

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN



3/1840 Anteile an der Liegenschaft

1220 Wien, Kagraner Platz 31

KG 01660 Kagran
EZ 21
BG Donaustadt

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3
B-LNR 214

Bewertungsstichtag: 27.01.2026

EXECUTIVE SUMMARY

Bewertungsgegenstand:	3/1840 Anteile an der Liegenschaft 1220 Wien, Kagraner Platz 31 KG 01660 Kagran, EZ 21, GST-NRn 75/1, 76, B-LNR 214 untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vermögensfeststellung im Rahmen des Konkursverfahrens HG Wien (007), AZ 9 S 8/26d
Auftraggeber:	ecolaw Rechtsanwälte Mag. Dr. Arno Maschke als Masseverwalter im Konkursverfahren Hart & Hart Bauträger GmbH, Wagramer Straße 22, 1220 Wien, FN 405018s HG Wien (007), AZ 9 S 8/26d
Bewertungstichtag:	27.01.2026 (Eröffnung des Konkursverfahrens)
Bewertungsmethodik:	Vergleichswertverfahren
Anzahl KFZ-Abstellplatz:	1 STP
Bewertungsannahme:	bestandfrei
Verkehrswert:	EUR 21.700
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.....	8
2.1.3.	Erreichbarkeit und Individualverkehr	10
2.1.4.	Erreichbarkeit und öffentliche Anbindung.....	13
2.1.5.	Alltags- und Nahversorgung	14
2.1.6.	Bildungseinrichtungen.....	15
2.1.7.	Gesundheitsversorgung.....	16
2.1.8.	Gastronomie, Freizeit & Tourismus.....	17
2.1.9.	Lärmimmission	19
2.2.	Grundbuch eingeschränkt	20
2.2.1.	A-Blatt – Gutsbestandsblatt	21
2.2.2.	B-Blatt – Eigentumsblatt	21
2.2.3.	C-Blatt – Lastenblatt	21
2.3.	Kataster-, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	23
2.4.	Altlasten und Bodenkontaminationen	25
2.5.	Gefahrendarstellung	26
2.6.	Liegenschaftsbeschreibung	29
2.6.1.	Beschreibung des Grundstücks	29
2.6.2.	Beschreibung des Gebäudes.....	29
2.6.3.	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	29
2.6.4.	Nutzflächen & Nutzungssituation.....	30
2.6.5.	Energieausweis	31
2.6.6.	Nachhaltigkeit - ESG (Environment, Social, Governance).....	32
2.7.	Fotodokumentation	33
2.8.	Pläne	34
3.	MARKTINFORMATION.....	36

4.	BEWERTUNG & GUTACHTEN.....	37
4.1.	Bewertungsmethodik.....	37
4.2.	Wertermittlungsverfahren	38
4.3.	Vergleichswertverfahren	38
4.4.	Verkehrswertermittlung	41
4.5.	Verkehrswert	42
5.	LITERATURVERZEICHNIS.....	43
6.	ANHANG	44
6.1.	Allgemeine Anmerkungen	44

1. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, Befund und Gutachten in der Sachfrage des Verkehrswertes zum Stichtag 27.01.2026 für 3/1840 Anteile an der Liegenschaft 1220 Wien, Kagraner Platz 31, KG 01660 Kagran, EZ 21, GST-NRn 75/1, 76, B-LNR 214, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3 zu erstatten.

Befundaufnahme

Der Bewertungsstichtag ist nicht der Tag der Befundaufnahme. Die örtliche Befundaufnahme fand am 07.04.2026 statt und wurde von Julia Neumann, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, durchgeführt.

Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug, 20.02.2026

Weitere Unterlagen/Grundlagen der Bewertung

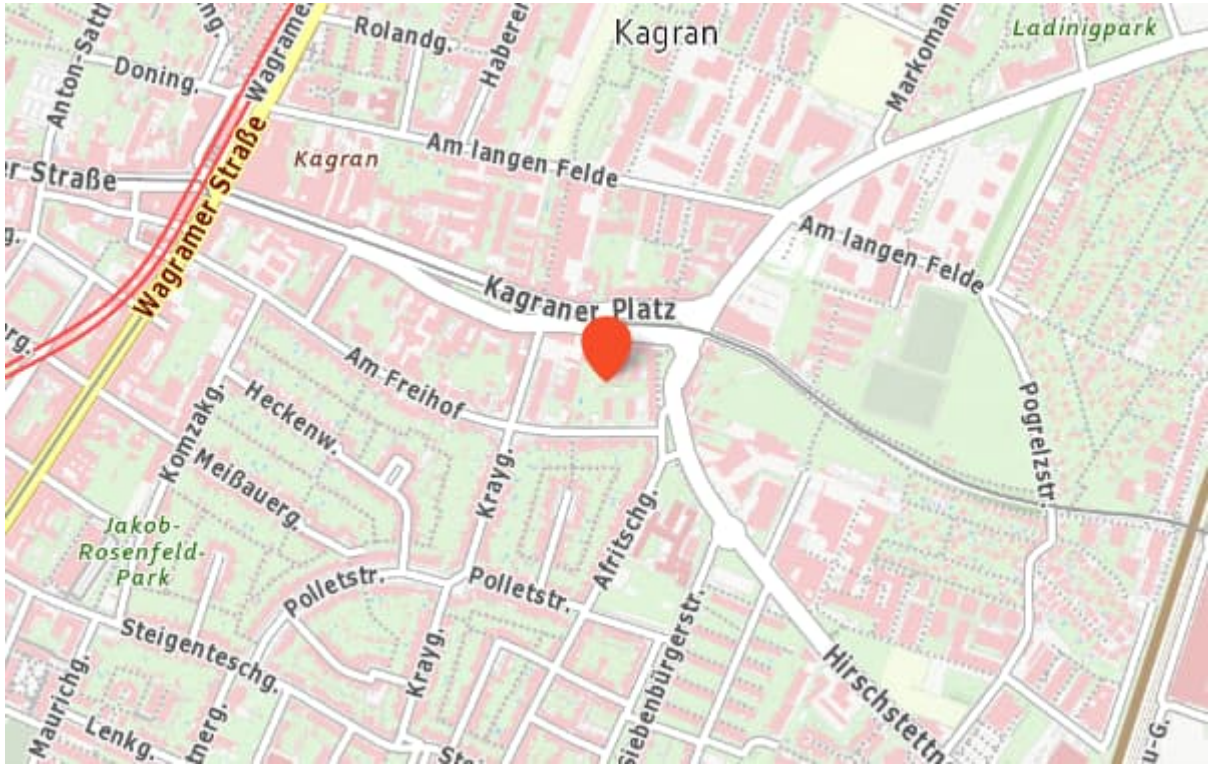
- Katastermappenauszug vom 03.03.2026
- Altlasten- und Verdachtsflächenkatasterauszug vom 03.03.2026
- Flächenwidmungsplan- und Bebauungsbestimmungen vom 03.03.2026
- Auszüge der Lärm- und Grundstücksrisikokarten vom 03.03.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Fotodokumentation vom 07.04.2026
- Nutzwertgutachten, erstellt von Architekt DI Bernd Brandner, 27.04.2018
- Wohnungseigentumsvertrag, 19.06.2018
- Einsichtnahme Bauakt, 18.03.2026

Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Grundstückspreise Gewinn
- Datenerhebungen auf diversen facheinschlägigen 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

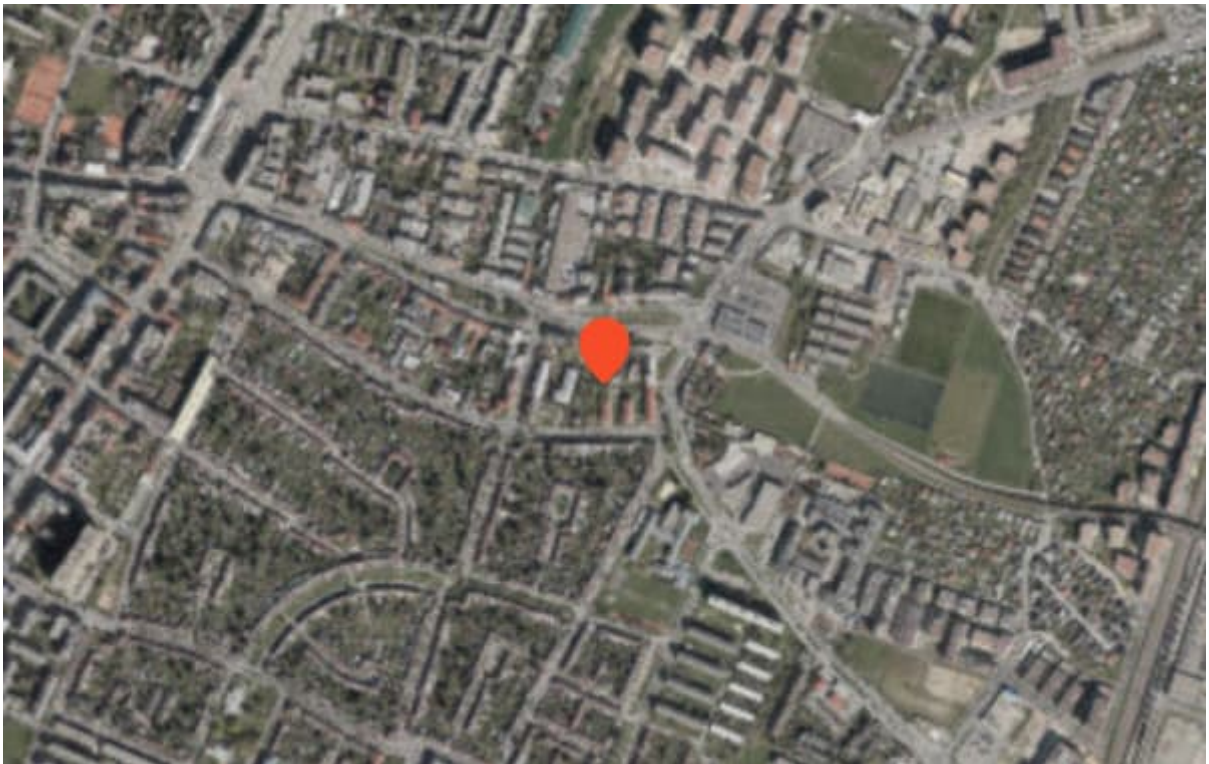
2. BEFUND

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 Donaustadt)
Polit. Bezirk:	Wien (Stadt)
Bundesland:	Wien
Einwohner:	228.158
Fläche (in km ²):	102
Einwohner / km ² :	2.231

Makrostandort

Die Donaustadt, als 22. Bezirk der Stadt Wien, erstreckt sich im Osten der Metropole und ist von einem abwechslungsreichen Stadtbild mit einer Mischung aus Großwohnsiedlungen und Einfamilienhaussiedlungen, sowie bedeutenden Büro- und Wohnhochhausvierteln wie der Donau City und der Seestadt Aspern geprägt. Wichtige Naherholungs- und Naturschutzgebiete, darunter die Alte Donau und die Lobau, sind ebenfalls Teil des Bezirks, ebenso einen bedeutenden Anteil an landwirtschaftlichen Flächen im Marchfeld.

