

GUTACHTEN

über den Verkehrswert



Liegenschaft: **1160 Wien, Speckbachergasse 25**

Grundbuchdaten: **KG 01405 Ottakring, EZ 1017, GST-NR 2032**

Bewertungsobjekt: **WE Objekt B-LNR 7 Wohnungseigentum an W Top 4, Stiege 1**

Eigentümer: **SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)**

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Zuge des Sanierungsverfahrens vom 11.03.2026 mit der GZ.: 2 S 36/26 w am Handelsgericht Wien**

Stichtag: **30.04.2026**

Grundlage: **DESKTOP – Bewertung gem. Auftrag**

Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH

GF SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. | Prok. Isabella Schönfelder, MSc

Sachverständige Fachgruppe Immobilien, Immobilienmakler

GRAZ Joanneumring 16, 1. OG, 8010 | **WIEN** Gasgasse 4/5/44, 1150

E. office@neuholdundpartner.at | W. www.neuholdundpartner.at

Bankverbindung: Raiffeisenbank Graz Strassgang | IBAN: AT62 3843 9000 0087 2655 | BIC: RZSTAT2G439

FN 547855w, LG ZRS Graz | UID: ATU76352929

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERBLICK	4
2. ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG	5
2.1 AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	5
2.2 GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER	5
2.3 BEWERTUNGSGEGENSTAND, GRUNDLAGEN	5
2.4 ZWECK DES BEWERTUNGSGUTACHTENS	5
2.5 BEWERTUNGSSTICHTAG	5
2.6 BEFUNDAUFNAHME UND TEILNEHMER	5
2.7 UNTERLAGEN UND GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
2.8 ABKÜRZUNGEN	7
2.9 ALLGEMEINE ANNAHMEN UND HINWEISE HINSICHTLICH DER BEWERTUNG	8
2.9.1 VERWENDUNGSZWECK UND VERTRAULICHKEIT	8
2.9.2 VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG, HINWEISE, ANNAHMEN	8
2.10 UMSATZSTEUER	11
2.11 GESETZLICHE GRUNDLAGEN, ÖNORM, STAND DER WISSENSCHAFT	12
2.12 UNABHÄNGIGKEIT DES AUFTRAGNEHMERS	12
2.13 AUSFERTIGUNG	12
3. BEFUND	13
3.1 LAGE UND ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	13
3.1.1 VERKEHRSVERHÄLTNISSE (ÖFFENTLICH UND INDIVIDUELL)	19
3.1.2 STANDORTBEWERTUNG	20
3.1.3 VER- UND ENTSORGUNG	20
3.1.4 UMGEBUNGSFOTOS	21
3.2 MAß, FORM UND TOPOGRAFIE DER LIEGENSCHAFT	22
3.3 RECHTLICHE ERHEBUNGEN, GRUNDLAGEN	24
3.4 TECHNISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE OBJEKTBE SCHREIBUNG	29
3.4.1 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	29
3.4.2 FOTOS DER LIEGENSCHAFT (GEMÄß ÄUßERLICHE BEFUNDAUFNAHME)	30
3.4.3 BESCHREIBUNG WOHNUNG TOP 4 STIEGE 1	31
3.4.4 ERTRAGSLAGE	32
3.4.5 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND GEBÄUDE	34
3.4.6 BAURECHT, GENEHMIGUNGSSTATUS	35
3.5 ABGABENRÜCKSTÄNDE	35
3.6 STEUERLICHER EINHEITSWERT	35

4.	GUTACHTEN	36
4.1	ALLGEMEINES	36
4.2	METHODE DER WERTERMITTLUNG	36
4.2.1	ALLGEMEINES	36
4.2.2	AUSWAHL UND BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS	37
4.3	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES / VERKEHRSWERTES	38
4.3.1	ERLÄUTERUNGEN ZU BEGRIFFEN	38
4.3.2	DIE WAHL DES ZINSSATZES	39
4.3.3	GEWÖHNLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER	40
4.3.4	BAUSCHÄDEN, BAUMÄNGEL, INSTANDHALTUNG, ERHALTUNG	40
4.3.5	REINERTRAG, ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN, BODENWERTANTEIL	41
4.3.6	VERKEHRSWERT	43
4.3.7	ZUBEHÖR UND MOBILIAR	43
4.4	DISCLAIMER ZUM VERKEHRSWERT	43
4.5	BERECHNUNGSMETHODIK	45
5.	ZUSAMMENFASSUNG	47
6.	BEILAGEN	48
6.1	GRUNDBUCHAUZUG	48
6.2	FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	49
7.	LITERATURVERZEICHNIS	50
8.	SONSTIGE LIEGENSCHAFTSRELEVANTE DOKUMENTE (ALS GESONDERTER ANHANG)	53

1. Überblick

Bewertungsgegenstand:	KG 01405 Ottakring, EZ 1017, GST-NR 2032 eingeschränkt auf B-LNR 7
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschafts- anteile im laufenden Sanierungsverfahren (GZ: 2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien)
Auftraggeber:	Reisch Rechtsanwälte GmbH vertreten durch Frau Dr. Ulla Reisch Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05 1030 Wien
Bewertungsstichtag:	30.04.2026
Bewertungsmethodik:	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
Bewertungsannahme:	Unbefristet vermietete Wohnung, Verkauf nach dem Ableben der Mieterin
Grundfläche Liegenschaft:	539 m ²
Nutzfläche WE Objekt Top 4 Stiege 1 gesamt:	ca. 47,46 m ²
Verkehrswert:	€ 119.000,--
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A.

2. Allgemeines und Aufgabenstellung

2.1 Auftraggeber, Auftrag

Die Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, vertreten durch Herrn Christian Neuhold, in der Folge „Auftragnehmer“, wurde von der Reisch Rechtsanwälte GmbH, Landstraßer Hauptstraße 1a Ebene 05, 1030 Wien, vertreten durch Frau Dr. Ulla Reisch, als Sanierungsverwalterin im Sanierungsverfahren (2 S 36/26 w, Handelsgericht Wien) der SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p), in der Folge „Auftraggeber“, beauftragt, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu ermitteln.

2.2 Grundbücherlicher Eigentümer

Grundbücherlicher Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ist gemäß Grundbuchauszug vom 30.04.2026:

Name / Firma	Adresse	Anteile lt. Grundbuch
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)	Marc-Aurel-Straße 4/16, Wien	42/1123

2.3 Bewertungsgegenstand, Grundlagen

Bewertungsgegenstand sind Liegenschaftsanteile der Liegenschaft EZ 1017, GST-NR 2032, inneliegend in der KG 01405 Ottakring, mit der Anschrift Speckbachergasse 25, 1160 Wien. Die Bewertung beschränkt sich auf das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 4 Stiege 1 (B-LNR 7). Es wird von der Veräußerung des WE-Objekts nach Ableben der Mieterin ausgegangen.

2.4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Zweck des Bewertungsgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes¹ der gegenständlichen Liegenschaftsanteile zum festgelegten Stichtag im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens (2 S 36/26 w anhängig am Handelsgericht Wien).

2.5 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 30.04.2026, an diesem Tag fand auch die äußerliche Befundaufnahme statt.

2.6 Befundaufnahme und Teilnehmer

Gemäß Auftrag wird im gegenständlichen Gutachten ausdrücklich und entgegen der ÖNORM B 1802-1 auf eine örtliche Befundaufnahme des Inneren der Bewertungsobjekte verzichtet. Gemäß ÖNORM ist jedem Befund eine örtliche Befundaufnahme zugrunde zu legen. Es konnte keine Befundaufnahme vorgenommen werden, da seitens des Eigentümers keine Termine vereinbart werden konnten. Der Zugang zu der bewertungsrelevanten Einheit war somit nicht möglich. Aufgrund der engen Zeitschiene kamen seitdem keine weiteren Termine zustande. In der Bewertung wird daher von einem „durchschnittlichen / normalen“ Wohnwert ausgegangen. Sollte es zu neuen oder abweichenden Erkenntnissen kommen, ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

¹ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.25

2.7 Unterlagen und Grundlagen der Bewertung

Unterlagen, Grundlagen	Quelle
Auftrag vom 01.04.2026	Auftraggeber
Grundbuchauszug (gesamt und eingeschränkt) KG 01405 Ottakring, EZ 1017 vom 30.04.2026	Öffentliches Grundbuch
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Edikt Insolvenzeröffnung Konkursverfahren 2 S 36/26w vom 11.03.2026	Auftraggeber
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag	Öffentliches Grundbuch
Nutzwertgutachten	Öffentliches Grundbuch
Verkehrswertgutachten vom 09.12.2020, erstellt von der EHL Immobilien Bewertung GmbH	Eigentümer
Mietvertrag Top 9 vom 31.08.1995	Eigentümer
Vereinbarung Mieterin vom 05.02.2019	Eigentümer
Grundrissplan Wohnung Top 4 Stiege 1	Auftragnehmer, abgefragt bei Exploreal
Zinsliste vom 27.04.2026	Eigentümer
Fotodokumentation	Auftragnehmer
Örtliche Befundaufnahme von außen am 30.04.2026	Auftragnehmer, durchgeführt von SV Christian Neuhold
Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Plandokument samt Verordnung	Onlinequelle der Stadt Wien, Vienna GIS
Luftbilder	Google Maps, Vienna GIS
DKM (digitale Katastermappe)	Öffentliches Grundbuch, BEV
Erhebungen im Altlasten GIS und im Kriegssachschädenplan 1946	Onlinequelle der Republik Österreich, Vienna GIS
Erhebungen im Lärmkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Vergleichspreise, Marktdaten	ImmonetZT, Immobilienpreisspiegel der WKO 2022-2026, Recherchen im Grundbuch, Online Verwertungs- und Informationsdatenbanken, Marktberichte, ImmoMarktanalyse, Exploreal
Erhebungen im Senderkataster	Onlinequelle der Republik Österreich
Erhebungen im HORA System	Onlinequelle der Republik Österreich
Statistiken, demografische Daten	Bundesanstalt Statistik Österreich, Stadt Wien, diverse Marktberichte

2.8 Abkürzungen

A1/A2-LNR	Laufende Nummer im A1 oder im A2 Blatt	min.	minimal, mindestens
Abb.	Abbildung	Mio.	Millionen
ABGB	allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	MRG	Mietrechtsgesetz
Abs.	Absatz	MV	Mietvertrag
AfA	Abschreibung für Abnutzung	MwSt.	Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer)
Anm.	Anmerkung	N.N.	nomen nominandum (noch zu nennender Name / Bezeichnung)
ausgen.	Ausgenommen	ND	Nutzungsdauer
AV	Aktenvermerk	NF	Nutzfläche (gem. ÖNORM B 1800, MRG, WEG)
BAB	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	NHK	Normalherstellkosten
Baufl.	Baufläche	Nr.	Nummer
Baul.	Baulich	o.g.	oben genannt
BB	Besondere Bestimmungen	o.M.	ohne Maßstab
betr.	betreffend	ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
BEWIKO	Bewirtschaftungskosten	öff., öffentl.	öffentlich
BGBI.	Bundesgesetzblatt	ÖG	Öffentliches Gut
BGF	Bruttogrundfläche (gem. ÖNORM B 1800)	OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
BJ	Baujahr	ON	Ordnungsnummer
BK	Betriebskosten	ÖV	öffentlicher Verkehr
B-LNR	Laufende Nummer im B Blatt	p.a.	pro Jahr
BRI	Bruttorauminhalt	p.m.	pro Monat
bzw.	beziehungsweise	PAU	Pauschale
ca.	circa, ungefähr	Pkt.	Punkt
C-LNR	Laufende Nummer im C Blatt	RE	Reinertrag
D KM	Digitale Katastralmappe	REPRP	Regionales Entwicklungsprogramm
d.h.	das heißt	RG	Regelgeschoss
div.	diverse	RH	Raumhöhe
dzt.	Derzeit	RND	Restnutzungsdauer
EH / EHP	Einheit / Einheitspreis	RoE	Rohrertrag
EO	Exekutionsordnung	ROE	Return on Equity
etc.	et cetera	ROI	Return on Investment
ETW	Eigentumswohnung	S	Seite
EVU	Energieversorgungsunternehmen	s	siehe
EW	Einheitswert	sog.	Sogenannt
EZ	Einlagezahl(en)	STEK	Stadtentwicklungskonzept
Ff	folgende	stRsp	ständige Rechtsprechung
FLÄWI	Flächenwidmungsplan	SV	Sachverständiger
FN	Firmenbuchnummer	Top, TOP	Bezeichnung WE Objekt oder Mietobjekt
GA	Gutachten	tw.	teilweise
GB	Grundbuch	TZ	Tagebuchzahl
gem.	gemäß	u.a.	unter anderem, unten angeführt
ges.	gesamt	u.E.	unseres Erachtens
ggf.	gegebenenfalls	u.U.	unter Umständen
ggst.	gegenständlich	uam	und andere mehr
GIS	Geografisches Informationssystem	udgl.	und dergleichen
GND	Gesamtnutzungsdauer	USt.	Umsatzsteuer
GST-NR, GST	Grundstück	usw.	und so weiter

GZ	Geschäftszahl	V	Vervielfältiger
HMZ	Hauptmietzins	v.a.	vor allem
HQ100	100-jähriges Hochwasser	vgl.	vergleiche
HQ30	30-jähriges Hochwasser	vH	von Hundert
idF	in der Fassung, in der Folge	VKP	Verkaufspreis
idgF	in der geltenden Fassung	VPI	Verbraucherpreisindex
idR	in der Regel	w.o.	wie oben
inkl.	Inklusive	w.o.a.	wie oben angeführt
insb.	insbesondere	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
IPS	Immobilienpreisspiegel	WHG, Whg.	Wohnung
iSd	im Sinne des	WKO	Wirtschaftskammer Österreich
iVm	in Verbindung mit	z.B.	zum Beispiel
k.A.	keine Angabe	z.T.	zum Teil
kaufm.	kaufmännisch	ZL	Zinsliste, Mietzinsliste
KG	Katastralgemeinde	Gebäudebeschreibung:	
KM	Kilometer	DG	Dachgeschoss
KO	Konkursordnung	EG	Erdgeschoss
KP	Kaufpreis	KG	Kellergeschoss
KV	Kaufvertrag	OG	Obergeschoss
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz	UG	Untergeschoss
LD	Lebensdauer	Gerichts- und Behördenbezeichnungen:	
LGBL	Landesgesetzblatt	BG, LG	Bezirksgericht, Landesgericht
LNR	Laufende Nummer	OGH	Oberster Gerichtshof
lt.	laut	OLG	Oberlandesgericht
m, m ² , m ³	Meter, Quadratmeter, Kubikmeter	VfGH, VwGH	Verfassungsgerichtshof, Verwaltungsgerichtshof
m.E.	meines Erachtens	BH	Bezirkshauptmannschaft
MA	Magistratsabteilung	FA	Finanzamt
max.	maximal	Gde	Gemeinde

2.9 Allgemeine Annahmen und Hinweise hinsichtlich der Bewertung

2.9.1 Verwendungszweck und Vertraulichkeit

Das gegenständliche Gutachten ist vertraulich, dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht zur Vorlage bei Dritten. Jedwede Haftungen des Auftragnehmers gegenüber unbeteiligten Dritten aus welchem Titel und welchem Grund auch immer sind daher ausgeschlossen. Die (auch nur teilweise) Veröffentlichung, die Zitierung oder Vervielfältigung jedweder Art bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

2.9.2 Vollständigkeitserklärung, Hinweise, Annahmen

- Der Auftragnehmer geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus. Die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen werden vorausgesetzt und dementsprechend die Bewertung vorgenommen. Das vorliegende Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erstellt. Es wird somit der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen.

