

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN



für die Liegenschaft

***1210 Wien, Leopoldauer Platz 25***

KG 01613 Leopoldau

EZ 25

BG Floridsdorf

Bewertungsstichtag: 30.04.2026

## EXECUTIVE SUMMARY

**Bewertungsgegenstand:** Liegenschaft  
A-1210 Wien, Leopoldauer Platz 25  
KG 01613 Leopoldau, EZ 25, GST-NR 74/1

**Zweck der Wertermittlung:** Ermittlung des Verkehrswertes  
zur Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenzverfahrens

**Auftraggeberin:** Frau Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle  
als Masseverwalterin im Insolvenzverfahren  
der Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH

**Bewertungsstichtag:** 30.04.2026

**Bewertungsmethodik:** Ertragswertverfahren

**Anmerkung:** Allfällige zukünftige wirtschaftliche Einflüsse und Auswirkungen aufgrund von geopolitischen Konflikten sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt. Weiters weisen wir darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Situation erhebliche Bewertungsunsicherheiten vorliegen, wodurch sich die Bedingungen am Immobilienmarkt verändern können.

**Nutzfläche:** rd. 1.119 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert:** EUR 2.152.000,-

**Sachverständiger:** Mag. Michael Buchmeier, MRICS

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG .....	5
2.	BEFUND.....	6
2.1.	Standort und Lage .....	6
2.1.1.	Makro- und Mikrolage .....	7
2.1.2.	Wirtschaftliche Faktoren.....	9
2.1.3.	Erreichbarkeit und Individualverkehr .....	11
2.1.4.	Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung.....	14
2.1.5.	Alltags- und Nahversorgung .....	16
2.1.6.	Bildungseinrichtungen.....	18
2.1.7.	Gesundheitsversorgung.....	19
2.1.8.	Gastronomie, Freizeit & Tourismus.....	20
2.1.9.	Lärmimmission .....	22
2.2.	Grundbuch .....	23
2.2.1.	A-Blatt – Gutsbestandsblatt .....	26
2.2.2.	B-Blatt – Eigentumsblatt .....	26
2.2.3.	C-Blatt – Lastenblatt .....	26
2.3.	Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	30
2.4.	Altlasten und Bodenkontaminationen .....	33
2.5.	Gefahrendarstellung .....	34
2.6.	Liegenschaftsbeschreibung .....	38
2.6.1.	Beschreibung des Grundstücks .....	38
2.6.2.	Beschreibung des Gebäudes.....	38
2.6.3.	Nutzflächen & Nutzungssituation.....	41
2.6.4.	Energieausweis .....	44
2.6.5.	Nachhaltigkeit - ESG (Environment, Social, Governance).....	45
2.7.	Fotodokumentation .....	46
2.8.	Pläne .....	56
3.	BEWERTUNG & GUTACHTEN .....	63
3.1.	Bewertungsmethodik.....	63
3.2.	Wertermittlungsverfahren .....	64
3.3.	Ertragswertverfahren.....	64
3.3.1.	Term and Reversion.....	66
3.3.2.	Bewertungsparameter .....	66

3.4.	Verkehrswertermittlung .....	71
3.5.	Verkehrswert .....	73
4.	LITERATURVERZEICHNIS.....	74
5.	ANHANG .....	75
5.1.	Allgemeine Anmerkungen .....	75

## **1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG**

### Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 30.04.2026 für die Liegenschaft KG 01613 Leopoldau, EZ 25, GST-NR 74/1, in 1210 Wien, Leopoldauer Platz 25 zu erstatten.

### Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist nicht der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 22.12.2025 statt und wurde von Mag. Caroline Macho, MSc., ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, im Beisein von Eugen Georg Maresch LL.M., ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH durchgeführt.

### Von der Auftraggeberin bereitgestellte Unterlagen

- Mietzinsliste vom 30.04.2026 für den Monat 04/2026
- Vorschreibungen bis 31.12.2025
- Diverse Mietverträge
- Bescheid vom 24.01.1951, 30.04.1982, 04.11.1983, 06.07.2011, 19.03.2013, 07.04.2014, 17.04.2014, 19.02.2016, 16.11.2016, 21.02.2018, 02.05.2022
- Fertigstellungsanzeige vom 27.03.2013, 05.11.2019 sowie 11.12.2019
- Planunterlagen vom 24.05.1912, 12/1925, 01/1982, 13.02.2013, 15.11.2013, 07.03.2016, 07.2017, 03.09.2018, 07.03.2019, 18.05.2020
- Anzeige Aufzug vom 28.03.2019 sowie Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage

### Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

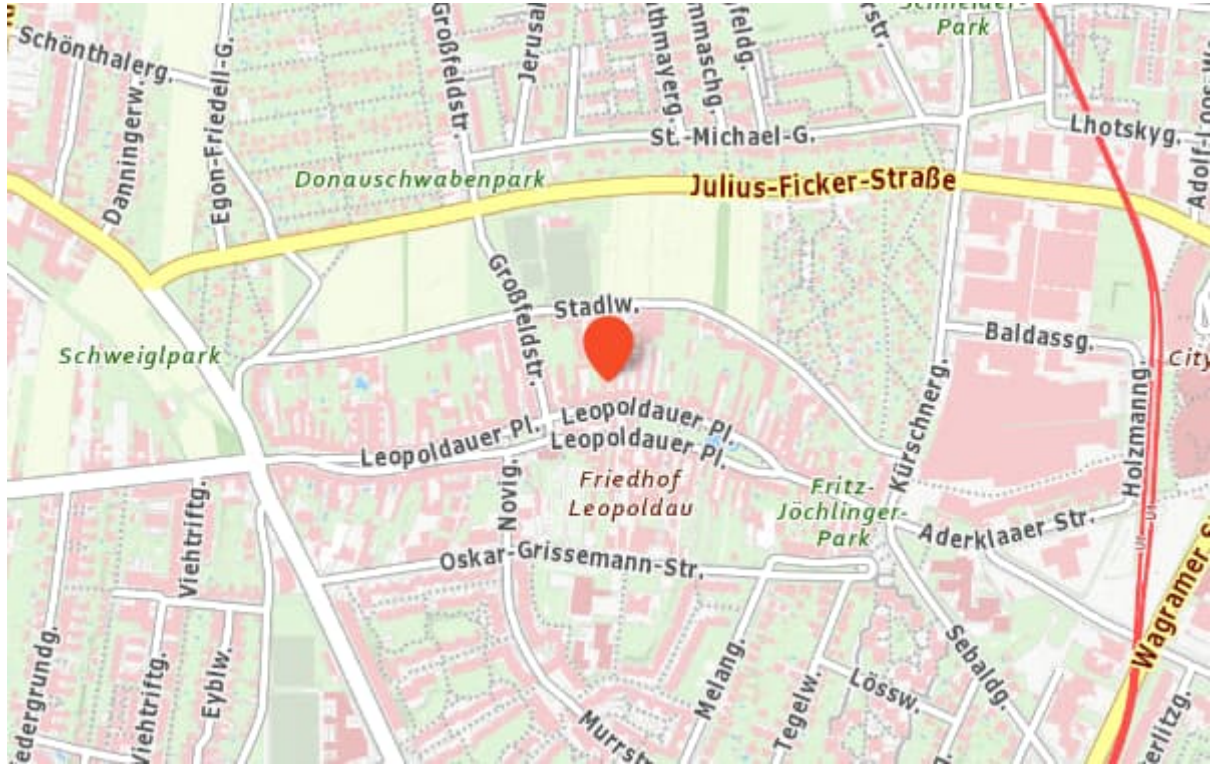
- Grundbuchauszug vom 30.04.2026
- Katastermappenauszug vom 30.04.2026
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 30.04.2026
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 30.04.2026
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 30.04.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 22.12.2025

### Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Datenerhebungen auf diversen fach einschlägigen Onlineportalen
- Telefonische Auskunft Gemeindeamt und ansässige Immobilienmakler
- Eigene Vergleichspreissammlung und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
- Verkaufspreiserhebung aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer mit Umrechnungsfaktoren für Österreich
- Periodische Druckzeitschrift: Sachverständige Heft 3/2025, Roland Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

## 2. BEFUND

### 2.1. Standort und Lage



Umkreisradius: 1000m

Quelle: Basemap.at



Umkreisradius: 1000m

Quelle: earth.google.com

## 2.1.1. Makro- und Mikrolage

### Gemeindeinformationen

Gemeinde:	Wien (Gemeindebezirk: Wien Floridsdorf)
Polit. Bezirk:	Wien (Stadt)
Bundesland:	Wien
Einwohner:	189.551
Fläche (in km <sup>2</sup> ):	45
Einwohner / km <sup>2</sup> :	4.258
Seehöhe:	170.0m

### Makrostandort

Floridsdorf ist der 21. Gemeindebezirk Wiens, der im Jahr 1904 durch die Eingemeindung der Stadt Floridsdorf sowie angrenzender Dörfer entstanden ist. Der Bezirk hat eine bedeutende geographische Lage links der Donau und wird im Norden von den Ausläufern des Bisamberg, dessen Seitengipfel Falkenberg mit 320 m den höchsten Punkt des Bezirks darstellt, begrenzt. Die Donau bildet zudem die südwestliche Bezirksgrenze. Floridsdorf umfasst mehrere Bezirksteile, die auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehen, darunter Stammersdorf, Strebersdorf und Jedlesee, während er im Osten an den 22. Bezirk, Donaustadt, grenzt.

Die Geschichte Floridsdorfs ist geprägt von einer Transformation von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einer industriellen Siedlung, verstärkt durch die Donauregulierung in den 1870er Jahren. Der öffentliche Verkehr hat sich seit den Anfängen im 19. Jahrhundert stark entwickelt, mit der Inbetriebnahme zahlreicher Bahnlinien und U-Bahn-Verbindungen, die Floridsdorf mit dem Rest Wiens verknüpfen. Wichtige Gebäude, kulturelle Einrichtungen und Naherholungsgebiete wie die Alte Donau und das Strandbad Angelibad sind ebenfalls Teil des Bezirks, was zu einem umfassenden Lebensumfeld für die Anwohner beiträgt.

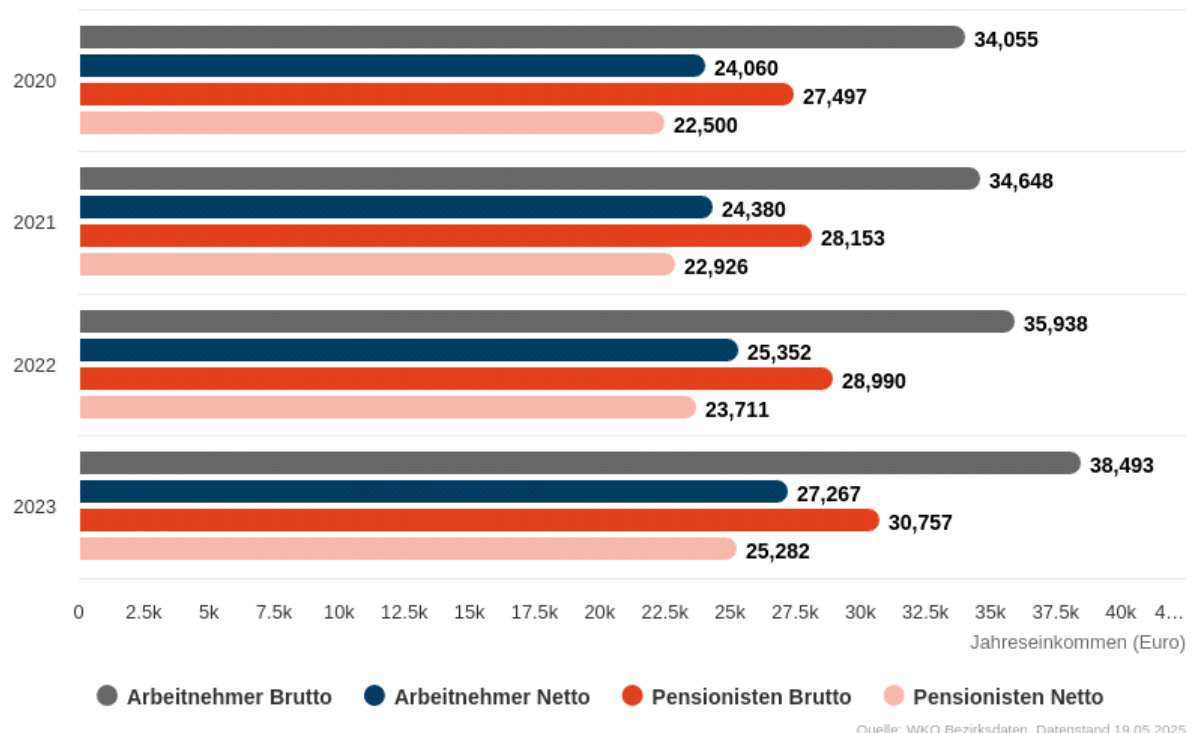
### Mikrostandort

Die Liegenschaft befindet sich am Leopoldauer Platz, im Zentrum der ehemaligen Gemeinde Leopoldau. Die typischen Charakteristiken eines Dorfes sind durch die Ansiedlung eines Platzes und die Bauten rund um diesen sichtbar. Die zentralen Bereiche um den Leopoldauer Platz sind von der Stadt Wien als bauliche Schutzzone ausgewiesen, ebenso der Straßentrakt der gegenständlichen Liegenschaft. Die Umgebung ist geprägt durch eine Kombination aus alten Mehrfamilienhäusern sowie Neubauten. Gegenüber der Liegenschaft befindet sich eine ehemalige Feuerwehrrache, welche zu einem Kindergarten umgebaut wurde. Der Straßenabschnitt wird als Einbahn geführt.

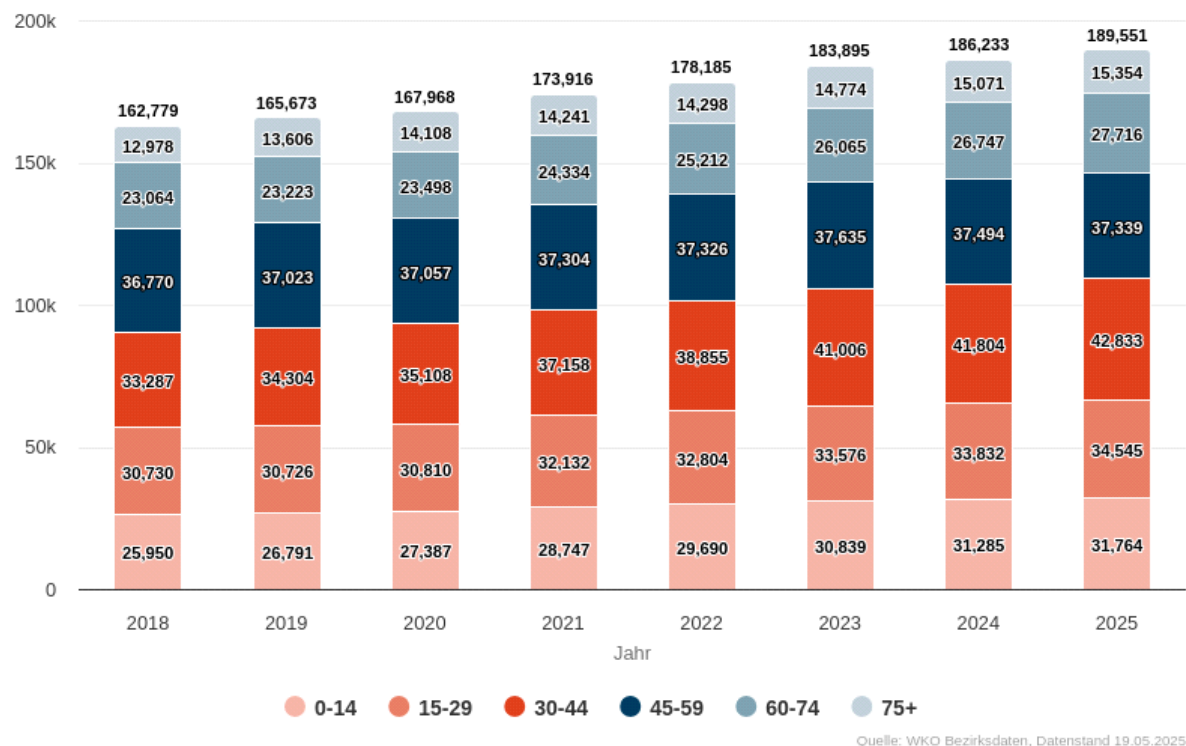
Der nächstgelegene Supermarkt ist fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Die U-Bahn-Station Aderklaa Straße (U1) sowie das Einkaufszentrum Citygate ist in rund 10 Gehminuten zur Liegenschaft erreichbar. Diverse Buslinien halten entlang der Bushaltestelle, welche in rund 100 Meter Entfernung liegt. Die Buslinien fahren diverse U-Bahnstationen in Kagran sowie Floridsdorf an. Religiöse Einrichtungen (Katholische Kirche sowie das Kulturzentrum der Syrisch-Orthodoxen Kirche) sind in rund 3 Gehminuten entfernt.

## 2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

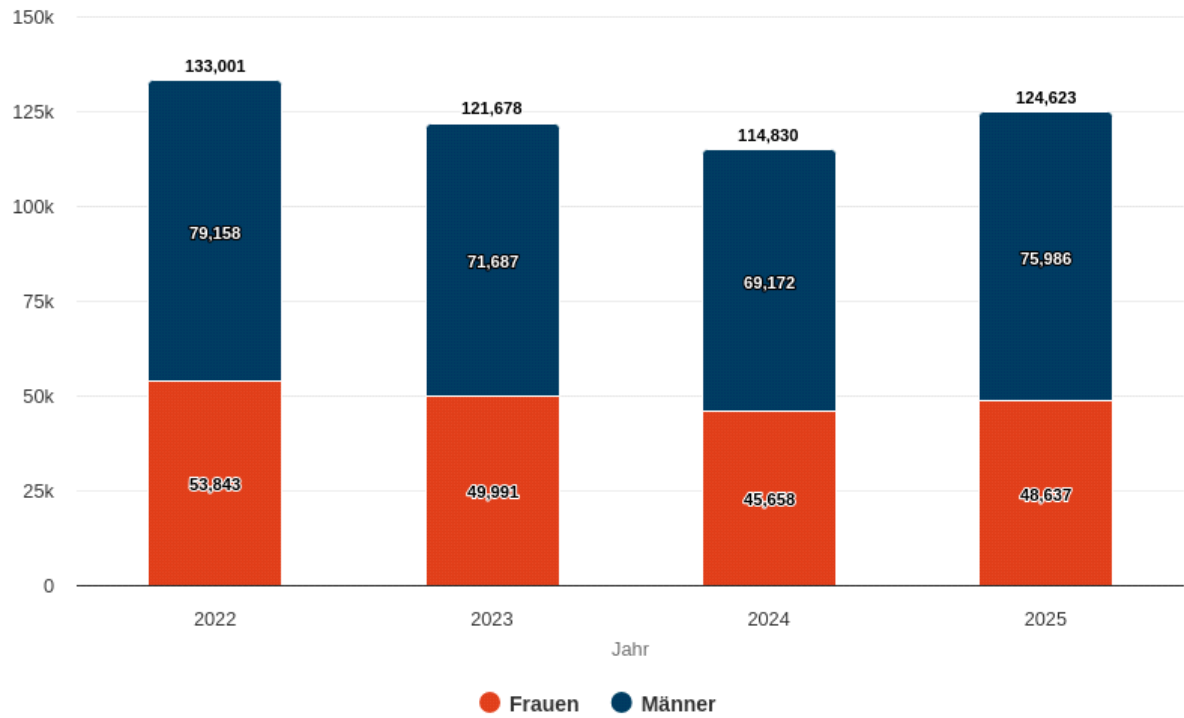
**Jahreseinkommen per capita im Bezirk Wien 21., Floridsdorf**



**Altersstruktur der Gemeinde Wien Floridsdorf**

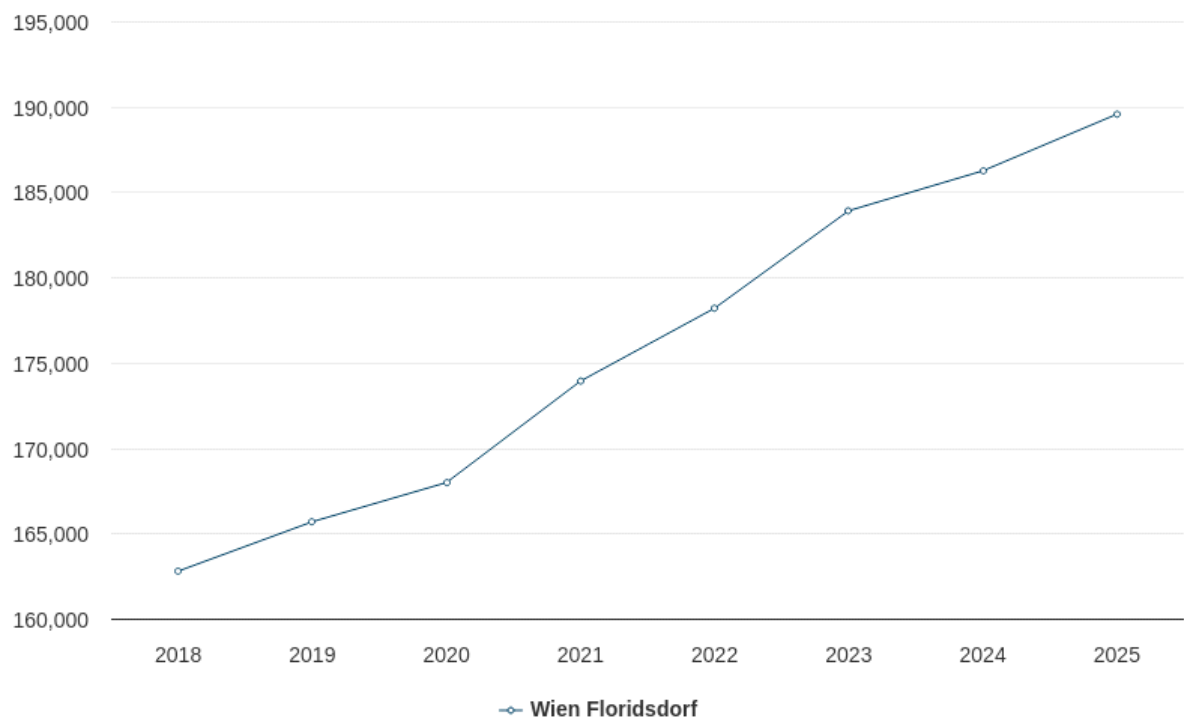


### Arbeitslosenzahlen im Bezirk Wien (Stadt)



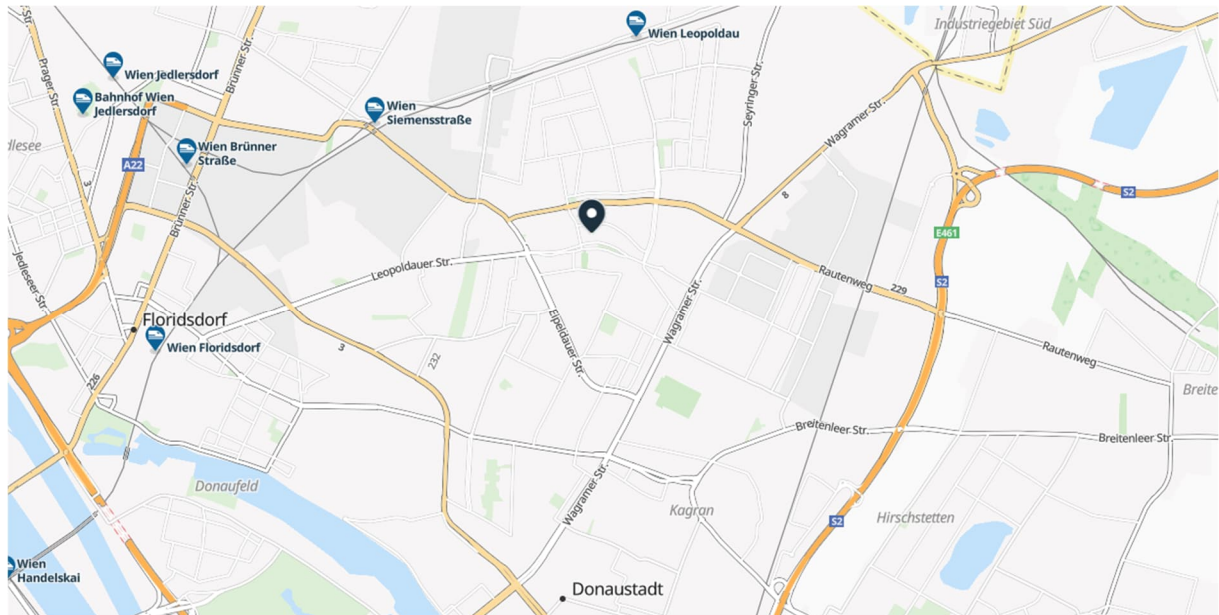
Quelle: WKO Bezirksdaten, Datenstand 19.05.2025

### Bevölkerung in der Gemeinde Wien Floridsdorf



Quelle: WKO Bezirksdaten, Datenstand 19.05.2025

### 2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr

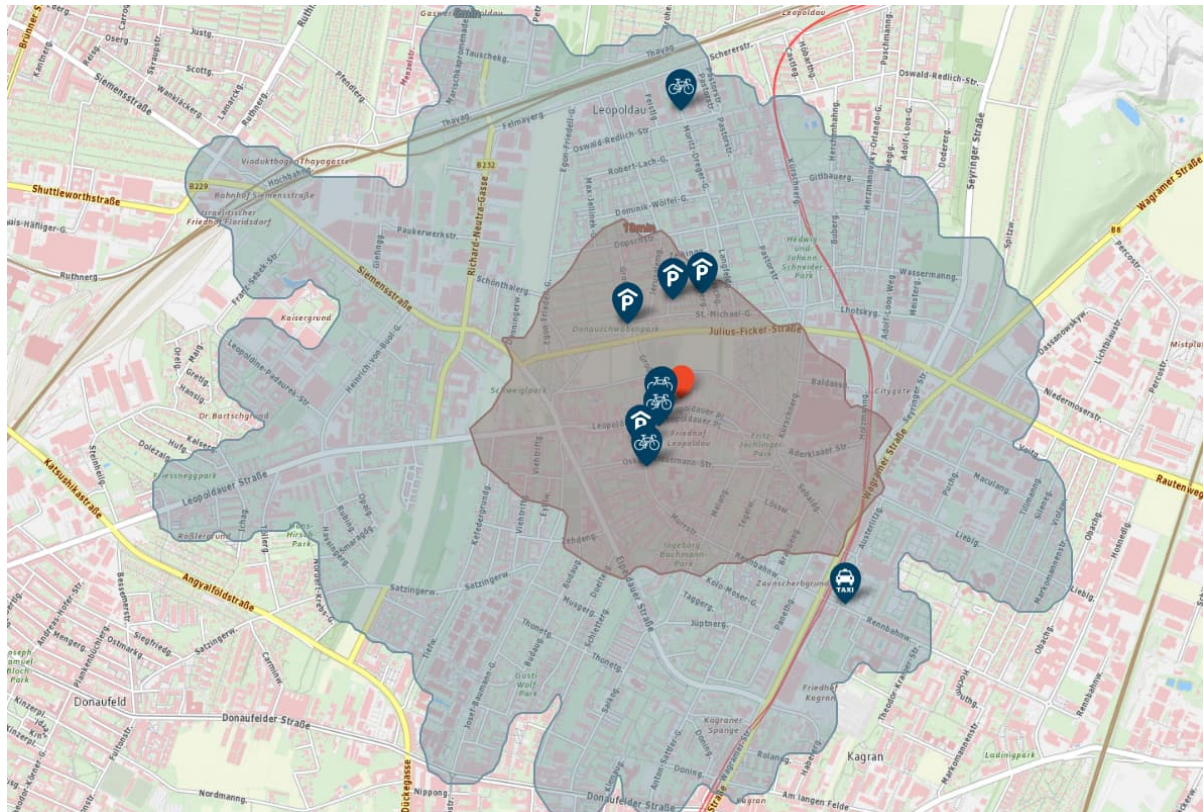



Quelle: viamichelin.at


Der Leopoldauer Platz mündet im Osten in die Aderklaaer Straße, über welche eine direkte Anbindung an die Wagramer Straße besteht. Diese stellt eine zentrale Verkehrsachse im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt) dar und verbindet die Reichsbrücke mit dem niederösterreichischen Umland. Darüber hinaus besteht über die Wagramer Straße eine rasche Anbindung an die Anschlussstelle der Autobahn A22 (Donauuferautobahn).

In nördlicher Richtung geht der Leopoldauer Platz in die Leopoldauer Straße über, welche ebenfalls an mehrere bedeutende Verkehrsachsen des 21. Wiener Gemeindebezirks (Floridsdorf) angebunden ist. In einer Entfernung von rund 4 km wird die Brünner Straße erreicht, die eine weitere wichtige Ausfallstraße darstellt und sowohl an das überregionale Autobahnnetz als auch an die Floridsdorfer Brücke angebunden ist. Letztere stellt die Verbindung in den 20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau) her.

Die Wiener Innenstadt ist in etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Der Flughafen Wien-Schwechat befindet sich in einer Entfernung von rund 26 km und ist ebenfalls über das hochrangige Straßennetz gut angebunden.



 Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

 Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

**Fahrrad-  
geschäft**



FahrradFreundeFloridsdorf  
Moritz-Dreger-Gasse 19  
1210 Wien  
1.10 km

Anzahl im  
Umkreis: 1

**Parkgarage**



Novigasse 8  
1210 Wien  
245 m

Großfeldstraße 9  
1210 Wien  
350 m

Gradingergasse 4  
1210 Wien  
380 m

Rathmayergasse 11  
1210 Wien  
400 m

Anzahl im  
Umkreis: 4

**Taxi**



Rennbahnweg  
1220 Wien  
990 m

Anzahl im  
Umkreis: 1

**Fahrrad-  
ständer**



Leopoldauer Platz 2  
1210 Wien  
88 m

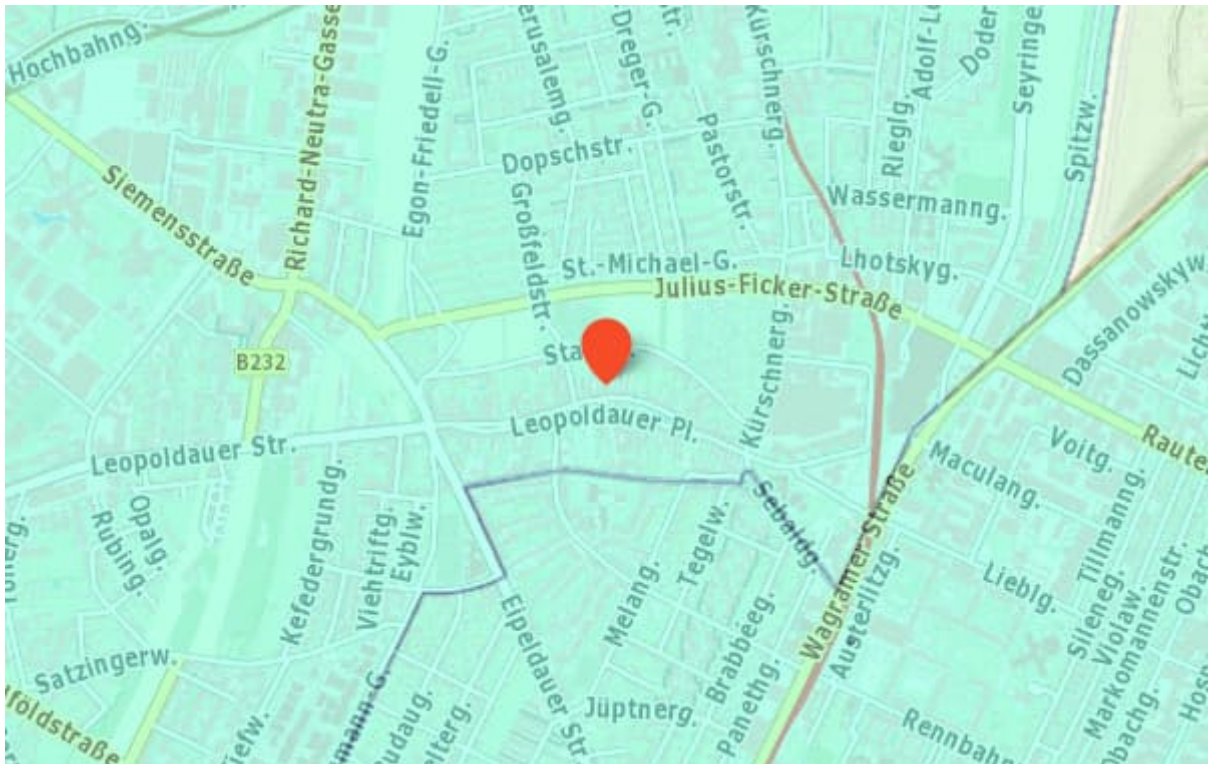
Großfeldstraße 1  
1210 Wien  
98 m

Leopoldauer Platz 78  
1210 Wien  
140 m

Georg-Ehrlich-Weg 2  
1220 Wien  
290 m

Anzahl im  
Umkreis: 4

**Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen**



Quelle: Basemap.at, Stadt Wien - data.wien.gv.at

**Kurzparkzonen**



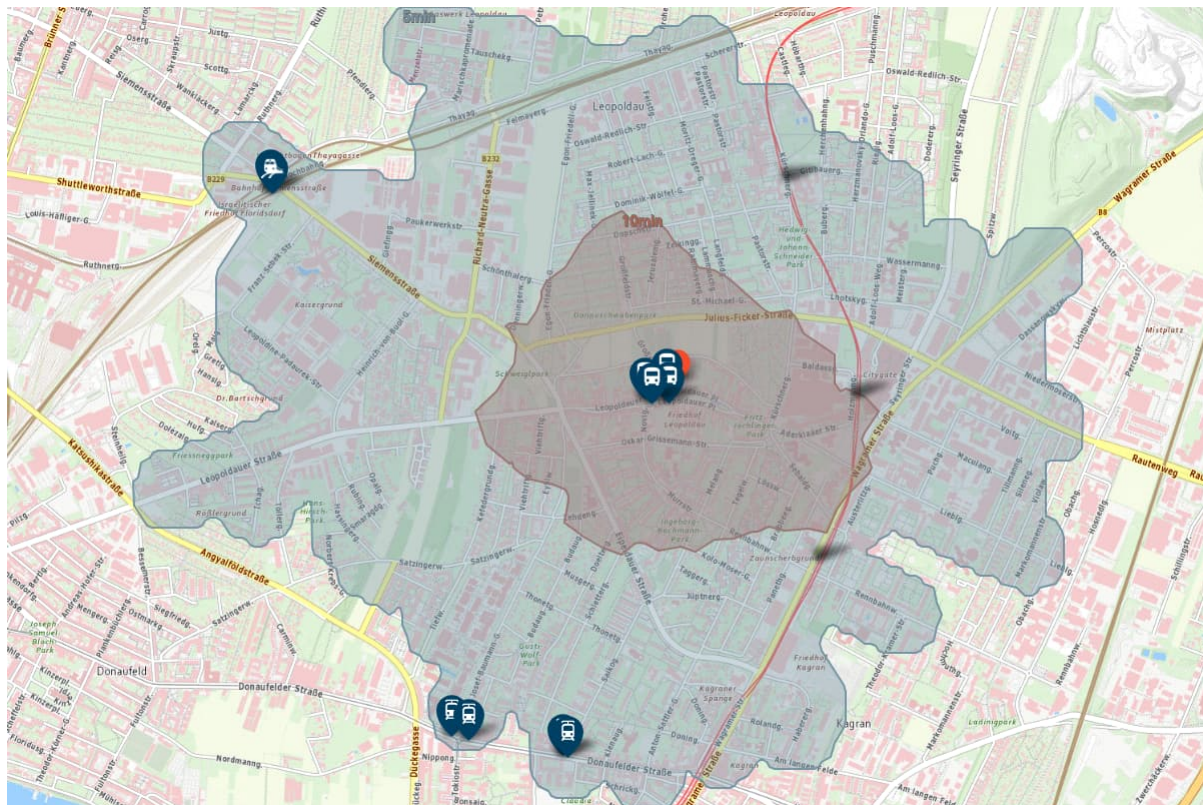
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h


**Kurzparkstreifen**




Mo.-Fr. (w.) v. 8-18h, Sa. (w.) v. 8-12h 1,5 h

## 2.1.4. Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung



 Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

 Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

### U-Bahn Station



Anzahl im Umkreis: 3



Aderklaaer Straße  
Holzmanngasse 3  
1210 Wien  
720 m



Großfeldsiedlung  
Kürschnergasse 10  
1210 Wien  
905 m



Rennbahnweg  
U-Bahn Station  
Rennbahnweg  
1220 Wien  
905 m

### Bus-haltestelle



Anzahl im Umkreis: 4

Leopoldauer Platz  
Leopoldauer Platz 22  
1210 Wien  
60 m

Leopoldauer Platz  
Leopoldauer Platz 76  
1210 Wien  
90 m

Leopoldauer Platz  
Leopoldauer Platz 78  
1210 Wien  
140 m

Leopoldauer Platz  
Leopoldauer Platz 18  
1210 Wien  
150 m

---

**Straßenbahn-  
haltestelle**



Anzahl im  
Umkreis: 4

Saikogasse  
Donaufelder Straße  
198  
1220 Wien  
1.55 km

Saikogasse  
Donaufelder Straße  
211  
1220 Wien  
1.55 km

Josef-Baumann-  
Gasse  
Donaufelder Straße  
17  
1220 Wien  
1.65 km

Josef-Baumann-  
Gasse  
Tokiostraße 17  
1220 Wien  
1.70 km

---

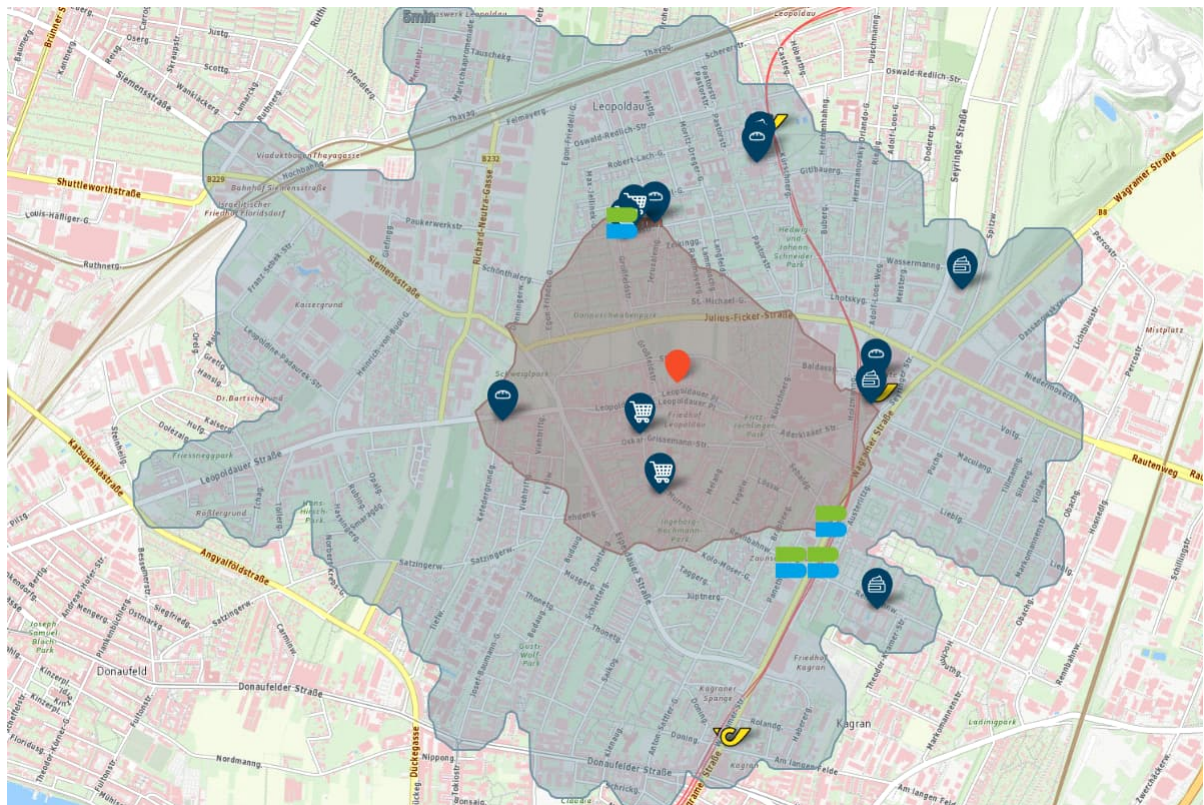
**Bahnhof**





Anzahl im  
Umkreis: 1

Wien Siemensstraße  
Bahnhof  
Siemensstraße  
1210 Wien  
1.80 km

## 2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



 Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

 Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

### Supermarkt



Anzahl im  
Umkreis: 4

**Billa**  
Novigasse 8  
1210 Wien  
260 m

**Penny**  
Alfred-Kubin-Platz 1  
1220 Wien  
450 m

**Spar**  
Großfeldstraße 16  
1210 Wien  
610 m

**Khal Supermarkt**  
Dopschstraße 13  
210 Wien  
650 m

### Bäckerei



Anzahl im  
Umkreis: 4

**TOK Bäckerei & Konditorei**  
Dopschstraße 17  
1210 Wien  
650 m

**WECKERL Treffpunkt e. U.**  
Leopoldauer Straße 1a  
1210 Wien  
720 m

**Felber**  
Sandauergasse 2  
1210 Wien  
780 m

**Ströck**  
Kürschnergasse 9  
1210 Wien  
920 m

### Post



Anzahl im  
Umkreis: 3

**Post Filiale 1254**  
Wagramer Straße 195  
1254 Wien  
800 m

**Post Filiale 1217**  
Kürschnergasse 9  
1217 Wien  
1.05 km

**Österreichische Post AG**  
Wagramer Straße 162  
1220 Wien  
1.45 km

---

**Drogerie**



dm  
Wagramer Straße 195  
1210 Wien  
760 m

Bipa  
Kürschnergasse 9  
1210 Wien  
965 m

Müller  
Spitzweg 15  
1210 Wien  
1.20 km

Bipa  
Rennbahnweg 46  
1220 Wien  
1.20 km

Anzahl im  
Umkreis: 4

---

**Bankomat**



Großfeldstraße 18  
1210 Wien  
600 m

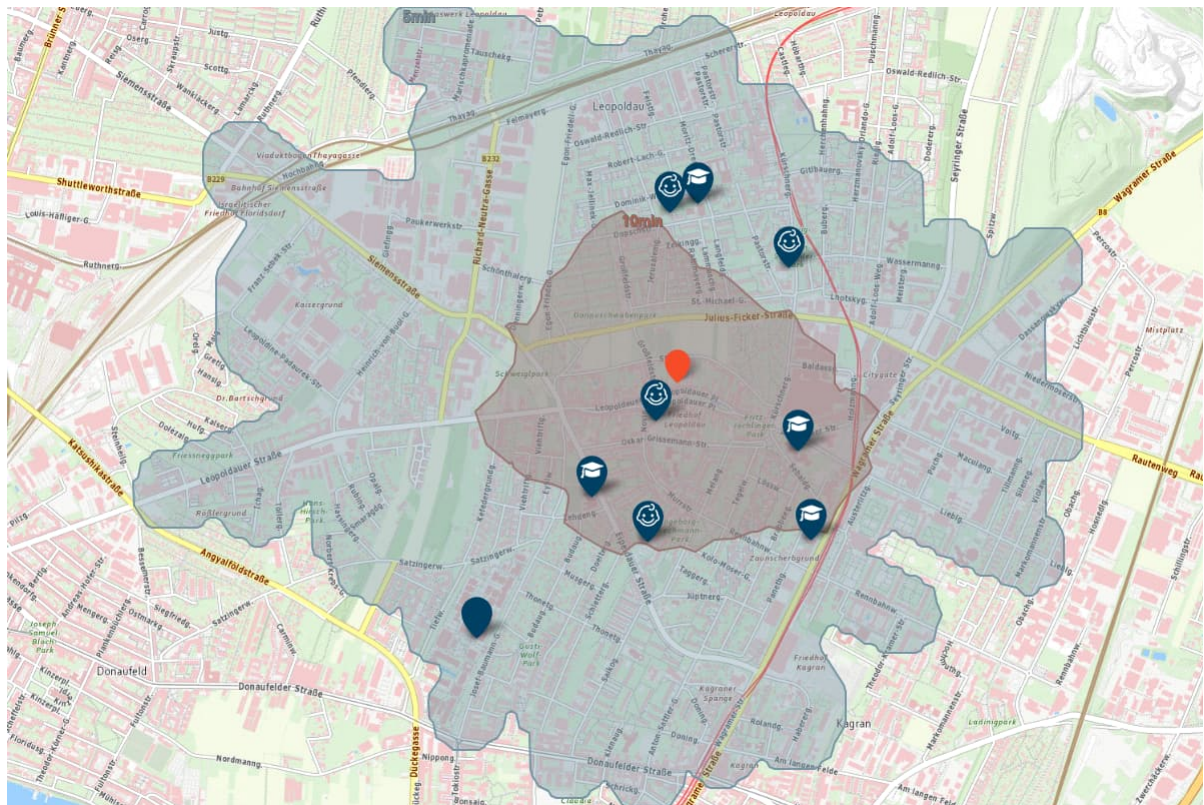
Wagramer Straße 177  
1220 Wien  
875 m


Panethgasse 31  
1220 Wien  
910 m


Rennbahnweg 40  
1220 Wien  
980 m

Anzahl im  
Umkreis: 4

## 2.1.6. Bildungseinrichtungen



 Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

 Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

### Schule



Anzahl im  
Umkreis: 4

Aderklaa College für  
Berufsorientierung  
Aderklaaer Straße 2  
1210 Wien  
540 m

Volksschule  
Zehdengasse  
Zehdengasse 9  
1210 Wien  
570 m

GTVS Dopschstraße  
Dopschstraße 25  
1210 Wien  
710 m

International  
Christian School of  
Vienna  
Wagramer Straße 175  
1220 Wien  
815 m

### Kindergarten



Anzahl im  
Umkreis: 4

Kindertagesheim  
Leopoldauer Platz  
Leopoldauer Platz 77  
1210 Wien  
180 m

Kindertagesheim  
Kürschnergasse  
Kürschnergasse 3  
1210 Wien  
630 m

Kindertagesheim  
Herbert-Boeckl-Weg  
1  
1220 Wien  
640 m

Kindertagesheim  
Walter-  
Schwarzacher-Gasse  
Walter-  
Schwarzacher-Gasse  
5/68  
1210 Wien  
675 m

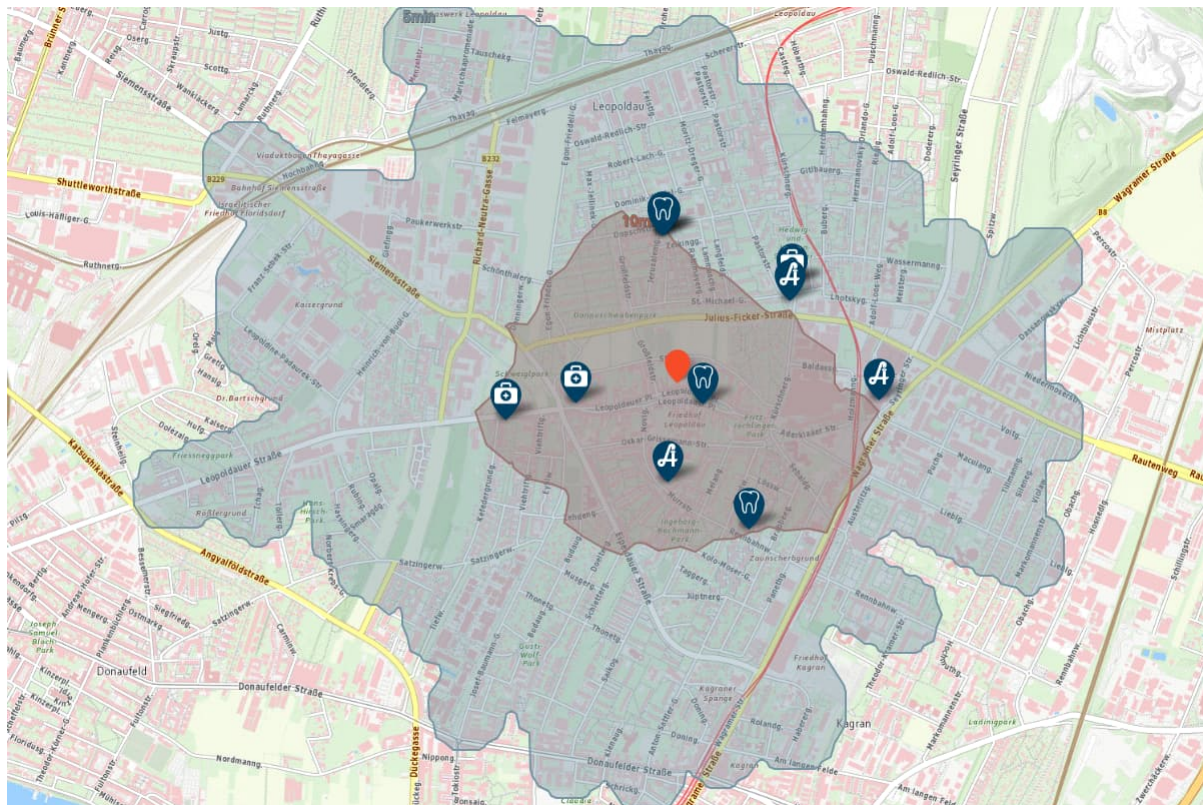
### Universität



Anzahl im  
Umkreis: 1

Veterinärmedizinische  
Universität  
Veterinärplatz 1  
1210 Wien  
1.30 km

## 2.1.7. Gesundheitsversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

### Arzt



Anzahl im Umkreis: 4

**Dr. Martina Angst**  
Leopoldauer Platz 3  
1210 Wien  
420 m

**Dr. Wolfgang Bruschek**  
Kürschnergasse 1B  
1210 Wien  
585 m

**Dr. Ahmed Reza Walipour**  
Jerusalemgasse 30  
1210 Wien  
590 m

**Dr. Sebastian Strobl**  
Kefedergrundgasse  
1A/1/11  
1210 Wien  
710 m

### Apotheke



Anzahl im Umkreis: 4

**Markus-Apotheke**  
Alfred-Kubin-Platz 3  
1220 Wien  
400 m

**Apotheke 21**  
Kürschnergasse 1a  
1210 Wien  
545 m

**Agnes-Apotheke**  
Jerusalemgasse 30  
1210 Wien  
595 m

**Citygate Apotheke**  
Wagramer Straße  
195/47  
1210 Wien  
795 m

### Zahnarzt



Anzahl im Umkreis: 4

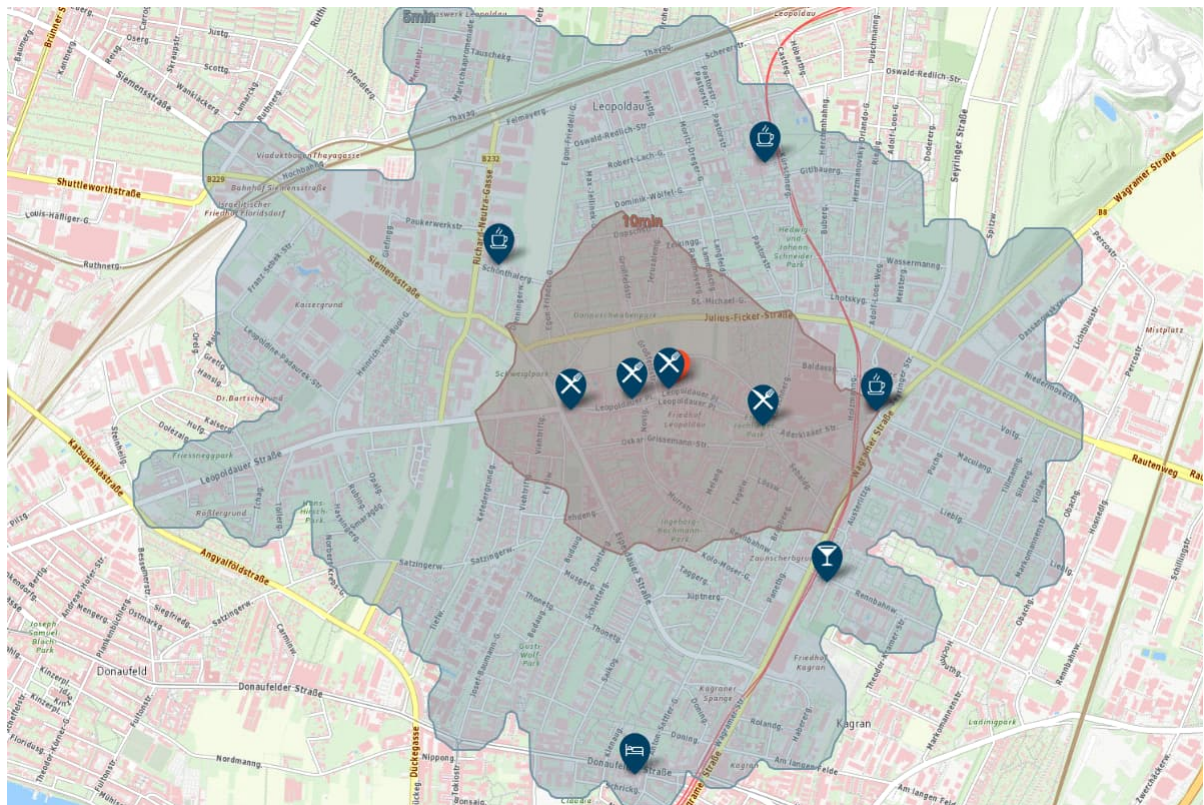
**Zahnarztpraxis Dr. Fleischmann**  
Leopoldauer Platz 68  
1210 Wien  
130 m


**Dr. Hamid**  
Jerusalemgasse 30  
1210 Wien  
585 m


**Dr. Markus Fuhry**  
Kürschnergasse 1c  
1210 Wien  
590 m

**Dr. Tepper**  
Rennbahnweg  
13/21/1  
1220 Wien  
640 m

## 2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



 Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

 Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

### Restaurant



Chano  
Leopoldauer Platz 22  
1210 Wien  
50 m

Zeiner  
Leopoldauer Platz 15  
1210 Wien  
200 m

Big! Happy! Box!  
Leopoldauer Platz 51  
1210 Wien  
370 m

Schabanack  
Leopoldauer Platz 90  
1210 Wien  
445 m

Anzahl im  
Umkreis: 4

### Bar



Admiral Sportsbar  
Rennbahnweg 40  
1220 Wien  
985 m

Anzahl im  
Umkreis: 1

### Hotel



Hotel Donaustadt  
Kagran  
Donaufelder Straße  
232  
1220 Wien  
1.55 km

Anzahl im  
Umkreis: 1

---

**Cafe**



Anzahl im  
Umkreis: 3

Fiftea  
Wagramer Straße 195  
1210 Wien  
790 m













Cafe Pascucci  
Wagramer Straße 195  
1210 Wien  
790 m

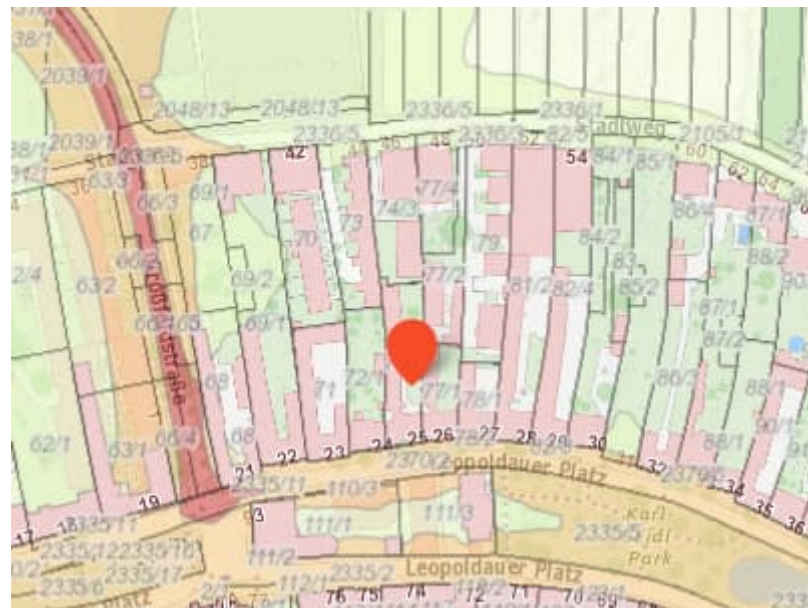
Aida  
Schönthalergasse 1,  
1210 Wien  
857m

## 2.1.9. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Religionen und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel von bis zu 65 dB durch Straßenverkehr. Es konnte kein Lärmpegel der Kategorie Schienenverkehr festgestellt werden.

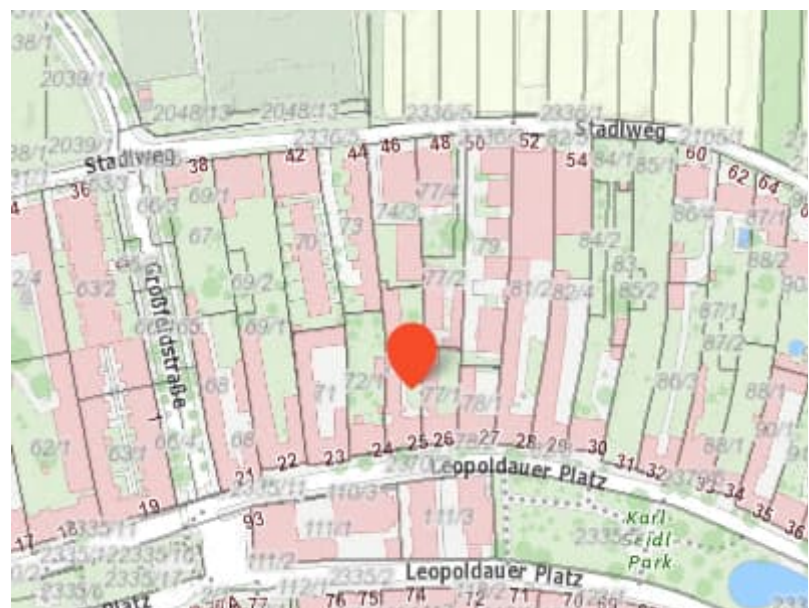
### Lärm Straßenverkehr

Legende	Infos
	> 75 dB
	70 - 75 dB
	65 - 70 dB
	60 - 65 dB
	55 - 60 dB
	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
	Linienquellen Landesstraßen
	Gebäude
	Lärmschutzwände
	Kilometrierung
	Ballungsraum
	Ballungsraumgrenzen



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

### Lärm Schienenverkehr



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

## 2.2. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau EINLAGEZAHL 25  
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1388/2026

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
74/1	GST-Fläche	975	
	Bauf.(10)	502	
	Bauf.(20)	12	
	Gärten(10)	461	Leopoldauer Platz 25

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

8 a 3397/2013 BEV 405/2013/01  
10 a 3397/2013 Bauplatz (auf) Gst 74/1 (Bauplatz 2)  
11 a 3478/2022 Ersichtlichmachung der Verpflichtung der Nichtbebauung von  
Teilen der Hofffläche gem Bescheid 2022-05-02 hins Gst 74/1

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

7 ANTEIL: 1/1  
Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b)  
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010  
a 3976/2019 IM RANG 2851/2019 Kaufvertrag 2019-07-11 Eigentumsrecht  
b gelöscht

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

14 a 3976/2019 Pfandurkunde 2019-09-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,--  
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)

16 b 1976/2023 IM RANG 2568/2022 Pfandurkunde 2022-05-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 395.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)

17 a 2173/2023 Pfandurkunde 2023-05-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)

18 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)
- 19 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 (weitergeführt zu 88 E 17/24m))
- b gelöscht
- 20 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 (weitergeführt zu 88 E 17/24m) - 88 E 6/24v)
- 21 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)
- 22 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 17/24m)
- 23 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) 1388/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling -  
850/2026) 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 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
- 24 a 2619/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 8.085,07 samt je 9,2 %-Punkte über dem Basiszinssatz aus EUR 1.127,04 seit 2023-10-03, aus EUR 4.147,76 seit 2023-12-15, aus EUR 2.770,27 seit 2024-01-19, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2024-05-24, Kosten EUR 672,33 für Otis Gesellschaft m.b.H. (88 E 17/24m - 88 E 20/24b)
- 25 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 17/24m - 88 E 22/24x)
- 26 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) 1388/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 850/2026) 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 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
- 27 gelöscht

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

## 2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus einem Grundstück (Nr. 74/1) mit einer Gesamtfläche von 975 m<sup>2</sup> zusammen.

Die Fläche ist nicht im Grenzkataster ausgewiesen. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können somit nicht als gesichert gelten und die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein.

Im A-Blatt ist der Bauplatz auf Gst. 74/1 eingetragen sowie die Verpflichtung der Nichtbebauung von Teilen der Hofffläche gem. Bescheid aus Mai 2022 hinsichtlich Gst 74/1.

```
***** A2 *****  
8 a 3397/2013 BEV 405/2013/01  
10 a 3397/2013 Bauplatz (auf) Gst 74/1 (Bauplatz 2)  
11 a 3478/2022 Ersichtlichmachung der Verpflichtung der Nichtbebauung von  
Teilen der Hofffläche gem Bescheid 2022-05-02 hins Gst 74/1
```

## 2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 30.04.2026 die Alleineigentümerin der Immo Judith Vermietungs und Verpachtungs GmbH (FN 513163b).

## 2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

- 14 a 3976/2019 Pfandurkunde 2019-09-12 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.700.000,- für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)*
- 16 b 1976/2023 IM RANG 2568/2022 Pfandurkunde 2022-05-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 395.000,- für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen (FN 121834v)*
- 17 a 2173/2023 Pfandurkunde 2023-05-30 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,- für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 95604w)*
- 18 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 Kagan (CLNR 8) 1*
- 9 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 (weitergeführt zu 88 E 17/24m))

*b gelöscht*

*20 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 (weitergeführt zu 88 E 17/24m) - 88 E 6/24v)*

*21 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)*

*22 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 17/24m)*

*23 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) 1388/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling 850/2026) 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 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*
- 24 a 2619/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 8.085,07 samt je 9,2 %-Punkte über dem Basiszinssatz aus EUR  
1.127,04 seit 2023-10-03, aus EUR 4.147,76 seit 2023-12-15, aus EUR 2.770,27 seit 2024-01-  
19, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2024-05-24, Kosten EUR 672,33 für Otis Gesellschaft  
m.b.H. (88 E 17/24m - 88 E 20/24b)*
- 25 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 17/24m - 88 E 22/24x)*
- 26 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)  
1388/2026 (Entscheidendes Gericht BG Meidling 850/2026)  
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 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*
- 27 gelöscht*

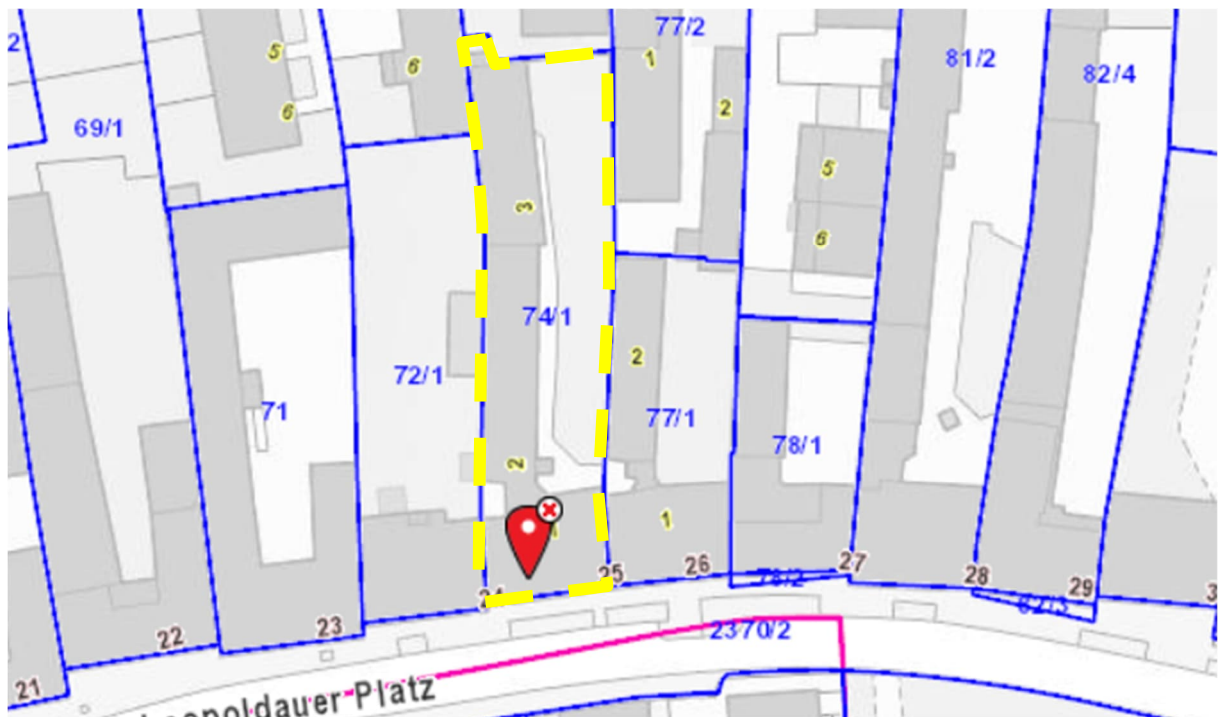
Der Bewertung wird unterstellt, dass die Eintragungen als wertneutral zu beurteilen sind.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

Dem Sachverständigen wurden vom Auftraggeber oder Dritten keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert demnach auf der Annahme, dass weder bücherliche noch außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

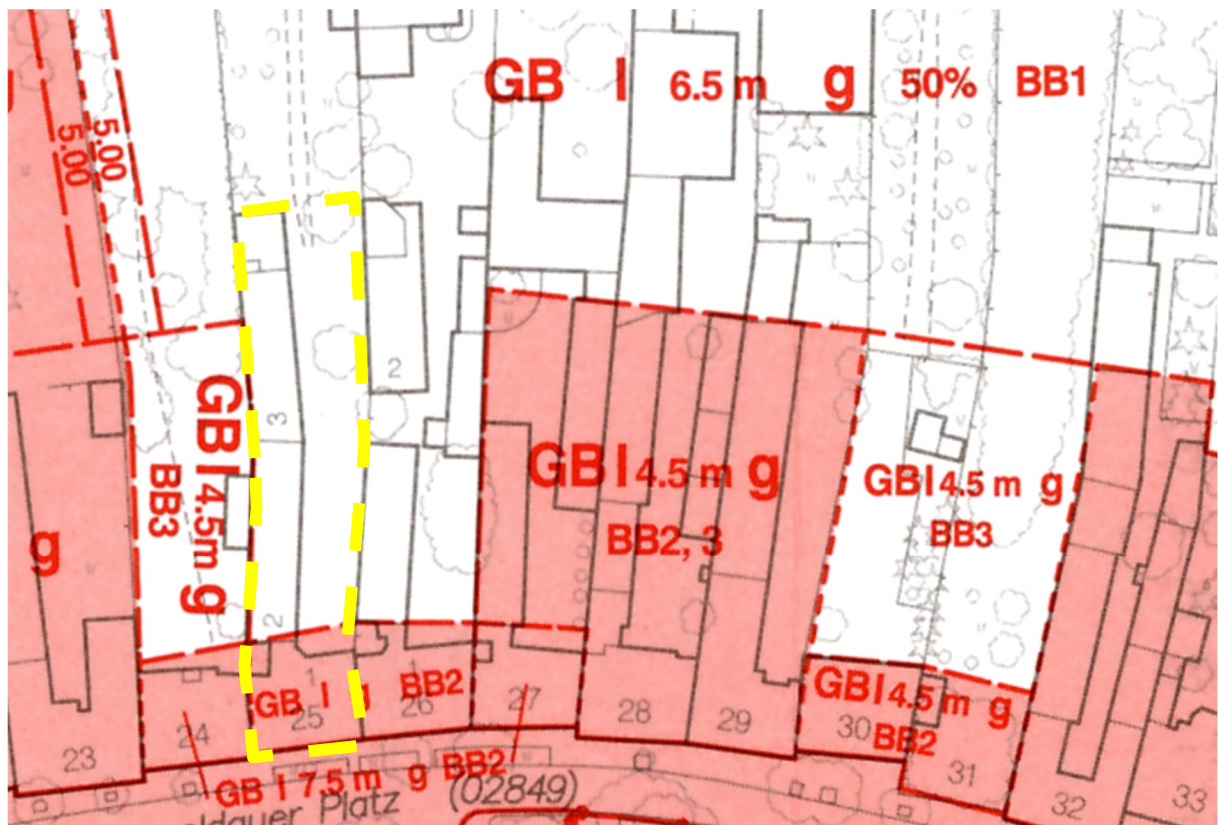
### 2.3. Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

#### Katasterplan




Quelle: stadtwien.gv.at

#### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



## Zeichenerklärung

<b>GB</b>	Gemischtes Baugebiet
<b>I</b>	in Bauklasse I, min. 2.5 m, höchstens 9 m
<b>I 6.5 m</b>	in Bauklasse I, min. 2.5 m, höchstens 6.5 m
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
<b>50%</b>	Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60% der Bauplatzfläche
<b>BB</b>	Besondere Bestimmungen
	Schutzzone

## Besondere Bestimmungen:

**BB 1:** Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

**BB 2:** Auf den als Schutzzone ausgewiesenen und mit BB2 bezeichneten Flächen ist die Staffelung der Baumassen zur öffentlichen Verkehrsfläche untersagt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile Balkone, Risalite, Windfänge u. Ä.) errichtet werden. Für die gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichteten Dächer dieser Gebäude werden folgende Festsetzungen bestimmt: \* Dachflächenfenster, Gauben und sonstige Aufbauten (Kollektorflächen, Werbeflächen u. Ä.) sind untersagt. \* Die Dachneigung hat zwischen 33 und 45 Grad zu betragen. \* Eternit- oder Blechdeckungen sind unzulässig.  
§ 7 BO für Wien Schutzzone

*(1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzone) ausgewiesen werden.*

*(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzone sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.*

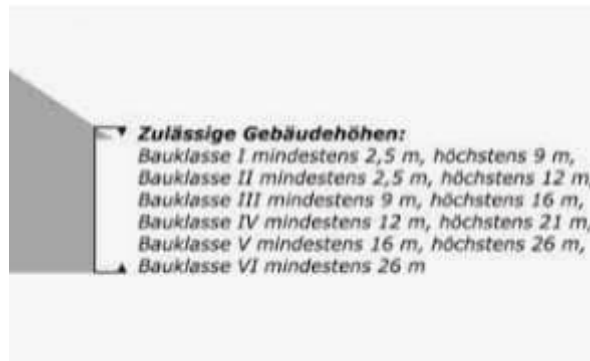
*(2) Die Schutzzone sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzone können mit Fluchtlinien zusammenfallen.*

*(3) Für Schutzzone können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.*

*(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.*

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

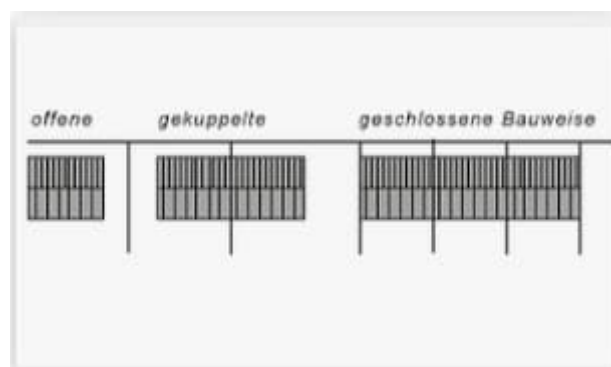
Bauklassen:



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

Bauweisen:

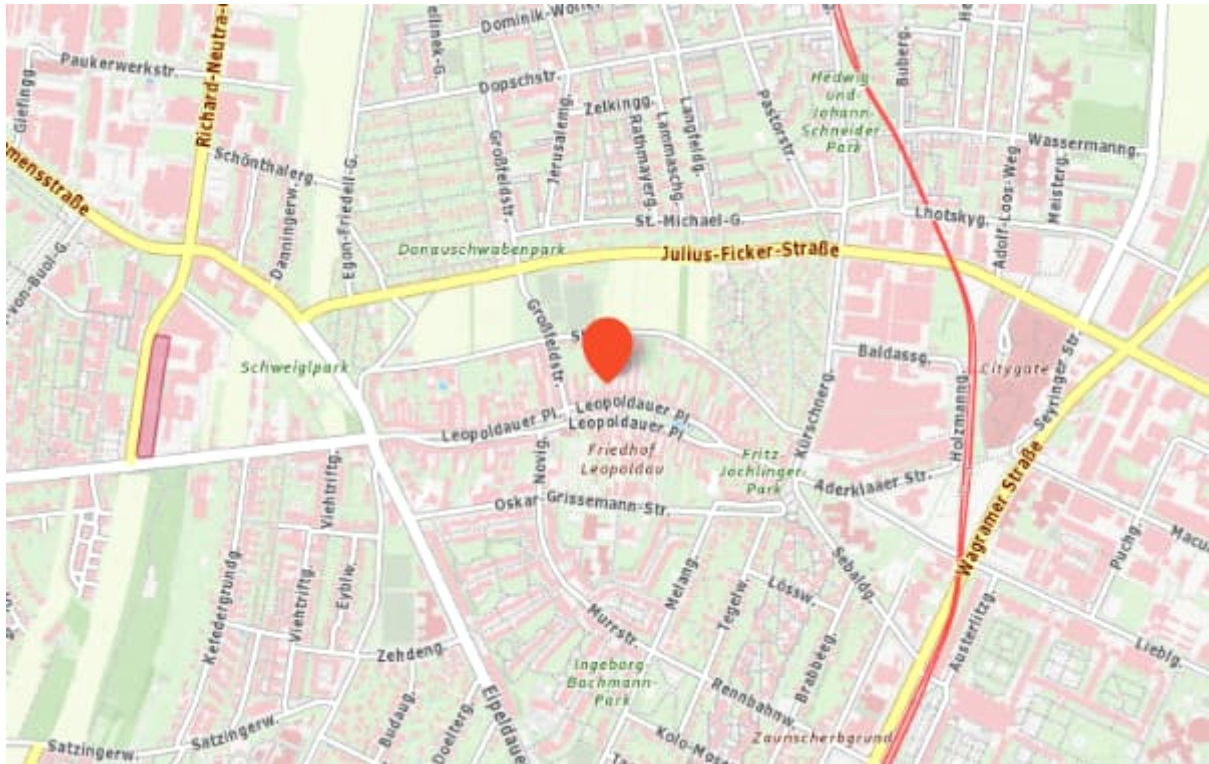
Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen.



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

## 2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Altlasten-GIS auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor:



Quelle: Umweltbundesamt | BMK  
Veröffentlichung: 2025

Dieses Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

Keines der Grundstücke im Umkreis von ca. 250 Meter ist im Altlastenatlas als „Altlast“ verzeichnet.

Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.

Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Verkehrswert verändern.

## 2.5. Gefahrendarstellung

Zur Analyse der unterschiedlichen Gefahrenzonen dienen Plandarstellungen des Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA). Betreffend gegenständliche Liegenschaft können folgende Informationen zur Lage in einer Gefahrenzone erhoben werden:

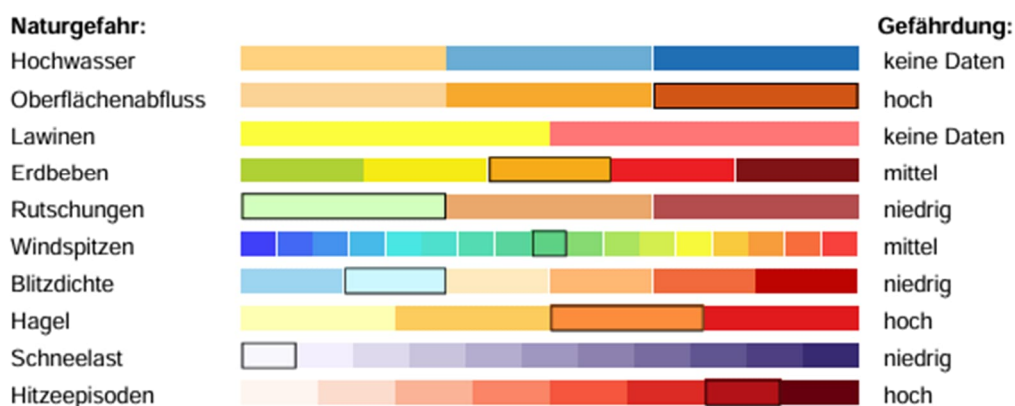
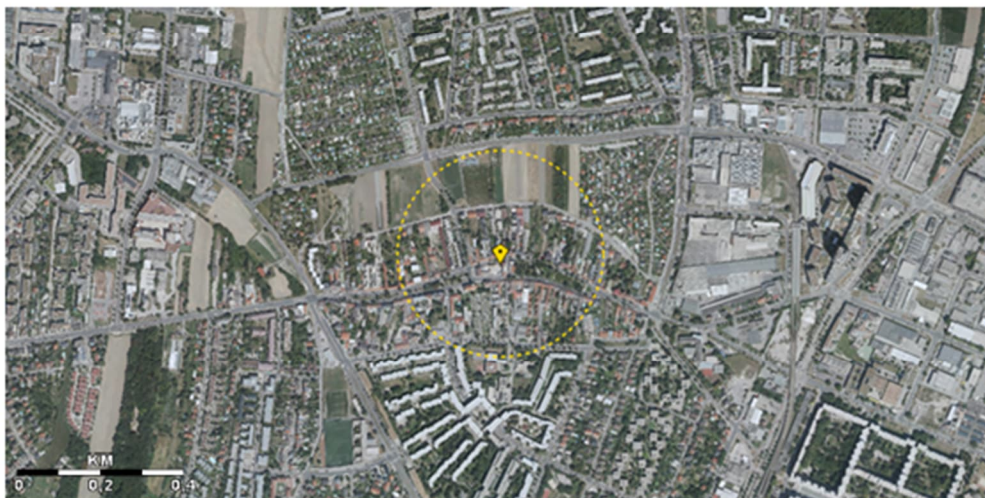
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

Adresse: Leopoldauer Platz 25 Stiege 1, 1210 Wien  
Seehöhe: 162 m  
Auswerteradius: 250 m  
Geogr. Koordinaten: 48,26384° N | 16,44198° O

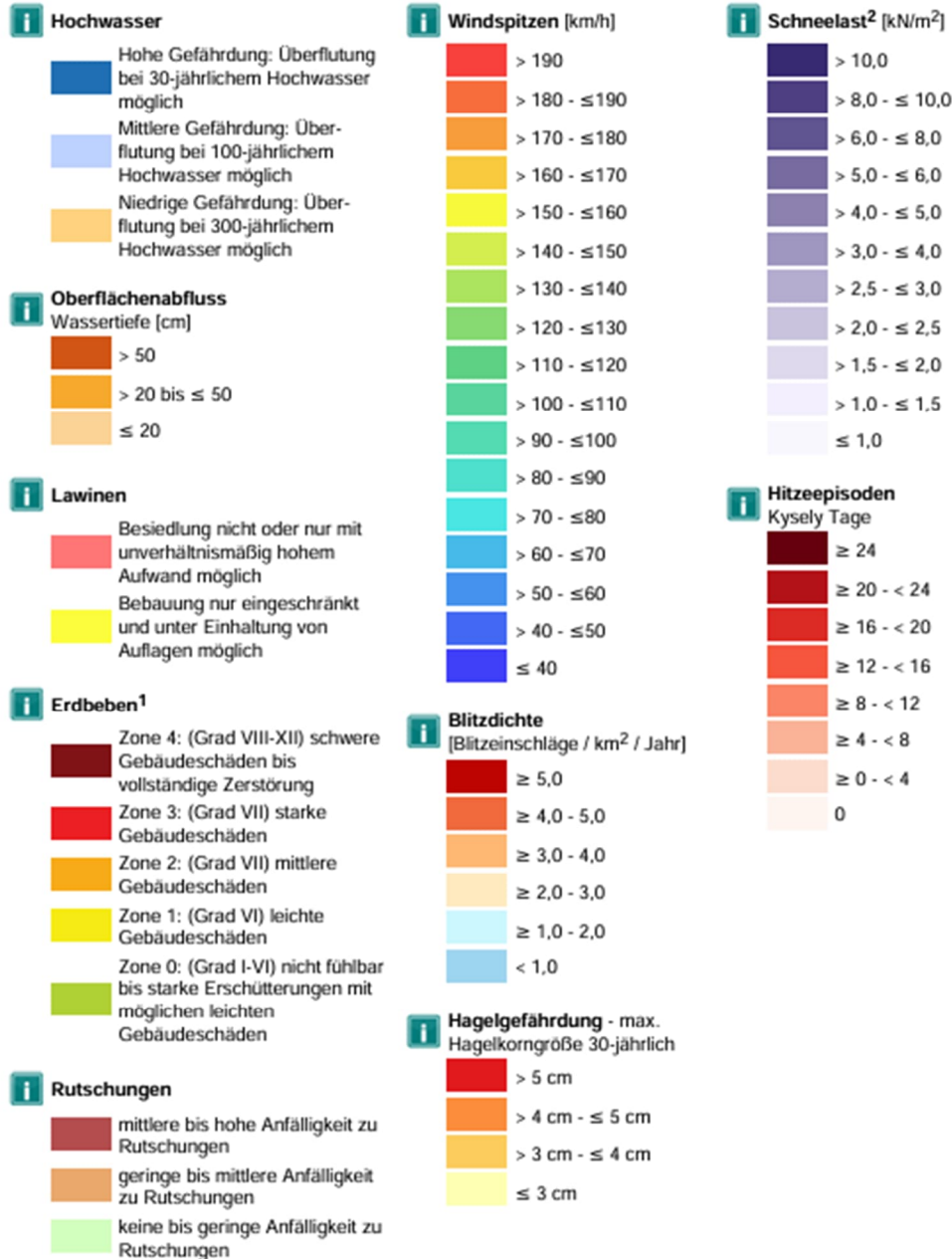
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



HORA-Pass 48,26384° N; 16,44198° O; Datum: 30.04.2026

Seite 1 / 2

**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

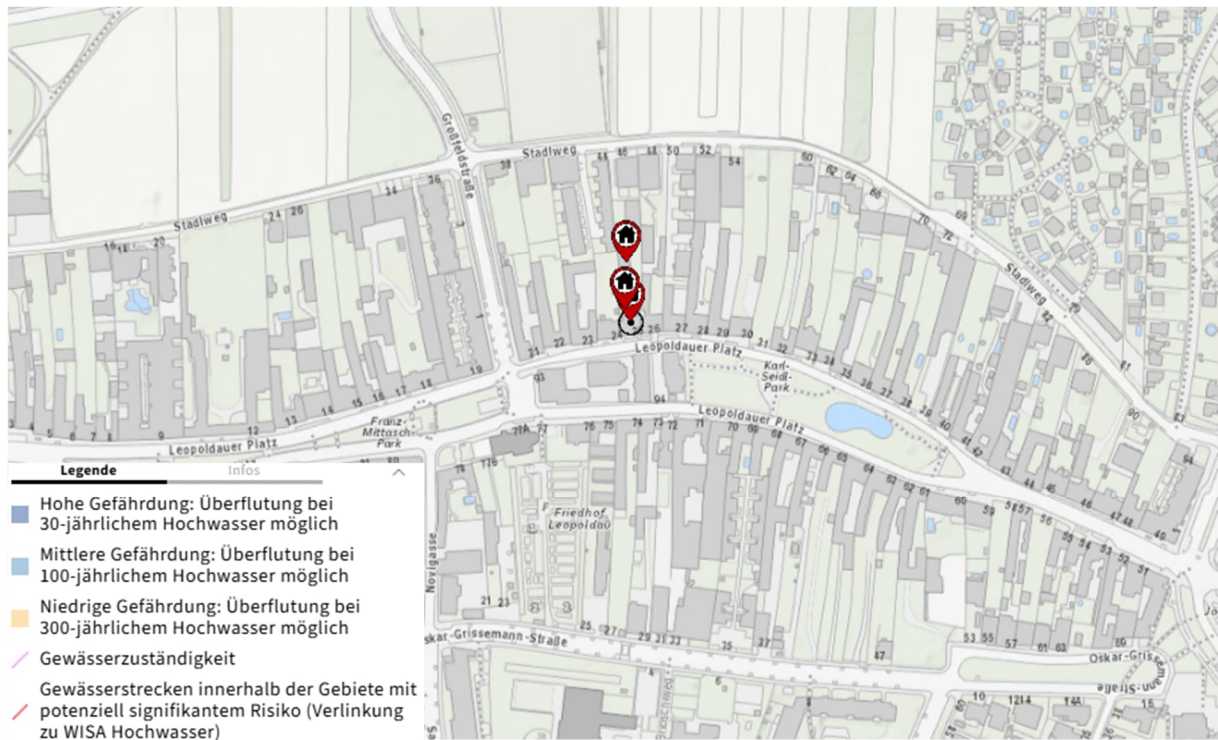
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

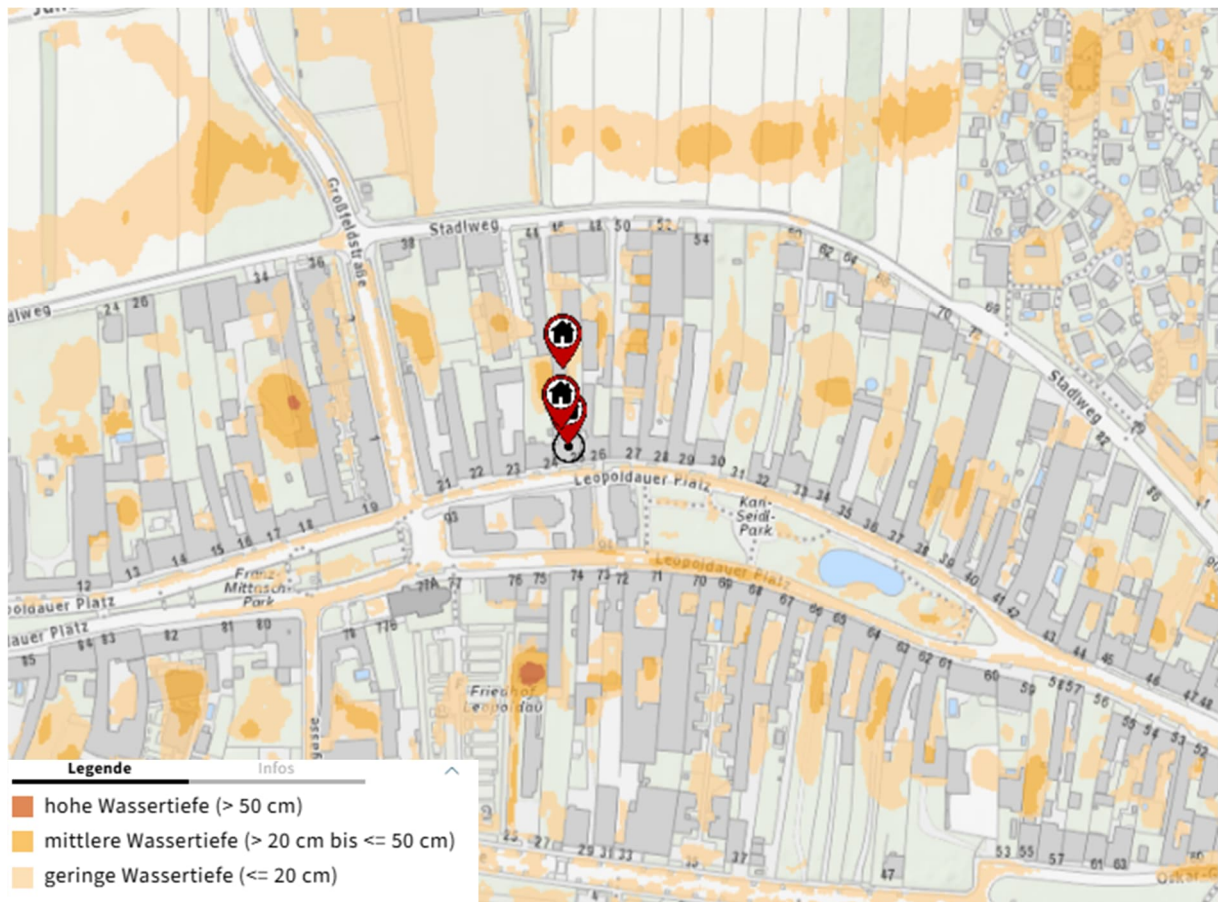
**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

## Hochwasser:



## Oberflächenabfluss:



Der fertige Sachverständige weist darauf hin, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in keinem Gebiet hinsichtlich Hochwasserrisiko befindet. Die Liegenschaft befindet sich jedoch in einem Risikogebiet hinsichtlich Oberflächenabfluss (geringe Wassertiefe,  $\leq 20$  cm). Eine Detailprüfung ist nicht Gegenstand des Auftrages und liegt außerhalb des Fachgebietes des Sachverständigen. In diesem Zusammenhang wird jegliche aus der Gefahr resultierende mögliche Haftung ausgeschlossen.

Es wird die Annahme getroffen, dass diese bereits im Zuge der Bauausführung berücksichtigt wurde bzw. eine künftige Bebauung diesen Umstand berücksichtigt.

## 2.6. Liegenschaftsbeschreibung

### 2.6.1. Beschreibung des Grundstücks

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus einem 975 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit der Grundstücksnummer 74/1. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form und weist eine annähernd ebene Grundfläche auf.

### 2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

Kriterium	Beschreibung
<b>Objekttyp</b>	Zinshaus
<b>Baujahr</b>	1912 (Straßenrakt/Stiege 1 + Hofrakt/Stiege 2) 1925 (Gartenrakt/Stiege 3) 2018 Aufbau Dachgeschoss
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoss (Straßenrakt/Stiege 1), Erdgeschoss & 1. Obergeschoss (Straßenrakt/Stiege 1, Hofrakt/Stiege 2 + Gartenrakt/Stiege 3) 2. Obergeschoss & Dachgeschoss (Straßenrakt/Stiege 1, Hofrakt/Stiege 2)
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Dach</b>	Mansardendach
<b>Fassade</b>	Gestrichen und geputzt
<b>Fenster</b>	Teilweise Kunststofffenster, teilweise Holzfenster
<b>Sonnenschutz</b>	Keine Angabe
<b>Vertikale Erschließung</b>	Stiegen Aufzug (Straßenrakt) – bei Besichtigung jedoch nicht funktionstüchtig
<b>Heizung</b>	Elektroheizung teilweise, keine genauen Angaben
<b>Kühlung/Lüftung</b>	Keine Angabe
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Ortsüblich

#### Sanierung:

Teilweise liegen Unterlagen zu Sanierungsmaßnahmen seit der Errichtung des Gebäudes vor. Auf Basis der Unterlagen sowie Besichtigung konnten folgende baulichen Änderungen festgestellt werden:

Es liegen die Planunterlagen aus 1912 zur Errichtung des Straßenrakt (Stiege 1) sowie Hofrakt (Stiege 2) vor. Der Gartenrakt (Stiege 3) wurde 1925 erbaut, dieser Teil wurde ursprünglich als Werkstatt genutzt. Aus den Planunterlagen aus 1925 gehen die Einheiten Top 1 + 2 im Erdgeschoss der Stiege 1 als Geschäftslokal (Top 2) sowie Ordination (Top 1) vor.

Die erste Adaptierung in der Einheit Top 1 ist auf das Jahr 1925 zurückzuführen, bei dieser wurde eine Innenwand entfernt.

Aus einem Bescheid aus 1950 geht der Einbau einer Heizmöglichkeit im 1. Stock des Straßentraktes hervor. Zudem liegt ein Bescheid vom 04.11.1983 vor, aus diesem lässt sich die Zusammenlegung der Top Nr. 11 auf Stiege 1 sowie Top Nr. 16 auf Stiege 2, jeweils im 2. Obergeschoss, ableiten. Ein weiterer Bescheid aus 1983 weist eine bauliche Änderung im der Top 2 aus, welches sich im Erdgeschoss auf der Stiege 1 befindet. Es wurde die WC-Anlage, welche sich auf dem Gang befand, in die Einheit integriert.

Die ehemalige Werkstatt wurde 2013 in 4 Einheiten umgebaut, in den Planunterlagen gehen die im Erdgeschoss befindlichen Flächen als Büro hervor. Es liegt der Bescheid von 19.03.2013 vor, dieser genehmigt den Umbau der Werkstatt in Büroräumlichkeiten sowie den Abbruch eines zugebauten Holzschuppens. Die 4 Einheiten wurden 2013 jedoch zu Wohnungen umgebaut. Bei Besichtigung konnten je 2 Wohneinheiten pro Etage sowie der Abbruch des Holzschuppens festgestellt werden. Weiters wurde 2013 die Wohnung Top 15 saniert, im Zuge der Umbauarbeiten wurde ein Bad eingebaut. Die Wohnung Top 15 konnte besichtigt werden.

Es liegt ein Bescheid aus 2014 für die Errichtung eines Aufzuges entlang des Straßentraktes (Stiege 1) vor. Die behördliche Abnahme der Inbetriebnahme des Aufzuges von 2019 liegt vor. Im Zuge dessen wurde das Dachgeschoss im Straßentrakt sowie Hoftrakt ausgebaut und 3 Wohnungen erbaut. Im selben Bescheid aus 2014 wird der Zubau eines Dachgeschosses am Gartentrakt (Stiege 3) angeführt, bei Besichtigung ist festgestellt worden, dass dieses nicht ausgeführt wurde. Hinsichtlich des Dachgeschosses (Straßentrakt + Hoftrakt) liegt ein Auswechslungsplan von 2018 vor, in diesem wird die bauliche Abänderung über den Dachgeschossaufbau des Hauses angeführt. Der Ausführungsplan zur Fertigstellungsanzeige über den Dachgeschossausbau ist aus dem Jahr 2019. Es wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss 2018/2019 errichtet worden ist.

Auf Basis der Besichtigung sowie anhand der übermittelten Mietzinsliste wird die Zusammenlegung der Wohneinheiten Top 7+14 und Top 9+10 und die daraus verbundenen baulichen Änderungen angenommen. Weiters werden bauliche Änderungen im Keller angenommen, da teilweise Markierungen auf den Kellerabteilen von den neu errichteten Wohnungen (Dachgeschoss, Hoftrakt) gesichtet werden konnten.

Die angeführten Unterlagen sowie augenscheinlich festgestellten baulichen Änderungen wurden wie erwähnt beschrieben. Weitere Umbauten und Sanierungen können vom Sachverständigen nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird jegliche aus der Gefahr resultierende mögliche Haftung ausgeschlossen.

#### **Bau- und Erhaltungszustand:**

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand. Es wird darauf hingewiesen, dass dem Sachverständigen kein Zugang zu allen Einheiten (leerstehend sowie vermietet) möglich war. Es konnten die Einheiten 1, 2,

3 (Erdgeschoss) sowie 22 + 23 (Dachgeschoss) von Stiege 1 besichtigt werden. Auf Stiege 2 wurden die Wohnungen 12 (Erdgeschoss) + 15 (1. Obergeschoss) begutachtet. Im Gartentrakt (Stiege 3) konnten die Einheiten 18 (1. Obergeschoss) und 20 (Erdgeschoss) besichtigt werden. Ebenso wurden die Allgemeinflächen, der Keller sowie Garten besichtigt.

Bei Begehung wurde die Außerbetriebnahme des Aufzuges festgestellt. Zudem wurden Feuchtigkeitsmängel im Kellergeschoss festgestellt.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden. Auftragsgemäß wurde keine Einsicht in den Bauakt vorgenommen, die Bewertung basiert auf den vom Auftraggeber übermittelten sowie angeführten Unterlagen.

### 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein wohnwirtschaftlich genutztes Gebäude, das aus 21 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 1.118,79 m<sup>2</sup> besteht. Die Einheiten teilen sich auf 3 Stiegen (Straßenrakt, Hofrakt sowie Gartentrakt) auf. Auf Basis der übermittelten Mietzinsliste von 04/2025 sind 12 der 21 Einheiten leerstehend. Der Mietverhältnis der Wohnung Top endet per 30.04.2026, demnach wird die Wohnung als Leerstand berücksichtigt. Von den restlichen Einheiten sind 3 Wohnungen befristet vermietet, 6 Wohnungen sind unbefristet vermietet. Vorwiegend handelt es sich bei den unbefristet vermieteten Wohnungen um Altverträge aus 1983 oder wurden um die Jahrhundertwende abgeschlossen. Diese werden in unbefristet sowie befristet vermietete Einheiten unterteilt. Bei den unbefristet vermieteten Einheiten wird außerdem zwischen sehr niedrig (Bezeichnung „Wohnung unbef/niedrig) sowie niedrig vermietet (Bezeichnung „Wohnung unbef.“) unterschieden. Die Dachgeschosswohnungen wurden aufgrund desselben Errichtungszeitpunktes zusammengefasst, unabhängig ob die Einheiten zum Stichtag leerstehend oder in Vermietung sind.

Folgende Wohnungen konnten besichtigt werden, der Zustand wird wie folgt eingestuft:

Einheit	Stiege	Geschoss	Zustand	Jahr d. Sanierung
Top 1	1 (Straßenrakt)	Erdgeschoss	Unsanieret	
Top 2	1 (Straßenrakt)	Erdgeschoss	Unsanieret	
Top 3	1 (Straßenrakt)	Erdgeschoss	Unsanieret	
Top 12	2 (Hofrakt)	Erdgeschoss	Unsanieret	
Top 15	2 (Hofrakt)	1.Obergeschoss	Saniert	2013
Top 18	3 (Gartentrakt)	1.Obergeschoss	Saniert	2013
Top 20	3 (Gartentrakt)	Erdgeschoss	Saniert	2013
Top 22	1 (Straßenrakt)	Dachgeschoss	Saniert	2018/2019
Top 23	1 (Straßenrakt)	Dachgeschoss	Saniert	2018/2019

Die Einheit Top 4 auf Stiege 1 im 1. Obergeschoss sowie Top 19 auf Stiege 3 im 1. Obergeschoss sind laut Mieterliste aus 04/2026 leerstehend, konnten jedoch aufgrund fehlender Zutrittsmöglichkeit nicht besichtigt werden. Es konnte nicht überprüft werden, ob diese tatsächlich leerstehend sind. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einheiten in einem vergleichbaren Zustand, wie die angrenzenden leerstehenden Einheiten, befinden. Im Detail bedeutet dies, dass die Annahme getroffen wird, dass die Einheit Top 4 unsaniert sind, da sich diese im Straßenrakt befindet und die restlichen leerstehenden Einheiten ebenfalls sanierungsbedürftig sind. Ausgenommen davon ist Top 19 auf Stiege 3 (1. Obergeschoss). Das Gebäude wurde bis 2013 als Werkstatt genutzt und anschließend umgebaut, demnach ist die letzte bauliche Änderung zum Stichtag rund 13 Jahre vergangen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine bereits sanierte Einheit handelt.

Dem gefertigten Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers eine aktuelle Aufstellung der Nettomieteinnahmen aus April 2026 übermittelt. Folgende Übersicht hinsichtlich des Vermietungsstand lässt sich zusammenfassen:

Top	Mieter	Art	Kat	Eta	Ende Term	Nfl. / Stk.	HMZ p.m.	Vertragsbeginn
1	leerstand	Wohnung unsan.		EG		43,00		
2	leerstand	Wohnung unsan.		EG		51,80		
3	leerstand	Wohnung unsan.		EG		37,00		
4	leerstand	Wohnung unsan.		1.OG		48,50		
12	leerstand	Wohnung unsan.	D	EG		34,80		
5	vermietet	Wohnung san.		1.OG	29.08.28	35,50	433,35	01.03.25
6	vermietet	Wohnung san.		1.OG	30.11.26	46,00	413,76	01.12.23
15	leerstand	Wohnung san.		1.OG		35,90		
18	leerstand	Wohnung san.	C	1.OG		55,20		
19	leerstand	Wohnung san.	B	1.OG		49,10		
20	leerstand	Wohnung san.		EG		58,00		
21	leerstand	Wohnung san.		EG		52,00		
7+14	vermietet	Wohnung san.	D	1.OG		71,60	364,77	01.06.06
8	vermietet	Wohnung unbef.	D	2.OG		48,50	164,18	01.04.01
9+10	vermietet	Wohnung unbef/niedrig	D	2.OG		77,40	172,60	01.05.83
11+16	vermietet	Wohnung unbef.	C	2.OG		71,60	241,51	01.06.10
13	vermietet	Wohnung unbef/niedrig		EG		35,90	80,04	01.05.24
17	vermietet	Wohnung unbef.	D	2.OG		35,90	121,53	01.03.97
22	leerstand	DG Wohnung		DG1		109,21		
23	leerstand	DG Wohnung		DG1		57,05		
24*	vermietet	DG Wohnung		DG1	14.07.26	64,83	606,77	15.07.21

\*) Bei der vermieteten Dachgeschosswohnung Top 24 wurde bei der Mietervorschreibung im April eine Mietzinsreduktion gemäß Vereinbarung von EUR 139,69 berücksichtigt. Es geht der Grund für die Mieterreduktion nicht hervor, zudem ist nicht ersichtlich, ob es sich um eine dauerhafte Reduktion handelt. Die Reduktion findet im angeführten Hauptmietzins Berücksichtigung.

Zusammengefasst werden die Einheiten in folgenden Kategorien unterteilt:

- Leerstehend:
  - Wohnung unsaniert (Bezeichnung „Wohnung unsan.“)
  - Wohnung saniert (Bezeichnung „Wohnung san.“)
  
- Vermietet:
  - Wohnung unbefristet (Bezeichnung „Wohnung unbef.“)
  - Wohnung unbefristet/niedrig vermietet (Bezeichnung „Wohnung unbef/niedrig“)
  
- Dachgeschosswohnung (Bezeichnung „DG-Wohnung“):

Die Errichtung der Dachgeschosswohnungen fand zum selben Zeitpunkt statt, es wird daher von einem ähnlichen Zustand ausgegangen, unabhängig ob die Einheiten zum Stichtag leerstehend (Top 22 und 23) oder vermietet (Top 24) sind.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber bekanntgegeben, Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigen Sachverständigen nicht vorgenommen. Bei

Durchsicht der übermittelten Planunterlagen sowie der Mietzinslisten konnten Abweichungen in der Flächenaufstellung festgestellt werden.

Es liegt eine Baubewilligung von 02.05.2022 vor, in diesem Bescheid wird ein Teilabbruch des Hoftraktes sowie Errichtung eines Neubaus im Hof und weitere bauliche Änderungen des Bestandsgebäudes erwähnt. Weitere Unterlagen liegen nicht vor.

#### 2.6.4. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen wurde vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft ein Energieausweis vorzulegen ist.

*Bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter<sup>1</sup>.*

Gem. § 5 Energieausweisvorlagegesetz sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

*§ 5. Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:*

- 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,*
- 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechen werde,*
- 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,*
- 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,*
- 5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,*
- 6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und*
- 7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> [www.oesterreich.gv.at](http://www.oesterreich.gv.at)

<sup>2</sup> Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, § 5

### 2.6.5. Nachhaltigkeit - ESG (Environment, Social, Governance)

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dadurch ergeben sich auch vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. In der Immobilienbewertung können dadurch die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien (z.B. Ertragsfähigkeit, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX) in unterschiedlicher Weise berührt werden. Für eine entsprechende Beurteilung in Bezug auf die ESG-Kriterien wurden bereits Scoring-Modelle entwickelt (z.B. GRESB, ECORE), zu welchen ergänzend Energieausweise und Nachhaltigkeitszertifikate (z.B. LEED, BREEAM, DGNB, HQE) herangezogen werden können.

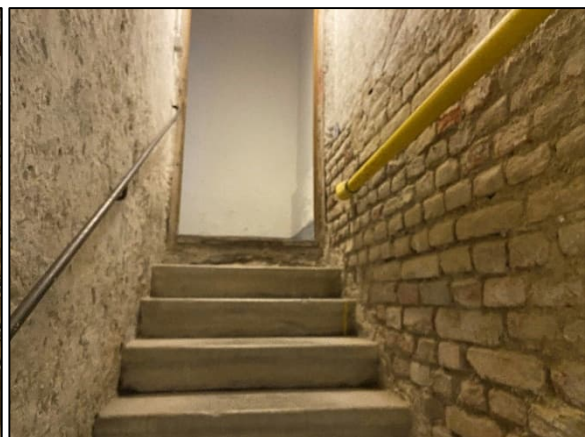
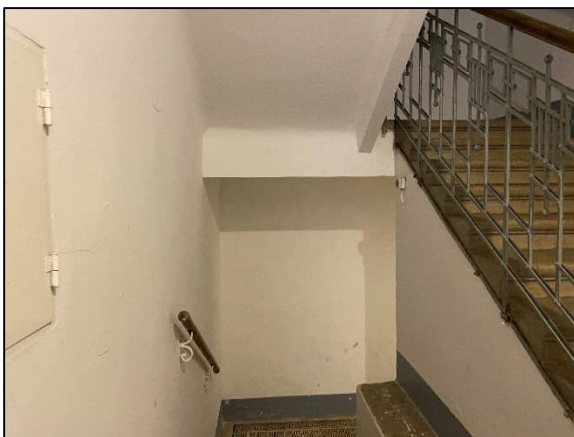
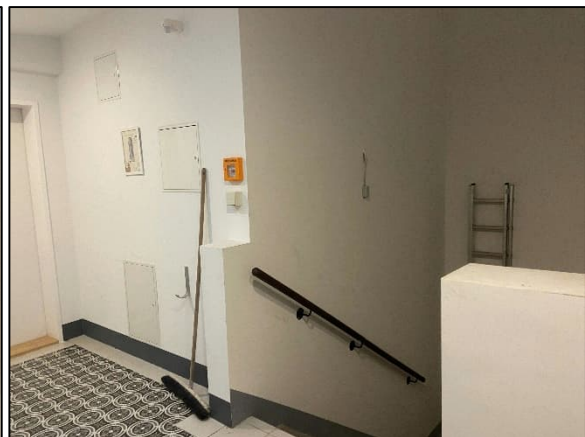
Eine isolierte Betrachtung bzw. Quantifizierbarkeit der Auswirkungen der ESG-Kriterien auf den Verkehrswert von Immobilien ist in der Regel nicht möglich, da sich diese mit diversen anderen Einflüssen überlagern. Die entsprechenden Daten werden implizit in den einzelnen Parametern (z.B. marktübliche Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

## 2.7. Fotodokumentation

### Außenbereich



Stiegenhaus + Keller – Straßentrakt (Stiege 1)





Hoftrakt (Stiege 2)



Gartentrakt (Stiege 3)



Leerstehende Einheiten – Vordertrakt

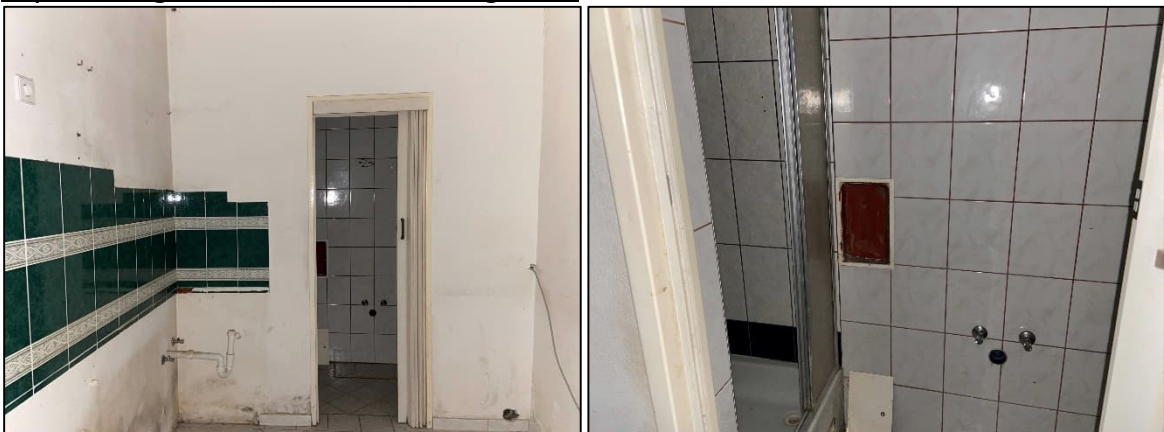
Top 1 – Erdgeschoss, unsaniert, Kategorie D



Top 2 – Erdgeschoss, ehemaliges Geschäftslokal mit Innenhof, unsaniert



Top 3 – Erdgeschoss, unsaniert, Kategorie D

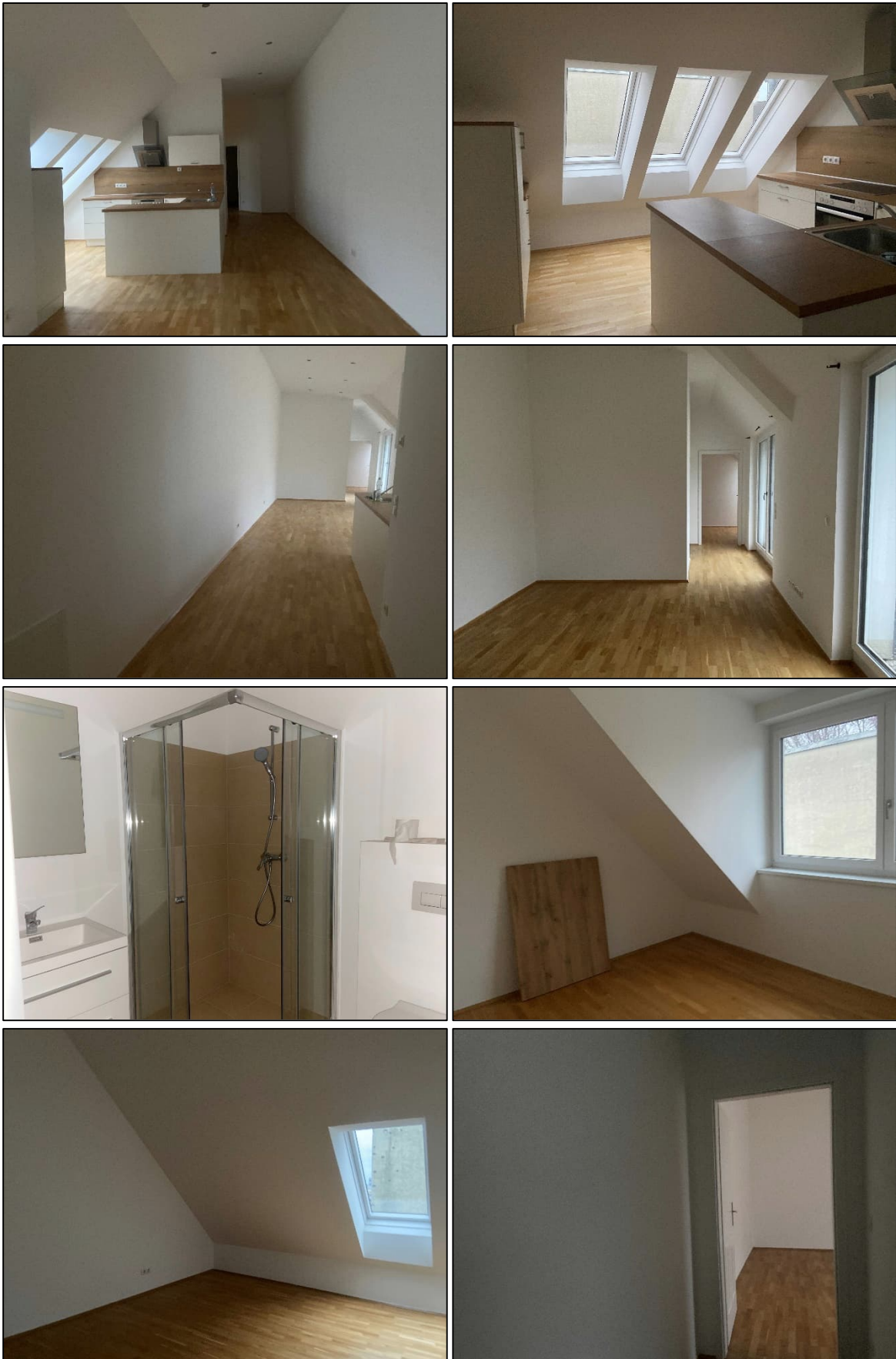




Top 22 – DG, Dachgeschossausbau 2018/2019, saniert



Top 23 – DG, Dachgeschossausbau 2018/2019, saniert





Leerstehende Einheiten – Hoftrakt (Stiege 2)

Top 12 – Erdgeschoss, unsaniert, Kategorie D



Top 15 – 1. Obergeschoss, saniert, Sanierung 2013



Leerstehende Einheiten – Gartentrakt (Stiege 3)

Top 20 – Erdgeschoss, saniert, Sanierung 2013





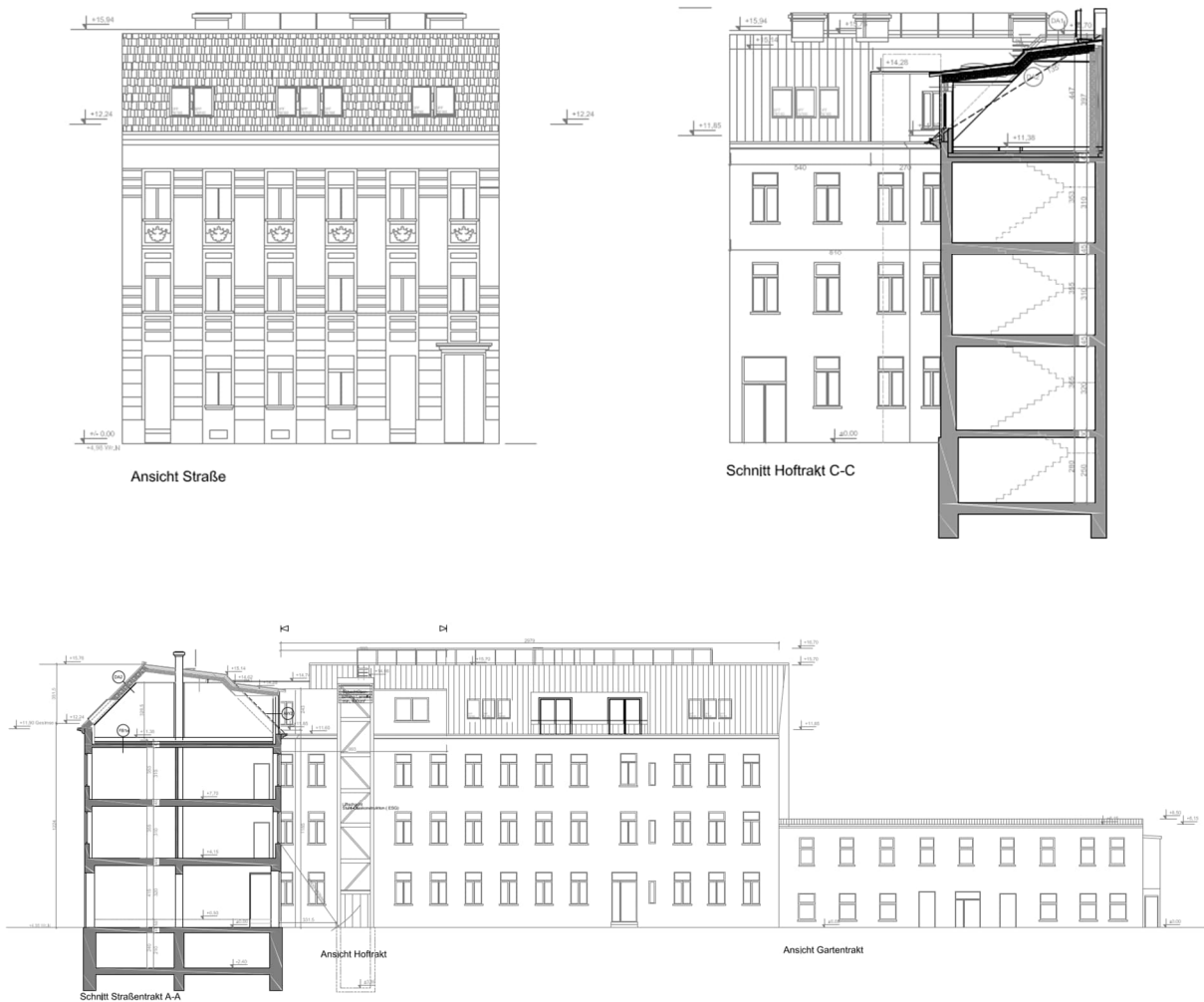
Top 18 – 1. Obergeschoss, saniert, Sanierung 2013



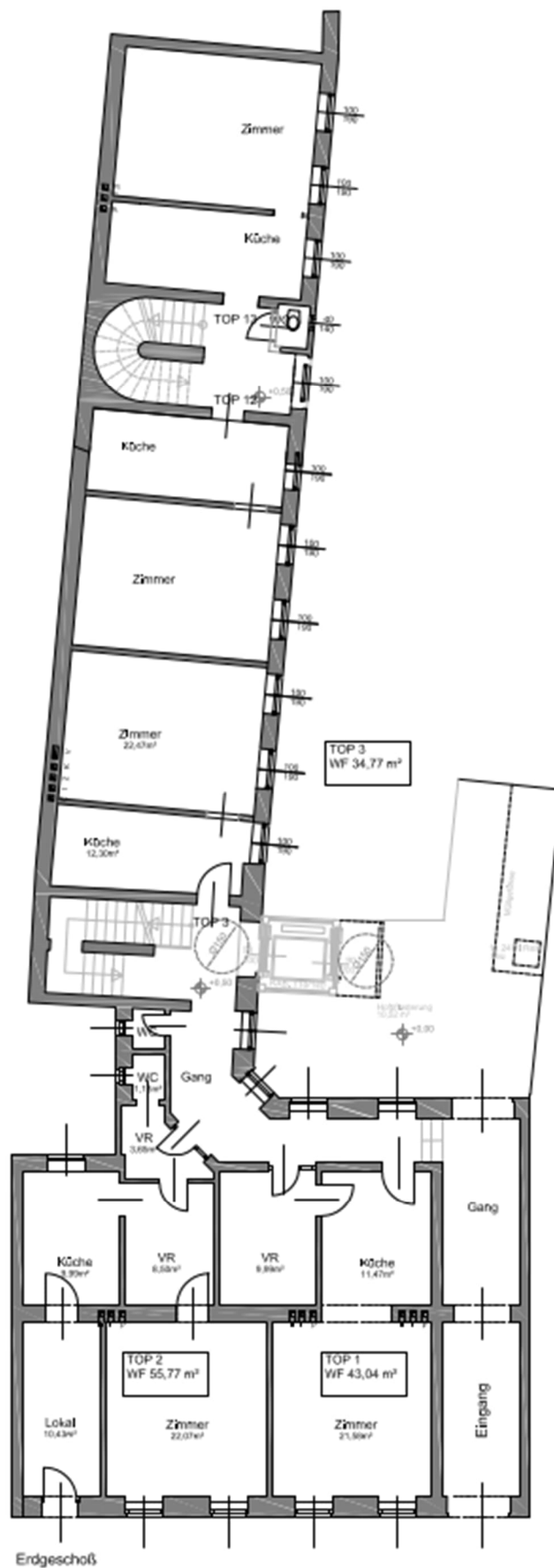
## 2.8. Pläne

Nachstehend sind die Verkaufspläne aus 2018 angeführt. Es wird angemerkt, dass es Abweichung zwischen den Flächen aus den Plänen und der übermittelten Mietzinsliste gibt. Abweichungen konnten auch bei der Raumaufteilung festgestellt werden. Die Anordnung der Einheiten in den Stockwerken sowie die Anzahl konnten bei Besichtigung geprüft und bestätigt werden.

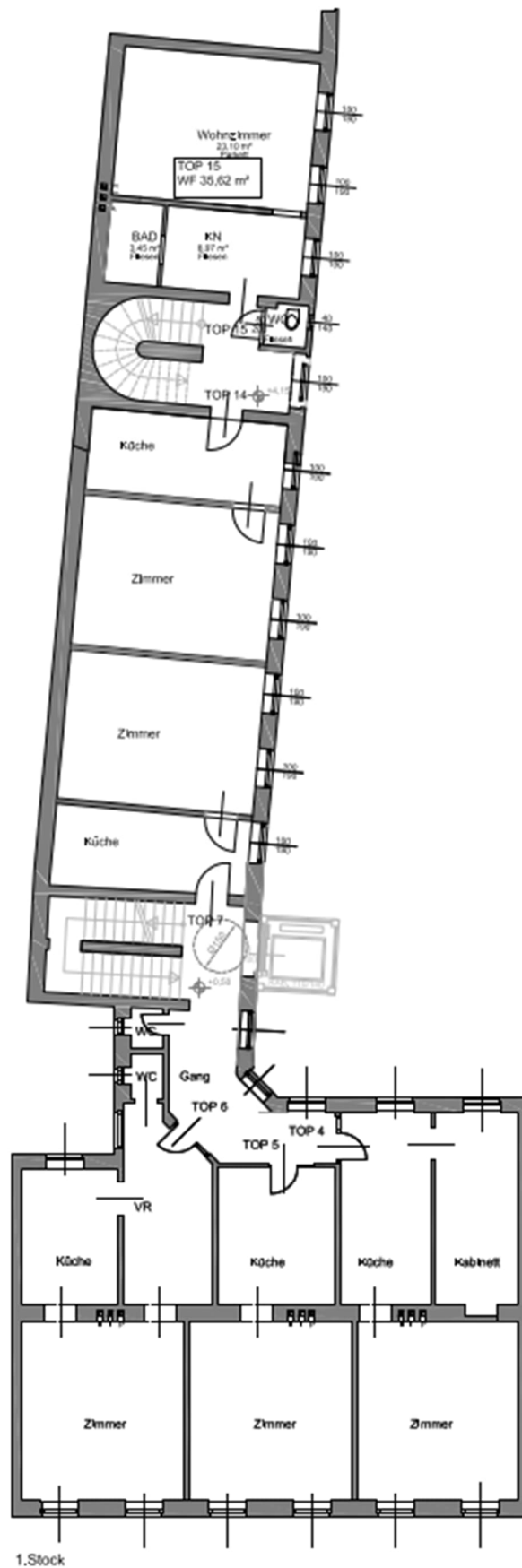
### Ansicht



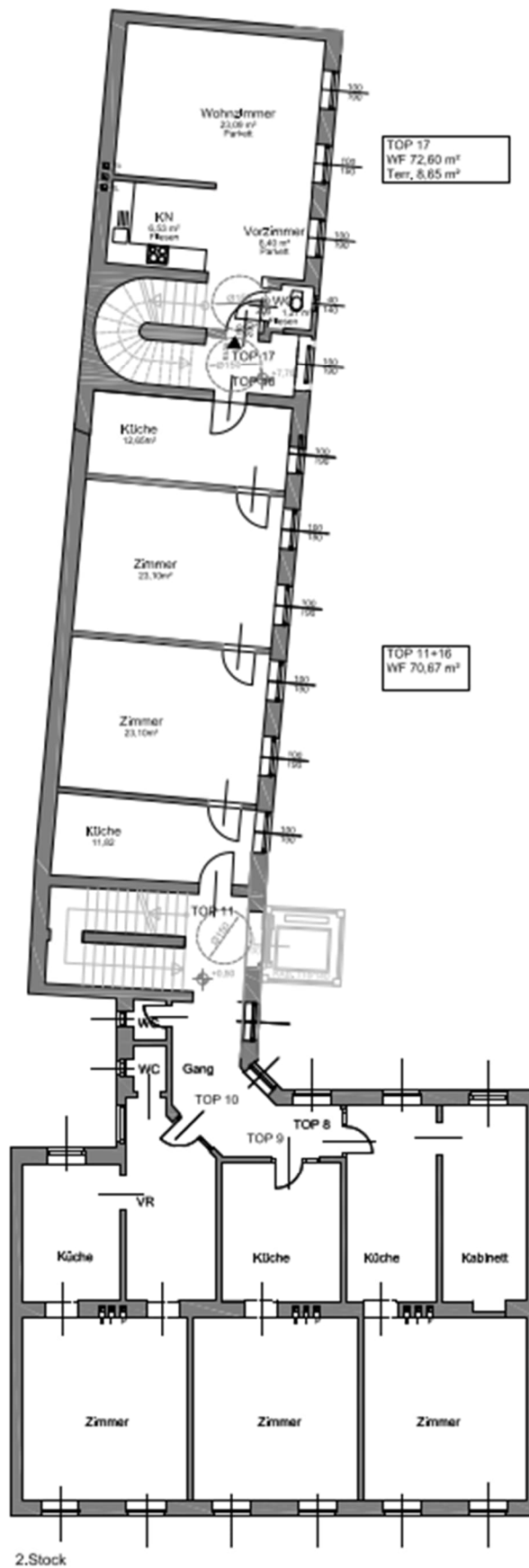
Erdgeschoss - Stiege 1 (Straßentrakt) + Stiege 2 (Hoftrakt)



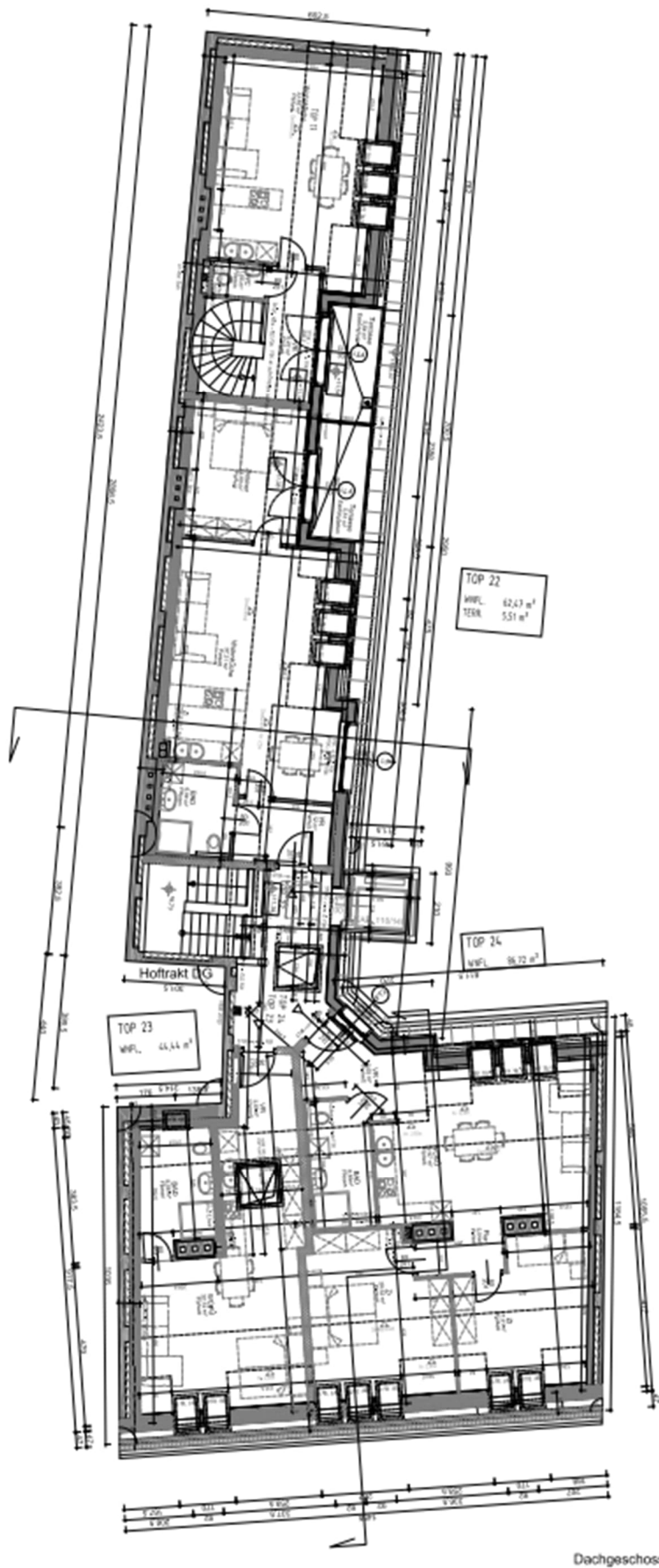
1.Obergeschoss - Stiege 1 (Straßenrakt) + Stiege 2 (Hofrakt)



2.Obergeschoss Stiege 1 (Straßentrakt) + Stiege 2 (Hoftrakt)

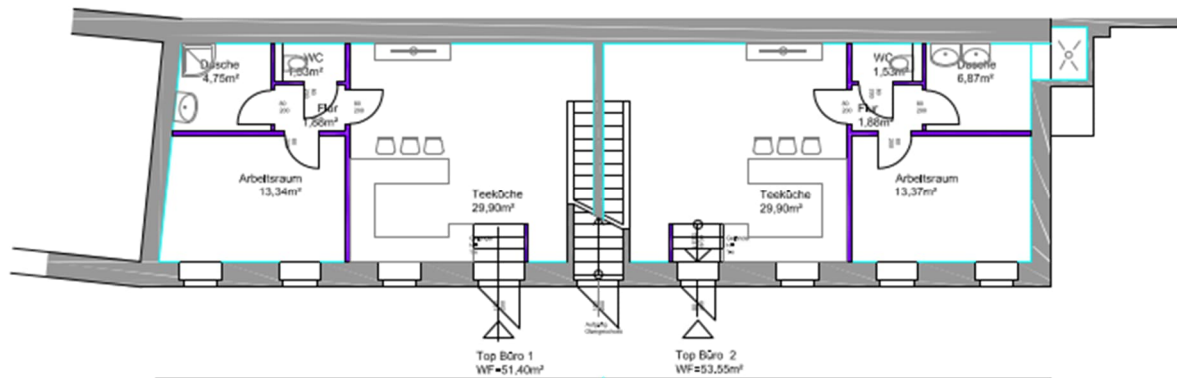


Dachgeschoss - Stiege 1 (Straßentrakt) + Stiege 2 (Hoftrakt)



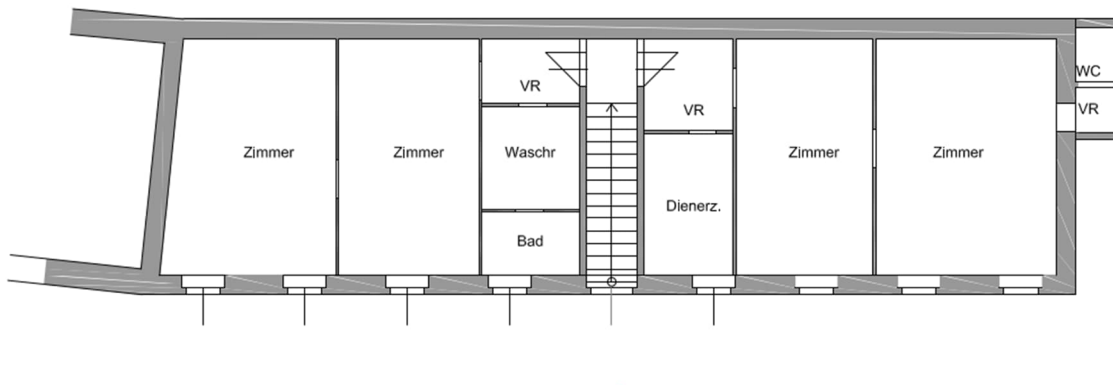


Erdgeschoss - Gartentrakt



Erdgeschoss

1.Obergeschoss - Gartentrakt



Erdgeschoss

### 3. BEWERTUNG & GUTACHTEN

#### 3.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert/Marktwert der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser wird, entsprechend der Fachliteratur wie folgt definiert:

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“<sup>3</sup>*

*„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“<sup>4</sup>*

Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht gem. ÖNORM B 1802-1 der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dies gilt insbesondere für die herrschende Lehre, die entsprechenden ÖNORMEN sowie den Vorgaben des LBG, die unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren vorsehen:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
- das Residualwertverfahren
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method)

Der Sachverständige hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen. Eine Anwendung mehrerer Verfahren ist ebenso zulässig. Eine Gewichtung der einzelnen Werte entspricht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03 nicht dem Stand der Technik.

<sup>3</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz, § 2 Abs. 2

<sup>4</sup> Austrian Standards International, ÖNORM B-1802-1:2022-03, Pkt. 3.20

### 3.2. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Ertragsimmobilie. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das **Ertragswertverfahren** als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Ertragswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §5 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

### 3.3. Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren jährlichen Liegenschaftsertrag bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

*§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).*

*Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

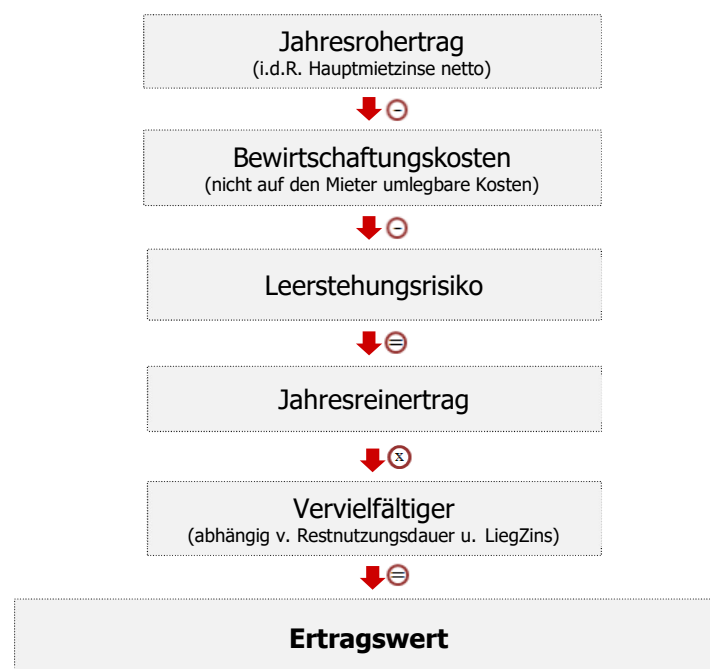
*(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

Ausgangspunkt der Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Sie werden als **Rohertrag** bezeichnet. Von diesem Betrag werden die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten** wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie ein **Leerstellungsrisiko** und die **Bodenwertverzinsung** in Abzug gebracht. Dies ergibt den **Reinertrag der baulichen Anlagen**. Um zum Ertragswert zu gelangen, wird der Reinertrag mit dem **Vervielfältiger** multipliziert. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes. Dies ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Das Ertragswertverfahren berücksichtigt für die Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft sowohl den Ertragswert der baulichen Anlagen als auch den Bodenwert. Bei dem hier angewendeten vereinfachten Ertragswertverfahren wird auf die Trennung des Liegenschaftsreinertrags in den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen verzichtet. Dies kann durch eine lange Restnutzungsdauer des Gebäudes gerechtfertigt werden.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatz ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

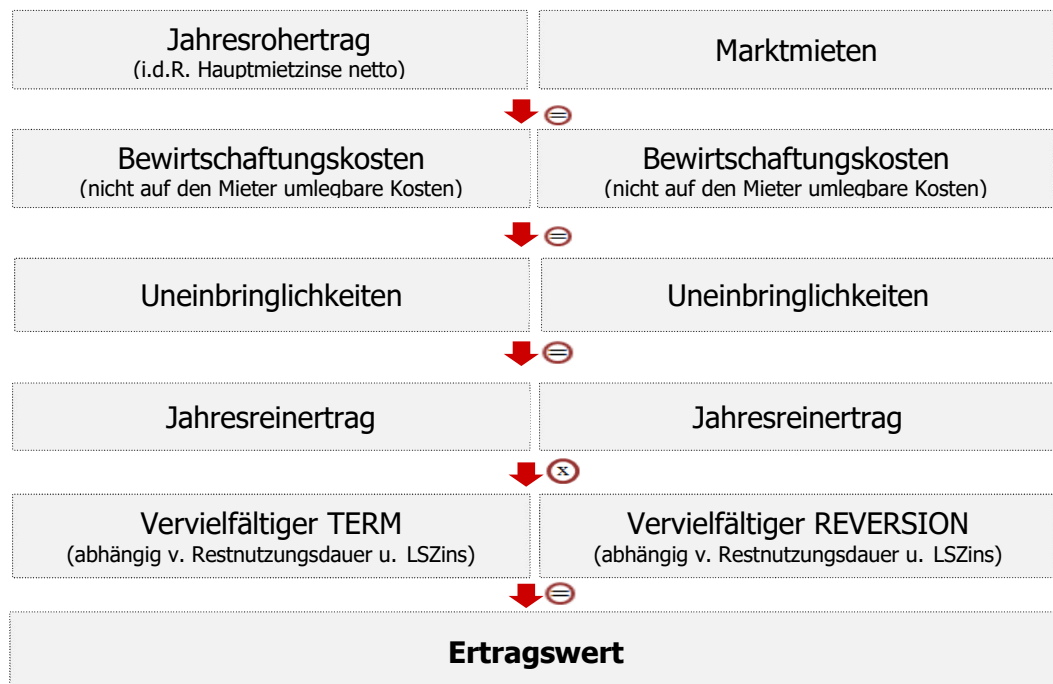
Das vereinfachte Ertragswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



### 3.3.1. Term and Reversion

In der Periode TERM werden Roherträge vermindert um die nicht auf die Nutzer umlegbaren und somit vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten wie etwa Verwaltungskosten, Abschreibung, Instandhaltung etc. sowie Uneinbringlichkeiten in Abzug gebracht. Dies ergibt den Reinertrag, welcher dann zu einem entsprechenden Liegenschaftszinssatz kapitalisiert bzw. mit dem Vervielfältiger multipliziert wird. Bei einer ewigen Laufzeit errechnet sich der Vervielfältiger aus Division von 1 durch den Liegenschaftszinssatz. Ansonsten durch die Barwertformel aus der Laufzeit sowie Liegenschaftszins.

Für die Periode der REVERSION werden Marktmieten, ebenfalls um Bewirtschaftungskosten etc. vermindert zum entsprechenden Liegenschaftszinssatz kapitalisiert bzw. mit dem Vervielfältiger multipliziert.



### 3.3.2. Bewertungsparameter

#### Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge. Für die vermieteten Flächen werden die zum Stichtag erzielten Monatsmieten herangezogen. Sofern es sich um unbefristet vermietete Einheiten handelt, wird der vertraglich vereinbarte Mietzins angesetzt.

### Mietansätze

Da es sich beim gegenständlichen Objekt um ein Gebäude mit einem Errichtungsdatum vor 1945 handelt, wird der Richtwertmietzins herangezogen. Etwaige Zu/Abschläge aufgrund der Ausstattung sind zu berücksichtigen, ebenso ein möglicher Lagezuschlag. Es werden für sanierte Einheiten eine durchschnittliche Miete von EUR 10,00/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Dachgeschossflächen sind aufgrund des Errichtungsjahres ausgenommen und können zu einer Marktmiete vermietet werden. Es wird ein marktkonformer Zins von durchschnittlich EUR 11,00/m<sup>2</sup>, vermietbare Dachgeschossfläche, berücksichtigt.

Die Vermietung setzt einen brauchbaren Zustand der Einheiten voraus. Es werden Sanierungskosten berücksichtigt, diese finden in der Position „Sonstige wertrelevante Umstände“ Berücksichtigung. Nähere Details zur Ableitung ergibt sich aus der weiter unten angeführten Beschreibung.

### Bewirtschaftungskosten:

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man jene Kosten, die für die Erhaltung und den notwendigen Gebrauch der Liegenschaft notwendig sind. Diese setzen sich zusammen aus:

- Abschreibung
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- (nicht umlegbare) Betriebskosten

Es wird, analog zu den Erträgen, von konstanten Kosten während des Lebenszyklus der Immobilie ausgegangen.

Die Abschreibung wird aufgrund der Annahme der endlichen Nutzungsdauer bereits im gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis, das das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstand, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfällige Folgekosten beinhaltet,<sup>5</sup> wird mittels Abzugspostens im Zuge der Wertermittlung berücksichtigt.

Verwaltungskosten stellen jene Kosten dar, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendigerweise anfallen. Nach den derzeit geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen werden diese den Mietern weiterverrechnet und stellen somit einen Durchlaufposten dar. Jene Kosten, die nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind, wie etwa die Kosten für den Betrieb und das Management von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds u.dgl. verbleiben beim Vermieter und sind in der Ertragswertermittlung zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen dem widmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft. Die jährlich anfallenden

---

<sup>5</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.5

Instandhaltungskosten werden gem. Bewertungsliteratur als Prozentsatz der Herstellungskosten berücksichtigt. Je nach Art des Gebäudes, Alter, technischer Zustand, Erhaltungszustand und Konstruktionsart können folgende Sätze zur Anwendung kommen:<sup>6</sup>

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5%
Wohnhäuser älter	0,5–1,5%
Geschäftshäuser	0,5–1,5%
Bürogebäude	0,5–1,5%
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5–2,0%
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2%

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage

Ebenso kann der Instandhaltungsaufwand in €/m<sup>2</sup> p.a. angesetzt werden. Die Bandbreite ergibt sich anhand des jeweiligen Objektes.

