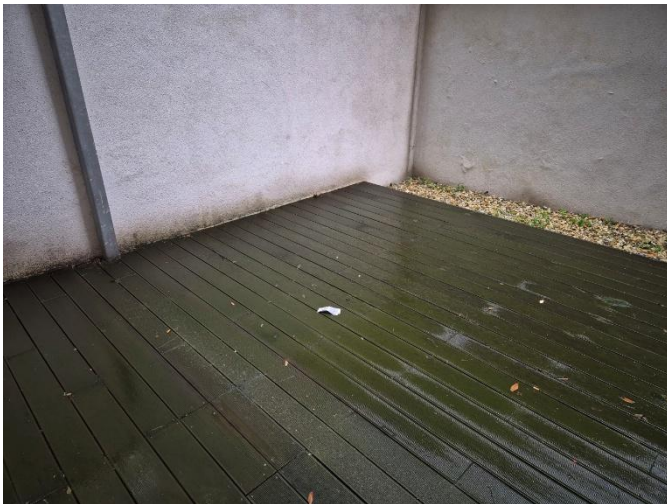


Abbildung: Terrasse



Abbildung: Terrasse



Abbildung: Fassade hofseitig

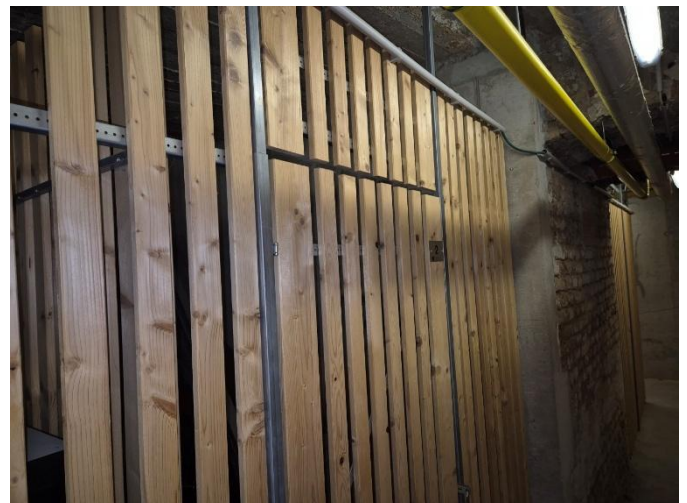


Abbildung: Einlagerungsraum ER 2

### 3.4.5 Bau- und Erhaltungszustand Gebäude

Bei den baulichen Anlagen wird von einem Bauwerk ausgegangen, dessen Grundsubstanz ein relativ hohes Alter (ca. 100 Jahre) aufweist. Diese Grundsubstanz (die tragende Gebäudestruktur) kann nicht grundlegend erneuert werden. Es ist im gesamten dennoch aufgrund der Generalsanierung / dem Umbau von einem „guten“ Erhaltungszustand auszugehen.

#### Zustandsbeurteilung:

sehr gut: keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht

**gut: kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen**

durchschnittlich: seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Verbesserungen durchgeführt

renovierungsbed.: renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar: nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig

### 3.4.6 Angaben der Hausverwaltung

- Stand Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023: € 28.036,69
- Stand Instandhaltungsrücklage Lift zum 31.12.2023: € 24.646,56
- Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (lt. NWGA) ab 01.01.2025 ca.: € 2,55

Es wird im Zuge der Bewertung angenommen, dass keine wertrelevanten Mängel oder Rückstände bestehen. Darüber hinaus bestehend gemäß Auskunft der Hausverwaltung keine außerbücherlichen Darlehen seitens der Wohnungseigentümergeinschaft.

### 3.4.7 Baurecht, Genehmigungsstatus

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

### 3.5 Zubehör gem. LBG

Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet.<sup>10</sup> Im gegenständlichen Fall ist kein Zubehör im Sinne der Bewertungslehre vorhanden.