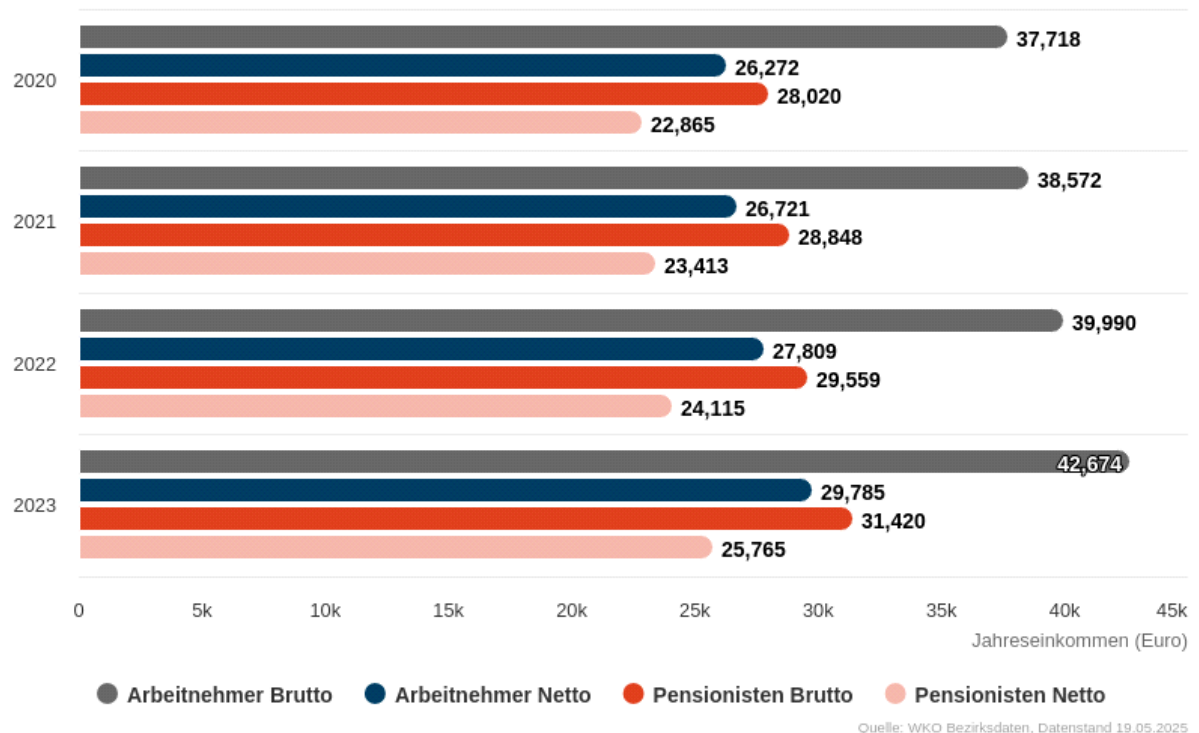
Die geographische Lage der Donaustadt wird durch die Donau und ihre Altarme sowie die Donauauen geprägt. Die Bezirksgrenze verläuft größtenteils am linken Ufer der Donau und grenzt im Südwesten an die Bezirke Leopoldstadt und Simmering, im Norden an Floridsdorf und Niederösterreich. Die Verkehrsanbindung erfolgt über, Eisenbahn, U-Bahn sowie das hochrangige Straßennetz. Die wirtschaftliche Basis ist vielfältig, mit sowohl Bürostandorten als auch Betriebsgebieten.

Mikrostandort

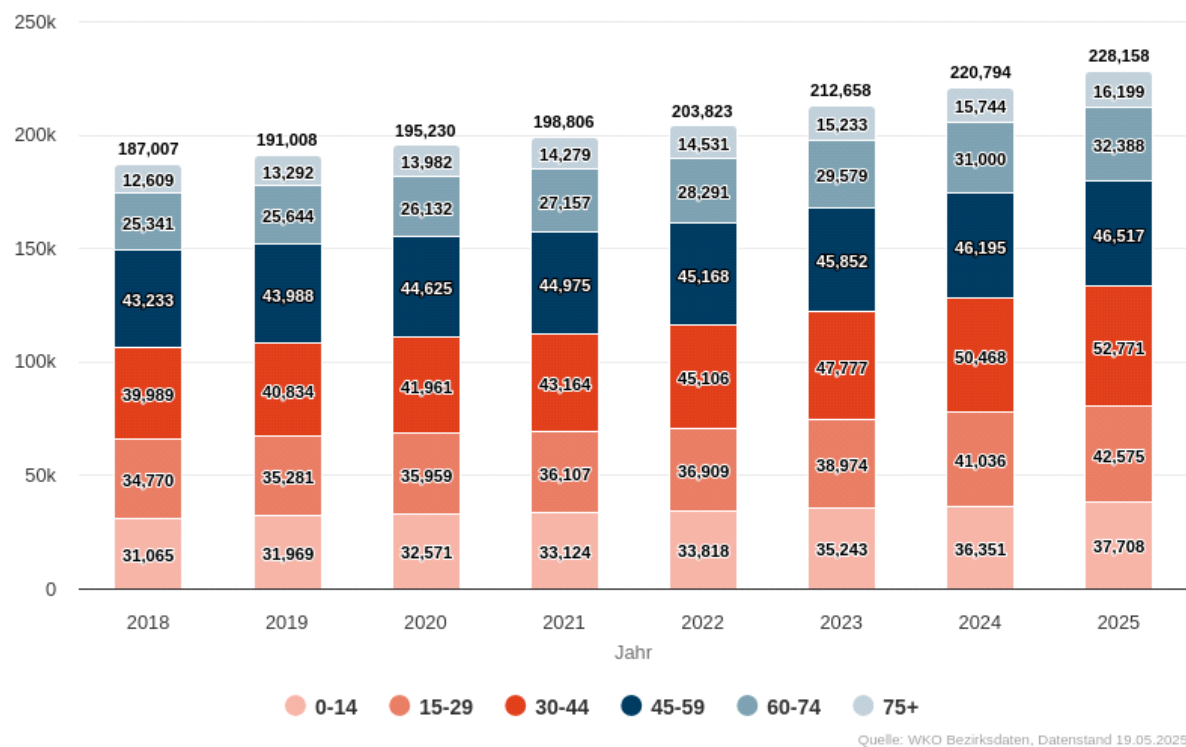
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich am Kagraner Platz 31. Die direkte Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Die Liegenschaft ist mittels Straßenbahn und der in Gehweite befindlichen U-Bahn Linie 1 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich entlang des Kagraner Platzes und der Wagramer Straße.

2.1.2. Wirtschaftliche Faktoren

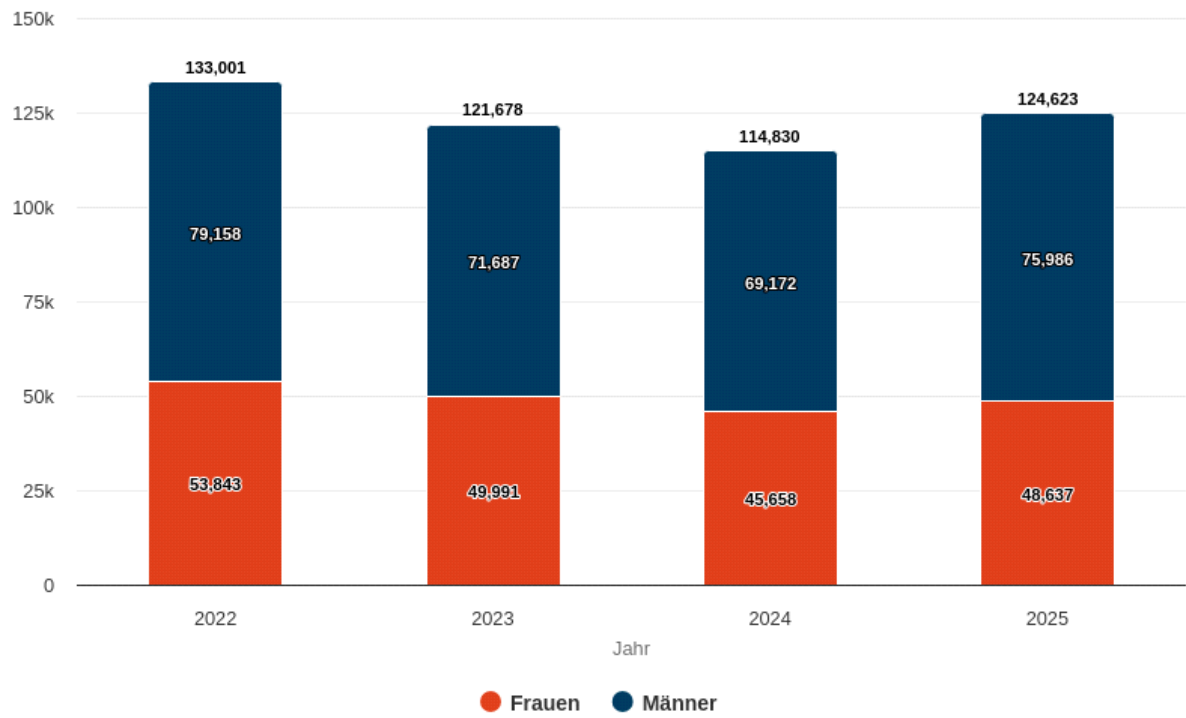
Jahreseinkommen per capita im Bezirk Wien 22., Donaustadt