Büro- und Wohnobjekte: € 7,50-17,50/m<sup>2</sup>  
Lager- und Produktionsgebäude: € 3,00-10,00/m<sup>2</sup><sup>7</sup>

Es werden Instandhaltungskosten von EUR 12,00/m<sup>2</sup> angesetzt.

(nicht umlegbare) Betriebskosten: die nicht umlegbaren Betriebskosten finden mit 1% des Jahresrohertrags Berücksichtigung.

#### Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die Ableitung des **Liegenschaftszinssatzes** erfolgt aus dem Immobilienmarkt und stellt jenen Zinssatz dar, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist aus dem regionalen Immobilienmarkt zum Stichtag abzuleiten. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilien einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind hierbei auch gesondert zu betrachten.<sup>8</sup> Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.

<sup>6</sup> Heimo Kranewitter; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage

<sup>7</sup> Bienert, Funk; Immobilienbewertung Österreich; 3. und 4. Auflage

<sup>8</sup> Vgl.: ÖNORM B 1802-1:2022-03 Pkt. 6.5.6

Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen. Zur Plausibilisierung der Wahl des Zinssatzes können auch anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten, wie etwa Veröffentlichungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, herangezogen werden.

Für einen Investor stellt nicht der Liegenschaftszinssatz, sondern vielmehr die Bruttoanfangsrendite die Rechengröße einer Investition dar. Der Liegenschaftszinssatz errechnet sich somit retrograd der Bruttoanfangsrendite.

Vergleichstransaktionen:

Adresse	Kaufdatum	Kaufpreis	m <sup>2</sup>	KP/m <sup>2</sup>	JHMZ	Bruttoanfangsrendite
Shuttlewortstraße 3	22.01.2025	850.000,00	455,00	1.868,13	29.966,88	3,53%
Schrickgasse 29	22.12.2023	1.800.000,00	867,53	2.074,86	60.515,16	3,36%
Hermann-Bahr-Straße 18	23.10.2025	1.975.000,00	952,34	2.073,84	110.103,60	5,57%
Wannemachergasse 4*	22.07.2024	450.000,00	570,00	789,47		

\*) Die potenzielle Nutzfläche wurde rechnerisch ermittelt, die tatsächliche Fläche kann abweichend sein.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Vergleichstransaktionen, der ruhigen Lage des Objekts sowie Vermietungsmöglichkeiten kann eine Bruttoanfangsrendite des gegenständlichen Objekts von rund 3,9% (nach Sanierungen) bzw. 5,1% (vor Sanierungen) als marktüblich erachtet werden. Aus dieser angemessenen Rendite sowie der ewigen Laufzeit ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 3,75% für die Wohnungen (saniert/unsaniert). Aufgrund des reduzierten Risikos wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75% (Wohnungen unbefristet) sowie 1,25% (Wohnungen unbefristet/niedrig) angenommen. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,25% bei den Dachgeschosswohnungen gewählt.

Anerkannten Marktberichten zufolge bewegt sich die Bruttoanfangsrendite für Zinshäuser im 21. Bezirk zwischen 3,2% und 4,2%. Verkaufspreise können zwischen EUR 1.600/m<sup>2</sup> und rund EUR 2.500/m<sup>2</sup> erzielt werden.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Sachverständige, Ausgabe 2/2025

## **Sonstige wertrelevante Umstände:**

### Sanierungskosten Wohnungen:

Die Vermietung der Einheiten setzt einen brauchbaren Zustand voraus. Die Einheiten sind vorwiegend unsaniert, teilweise befindet sich kein Bodenbelag, keine Heizung oder Sanitäranlagen in den Wohnungen. Gemäß Kapitel 2.6.3. Nutzflächen & Nutzungssituation wird zwischen Wohnungen saniert und unsaniert unterschieden.

Die unsanierten Wohnungen benötigen eine Totalsanierung. Es werden Sanierungskosten i.H. von EUR 1.500/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die sanierten Wohnungen wurden in der Vergangenheit aufgebessert, bei diesen werden Sanierungskosten i.H. von EUR 400/m<sup>2</sup> angesetzt.

Daraus ergeben sich insgesamt Investitionskosten von EUR 455.330,-.

### Sanierungskosten Allgemein:

Da es sich bei der Liegenschaft um ein Gebäude mit Investitionsstau handelt und für die einwandfreie Benützung diverse Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind (u. a. Aufzug, Stiegenhaus, Allgemeinflächen), werden Instandhaltungskosten von EUR 150,-/m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche angesetzt. Diese werden insgesamt auf EUR 167.819 geschätzt.

Die Höhe der Gesamtinvestition ist maßgeblich von den getätigten Arbeiten abhängig und kann daher stark variieren. Jegliche Haftung über tatsächliche Investitionskosten wird ausgeschlossen.

### Bodenwert

Der Bodenwert findet aufgrund der ewigen Laufzeit in der Bewertung keine Berücksichtigung. Anhand von internen Vergleichspreissammlungen kann mit einem Grundkostenanteil von EUR 1.000/m<sup>2</sup> Nutzfläche gerechnet werden. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von EUR 1.119.000.

### 3.4. Verkehrswertermittlung

#### Bewertungsmethode

#### Ertragswertmethode

#### Objektdaten

#### Bewertungsstichtag

30.04.2026

Adresse	Leopoldauer Platz 25
Postleitzahl	1210
Ort	Wien
Grundstückswert gerundet	1.119.000 €

Besitzverhältnis	Eigentum
Hauptnutzung	Wohnung san.
Indexierung	
Grundstücksgröße	975 m <sup>2</sup>

#### Flächenanalyse

Objekt	Anzahl	Einheit	Fläche in %	Leerstand	Roh. in %	€ p.m.	O./U.-rent
Wohnung unsan.	215,1	m <sup>2</sup>	19,2%	100%		10,0 €	
Wohnung san.	403,3	m <sup>2</sup>	36,0%	62%	47%	10,0 €	26%
Wohnung unbef.	156,0	m <sup>2</sup>	13,9%		20%		
Wohnung unbef/niedrig	113,3	m <sup>2</sup>	10,1%		10%		
DG Wohnung	231,1	m <sup>2</sup>	20,7%	72%	23%	11,0 €	18%

#### Bewertungsparameter

	Wohnung unsan.	Wohnung san.	Wohnung unbef.	DG Wohnung	DG Wohnung
Liegenschaftszinssatz	3,75%	3,75%	1,75%	1,25%	3,25%
Liegenschaftszinssatz Rev. n.u.Bewirtschaftungskost.	3,75%	3,75%	1,75%	1,25%	3,25%
Instandhaltungskosten	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Leerstandsrisiko pa	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

#### Ertragswert

	Mietflächen	m <sup>2</sup> /Stk.	HMZ / m <sup>2</sup> p.m	HMZ p.a.
<b>Mietertrag derzeit</b>	Wohnung unsan.			- €
	Wohnung san.	153,1	7,92	14.543 €
	Wohnung unbef.	156,0	3,38	6.327 €
	Wohnung unbef/niedrig	113,3	2,23	3.032 €
	DG Wohnung	64,8	9,36	7.281 €
	<b>Gesamt</b>	<b>487,2</b>	<b>5,33</b>	<b>31.182 €</b>
<b>Mietertrag fiktiv</b>	Wohnung unsan.	215,1	10,00	25.812 €
	Wohnung san.	250,2	10,00	30.024 €
	Wohnung unbef.			- €
	Wohnung unbef/niedrig			- €
	DG Wohnung	166,3	11,00	21.946 €
	<b>Gesamt</b>	<b>631,6</b>	<b>10,26</b>	<b>77.782 €</b>
n.u.Bewirtschaftungskost.	- 3,5%	des Jahresrohertrages	-	1.090 €
Instandhaltungskosten	- 12,00	€ pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	-	13.425 €
Leerstandsrisiko	- 3,00%	des Jahresrohertrages	-	3.269 €

**Jahresreinertrag** **91.180 €**

Vervielfältiger **\* 30,4** = **3,3%** Kapitalisierung bei ewiger Laufzeit

BW Term	<b>466.384 €</b>
BW Reversion Leerstand	<b>1.867.378 €</b>
BW Reversion	<b>441.456 €</b>

**Ertragswert gerundet** **2.775.000 €**

sonstige wertrelevante Umstände - 1	+/-	Sanierungskosten für die leerstehenden + befristet vermieteten Einheiten	-	455.330 €
sonstige wertrelevante Umstände - 2	+/-	Sanierungskosten Allgmeinflächen	-	167.819 €

**Ertragswert gerundet (inkl. s.w.U.)** **2.152.000 €**

Bruttorendite exkl. s.w.U	3,9%
Bruttorendite inkl. s.w.U	5,1%
Nettorendite inkl. s.w.U	4,2%
Verkehrswert / m <sup>2</sup> NF	1.924

Top	Mieter	Art	Kat.	LZ	LZ Revers.	Inst.	Bew.	Leer	m <sup>2</sup> /Stk.	Miete (flk.) Markt- /m <sup>2</sup> p.m.	Miete p.a.	Bew.	Inst. WWF/ Leer STP	Reinertr.	Ende Term	Ende Rev	RLZ(T)	RLZ@	Term	Reversion	Reversion Leerstand	s. w. U. -1	s. w. U. -2
1	bestand	Wohnung unshan.	3.75%	3.8%	12.0	1%	3%	43	m <sup>2</sup>	10,0	5.150,0	-51,6	-516,0	4.437,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	118.316 €	118.316 €	64.500,00	6.450,00
2	bestand	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	51,8	m <sup>2</sup>	10,00	6.210,0	-62,2	-621,6	5.245,8	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	142.554 €	142.554 €	77.200,00	7.720,00
3	bestand	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	37	m <sup>2</sup>	10,00	4.440,0	-44,4	-444,0	3.818,4	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	101.924 €	101.924 €	55.500,00	5.550,00
4	bestand	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	48,5	m <sup>2</sup>	10,00	5.820,0	-58,2	-582,0	5.005,2	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	133.472 €	133.472 €	72.250,00	7.225,00
5	vermietet	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	34,8	m <sup>2</sup>	10,00	4.176,0	-41,8	-417,6	3.591,4	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	95.770 €	95.770 €	52.200,00	5.220,00
6	vermietet	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	35,5	m <sup>2</sup>	10,00	5.200,2	-52,0	-520,0	4.560,2	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	89.930 €	89.930 €	14.200,00	5.220,00
15	bestand	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	46	m <sup>2</sup>	10,00	4.965,1	-49,7	-497,0	4.214,5	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	98.797 €	98.797 €	18.400,00	6.900,00
18	bestand	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	35,9	m <sup>2</sup>	10,00	6.624,0	-66,2	-662,4	5.695,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	151.910 €	151.910 €	14.360,00	5.385,00
19	bestand	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	55,2	m <sup>2</sup>	10,00	5.892,0	-58,9	-589,2	5.067,1	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	135.123 €	135.123 €	22.080,00	8.280,00
20	bestand	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	49,1	m <sup>2</sup>	10,00	6.960,0	-69,6	-696,0	6.240,0	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	159.616 €	159.616 €	19.640,00	7.860,00
21	bestand	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	58	m <sup>2</sup>	10,00	6.240,0	-69,4	-694,0	5.985,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	159.616 €	159.616 €	23.200,00	8.200,00
7+14	vermietet	Wohnung san.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	52	m <sup>2</sup>	10,00	6.240,0	-69,4	-694,0	5.985,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	143.104 €	143.104 €	20.800,00	7.800,00
8	vermietet	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	71,6	m <sup>2</sup>	10,00	4.377,2	-43,8	-438,0	3.243,0	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	89.145 €	89.145 €	-	10.740,00
9+10	vermietet	Wohnung unshan.	3.8%	3.8%	12.0	1%	3%	48,5	m <sup>2</sup>	10,00	4.377,2	-43,8	-438,0	3.243,0	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	74.820 €	74.820 €	-	7.275,00
11+16	vermietet	Wohnung unshan.	1.3%	1.3%	12.0	1%	3%	77,4	m <sup>2</sup>	-	2.071,2	-20,7	-207,0	1.059,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	84.764 €	84.764 €	-	11.010,00
17	vermietet	Wohnung unshan.	1.8%	1.8%	12.0	1%	3%	35,9	m <sup>2</sup>	-	698,1	-6,9	-69,0	373,9	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	39.585 €	39.585 €	-	3.958,50
17	vermietet	Wohnung unshan.	1.8%	1.8%	12.0	1%	3%	35,9	m <sup>2</sup>	-	698,1	-6,9	-69,0	373,9	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	39.585 €	39.585 €	-	3.958,50
22	bestand	DG Wohnung	3.3%	3.3%	12.0	1%	3%	109,21	m <sup>2</sup>	11,00	14.415,7	-144,2	-1.442,0	12.528,6	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	385.694 €	385.694 €	-	16.381,50
23	bestand	DG Wohnung	3.3%	3.3%	12.0	1%	3%	57,05	m <sup>2</sup>	11,00	7.530,6	-75,3	-753,0	6.544,8	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	201.378 €	201.378 €	-	8.557,50
24	vermietet	DG Wohnung	3.3%	3.3%	12.0	1%	3%	64,83	m <sup>2</sup>	11,00	7.281,2	-72,8	-728,0	6.212,0	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	ewiq	227.623 €	227.623 €	14.07.2026	9.724,50

### 3.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aus dem Ertragswertverfahren.

#### **Der Verkehrswert der Liegenschaft**

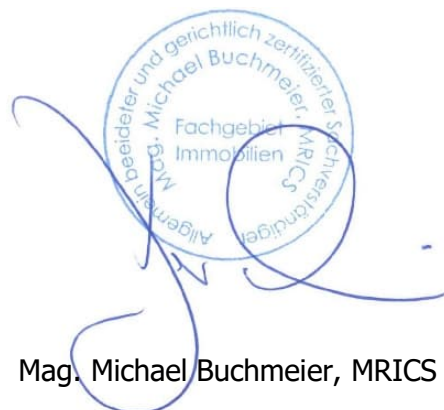
KG 01613 Leopoldau, EZ 25,  
mit der Adresse A-1210 Wien, Leopoldauer Platz 25,

**beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkungen und  
Bewertungsannahmen zum Bewertungsstichtag 30.04.2026  
gerundet**

**netto EUR 2.152.000,-**

(Euro zwei Millionen einhundertzweiundfünfzigtausend)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Chartered Surveyor



Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 11.05.2026

## 4. LITERATURVERZEICHNIS

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-1:2022-03

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-2:2008

Austrian Standards International, ÖNORM Liegenschaftsbewertung B 1802-3: 2014

Arbeitskreis „NDK 2020“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg.), Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz, 2020

Bau- und Raumordnungsgesetze der Bundesländer idgF

Bienert & Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 2022

Bienert & Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Wiesbaden: Springer Gabler, 2018

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Hrsg.), Sachverständige, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., periodische Druckschrift

Kranewitter Heimo (Schriftleitung), Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, periodische Druckschrift

Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2017

Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF

Popp Roland, Dipl.-Ing. Architekt, Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 in: Sachverständige, Ausgabe 3 2024, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., 2024

Prader Christian, WGG/BTVG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Bauträgervertragsgesetz, 4. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2020

Prader Christian, MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage, Wien: MANZ`sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2021

Reithofer & Stocker, Residualwertverfahren Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Seiser & Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz: Seiser + Seiser IMMOBILIEN CONSULTING GMBH, 2011

## 5. ANHANG

### 5.1. Allgemeine Anmerkungen

Diese allgemeinen Anmerkungen kommen zur Anwendung, falls zuvor nicht explizit davon abweichende Feststellungen erfolgt sind.

#### **Gesetze, Richtlinien & Standards:**

- Die Ermittlung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt nach den nationalen Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 und der ÖNORMEN B 1802-1-3.
- Dem Sachverständigenwesen liegt das *Sachverständigen- und Dolmetschergesetz Österreich (Fassung 1.1.2014)* zugrunde.
- Wird die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt, erfolgt die Bewertung gem. Immobilieninvestmentfondgesetz § 29.
- Der gefertigte Sachverständige bürgt zudem für die zusätzliche Einhaltung diverser europäischer und internationaler Richtlinien:  
*The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA) – Blue Book 2020*  
*Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Red Book 2020*  
*International Valuation Standards Council (IVSC) – White Book 2020*  
*International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS)*

#### **Grundlagen:**

- Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass die Leistungserbringung als unabhängiger Gutachter gem. Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erfolgt.
- Das vorliegende Gutachten basiert auf den angeführten vorgelegten Unterlagen und Informationen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten wir uns die Änderung oder Ergänzung der Wertermittlung vor.
- Die erhaltenen Unterlagen und Informationen, die im Rahmen der Leistungserbringung vom Auftraggeber und Dritten übermittelt wurde, sowie die Inhalte des erstellten Gutachtens, insbesondere die ermittelten Werte, werden vertraulich behandelt.
- Der/Die ÜbermittlerIn der Unterlagen stellt sicher, dass die für die Erstellung des Gutachtens benötigten Unterlagen, sofern darin personenbezogene Daten natürlicher Personen enthalten sind, unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen übermittelt werden und vom Sachverständigen zum Zweck der Gutachtenserstellung verarbeitet werden dürfen.
- Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Gutachtens oder Teilen davon bzw. die Mitteilung an Medien bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. Die Verwendung des Gutachtens oder Teilen davon bzw. Weitergabe über den Gutachtenszweck hinaus bzw. an Dritte ist nicht gestattet.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Die im A2- und C-Blatt dargestellten Grundbucheintragungen werden als wertneutral beurteilt.
- Es wird von der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft ausgegangen.

## **Befundung und Bewertungsansätze:**

- Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Der dabei festgestellte Bau- und Erhaltungszustand des Objektes, wurde nur durch äußeren Augenschein bei der Befundaufnahme festgestellt. Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen wurden nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die vom Sachverständigen im Gutachten vorgenommene Baubeschreibung bezieht sich auf offenkundig erkennbare Bauausführungen. Einzelne Bauteile können hiervon jedoch abweichen.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Innenraumausstattungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, es sei denn, sie sind den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen.
- Grundlage für die gegenständliche Bewertung sind die festgestellten Umstände, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts und bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder anderweitig bekannt geworden sind.
- Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes hinsichtlich Baumängel angestellt.
- Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichts wurde nicht durchgeführt.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wurde lediglich eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Die in der digitalen Katastermappe (DKM) dargestellten Flächen und Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft.
- Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Kontaminationen sind nicht beauftragt und wurden nicht vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Altlastenfreiheit.
- Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt und ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Es wird von durchschnittlichen, nicht kontaminierten Bodenverhältnissen ausgegangen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft besteht, so kann dies jedenfalls den festgestellten Wert verändern.
- Der gefertigte Sachverständige setzt im Zuge der Wertermittlung voraus, dass das gegenständliche Objekt konsensmäßig erbaut wurde/werden, und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden/werden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der gegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Behörde sowie die Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme. Es wird davon ausgegangen, dass bei den bisher erfolgten Bauführungen die jeweils gültigen Bebauungsbestimmungen eingehalten wurden bzw. werden.
- Der festgestellte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass die derzeitige Nutzung gleichzeitig die bestmögliche Nutzung darstellt.
- Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen. Inwieweit diese Unterlagen dem letzten Stand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Nachmessung des Objektes durch den Sachverständigen war nicht

- Gegenstand des Auftrages und wurde nicht durchgeführt. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche vom Sachverständigen übernommen.
- Bei der Wertermittlung von Liegenschaften die der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass ein Vorsteuerabzug vorgenommen wird. Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) oder des Geschäftsgegenstandes des Auftraggebers oder des Dritten es erfordern, werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge in Ansatz gebracht.
  - Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen wird verwiesen. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist hierbei nicht notwendig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

#### **Haftungsbedingungen:**

- 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.
- Gemäß ÖNORM 1802-1 Pkt. 4.4 wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Wert auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur als Gesamtwerk Gültigkeit hat und daher einzelne Auszüge aus dem Gutachten keine Gültigkeit aufweisen.
- Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch den/die AuftraggeberIn für den bekanntgegebenen Bewertungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
- Sämtliche Ansprüche des/der AuftraggeberIn für allenfalls eintretende Schadensfälle sind für den einzelnen Schadensfall auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung mit € 10.000.000 beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden und immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Sämtliche gutachterliche und beratende Tätigkeiten und Ergebnisse und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Der Gerichtsstand Wien gilt für etwaige Streitigkeiten als vereinbart.

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
1010 Wien, Bankgasse 1