

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**bezüglich der Liegenschaft EZ 389, Gst.Nr. 3/4 und 3/42, KG 01607
Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf**



**mit der Adresse
1210 Wien, Shuttleworthstraße 5**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFTRAG	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	4
2	BEFUND	7
2.1	STANDORT UND LAGE	7
2.2	GRUNDBUCHAUZUG	15
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT	19
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	20
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE	23
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION	27
2.7	ENERGIEAUSWEIS	28
2.8	ESG-STANDARDS	28
2.9	PLANUNTERLAGEN	29
2.10	FOTODOKUMENTATION	32
3	WERTERMITTLUNG	39
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK	39
3.2	BEWERTUNG IM RESIDUALWERT	40
3.3	VERKEHRSWERT	46
4	GUTACHTEN	47
5	ANHANG	48

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Auftrag durch Frau Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle, Rechtsanwältin, Kosesnik-Wehrle & Langer Rechtsanwälte KG, Ölzeltgasse 4, A-1030 Wien, zur Bewertung der Liegenschaft EZ 389, Gst.Nr. 3/4, 3/42, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf mit der Adresse Shuttleworthstraße 5, 1210 Wien.

Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass sich seit der Letztbewertung keine Änderungen auf der Liegenschaft ergeben haben. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung. Sollten sich nachträglich andere Umstände herausstellen behält sich der Sachverständige das Recht vor das Gutachten entsprechend anzupassen.

1.2 Bewertungsstichtag

02. März 2026 – als Tag der Besichtigung

1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bzgl. des Verfahrens vor dem Bezirksgericht Innere Stadt Wien, GZ: 50 E 40/23v Immo Judith Vermietungs- und Verpachtungs GmbH zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

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

1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:
 - Baubewilligung
 - Einreichplan
2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
 - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
 - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
 - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
 - Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Gutachtensauftrages. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.
 - Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

- Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 10%).
- Die Verkehrswerte stellen Werte im Freihandverkauf dar und keine erzielbaren Werte nach § 119 oder § 120 Konkursordnung.
- Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahre
- Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus der wirtschaftlich angespannten Lage (die insb. zu höheren Zinssätzen und restriktiveren Finanzierungsrichtlinien führte) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine sowie im Nahen Osten das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Es ist zu beachten, dass die im Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Es herrscht eine erhöhte Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung und es kann daher zukünftig notwendig sein, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteeinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.

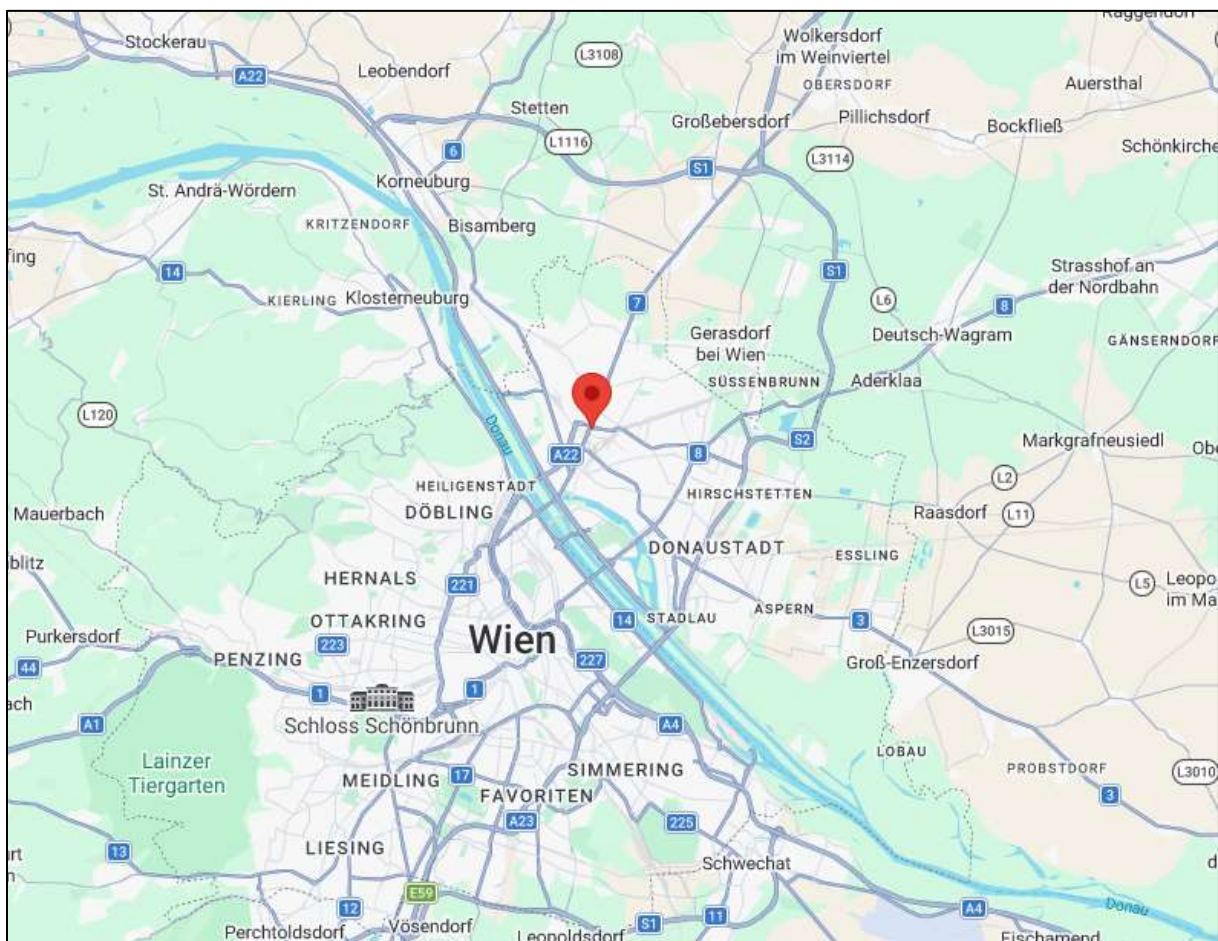
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

2 BEFUND

2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 21. Bezirk und weist die Adresse Shuttleworthstraße 5, 1210 Wien auf.

Makrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Floridsdorf ist der 21. Wiener Gemeindebezirk, welcher sich im Norden von Wien befindet und über eine Einwohnerzahl von ca. 186.000 verfügt. Der Gemeindebezirk besteht aus sieben auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehenden Bezirksteilen, die – sofern nicht anders angegeben – heute Wiener Katastralgemeinden sind. Der namensgebende Bezirksteil Floridsdorf ist der flächenmäßig kleinste.

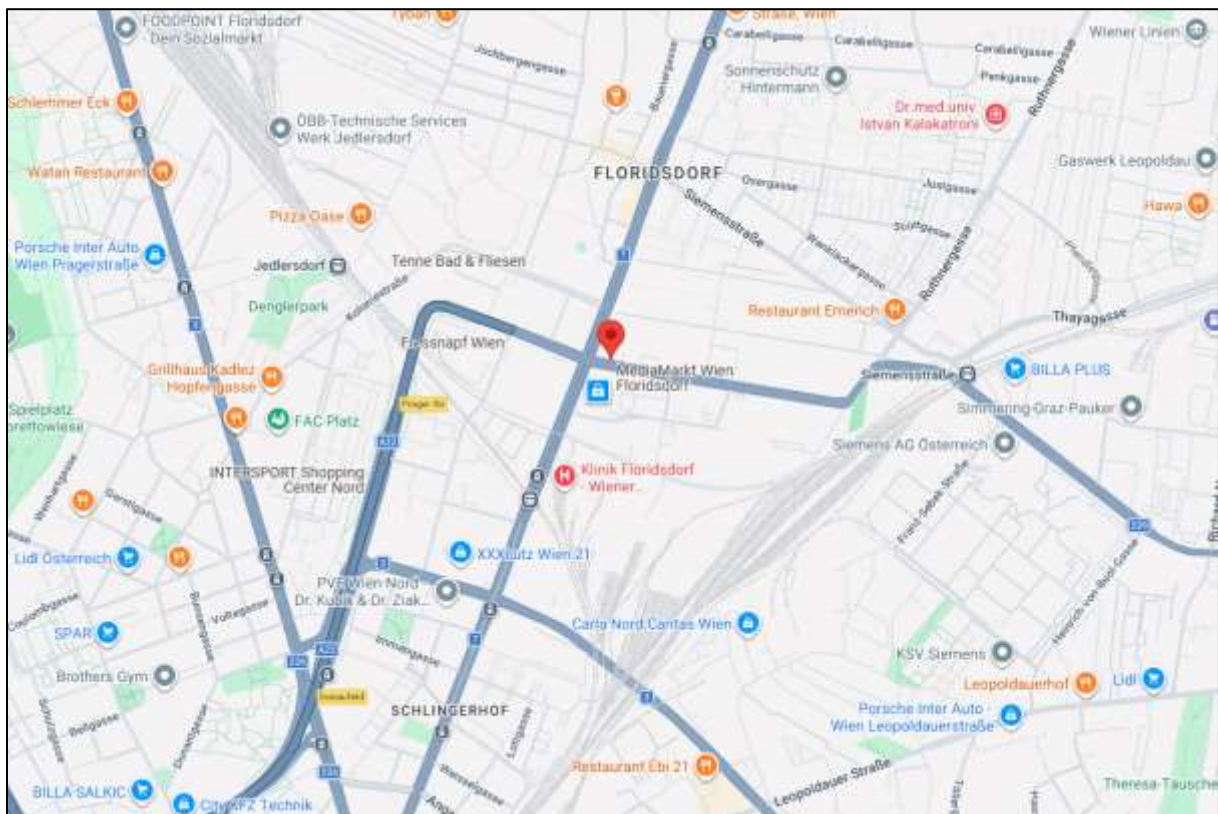
Im Nordwesten erstreckt sich ein Teil des hauptsächlich in Niederösterreich gelegenen Bisamberg in den Bezirk. Dieses Gebiet um Stammersdorf ist durch Weingärten und Äcker sowie durch Siedlungen mit teilweise noch dörflichem Charakter geprägt.

Der Raum im Westen zwischen Donau, Prager Straße und Alter Donau wurde früher durch alljährliche Hochwässer und Altarmsysteme geprägt. Erst die Donauregulierung in den 1870er Jahren erlaubte eine Besiedlung. In der Schwarzlackenau und im Floridsdorfer Aupark sind noch kleine Reste der ehemaligen Pappel-Au vorhanden. Als Gewässer zu nennen sind die Schönungsteiche des Marchfeldkanals sowie die Alte Donau. Im Gebiet treten einige in Wien vom Aussterben bedrohte Arten, wie das Acker- und Steppen-Mannsschild auf.

In Donaufeld (Süden) herrschen durch die Donaunähe frischere Böden vor und die Landschaft ist teilweise noch durch Gärtnereien und Gemüsekulturen geprägt. Durch den Siedlungsdruck geht die Anzahl der offenen Flächen aber in den letzten Jahren ständig zurück.

Auch im Kernbereich des Bezirks – in Floridsdorf, Jedlersdorf, Leopoldau und Strebersdorf – finden sich neben alten Ortskernen und vielen Neubauten noch Äcker und Brachen. Der Marchfeldkanal durchzieht das Gebiet als grünes Band.

Mikrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch dicht bebaute Gründerzeitstrukturen und Gewerbeimmobilien geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Lokale und der Denglerpark.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage, eine durchschnittliche Bürolage und eine durchschnittliche Geschäftslage.

Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die Donaukanalstraße in 20 Minuten erreicht werden. Die Autobahnauffahrt auf die A22 kann über die Shuttleworthstraße innerhalb von wenigen Fahrminuten erreicht werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

Stellplatzsituation

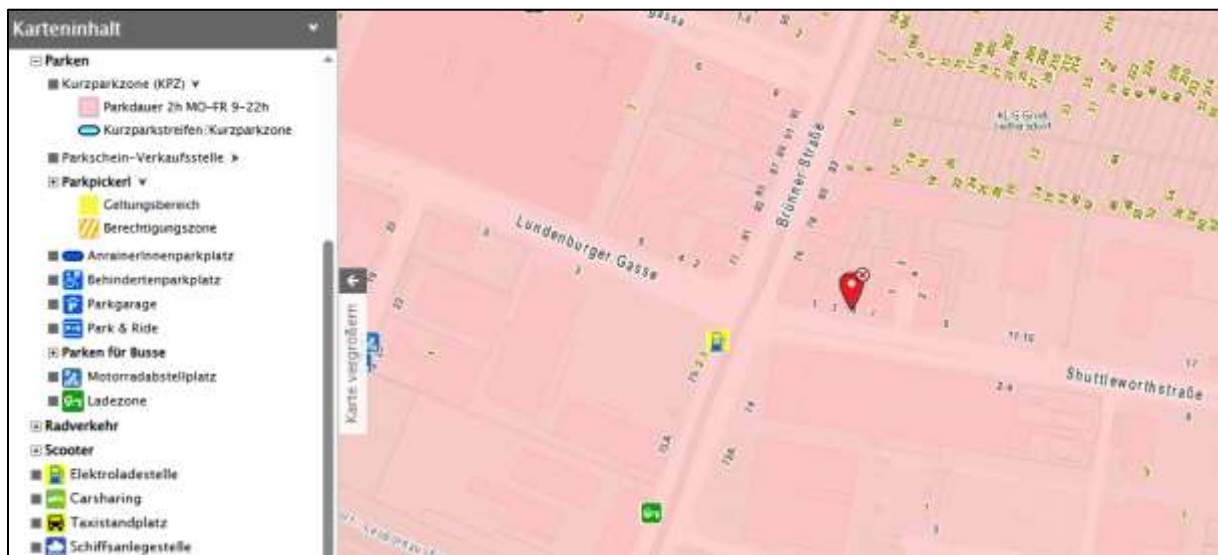
Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr

Seit 01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

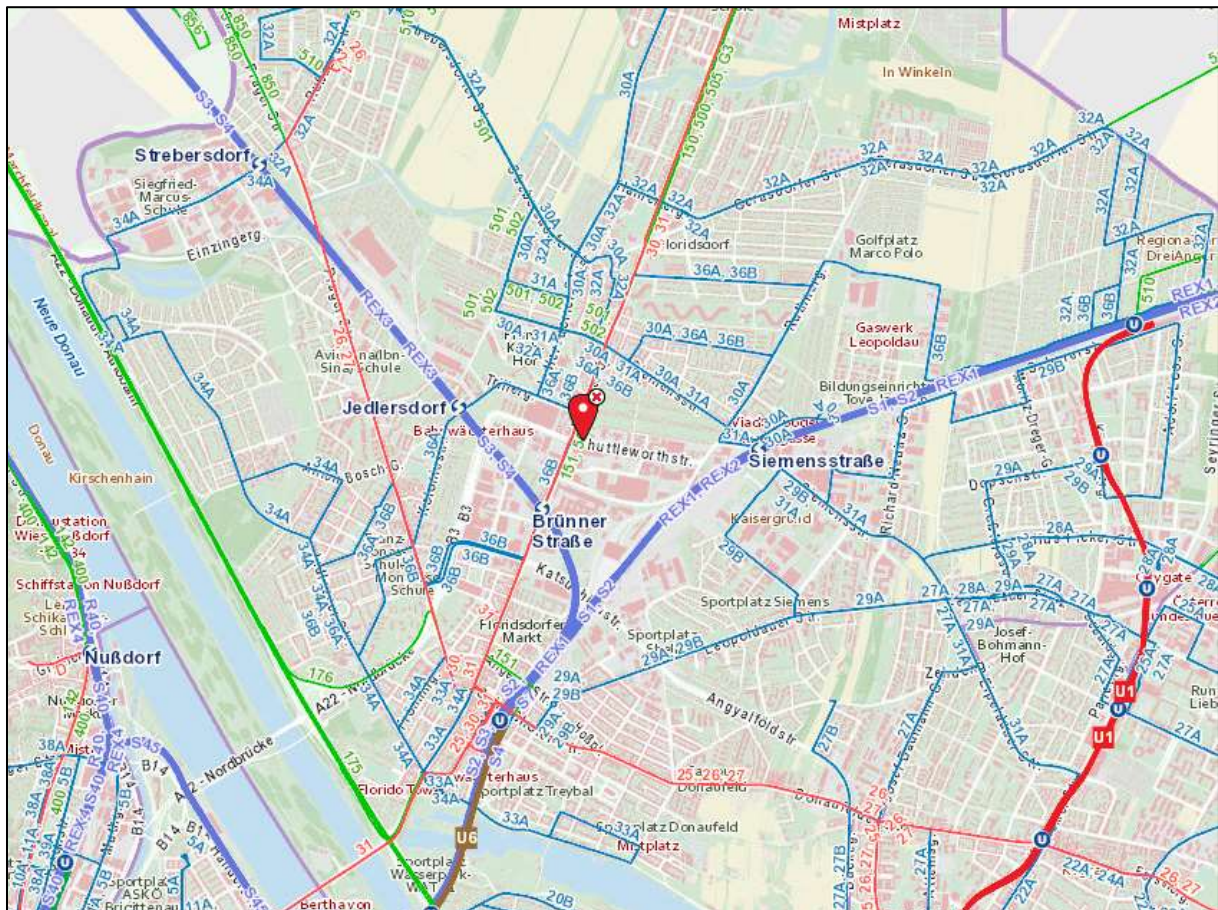
Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U6 Station Floridsdorf in der weiteren Umgebung
- S-Bahnlinien: S-Bahn Station Brünner Straße in fußläufiger Nähe
- Straßenbahnlinien: 30, 31 in unmittelbarer Nähe
- Buslinien: 36B in unmittelbarer Nähe

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



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

Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als sehr gut einzustufen.

Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.



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

Lärmkarte

Gemäß den Lärmkarten des BMLUK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von >75 dB und aufgrund des Schienenverkehrs in Höhe von 55-60 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als sehr hoch zu bezeichnen.

Straßenverkehr:



Schienenverkehr:



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

Hora-Pass

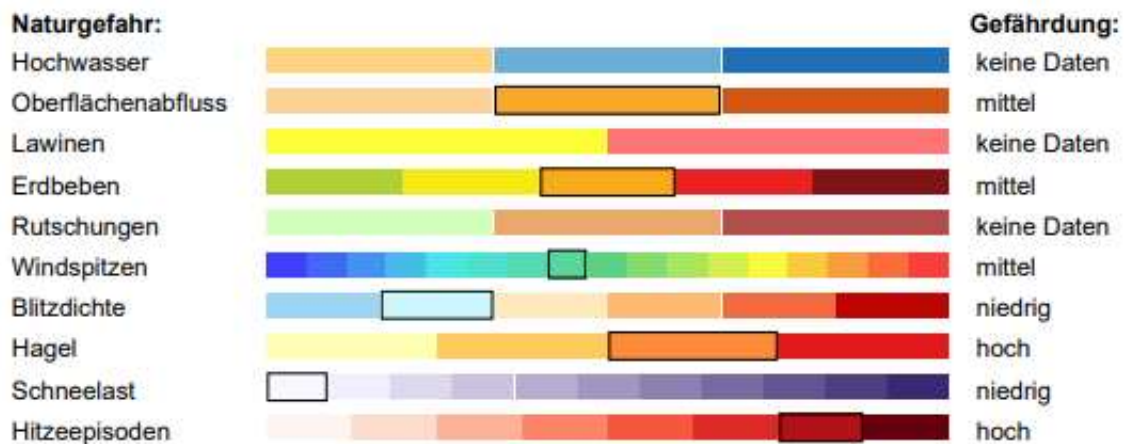
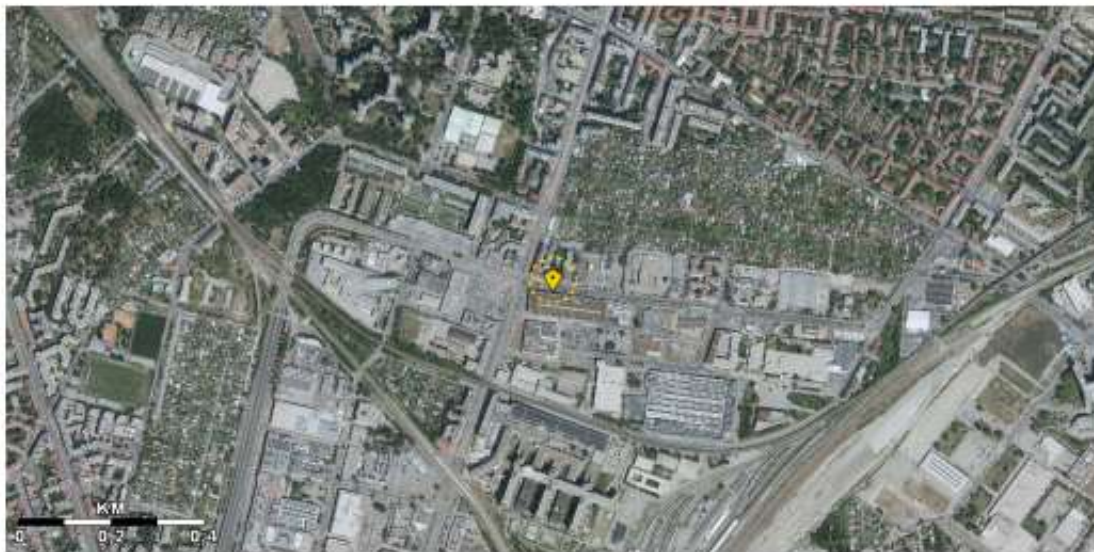
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass




Adresse: Shuttleworthstraße 5, 1210 Wien
Seehöhe: 164 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,27153° N | 16,40681° O

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






Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

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

Oberflächenabfluss

- Wassertiefe [cm]
-  > 50
 -  > 20 bis ≤ 50
 -  ≤ 20




Lawinen

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


















Erdbeben¹

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







Rutschungen

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





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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









Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

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

Hitzeepisoden

- Kysely Tage
-  ≥ 24
 -  ≥ 20 - < 24
 -  ≥ 16 - < 20
 -  ≥ 12 - < 16
 -  ≥ 8 - < 12
 -  ≥ 4 - < 8
 -  ≥ 0 - < 4
 -  0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.2 Grundbuchauszug

GB
REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01607 Großjedlersdorf II EINLAGEZAHL 389
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 94/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/4 Gärten(10) 174
3/42 GST-Fläche 285
Bauf.(10) 228
Gärten(10) 57 Shuttleworthstraße 5
GESAMTFLÄCHE 459

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)

ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010

a 825/2022 IM RANG 5355/2021 Kaufvertrag 2021-12-16,

Rangordnungsbeschluss 2021-10-21 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

7 a 825/2022 Pfandurkunde 2022-02-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.350.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

8 b 2812/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)

IM RANG 1472/2023 Pfandurkunde 2023-07-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 400.000,--

für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)

c 2812/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2692/2023)

3788/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)

3932/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 3847/2023)

3985/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 2354/2023)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 55

EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 29

EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 8

EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 24

9 a 2502/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1563/2023)

Rückstandsausweis 2023-07-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 13.102,91

Antragskosten EUR 746,-- für

Republik Österreich, Finanzamt Österreich, DS 09,

SteuerNr. 09 348/8856 (19 E 2035/23h - BG Meidling)

b 2502/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1563/2023)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf (CLNR 10)

EZ 26 KG 01613 Leopoldau (CLNR 12)

EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II (CLNR 9)

EZ 25 KG 01613 Leopoldau (CLNR 18)

EZ 3979 KG 01660 Kagran (CLNR 8)

10 a 2773/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)

Pfandurkunde 2023-07-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für PRIMAINVEST GmbH (FN 233798x)

b 2773/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 2662/2023)

3788/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2808/2023)

3830/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

8181/2023) 3932/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten -

- 3847/2023) 3985/2023 (Entscheidendes Gericht BG Meidling -
2354/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 56
EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 30
EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 10
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 25
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 26
EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 22
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 11
EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 9
- 11 a 4235/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 30.000,-- samt je 9,2 %
über dem Basiszinssatz aus EUR 40.000,-- von 2022-04-12 bis
2023-07-18 und aus EUR 30.000,-- ab 2023-07-19, Kosten EUR
9.017,18 samt 4 % Z seit 2023-06-01, Kosten EUR 1.252,06,
Auslagen EUR 216,-- für PARES Consulting GmbH (FN 516022g)
(88 E 7/24s)
b gelöscht
- 12 a 820/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 8.988,12 samt 12,58 % Z aus
EUR 5.569,08 von 2023-07-07 bis 2023-12-31, 12,58 % Z aus
EUR 3.419,04 von 2023-10-24 bis 2023-11-04, 13,08 % Z aus
EUR 5.569,08 ab 2024-01-01, je bei einem Vertragsdatum vom
2023-07-06, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2023-11-14,
Kosten EUR 684,83 für Waitz Rechtsanwälte GmbH, FN 398099s
(88 E 7/24s - 88 E 6/24v)
- 13 a 2301/2024 Rückstandsausweis 2024-06-17
PFANDRECHT vollstr. EUR 20.115,71
samt Kosten EUR 461,50 für Stadt Wien, MA 6 (12 E 3314/24f)
- b 2301/2024 Simultan haftende Liegenschaften
GB 01301 Altmannsdorf EZ 1707 (BG Meidling)
GB 01660 Kagran EZ 3979 (BG Donaustadt)
GB 01607 Groß-Jedlersdorf II EZ 389 (BG Floridsdorf)
GB 01613 Leopoldau EZ 25, 26 (BG Floridsdorf)
- 14 a 2465/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.625,51 samt 11,08 % Z aus
EUR 1.419,27 von 2023-06-15 bis 2023-06-30, 12,58 % Z aus
EUR 1.419,27 von 2023-07-01 bis 2023-12-23, 13,08 % Z aus
EUR 1.419,27 von 2023-01-01 bis 2024-02-12, 12,58 % Z aus
EUR 791,69 von 2023-09-04 bis 2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR
791,69 von 2024-01-01 bis 2024-03-12, 12,58 % Z aus EUR
1.397,94 von 2023-12-16 bis 2023-12-31, 9,20 % über dem
Basiszinssatz aus EUR 1.397,94 ab 2024-01-01, 9,20 % über
dem Basiszinssatz aus EUR 692,28 ab 2024-02-03, 9,20 % über
dem Basiszinssatz aus EUR 791,69 ab 2024-03-07, 9,20 % über
dem Basiszinssatz aus EUR 2.612,80 ab 2024-05-01, 9,20 %
über dem Basiszinssatz aus EUR 130,80 ab 2024-05-13, Kosten
EUR 893,52 samt 4 % Z seit 2024-05-14, Kosten EUR 555,55
für Ricoh Austria GmbH (FN 42204s)
(88 E 19/24f - 88 E 7/24s)
- 15 a 2600/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6437/2024) Beschluss 2024-09-13
PFANDRECHT vollstr. EUR 12.000,--
11,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-01-18 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2024-01-14
Kosten EUR 3.333,15
Antragskosten EUR 905,54
für Alois Kubicek Gesellschaft m.b.H. (FN 41711s)
(67 E 3636/24 v)
- b 2600/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
6437/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 62
EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 35
EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 16
EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 17
EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 35
EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 58

- EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 205
- EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 36
- EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 33
- EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 36
- EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 49
- EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
- EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 23
- EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 14
- EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 107
- EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 36
- EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 29
- EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 197
- 16 a 2714/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 4.221,29 samt Z von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz daraus seit 2022-09-01, Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-05-22, Kosten EUR 621,55 für JOHANN 1857 GmbH (FN 035504m) (88 E 7/24s - 88 E 22/24x)
- 17 a 3156/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Beschluss 2024-10-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 32.870,54
samt Zinsen/Kosten hins. Beschluss 2024-10-07
für J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH (FN 33536v) (67 E 4286/24g BG Innere Stadt Wien)
- b 3156/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 7901/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 379 KG 01101 Favoriten C-LNR 64
- EZ 750 KG 01010 Neubau C-LNR 37
- EZ 1707 KG 01301 Altmannsdorf C-LNR 18
- EZ 26 KG 01613 Leopoldau C-LNR 20
- EZ 1107 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 39
- EZ 490 KG 01006 Landstraße C-LNR 60
- EZ 2014 KG 01006 Landstraße C-LNR 202
- EZ 4688 KG 01006 Landstraße C-LNR 208
- EZ 2235 KG 01008 Margarethen C-LNR 42
- EZ 786 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 35
- EZ 2226 KG 01305 Meidling C-LNR 38
- EZ 2510 KG 01305 Meidling C-LNR 51
- EZ 389 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 17
- EZ 25 KG 01613 Leopoldau C-LNR 26
- EZ 3979 KG 01660 Kagran C-LNR 16
- EZ 232 KG 01805 Liesing C-LNR 110
- EZ 58 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 38
- EZ 559 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31

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

Grundbuch 06.02.2026 12:35:29
Quelle: <https://www.immounited.com/>

A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 459,00 m².

A2-Blatt:

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen vorhanden.

B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befindet sich die Liegenschaft im Eigentum der Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b).

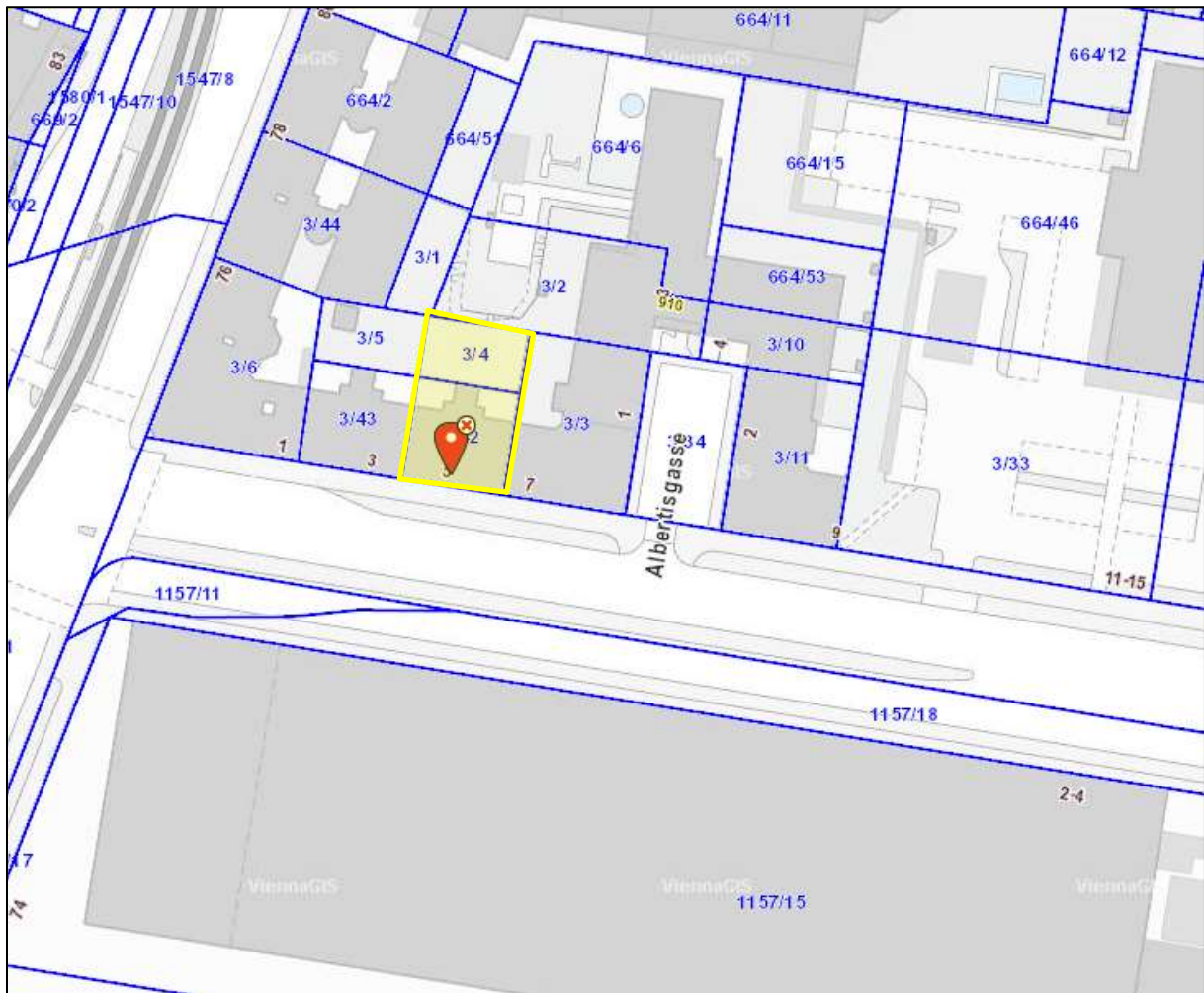
C-Blatt:

Die Eintragungen im C-Blatt werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Floridsdorf
- KG: 01607 Großjedlersdorf II
- EZ: 389
- Gst.Nr.: 3/4 und 3/42



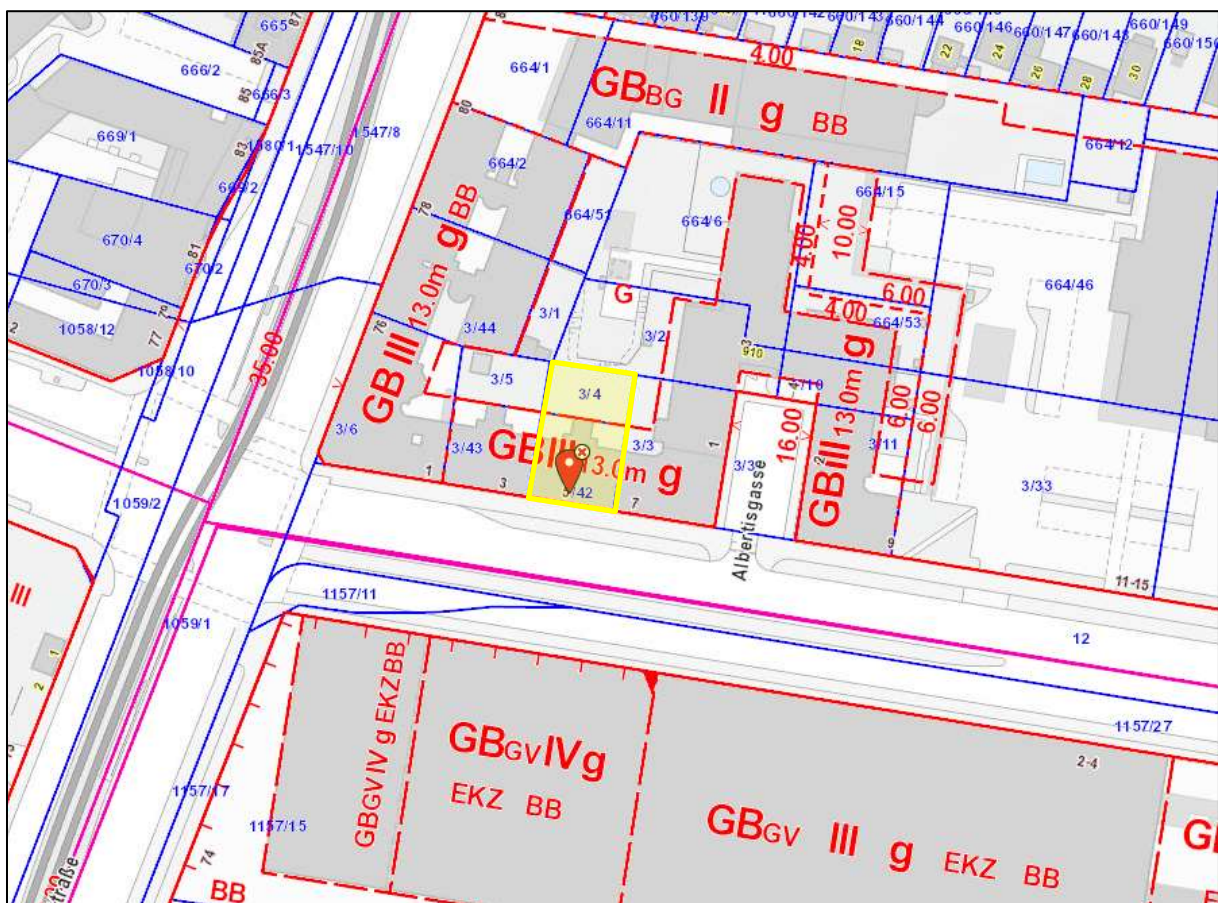
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Gemischtes Baugebiet, Gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** III; maximale Gebäudehöhe 13,00m; Abstand Straßenfluchtlinien
- **Bauweise:** geschlossene Bauweise

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



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

Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Gemischtes Baugebiet:

- **GB** Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
- **GBGV** Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
- **GBBG** Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

Wiener Bauordnung § 6 Abs.10:

„In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Gebäude und Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des § 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

Wiener Bauordnung § 6 Abs.13:

„In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.“

In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

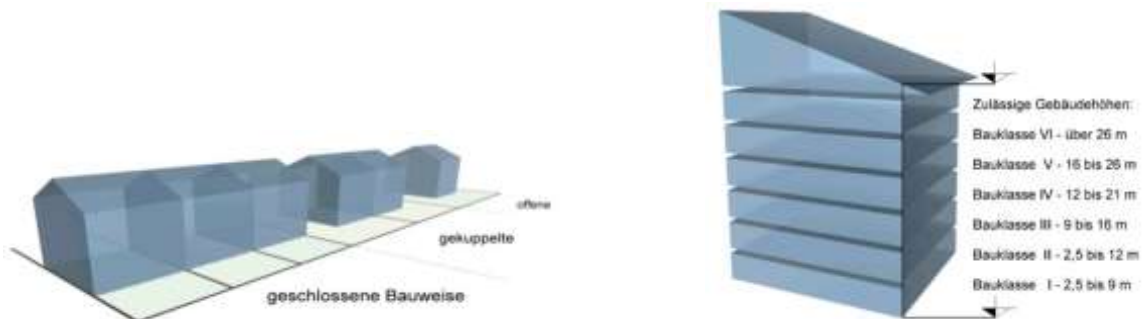
Gärtnerische Ausgestaltung:

Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

Bauweisen:

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

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



Bauklassen:

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

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

2.5 Grundstück und Gebäude

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Mittelparzelle ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 459,00 m² auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein im Jahr 1911 errichtetes Gründerzeitgebäude, bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 2 Obergeschoßen und einem nicht ausgebauten Rohdachboden. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 228,00 m² und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Dippelbaumdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine gegliederte Fassade, welche sich in einem guten Zustand befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Shuttleworthstraße über ein doppelflügeliges Holzeingangstor und führt zunächst in einen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Im rückwärtigen Teil der Liegenschaft befindet sich ein kleiner, gepflegter Garten.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem gepflegten Zustand. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Beschreibung der Wohneinheiten

Es konnten bei der letzten Bewertung exemplarisch Wohnungen besichtigt werden. Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass sich seit der Letztbewertung keine Änderungen auf der Liegenschaft ergeben haben. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung. Sollten sich nachträglich andere Umstände herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor das Gutachten entsprechend anzupassen. Insgesamt verfügt die Liegenschaft derzeit über 7 Wohneinheiten. Laut Planunterlagen waren es ursprünglich 10 Einheiten mit einer Fläche von 444,36 m². Diese Flächen wurden dem Sachverständigen übermittelt. Die Wohnungen befinden sich alle in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Beheizung erfolgt mittels Radiatoren über Gasetagenheizungen. Die Böden sind teils mit PVC,

teils mit Parkett und teils mit Fliesen bedeckt. Die Wände sind mit Dispersion versehen. Die Wohnungen verfügen über je 1-3 Zimmer mit Küchen bzw. Küchenzeilen und Badenischen. In einigen Wohnungen sind Bäder nachträglich verbaut worden.

Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1911
Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Ziegelgedeckt, Satteldach
Fassade:	straßenseitig gegliedert, hofseitig glatt
Decken:	Holztram- bzw. Dippelbaumdeck
Böden:	Jugendstilfliesen
Fenster:	Kunststoffisolierfenster
Türen:	Holztüren,
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	Steinstufen; verziertes, gusseisernes Stiegen Geländer
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	dem Alter entsprechend

Luftbild



Quelle: Google Earth

Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

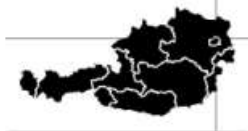
Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Altlasten GIS ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

Auszug aus dem Altlasten GIS



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Alttablagerung



Altstandort

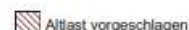
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



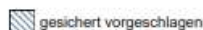
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



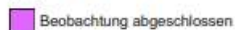
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>

2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers beträgt die erzielbare Nutzfläche insgesamt 906,69 m². Die aktuelle Nutzfläche beträgt 444,36 m². Die Fläche verteilt sich auf ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und einem 1. und 2. Dachgeschoss.

Lage	Nutzfläche
Erdgeschoß	133,62 m ²
1.Stock	155,37 m ²
2.Stock	155,37 m ²
Summe NFL	444,36 m²

Die geplante Flächensituation stellt sich aufgrund der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen (Einreichplanung) wie folgt dar:

Geschoss	Einheit	Fläche	Terrasse / Balkon	Garten / Dachgarten
EG	Top 1	57,71 m ²	14,61 m ²	46,09 m ²
EG	Top 2	37,84 m ²		
EG	Top 3	64,29 m ²	14,64 m ²	46,72 m ²
1. OG	Top 4	61,05 m ²	5,66 m ²	
1. OG	Top 5	36,39 m ²		
1. OG	Top 6	31,73 m ²		
1. OG	Top 7	78,41 m ²	5,65 m ²	
2. OG	Top 8	61,09 m ²	5,66 m ²	
2. OG	Top 9	43,26 m ²		
2. OG	Top 10	36,80 m ²		
2. OG	Top 11	66,02 m ²	5,65 m ²	
1. DG	Top 12	93,49 m ²	19,51 m ²	
1. DG	Top 13	99,15 m ²	19,54 m ²	
2. DG	Top 14	65,57 m ²	35,12 m ²	9,00 m ²
2. DG	Top 15	73,89 m ²	29,67 m ²	30,34 m ²
Summe		906,69 m²	155,71 m²	132,15 m²

Auftragsgemäß wird die Flächenbasis gemäß den durch den Auftraggeber übermittelten Unterlagen als Bewertungsbasis herangezogen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes an Ort und Stelle wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht vorgenommen. Der gefertigte Sachverständige stützt sich auftragsgemäß auf die vorliegende, nachvollziehbare Flächenangabe des Auftraggebers.

2.7 Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird auftragsgemäß von einer dem Alter entsprechenden Energieklasse ausgegangen.

2.8 ESG-Standards

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden steht im Kontext von rechtlichen Rahmenbedingungen und eine Wertauswirkung kann sich je nach Assetklasse unterscheiden.

Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

Environment	Social	Governance
•Green Lease	•Inklusion, Barrierefreiheit	•Transparenz
•Ressourcenmanagement	•Diversität, Mobilität	•Reporting
•erneuerbare Energie	•sozial orientierte Nutzung	•Compliance
•Grünflächen	•Arbeitsschutz	•IT Sicherheit
•Nachhaltigkeitsstrategie	•Förderung, soziale Projekte	•Anti Korruption
•CO2 Emissionen	•Anti-Diskriminierung	•Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit
...

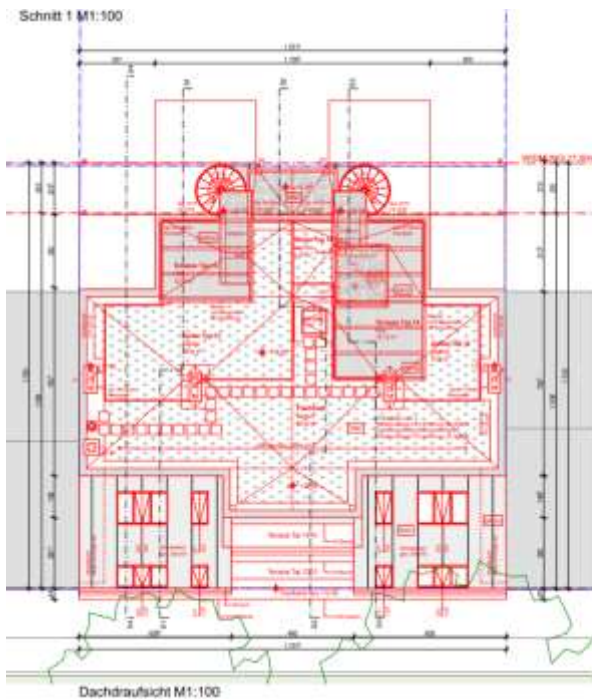
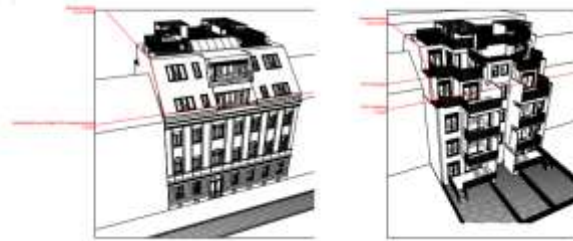
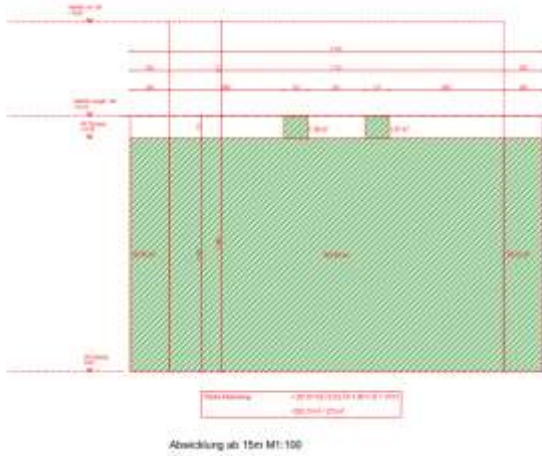
Quelle: eigene Darstellung

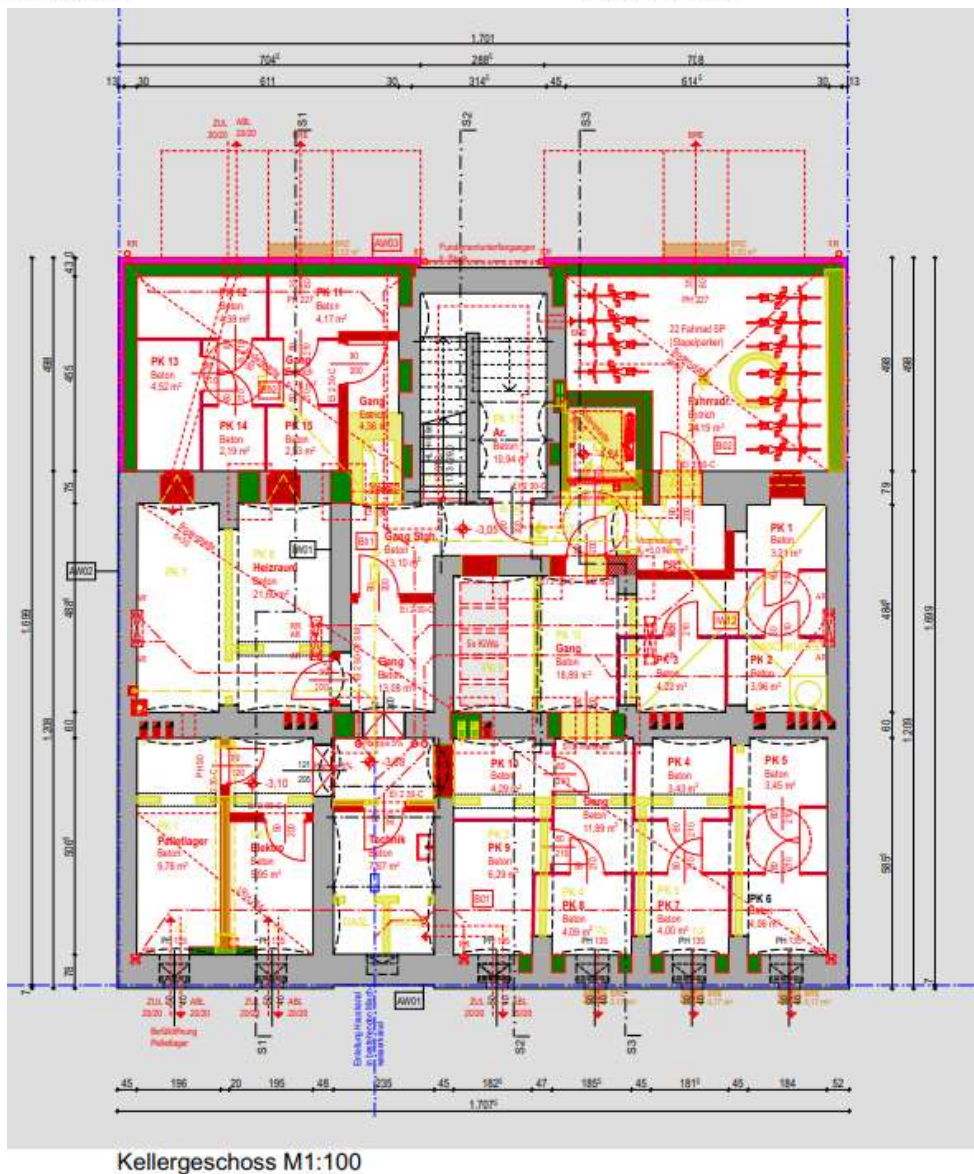
Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

2.9 Planunterlagen







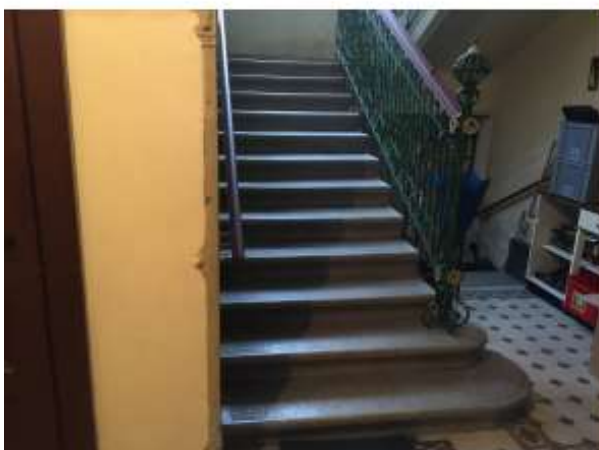
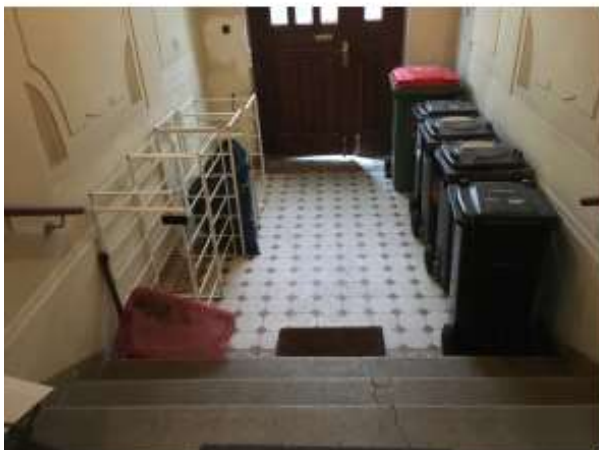
2.10 Fotodokumentation

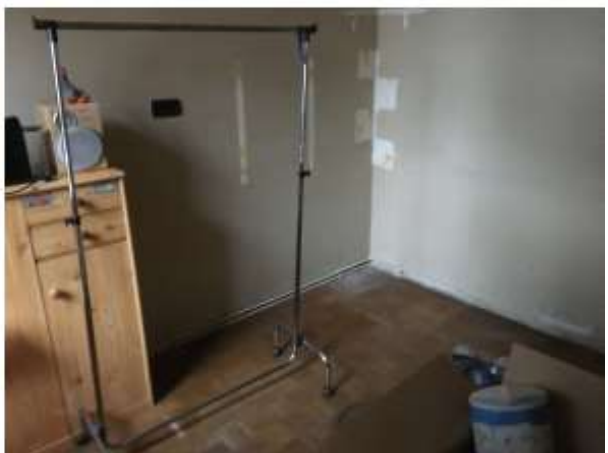


EG Wohnungen:



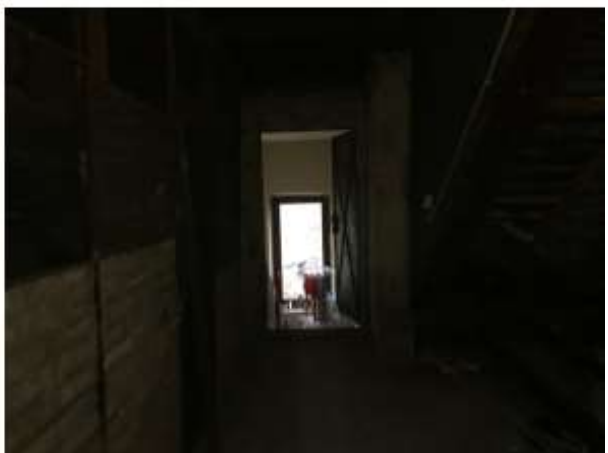
Folgende Fotos wurden bei der letzten Bewertung 2021 aufgenommen Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass sich seit der Letztbewertung keine Änderungen auf der Liegenschaft ergeben haben. Das Gutachten gilt nur unter dieser Voraussetzung. Sollten sich nachträglich andere Umstände herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor das Gutachten entsprechend anzupassen.













3 WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertungsmethodik

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaft. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

Vergleichswertverfahren laut LBG:

§ 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.

3.2 Bewertung im Residualwert

Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren (auch Investorenmethode genannt) ist darauf ausgerichtet, den Preis eines Grundstückes zu ermitteln, für welches das Vergleichswertverfahren nicht geeignet ist (keine Vergleichspreise oder Richtwerte vorhanden). Es wird in der Regel im Rahmen der Projektentwicklung angewendet, wenn ein Investor an der Frage interessiert ist, welchen maximalen Grundstückspreis er zahlen kann, um das Projekt wirtschaftlich erfolgreich zu realisieren.

Ein Bauträger bezahlt eben nur für die erzielbare Nutzfläche. Das bedeutet, dass er für ein flächenmäßig größeres Grundstück unter Umständen viel weniger bezahlt als für ein kleineres, wenn die erzielbare Nutzfläche aufgrund der Widmung und Bebaubarkeit geringer ist als bei einem kleineren Grundstück.

Ein Vergleichswertverfahren über die Grundstücksfläche anhand von Vergleichsgrundstücken würde daher zu einem unrichtigen Ergebnis führen. Daher zieht der fertige Sachverständige zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft das Residualwertverfahren heran.

Beim beschriebenen Verfahren wird zunächst der vorläufige Verkehrswert der fertig gestellten Immobilie mittels Sachwert- Ertrags- und/oder Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Anschluss werden alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten (Baukosten, sämtliche Nebenkosten, Gewinnanteil etc.) abgezogen. Nach Vornahme dieser Abzüge ergibt sich der max. tragfähige Bodenwert (Residuum). Der Bodenwert ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen, sodass sich das Projekt rechnet.

Die erzielbare Nutzfläche ergibt sich aus der Projektplanung und beträgt gesamt rund 906,69m² zuzüglich Terrassen, Balkonen und Gartenflächen. Die Bewertung gilt nur unter dieser Voraussetzung. Diese Flächen sind auftragsgemäß ausdrücklich Bewertungsgrundlage. Die vom Sachverständigen angesetzten Baukosten ergeben sich aufgrund des zu errichtenden Objekts.

Anmerkung Unternehmergewinn (Bauträgergewinn):

Der Unternehmergewinn ist der kalkulierte Gewinn des Unternehmers, welcher sich aus dem Gesamtwert der Liegenschaft berechnet und von Art und Umfang des Projektes abhängt. In diesem Developergewinn ist aber nicht nur das "Einkommen" des Unternehmers beinhaltet, sondern spiegeln sich in diesem auch sämtliche Risiken, die der Unternehmer trägt wieder. Der Unternehmer trägt vom Erwerb der Liegenschaft über die Entwicklung derselben, des Erlangens der notwendigen Bewilligungen sowie der Errichtung des Objektes bis zur Finanzierung und der Verwertung, das entsprechende Wagnis. Je nach Umfang des jeweiligen Projektes sowie der unternehmerischen Risiken wird der erwartete Gewinn angesetzt.

Aufgrund des Umfanges des gegenständlichen Projektes wird in der gegenständlichen Bewertung von einem Developergeprofit von 10,00% vom Verkaufserlös ausgegangen.

Vergleichspreise Regelgeschoss:

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]	Adresse
1	1210	2023	197	ETW	31,00m ²	€ 135.000,00	€ 4.354,84 / m ²	Gebauergasse 16 W 3b
2	1210	2025	542	ETW	49,38m ²	€ 220.000,00	€ 4.455,25 / m ²	Mengergasse 3 W 6 St II
3	1210	2024	687	ETW	89,39m ²	€ 420.300,00	€ 4.701,87 / m ²	Mengergasse 12 W Top 4
4	1210	2023	6	ETW	63,64m ²	€ 250.000,00	€ 3.928,35 / m ²	Leopoldauer Straße 6 W22, Stiege 1 1
5	1210	2023	87	ETW	38,08m ²	€ 199.900,00	€ 5.249,47 / m ²	Schloßhofer Straße 22 Wohnung Stiege 1 Tür 1 EG
6	1210	2023	87	ETW	38,07m ²	€ 199.900,00	€ 5.250,85 / m ²	Schloßhofer Straße 22 W Stg 2 Tür 1 EG
7	1210	2025	87	ETW	68,77m ²	€ 500.000,00	€ 7.270,61 / m ²	Fahrbachgasse 8 W St 2 Tür 29 2. OG
8	1210	2025	87	ETW	56,11m ²	€ 320.000,00	€ 5.703,08 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 2, 1. OG, Tür 13
9	1210	2025	87	ETW	56,17m ²	€ 340.000,00	€ 6.053,05 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 2, 2. OG, Tür 22
10	1210	2025	87	ETW	67,83m ²	€ 445.900,00	€ 6.573,79 / m ²	Fahrbachgasse 8 W 23 Stiege 2 2.OG
11	1210	2025	87	ETW	67,72m ²	€ 498.500,00	€ 7.361,19 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 2 Tür 32, 3. OG
12	1210	2025	87	ETW	71,66m ²	€ 479.000,00	€ 6.684,34 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 1, Tür 6, 1. OG
13	1210	2025	87	ETW	36,10m ²	€ 247.800,00	€ 6.864,27 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 1 Tür 18, 2. OG
14	1210	2024	87	ETW	63,55m ²	€ 362.900,00	€ 5.710,46 / m ²	Fahrbachgasse 8 Tür 15 Stiege 2 1. OG
15	1210	2024	87	ETW	47,35m ²	€ 270.000,00	€ 5.702,22 / m ²	Fahrbachgasse 8 Tür 10 Stiege 2 1. OG
16	1210	2024	87	ETW	49,63m ²	€ 330.000,00	€ 6.649,20 / m ²	Fahrbachgasse 8 W Tür 21 Stiege 2 2. OG
17	1210	2024	87	ETW	47,21m ²	€ 265.000,00	€ 5.613,22 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Tür 7 Stiege 1 1. OG
18	1210	2024	87	ETW	74,26m ²	€ 490.200,00	€ 6.601,13 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Tür 11 Stiege 2 1. OG
19	1210	2024	87	ETW	46,93m ²	€ 255.410,50	€ 5.442,37 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Tür 3 Stiege 1 1. OG
20	1210	2024	87	ETW	49,63m ²	€ 344.850,00	€ 6.948,42 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 2 3. OG Tür 30
21	1210	2023	87	ETW	80,79m ²	€ 508.300,00	€ 6.291,62 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Top 14, Stiege 2, 1. OG
22	1210	2024	87	ETW	85,84m ²	€ 611.600,00	€ 7.124,88 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Wohnung Tür 25+26 Stg 2 3.OG
23	1210	2023	87	ETW	42,48m ²	€ 305.200,00	€ 7.184,56 / m ²	Fahrbachgasse 8 W 16, Stiege 2, 2. OG
24	1210	2023	87	ETW	43,98m ²	€ 273.200,00	€ 6.211,91 / m ²	Fahrbachgasse 8 W 8, Stiege 2, 1. OG
25	1210	2024	87	ETW	41,78m ²	€ 215.000,00	€ 5.146,00 / m ²	Fahrbachgasse 8 Wohnung Stiege 2 Tür 6 EG
26	1210	2023	87	ETW	44,91m ²	€ 295.400,00	€ 6.577,60 / m ²	Fahrbachgasse 8 W 7, Stiege 2, 1. OG
27	1210	2023	87	ETW	41,99m ²	€ 284.000,00	€ 6.763,52 / m ²	Fahrbachgasse 8 W 17, Stiege 2, 2. OG
28	1210	2024	87	ETW	46,32m ²	€ 280.000,00	€ 6.044,91 / m ²	Fahrbachgasse 8 Tür 12 2. OG Stg 1
29	1210	2024	87	ETW	56,17m ²	€ 355.150,00	€ 6.322,77 / m ²	Fahrbachgasse 8 Stiege 2 3. OG Tür 31
30	1210	2024	87	ETW	61,13m ²	€ 409.739,00	€ 6.702,75 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Tür 24 Stiege 1 2. OG
31	1210	2024	87	ETW	63,13m ²	€ 453.400,00	€ 7.182,01 / m ²	Fahrbachgasse 6-8 Stg 2 3. OG Tür 33
32	1210	2025	393	ETW	49,27m ²	€ 269.000,00	€ 5.459,71 / m ²	Fahrbachgasse 3 W Top 4 1.OG
33	1210	2025	393	ETW	94,97m ²	€ 590.000,00	€ 6.212,49 / m ²	Fahrbachgasse 3 W 9 3.OG

34	1210	2025	393	ETW	91,82m ²	€ 599.000,00	€ 6.523,63 / m ²	Fahrbackgasse 3 W 10 3.OG
35	1210	2025	393	ETW	64,13m ²	€ 351.500,00	€ 5.481,05 / m ²	Fahrbackgasse 3 Wohnung 5 mit Balkon, Einlagerungsraum 5, OG
36	1210	2025	393	ETW	61,91m ²	€ 355.000,00	€ 5.734,13 / m ²	Fahrbackgasse 3 W 3/1. OG
37	1210	2024	393	ETW	63,76m ²	€ 405.000,00	€ 6.351,94 / m ²	Fahrbackgasse 3 W 8
38	1210	2024	393	ETW	49,63m ²	€ 270.000,00	€ 5.440,26 / m ²	Fahrbackgasse 3 W Top 7 2. OG 1
39	1210	2024	393	ETW	61,91m ²	€ 385.000,00	€ 6.218,70 / m ²	Fahrbackgasse 3 W 6
40	1210	2024	438	ETW	95,24m ²	€ 452.000,00	€ 4.745,91 / m ²	Morsegasse 16 W 23
41	1210	2024	438	ETW	96,82m ²	€ 489.000,00	€ 5.050,61 / m ²	Morsegasse 16 Top 24
42	1210	2024	438	ETW	81,59m ²	€ 331.000,00	€ 4.056,87 / m ²	Morsegasse 16 W 21-22