- *Gemäß ÖNORM B-1802-1 ist festzuhalten, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Auftragnehmer wird jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert angeben. Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.²*
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Auftragnehmer nicht vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass - sofern im vorliegenden Gutachten keine abweichenden Angaben im Detail gemacht werden - gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks etwaige nicht im Grundbuch eingetragene Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers bestehen. Außerbücherliche Lasten wurden dem Auftragnehmer seitens des Eigentümers / Auftraggebers - sofern im Gutachten in weiterer Folge nicht explizit darauf eingegangen wird - nicht bekanntgegeben. Es wird daher angenommen, dass solche nicht bestehen. Diese werden somit bei der Bewertung auch nicht berücksichtigt.
- Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und/oder Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt.
- Von der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes im Sinne seiner Zweckbestimmung wird ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Eigentümers / Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Längenmaße in Meter (m), Flächenmaße in Quadratmeter (m²), Rauminhalte in Kubikmeter (m³).
- Die Nutzflächen wurden den vom Eigentümer / Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Verträge und Pläne) entnommen. Diese Unterlagen und Pläne wurden stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. Deren Angaben wurden ins Gutachten übernommen. Eigene detaillierte Vermessungen wurden vom Auftragnehmer nicht durchgeführt, diese waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Grundstücksfläche wird nach dem Grundbuchsstand angenommen (sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden). Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße, als auch nicht für die Richtigkeit der allenfalls vorhandenen Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.
- Bestandverträge werden nur stichprobenartig hinsichtlich der Plausibilität der enthaltenen ertragsrelevanten Angaben (Flächen, Hauptmietzins, Laufzeit) überprüft. Eine rechtliche Detailprüfung der Verträge findet im Rahmen dieses Gutachtens nicht statt.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein auftragsgemäß besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen. Weitergehende Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der

² vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4

haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende oder öffnende Bauteiluntersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass diese gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in einem guten Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen gemacht werden, die nicht untersucht wurden. Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

- Wenn der Auftraggeber / Eigentümer über keinen Energieausweis des Bewertungsgegenstandes verfügt und auch nicht bereit ist, einen solchen erstellen zu lassen, kann der Auftragnehmer die mit dem Energieausweis verbundenen Anforderungen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen und ist diesbezüglich von jedweder Haftung befreit.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgefragt und die Eintragung der Liegenschaft im Gutachten gegebenenfalls gesondert ausgewiesen.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, liegen den Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien zugrunde.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird vom Auftragnehmer mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Grundgrenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Soweit nichts anderes feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Nicht erfüllte rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden nicht bekannt gegeben. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Die bescheidgemäße Errichtung und die baubehördlich genehmigte Benützbarkeit der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, die mit der Errichtung der baulichen Anlagen im Zusammenhang stehen ordnungsgemäß entrichtet wurden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- Es wurden von der Behörde keine Abgabenrückstände bekannt gegeben. Es wird sohin in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine öffentlichen Abgabenrückstände auf der Liegenschaft aushaften.
- Auftragsgemäß wurde keine Einsicht in Bauakten genommen.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Sofern neue Unterlagen und Informationen vorliegen, die zu einer Änderung der Ergebnisse führen können, behält sich der Auftragnehmer eine kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.
- Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, werden seitens des Auftragnehmers Einschätzungen und Annahmen getroffen.
- Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder der Auftragnehmer vom Auftraggeber angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, so wird dies als eine besondere Annahme bezüglich des Bewertungsgegenstandes dargestellt (z.B. im Rahmen des Auftrages oder etwa in Bezug auf den baulichen Zustand, den Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.). Auf solche Annahmen wird im Gutachten hingewiesen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, oder sonst bekannt geworden sind. Ebenso wird auf den erteilten Auftragsumfang verwiesen.
- Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Betriebsmittel und besondere betriebliche Geräte (Betriebseinrichtungen) etc. sind - sofern im Gutachten keine gegenteiligen Feststellungen getroffen werden - im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Alle Wertmeinungen unterliegen einem gewissen Maß an Unsicherheit und Subjektivität. Die gegenständliche Bewertung wurde in einer Phase erhöhter Marktvolatilität erstellt. Die derzeitigen Entwicklungen – insbesondere das gestiegene Zinsniveau, die restriktivere Kreditvergabe sowie die spezifischen Baukosten – erschweren belastbare Prognosen zu Bauzeiten, Renditen und Verwertungserlösen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Nachfrage nach modernen, nachhaltig ausgerichteten Immobilien in nachgefragten Lagen weiterhin gegeben ist, während die Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere für Endnutzer und kleinere Investoren, aktuell eingeschränkt sind. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen hinsichtlich Einnahmen, Ausgaben und Marktparametern können daher einen wesentlichen Einfluss auf die vorliegenden Wertvorstellungen haben.

2.10 Umsatzsteuer

Die Eingangsdaten unternehmerisch genutzter Liegenschaften werden ohne Umsatzsteuer, jene von nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften mit Umsatzsteuer in die Bewertung eingeführt.

Mit Wirksamkeit vom 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998, mit welchem unter anderem auch das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert wurde, in Kraft, wodurch Umsätze von Grundstücken

als steuerpflichtig im Sinne des Umsatzsteuergesetzes behandelt werden können. Aus diesem Grund ist nachstehender Hinweis obligat:

Sollte die Liegenschaft mit *in Rechnung-Stellung* der derzeit gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer in der Höhe von 20 % verwertet werden, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Dabei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte der Bewertungsgegenstand ohne Verrechnung der Umsatzsteuer veräußert werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen.

2.11 Gesetzliche Grundlagen, ÖNORM, Stand der Wissenschaft

Der Auftragnehmer bestätigt, dass das vorliegende Gutachten nach den Grundsätzen des LBG, den ÖNORM Reihen B 1802 sowie dem Stand der Wissenschaft erstellt wurde.

2.12 Unabhängigkeit des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erfüllt den Auftrag objektiv, unparteilich und unabhängig. Es wird versichert, dass keine Interessenskonflikte hinsichtlich des Auftrages bestehen.

2.13 Ausfertigung

Befund und Gutachten werden ausschließlich in digitaler Form erstellt.

3. Befund

3.1 Lage und allgemeine Liegenschaftsbeschreibung

Bei der Liegenschaft EZ 1017, inneliegend der KG 01405 Ottakring, handelt es sich um ein typisches Wiener Zinshaus mit einer bürgerlichen Grundfläche von 539 m² an der Anschrift Speckbachergasse 25, in 1160 Wien. Die Liegenschaft ist nahezu eben und weist eine rechteckige Form auf.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein ortsübliches Wiener Zinshaus im Wohnungseigentum mit 18 Wohnungen. Hiervon ist die Wohnung Top 04, Stiege 1 (B-LNR 7) bewertungsrelevant.

Makrolage³:

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung der wichtigsten Informationen.

Bundesland	Wien						
Stadt	Wien						
Einwohner	2.042.036 (Stand 01.01.2026)						
Lagebeschreibung	Wien ist die Bundeshauptstadt Österreichs und zugleich eines der neun Bundesländer des Landes. Mit rund 2 Millionen Einwohnern ist sie die größte Stadt der Republik Österreich. Aufgrund des Sonderstatus als Bundesland und Statutarstadt zugleich, verfügt Wien unter den Bundesländern über den größten Anteil von Verkehrs- und Bauflächen gemessen an seiner Größe. Wien ist in 23 Bezirke gegliedert und liegt an der Donau im Wiener Becken auf einer Seehöhe von etwa 151 m ü.A. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 414,87 km².						
Verkehrsanbindung	In Wien laufen praktisch alle wichtigen Hauptverkehrsverbindungen Österreichs zusammen. Ein umfangreiches Netz an Autobahnen und Schnellstraßen umzieht Wien. Die nationale und internationale Erreichbarkeit ist ebenso über wichtige Bahnverbindungen gegeben. Innerstädtisch besteht ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr über U-Bahnen, S-Bahnen sowie Straßenbahn- und Buslinien. Der Flughafen Schwechat befindet sich ca. 35 km oder ca. 30 min Fahrzeit vom Stadtzentrum entfernt.						
Wirtschaft	Die Wirtschaft in Wien und rund um Wien belebt die gesamte Ostregion. Viele nationale und internationale Unternehmen besitzen hier strategisch wichtige Standorte.						
Allgemeine Daten	<table> <tr> <td>Fläche des Stadtgebietes</td><td>414,87 km²</td></tr> <tr> <td>Zahl der Katastralgemeinden</td><td>89</td></tr> <tr> <td>Zahl der Stadtbezirke</td><td>23</td></tr> </table>	Fläche des Stadtgebietes	414,87 km ²	Zahl der Katastralgemeinden	89	Zahl der Stadtbezirke	23
Fläche des Stadtgebietes	414,87 km ²						
Zahl der Katastralgemeinden	89						
Zahl der Stadtbezirke	23						

³ Vgl. eigene Erhebungen, Stadt Wien, www.wikipedia.org



Abbildung: Lage der Region Wien (Quelle: Google Maps)

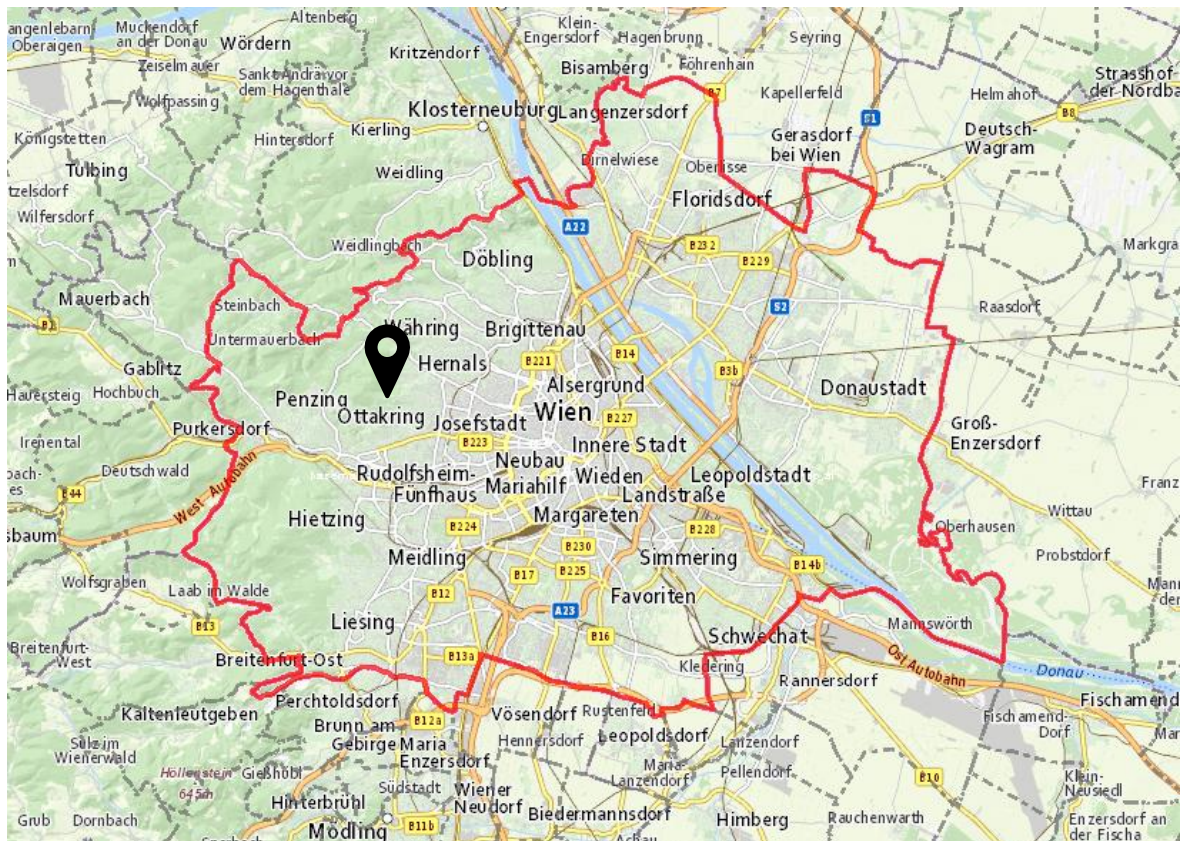


Abbildung: Makrolage Wien, Pfeil Lage des Bezirks Ottakring in Wien (Quelle: Geoland)

Mikrolage:⁴

Als Mikrolage wird das kleinräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet. Es erfolgt dabei eine Beschreibung über die Lage der Liegenschaft im Bezirk.