### 3.6 Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

<sup>10</sup> vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.30

## 4. Gutachten

### 4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Liegenschaft EZ 2376, inneliegend in KG 01006 Landstraße (WE Objekt Wohnung Top 2 samt Zubehör), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG §2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorlieben, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

#### **Dazu normiert das LBG unter §2:**

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

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

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.<sup>11</sup>*

Der ermittelte Verkehrswert entspricht somit dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.<sup>12</sup>

### 4.2 Methode der Wertermittlung

#### 4.2.1 Allgemeines

In §3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter §3:

*§ 3. (1) 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.*

*(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.<sup>13</sup>*

---

<sup>11</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>12</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

<sup>13</sup> vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren, das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessenausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessenausgleich abstellen.<sup>14</sup>

#### **4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens**

##### **Vergleichswertverfahren**

Der Wert von Eigentumswohnungen wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut (direkt) vergleichbar sind (unbebaute) Grundstücke und Eigentumswohnungen, weshalb das Verfahren hauptsächlich zur Bodenwertermittlung und zur Ermittlung des Wertes von Eigentumswohnungen herangezogen wird.<sup>15</sup>

##### **Dazu normiert das LBG unter § 4:**

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der 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.*

*(2) 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.*

*(3) 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.*

**Begründung der Verfahrenswahl:** Es handelt sich um eine typisch eigengenutzte Wohnung – diese ist derzeit auch frei verfügbar. Die Ertragserzielungsabsicht steht somit eindeutig im Hintergrund. Daher wird für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft das Vergleichswertverfahren herangezogen.

---

<sup>14</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

<sup>15</sup> vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

### 4.3 Vergleichswertermittlung

Da ein direkter Preisvergleich in der Regel aufgrund der Heterogenität der Vergleichsobjekte untereinander nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis mittels indirekten Preisvergleichs ermittelt.

Im gegenständlichen Fall wird die Anwendung von Zu- und Abschlägen zur Harmonisierung der zeitlichen Abstände der Vergleichspreise zum Bewertungsstichtag gewählt, da entsprechende Vergleichsliegenschaften (= idR neuwertige Wohnungen) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag auffindbar waren und somit diese Methode zielführend ist.

#### 4.3.1 Vergleichspreise Eigentumswohnungen

Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichsverfahrens bei der Verkehrswertermittlung sind:<sup>16</sup>

- eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften,
- die ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften mit der Bewertungsliegenschaft, die wertbestimmenden Merkmale müssen erfassbar sein,
- die zeitliche Nähe der verglichenen Verkaufstransaktionen zum Bewertungsstichtag der Bewertungsliegenschaft.

Bei der Feststellung des Vergleichswertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, dieselbe Widmung (Nutzung zu Wohnzwecken), sowie eine ähnliche Verkehrsanbindung maßgebend. Von den verglichenen Objekten wird diese Vergleichbarkeit angenommen.

Die Auswertung der Kaufpreise erfolgt mittels Bildung des arithmetischen Mittels über die Einzelwerte, die örtlich erhoben wurden. Preise, die von vornherein eine große Abweichung aufweisen, oder von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, werden von vornherein ausgeschieden.

#### Erläuterungen zur Vergleichspreiserhebung:

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im Bezirk Landstraße in Anlehnung an die Daten des IPS von 2021 – 2025 zugrunde gelegt (sehr gute Lage, Erstbezugswohnungen). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung ( $p$  in % p.a.,  $q=1+p$ ) und dem Zeitraum ( $n$ ) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung ( $q^n$ ) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **8,20 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

In der näheren Umgebung und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten folgende vergleichbare Kaufpreise (tatsächlich transaktionierte Eigentumswohnungen) recherchiert werden:

<sup>16</sup> vgl. teilweise Seiser / Kainz (2011), S. 365

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Preis/m <sup>2</sup> [€]	Anpassung (Zeit) <sup>1</sup> Jahre /		
									Faktor	Preis/m <sup>2</sup> [€]	
1	01006	1663	5717	2024	20.06.2024	54,60	420.000	7.692,31	1,26	1,1044	8.495,38
2	01006	1675	1122	2024	23.01.2024	35,00	162.000	4.628,57	1,67	1,1407	5.279,67
3	01006	183	1110	2023	26.01.2023	73,59	470.000	6.386,74	2,66	1,2332	7.876,32
4	01006	3828	1551	2023	20.01.2023	76,21	649.000	8.515,94	2,68	1,2352	10.518,70
5	01006	3818	2838	2023	30.03.2023	61,38	340.000	5.539,26	2,48	1,2159	6.734,97
6	01006	3818	4500	2025	09.05.2025	63,91	260.000	4.068,22	0,38	1,0304	4.191,90
7	01006	1151	5747	2023	22.05.2023	47,27	375.000	7.933,15	2,34	1,2025	9.539,76
8	01006	1151	393	2024	19.12.2023	40,09	259.000	6.460,46	1,76	1,1488	7.421,70
9	01006	3729	7529	2025	07.07.2025	56,22	405.000	7.203,84	0,21	1,0167	7.324,06
10	01006	2782	7590	2024	24.07.2024	92,05	585.000	6.355,24	1,17	1,0966	6.969,12
11	01006	2779	2864	2024	21.03.2024	51,36	290.000	5.646,42	1,51	1,1264	6.359,98
12	01006	102	4557	2025	25.04.2025	54,00	285.000	5.277,78	0,41	1,0328	5.451,10
13	01006	1077	4387	2023	10.05.2023	76,73	460.000	5.995,05	2,37	1,2054	7.226,22
14	01006	2595	2736	2023	07.02.2023	90,00	640.000	7.111,11	2,63	1,2303	8.748,94
15	01006	556	10751	2024	05.12.2024	59,56	249.000	4.180,66	0,80	1,0651	4.452,73
16	01006	518	9556	2024	02.10.2024	74,44	282.872	3.800,00	0,98	1,0803	4.105,12
17	01006	1479	5153	2024	23.05.2024	52,97	220.000	4.153,29	1,34	1,1114	4.615,91
18	01006	506	8476	2023	11.10.2023	96,59	340.000	3.520,03	1,95	1,1661	4.104,78
19	01006	505	2777	2023	23.03.2023	63,45	350.000	5.516,15	2,50	1,2178	6.717,45
20	01006	195	4097	2024	16.04.2024	50,61	250.000	4.939,74	1,44	1,1202	5.533,39
21	01006	195	1927	2024	05.03.2024	27,46	199.000	7.246,90	1,55	1,1299	8.188,51
22	01006	195	10310	2023	07.12.2023	29,11	220.000	7.557,54	1,80	1,1524	8.709,42
23	01006	1090	5495	2023	12.06.2023	74,00	605.000	8.175,68	2,28	1,1968	9.785,02

Bewertungsstichtag **24.09.2025**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden.

**arithmetisches Mittel 6.884,79 €**

Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt diesen vorläufigen Vergleichswert.

<sup>1</sup>Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKO von 2021 bis 2025:

**Eigentumswohnungen Erstbezug Wien 1030 (s.g. Wohnlage, s.g. Wohnwert)**

	durchschnittliche			gewichteter Mittelwert
	Zeitraum	Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	
Preisentwicklung	2021-2022	6,45%	5,00%	8,24%
	2022-2023	14,61%	15,00%	
	2023-2024	8,89%	30,00%	
	2024-2025	6,12%	50,00%	

100,00%

**Mittelwert gerundet 8,20%**

Ausreißertest:	
125% (vom Mittelwert)	8.605,99 €
75% (vom Mittelwert)	5.163,59 €

**arithmetisches Mittel NEU 6.890,61 €  
gerundet 6.890,00 €**

Abbildung: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in der KG 01006

Der vorläufige Vergleichswert (= Zwischenwert) von vergleichbaren Eigentumswohnungen in der gegenständlichen Lage beträgt:

**€ 6.890,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche**

(Basis idR Erstbezugswohnungen)

Da der vorläufige Vergleichswert auch Wohnungen in den Regelgeschossen umfasst und sich die Wohnung Top 2 im Erdgeschoss befindet, mit Ausrichtung sowohl direkt zur Sechskrügelgasse auf Straßenniveau als auch zum Innenhof, wird in diesem Fall ein Abschlag von 5,00 % als angemessen erachtet.