Altersstruktur der Gemeinde Wien Donaustadt

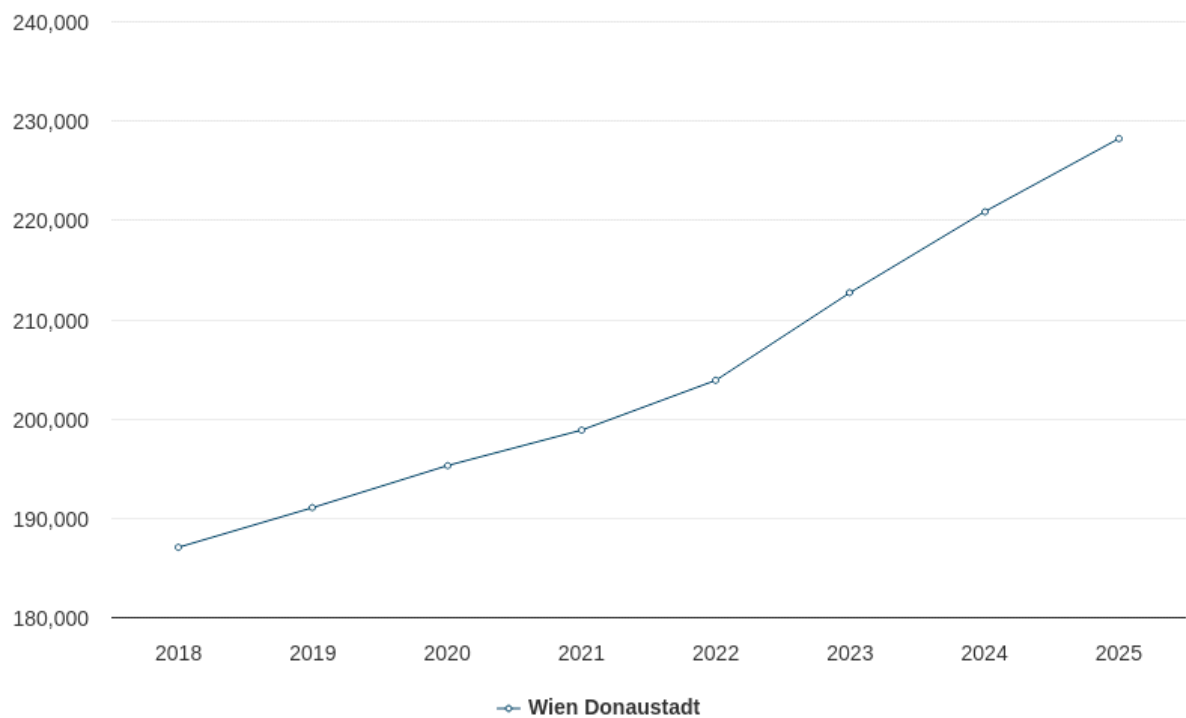


Arbeitslosenzahlen im Bezirk Wien (Stadt)



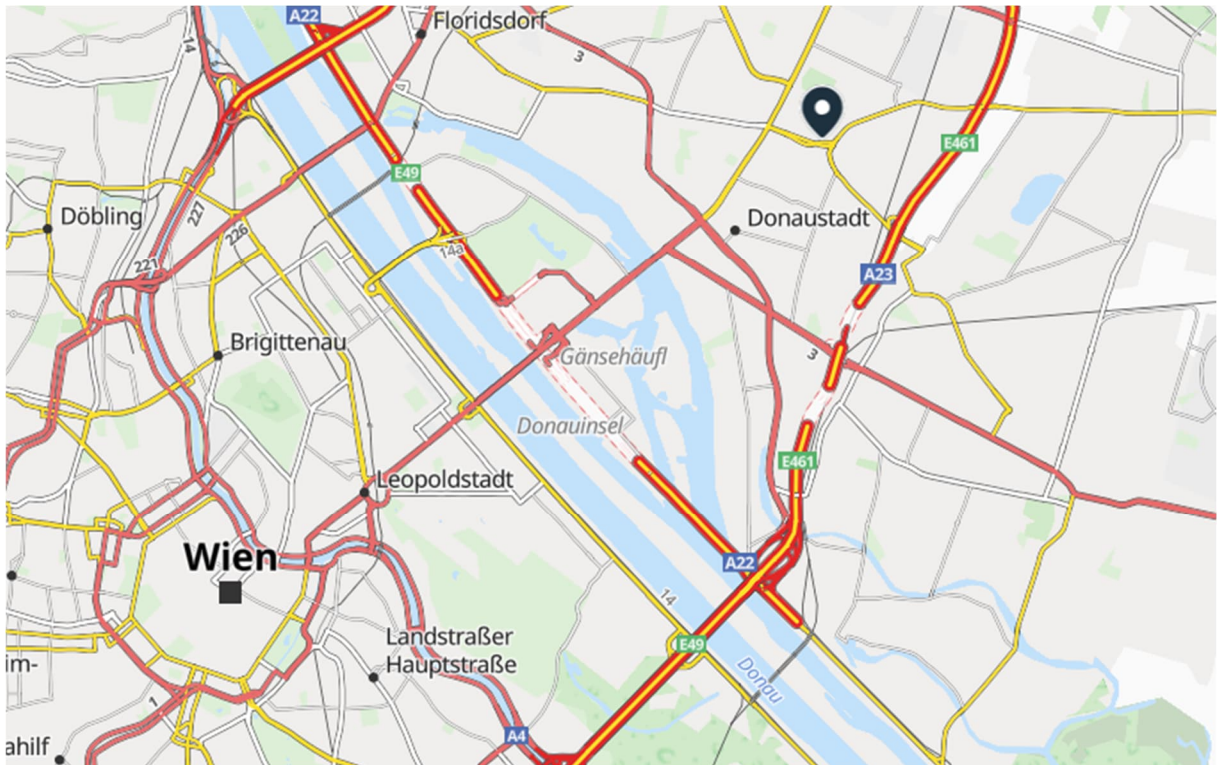
Quelle: WKO Bezirksdaten, Datenstand 19.05.2025

Bevölkerung in der Gemeinde Wien Donaustadt



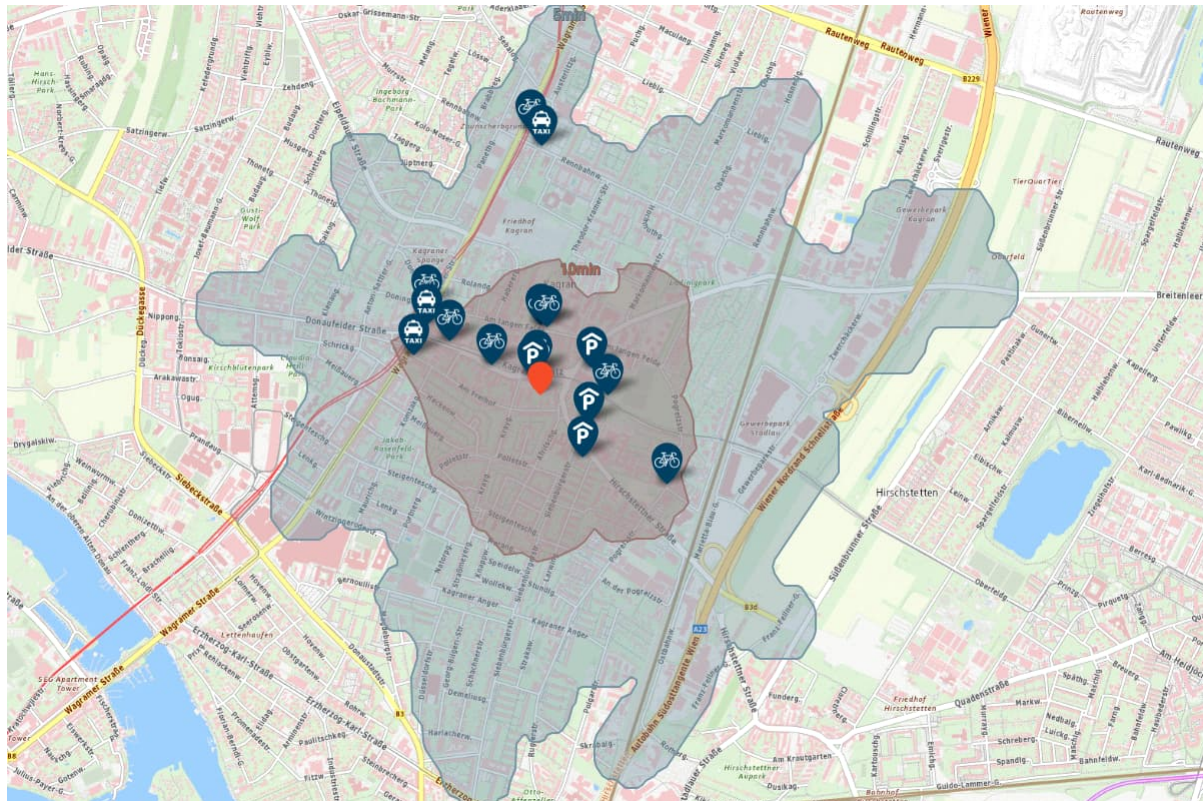
Quelle: WKO Bezirksdaten, Datenstand 19.05.2025

2.1.3. Erreichbarkeit und Individualverkehr



Quelle: viamichelin.at

Die gegenständliche Liegenschaft ist sowohl über die Hirschstettner Straße, Anschluss an die A23 Südosttangente, als auch über die Breitenleerstraße, Anschluss an die S2 an das hochrangige Straßennetz angebunden. Der Flughafen Wien-Schwechat ist in rund 25 Minuten erreichbar.



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Fahrradgeschäft



Limitedbikes
Hirschstettner Straße
37a,
635m

Anzahl im
Umkreis: 1

Fahrradverleih



Am langen Felde 35, 1220 Wien 282m	Am langen Felde 40, 1220 Wien 289m	Kagranner Platz U1 605m	Rannbahnweg U1 U-Bahn Station Rennbahnweg , 1220 Wien 1.1km
--	--	----------------------------	---

Anzahl im
Umkreis: 4

Parkgarage



Kagranner Platz 33, 1220 Wien 82m	Hirschstettner Straße 13A, 1220 Wien 224m	Breitenleer Straße 3, 1220 Wien 231m	Hirschstettner Straße 12-20, 1220 Wien 309m
---	---	--	---

