

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung

1702/2367 Anteile

der Liegenschaft EZ 123

KG 01508 Oberdöbling, BG Döbling



1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56

12 Wohnungseigentumsobjekte

Dr. Lukas Peichl, Rechtsanwalt
als Masseverwalter
Ermittlung des Verkehrswertes
18.05.2026

1090 Wien, Rossauer Lände 33/11
Tel 01 958 12 11
Mobil 0664 1636304
georg.berger@gerichts-sv.at

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	AUFTRAGGEBER	4
1.2.	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
1.3.	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.4.	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	4
1.5.	VORBEMERKUNGEN	5
1.6.	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	6
1.7.	KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT	6
2.	BEFUND	7
2.1.	GRUNDBUCHSTAND	7
2.2.	BESTANDRECHTE	10
2.3.	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.3.1.	Beschreibung des Grundstücks	11
2.3.1.1.	Makrolage	11
2.3.1.2.	Mikrolage - Infrastruktur	12
2.3.1.3.	Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	14
2.3.2.	Beschreibung der Baulichkeiten	19
2.3.2.1.	Bauzustand	20
2.3.2.2.	B-LNR 22 – Geschäftslokal Top 11+12	21
2.3.2.3.	B-LNR 23 – Wohnung Top W3	21
2.3.2.4.	B-LNR 24 – Wohnung Top W6	21
2.3.2.5.	B-LNR 25 – Wohnung Top W7	21
2.3.2.6.	B-LNR 26 – Wohnung Top W8	23
2.3.2.7.	B-LNR 27 – Wohnung Top W7A	25
2.3.2.8.	B-LNR 28 – Wohnung Top W7B	26
2.3.2.9.	B-LNR 29 – Wohnung Top W9	27
2.3.2.10.	B-LNR 30 – Wohnung Top W13	29
2.3.2.11.	B-LNR 31 – Wohnung Top W14	30
2.3.2.12.	B-LNR 32 – Wohnung Top W15	32
2.3.3.	Nutzflächen	34

2.3.4.	Pläne	35
2.4.	ERTRAGSSITUATION	40
2.5.	BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN	40
2.6.	ZUBEHÖR	41
2.7.	ÖFFENTLICHE ABGABEN	41
2.8.	EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUERMESSBETRAG	41
2.9.	ENERGIEAUSWEIS	41
3.	BEWERTUNG	42
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK	42
3.2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	43
3.2.1.	Gebäudeertragswert	44
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	44
3.2.1.2.	Bewirtschaftungskosten	45
3.2.1.3.	Reinertrag	45
3.3.	ERTRAGSWERT DER VERMIETETEN EINHEITEN	46
3.4.	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	46
3.5.	VERGLEICHSWERT DER BESTANDFREIEN EINHEITEN	48
3.6.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	48
3.6.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	48
3.6.2.	Marktanpassung	48
3.7.	VERKEHRSWERT	49
4.	ZUSAMMENFASSUNG	50
5.	ANMERKUNGEN	50

1. ALLGEMEINES

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte Top Nr. 3, 6, 7, 7A, 7B, 8, 9, 11+12, 13, 14 und 15 auf der Liegenschaft EZ 123 KG 01508 Oberdöbling mit der Anschrift 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56 zum Stichtag 18.05.2026.

1.1. AUFTRAGGEBER

Dr. Lukas Peichl, Rechtsanwalt
als Masseverwalter
Esteplatz 4/13
1030 Wien

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes lastenfrei

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

18.05.2026

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Vom Verpflichteten erhaltene Mietaufstellung
- Befundaufnahme am 02.04.2026, 08.30 Uhr bis 10.00 Uhr und am 18.05.2026, 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchgeführt vom unterzeichneten SV
- Grundbuchauszug vom 31.03.2026
- Erhebungen bei der MA37 Baupolizei am 21.05.2026
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 31.03.2026
- Abfrage Flächenwidmung online vom 31.03.2026
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 31.03.2026
- Vergleichspreiserhebungen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten setzt eine kontaminationsfreie Liegenschaft voraus, beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann. Jegliche Abweichung (insb. von den übergebenen Unterlagen) oder nachträgliche Änderung kann das Ergebnis dieses Gutachtens beeinflussen und macht gegebenenfalls eine Abänderung oder Neubewertung durch den SV notwendig.

Das Gutachten stellt keine bautechnische Untersuchung, keine Bauzustandsanalyse und keine Prüfung auf Konformität mit baupolizeilichen oder technischen Normen dar.

Für Mängel und Schäden, die zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht sichtbar waren (z. B. hinter Verkleidungen, im Erdreich, unter Bodenbelägen oder in Leitungssystemen), sowie für verborgene Mängel der Bausubstanz (z. B. Schwammbefall, Schimmelpilze, chemische Belastungen) wird keine Haftung übernommen.

Eine Prüfung der statischen Sicherheit, der chemischen Zusammensetzung von Baustoffen (z. B. Asbest) oder der Bodenbeschaffenheit (Kontaminationen) wurde nicht durchgeführt.

Technische Anlagen (Heizung, Elektro, Aufzüge etc.) wurden lediglich auf Vorhandensein, nicht jedoch auf ihre uneingeschränkte Funktion oder die Einhaltung aktueller Sicherheitsvorschriften geprüft.

Der Sachverständige unterstellt die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Behörden, Eigentümern oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Eine Nachprüfung der Richtigkeit dieser Auskünfte erfolgt nur bei offensichtlichen Unstimmigkeiten.

Die Haftung des Sachverständigen für Schäden, die aus einer unrichtigen Gutachtenerstellung resultieren, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die maximale Haftungshöhe richtet sich nach der bestehenden Berufshaftpflichtversicherung des Sachverständigen, sofern gesetzlich keine zwingenden anderen Regelungen bestehen.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. KONFORMITÄTSERKLÄRUNG ZUR UNABHÄNGIGKEIT

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als wirtschaftlich unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat und keinerlei Interessenskonflikte vorliegen.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01508 Oberdöbling EINLAGEZAHL 123
BEZIRKSGERICHT Döbling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: K.C.H.* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1475/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
147 GST-Fläche 776
Bauf.(10) 662
Bauf.(20) 114 Döblinger Hauptstraße 56
148/1 Gärten(10) 987
148/2 Gärten(10) 511
GESAMTFLÄCHE 2274

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****

22 ANTEIL: 98/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 11+12
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)

23 ANTEIL: 159/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 3
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)

24 ANTEIL: 224/2367

K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 6
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04

- (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 25 ANTEIL: 250/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7
 b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 26 ANTEIL: 223/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 8
 b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 27 ANTEIL: 105/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7A
 b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 28 ANTEIL: 63/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 7B
 b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 29 ANTEIL: 223/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 9
 b 6015/2017 IM RANG 5336/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 30 ANTEIL: 102/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 13
 b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 31 ANTEIL: 129/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)
 ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
 a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 14
 b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
 e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
 f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
 (5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)
- 32 ANTEIL: 126/2367
 K.C.H.-Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

ADR: Lichtenfelsgasse 1/11, Wien 1010
a 1137/2010 Wohnungseigentum an Wohnung 15
b 6015/2017 IM RANG 4373/2017 Kaufvertrag 2017-10-10 Eigentumsrecht
e 237/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-20
f 1106/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-04
(5 S 40/26f - HANDELSGERICHT WIEN)

***** C *****

- 1 a 2604/1868
DIENSTBARKEIT der Kellerbenützung gem Vertrag 1868-10-05
zugunsten der Häuser Nr 41 42
- 16 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 81/2021 Pfandbestellungsurkunde 2020-12-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.125.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
- 18 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 3888/2022 Pfandurkunde 2022-08-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.125.000,--
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
- 19 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
b 1199/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 1269/2024) IM
RANG 1520/2023 Pfandurkunde 2023-03-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
- c 1199/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 1269/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 523 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 13
EZ 123 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 19
- 20 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 5203/2023 Urteil 2023-05-11, Bestätigung der Rechtskraft
2023-12-19
PFANDRECHT vollstr EUR 43.309,62
4 % Z aus EUR 43.309,62 ab 2019-07-08
Antragskosten EUR 2.071,30 für Mag. Petra Gmoser
geb 1964-09-02 (68 E 6370/23h - BG Innere Stadt Wien)
- 21 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 3286/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.598.460,86 samt
6 % Z aus EUR 6.576.539,06 seit 2024-02-06
Kosten EUR 85.926,76 samt 4 % Z seit 2024-05-22
Kosten des Exekutionsantrages von EUR 17.947,-- für
Oberbank AG (FN 079063w) (35 E 27/24i)
- 22 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 2979/2025 Exekutionsantrag 2025-06-20, Exekutionsbewilligung
2025-06-26
PFANDRECHT vollstr EUR 4.950,96
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 680,56)
Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-06-20
Kosten des Exekutionsantrages EUR 575,84 für
Collection BC Austria GmbH (FN 425544a) (23 E 2044/25w)
- 23 auf Anteil B-LNR 22 bis 32
a 1475/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LANDESGERICHT FÜR
ZIVILRECHTSSACHEN WIEN - 1 Cg 12/26f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 123 besteht laut Grundbuchauszug vom 31.03.2026 aus den Grundstücken Nr. 147, 148/1 und 148/2 im Gesamtausmaß von 2.274 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Im A2-Blatt scheinen zum Bewertungsstichtag keine Ersichtlichmachungen auf:

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1702/2367 Anteile ist

K.C.H.- Immobilienconsulting GmbH (FN 380076k)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Im C-Blatt scheint zum Bewertungsstichtag neben Pfandrechten und Klagsanmerkungen nur eine Dienstbarkeit der Kellerbenutzung (aus 1868) auf, diese wird als nicht weiter bewertungsrelevant angesehen.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird auftragsgemäß lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

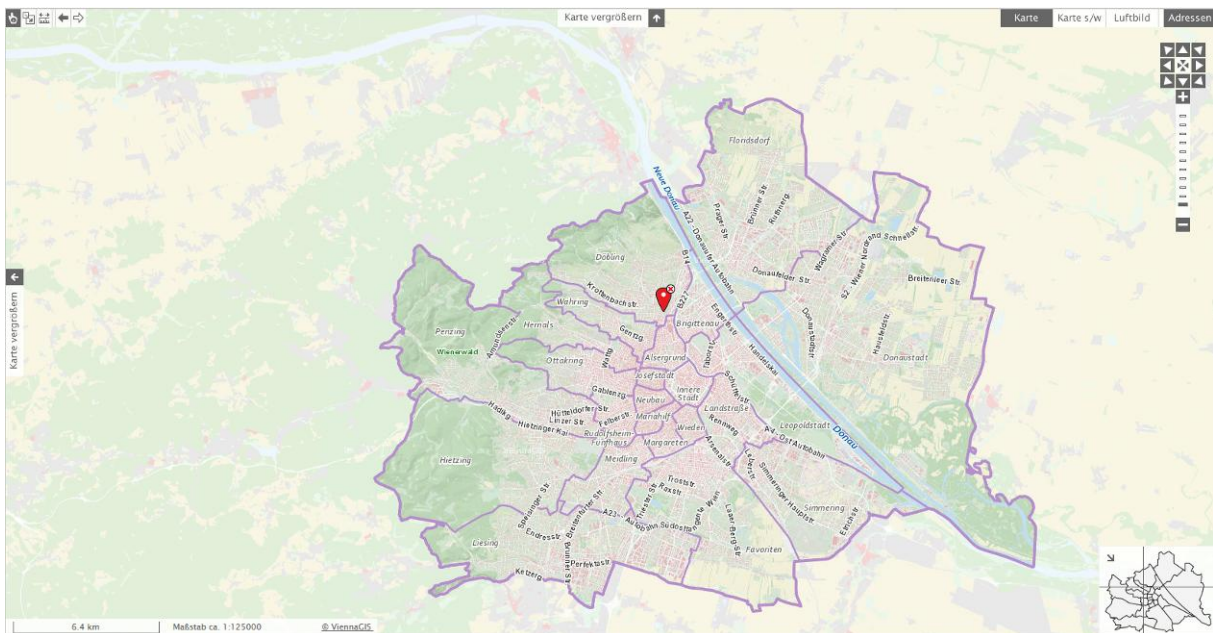
Lt. Mietzinsliste vom 10.03.2025 sind die Tops 3, 6, 7 und 8 unbefristet vermietet, die restlichen Tops leerstehend. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein architektonisch bedeutendes, späthistorisches Wohngebäude, bestehend aus Souterrain, Erdgeschoß und drei Vollgeschossen, errichtet im Jahr 1907 von Architekt Alexander Neumann mit reich gegliederter Fassade (Reliefdekor und Attika) straßenseitig und hölzernen Veranden gartenseitig; im Jahr 2010 erfolgte ein zweigeschossiger Ausbau des Dachgeschoss mit Erneuerung der Steigleitungen sowie des Personenlifts.

2.3.1. Beschreibung des Grundstücks

2.3.1.1. Makrolage

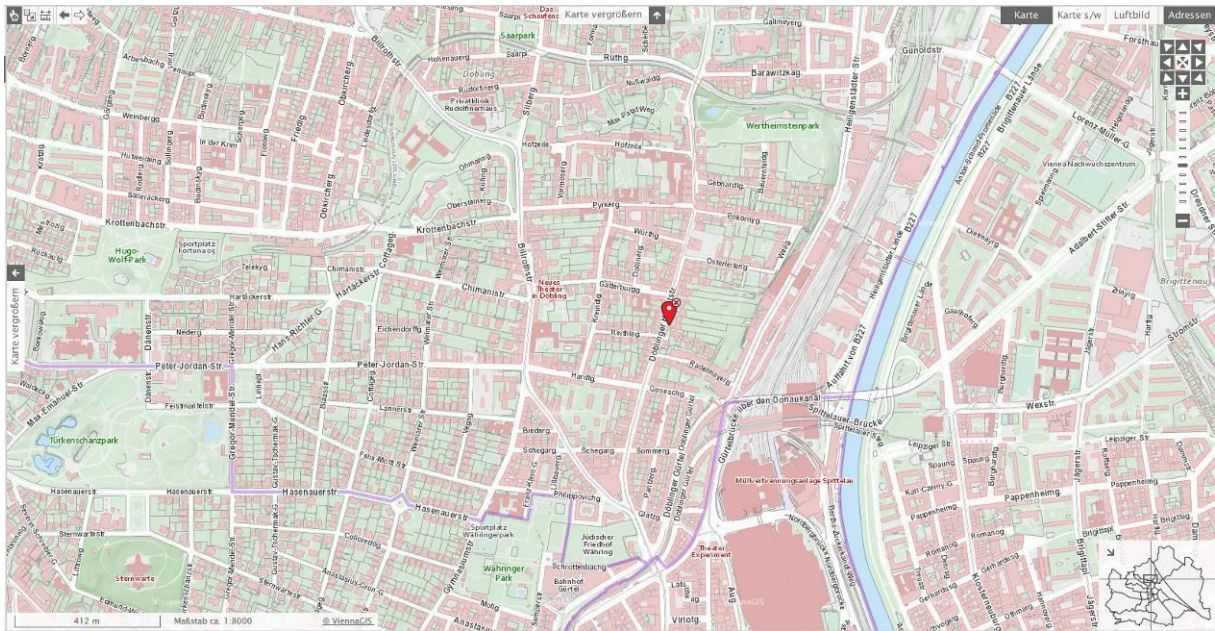


Quelle: (c) ViennaGIS

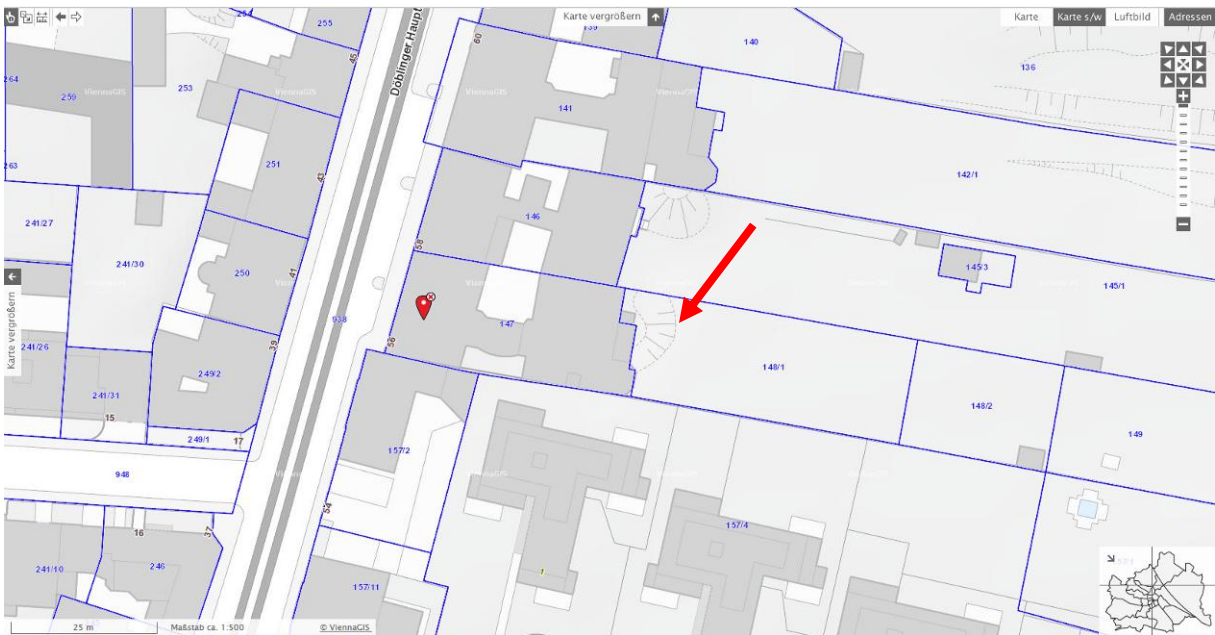
Döbling, der 19. Wiener Gemeindebezirk, gilt als einer der exklusivsten und grünen Stadtteile Wiens. Er erstreckt sich vom urbanen Gürtel bis zu den Hängen des Wienerwaldes und besticht durch seine faszinierende Vielseitigkeit: Neben noblen Villenvierteln wie dem Cottageviertel prägen traditionsreiche Weinbauorte wie Grinzing oder Sievering mit ihrer weltberühmten Heurigenkultur das Bild. Dank weitläufiger Naturräume sowie den Hausbergen Kahlenberg und Leopoldsberg bietet der Bezirk einen außergewöhnlich hohen Erholungswert. Gleichzeitig verfügt Döbling über eine erstklassige urbane Infrastruktur mit exzellenten Schulen, medizinischen Einrichtungen und lebendigen Einkaufsstraßen wie der Döblinger Hauptstraße, die eine perfekte und schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum garantieren. Kurzum vereint der Bezirk auf einzigartige Weise großstädtischen Komfort mit idyllischem, dörflichem Charme inmitten der Natur..

Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof oder genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen.

2.3.1.2. Mikrolage - Infrastruktur



Quelle: (c) ViennaGIS



Quelle: (c) ViennaGIS



Quelle: (c) ViennaGIS

Der Standort befindet sich in der Döblinger Hauptstraße, welche die Nußdorfer Straße ab der Querung des Döblinger Gürtels mit der Hohen Warte verbindet und verläuft ab der Einmündung der Billrothstraße in nordnordwestlicher Richtung.

Die Döblinger Hauptstraße ist gemischt und mit unterschiedlicher Geschoszahl verbaut, wobei sich hier vor allem nachhistorische und secessionistische Zinshäuser aus der Zeit um 1900 bis 1910 befinden. Diese Zeilenverbände sind jedoch von streng- und späthistorischen Gebäuden durchsetzt, wobei man auch, zumeist aus der Baulinie vortretende und niedriger ausgeführte, Gebäude aus josephinischer, biedermeierlicher und frühhistorischer Zeit vorfindet.

In der unmittelbaren Umgebung findet sich typisch städtische Nutzung, die notwendige Infrastruktur, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung gegeben.

Die Straßenbahnlinie 37 verläuft auf ihrem Weg von der Station Schottentor bis zur Hohen Warte über die gesamte Länge der Döblinger Hauptstraße. Auch die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 35A werden über das kurze Stück von der Einmündung der Billrothstraße bis zum Döblinger Gürtel über die Döblinger Hauptstraße geführt. Kurz vor dem Ende der Döblinger Hauptstraße überquert die Straße zudem die Vorortelinie (S45).

Die Liegenschaft ist somit verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und gut erreichbar. Die Zufahrten lassen eine problemlose Versorgung zu.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

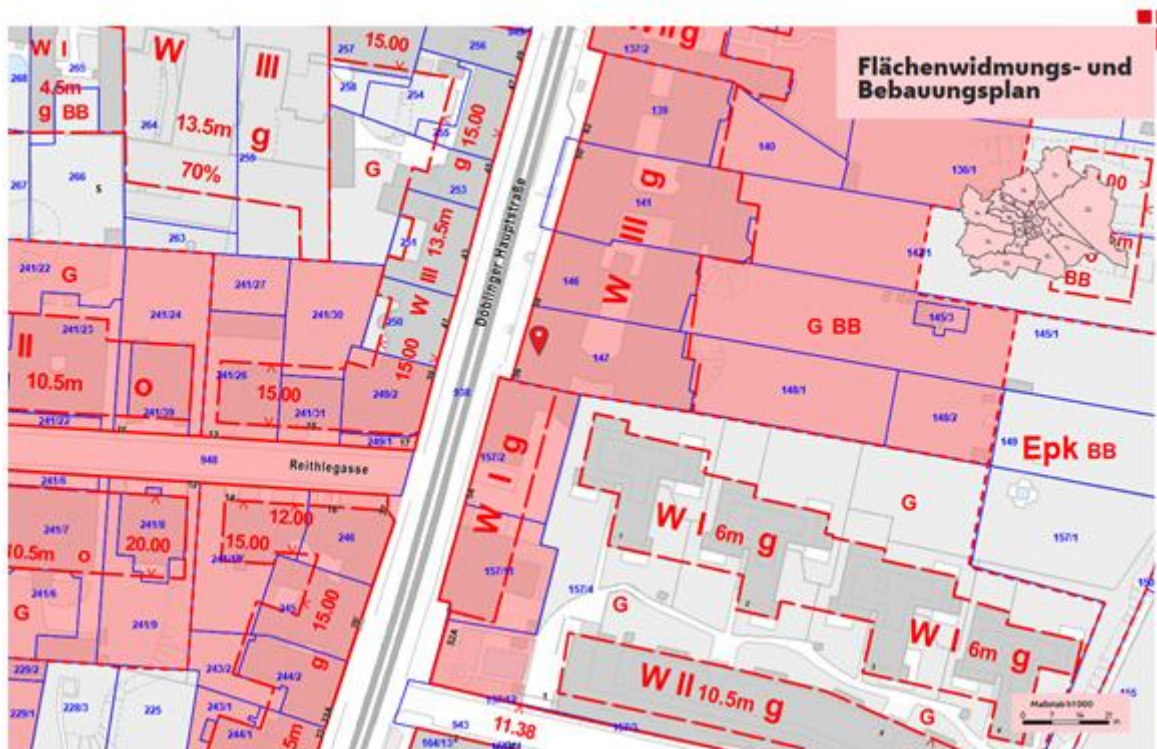
LAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		X		
Geschäftslage (Retail)		X		
Bürolage (Office)		X		
Individualverkehr		X		
Öffentlicher Verkehr		X		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			X	
Parkgaragenverfügbarkeit			X	
Nähe zum Stadtzentrum		X		
Immissionsbelastungen			X	
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		X		

Erläuterung der Lagekriterien:

- hochwertig Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
- sehr gut Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
- gut Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
- mäßig Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

2.3.1.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung

Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien weisen die Grundstücke die Widmung W III g – Wohngebiet der Bauklasse III, geschlossen auf und liegen in einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien; hofseitig sind G Gärten ausgewiesen.



Quelle: (c) ViennaGIS

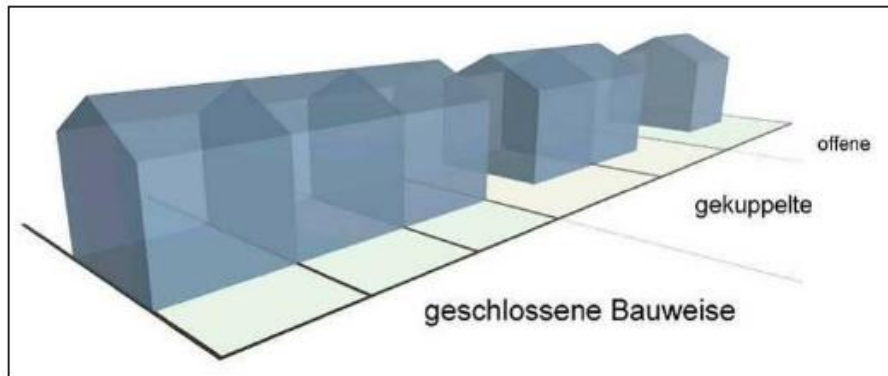
Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - Friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GSGM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
WGV	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

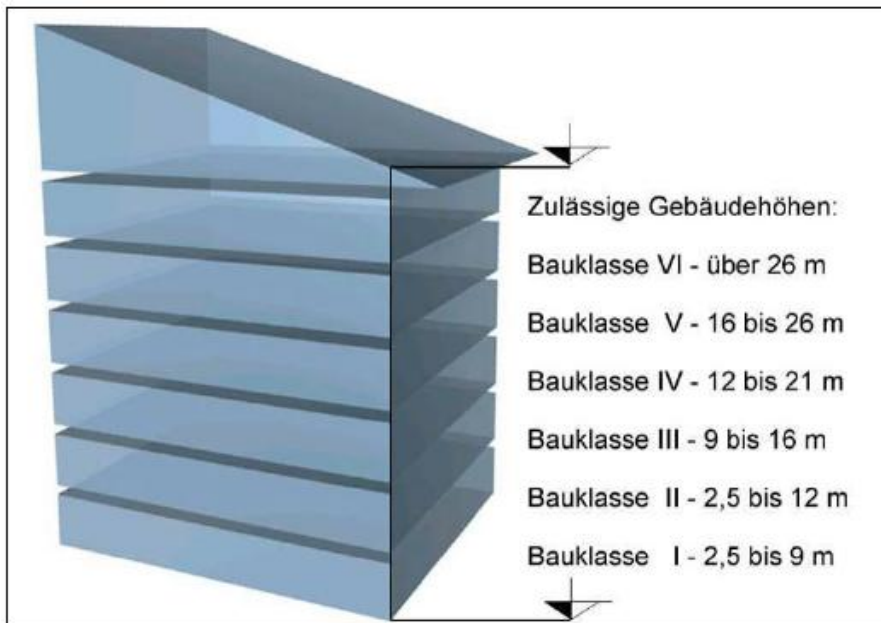
Gemäß Bauordnung für Wien

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.