Für die notwendigen Renovierungsarbeiten infolge des Leerstands (vgl. Punkt 3.4.4) sowie für den fehlenden Vorraum und die fehlende Küche (als Raum bzw. Kochnische) – was insbesondere im Falle einer Vermietung zu einer Reduktion des erzielbaren Richtwerts führen würde und daher herzustellen ist – wird ein weiterer Abschlag angesetzt. Dieser wird mit 7,50 % bemessen und entspricht einem Betrag von ca. € 38.500 (€ 6.890/m<sup>2</sup> × 0,075 = € 517/m<sup>2</sup> × 74,62 m<sup>2</sup> = € 38.560), was in einer Bandbreite den voraussichtlich erforderlichen Investitionskosten entspricht.

Aufgrund der aktuellen Marktlage und der daraus resultierenden fehlenden Transaktionen sowie der bisher fehlenden Nachfrage ist ein gesonderter Abschlag (abweichend von der ÖNORM B 1802-1) vorzunehmen. Es liegen zwei Vergleichstransaktionen aus 2025 vor, deren zeitlich angepasster Vergleichswert ca. € 7.320,-- (Vergleichswert Nr. 9) sowie ca. € 5.450,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (Vergleichswert Nr. 12) betragen. Das arithmetische Mittel dieser Werte beträgt ca. € 6.390,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und liegt somit unter dem ermittelten durchschnittlichen Vergleichswert. Daher wird ein Abschlag von 10,00 % in Abzug gebracht, um die Marktlage abzubilden.

Vorläufiger Vergleichswert:	€	6.890,--
Abschlag Lage Erdgeschoss (direkt zur Straße):	- 5,00 % = - €	345,--
Abschlag Investitionskosten:	- 7,50 % = - €	517,--
Abschlag Marktlage:	- 10,00 % = - €	689,--
<hr/>		
Vergleichswert Wohnung Top 2:	€	5.340,--
<b>Vergleichswert Wohnung Top 2 gerundet:</b>	<b>€</b>	<b>5.340,--</b>

#### 4.4 Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Top 2

##### 4.4.1 Eingangsdaten

Der Vergleichswert der Wohnung Top 2 berechnet sich gemäß den getroffenen Annahmen wie folgt:

Der Vergleichswert der Liegenschaft beträgt bei **74,62 m<sup>2</sup>** Nutzfläche somit:

**€ 398.471,--**

Es sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen keine weiteren Anpassungen vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert daher direkt abzuleiten.

Vergleichswert = Verkehrswert € 398.471,--

Der **Verkehrswert** zum Bewertungsstichtag beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit für das gegenständliche WE Objekt gerundet:

**€ 398.000,--**

##### 4.4.2 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden auftragsgemäß keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt.



## 5. Zusammenfassung

Es ergeben sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Liegenschaft (WE Objekt Wohnung Top 2 samt Zubehör) EZ 2376, inneliegend in der KG 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag in der Höhe von:

**€ 398.000,--**

Die jeweiligen Verkehrswerte sind damit die zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichsten Preise, die im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaftsanteile erzielt werden können. Es wird abschließend festgehalten, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind. In den gegenständlichen Verkehrswerten sind Erwerbsnebenkosten sowie die Umsatzsteuer bzw. eine etwaige Vorsteuerkorrektur nicht berücksichtigt.

Wien, am 25.11.2025

		<p><b>SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.</b></p> <p>Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien</p>
--	---	---

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inklusive Anlagen, exklusive gesonderter Anhang.

## 6. Beilagen

### 6.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 2376

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Amelia\* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 6088/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
572/2 GST-Fläche 385  
Bauf.(10) 318  
Bauf.(20) 67 Sechskrügelgasse 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

11 ANTEIL: 77/1544

Amelia Real GmbH. (FN 376018v)

ADR: Annagasse 3/33, Wien 1010

a 20354/2012 Kaufvertrag 2012-03-29 Eigentumsrecht

c 4603/2014 Wohnungseigentum an W Top 2, ER 2

k 8076/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-09-20 (HG Wien; 6 S 157/24 s)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

7 a 4603/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 laut Pkt VI, VIII, VI und X