Anzahl im
Umkreis: 4

Taxi



Wagrainer Straße
152, 1220 Wien
562m

Am Freihof 1, 1220
Wien
562m

Rennbahnweg , 1220
Wien
1.03km

Anzahl im
Umkreis: 3

**Fahrrad-
ständer**



Kagrainer Platz 22,
1220 Wien
102m

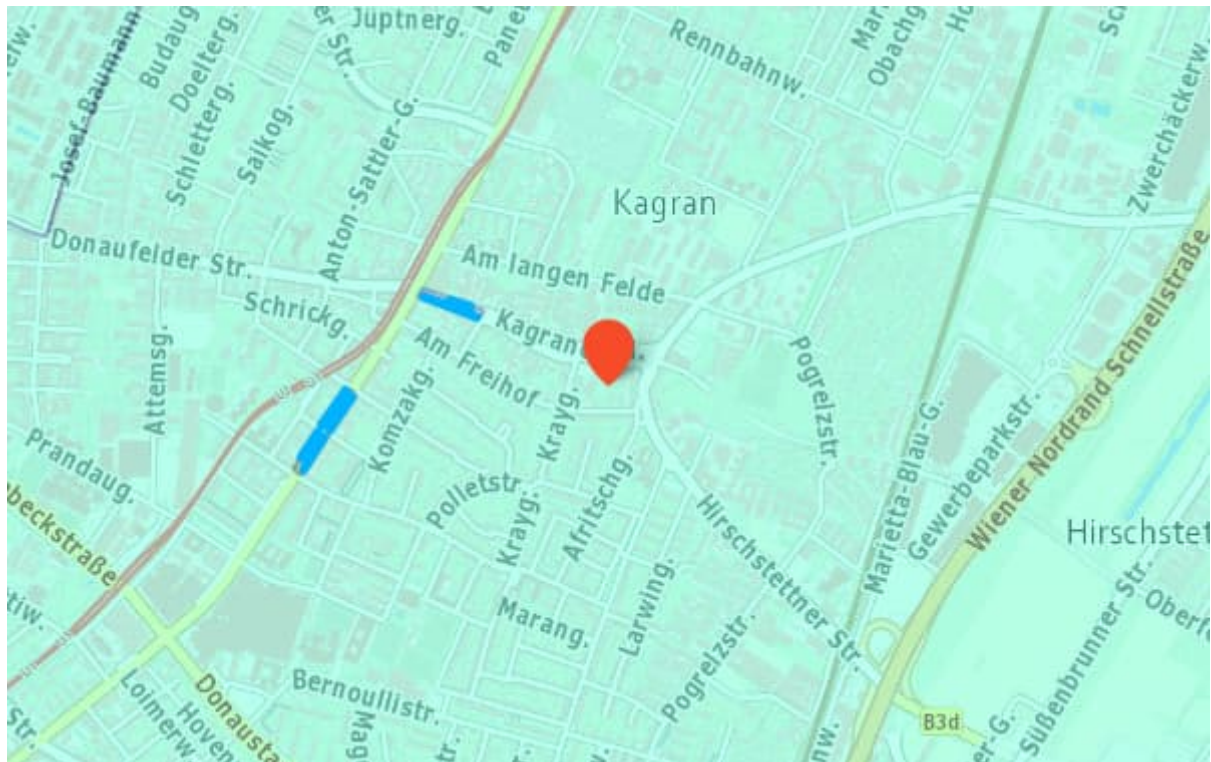
Kagrainer Platz 54,
1220 Wien
247m

Forstnergasse 9,
1220 Wien
272m

Kagrainer Platz 7,
1220 Wien
447m

Anzahl im
Umkreis: 4

Kurzparkzonen und Kurzparkstreifen



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

Kurzparkzonen



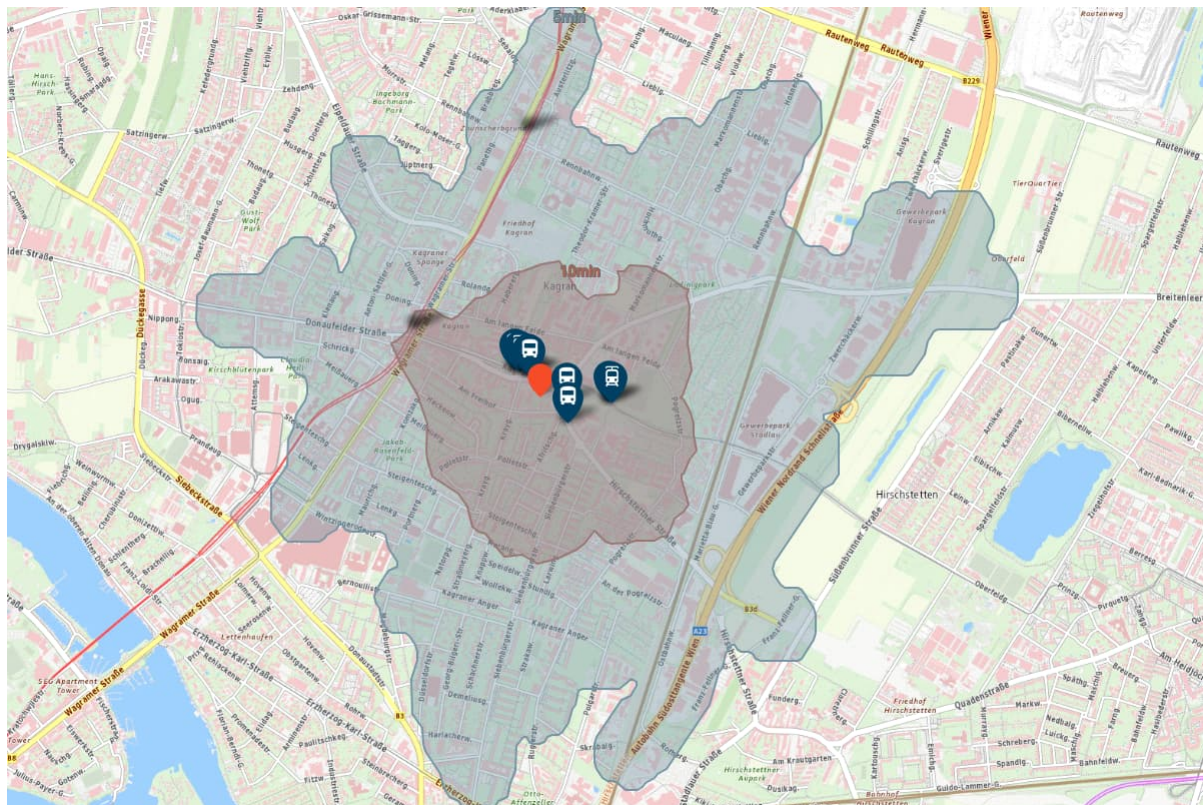
Mo.-Fr. (werkt.) v. 9-22 Uhr 2 h

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: 2



Kagraner Platz
Donaufelder Straße
263, 1220 Wien
596m



Rennbahnweg
U-Bahn Station
Rennbahnweg, 1220
Wien
1.1km

Bus-haltestelle



Anzahl im Umkreis: 4

Kraygasse
Kagraner Platz 21,
1220 Wien
102m

Afritschgasse
Hirschstettner Straße
3, 1220 Wien
105m

Afritschgasse
Hirschstettner Straße
11, 1220 Wien
153m

Kraygasse
Kagraner Platz 18,
1220 Wien
162m

Straßenbahn-haltestelle



Anzahl im Umkreis: 4

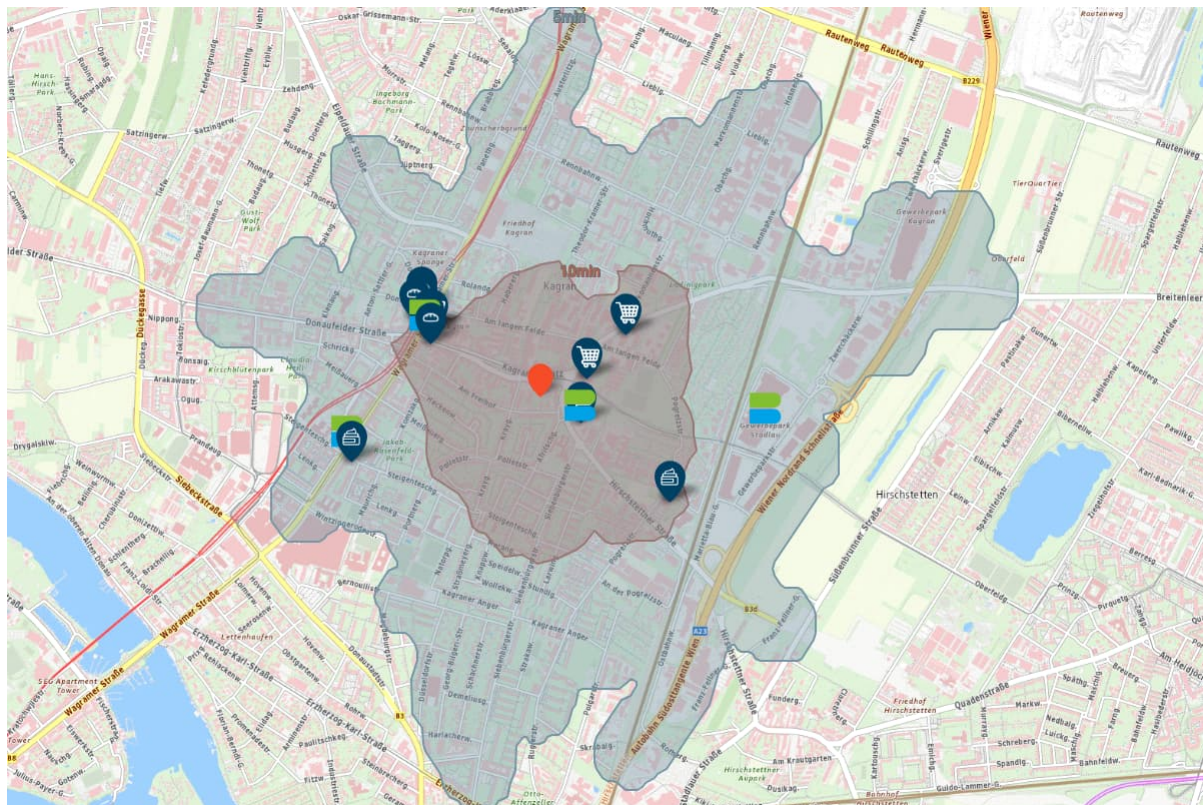
Kraygasse
Kagraner Platz 21,
1220 Wien
110m

Kraygasse
Kagraner Platz 18,
1220 Wien
141m

Forstnergasse
Forstnergasse 9,
1220 Wien
277m

Forstnergasse
Forstnergasse 9,
1220 Wien
289m

2.1.5. Alltags- und Nahversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Supermarkt



Spar
Hirschstettner Straße
13, 1220 Wien
192m

Lidl
Breitenleer Straße 2,
196m

Billa
Breitenleer Straße
14, 1220 Wien
432m

Billa
Kagraner Platz 1-4,
1220 Wien
533m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bäckerei



Nöbauer
Kagraner Platz 51,
1220 Wien
515m

Felber
Kagraner Platz 1,
1220 Wien
540m

Nöbauer
Wagramer Straße
143, 1220 Wien
608m

Nöbauer
Doningasse 12
1220 Wien
622m

Anzahl im
Umkreis: 4

Drogerie



Bipa
Kagraner Platz 1-3,
1220 Wien
545m

dm
Doningasse 12
1220 Wien
626m

Bipa
Hirschstettner Straße
35, 1220 Wien
688m

Bipa
Steigenteschgasse
16, 1220 Wien
841m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bankomat