Schutzzone

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (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.

Wohnzone

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzone ausgewiesen werden.

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

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzone, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

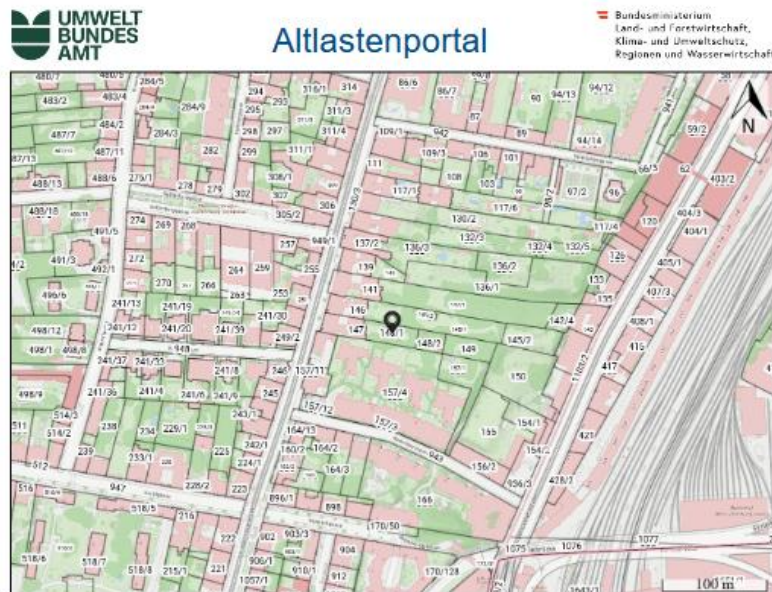
(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

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

Offensichtlich ist die Liegenschaft an das Strom-, Gas-, sowie Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal¹ des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Oberdübling 148/1 (Grundstück)"

Montag, 25. Mai 2025
 Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, ZL 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, BRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass die Liegenschaft frei von wertmindernder Kontamination ist.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.3.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein (parifiziertes) klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, Doppeltrakter mit Verbindungstrakt, bestehend aus Souterrain, Erdgeschoß und drei Vollgeschossen, errichtet im Jahr 1907 von Architekt Alexander Neumann mit reich gegliederter Fassade (Reliefdekor und Attika) straßenseitig und hölzernen Veranden gartenseitig; im Jahr 2010 erfolgte ein zweigeschossiger Ausbau des Dachgeschoss mit Erneuerung der Steigleitungen sowie des Personenlifts.

Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungseigentumsobjekte Top Nr. 3, 6, 7, 7A, 7B, 8, 9, 11+12, 13, 14 und 15.

Die Erschließung erfolgt von der Döblinger Hauptstraße über ein zweiflügeliges verglastes Metalltor mit Oberlichten in einen Durchgang zum ersten Innenhof, davor links zum Stiegenhaus im Verbindungstrakt mit einer Natursteintreppe in Form einer halbgewendelten U-Treppe, in deren Treppenspindel sich ein allseitig verglaster Personenlift (Baujahr 2012) befindet, welcher vom Souterrain bis ins erste Dachgeschoss führt.

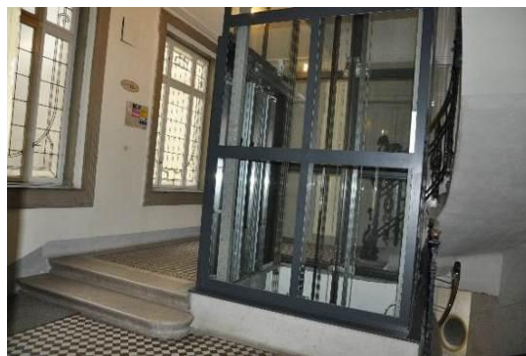
Die Ausstattung der Allgemeinflächen entspricht dem Baujahr und ist hochwertig mit zahlreichen Dekorelementen; der Zustand ist teils überholungsbedürftig.

Im Souterrain befinden sich neben einem von der Straße zu begehenden Geschäftslokal auch die Parteienkeller als (auch im Grundbuch) eigens ausgewiesene Einlagerungsräume.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizungen bzw. im unsanierten (dzt. leerstehenden) Altbestand auch mittels Festbrennstoff-Einzelöfen.

Das Dach ist straßenseitig als Satteldach hinter Attika, sonst überwiegend als Flachdach ausgeführt.

Im Innenhof befinden sich Abstellplätze für die Müllgefäße; im Garten Altbaumbestand.





2.3.2.1. Bauzustand

Bei der Beurteilung des Bauzustandes der einzelnen Bewertungsobjekte wird gemäß nachfolgend angeführter und verwendeter Kriterien ausgegangen:

- Sehr gut:* Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
- Gut:* Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich
- Mittel:* Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden
- Schlecht:* Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
- Sehr schlecht:* Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

2.3.2.2. B-LNR 22 – Geschäftslokal Top 11+12

Die im Souterrain im Straßentrakt gelegenen Räumlichkeiten bestehen lt. Plan aus mehreren Magazinräumen und straßenseitigen Verkaufsräumen im Gesamtausmaß von rd. 102,77 m².

Eine Begehung war mangels Schlüssel des versperrten Tops nicht möglich. Lt. Auskunft von Herrn Herr ist der Zustand schlecht; dies entspricht auch der im vorliegenden Gutachten des SV Koll. Hischler vom 25.06.2025 getätigten Beschreibung „*unterdurchschnittlich erhalten*“ samt entsprechenden Fotos.

Das Top ist lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.3. B-LNR 23 – Wohnung Top W3

Die im Hochparterre und (über eine intern Stiege verbunden) im Souterrain im Hoftrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Küche, WC, Bad, drei Zimmer, Loggia im Hochparterre und Flur, WC, Abgang, Zimmer, Zimmer im Souterrain im Gesamtausmaß von rd. 102,77 m² (zuzügl. 11,55 m² Loggia). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Mieterin Frau Seidl untersagt die Veröffentlichung der angefertigten Fotodokumentation, daher verbleibt diese im SV-Akt unter Verschluss. Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer allfälligen Versteigerung ein Termin zur Besichtigung vor Ort veröffentlicht wird.

Der Zustand ist augenscheinlich mittel (hinsichtlich der Flächen im HP) bis schlecht (insb. Flächen im Souterrain). Insbesondere weist die Mieterin auf Schäden durch aufsteigende Mauerfeuchtigkeit in den im Souterrain gelegenen Flächen hin.

Das Top ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 240,13 monatlich unbefristet vermietet; dies entspricht EUR 1,38 je m².

2.3.2.4. B-LNR 24 – Wohnung Top W6

Die im Mezzanin im Straßentrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche, Kabinett, fünf Zimmer und zwei Balkone im Gesamtausmaß von rd. 223,69 m² (zuzügl. 13,85 m² Balkone).

Eine Begehung war nicht möglich, da der Mieter Herr Dr. Wolf bis Anfang Juni ortsabwesend ist. Lt. Auskunft von Herrn Herr ist der Zustand mittel; dies entspricht auch der im vorliegenden Gutachten des SV Koll. Hischler vom 25.06.2025 getätigten Beschreibung „*durchschnittlich erhalten*“ samt entsprechenden Fotos.

Das Top ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 379,56 monatlich unbefristet vermietet; dies entspricht EUR 1,70 je m².

2.3.2.5. B-LNR 25 – Wohnung Top W7

Die im 1. Obergeschoss im Hoftrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche, Kabinett, sechs Zimmer und Loggia im Gesamtausmaß von rd. 252,13 m² (zuzügl. 17,10 m² Loggia). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich mittel. Insbesondere weist die Mieterin Frau Dr. Brunner auf Schäden an den Kastenfenstern, sowie an den Holzteilen der Loggia hin.



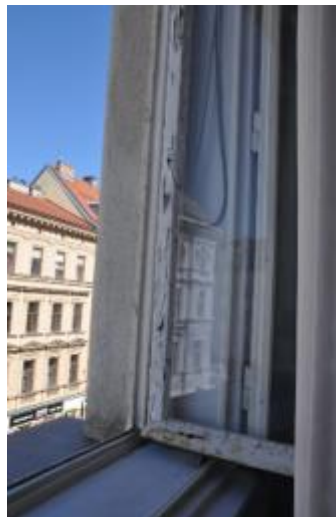
Das Top ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 562,25 monatlich unbefristet vermietet; dies entspricht EUR 2,23 je m².