Wohnungseigentumsvertrag 2014-04-23

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

23.10.2025 08:38:35



## 7. Literaturverzeichnis

**Bammer, Otto / Brunner, Christian** (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.

**Bauer, Friedrich** (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012

**Bienert, Sven / Funk, Margret** (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.

**Bienert, Sven / Wagner, Klaus** (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.

**BKI Baukosten Gebäude** (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.

**Bobka, Gabriele**, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

**Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter** (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien

**Bundesgesetz** über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.

**Bundesgesetz** über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.

**Bundesgesetz**, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.

**Bundesgesetz**, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.

**Bundesgesetz**, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)

**Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.

**Dirnbacher, Wolfgang** (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.

**Eberhardt, Stephan / Klaubetz, Jürgen** (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Wien.

**Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth** (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.

**Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone** (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.

**Gartner, Herbert** (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.

**Gartner, Herbert** (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.

**Hackl-Miheljak, Judith / Holzapfel, Anton / Kohlmaier, Katharina** (2004): Der Liegenschafts Kauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

**Hausmann, Till / Vonkilch, Andreas** (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

**Hauswurz, Hans / Prader, Christian** (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

**Illeditz, Alexander / Illeditz-Rohr, Karin** (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

**Immobilienpreisspiegel der WKO**, (2013-2025): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**Kainz, Franz** (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

**Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen** (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

**Knittl, Carl / Holzapfel, Anton** (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

**Koepf, Hans** (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

**Krammer, Harald / Schiller, Jürgen / Schmidt, Alexander / Tanczos, Alfred** (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

**Kranewitter, Heimo** (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Lang, Veronika / Klinger, Michael** (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

**LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz** (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

**Pfnür, Andreas** (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

**ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3**: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**ÖNORM B 1800**: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

**Renner, Ulrich / Sohni, Michael** (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

**Riccabona, Christof** (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Hauptverband der Sachverständigen** (2007): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

**Schiller, Jürgen** (1999): LBG. In: **Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

**Schiller, Jürgen** (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013**: Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz** (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

**Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz** (2020): Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

**Der Sachverständige**, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 2/2025) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

**Simon**, Jürgen / **Kleiber**, Wolfgang / **Joeris**, Dagmar / **Simon**, Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

**Stabentheiner**, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

**Strafella**, Georg / **Karascsek**, Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

**Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich** (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

**Tanczos**, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

**Thunshirn**, Roman / **Podovsovník**, Franz / **Arsenijevic**, Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.

## **8. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)**

Anhang ./A Energieausweise

# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Sechskrügelgasse Aufstockung u. Dachgeschoße	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Innenräume konditioniert	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sechskrügelgasse 16	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	572/2	Seehöhe	171 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	$PEB_{SK}$	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
<b>C</b>	<b>C</b>			
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	721,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	243 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	576,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3642 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 989,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	808,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,46 m	mittlerer U-Wert	0,740 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	49,58	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 59,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 59,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 104,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,94
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 48 052 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 66,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 45 768 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 63,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 7 369 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 65 092 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 90,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,76
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,09
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,17
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 16 422 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 81 514 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 113,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 98 686 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 136,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern.,SK</sub> = 88 304 kWh/a	PEB <sub>n,ern.,SK</sub> = 122,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> = 10 382 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> = 14,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 19 794 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 27,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,95
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	25.10.2023
Gültigkeitsdatum	24.10.2033
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn ATELIER APOLLO ARCHITEKTUR

Unterschrift

# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Sechskrügelgasse Altbaugeschoße	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Innenräume konditioniert	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sechskrügelgasse 16	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	572/2	Seehöhe	171 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	$PEB_{SK}$	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>		<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>D</b>	<b>D</b>			
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ( $PEB_{ern}$ ) und einen nicht erneuerbaren ( $PEB_{n,ern}$ ) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	972,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	279 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	777,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3642 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3 768,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 325,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,84 m	mittlerer U-Wert	0,840 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	51,84	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	93,5	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	93,5	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	141,3	kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,38	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	101 130 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	104,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	96 926 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	99,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	9 936 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	127 164 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	130,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,80
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,08
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,14
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	22 144 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	149 308 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	153,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	176 478 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	181,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern.,SK</sub> =	162 391 kWh/a	PEB <sub>n,ern.,SK</sub> =	167,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> =	14 087 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> =	14,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	36 417 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	37,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,41
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum

Gültigkeitsdatum

Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift 