

Peter Gregori

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



Liegenschaft
1110 Wien, Leberstraße 122
KG 01107 EZ 3109

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Bewertungsstichtag	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlagen des Gutachtens	6
2.1. Grundbuch	6
2.2. Allgemeine Grundlagen	7
3. Befund und Beschreibung	8
3.1. Bezirksdaten Simmering	8
3.2. Lage der Liegenschaft im Bezirk	10
3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	11
3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung	11
4. Gutachten	13
4.1. Bewertungsmethodik	13
4.2. Bewertung	16
4.3. Verkehrswert	18

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde von Herrn Dr. Karl Schirl, als Masseverwalter der „Green Business Center Wien GmbH“ (Firmenbuchnummer 592619z) beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

GB KG 01107 EZ 3109

mit der Anschrift

1110 Wien, Leberstraße 122

zu ermitteln.

1.1. Bewertungstichtag: 02.04.2026

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft zum Bewertungstichtag.

1.3. Eigentümer: „Green Business Center Wien GmbH“ (in Insolvenz befindlich)

1.4. Verfahren: Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

Vergleichswertverfahren (§4 LBG)

Sachwertverfahren (§6 LBG)

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des gefertigten Sachverständigen abgefragt. Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Die Grundstücksfläche wurden aus dem Grundbuch übernommen. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 3109
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 1704/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.542/6	G GST-Fläche	* 5332	
	Bauf.(10)	2194	
	Sonst(50)	3138	Leberstraße 122

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

9 a 2678/1984 Sicherheitszone des Flughafens Wien-Schwechat hins Gst .542/6

11 a 8889/2025 Bauplatz A auf GST .542/6

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Green Business Center Wien GmbH (FN 592619z)

ADR: Leberstraße 122, Wien, Simmering 1110

a 486/2023 IM RANG 10905/2022 Kaufvertrag 2022-11-15 Eigentumsrecht

b 1704/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 23.02.2026

(5 S 29/26p HG WIEN)

***** C *****

4 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.03.2026 10:49:16

2.2. Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 01.04.2026
- Grundbuchauszug
- Information und Auskünfte eines Eigentümerversetzers
- Google Maps
- Heller Exekutionsordnung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017 (7. Auflage)
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, 2026
- www.immonetZT.at/Vergleichswerte
- ImmoMarktAnalyse ZT-Datenforum – Bezirk Simmering 2025
- Zeitschrift „Sachverständige“ 3/2025
- Wikipedia
- Statistik Austria

3. Befund und Beschreibung

3.1. Bezirksdaten Simmering

Simmering XI. Wiener Gemeindebezirk	
Wappen	Karte
	
Geographische Lage:	δ 48° 10' N, 16° 27' O
Fläche:	23,27 km ²
Einwohner:	110.559 (1. Jänner 2024) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	4751 Einw./km ²
Postleitzahl:	1110
Adresse der Bezirksvorstehung:	Enkplatz 2 1110 Wien
Adresse des Bezirksamtes:	Kar-Borromäus-Platz 3 1030 Wien
Website:	www.wien.gv.at

Simmering liegt im Südosten Wiens und ist mit einer Fläche von 23,22 km² der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Simmering nimmt dabei 5,6 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal. Im äußersten Südosten des Bezirksgebietes haben sich Reste der ehemals großen Auwälder erhalten. Nordwestlich schließt sich die Simmeringer Haide an, deren ehemals bewaldetes Gebiet heute teilweise verbaut oder dem Gemüselandbau gewidmet ist. Ein hoher Anteil des Bezirksgebietes ist Grünland (44,4 %), rund die Hälfte davon entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Norden und Westen sind hingegen weitgehend verbaut. Im Südwesten nimmt der Wiener Zentralfriedhof umfangreiche Flächen ein. Der höchste Punkt von Simmering ist an der Ostbahn im Bereich der Kreuzung

Gadnergasse/Bitterlichstraße zu finden. Der niedrigste Punkt des Bezirksgebiets liegt mit 151 Metern am sogenannten Rettungshügel (nordöstlich der Kreuzung Wildpretstraße – Seeschlachtweg). Tief gelegen sind mit 152 Metern auch Bereiche von Nord-Albern und südlich von Albern. Noch tiefer liegt je nach Wasserstand der Uferbereich beim Alberner Hafen.