Anschrift	Speckbachergasse 25, 1160 Wien
Lage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirks Ottakring, in der gleichnamigen Katastralgemeinde.
Innerörtliche Lage	Das Umfeld der Liegenschaft in der Speckbachergasse 25 ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, ergänzt durch vereinzelt vorhandene kleinteilige Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen im Nahbereich. Die lokale Infrastruktur umfasst Nahversorgungseinrichtungen entlang der Thaliastraße sowie die unmittelbare Nähe zur Klinik Ottakring. Als Naherholungsgebiete dienen der Kongreßpark mit dem angrenzenden Kongreßbad sowie die Ausläufer des Wilhelminenbergs.
Einwohner	Der Bezirk Ottakring beheimatet 101.608 Einwohner (Stand 01.01.2026).
Infrastruktur Verkehr / Erreichbarkeit	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist überregional über den Wiener Gürtel (B221) sowie in weiterer Folge über die Westautobahn A1 und die Wiener Außenringautobahn A21 erreichbar. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Liegenschaft über die 250 m entfernte Straßenbahnhaltestelle <i>Wilhelminenstraße</i> mit der Linie 2 sowie über die gleichnamige Bushaltestelle mit der Linie 10A, an das öffentliche Netz angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof <i>Wien Ottakring</i> befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m und wird von der Bahnlinie S45, der U-Bahnlinie U3, der Straßenbahnlinien 44 und 46 sowie den Stadtbuslinien 45A, 46A, 46B, 48A und N46 (Nightline) bedient.
Infrastruktur des täglichen Lebens / Erreichbarkeit	Sämtliche, für eine Wohnnutzung notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kinder-versorgungsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bahn-, U-Bahn-, Straßenbahn- und Stadtbuslinien) sind in der Nähe bzw. mittelbaren Umgebung idR in sehr gutem Ausmaß vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur des täglichen Lebens ist grundsätzlich gegeben.

⁴ vgl. eigene Erhebungen, www.statistik.at, www.wien.gv.at, www.de.wikipedia.org



Abbildung: Lage des Bezirks Ottakring in Wien | Bezirksteile des Bezirks Ottakring (Quelle: Wikipedia)

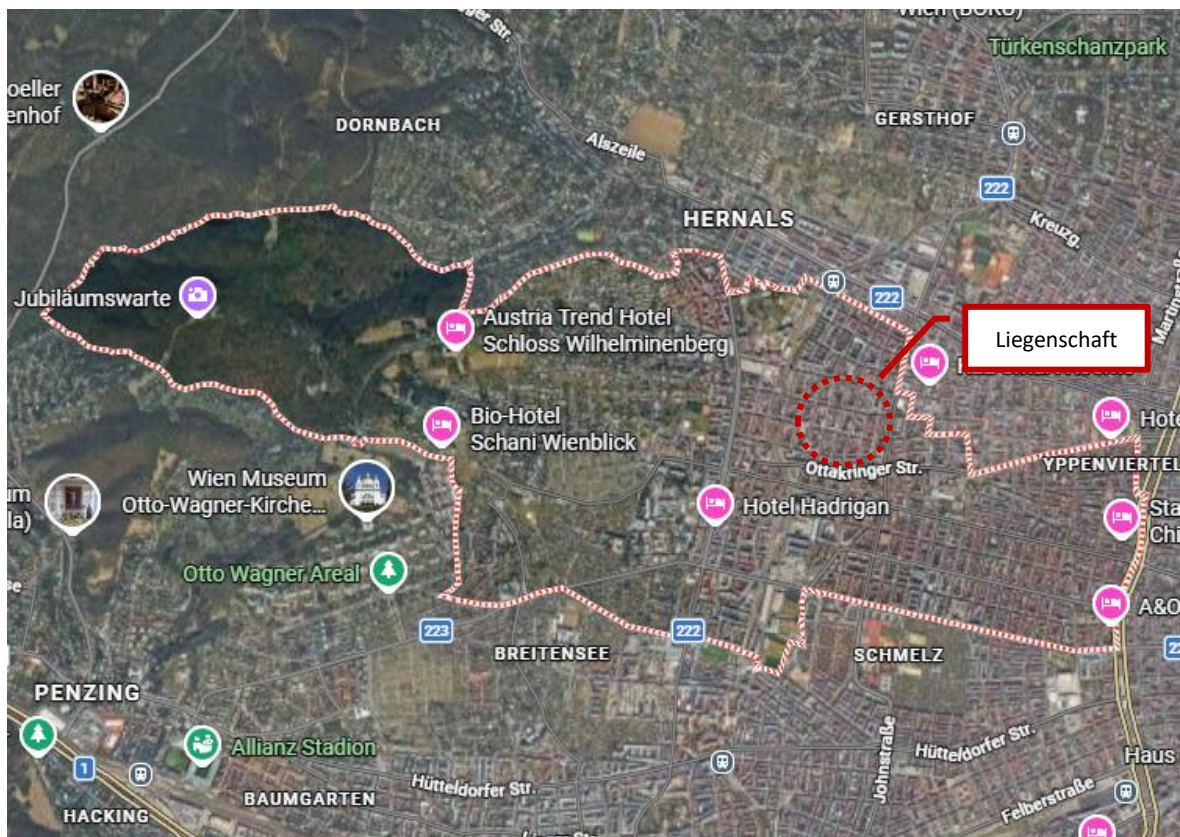


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Bezirk (Quelle: Google Maps)

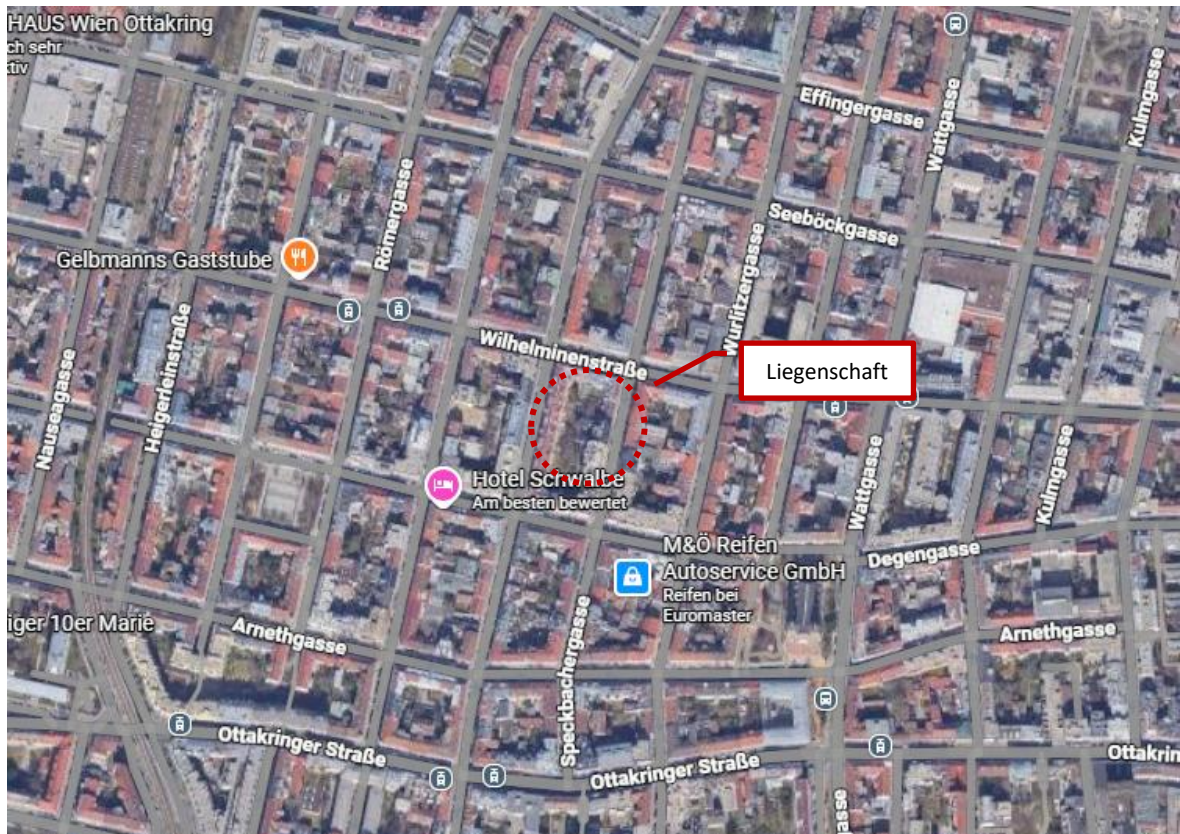


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet (Quelle: Google Maps)

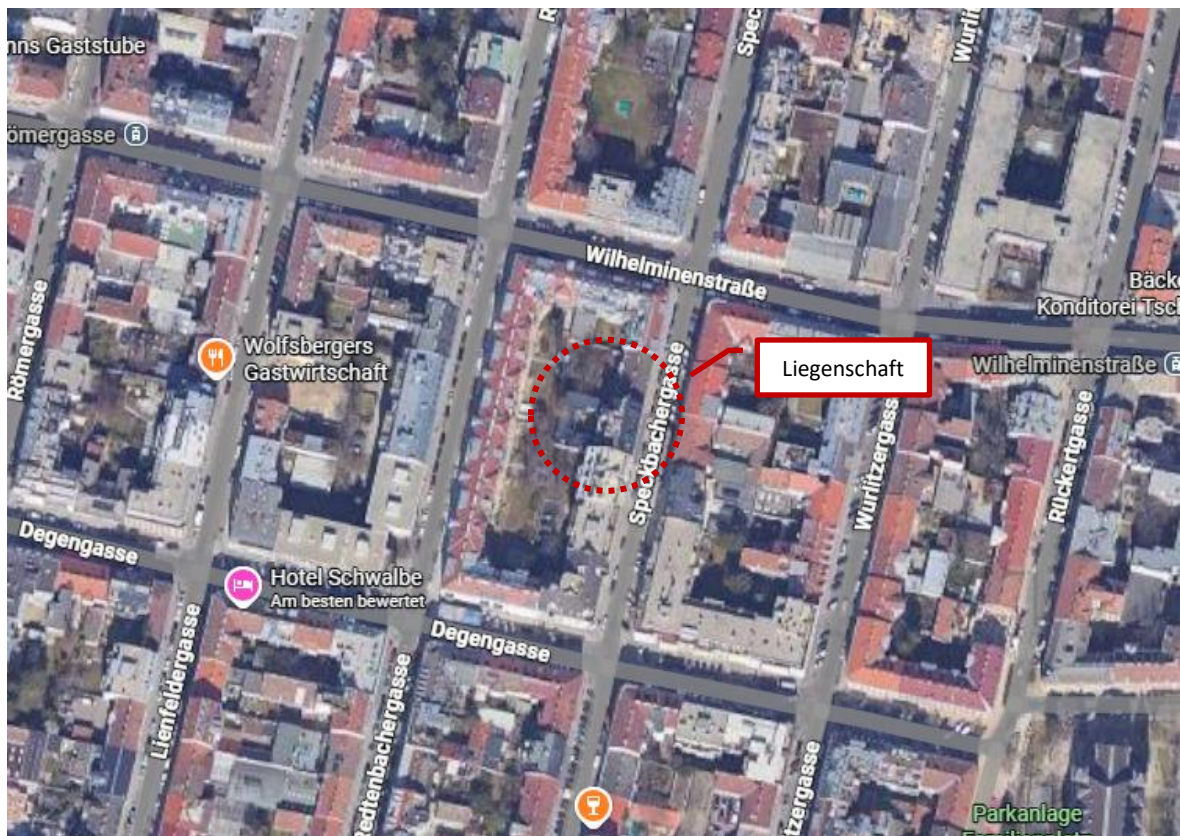


Abbildung: Lage der Liegenschaft im Stadtgebiet (Quelle: Google Maps)



Abbildung: 3D Ansicht der Liegenschaft (Quelle: Google Maps)

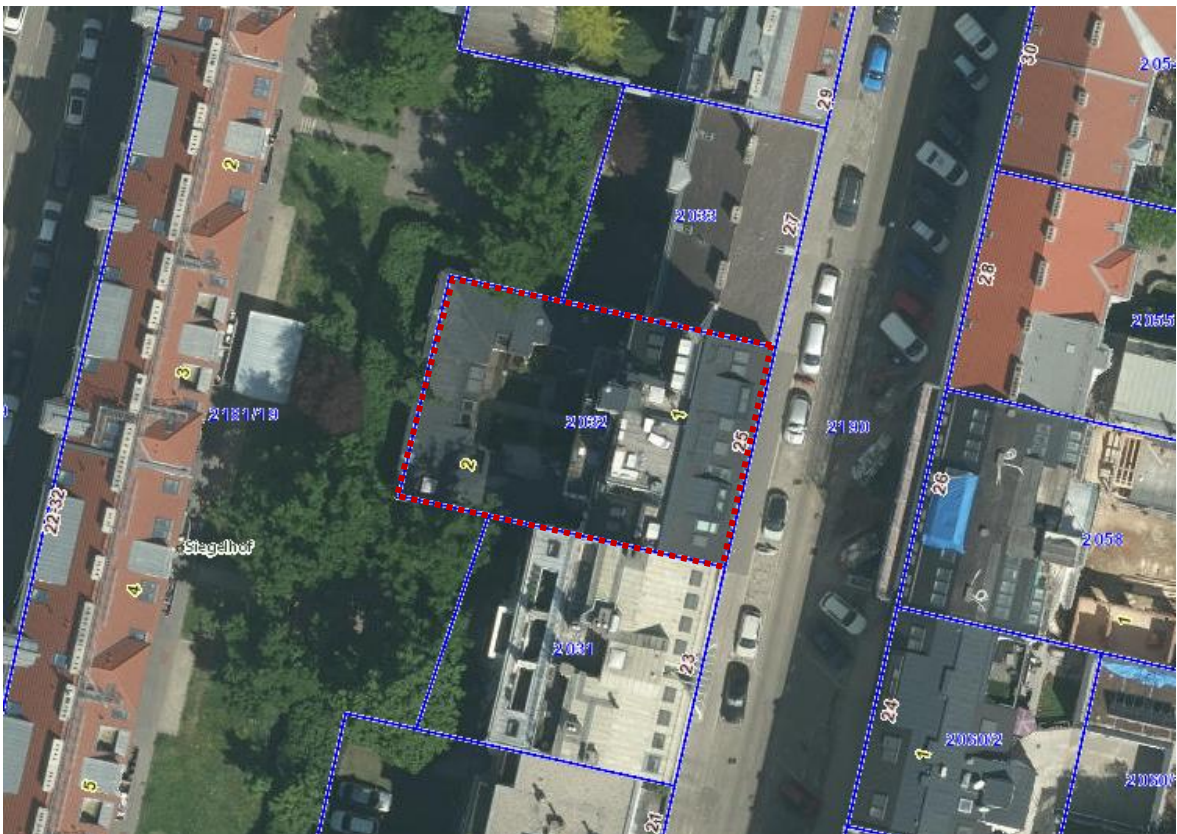


Abbildung: Lage der Liegenschaft, rot markiert (Quelle: Vienna GIS)

3.1.1 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Die Liegenschaft grenzt direkt an das öffentliche Gut (EZ 4759, GST-NR 2190, *Speckbachergasse*), der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die Speckbachergasse.

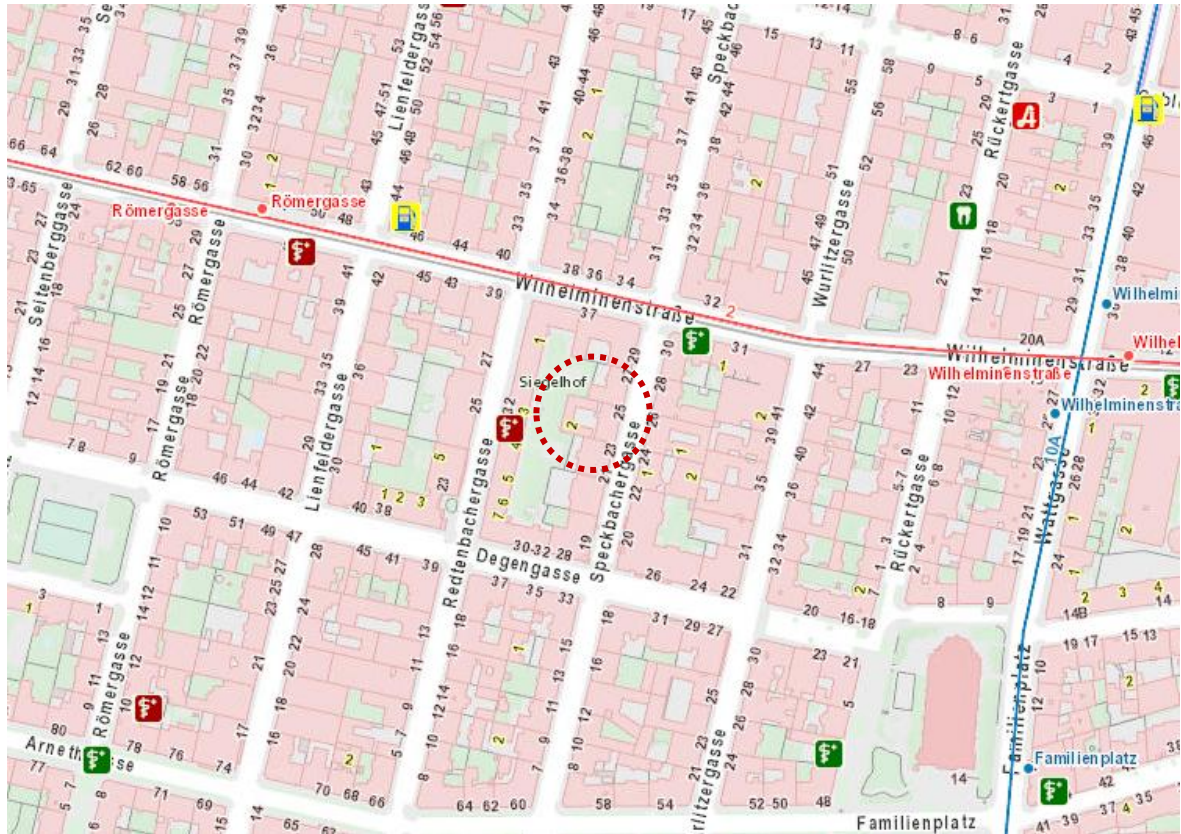


Abbildung: Lage der Liegenschaft im 16. Wiener Gemeindebezirk (Quelle: Vienna GIS; rot markiert); Angezeigt werden der öffentliche Verkehr sowie wesentliche POIs



Abbildung: öffentliche Verkehrsinfrastruktur - Schnellverbindungen mit Legende (Quelle: Wiener Linien, Pfeil: relevante Haltestelle)

3.1.2 Standortbewertung

Anhand einer Übersicht werden die wesentlichen und bereits in der Makro- und Mikroanalyse dargelegten Fakten in Standortkriterien für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgendermaßen zusammengefasst und bewertet (Basis: Wohnraumnutzung):

Standortbewertung "Wohnen" 1160 Wien, Speckbachergasse 25	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unterdurchschnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung		X				
Erreichbarkeit Individualverkehr		X				
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr		X				
Zufahrt zur Liegenschaft		X				
Infrastruktur örtlich		X				
Infrastruktur regional	X					
Nähe zum Zentrum			X			
Nähe zum Grünraum (z.B. Parkanlagen)		X				
Zukünftige Entwicklung		X				
Eignung Wohnzwecke		X				
Situation Immissionen		X				

Tabelle: vereinfachte Standortbewertung

Fazit:

Im Gesamten ist von einer bezirksbezogenen "**sehr guten**" Standorteignung für die Wohnnutzung auszugehen.

3.1.3 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse: Stromnetz der Wiener Netze
Öffentliche Wasserversorgung der Stadt Wien
Öffentlicher Schmutzwasserkanal der Stadt Wien
Gasanschluss der Wien Energie

3.1.4 Umgebungsfotos



Abbildung: Ansicht Liegenschaft



Abbildung: Ansicht Liegenschaft / Zugang zur Liegenschaft



Abbildung: Blick in die Speckbachergasse Richtung Norden



Abbildung: Blick in die Speckbachergasse Richtung Süden

3.2 Maß, Form und Topografie der Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist folgende Liegenschaft, inneliegend in der KG 01405 Ottakring:

Grundstücksnummer	Einlagezahl	Fläche lt. Grundbuch
GST-NR 2032	EZ 1017	539 m ²
GESAMT		539 m²

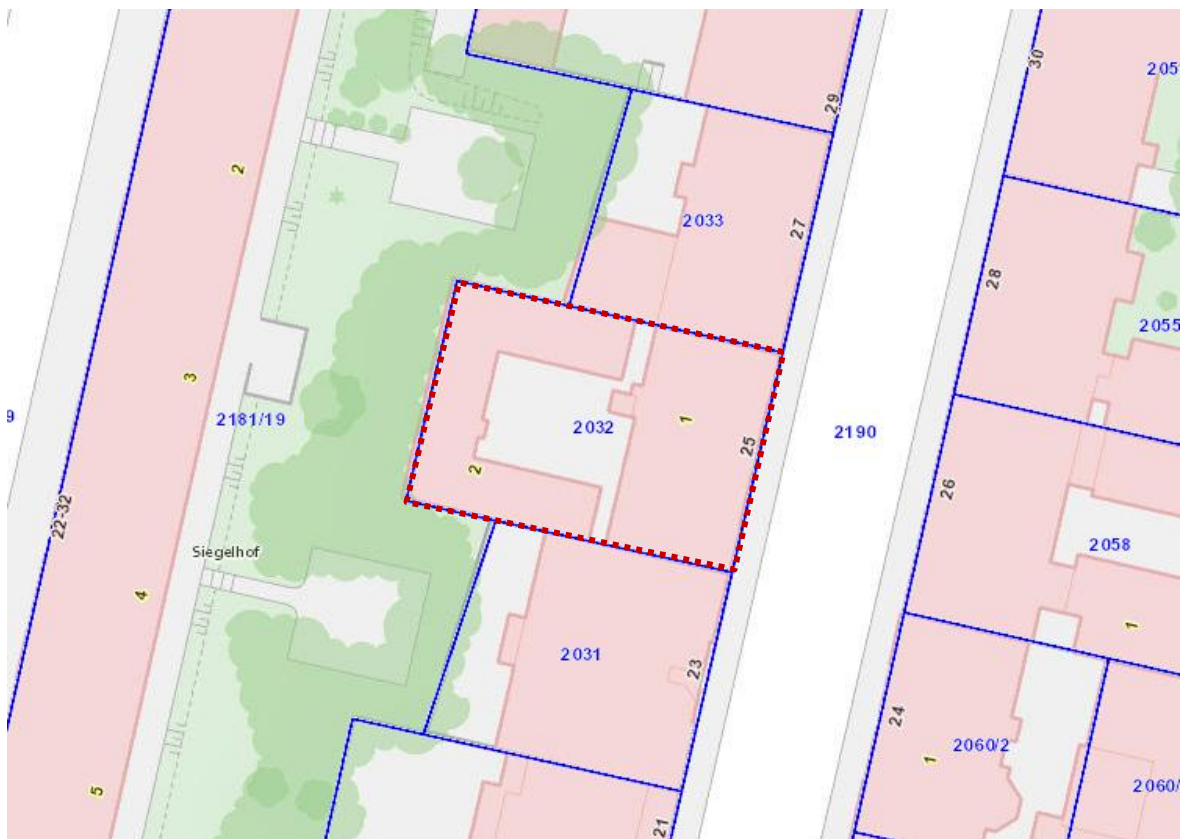


Abbildung: Lage der Liegenschaft (Quelle: Vienna GIS; rot markiert)

Die Liegenschaft weist somit eine grundbücherliche Grundstücksfläche gemäß Grundbuchauszug vom von 539 m² auf. Die Liegenschaftskonfiguration ist rechteckig (siehe o.a. Abbildung bzw. DKM), das Niveau ist nahezu eben.

Die Liegenschaft wurde noch nicht in den Grenzkataster aufgenommen. Die im Grundbuch angegebenen Flächen sind somit noch nicht als exakt zu bezeichnen. Die Grenzen sind somit im vorliegenden Kataster nicht rechtsverbindlich festgelegt. Nicht in den Grenzkataster übergeführte Grundstücke können erheblich vom Naturstand abweichen, es empfiehlt sich bei der Transaktion von größeren Liegenschaften entweder eine vorgelagerte detaillierte Prüfung der Flächen durch einen Zivilgeometer oder eine vertragliche Regelung über die tatsächlich vermessenen Flächen nach einer Grenzverhandlung (wobei naturgemäß eine Bandbreite in beide Richtungen bestehen kann).

Gemäß BEV kann mit folgenden Genauigkeiten gerechnet werden:

	Grenzpunkte				Flächen		
	cm-Bereich	cm- bis dm-Bereich	dm- bis m-Bereich	m-Bereich	hohe Präzision	Unschärfen <10%	Unschärfen >10%
Grenzkataster	✓				✓		
Grundsteuernkataster mit Folgevermessungen (zur Gänze)		✓			✓		
Grundsteuernkataster mit Folgevermessungen (Teil)			✓			✓	
Grundsteuernkataster ohne Folgevermessungen				✓			✓

Abbildung: Genauigkeit von Grenzen (Quelle: BEV)

3.3 Rechtliche Erhebungen, Grundlagen

Gutsbestand (A1 und A2 Blatt) eingeschränkt auf B-LNR 7

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 1017
BEZIRKSGERICHT Hernals

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: SIEBEN DÖRFER* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1294/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2032 GST-Fläche 539
Bauf. (10) 410
Bauf. (20) 129 Speckbachergasse 25
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****

Eigentum (B Blatt) eingeschränkt auf B-LNR 7

***** B *****
7 ANTEIL: 42/1123
SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)
ADR: Marc-Aurel-Straße 4/16, Wien 1010
a 3466/2024 IM RANG 5067/2018 Anwartschaftsvertrag 2019-11-21
Eigentumsrecht
b 3466/2024 IM RANG 5067/2018 Wohnungseigentum an W Top 4 Stiege 1
c 1294/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11
(2 S 36/26w - HG Wien)

Lasten (C Blatt) eingeschränkt auf B-LNR 7

***** C *****
8 a 5067/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an W Top 9 für
Mag. Christine Ziss geb 1982-04-29
20 auf Anteil B-LNR 7
a 1306/2021 Pfandurkunde 2021-02-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 77960y)
b gelöscht

Rechte, Anmerkungen (A2 Blatt)

keine

Dienstbarkeiten, Lasten (C Blatt)

LNR 8a, TZ 5068/2018

Die Urkunde vom 18. April 2018 dokumentiert die Zusage der Projekterrichtungsgesellschaft Speckbachergasse 25 GmbH (FN 464097 x) als grundbücherliche Eigentümerin und Wohnungseigentumsorganisatorin, Mag. Christine Ziss (geb. 29.04.1982) Wohnungseigentum an der Wohnung Top 9 im 1. Dachgeschoß der Liegenschaft EZ 1017, KG 01405 Ottakring (GST-NR 2032) einzuräumen. Gleichzeitig erteilt die Gesellschaft ihre Zustimmung zur grundbücherlichen Anmerkung dieser Zusage gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002.

Daraus ist keine Bewertungsrelevanz abzuleiten.

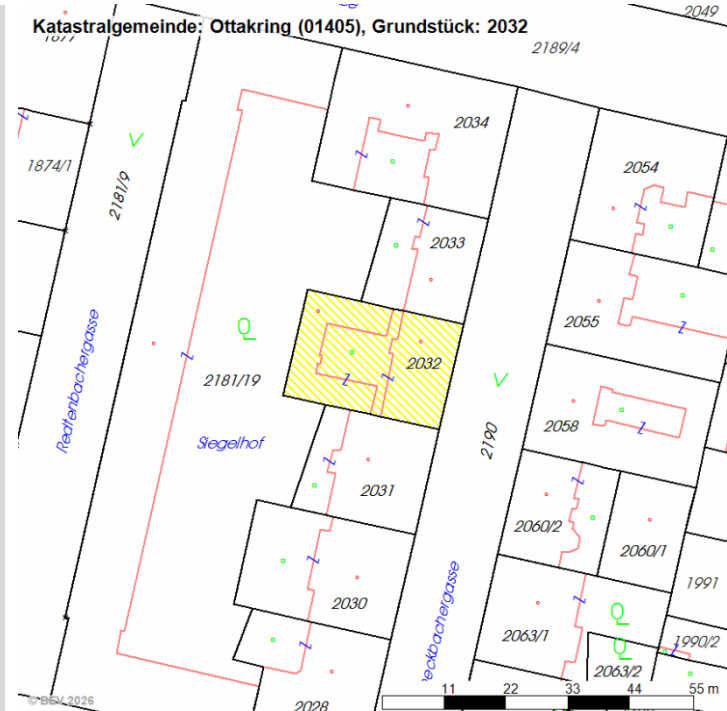
Pfandrechte (C Blatt)

Die Bewertung erfolgt hinsichtlich intabulierter Pfandrechte geldlastenfrei

Außerbücherliche Lasten

Es wird gemäß Auskunft des Eigentümers angenommen, dass die gegenständliche Liegenschaft frei von außerbücherlichen Lasten ist. Es wurden keine außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

Digitale Katastermappe (DKM)



Grenzkataster

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich w.o.a. noch nicht im Grenzkataster.

Nutzung derzeit

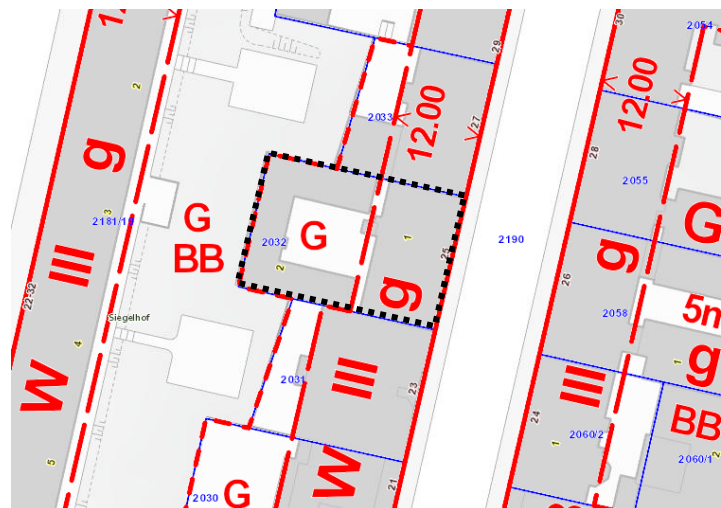
Das Gesamtobjekt wird gemäß der vorhergesehenen Widmungen (Wohnen) genutzt. Von einer widmungskonformen Nutzung wird in der Bewertung somit ausgegangen.

Wohnungseigentum

An der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan

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



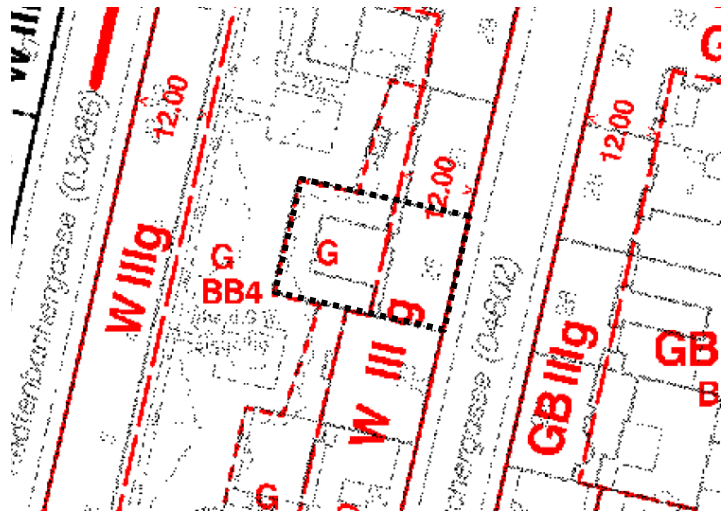
Anmerkungen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

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

Widmung: W – Wohngebiete
Bauklasse: III
Bauweise: g – geschlossene Bebauung,
Zusätzl. Festl.: 12,00 m Trakttiefe, G – gärtnerische
Ausgestaltung (hofseitig)

Samt Auszug aus dem Plandokument 7573
vom 19. Mai 2004, Pr. Zl. 1810/2004-GSV

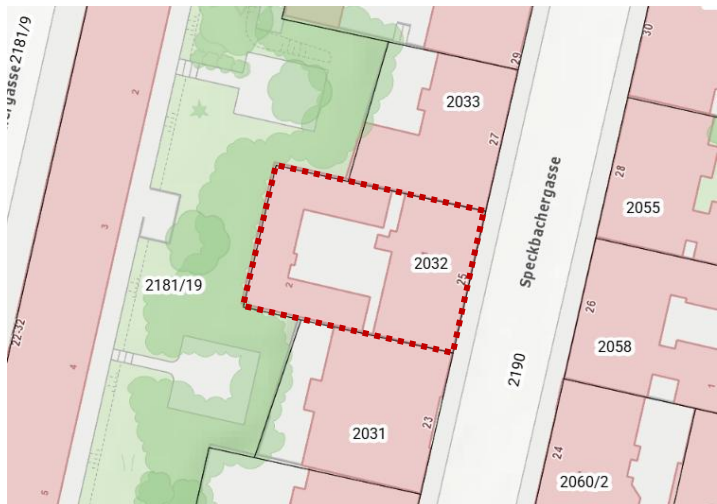
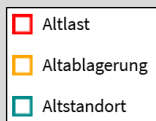
Auszug aus dem Plandokument 7573



Grundsätzlich wird im Gutachten von einer
widmungskonformen Bebauung und Nutzung der
Liegenschaft ausgegangen.

Altlasten GIS

Quelle: altlasten.gv.at



Die gegenständliche Liegenschaft ist (derzeit) nicht im
Altlastenatlas verzeichnet. Die gegenständliche
Liegenschaft ist somit gemäß o.a. Informationen vermutlich
nicht kontaminiert. In der Bewertung wird jedenfalls von
einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

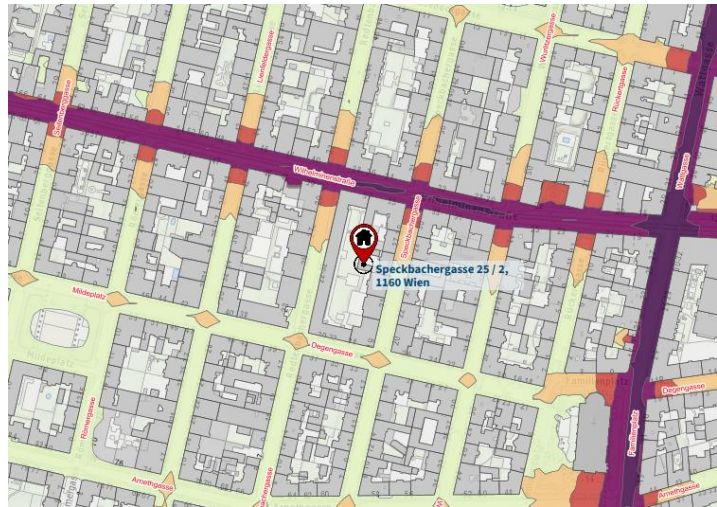
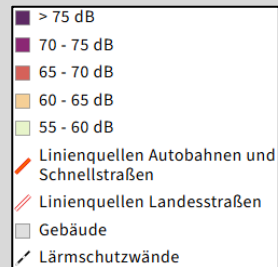
Anmerkungen zum Altlasten GIS

Quelle: Altlastensanierungsgesetz –
ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idF BGBl. I Nr.
30/2024

Der Altlastenatlas ist eine digitale Datenbank, die
Informationen zu Altablagerungen, Altstandorten und
Altlasten enthält. Diese wird von der Bundesministerin für
Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und
Technologie geführt. Ziel des Altlastenatlases ist die
transparente Speicherung und Aufbereitung von Daten zu
potenziellen Umweltrisiken und Kontaminationen. Auf der
Webseite www.altlasten.gv.at werden Standorte
veröffentlicht, bei denen eine erhebliche Kontamination
oder ein Risiko vorliegen könnte. Dies umfasst auch deren
Risikoabschätzungen und Prioritätenklassifizierungen.

Lärmkataster (Straßenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

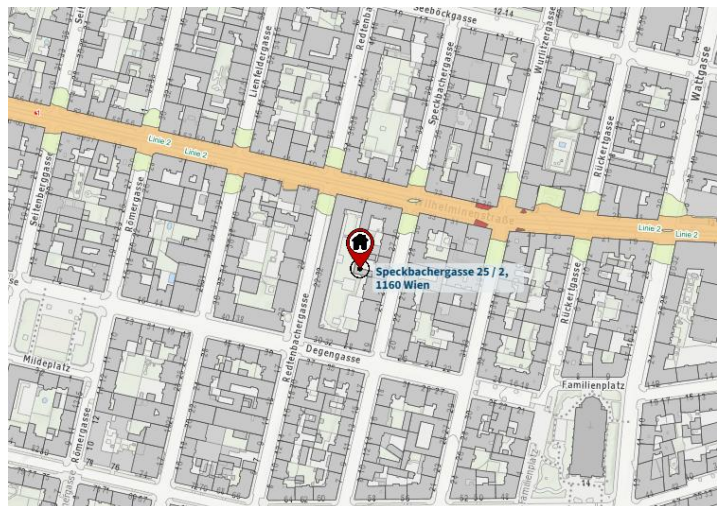
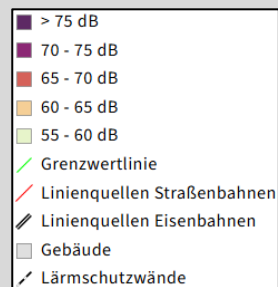
Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at



Derzeit treten auf der Liegenschaft Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr von 60 bis 65 dB (straßenseitig an der Speckbachergasse) auf.

Lärmkataster (Schienenverkehr 2022, 24h Durchschnitt)

Quelle: „Lärminfo“ auf www.laerminfo.at



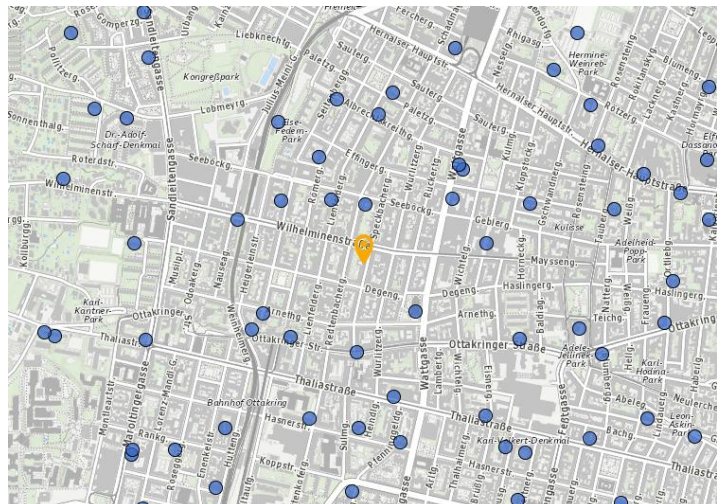
Derzeit treten auf der Liegenschaft keine Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf.

Fazit Lärmimmissionen

Es wirken keine bewertungsrelevanten Lärmimmissionen auf die Liegenschaft ein.

Mobilfunkkataster

Quelle: BMVIT – Senderkataster auf www.senderkataster.at



In mittelbarer Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehrere Mobilfunksendeanlagen.

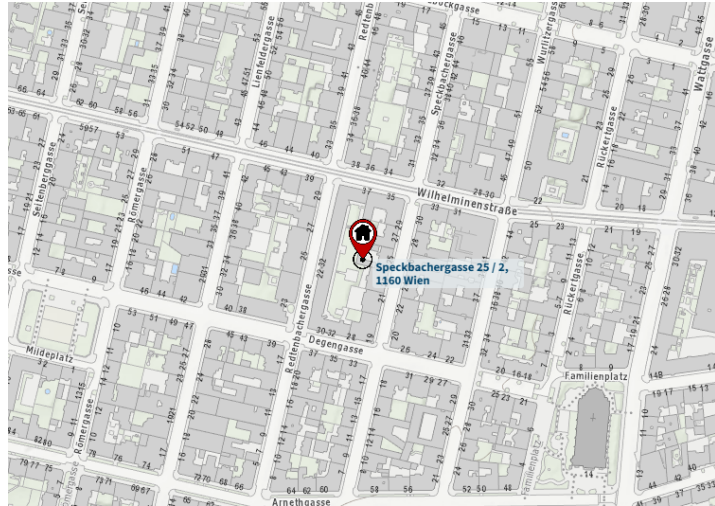
Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der innerstädtischen Lage von keiner Relevanz für die Bewertung auszugehen.

Geruchsimmissionen

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren keine Geruchsimmissionen wahrnehmbar.

Naturgefahren

Quelle: www.hora.gv.at



Laut des elektronischen Auskunftssystems „HORA- Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria“ des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Risikozone hinsichtlich der Umweltgefahr Hochwasser.

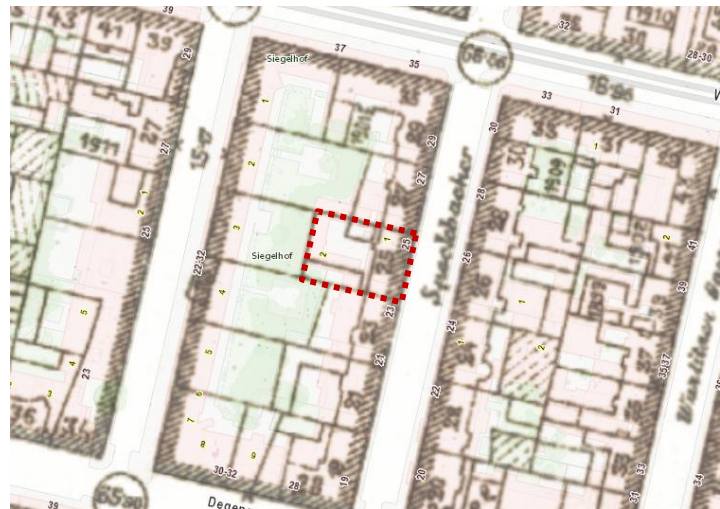
HORA-Pass:

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

Kriegsschadenkataster

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

	Totalschaden
	Ausgebrannt
	Schwerer Schaden
	Leichter Schaden
	Bombentreffer
	Beschuss



Auszug aus dem Kriegssachschadenplan aus 1946. Es sind keine Schäden verzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Liegenschaft frei von Kriegsrelikten und sonstigen Altlasten ist.

3.4 Technische und wirtschaftliche Objektbeschreibung

3.4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Wohnhausanlage auf EZ 1017

Die Liegenschaft stellt ein typisches Wiener Zinshaus dar, bestehend aus zwei Stiegen (gemäß Nutzwertgutachten). Das ursprünglich zweigeschoßige Wohnhaus wurde saniert und um ein Vollgeschoß sowie zwei Dachgeschoße aufgestockt, der im Innenhof gelegene Gebäudekomplex wurde ebenfalls saniert.

Die Wohnhausanlage verfügt seit Fertigstellung der Sanierung im Jahr 2021 über 18 Wohnungen mit Freiflächen in Form von (Dach-)Terrassen, Loggien und Balkonen. Im Zuge der Komplettsanierung wurde eine Personenliftanlage errichtet. Der Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus erfolgt mittig des Gebäudes von der Speckbachergasse aus. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil bzw. Kellerersatzraum zugeordnet, darüber hinaus verfügt die Anlage über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Zugang, Zufahrt

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Speckbachergasse aus.

Bauweise

Massive Bauweise (Ziegel, Stahlbeton, Tramdecken)

Baujahr

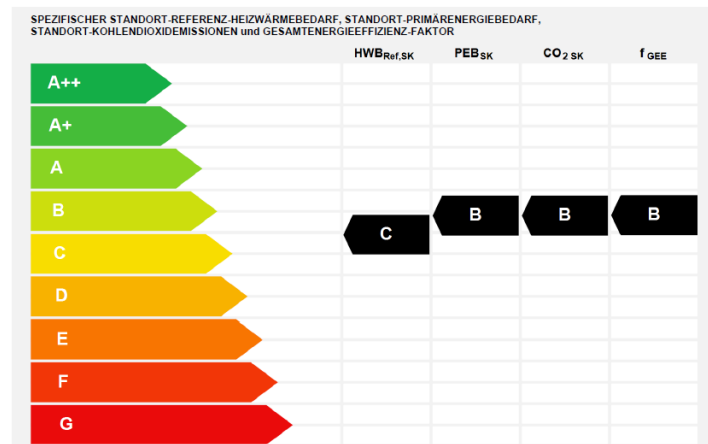
Gemäß der Gebäudeinformationsdatenbank der Stadt Wien⁵ wurde das Zinshaus ursprünglich in der Periode der Gründerzeit errichtet (Periode zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bis 1918). Der Umbau bzw. die Sanierung erfolgte ca. im Jahr 2021.

⁵ vgl. www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gebaeuedaten.html

Geschosse	Stiege 1: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse, 2 Dachgeschosse Stiege 2: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1 Obergeschoss
Liftanlage	Eine Liftanlage ist vorhanden.
Allgemeinräume und Allgemeinflächen	Auf der Liegenschaft bestehen Allgemeinflächen in Form eines Müllraumes, KIWA- und Fahrradabstellbereiche und die üblichen Technikräume.
Haustechnik	Die Beheizung erfolgt mittels Erdgas.

Energieausweis

Quelle: abgefragt bei Exploreal



Gemäß Energieausweis vom 25.01.2018 von der Fa. Ingenieurbüro für Bauphysik Christian Jachan GmbH&CoKG ergeben sich folgende Werte hinsichtlich des Heizwärmebedarfs und der Energieeffizienzklasse:

Gebäudeteil	Energie-effizienzklasse	HWB _{Ref,SK}	f _{GEE}
EG – 2. OG u. Hoftrakt	„B“	51,3 kWh/m²a	0,94

3.4.2 Fotos der Liegenschaft (gemäß äußerliche Befundaufnahme)



Abbildung: Ansicht Liegenschaft



Abbildung: Zugang zur Liegenschaft

3.4.3 Beschreibung Wohnung Top 4 Stiege 1

Lage, Zugang, Orientierung

Die gegenständliche Eigentumswohnung Wohnung Top 4 befindet sich im 1. Obergeschoss der Stiege 1 (Straßentrakt) der Liegenschaft. Der Zugang erfolgt über einen zentralen Erschließungsgang. Die Wohnung ist sowohl nach Osten (Richtung Speckbachergasse) als auch Richtung Westen, zum Innenhof orientiert (2-seitige Belichtung).

Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten

Nutzfläche ca.: **38,56 m²**
Loggia ca.: 8,90 m²
Nutzfläche gewichtet (Loggia 25 % gew.) ca.: 40,79 m²
Nutzfläche gesamt ca.: 47,46 m²

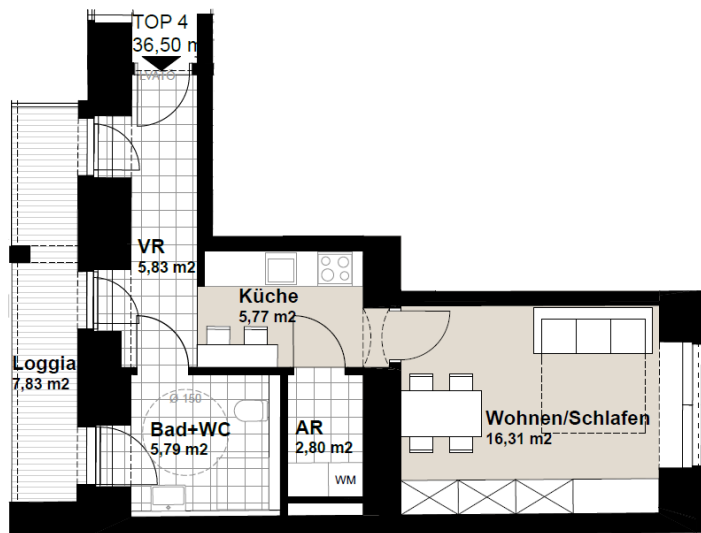
Die Nutzfläche gesamt in Höhe von ca. 47,46 m² wird für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen herangezogen, während für die Ermittlung des Vergleichswertes die gewichtete Nutzfläche von ca. 40,79 m² als Basis dient.

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

1160 Wien, Speckbachergasse 25					
Geschoß / Top Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfläche [m ²]	Nutzwert [NW/m ²]	Einzel-NW	Gesamt-NW
Top 4	WOHNUNG	38,56 m ²	1,000	38,56	42
	Loggia (hier: 25% vom Wohnnutzwert)	8,90 m ²	0,250	2,23	
	Wohnnutzwert			40,79	
	Zubehör			41	
	ER 4/STG1	0,98 m ²	0,200	0,20	1

Grundrissplan Wohnung

Verkaufsplan, abgefragt bei Exploreal



Anmerkung: Die Flächenangaben weichen von jenen des Nutzwertgutachtens geringfügig ab, für die Bewertung werden die Flächen des Nutzwertgutachtens herangezogen.

Raumeinteilung der Wohnung gem. Planunterlagen

Vorraum
Küche
Bad und WC
Abstellraum
Wohn-/Schlafzimmer
Loggia

Zubehör gem. WEG	Der Wohnung ist der Einlagerungsraum 4 (ER 4/STG 1) mit einer Nutzfläche von ca. 0,98 m ² als Zubehör WE zugeordnet.
Freiflächen des WE Objektes	Loggia ca. 8,90 m ²
Zustandsbeschreibung	Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde die gegenständliche Wohnung im Zuge der Sanierungsarbeiten 2021 komplett saniert. Da eine Befundaufnahme nicht durchgeführt werden konnte, wird in der Bewertung von einem guten Zustand ausgegangen.
Zustandsbeurteilung	Zustandsnote gem. Heideck: 2,0 ⁶
Ausstattung, wesentliche Merkmale <i>Bau- und Ausstattungsbeschreibung, abgefragt bei Exploreal</i>	<u>Böden</u> : Parkett in Wohnbereichen, Fliesen in Bad, WC und Abstellraum <u>Türen</u> : Holztüren <u>Wände/Decken</u> : Weiß gestrichen, Fliesen in Bad und WC <u>Bad/WC</u> : Waschbecken, Badewanne, WC sowie übliche Sanitärausstattung, vollständig gefliest <u>Küche</u> : nicht vermietetseitig eingebaut <u>Freifläche</u> : Loggia zum Innenhof
Zubehör gem. LBG	Als Zubehör werden Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, bezeichnet. ⁷ Im gegenständlichen Fall ist gemäß Auskunft des Eigentümers kein Zubehör im Sinne der Bewertungslehre vorhanden (es wird vermietetseitig keine Küche zur Verfügung gestellt).
Barrierefreiheit	Es ist ein Personenaufzug vorhanden.

3.4.4 Ertragslage

Die gegenständlichen baulichen Anlagen liegen grundsätzlich im Vollanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz). Für die Bestandseinheiten gilt hinsichtlich der Mietzinsbildung: bei Wohnzwecken unter 130 m² Nutzfläche Richtwertmietzins gem. §16 (2) bis (4).

Im gegenständlichen Fall ist die derzeitige Ertragslage der bewertungsgegenständlichen Wohnung, mit einem IST-HMZ von ca. € 1,24 pro m² Nutzfläche, als underrented zu bezeichnen ist. Es wird ein unbefristetes Mietverhältnis unterstellt, der (aktuelle) Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Es gilt dabei festzuhalten, dass dem Sachverständigen keine Informationen zu etwaigen Eintrittsberechtigten vorliegen. Sofern eintrittsberechtigte Personen von ihrem Recht Gebrauch machen, kann dies zu wesentlichen Abweichungen der getroffenen Annahmen führen.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen nach dem Ableben der Mieterin am Endverbrauchermarkt veräußert werden.

Die Lebenserwartung wird bewertungsseitig anhand der statistischen Lebenserwartung der Mieterin ermittelt, wobei die aktuellen geglätteten Sterbetafeln der Statistik Austria 2022/2024

⁶ Gut: kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt

⁷ vgl. ÖNORM B 1802, S. 2

herangezogen werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers ist die Mieterin zum Bewertungsstichtag ca. 73 Jahre alt. Daraus ergibt sich eine fernere Lebenserwartung von ca. 14 Jahren.

Es wird in der Bewertung der Ertragswert der baulichen Anlagen aus dem bestehenden Mietverhältnis bis zum angenommenen Zeitpunkt des Ablebens ermittelt. Die Gesamtaufstellung über die Mietzinse ist gemäß vorliegender Zinsliste aus April 2026 untenstehend angeführt:

NF- und HMZ-Aufstellung gem. Zinsliste aus April 2026, Wien 1160, Speckbachergasse 25				
Stiege	Top (Bezeichnung)	Nutzfläche gesamt	HMZ IST pro m ² Nutzfläche	HMZ IST p.m.
Stiege 1	Top 04	47,46 m ²	€ 1,07	€ 50,68
Nutzfläche Gesamt		47,46 m²		€ 50,68
Hauptmietzins IST pro Monat (p.m.; Rohertrag)				€ 50,68
Hauptmietzins IST pro Jahr (p.a.; Rohertrag)				€ 608,16

Abbildung: Mietzinsaufstellung gemäß Zinsliste aus 04/2026

Der aktuelle IST-Mietzins beträgt somit ca. **€ 50,68 pro Monat** bzw. ca. **€ 608,16 pro Jahr**.

Ertragslage Verkauf

Die Ertragslage über die Verkaufspreise der Wohnung nach Freiwerden (= Ableben der Mieter) wird anhand von Markterhebungen evaluiert. Aufgrund der oben angeführten Annahmen wird somit eine Prognose (SOLL) über den zukünftig wahrscheinlich zu erzielenden Verkaufspreis erstellt. Aufgrund von in der näheren Umgebung erfolgten Transaktionen von gebrauchten Eigentumswohnungen konnten die unten angeführten Vergleichspreise (tatsächlich transaktionierte Eigentumswohnungen, idR bereinigt um Stellplätze und Steuern), welche die Basis für die gegenständliche Wohnung anzusetzenden Verkaufspreis darstellt, erhoben werden.