Hirschstettner Straße
, 1220 Wien
201m

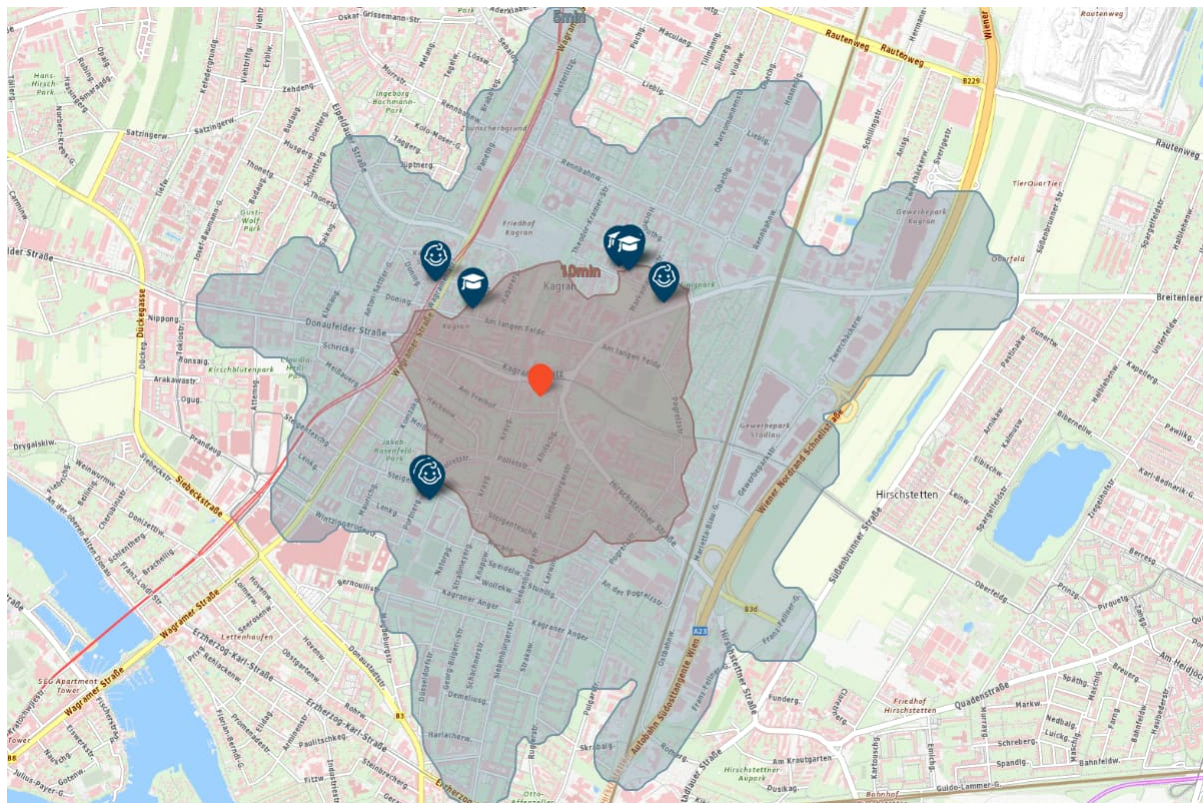
Kagranner Platz 1,
1220 Wien
547m

Wagrainer Straße
108, 1220 Wien
837m

Gewerbeparkstraße ,
1220 Wien
943m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.6. Bildungseinrichtungen



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten

Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Schule



Allgemeine
Sonderschule
Lorenz-Kellner-Gasse
15, 1220 Wien
467m

Bertha-von-Suttner-
Gasse 14, 1220 Wien
622m

OVS Bertha-von-
Suttner-Gasse
Bertha-von-Suttner-
Gasse 7, 1220 Wien
632m

Bertha-von-Suttner-
Gasse 7, 1220 Wien
653m

Anzahl im
Umkreis: 4

Kindergarten



Kindergarten der
Stadt Wien
Portnergasse 42,
1220 Wien
635m

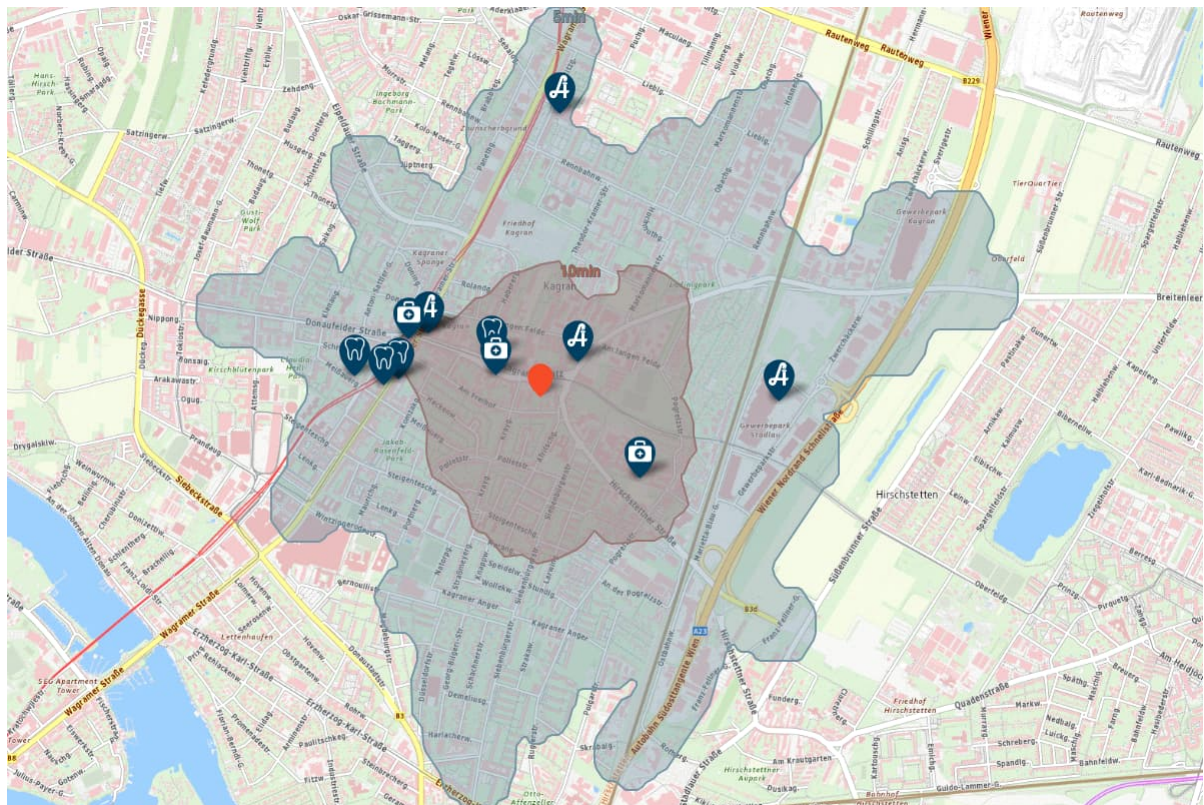
Breitenleer Straße
27, 1220 Wien
639m

Kindertagesheim
Portnergasse
Portnergasse 42,
1220 Wien
643m

Kindertagesheim
Doningasse
Doningasse 16
1220 Wien
653m

Anzahl im
Umkreis: 4

2.1.7. Gesundheitsversorgung



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Arzt



Dr. Med. Univ. Renate Breithofer
Kagraner Platz 39,
1220 Wien
214m

Bielsko-Biala-Weg 7,
1220 Wien
527m

Dr. Manon Der-Petrossian
Wagramer Straße
152, 1220 Wien
545m

Dr. Peter Hallmann
Donaufelder Straße
254, 1220 Wien
607m

Anzahl im Umkreis: 4

Apotheke



Apotheke Naturalis
Breitenleer Straße 3,
1220 Wien
204m

St.-Georg-Apotheke
Kagraner Platz 1,
1220 Wien
547m

Apotheke Donaustadt
Gewerbeparkstraße 2,
1220 Wien
985m

Rennbahn-Apotheke
Rennbahnweg, 1220
Wien
1.18km

Anzahl im Umkreis: 4

Zahnarzt



DDr. Barbara Thornton
Kagraner Platz 14,
1220 Wien
267m

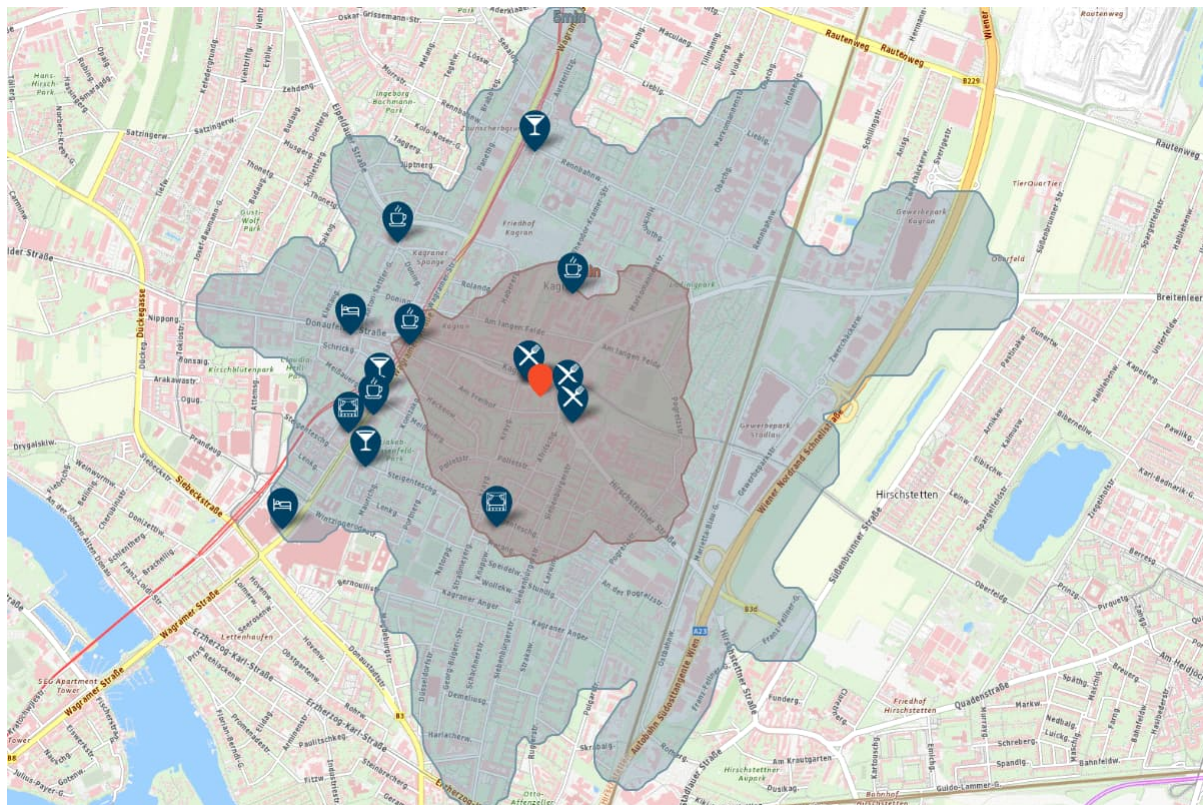
Zahnärztin Mag. Dr. Amila Haider
Wagramer Straße
136, 1220 Wien
604m