2.3.2.6. B-LNR 26 – Wohnung Top W8

Die im 1. Obergeschoss im Straßentrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche, Kabinett und fünf Zimmer im Gesamtausmaß von rd. 230,44 m² (zuzügl. 3,70 m² Balkon). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich mittel; insbesondere fallen Schäden an den Kastenfenstern auf.





Das Top ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 562,25 monatlich unbefristet vermietet; dies entspricht EUR 2,23 je m².

2.3.2.7. B-LNR 27 – Wohnung Top W7A

Die im 2. Obergeschoss im Hoftrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche und drei Zimmer im Gesamtausmaß von rd. 85,70 m². Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich mittel.



Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.8. B-LNR 28 – Wohnung Top W7B

Die im 2. Obergeschoss im Hoftrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer mit Kochnische, Bad, WC und Zimmer im Gesamtausmaß von rd. 50,75 m². Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich mittel.



Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.9. B-LNR 29 – Wohnung Top W9

Die im 2. Obergeschoss im Straßentrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, Küche, Kabinett und fünf Zimmer im Gesamtausmaß von rd. 231,17 m² (zuzügl. 3,70 m² Balkon). Die Beheizung erfolgt mittels Einzelofen; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich schlecht.





Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.10. B-LNR 30 – Wohnung Top W13

Die im 2. Obergeschoss im Hoftrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorzimmer, Bad, WC, drei Zimmer und Balkon im Gesamtausmaß von rd. 78,08 m² (zuzügl. 14,00 m² Balkon). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt. Der Zustand ist augenscheinlich gut.

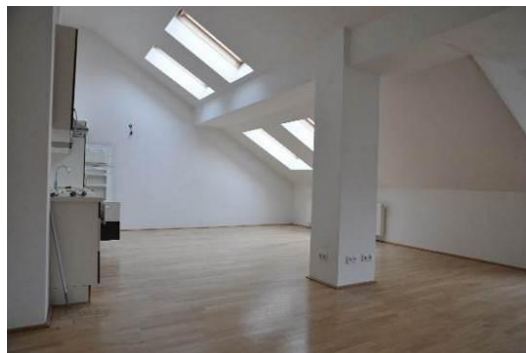


Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.11. B-LNR 31 – Wohnung Top W14

Die Dachgeschoss (3. OG) im Straßentrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, zwei Zimmer, Wohnküche und Aufgang zur Dachterrasse im Gesamtausmaß von rd. 97,60 m² (zuzügl. 34,76 m² Dachterrasse). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich gut; es sind diverse Feuchteschäden im Bereich der Fenster, sowie des Parkettbodens ersichtlich.





Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.2.12. B-LNR 32 – Wohnung Top W15

Die Dachgeschoss (3. OG) im Straßentrakt gelegene Wohnung besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, zwei Zimmer, Wohnküche und Aufgang zur Dachterrasse im Gesamtausmaß von rd. 94,40 m² (zuzügl. 44,18 m² Dachterrasse). Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung; eine Klimaanlage ist vorhanden; eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Zustand ist augenscheinlich gut; es sind diverse Feuchteschäden im Bereich der Fenster, sowie des Parkettbodens ersichtlich.





Das Top ist augenscheinlich und lt. Auskunft bestandfrei.

2.3.3. Nutzflächen

Die Flächenangaben stammen aus übergebenen Unterlagen oder Schätzung des SV und wurden nicht in der Natur nachgemessen. Sollten sich wesentliche Abweichungen in der Natur ergeben, welche zu einer Änderung der darauf basierenden Rechenwerte führen, behält sich der SV eine entsprechende Abänderung des Gutachtens vor.

Von den derzeit insgesamt 16 Tops (2.367 Nutzwerte) sind 11 Tops (1.702 Nutzwerte) entsprechend rd. 72 % mit einer Wohnfläche von (lt. Zinsliste) rd. 1.684 m² bewertungsgegenständlich.

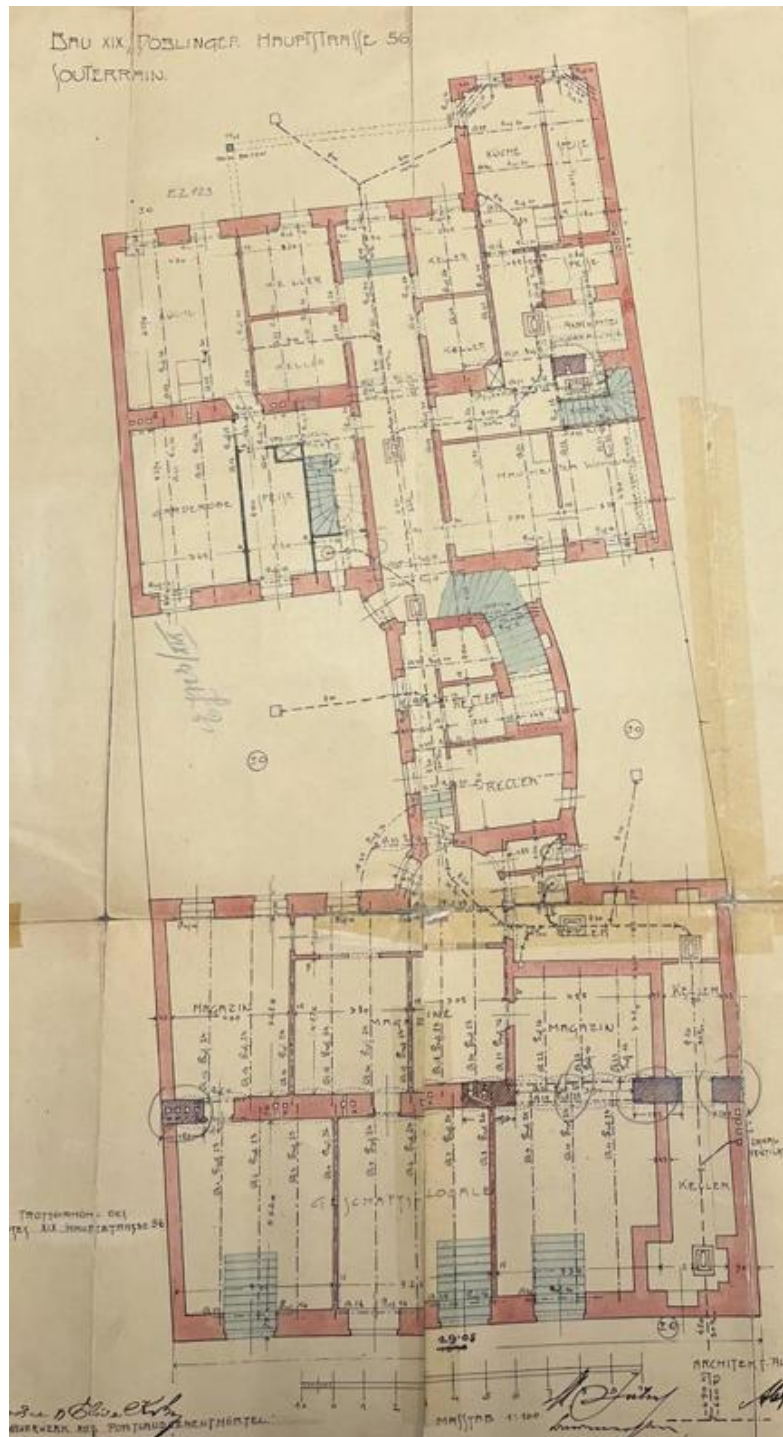
Funktionsprogramm und Nutzflächen	Fläche²
B-LNR 22 – Geschäftslokal Top 11+12	102,77 m ²
B-LNR 23 – Wohnung Top W3	174,20 m ²
B-LNR 24 – Wohnung Top W6	223,69 m ²
B-LNR 25 – Wohnung Top W7	252,13 m ²
B-LNR 26 – Wohnung Top W8	230,44 m ²
B-LNR 27 – Wohnung Top W7A	85,70 m ²
B-LNR 28 – Wohnung Top W7B	50,75 m ²
B-LNR 29 – Wohnung Top W9	231,17 m ²
B-LNR 30 – Wohnung Top W13	78,08 m ²
B-LNR 31 – Wohnung Top W14	97,60 m ²
B-LNR 32 – Wohnung Top W15	94,40 m ²
Summe bewertungsgegenständlich Tops	1.620,93 m ²
Wohn- und Geschäftshaus gesamt	ca. 2.437 m ²

² Flächenangaben aus Angaben des Auftraggebers bzw. Schätzung des SV

2.3.4. Pläne

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.

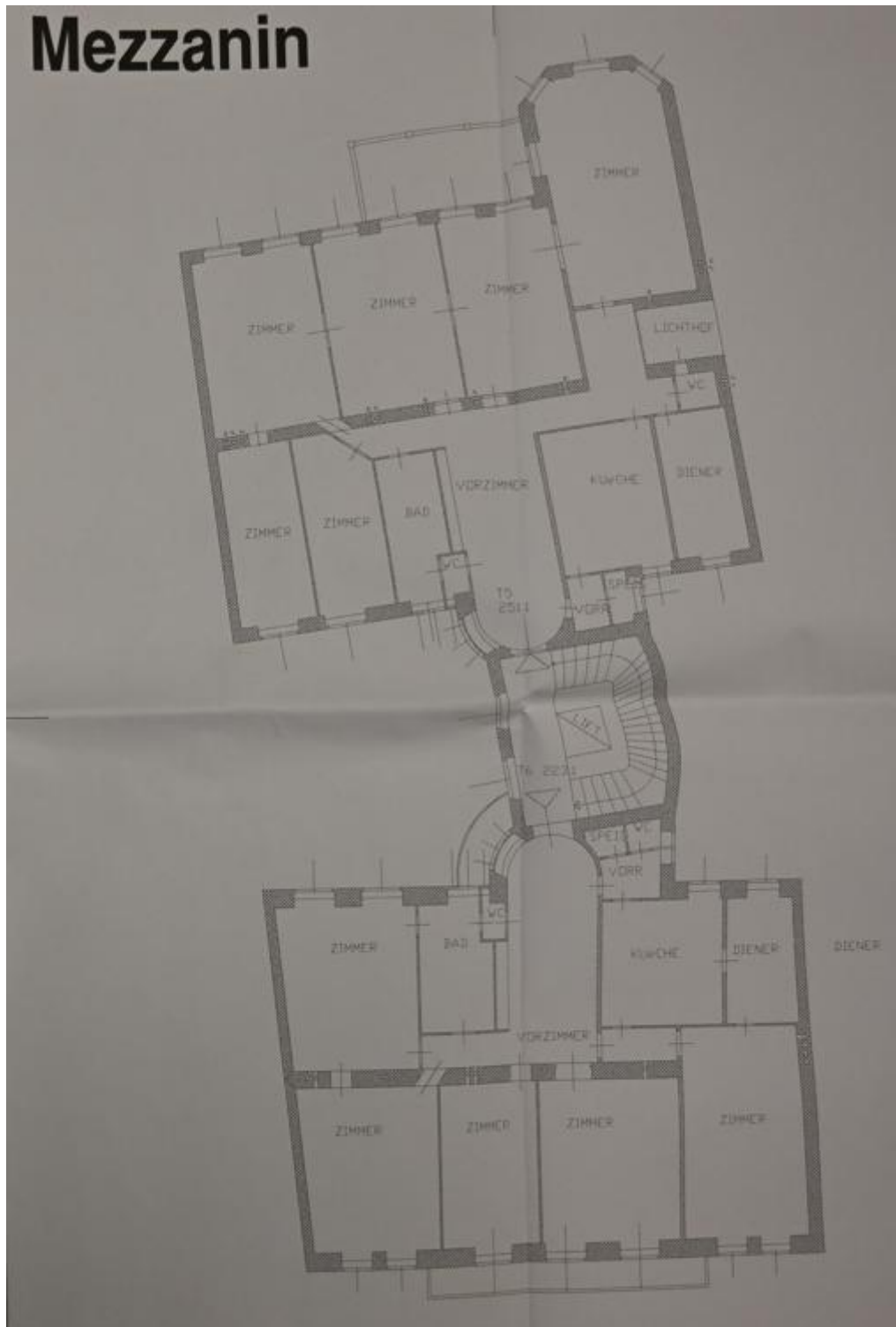
Souterrain



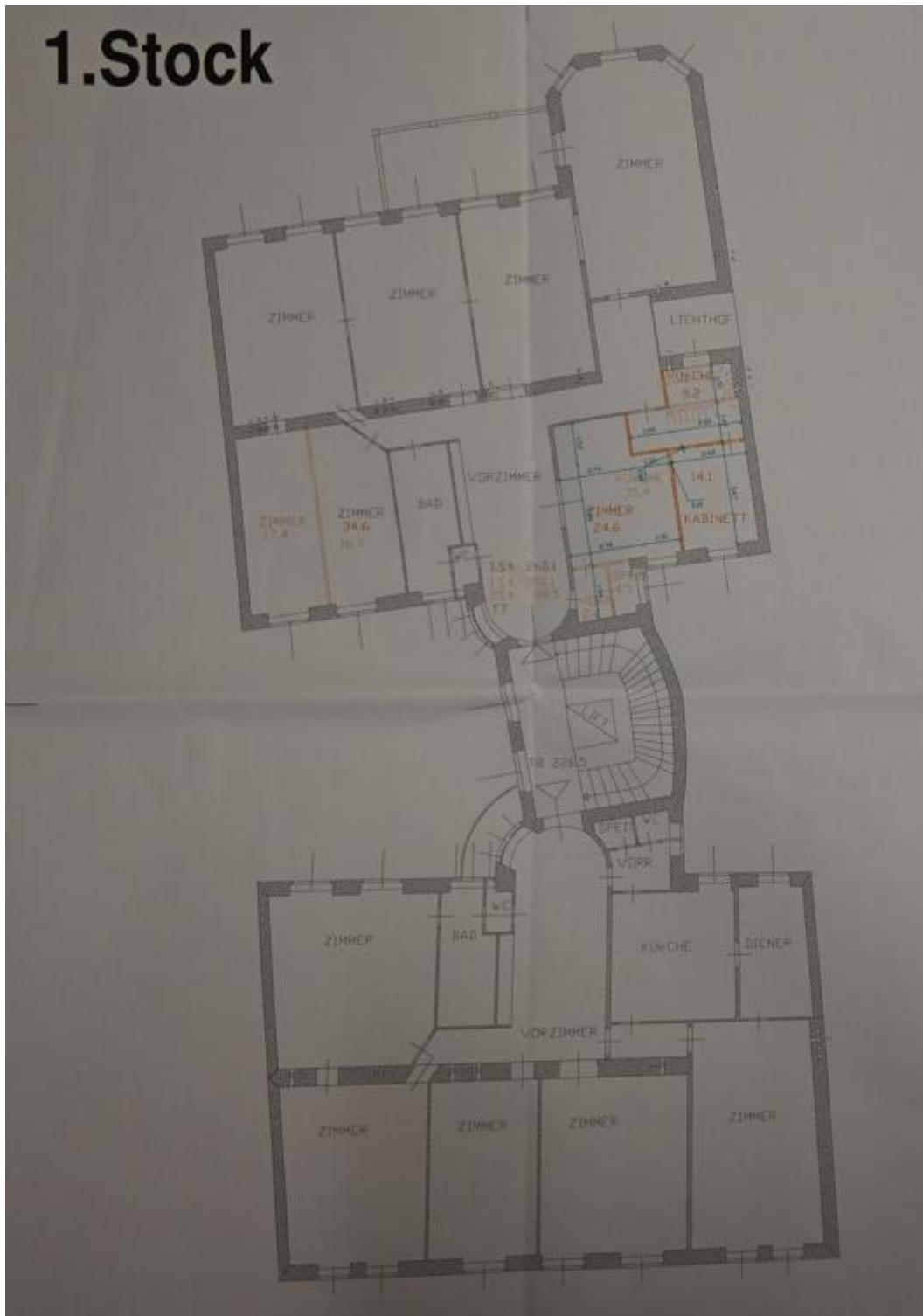
Hochparterre



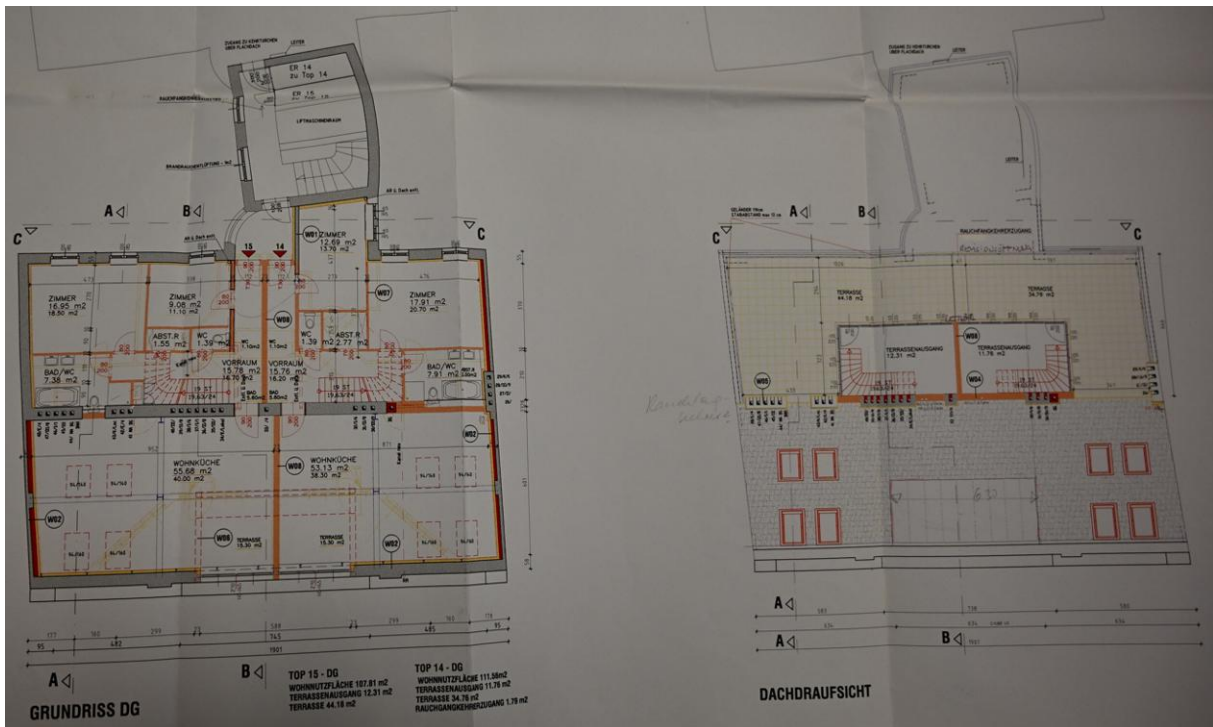
Mezzanin



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



2.4. ERTRAGSSITUATION

Top W 3: ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 240,13 monatlich unbefristet vermietet
 Top W 6: ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 379,56 monatlich unbefristet vermietet
 Top W 7: ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 562,25 monatlich unbefristet vermietet
 Top W 8: ist um einen HMZ in Höhe von derzeit EUR 513,88 monatlich unbefristet vermietet
 Top GL 11+12, W 7A, W 7B, W9, W 13, W 14 und W 15 sind derzeit leerstehend.

2.5. BETRIEBS- UND ERHALTUNGSKOSTEN

Alle Beträge in € exkl. Ust.

Top Nr.:	11/12	3	6	7	7A	7B	8	9	13	14	15
Reparaturrücklage	38,82	62,98	88,72	99,02	41,59	24,95	88,33	88,33	40,40	51,10	49,91
Betriebskosten	203,89	368,52	443,80	500,20	170,03	100,69	457,19	458,64	154,91	244,66	238,32
Liftbetriebskosten	23,05	41,67	50,18	56,57	19,22	11,38	51,69	51,86	17,52	27,66	26,95

Stand der Rücklage zum 31.12.2025: € 41.000

Folgende mittelfristige Sanierungsmaßnahmen sind lt. HV geplant:

- Sanierung aller Fassadenflächen
- Sanierung des straßenseitigen Balkons
- Sanierung der Dacheindeckung

- Sanierung der Holzuntersichten im Bereich der bestehenden Veranda
- Reparatur des Bodenbelages im Bereich des Müllplatzes bzw. der Höfe
- Überprüfung und ggf. Sanierung der Allgemein Elektrik
- Erneuerung Stiegenhausmalerei
- Nachrüsten fehlender Handläufe

2.6. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.7. ÖFFENTLICHE ABGABEN

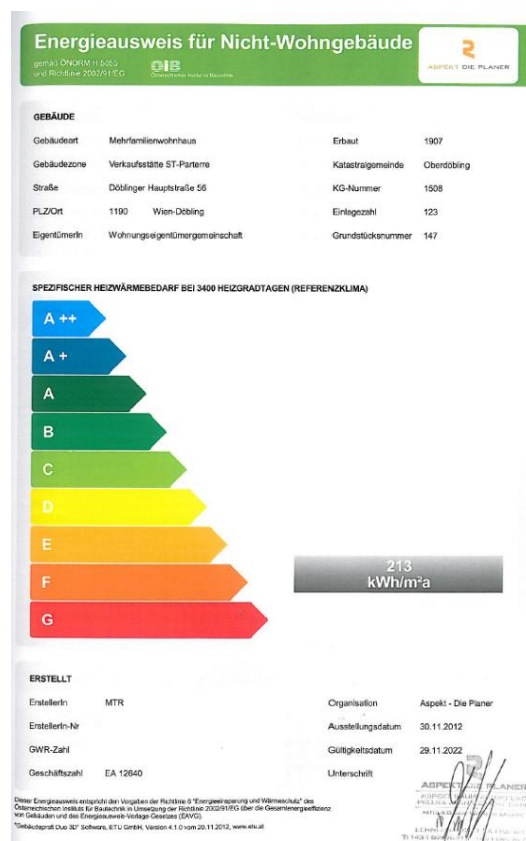
Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.8. EINHEITSWERT UND GRUNDSTEUERMESSBETRAG

wurden infolge der zur Verfügung stehenden Zeit nicht erhoben.

2.9. ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde vorgelegt, ist aber mittlerweile abgelaufen:



3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaft (geplant 13 WE-Objekte) zum Stichtag 18.05.2026 unter der Annahme einer Neuvermietung nach Errichtung bzw. Sanierung von Bestandflächen.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche

Liegenschaft eine Kombination aus Ertragswertverfahren hinsichtlich der vermieteten Einheiten und Vergleichswertverfahren hinsichtlich der bestandsfreien – somit jederzeit verkäuflichen – Einheiten zur Anwendung.

Zunächst kommt das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur Anwendung, da keine Ertragswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. 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 Liegenschaftsertrag bestimmt.

Bei Mehrfamilienwohnhäusern in Stadtlage, gehen wir davon aus, dass in der Folge durch wiederkehrende Renovierungen das Haus quasi ewig weiterleben wird; der Gebäudeertragswert wird daher in diesem Fall als Kapitalwert einer ewigen Rente betrachtet und der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

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

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 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.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5 %			

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Ableitung Liegenschaftszinssatz:

Wir lassen uns dabei von folgenden Überlegungen leiten:

Mietsteigerungspotenzial:

Realisierbare Mietsteigerungen: Da die aktuelle Miete sehr niedrig ist, besteht ein signifikantes Potenzial für zukünftige Mietanpassungen (z. B. durch Indexierung, Angleichung an den Richtwert oder die ortsübliche Marktmiete bei Mieterwechsel). Dieses im Objekt schlummernde Wertsteigerungspotenzial rechtfertigt einen Risikoabschlag beim Liegenschaftszins.

Unterproportionales Leerstandsrisiko: Ein Mieter, der eine Wohnung weit unter dem Marktpreis anmietet, wird diese in der Regel ungern aufgeben. Das Risiko von Mietausfall oder Leerstand geht gegen null, was die Einnahmen extrem sicher macht. Sichere Einnahmen bedeuten weniger Risiko, was einen niedrigeren Zinssatz begründet.

Mietersolidität

Extreme Mietersolidität: Bei einer sehr niedrigen Miete ist die finanzielle Überforderung des Mieters (Zahlungsunfähigkeit) äußerst unwahrscheinlich. Die Bonität des Mietverhältnisses ist quasi maximal hoch. Im Vergleich zu Objekten, die am oberen Limit des Marktes vermietet sind (wo das Ausfallrisiko höher ist), sinkt das Risiko des Investors drastisch.

Substanzwert- und Bodenwertschutz

Dominanz des Bodenwerts: Wenn der Ertrag aus den Gebäuden aufgrund der niedrigen Miete sehr gering ist, verschiebt sich das wertbestimmende Element der Liegenschaft stark in Richtung des Bodenwerts (Substanzwerts). Da Grund und Boden im urbanen Raum (wie beispielsweise in guten Wiener Lagen) als extrem wertbeständig und krisensicher gelten, nähert sich das Gesamtrisiko der Liegenschaft dem risikofreien Zinssatz an.

	Top W 3	W 6	W 14 u15
Wohnliegenschaft / sehr gute Lage:			
Liegenschaftszinssatz 1,50 % - 3,50 % (MW)	2,50 %	2,50 %	2,50 %
- Abschlag Mietsteigerungspotential	- 1,60 %	- 1,55 %	- 1,50 %
- Abschlag Mietersolidität	- 0,35 %	- 0,35 %	- 0,35 %
- Abschlag Bodenwert	<u>- 0,10 %</u>	<u>- 0,10 %</u>	<u>- 0,10 %</u>
Objektspezifischer Zinssatz	0,45 %	0,50 %	0,55 %

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 0,45 % bis 0,55 %

Zur Kapitalisierung wird der angemessene Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 0,45 % bis 0,55 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Bewirtschaftungskosten

Wir gehen hier pauschal von Kosten in Höhe von 10,0 % des Jahresrohertrages aus.

3.2.1.3. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag vermindert um Instandhaltungs- und Leerstehungsrisiko.

		Top W3	Top W6	Top W7	Top W8
HMZ monatlich		€ 240,13	379,56	562,25	513,88
Jahresrohertrag		€ 2 881,56	€ 4 554,72	€ 6 747,00	€ 6 166,56
abzgl. 10% Bewirtschaftung		-€ 288,16	-€ 455,47	-€ 674,70	-€ 616,66
Jahresreinertrag		€ 2 593,40	€ 4 099,25	€ 6 072,30	€ 5 549,90
kapitalisiert mit	0,45%	€ 576 312,00			
Ertragswert gerundet		€ 580 000,00			
	0,50%		€ 819 849,60		
			€ 820 000,00		
	0,55%			€ 1 104 054,55	€ 1 009 073,45
				€ 1 100 000,00	€ 1 010 000,00

3.3. ERTRAGSWERT DER VERMIETETEN EINHEITEN

Der Ertragswert von Top 3 beträgt gerundet	EUR 580.000
Der Ertragswert von Top 6 beträgt gerundet	EUR 820.000
Der Ertragswert von Top 7 beträgt gerundet	EUR 1.100.000
Der Ertragswert von Top 8 beträgt gerundet	EUR 1.010.000

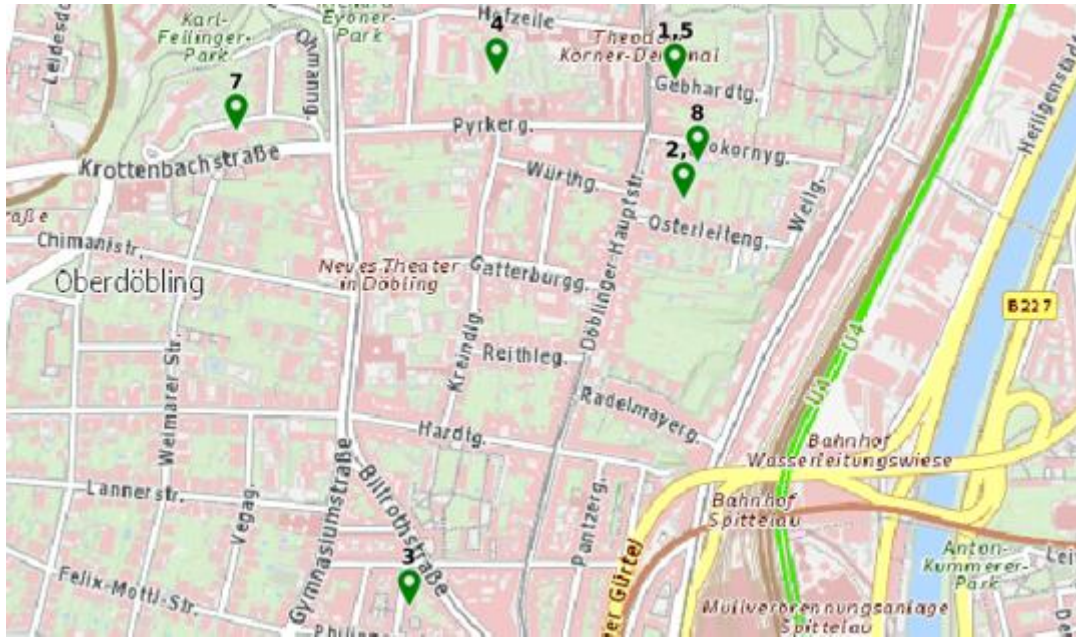
3.4. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Es ergibt sich sohin folgende Berechnung:

Uns liegen mehrere Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen vergleichbarer Objekte vor.



Pos.	Adresse		Datum	Fläche	VKPreis	VKPreis/m ²	Art
1	1190 Wien,	Gebhardgasse 3 Top 6	09.04.2025	133,00 m ²	€ 980 000	€ 7 368	W
2	1190 Wien,	Döbblinger Hauptstraße 78/1 Top 10	24.03.2025	63,67 m ²	€ 450 000	€ 7 068	W
3	1190 Wien,	Lißbauergasse 4 Top 12	18.06.2025	65,20 m ²	€ 698 400	€ 10 712	DG
4	1190 Wien,	Pyrker gasse 25 Top 12	16.07.2025	106,70 m ²	€ 875 000	€ 8 201	W
5	1190 Wien,	Gebhardgasse 3 Top 8	06.10.2025	201,30 m ²	€ 1 800 000	€ 8 942	DG
6	1190 Wien,	Osterleitengasse 11 Top 1.4	16.01.2026	91,02 m ²	€ 645 000	€ 7 086	W
7	1190 Wien,	Obersteingasse 11 Top 2.14	19.03.2026	44,30 m ²	€ 445 000	€ 10 045	W
8	1190 Wien,	Pokornygasse 4 Top 3	06.11.2025	234,00 m ²	€ 3 000 000	€ 12 821	W

Der bereinigte Durchschnitt (nach Ausscheiden des höchsten und des niedrigsten Wertes) der Verkaufspreise von Regelgeschoss- und Dachgeschosswohnungen im Bezirk in den vergangenen 13 Monaten liegt bei EUR 8.485 je m² Wohnnutzfläche.

Unter **Berücksichtigung** der **Lage, Größe** und **Ausstattung** der Wohnungen ergeben sich folgende Vergleichswerte (nach Sanierung):

Geschäftslokal: EUR 4.500/m²
 Regelgeschosswohnung: EUR 7.500/m²
 Dachgeschosswohnung: EUR 8.500/m²

Je nach **Bauzustand** (siehe Punkt 2.3.2.1.) rechnen wir mit **Sanierungskosten** in folgender Höhe:

gut: EUR 750/m²
 mittel: EUR 1.250/m²
 schlecht: EUR 1.750/m²

Entsprechend der Vergleichspreise ergeben sich zum jeweiligen Bauzustand folgende Werte:

	Top	Fläche	Art	VGL Preis	Zustand	Kosten Sanierung	VGL Preis angepasst	Verkehrswert gerundet
B-LNR22	Top 11+12	102,77 m ²	GL	€ 4 500	4	€ 1 750	€ 282 618	€ 280 000
B-LNR27	Top 7A	85,70 m ²	W	€ 7 500	3	€ 1 250	€ 535 625	€ 540 000
B-LNR28	Top 7B	50,75 m ²	W	€ 7 500	3	€ 1 250	€ 317 188	€ 320 000
B-LNR29	Top 9	231,17 m ²	W	€ 7 500	4	€ 1 750	€ 1 329 228	€ 1 330 000
B-LNR30	Top 13	78,08 m ²	W	€ 7 500	2	€ 750	€ 527 040	€ 530 000
B-LNR31	Top 14	97,60 m ²	DG	€ 8 500	2	€ 750	€ 756 400	€ 760 000
B-LNR32	Top 15	94,40 m ²	DG	€ 8 500	2	€ 750	€ 731 600	€ 730 000

3.5. VERGLEICHSWERT DER BESTANDFREIEN EINHEITEN

Der **Vergleichswert** von Top 11+12 beträgt gerundet **EUR 280.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 7A beträgt gerundet **EUR 540.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 7B beträgt gerundet **EUR 320.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 9 beträgt gerundet **EUR 1.330.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 13 beträgt gerundet **EUR 530.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 14 beträgt gerundet **EUR 760.000**
 Der **Vergleichswert** von Top 15 beträgt gerundet **EUR 730.000**

3.6. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert der unbefristet vermieteten Einheiten wird vom Ertragswert abgeleitet; jener der leerstehenden Einheiten vom Vergleichswert.

Der Wert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Wert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

3.6.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Es liegt keine Indikation für sonstige wertbeeinflussende Umstände vor.

3.6.2. Marktanpassung

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

3.7. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert von B-LNR 22 Top 11+12 beträgt	EUR 280.000
Der Verkehrswert von B-LNR 23 Top 3 beträgt	EUR 580.000
Der Verkehrswert von B-LNR 24 Top 6 beträgt	EUR 820.000
Der Verkehrswert von B-LNR 25 Top 7 beträgt	EUR 1.100.000
Der Verkehrswert von B-LNR 26 Top 8 beträgt	EUR 1.010.000
Der Verkehrswert von B-LNR 27 Top 7A beträgt	EUR 540.000
Der Verkehrswert von B-LNR 28 Top 7B beträgt	EUR 320.000
Der Verkehrswert von B-LNR 29 Top 9 beträgt	EUR 1.330.000
Der Verkehrswert von B-LNR 30 Top 13 beträgt	EUR 530.000
Der Verkehrswert von B-LNR 31 Top 14 beträgt	EUR 760.000
Der Verkehrswert von B-LNR 32 Top 15 beträgt	<u>EUR 730.000</u>
gesamt	EUR 8.000.000

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

**Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte
Top Nr. 3, 6, 7, 7A, 7B, 8, 9, 11+12, 13, 14 und 15**

1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56
EZ 123 KG 01508 Oberdöbling BG Döbling

**beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 18.05.2026 gerundet**

€ 8.000.000

(in Worten: Achtmillionen Euro)



Wien, am 26.05.2026

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 50 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.