Das Bezirksgebiet von Simmering grenzt im Norden an den Donaukanal, wobei die Bezirksgrenze gegenüber der Leopoldstadt entlang des rechten Ufers des Donaukanals (Simmeringer Lände) verläuft. Nach dem Praterspitz wechselt die Grenze in die Mitte der Donau, wo sie Simmering bis kurz vor der Rohrbrücke von der Donaustadt trennt. Die südliche Bezirksgrenze gegenüber der niederösterreichischen Gemeinde Schwechat verläuft südlich des Alberner Hafens und Albern. Danach folgt sie weiter entlang der Donauländebahn. Die Ostgrenze gegenüber Favoriten verläuft entlang der Raaber Bahn, im Norden verläuft sie im Zickzack durch das Betriebsbaugelände der Bezirke Landstraße und Simmering

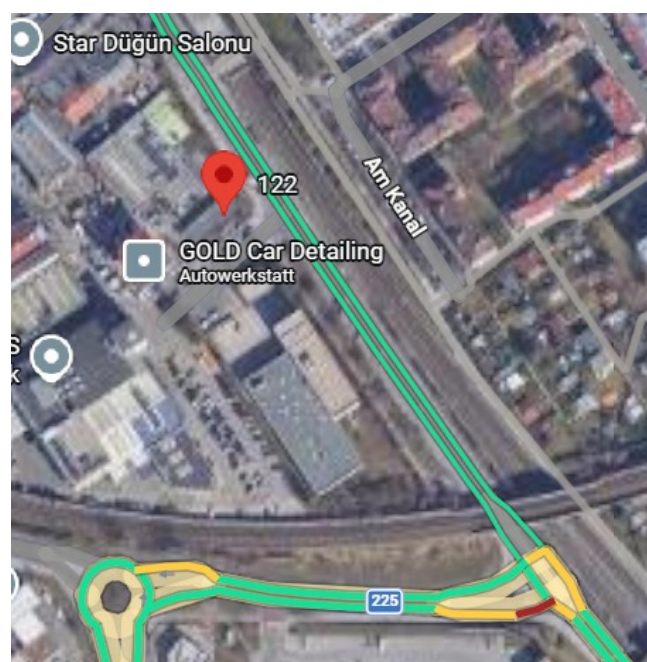
Die Baufläche von Simmering umfasst 35,8 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche. Nur 37,0 % der Baufläche entfallen auf Wohnbauflächen, der niedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks. Dementsprechend erreichen Betriebsflächen in Simmering mit einem Anteil von 50,6 % an der Baufläche den höchsten Wert in Wien. Kulturelle, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bauflächen fallen mit einem Anteil von 6,3 % an der Baufläche hingegen gering aus. Grünflächen nehmen in Simmering einen Gesamtanteil von 44,4 % ein. 45,2 % der Grünfläche entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche, der vierthöchste Wert in Wien. Der Großteil der restlichen Grünfläche entfällt mit 29,3 % auf Parkanlagen, insbesondere den Zentralfriedhof. Weitere 7,6 % der Grünfläche entfallen auf Wälder, 7,5 % auf Kleingärten und 7,7 % auf Wiesen. 2,0 % von Simmering werden von Gewässern eingenommen, 17,80 % entfallen auf Verkehrsflächen.

Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

3.2. Lage der Liegenschaft im Bezirk

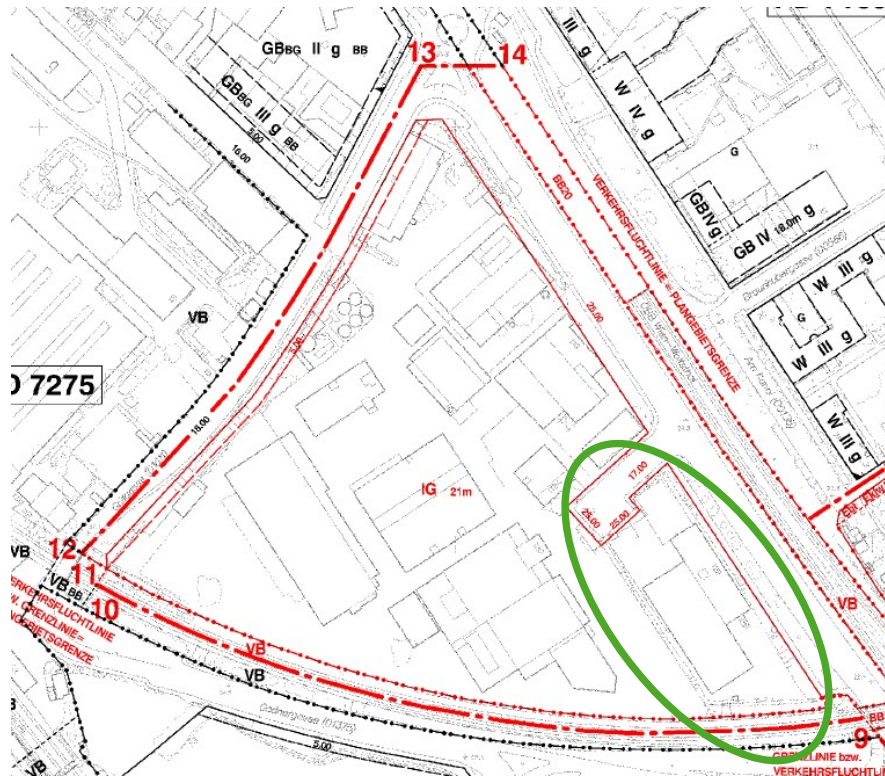
Die Liegenschaft Leberstraße 122 liegt im Bezirk Simmering an der Leberstraße. Entlang der Nordseite der Leberstraße fährt die Ostbahn, im Osten wird die Liegenschaft von der Schnellbahntrasse begrenzt. Das Grundstück ist in einem Industrie- und Gewerbegebiet situiert.

Makro- und Mikrolage



3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Wien definiert eine Widmung IG (Industriegebiet) maximale Bauhöhe 21 Meter.



3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung

Die Liegenschaft ist entlang der Leberstraße ausgerichtet, hat eine Grundfläche von 5.332 m² lt. Grundbuch und besteht aus dem Grundstück .542/6. Die Liegenschaft ist mit einem desolaten Gewerbeobjekt bebaut, das aus einem Bürotrakt und einem Lagerbereich besteht. Speziell der Büroteil macht einen devastierten Eindruck. Die Fenster sind zum Teil eingeschlagen, Zwischendecken heruntergerissen und die Keramik in den Sanitärräumen ist zu einem großen Teil zerstört.

Südwestansicht



Nordwestansicht



Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

Abbruchreifer Gewerbebau

Büro- und Anlieferungs-/Lagertrakt

nicht unterkellert

Flachdach

Freiparkplätze im Außenbereich

Einfriedung durch Zaun und Stahlschiebetor

4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:

VERKEHRSWERT Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer 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.

STICHTAG Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Liegenschaft zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

HINWEISPFLICHT GEM. ÖNORM B 1802 PKT.3.3	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
FLÄCHEN	Die Vermessung der Liegenschaft ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht beauftragt. Die der Bewertung zugrunde gelegten Flächen wurden dem Grundbuch entnommen.
INFORMATIONEN	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen und Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.
VERFAHRENS- BEGRÜNDUNG	Das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG wird zur Ermittlung des Bodenwertes benötigt. Da die gegenständliche Liegenschaft nicht vermietet/verpachtet ist, gelangt das Sachwertverfahren § 6 LBG zur Anwendung.
VERGLEICHSWERT GEM. § 4 LBG 1992	<p>Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurde. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.</p> <p>Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur</p>

herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

**SACHWERT
GEM. §6 LBG 1992** Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Abbruchkosten sind abzuziehen.

**NORMAL-
HERSTELLUNGS-
KOSTEN** Nach allgemein anerkannter Auffassung sind die herangezogenen Ausgangswerte für bestehende bauliche Anlagen nicht als „Rekonstruktionskosten“ zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen sind, sondern als die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung technischer Entwicklungen aufzubringen wären, um zu einem mit dem bestehenden Gebäude vergleichbaren Bauwerk zu gelangen.

**NUTZUNGSDAUER
GND UND RND** Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung eines Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Verwendung und Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann.