Nr	Beschreibung
1	Anteile: 380/19240; Keller (3.92 m2); Parifizierungsjahr: 2023;
2	Anteile: 89/2032; Parifizierungsjahr: 1974;
3	Anteile: 84/986; Keller (3.98 m2); Balkon (4.09 m2); Parifizierungsjahr: 2023; NutzFl samt 17,64m ² , Keller im Ausmaß von 0,99m ² und Abstellraum im Ausmaß von 2,99m ² , vorläufige Anteile
4	Anteile: 84/3226; Keller ; Parifizierungsjahr: 1974; Nutzungsrecht für Kellerabteil, saniert
5	Anteile: 35/5626; Keller (1.75 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Transaktion gesplittet
6	Anteile: 35/5626; Keller (1.77 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Transaktion gesplittet
7	Anteile: 73/5595; Keller (2.18 m2); Balkon (13.69 m2); Parifizierungsjahr: 2024; vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
8	Anteile: 54/5626; Keller (1.69 m2); Balkon (2.67 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2025; Anteile exkl. PKW-AP (6/5626 Anteile), Nfl. inkl. Loggia (2,30 m ²), Balkon, Plan und BAB liegen bei
9	Anteile: 54/5626; Keller (1.39 m2); Balkon (2.64 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2025; Anteile exkl. PKW-AP (6/5626 Anteile), Nfl. inkl. Loggia (2,25 m ²), Balkon, Plan und BAB liegen bei
10	Anteile: 69/5626; Keller (1.39 m2); Balkon (4.37 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Anteile zzgl. 6/5626 PKW AP 25 2.UG, Plan und Bab anbei,
11	Anteile: 70/5626; Keller (2.18 m2); Balkon (6.27 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Parifizierungsjahr: 2024; Plan und BAB beiliegend, Anteile zzgl. KFZ-AP (6/5626)
12	Anteile: 72/5626; Keller (2.34 m2); Terrasse (16.13 m2); Balkon ; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Parifizierungsjahr: 2024; Anteile zzgl. KFZ-AP (6/5626), Nfl. Inkl. Loggia (2,63 m ²), Plan und BAB beiliegend
13	Anteile: 34/5626; Keller (2.03 m2); Balkon (1.87 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion; Nfl. Inkl. Loggia (0,98 m ²), Plan und BAB beiliegend
14	Anteile: 56/5626; Keller (1.72 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2024; Loggia (4,37 m ²) in Nfl., vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
15	Anteile: 41/5626; Keller (2.37 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2024; Loggia (3,46 m ²) in Nfl., vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
16	Anteile: 49/5626; Keller (1.39 m2); Balkon (2.27 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Loggia (1,38 m ²) in Nfl., vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend, Loggia und Balkon
17	Anteile: 41/5626; Keller (2.111 m2); Balkon ; Auslandstransaktion; Loggia per 3,46m ² in Nfl., vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
18	Anteile: 76/5626; Keller (1.98 m2); Terrasse (23.99 m2); Balkon ; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Loggia per 2,74m ² in Nfl., Anteile exkl. PKW-AP (6/5626 Anteile), vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
19	Anteile: 49/5626; Keller (2.67 m2); Parifizierungsjahr: 2023; vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend,
20	Anteile: 49/5626; Keller (2.18 m2); Balkon (2.27 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Loggia per 1,38m ² in Nfl., Pläne und BAB beiliegend, Loggia und Balkon
21	Anteile: 81/5626; Keller (1.69 m2); Terrasse (12.74 m2); Balkon ; PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2023; KFZ-AP (6/5626), Nfl. inkl. Loggia (4,37), Plan und BAB beiliegend
22	Anteile: 82/5626; Keller (3.44 m2); Balkon (6.04 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 33000€; Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Balkon 6,04m ² und Loggia 3,24m ² , exkl 6/5626 Anteile an Kfz-Stellplatz P 16
23	Anteile: 41/5626; Keller (1.73 m2); Balkon (3.39 m2); zuzügl. Preis Inventar: 8500 €; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (1,80 m ²), BAB und Pläne beiliegend
24	Anteile: 41/5626; Keller (1.7 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (3,43 m ²), BAB und Pläne beiliegend
25	Anteile: 39/5626; Keller ; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; samt Küchenzeile

26	Anteile: 42/5626; Keller (1.7 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (4,36 m²), BAB und Pläne beiliegend
27	Anteile: 41/5626; Keller (1.71 m2); Balkon (2.65 m2); zuzügl. Preis Inventar: 8500 €; Parifizierungsjahr: 2025; Transaktion gesplittet, Nfl. inkl. Loggia (1,44 m²), BAB und Pläne beiliegend
28	Anteile: 43/5626; Keller (2.06 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2023; vorl. Nutzwerte, Loggia per 3,30m² in Nfl., Pläne und BAB beiliegend,
29	Anteile: 54/5626; Keller (2.18 m2); Balkon (2.64 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Loggia per 2,25m² in Nfl., Pläne und BAB beiliegend, Loggia und Balkon
30	Anteile: 65/5626; Keller (1.39 m2); Balkon (4.37 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 28950€; vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend, Anteile exkl. PKW-AP (6/5626 Anteile)
31	Anteile: 66/5626; Keller (2.18 m2); Balkon (6.27 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30000€; Anteile exkl. PKW-AP (6/5626 Anteile), vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend,
32	Anteile: 45/1086; Keller ; Parifizierungsjahr: 2024; schlüsselfertiger Erstbezug nach Sanierung,
33	Anteile: 96/1086; Keller (2.9 m2); Balkon (7.64 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion;
34	Anteile: 94/1086; Keller (2.75 m2); Balkon (10.34 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Anteile 7/1086 Lager 4, KP inkl. Lager 4 €15000,-, BAB und Plan anbei,
35	Anteile: 64/1086; Keller ; Balkon (10.34 m2); Parifizierungsjahr: 2024; saniert , Warmwasser und heizung über Luftwärmepumpe, Plan beiliegend
36	Anteile: 63/1086; Keller ; Balkon (7.64 m2); Parifizierungsjahr: 2024; m² lt. Plan,
37	Anteile: 66/1086; Keller ; Balkon (10.34 m2); Parifizierungsjahr: 2024; saniert,
38	Anteile: 46/1086; Parifizierungsjahr: 2024;
39	Anteile: 63/1086; Keller ; Balkon (7.64 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion;
40	Anteile: 124/1058; Keller ; Terrasse (52.26 m2); Balkon (17.11 m2); Parifizierungsjahr: 2024;
41	Anteile: 123/1058; Keller ; Terrasse (57.23 m2); Balkon (13.02 m2); Parifizierungsjahr: 2024; AR auf Terrasse per 3,34m²,
42	Anteile: 80/1058; Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion; Nutzungsrecht an Kellerabteil,

Vergleichspreise Dachgeschoss Wohnungen:

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Adresse
1	1210	2023	4130	DG-Wohnung/ Penthaus	72,90m²	€ 455.000,00	€ 6.241,43 / m²	Jedlerdorfer Straße 102 Top 15, 1. DG
2	1210	2023	890	DG-Wohnung/ Penthaus	60,85m²	€ 357.000,00	€ 5.866,89 / m²	Nordbahnanlage 4 W 49, 1. DG
3	1210	2023	895	DG-Wohnung/ Penthaus	247,68m²	€ 1.932.000,00	€ 7.800,39 / m²	Pitkagasse 4 Top Nr. 45, 6. OG
4	1210	2024	522	DG-Wohnung/ Penthaus	96,29m²	€ 650.000,00	€ 6.750,44 / m²	Jedleseer Straße 59 T 2.21 2. DG
5	1210	2024	522	DG-Wohnung/ Penthaus	42,43m²	€ 249.750,00	€ 5.886,17 / m²	Jedleseer Straße 59 T4.25, 1.DG
6	1210	2024	522	DG-Wohnung/ Penthaus	41,19m²	€ 260.000,00	€ 6.312,21 / m²	Jedleseer Straße 59 T 5.23 DG
7	1210	2023	522	DG-Wohnung/ Penthaus	52,15m²	€ 302.300,00	€ 5.796,74 / m²	Jedleseer Straße 59 T2.18, 1. DG
8	1210	2023	522	DG-Wohnung/ Penthaus	69,91m²	€ 422.000,00	€ 6.036,33 / m²	Jedleseer Straße 59 T 4.22, Stiege 4, 1. DG
9	1210	2023	522	DG-Wohnung/ Penthaus	42,43m²	€ 248.900,00	€ 5.866,13 / m²	Jedleseer Straße 59 Top 24, Stiege 5, 1. DG
10	1210	2023	522	DG-Wohnung/ Penthaus	42,57m²	€ 269.400,00	€ 6.328,40 / m²	Jedleseer Straße 59 Top 20, Stiege 2, 1. DG
11	1210	2023	522	DG-Wohnung/ Penthaus	52,64m²	€ 300.900,00	€ 5.716,19 / m²	Jedleseer Straße 59 W T2.19, Stiege 2, 1. DG
12	1210	2025	393	DG-Wohnung/ Penthaus	105,46m²	€ 680.000,00	€ 6.447,76 / m²	Fahrbackgasse 3 W 13, 1.+2. DG
13	1210	2025	393	DG-Wohnung/ Penthaus	97,10m²	€ 550.000,00	€ 5.664,26 / m²	Fahrbackgasse 3 W 12 DG

Vergleichspreise Wohnung mit Gartenanteil:

Nr	PLZ	Jahr	EZ	Art	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]	Adresse
1	1210	2025	1901	ETW mit Gartenanteil	77,79m ²	€ 475.000,00	€ 6.106,18 / m ²	Loschmidtgasse 15 W Top 2/EG
2	1210	2025	4	ETW mit Gartenanteil	75,09m ²	€ 385.000,00	€ 5.127,18 / m ²	Jeneweingasse 26 W Top 4
3	1210	2024	51	ETW mit Gartenanteil	70,02m ²	€ 422.200,00	€ 6.029,71 / m ²	Wenhartgasse 12 Top 4, Stg 2
4	1210	2023	51	ETW mit Gartenanteil	50,44m ²	€ 313.600,00	€ 6.217,29 / m ²	Wenhartgasse 12 Top 2, Stiege 2, EG
5	1210	2023	1019	ETW mit Gartenanteil	54,13m ²	€ 349.500,00	€ 6.456,68 / m ²	Meyerbeergasse 31 Top 01, EG
6	1210	2024	1021	ETW mit Gartenanteil	50,63m ²	€ 258.000,00	€ 5.095,79 / m ²	Meyerbeergasse 31 Top 2, EG
7	1210	2025	1021	ETW mit Gartenanteil	65,85m ²	€ 330.000,00	€ 5.011,39 / m ²	Meyerbeergasse 31 W Top 03 EG
8	1210	2025	368	ETW mit Gartenanteil	129,10m ²	€ 748.600,00	€ 5.798,61 / m ²	Wolsteingasse 51 W Top 1 Haus Nord, W Top 2 Haus Nord
9	1210	2025	368	ETW mit Gartenanteil	64,54m ²	€ 413.493,20	€ 6.406,77 / m ²	Wolsteingasse 51 W Top 4 Haus Nord Stiege 1

Nr	Beschreibung
1	Anteile: 110/1163; Keller ; Terrasse (28.74 m2); Garten (150.26 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25000€; Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion; 110+6/1163 Anteile, m ² lt. Plan,
2	Anteile: 99/955; Keller ; Garten (100 m2);
3	Anteile: 72/1500; Keller ; Terrasse (16.1 m2); Balkon ; Garten (38.43 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 22800€; Parifizierungsjahr: 2024; vorl. Nutzwerte, Nfl. Inkl. Loggia per 6,16m ² , Anteile inkl. PKW-AP und M-AP, Pläne und BAB beiliegend,
4	Anteile: 45/1500; Keller ; Terrasse (5.34 m2); Garten (25.79 m2); Nfl. inkl. Loggia (6,16 m ²), vorläufige Anteile, BAB und Pläne beiliegend
5	Anteile: 71/655; Keller ; Terrasse (12.61 m2); Garten (101.92 m2); Parifizierungsjahr: 2023; Baurecht in EZ 1021 bis 30.06.2080, Übergabe 01.11.2023, Pläne und BAB beiliegend
6	Anteile: 61/655; Keller (3.36 m2); Terrasse (6.7 m2); Garten (46.19 m2); Parifizierungsjahr: 2024; Baurecht an Stammliegenschaft EZ 1019 bis 30.03.2080, vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend
7	Anteile: 90/655; Keller ; Terrasse (12.31 m2); Garten (154.18 m2); Baurechts EZ 1021, BR bis 30.06.2080 Stammliegenschaft EZ 1019, vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegen, Zugang per 11,33m ²
8	Anteile: 134/4446; Keller ; Terrasse (15.32 m2); Garten (46.13 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30600€; vorl. Nutzwerte, Anteile exkl. PKW-AP (10/4446 Anteile), 89+45/4446 Anteile Top 1 + Top 2
9	Anteile: 62/2223; Keller (4.11 m2); Terrasse (7.43 m2); Garten (16.32 m2); PKW; vorl. Nutzwerte, Anteile inkl. PKW-AP (10/2223 Anteile)

Residualwertverfahren (statisch) ÖNORM 1802-3:2014									
Bewertungsstichtag									
Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös									
Nutzungskategorie	BGF m²	verkaufbare Fläche m²	Stellplätze Stück	€/ m²	€/ Stpl.	Verkaufserlös / m² / WNFL	Verkaufserlös Stellplätze	Summe in €	
EG Top 1 Terrasse, Garten		58		5.300		305.863			305.863
EG Top 2 straßenseitig		38		4.500		170.280			170.280
EG Top 3 Terrasse, Garten		64		5.300		340.737			340.737
1. OG Top 4 Balkon		61		5.000		305.250			305.250
1. OG Top 5 straßenseitig		36		4.800		174.672			174.672
1. OG Top 6 straßenseitig		32		4.800		152.304			152.304
1. OG Top 7 Balkon		78		5.000		392.050			392.050
2. OG Top 8 Balkon		61		5.200		317.668			317.668
2. OG Top 9 straßenseitig		43		5.000		216.300			216.300
2. OG Top 10 straßenseitig		37		5.000		184.000			184.000
2. OG Top 11 Balkon		66		5.200		343.304			343.304
1. DG Top 12 Terrasse		93		5.600		523.544			523.544
1. DG Top 13 Terrasse		99		5.600		555.240			555.240
2. DG Top 14 Terrasse, Dachterrasse / -garten		66		6.000		393.420			393.420
2. DG Top 15 Terrasse, Dachterrasse / -garten		74		6.000		443.340			443.340
Summe		907					Verkaufserlös		4.817.972
Fiktiver Veräußerungserlös									€ 4.817.972
Projektplan / Zeitplan									
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]			bewertet zum	00.01.1900	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,5	1		6			30.06.00		0,5
Planungsphase	0		7	6	Baubeginn	30.06.00			0,5
Bauzeit inkl. Vermarktung	1		7	18	Fertigstellung	30.06.01			1,5
Ableitung Gesamtinvestitionskosten									
Grundstücksaufbereitungskosten		Fläche in m²	€/ m²						
Abbruchkosten Bauwerke									
Erschließungskosten									
Sonstiges									
Baukosten		NF in m²	€/ m²		Stück	€/ Stk			
Wohnen Regelgeschoss Altbestand		444		1.500			666.000		
Wohnen Dachgeschoss / Regelgeschoss Zubau		463		4.000			1.850.760		
								2.516.760	
Sonstige Baukosten			1,00%	der Bauwerkskosten			25.168		
Kosten für Unvorhergesehenes			3,00%	der Bauwerkskosten			75.503		
								100.670	
									€ 2.617.430
Baunebenkosten									
Machbarkeitsstudienherstellung/sonstige Kosten		0,00%	der Baukosten						
Projektmanagement (intern)		2,00%	der Baukosten				52.349		
Sonstige Baunebenkosten (extern)		11,00%	der Baukosten				287.917		
								340.266	
									€ 2.957.696
Vermarktungskosten									
Marketing & Sonstiges				pauschal					
Verkaufsprovision			1%	Verkaufspreis			48.180		
								48.180	
									€ 3.005.876
Finanzierungskosten auf Baukosten									
Zinssatz Finanzierung		4,25%							
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		1	Jahre						
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00%	(linear verteilt)				63.875		
								63.875	
									€ 3.069.751
Entwicklungsgewinn									
			10%	In Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			481.797		
	alternativ		0%	In Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten (ohne Finanzierung)				481.797	
									€ 3.551.548
Residualwert der Liegenschaft bzw. Liegenschaft in Bau									
Ermittlung des Residuums									
Fiktiver Veräußerungserlös									4.817.972
Gesamtinvestitionskosten									3.551.548
									Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung
									€ 1.266.424
Abzinsung									
Finanzierungskosten		4,25%							
Projektentwicklungslaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)		1,5						76.648	
									Residuum zum Betrachtungszeitpunkt inkl. Erwerbsnebenkosten
									€ 1.189.775
Erwerbsnebenkosten									
Notar/Rechtsanwalt/Sonstige		0,80%							
Grunderwerbssteuer		3,50%							
Grundbucheintragungsgebühr		1,10%							
									€ 60.956
									€ 1.128.819
Tragfähiger Liegenschaftswert									
Anpassung an die Lage am Immobilienmarkt									
									€ 1.128.819
Verkehrs- bzw. Marktwert der Liegenschaft									
Grundstücksfläche		459 m²					je m² Grundstück [EUR]		€ 2459,30 / m²
									€ 1.128.819
Grundkostenanteil		907 m²					je m² vermietbarer Fläche [EUR]		€ 1244,99 / m²

3.3 Verkehrswert

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Residualwert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Residualwert	€ 1.128.819,00
Verkehrswert	€ 1.129.000,00


4 GUTACHTEN

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft EZ 389, GSt.Nr.3/4 und 3/42, KG 01607, BG Großjedlersdorf II mit der Adresse Shuttleworthstraße 5, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Verkehrswert	€ 1.129.000,00
---------------------	-----------------------

Wien, am 18. März 2026

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7929

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30. Juni 2010, Pr. Zl. 2047/2010-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7929 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

**Siemensstraße, Ruthnergasse, Shuttleworthstraße, Brünner Straße,
Thomagasse, Baumergasse, Klagergasse und Brünner Straße
im 21. Bezirk, Kat. G. Großjedlersdorf I und II**

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

I.

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

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Der Querschnitt der Siemensstraße, Shuttleworthstraße und Brünner Straße ist so auszubilden, dass die Pflanzung bzw. Erhaltung von mindestens einer Baumreihe möglich ist.
3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. Der höchste Punkt des Daches darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe bei den im Bauland zur Errichtung gelangenden Gebäuden um maximal 4,5 m überragen.
 - 3.2. Für das im Plangebiet ausgewiesene Bauland/Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet ist die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig.

- 2 -

4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
- 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Baulandflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Bereichen des Gemischten Baugebietes/Betriebsbaugebietes sind nicht bebaute Flächen mit Ausnahme der erforderlichen Stellplätze und Rangierflächen und der betrieblichen Lager- und Manipulationsflächen gärtnerisch auszugestalten.
 - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen des Gemischten Baugebietes dürfen im Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gegen öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten Flächen des Wohngebietes bzw. Gemischten Baugebietes/Geschäftsviertel bzw. Gemischten Baugebiet/Betriebsbaugebiet sind Dachflächen von Gebäuden mit einer bebauten Grundfläche von mehr als 100 m², die als Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad ausgebildet werden, dem Stand der Technik entsprechend zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 4.5. Auf der mit **G BB5** bezeichneten Grundfläche ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Bauten untersagt.
 - 4.6. Die mit **P BB6** bezeichnete Grundfläche ist der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen im Niveau vorbehalten. Mindestens 10 v. H. dieser Grundfläche sind gärtnerisch auszugestalten.
 - 4.7. Entlang der mit **BB7** bezeichneten Straßenfluchtlinie ist die Errichtung einer vollflächigen Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.
5. Gemäß § 3 Wiener Kleingartengesetz wird bestimmt:
- Der mit **BB8** bezeichnete Bereich ist der Errichtung einer Gemeinschaftsanlage (Vereinshaus samt Nebeneinrichtungen) mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 5,5 m vorbehalten. Die verbaute Grundfläche in dieser Einheit darf höchstens 500 m² betragen, der höchste Punkt des Daches darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 3,0 m überschreiten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Krauss
Senatsrat