Dr. Abir Anderawes
Wagramer Straße
113, 1220 Wien
663m

Dr.med.dent. Erika Devenyi
Meißauergasse
15/5/1, 1220 Wien
789m

Anzahl im Umkreis: 4

2.1.8. Gastronomie, Freizeit & Tourismus



Entspricht einer Gehzeit von ca. 10 Minuten



Entspricht einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten

Restaurant



Napoleon Wien
Kagrner Platz 33,
1220 Wien
85m

Napoleon
Kagrner Platz 33,
1220 Wien
85m

Pizzaria Riviera
Hirschstettner Straße
3, 1220 Wien
106m

Einkehr Weisser Esel
Hirstettner Straße 11,
167m

Anzahl im
Umkreis: 4

Bar



Kagrner Kistl
Wagramer Straße
125, 1220 Wien
680m

Steigenteschgasse
20, 1220 Wien
793m

Admiral Sportsbar
Rennbahnweg 40,
1220 Wien
1.02km

Anzahl im
Umkreis: 3

Hotel



Hotel Donaustadt
Kagran
Donaufelder Straße
232, 1220 Wien
838m

ARCOTEL
Donauzentrum Wien
Wagramer Straße 83,
1220 Wien
1.22km

Anzahl im
Umkreis: 2

Cafe



Anzahl im
Umkreis: 4

Das Alf
Am langen Felde
37/39/4, 1220 Wien
443m

Falk
Wagramer Straße
137, 1220 Wien
593m

Cafe Konditorei
Wiener
Mehlspeiskuchl
Wagramer Straße
122, 1220 Wien
706m

Cafe" Tinita
Anton-Sattler-Gasse
115a, 1220 Wien
878m

Theater



Anzahl im
Umkreis: 2

Orpheum
Steigenteschgasse
94b, 1220 Wien
574m

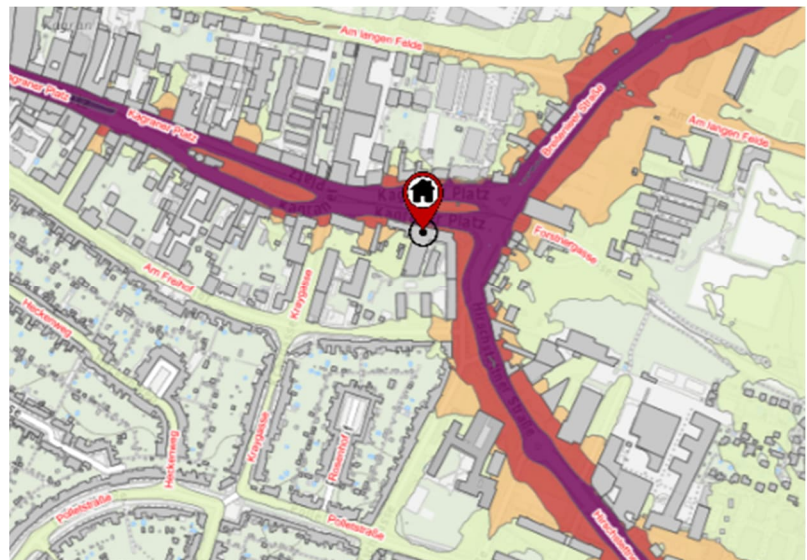
Kleinkunstabühne
Gruam
Wagramer Straße
109, 1220 Wien
822m

2.1.9. Lärmimmission

Nach Angaben des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft besteht in der Umgebung der Liegenschaft, an der die Anteile bestehen, ein Lärmpegel von bis zu 75 dB durch Straßen- sowie bis zu 65 dB durch Schienenverkehr.

Lärm Straßenverkehr

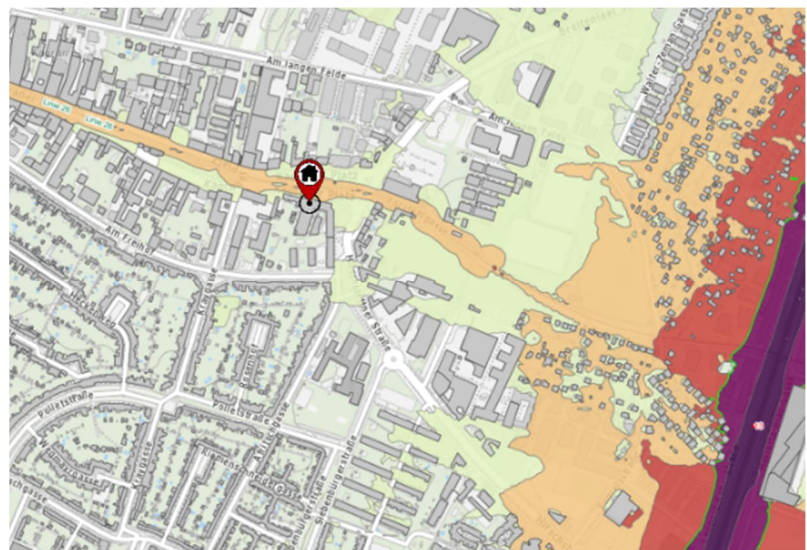
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

Lärm Schienenverkehr

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: Basemap.at, Lärminfo.at

2.2. Grundbuch eingeschränkt



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 21
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 214 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 471/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
75/1		GST-Fläche	* 135	
		Bauf.(10)	24	
		Gärten(10)	111	
76		GST-Fläche	1898	
		Bauf.(10)	1280	
		Gärten(10)	618	Kagraner Platz 31
GESAMTFLÄCHE			2033	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3870/2018 Vereinbarung über Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG
2002

***** B *****

214 ANTEIL: 3/1840

Hart & Hart Bauträger GmbH (FN 405018s)

ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220

a 3870/2018 IM RANG 221/2015 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3

b 1307/2021 IM RANG 1704/2020 Kaufvertrag 2020-11-26 Eigentumsrecht

c 471/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-26 (9 S 8/26d -
HG Wien)

***** C *****

39 auf Anteil B-LNR 214

a 1307/2021 Pfandurkunde 2020-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 390.000,--

für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen

(FN 107016b)

49 a 5391/2025 Exekutionsantrag 2025-10-28, Beschluss 2025-11-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 0,--

Kosten EUR 14.314,-- u 4 % Z ab 2025-07-14

Kosten EUR 991,50 für 123 PB GmbH, FN 470452t

(13 E 3319/25g)

b 5391/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 21 KG 01660 Kagran C-LNR 49

EZ 1124 KG 01603 Donauefeld C-LNR 13

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.03.2026 14:30:57

2.2.1. A-Blatt – Gutsbestandsblatt

Laut Erhebungen des gefertigten Sachverständigen im Grundbuch setzt sich die Liegenschaft, an der die bewertungsgegenständlichen Anteile bestehen, aus zwei Grundstücken (Nr. 75/1, 76) mit einer Gesamtfläche von 2.033 m² 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.

Folgende Eintragungen sind im A2-Blatt angeführt:

*1 a 3870/2018 Vereinbarung über Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG
2002*

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

2.2.2. B-Blatt – Eigentumsblatt

Laut Grundbuchauszug vom 03.03.2026 ist die Alleineigentümerin der 3/1840 Anteile an der Liegenschaft die Hart & Hart Bauträger GmbH.

2.2.3. C-Blatt – Lastenblatt

Folgende Eintragungen sind im C-Blatt angeführt:

*39 auf Anteil B-LNR 214
a 1307/2021 Pfandurkunde 2020-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)*

*49 a 5391/2025 Exekutionsantrag 2025-10-28, Beschluss 2025-11-03
PFANDRECHT vollstr EUR 0,--
Kosten EUR 14.314,-- u 4 % Z ab 2025-07-14
Kosten EUR 991,50 für 123 PB GmbH, FN 470452t
(13 E 3319/25g)*

*b 5391/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 21 KG 01660 Kagran C-LNR 49
EZ 1124 KG 01603 Donauefeld C-LNR 13*

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

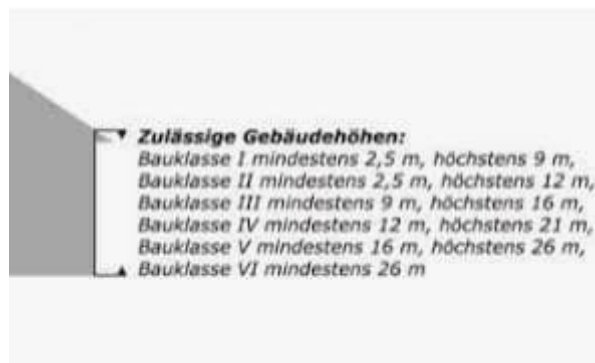
Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit der gegenständlichen Liegenschaft. Es wird unterstellt, dass bei einer Transaktion der Liegenschaft allfällige im Lastenblatt eingetragene Pfandrechte durch den Verkäufer gelöscht werden.

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.

Zeichenerklärung

- GB** Gemischtes Baugebiet
I 4,5m in Bauklasse I, min. 2,5 m, höchstens 4,5 m
I 6m in Bauklasse I, min. 2,5 m, höchstens 6 m
g geschlossene Bauweise
<15.00> Trakttiefe 15 m
60% Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 60% der Bauplatzfläche

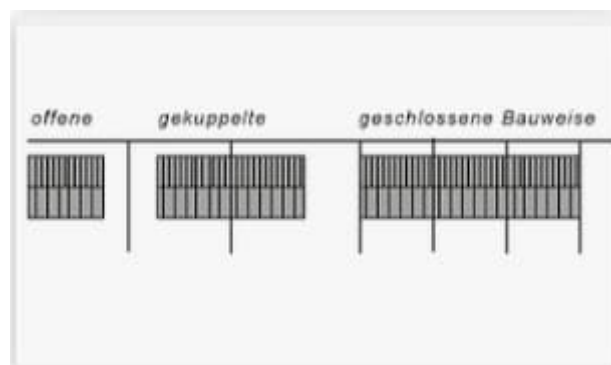
Bauklassen:



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

Bauweisen:

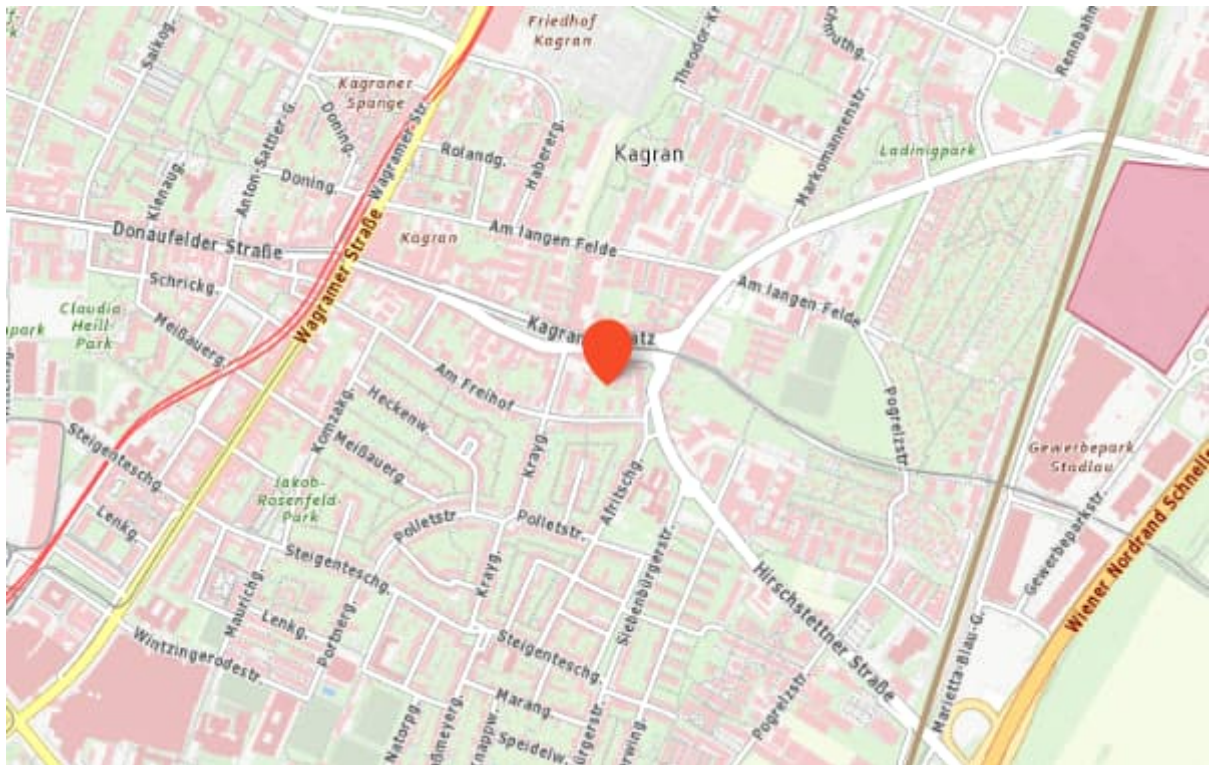
Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen.



Quelle: wien.gv.at/flaechenwidmung

2.4. Altlasten und Bodenkontaminationen

Laut Erhebungen im Altlastenatlas auf der Homepage des Umweltbundesamtes, liegen für die Liegenschaft, an der die bewertungsgegenständlichen Anteile bestehen, keine Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse vor.



Quelle: Umweltbundesamt | BMK
Veröffentlichung: 2025

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: -

Seehöhe: 160 m

Auswerteradius: 300 m


Geogr. Koordinaten: 48,24771° N | 16,45035° 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.

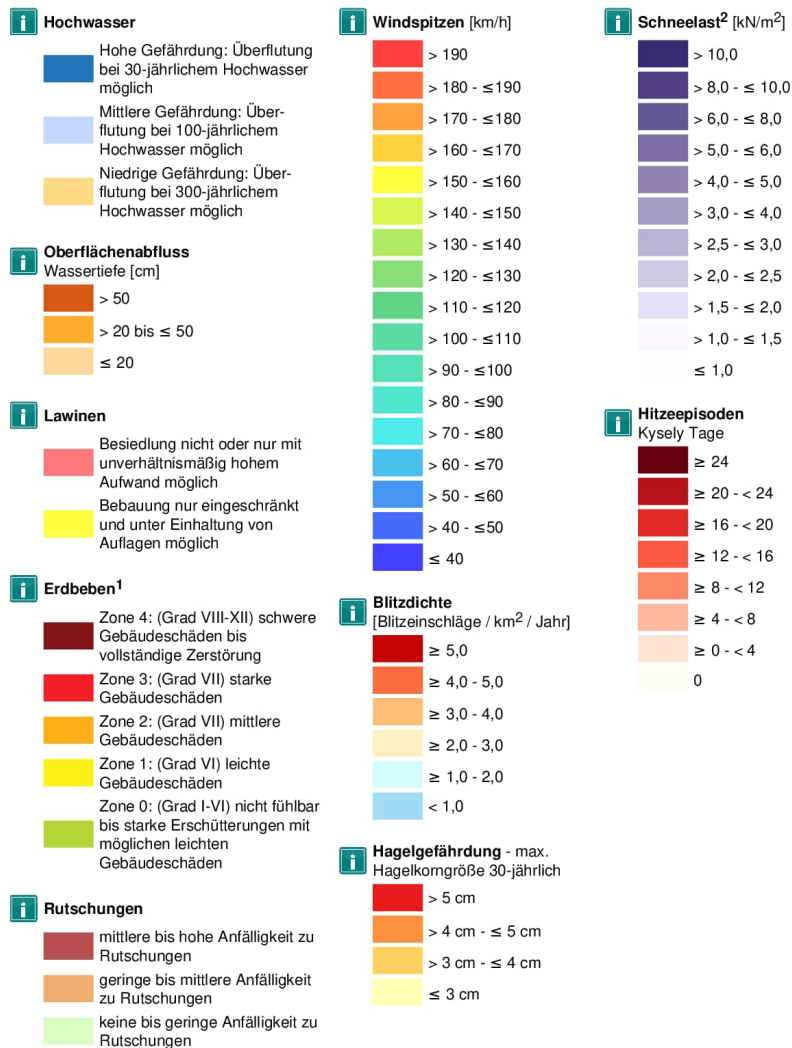
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		hoch

HORA-Pass 48,24771° N; 16,45035° O; Datum: 03.03.2026
Seite 1 / 2


HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

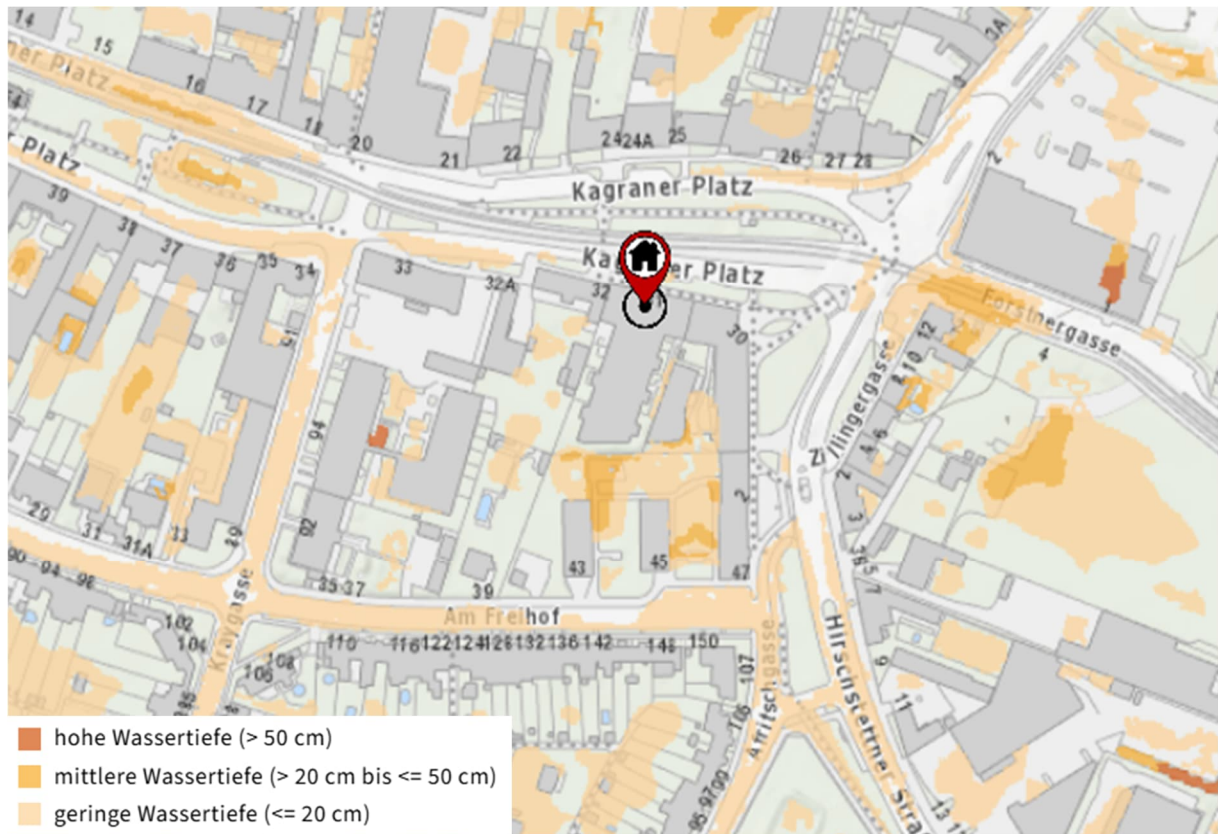
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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.

HORA-Pass 48,24771° N; 16,45035° O; Datum: 03.03.2026

Seite 2 / 2

Oberflächenabfluss:



Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass sich die gegenständliche Liegenschaft an der die Wohnungseigentumsanteile bestehen, in einem Gebiet im Nahbereich einer Gefahrenzone befindet. 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 Liegenschaft an die die bewertungsgegenständlichen Anteile bestehen, besteht aus zwei, in Summe 2.033 m² großen, Grundstücken mit den Grundstücksnummern 75/1 und 76.

2.6.2. Beschreibung des Gebäudes

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Wohngebäude
Baujahr	2016
Geschosse	UG, EG, 1.-3.OG
Bauweise	Massiv
Vertikale Erschließung	Personenaufzug UG-3.OG, Treppenhaus
Heizung	Zentral, Erdgasbrennwertanlage
Kühlung/Lüftung	Lüftungsanlage Garage
Ver- und Entsorgung	ortsüblich

2.6.3. Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

Kriterium	Beschreibung
Objekttyp	Tiefgaragenstellplatz Nr. 3
Baujahr	2016
Lage im Gebäude	UG
Bauweise	Massiv
Fläche	12,5 m ²
Ein-/Ausfahrt	Kagraner Platz
Zufahrt	Schranksystem

Sanierung:

Informationen über etwaige Umbauten und Sanierungsmaßnahmen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es seit der Errichtung des Gebäudes keine wesentlichen Veränderungen gab.

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Gebäude selbst befindet sich dem Baualter entsprechend in einem augenscheinlich guten Bau- und Erhaltungszustand.

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.

2.6.4. Nutzflächen & Nutzungssituation

Bei den bewertungsgegenständlichen 3/1840 Anteilen handelt es sich um einen im Tiefgeschoß des Gebäudes gelegenen PKW-Abstellplatz im Ausmaß von 12,5 m². Gemäß telefonischer Auskunft der zuständigen Hausverwaltung vom 07.04.2026 ist der Stellplatz seit 01.01.2024 bestandfrei.