4.2. Bewertung

Bodenwert:

Es handelt es sich um eine Liegenschaft in guter Gewerbelage innerhalb des Bezirks. Folgende, valorisierten, Vergleichswerte von Verkäufen in den vergangenen Jahren in der näheren Umgebung und in Nachbarbezirken konnten ermittelt werden:

GBNR	Jahr	V-Datum	EZ GNR	NA	Fläche [m2]	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis/m ² valorisiert	
1103	2021	19.03.2021	2679 1103 - 2108/17	V - Gewerbebau	1265,00	€ 1 100 000	€ 870	€ 1 177	
1103	2022	06.05.2022	2679 1103 - 2108/17	V - Gewerbebau	1265,00	€ 1 750 000	€ 1 383	€ 1 635	
1103	2022	12.07.2022	2899 1103 - 2055/12	V - Gewerbebau	1726,00	€ 1 440 000	€ 695	€ 822	
1107	2023	15.11.2022	3109 1107 - .542/6	V - Gewerbebau	5457,00	€ 8 000 000	€ 1 466	€ 1 733	
1101	2026	08.01.2026	3866 1101 - 2786/15 1101 - 2786/16	B - Bauland	7910,00	€ 9 933 073	€ 1 046	€ 1 046	
1107	2024	19.12.2023	3086 1107 - .1400/1	V - Gewerbebau	10545,00	€ 5 400 000	€ 512	€ 562	
							Durchschnitt valorisiert	€	1 162

Der durchschnittliche Bodenwert der Vergleichswerte, valorisiert, ergibt ein Mittel von rd. 1.160, --/ m². Die Vergleichswerte stammen aus den Jahren 2021 bis 2026 und wurden valorisiert. Es wird ein Bodenwert von € 1.160, --/m² festgelegt.

Sachwert

Die Liegenschaft ist mit einem desolaten Gebäude bebaut, dass aus einem Bürotrakt und einem Lagerbereich besteht. Speziell der Büroteil macht einen devastierten Eindruck. Die Fenster sind zum Teil eingeschlagen, Zwischendecke sind heruntergerissen und die Keramik in den Sanitärräumen ist zu einem großen Teil zerstört. Das Gebäude ist mit wirtschaftlich sinnvollen Mitteln nicht sanierbar und damit abbruchreif. Die Abbruchkosten (Schätzung Prajo & Co GmbH vom 29.11.2024) belaufen sich auf rd. € 200.000, -- netto (inkl. rd. 3% Preissteigerung zum Bewertungsstichtag) und werden vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind lt. Literatur mit 2 - 12% der Gebäudeherstellungskosten anzusetzen. Die Liegenschaft ist umzäunt, asphaltierte Parkplätze sind vorhanden. In Anbetracht des notwendigen Abbruchs samt Neugestaltung des Außenbereichs werden die Außenanlagen mit € 0,-- angesetzt.

Zuschläge

Für die Liegenschaft ist eine aufrechte Baubewilligung vorhanden. Geplant ist ein gemischt genutztes Gewerbeobjekt mit Büro-, Veranstaltungs- und Lagerflächen, sowie einer Tiefgarage. Für die Planung und Baureifmachung wird ein Zuschlag von 10 % angesetzt.

Berechnung

Sachwert					
Bodenwert			m²	€ / m²	
m ²			5 332	1 160	6 185 120
Bodenwert					6 185 120
Gebäudewert			kalk. Nutzfläche	NHK/ m²	Neuherstellung
Gebäude			0,00	0	0
					0
					0
Neubauwert zum Stichtag					0
Technische Wertminderung					
Neubauwert					0
Wertminderung wegen Alters			Ross		
RND / Jahre	0		Rechnerisches Alter		40
GND / Jahre	40		Relatives Alter (a)		1,000
Alterswertminderung	100,00 %		verbleibend		0,00 %
Zustandsnote Heideck	5,00		Heideck %		0,00 %
Restwert gesamt			0,00 %		0
Gebäudesachwert					0
Gebäudewert					0
sonstige wertbeeinflussende Umstände					0
					0
Abbruchkosten					-200 000
Sachwert der Liegenschaft (inkl. Bodenwert)					5 985 120

Verkehrswert					
Sachwert		100 %		5 985 120	
					5 985 120
Zuschlag 10 % - Planung und Baureifmachung					598 512
Verkehrswert gerundet				€	6 580 000

4.3. Verkehrswert

**Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag somit
gerundet**

€ 6.580.000, -- (in Worten: Euro Sechsmillionenfünfhundertachtzigtausend)



Wien, am 14.04.2026

Anmerkungen:

- Die angeführten Beträge sind exklusive Umsatzsteuer. Der ermittelte Wert stellt jenen Betrag dar, zu welchem bei einem Verkauf mit Umsatzsteuer die 20 % USt. hinzuzurechnen sind.
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von $\pm/10$ % auf.