ARCHITEKT DI BERND BRANDNER

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

www.architec.at

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. d. Fachgebiete: 09.50 (nur für: Wien, Baurecht), 73.01, 94.70

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel-NW	Gesamt-NW
KG	PKW-01	Kfz-Stellplatz in Tiefgarage	12,50	0,500	6	6
KG	PKW-02	Kfz-Stellplatz in Tiefgarage	12,50	0,500	6	6
KG	PKW-03	Kfz-Stellplatz in Tiefgarage	12,50	0,500	6	6

Quelle: Nutzwertgutachten, Architekt DI Bernd Brandner

Die Flächenangaben wurden dem im digitalen Grundbuch abrufbarem Nutzwertgutachten entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6.5. Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen wurde vom Auftraggeber kein Energieausweis vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass für PKW-Abstellplätze die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises gem. Energieausweisvorlagegesetz entfällt.

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 Verpächter¹.

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 abrechnen 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 Quadratmetern²*

¹ www.oesterreich.gv.at

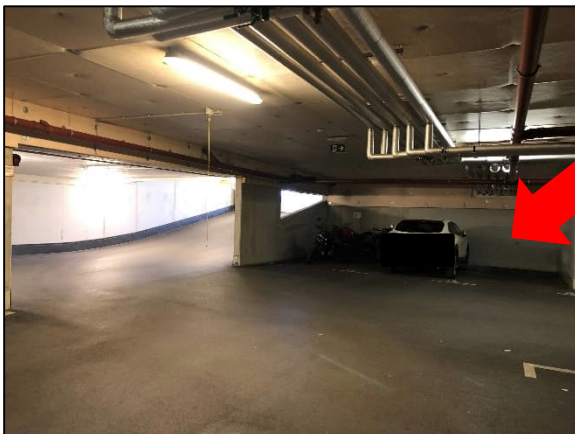
² Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, § 5

2.6.6. 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



2.8. Pläne

AUSFÜHRUNGSPLAN

FÜR DEN NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE

IN 1220 WIEN, KAGRANER PLATZ 31
GST-Nr. 75/1, 76; EZ 21; KG 01660 KAGRAN

PARIE:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	BÜRO
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------

PLANVERFASSER:
Werkstatt Grinzing WGA ZT GmbH
Himmelstraße 11
1190 Wien



PROJEKTPARTNER
Akad. gepr. Werbekaufrau
Andrea Czernin
Arch. Dipl.-Ing.
Harald Oissner

MITARBEITER
Dipl.-Ing.
Markus Zeisig

AUFTRAGGEBER:
Hart & Hart Baubüro GmbH
Erzherzog-Karl-Strasse 5a
1220 Wien

BAUWERBER:
Hart & Hart Baubüro GmbH
Erzherzog-Karl-Strasse 5a
1220 Wien

GRUNDEIGENTUM:
Hart Baubüro GmbH
Erzherzog-Karl-Strasse 5a
1220 Wien

BAUFÜHRER:
STRABAG AG
Donau-City-Str. 9
1220 Wien

PLANINHALT:
**UNTERGESCHOSS
SCHNITTE
BAUTEILLISTE
STELLPLATZNACHW.**

BEHÖRDE:
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Ost, Bauinspektion
Zl.: MA37/421873-2014-26

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.
Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Dr. Löscher
Wien, 08.11.2016 Oberstadtbaurat

STEMPEL:  Werkstatt Grinzing WGA ZT GmbH
Himmelstraße 11, A-1190 Wien
Tel.: +43 1 320 35 51-0 - Fax: -20
E-mail: office@werkstattgrinzing.at
www.werkstattgrinzing.at

AUSMASS: 1,31m ²	GEZEICHNET: ZE, MM	KONTR.: ZE, OI
MASSTAB:	1:100	
DATUM:	06.04.2016	
PLANNR.:	387-BE-103	



3. MARKTINFORMATION

Bei gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um einen PKW-Abstellplatz, gelegen im 1. Untergeschoß eines Wohngebäudes im 22. Wiener Gemeindebezirk. Mit 31.12.2025 waren in Gesamtwien 941.709 KFZ zugelassen. Von diesen entfielen 115.136 Zulassungen auf den Bezirk Donaustadt wobei 92.293 als PKW zu titulieren sind.

Im Gesamtbezirk Donaustadt wurden im Jahr 2025 739 Transaktionen grundbücherlich eingetragen. Der durchschnittliche Verkaufspreis je Transaktion betrug rund EUR 22.360.

4. BEWERTUNG & GUTACHTEN

4.1. Bewertungsmethodik

Der gefertigte Sachverständige wurde beauftragt, den Verkehrswert/Marktwert der 3/1840 Anteile an der gegenständlichen Liegenschaft, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz 3 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.“³

„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.“⁴

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.

³ Liegenschaftsbewertungsgesetz, § 2 Abs. 2

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

4.2. Wertermittlungsverfahren

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen im Wohnungseigentum stehenden KFZ-Abstellplatz. Für die Bewertung eines solchen Objektes wird das **Vergleichswertverfahren** als geeignete Wertermittlungsmethode angewandt

Das Vergleichswertverfahren wird im Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz §4 LBG und in der ÖNORM B 1802-1 geregelt.

4.3. Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Die Vergleichspreise/Vergleichsmieten müssen auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft durch Zu- und Abschläge angeglichen werden. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt insbesondere bei unbebauten Grundstücken zu Tragen. Zudem wird es bei bebauten Liegenschaften angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichsobjekten eine hinreichende Übereinstimmung der wertrelevanten Merkmale besteht. Dies ist in der Praxis etwa bei Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern und Garagenstellplätzen der Fall.

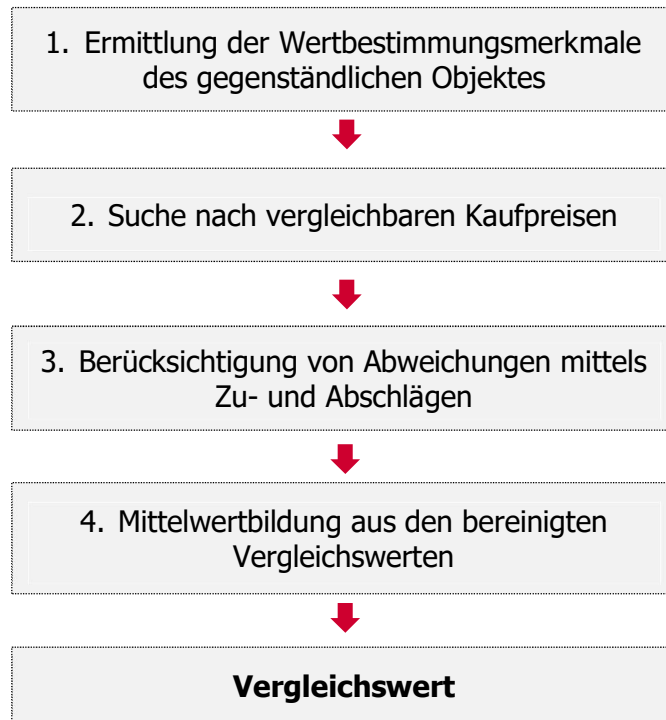
Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 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.

Die nachfolgende grafische Darstellung zeigt die allgemeine Vorgehensweise im Rahmen der Wertermittlung im Vergleichswertverfahren:



Die Vergleichspreise wurden durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs, sowie aus der internen Kaufpreissammlung des Sachverständigen ermittelt. Die Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsliegenschaften sowie der zu bewertenden Liegenschaft werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen.

Vergleichspreise, 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 bzw. Mieten entsprechend berichtigt werden.

Anpassungen können unter Anderem in folgenden Bereichen vorgenommen werden:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude
- Baujahr
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung
- Erhaltungszustand

Stichtagsanpassung:

Sämtliche Transaktionen fanden im Jahr 2025 statt. Auf eine Zeitanpassung wird aufgrund der Nähe zum Stichtag verzichtet.

Weitere Anpassungen wurden nicht vorgenommen.

Ausreißeranalyse:

Bei Ausreißern handelt es sich um extrem gelegene Werte, die möglicherweise nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören und aus der Stichprobe auszuschließen sind. Diese können mittels sog. „Ausreißertests“ identifiziert werden. Ausreißertests werden erst dann durchgeführt, wenn die Werte nach den voran beschriebenen Kriterien bereinigt wurden. Als „Faustregel“ für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von ± 35 des arithmetischen Mittels angegeben werden. D.h. jener Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35% über und 35% unter dem arithmetischen Mittel.

4.4. Verkehrswertermittlung

Vergleichspreissammlung

PLZ	Adresse	HN	Erwerbsdatum	Anzahl STP	Kaufpreis / STP in €	Bereinigung	bereinigter Kaufpreis / STP indexiert in €	Ausreißer
						Gesamt		
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	26.11.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Forstnergasse	255	26.09.2025	1,00	22.000,00	0%	22.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	22.09.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	10.07.2025	1,00	27.000,00	0%	27.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	15.05.2025	1,00	26.000,00	0%	26.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	31.03.2025	1,00	21.000,00	0%	21.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	27.03.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	17.03.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	06.03.2025	1,00	27.000,00	0%	27.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	27.02.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	24.02.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Am langen Felde	12	21.02.2025	1,00	24.900,00	0%	24.900	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	20.02.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Bertha-von-Suttner-Gasse	4	10.02.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Kagraner Platz	36A	14.01.2025	1,00	20.000,00	0%	20.000	nein
1220	Kagraner Platz	31	17.01.2025	1,00	19.000,00	0%	19.000	nein

zeitliche Bereinigung

Preisindexierung p.a.	0,00
Bewertungsstichtag	27.01.2026

Vergleichswertermittlung

Mittelwert nach Bereinigung **21.681 €/STP**

Konfidenzintervall	35%	29.270 €/STP
	-35%	14.093 €/STP

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung 21.681 €/STP

Mittelwert exklusive Ausreißer, nach Bereinigung, gerundet 21.700 €/STP

Anzahl der Stellplätze 1 STP

bereinigter Vergleichswert 21.700 €/STP

Vergleichswert gerundet 21.700 €/STP

4.5. Verkehrswert

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt für die bewertungsgegenständlichen 3/1840 Anteile an der Liegenschaft aus dem Vergleichswertverfahren.

Der Verkehrswert der 3/1840 Anteile an der Liegenschaft

KG 01660 Kagran, EZ 21,
mit der Adresse A-1220 Wien, Kagraner Platz 31,

B-LNR 214,
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3

**beträgt unter Berücksichtigung der Anmerkungen und
Bewertungsannahmen zum Bewertungsstichtag 27.01.2026
gerundet**

EUR 21.700,--

(Euro einundzwanzigtausend siebenhundert)

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

Mag. Michael Buchmeier, MRICS

Wien, am 06.05.2026

5. 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 2025 in: Sachverständige, Ausgabe 3 2025, Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., 2025

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

6. ANHANG

6.1. 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 m².
- 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