NR	KG	EZ	TZ	Jahr	V-Datum	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]	Anpassung (Zeit) ¹ Jahre / Faktor		Preis/m ² [€]
1	01405	750	2443	2024	12.03.2024	50,92	250.000	4.909,66	2,13	1,1050	5.425,27
2	01405	746	5652	2025	17.10.2025	53,38	150.000	2.810,04	0,54	1,0256	2.882,09
3	01405	4183	4892	2025	05.08.2025	66,63	195.000	2.926,61	0,74	1,0353	3.029,93
4	01405	577	271	2026	18.12.2025	44,03	140.000	3.179,65	0,37	1,0175	3.235,29
5	01405	1589	1345	2025	18.02.2025	42,90	222.500	5.186,48	1,20	1,0579	5.486,64
6	01405	1581	1424	2025	24.01.2025	47,00	180.000	3.829,79	1,27	1,0614	4.064,75
7	01405	1229	4445	2025	19.08.2025	41,12	312.000	7.587,55	0,70	1,0334	7.840,69
8	01405	2791	1272	2024	01.02.2024	69,00	280.000	4.057,97	2,25	1,1113	4.509,43
9	01405	1916	1174	2025	20.02.2025	25,09	65.000	2.590,67	1,19	1,0574	2.739,32
10	01405	1916	3538	2025	20.06.2025	34,86	142.000	4.073,44	0,86	1,0411	4.241,03
11	01405	1523	1186	2026	05.03.2026	40,00	140.000	3.500,00	0,15	1,0071	3.524,70
12	01405	1523	682	2026	19.01.2026	47,69	274.000	5.745,44	0,28	1,0132	5.821,36
13	01405	5056	1884	2024	05.04.2024	68,23	240.000	3.517,51	2,07	1,1019	3.876,00
14	01405	813	5221	2024	31.10.2024	29,54	114.450	3.874,41	1,50	1,0729	4.156,69
15	01405	802	1356	2025	26.02.2025	58,73	270.000	4.597,31	1,18	1,0569	4.858,81
16	01405	802	3982	2024	02.08.2024	50,00	294.000	5.880,00	1,74	1,0850	6.379,78
17	01405	802	5976	2024	23.10.2024	53,30	335.000	6.285,18	1,52	1,0739	6.749,43
18	01405	5037	1380	2026	03.12.2025	37,00	130.000	3.513,51	0,41	1,0194	3.581,70
19	01405	83	4725	2024	24.09.2024	56,04	291.000	5.192,72	1,60	1,0779	5.597,23
20	01405	890	5138	2025	16.09.2025	37,86	143.500	3.790,28	0,62	1,0295	3.902,07
21	01405	3571	444	2026	25.11.2025	61,84	184.993	2.991,48	0,43	1,0204	3.052,40
22	01405	1386	596	2025	14.01.2025	40,37	141.000	3.492,69	1,29	1,0623	3.710,45
23	01405	2879	4659	2025	22.05.2025	62,00	330.000	5.322,58	0,94	1,0451	5.562,39
24	01405	324	5991	2024	20.11.2024	36,00	120.000	3.333,33	1,44	1,0698	3.566,14
25	01405	324	2229	2025	27.03.2025	27,60	112.000	4.057,97	1,09	1,0524	4.270,73

Bewertungsstichtag **30.04.2026**

Die Kaufpreise, die deutlich bereits vorab oder nach Auswertung außerhalb der Maximal- bzw. Minimalwerte des Ausreißertests liegen, werden ausgeschieden.

Der Mittelwert der verbleibenden Preise wird neu berechnet und ergibt dieser den vorläufigen Vergleichswert.

¹Die Anpassung erfolgt gemäß IPS der WKÖ von 2022 bis 2026:

Eigentumswohnungen gebraucht Wien 1160 (durchschn. Wohnwert, s.g. Wohnlage)

	Zeitraum	durchschnittliche Marktentwicklung p.a.	Gewichtung	gewichteter Mittelwert
Preisentwicklung	2022-2023	9,75%	5,00%	4,84%
	2023-2024	3,04%	15,00%	
	2024-2025	8,60%	30,00%	
	2025-2026	2,64%	50,00%	

100,00%

Mittelwert gerundet	4,80%
----------------------------	--------------

arithmetisches Mittel 4.482,57 €

Ausreißertest:	
125% (vom Mittelwert)	5.603,22 €
75% (vom Mittelwert)	3.361,93 €

arithmetisches Mittel NEU	4.395,88 €
gerundet	4.400,00 €

Abbildung: Erhobene Vergleichspreise aus Transaktionen in der KG 01405

Erläuterungen zur Vergleichspreiserhebung (Wohnungen):

Marktentwicklung: Es wird die durchschnittliche Marktentwicklung von Eigentumswohnungen im **Bezirk Ottakring** in Anlehnung an die Daten des IPS von 2022 – 2026 zugrunde gelegt (gebrauchte Eigentumswohnungen, sehr gute Lage). Die gegenständliche Marktentwicklung wird als örtlicher Marktindikator angesehen. Die einzelnen Jahreswerte werden mit einer Gewichtung „abgedämpft“ (je länger der ermittelte Jahreswert zurückliegt, desto höher erfolgt die „Abdämpfung“).

Zeitanpassung: Anhand der erhobenen Marktentwicklung (p in % p.a., $q=1+p$) und dem Zeitraum (n) wird die wahrscheinliche, durchschnittliche Marktentwicklung (q^n) des jeweiligen Vergleichspreises vom Verkaufsabschluss bis zum Bewertungszeitraum dargestellt. Der angegebene Wert von **4,80 %** versteht sich somit retrograd als wahrscheinliche Marktentwicklung p.a. im angegebenen Zeitraum.

Der örtliche Vergleichswert für gebrauchte Wohnungen (durchschnittlicher Verkaufspreis) liegt bei ca. **€ 4.400,-- pro m² Nutzfläche**.

In Anbetracht der aktuellen Marktkennzahlen sowie der herangezogenen Vergleichswerte erscheint die oben angeführte Einschätzung des durchschnittlichen Verkaufspreises in einer Bandbreite grundsätzlich plausibel. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine detaillierte Befundaufnahme der bewertungsgegenständlichen Wohnung durchgeführt werden konnte und zu den Vergleichswerten gebrauchter Wohnungen in der Regel keine umfassenden Informationen hinsichtlich Ausstattungsstandard oder Erhaltungszustand vorliegen. Es wird von einem guten Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung ausgegangen.

3.4.5 Bau- und Erhaltungszustand Gebäude

Bei den baulichen Anlagen wird von einem Bauwerk ausgegangen, dessen Grundsubstanz ein relativ hohes Alter (ca. 100 Jahre) aufweist. Die Liegenschaft wurde ca. im Jahr 2021 umfassend saniert und es wird daher von einem „guten“ Erhaltungszustand ausgegangen. Es wird daher sowohl für die baulichen Anlagen im Allgemeinen als auch für das bewertungsrelevante WE Objekt (siehe Punkt 3.4.3) von einem „guten“ Erhaltungszustand ausgegangen.

Zustandsbeurteilung nach HEIDECK⁸:

Zustand	Beschreibung	Note
Sehr gut	keine erkennbaren Abnutzungen bzw. durch Sanierung in einen neuwertigen Zustand gebracht	1
Gut	kaum abgenutzt bzw. abgewohnt, regelmäßige Instandsetzungen sind erfolgt, Sanierungen/ Verbesserungsmaßnahmen sind punktuell und teilweise individuell aus Nutzungsüberlegungen durchzuführen	2
Durchschnittlich	seit der Errichtung/letzten Sanierung wurden keine durchgreifenden Erneuerungen oder Ver-besserungen durchgeführt	3
Renovierungsbed.	renovierungs-, sanierungsbedürftig, überdurch-schnittlich stark abgenutzt	4
Unbrauchbar	nicht nutzbar, erst nach Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen wieder verwendungsfähig	5

3.4.6 Baurecht, Genehmigungsstatus

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.

3.5 Abgabenrückstände

Es wurden von der Behörde keine Abgabenrückstände bekannt gegeben. Es wird sohin in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine öffentlichen Abgabenrückstände auf der Liegenschaft aushaften.

3.6 Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz im gegenständlichen Fall nicht erhoben.

⁸ Vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 520

4. Gutachten

4.1 Allgemeines

Im Gutachten wird die fachkundige Bewertung des Befundes durchgeführt. Gemäß Auftrag soll das gegenständliche Gutachten den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Liegenschaft EZ 1017, inliegend in KG 01405 Ottakring (eingeschränkt auf B-LNR 7, WE Objekt W Top 4 Stiege 1), zum Bewertungsstichtag bestimmen. Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG §2 (2) als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für die Bewertungliegenschaft erzielt werden kann.

Sämtliche den Verkehrswert beeinflussenden Parameter sind somit objektiv zu beurteilen. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich der Preis einer Ware nach Angebot und Nachfrage richtet. Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. müssen unbeachtet bleiben.

Dazu normiert das LBG unter §2:

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.⁹

Der ermittelte Verkehrswert entspricht somit dem Marktwert. Der Marktwert ist der in Europa und international harmonisierte Wertbegriff für den aktuellen Wert (am Bewertungsstichtag), den eine Immobilie repräsentiert.¹⁰

4.2 Methode der Wertermittlung

4.2.1 Allgemeines

In § 3 LBG ist normiert, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören gem. LBG vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie zuletzt auch das Residualwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

Dazu normiert das LBG unter § 3:

§ 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.

⁹ vgl. Z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

¹⁰ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 46

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.¹¹

Im Zuge der Liegenschaftsbewertung muss die Frage beantwortet werden, welches der im LBG normierten Verfahren das ehestens Geeignete für den jeweiligen Fall ist. Die im LBG angeführten Verfahren genießen eine gewisse Vorrangstellung gegenüber anderen Verfahren. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes hat der Sachverständige die Aufgabe, den Interessensausgleich zwischen Anbietern und Nachfragern zu prognostizieren. Dieser Ausgleich mündet im Verkehrswert (= Marktwert), also einem Ergebnis, dem beide Seiten aller Wahrscheinlichkeit nach zustimmen würden. Die Auswahl des Bewertungsverfahrens muss somit die Denkhaltung am Markt widerspiegeln und auf den (fiktiven) Interessensausgleich abstellen.¹²

4.2.2 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren errechnet den Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der zu bewertenden Sache.

Dazu normiert das LBG unter § 5:

§ 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.

Vergleichswertverfahren

Der Wert von Eigentumswohnungen wird durch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dazu sind vom Sachverständigen mehrere mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbare Immobilien, die vor kurzem veräußert wurden, aufzufinden. Ausgehend von den erhobenen Verkaufspreisen müssen Rückschlüsse auf den am Markt realisierbaren Preis des Bewertungsobjektes gezogen werden. In der Regel sind aufgrund der Heterogenität von Immobilien Anpassungen notwendig. Gut (direkt) vergleichbar sind (unbebaute) Grundstücke und

¹¹ vgl. z.B. LBG im RIS (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) www.ris.bka.gv.at

¹² vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

Eigentumswohnungen, weshalb das Verfahren hauptsächlich zur Bodenwertermittlung und zur Ermittlung des Wertes von Eigentumswohnungen herangezogen wird.¹³

Dazu normiert das LBG unter § 4:

§ 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.

Begründung der Verfahrenswahl: Im gegenständlichen Fall handelt es sich derzeit um ein Mietobjekt (WE-Objekt, Wohnung), bei welchem von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen wird. Daher wird zunächst der objektbezogene Ertragswert bis zum angenommenen Zeitpunkt des Ablebens ermittelt. Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der statistischen Lebenserwartung der Mieterin gemäß den Sterbetafeln der Statistik Austria. Im Anschluss wird unterstellt, dass die Wohnung nach Freiwerden am Endverbrauchermarkt veräußert wird, wobei der unterstellte Veräußerungserlös auf den Bewertungsstichtag abgezinst und hierfür ein entsprechender Risikozuschlag zum Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird. Siehe dazu auch Punkt 4.4.

4.3 Ermittlung des Ertragswertes / Verkehrswertes

4.3.1 Erläuterungen zu Begriffen

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen (Hauptmietzinse, Pachtzinse, sonstige Erträge) aus der Liegenschaft.

Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungsaufwand):

Die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:¹⁴

- Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung)
- Ausfallwagnis
- nicht umlagefähige Betriebskosten

¹³ vgl. Bienert / Funk (2009), S. 140

¹⁴ vgl. Seiser / Kainz (2010), S. 612ff

Die Erhaltungskosten sind jene jährlich anfallenden, gleichbleibenden Kosten, die in der Ertragswertberechnung eigentümerseitig auf ein fiktives Erhaltungskonto einbezahlt werden. Die Höhe der anfallenden Erhaltungskosten ist dabei von der Lage, Größe, Art der Nutzung, Beschaffenheit, Ausstattung, Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Anlagen abhängig. Qualitativ hochwertige Bauwerke erfordern einen geringeren, eine aufwändige Ausstattung einen höheren Erhaltungsaufwand. Objekte im Anwendungsbereich des DMG (Denkmalschutzgesetzes) erfordern idR einen höheren Erhaltungsaufwand.

Das Ausfallwagnis deckt das Risiko einer Ertragsminderung durch:

- Mietzinsminderungen
- Uneinbringliche Zahlungsrückstände
- Rechtsverfolgung
- Kosten für die Aufhebung von Bestandverträgen
- Leerstandskosten (Mietzinsentgang und Kosten für umlagefähige Betriebskosten)
- Räumungskosten, Sanierungskosten nach Räumungen

Beeinflusst wird das Ausfallwagnis durch:

- Marktlage
- Mietwertfaktoren (Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, ...)
- Konditionen des Vertrages (Laufzeiten des Vertrages, ...)
- Bonität der Mieter

Nicht umlagefähige Betriebskosten stellen nur jenen Teil der Betriebskosten dar, die nicht vom Mieter getragen werden. Üblicherweise werden hier auf Eigentümerseite anfallende Verwaltungskosten berücksichtigt.

4.3.2 Die Wahl des Zinssatzes

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) ist bei der Ermittlung des Ertragswerts ein Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrags anzusetzen, der jener bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung entsprechen muss. Darüber hinaus ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu begründen.¹⁵

Der Liegenschaftszinssatz wird im gegenständlichen Fall objektbezogen mit **1,00 %** festgelegt. Der Abschlag im Vergleich zu den Empfehlungen des SV Verbandes für eine sehr gute Lage ist aufgrund des niedrigen Hauptmietzinses und dem folglich niedrigen Risiko aus Sicht des Sachverständigen angemessen.

Siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 4.3.8 zur Bruttoanfangsrendite. Der gewählte Liegenschaftszinssatz wird zudem anhand der aktuellen Empfehlungen des SV Verbandes¹⁶ für Liegenschaften dieser Art in vergleichbaren Lagen (Wohnliegenschaft, sehr gute Lage) plausibilisiert. Die derzeitige Lage/Standorteignung wird als „sehr gut“ bezeichnet (Bandbreite 1,50 – 3,50 %).

¹⁵ vgl. Stabentheiner (2005), S. 28, S 48, ÖNORM B1802, Punkt 3.20

¹⁶ vgl. SV Verband, Der Sachverständige, Heft 1/2023

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, FMZ	3,5 - 6,5%	4,5 - 7,0%	5,0 - 8,0%	5,5 - 8,5%
Touristische 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%
Gewerbliche Liegenschaft	4,0 - 7,0%	4,5 - 7,5%	5,5 - 8,5%	6,5 - 9,5%
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5%	5,0 - 8,0%	5,5 - 9,0%	6,5 - 10,0%
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5%			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5%			

Abbildung: Liegenschaftszinssätze SV Verband aus 2025

Der aus dem Markt abgeleitete Zinssatz trägt der aktuellen Lage am örtlich-punktuellen Immobilienmarkt für Investmentimmobilien dieser Art (Wohnnutzung) Rechnung und befindet sich dieser unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und der örtlichen Gegebenheiten etwas unterhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (wie oben angeführt).

4.3.3 Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.¹⁷

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.¹⁸

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Im gegenständlichen Fall wurde die Liegenschaft ca. im Jahre 2021 saniert. Eine übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude aus der Gründerzeit beträgt zwischen 100 und 120 Jahren. Da bewertungsseitig von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen wird, orientiert sich die im Ertragswertverfahren angesetzte Restlaufzeit des Bewertungsobjektes an der statistischen fernerer Lebenserwartung der Mieterin gemäß den geglätteten Sterbetafeln der Statistik Austria 2022/2024. Daraus ergibt sich eine fernere Lebensdauer (= Restnutzungsdauer im Ertragswert) von rund 14 Jahren (siehe Punkt 3.4.5). Es wird hierbei stets eine ordnungsgemäße Instandhaltung als auch eine qualitätsvolle Errichtung unterstellt.

4.3.4 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltung, Erhaltung

Ein etwaig festgestellter Reparatur- oder Fertigstellungsbedarf wird in der Regel mit dem durchschnittlich zu erwartenden Kostenaufwand berücksichtigt. Dabei wird üblicherweise auf Erfahrungswerte, ausgedrückt als Prozentsatz von den Gesamtherstellungskosten, zurückgegriffen. Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturbedarf werden somit mit durchschnittlichen Instandsetzungskosten bei der Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

¹⁷ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.27

¹⁸ vgl. ÖNORM B 1802, Punkt 3.28

Sofern Baumängel oder Bauschäden sofort beseitigt werden müssen, kann gemäß Bewertungsliteratur¹⁹ der Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten (z.B. im Rahmen der „sonstigen wertbeeinflussenden Umstände“) erfolgen.

Im gegenständlichen Fall kann ein normaler, ortsbezogener Instandhaltungsbedarf (Erhaltungskosten) für Liegenschaften dieser Art über das gesamte Objekt festgelegt werden.

4.3.5 Reinertrag, Ertragswert der baulichen Anlagen, Bodenwertanteil

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß LBG ist

... im Ertragswertverfahren 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).

Es sind somit u.a. jene Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Objektes wahrscheinlich erwirtschaftet werden können.

Berechnungsmethodik des Ertragswertes:

Es kommt im gegenständlichen Fall die (verkürzte) Ertragswertberechnung zur Anwendung. Diese Berechnung erfolgt nach der Formel:

$$EW = RE \times V$$

EW ... Ertragswert
RE ... Reinertrag
V ... Vervielfältiger

Der Bodenwertanteil macht (wie auch im gegenständlichen Fall) bei einer langen Restnutzungsdauer nur einen geringen Anteil am Ertragswert bzw. am Verkehrswert aus, wie in der untenstehenden Grafik ersichtlich ist. Der Bodenwert kann in der gegenständlichen Methodik (Veräußerung nach freierwerden der Wohnungen) vernachlässigt werden.

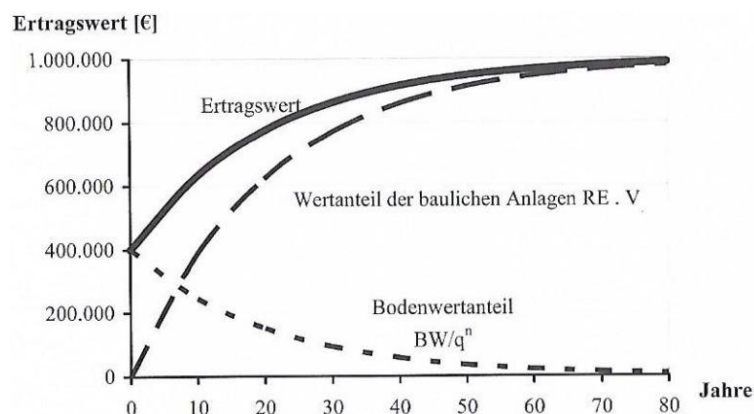


Abbildung: Zusammenhang Bodenwertanteil und Ertragswert in Abhängigkeit von der RND

Der **Rohertrag** stellt die zu erzielenden Einnahmen aus Hauptmietzinsen (oder weiteren Nutzungsentgelten) dar. Vom Rohertrag sind die Erhaltungskosten, das Ausfallwagnis sowie der Verwaltungsaufwand des Eigentümers abzuziehen, um zum **Reinertrag** zu gelangen.

¹⁹ vgl. Seiser / Kainz (2011), S. 491 oder S. 605

Die **Erhaltungskosten** werden, da sich die baulichen Anlagen gemäß oben angeführten Annahmen in einem guten Zustand befinden, mit folgenden Einzelwerten festgelegt²⁰

Pro m² Bewertungsfläche p.a. **€ 12,00**

Das **Ausfallwagnis** wird aufgrund des niedrigen Hauptmietzins mit de facto **0,00 %** des Rohertrages festgelegt, da aus bewertungsseitiger Sicht faktisch mit keinem Mietausfall zu rechnen ist. Üblicherweise wird das Ausfallwagnis für Wohngebäude mit 2,00 – 4,00 % begrenzt.

Dem Eigentümer entstehen im gegenständlichen Fall nur geringe auf die Immobilie bezogene eigene **Verwaltungskosten**, da die Verwaltung bei derartigen Objekten üblicherweise von einer externen Hausverwaltung oder einem professionellen Assetmanagement, dass für die Gestionierung des gesamten Immobilienportfolios zuständig ist, übernommen wird. Für nicht umlagefähige Verwaltungskosten wird ein Wert von **2,00 %** des Rohertrages festgelegt.

Ermittlung des Reinertrages

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ SOLL pro Einheit	HMZ SOLL gesamt
Bezeichnung		p.m./m ² /Stück	p.m.	p.a.
Stiege 1 Top 04	47,46 m ²	€ 1,07	€ 50,68	€ 608,16
GESAMT	47,46 m²		€ 50,68	€ 608,16
Jahresrohertrag gerundet				€ 608,00
Bewirtschaftungskosten:				
abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.			€ 569,52
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	0,00% des Rohertrages			€ 0,00
abzüglich nicht umlagefähige Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages			€ 12,16
Bewirtschaftungskosten gesamt gerundet	4,28%			€ 582,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet gesamt				€ 26,00

Der bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielende Jahresreinertrag der Liegenschaft beträgt somit **€ 26,--**.

Eingesetzt in die oben angeführte Ertragswertformel ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen

RE x V = € 26,-- x 13,00 = **€ 338,--**

RE ... Reinertrag

V ... Vervielfältiger, bei 1,00 % Liegenschaftszins und RND 14 Jahre ergibt sich V mit 13,00

Ertragswert bis zum angenommenen Zeitpunkt des Ablebens: € 338,--

Ermittlung des Vergleichswertes

Im gegenständlichen Fall liegen plausible und bereits auf den Bewertungsstichtag angepasste Vergleichswerte für vergleichbare Objekte (= gebrauchte Eigentumswohnungen) in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt und zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag vor (siehe Punkt 3.4.5). Dieser beträgt **€ 4.400,-- pro m² Nutzfläche**. Zur Abzinsung des Vergleichswertes wird ein Risikozuschlag in Höhe von 200 Basispunkten zum Liegenschaftszinssatz angenommen, um das Risiko der getroffenen Annahmen annähernd abzudecken. Der Vergleichswert nach dem voraussichtlichen Freiwerden berechnet sich somit wie folgt:

²⁰ vgl. Ross / Brachmann (2012), S. 167ff

Vergleichswert nach Freiwerden

	Fläche	Wert pro m ²	Vergleichswert
Vergleichswert (aus Vergleichswertverfahren)	40,79m ²	€ 4.400,00	€ 179.454,00
Zinssatz Abzinsung			3,00%
Zeitraum in Jahren			14
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,6611
Abgezinster Bodenwert			€ 118.640,27

Vergleichswert nach freiwerden gerundet	€ 118.640
---	-----------

Der vorläufige Verkehrswert der Liegenschaft beträgt:

Ertragswert bis zum Ableben:	€	338,--
Veräußerungserlös nach dem Freiwerden (abgezinst):	€	118.640,--
Vorläufiger Verkehrswert der baulichen Anlagen gesamt somit	€	118.978,--

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist auch der Einfluss von **sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall sind keine weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

4.3.6 Verkehrswert

Es sind im Sinne der einschlägigen Bestimmungen keine weiteren Anpassungen vorzunehmen und ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert daher direkt abzuleiten.

Vorläufiger Verkehrswert = Verkehrswert	€	118.978,--
---	---	------------

Der **Verkehrswert** zum Bewertungsstichtag beträgt auf Basis der getroffenen Annahmen und vorliegenden Unterlagen somit gerundet:

€ 119.000,--

4.3.7 Zubehör und Mobiliar

Als Zubehör wurden keine gesonderten Positionen als bewertungsrelevant eingeschätzt.

4.4 Disclaimer zum Verkehrswert

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen – insbesondere dem Fehlen wesentlicher Bewertungsunterlagen – ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem großen Vorbehalt zu versehen. Ohne vollständige Unterlagen (insbesondere der aktuelle Mietvertrag sowie Nachweise zu bestehenden Eintrittsberechtigten) ist eine gesicherte Bewertung nicht möglich. Es wurde eine Vereinbarung vom 05.02.2019 mit der Mieterin, bezüglich der Aus- und Rücksiedlung während der Sanierungsarbeiten, übermittelt. In dieser wird zusätzlich vereinbart, dass mit Bezugsfertigstellung und Übergabe der neuen Wohnung, der alte Mietvertrag als aufgehoben gilt und ein neuer vereinbart wird. Dieser neue Mietvertrag wurde allerdings nicht zur Verfügung gestellt.

5. Für den Rückzug der Mieterin in die Speckbachergasse 25 vereinbaren die Vertragsteile die neue Wohnung Top 4 (neu 5) im Objekt Speckbachergasse 25 laut beiliegendem Plan (Beilage /3) und beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage /4). Die Anmietung dieser Wohnung durch die Mieterin soll dabei zu den gleichen Konditionen erfolgen, wie sie sich in dem derzeit bestehenden Mietvertrag Beilage /1 darstellen. Die Wohnung wird mit einer Küche inkl. Herd mit Backrohr und Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Gleichzeitig mit dieser Vereinbarung wird ein Mietvertrag für die neue Wohnung top Nr. 4 (neu 5) ausgestellt und unterschrieben.

Mit Bezugsfertigstellung und Übergabe der neuen Wohnung Top 4 (neu 5) im Objekt Speckbachergasse 25 (geplant Juni 2020) gilt der alte Mietvertrag (Beilage /1) als aufgehoben. Mit Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung werden die Vertragsparteien auch alle zum jetzigen Zeitpunkt anhängigen Verfahren (Gericht und Schlichtungsstelle) beenden und die diesbezüglich einleitenden Schriftsätze zurückziehen.

Abbildung: Auszug aus der Vereinbarung vom 05.02.2019

Diese wesentlichen Unterlagen wurden seitens des Auftragnehmers mehrmals angefordert, jedoch wurden diese nicht vollständig übermittelt. Es wird daher dringend empfohlen, die erforderlichen Unterlagen weiterhin anzufordern. **Erst nach deren Vorlage und Prüfung kann eine fundierte und belastbare Verkehrswertermittlung vorgenommen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine detaillierte (miet-)rechtliche Prüfung des bestehenden Mietverhältnisses, insbesondere hinsichtlich der mietvertraglichen Vereinbarungen, allfälliger Eintrittsrechte sowie sonstiger Bestandsrechte, dringend empfohlen wird.**

Die Bewertung erfolgt daher unter den in der Methodik beschriebenen Annahmen. Sollten sich neue oder von den getroffenen Annahmen abweichende Informationen ergeben, kann der Verkehrswert deutlich vom ausgewiesenen Wert abweichen, in diesem Fall wäre jedenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Zur gewählten Methodik:

Da der aktuelle (bzw. neue) Mietvertrag gemäß Vereinbarung vom 05.02.2019 nicht vorliegt, basiert die Bewertung auf der vorliegenden Zinsliste und den übermittelten Unterlagen. Es wird daher bewertungsseitig von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen. Mieterinnen mit derart niedrigen Mietzinsen sind erfahrungsgemäß nicht bereit, ihre Wohnung aufzugeben, weshalb in der Bewertung nicht von einer moderierten „Ausmietung“ unter Zahlung einer angemessenen Ablöse ausgegangen wurde – die damit verbundenen Kosten können in solchen Fällen erfahrungsgemäß unverhältnismäßig hoch und wirtschaftlich nicht darstellbar sein.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der verbleibenden statistischen Lebenserwartung der Mieterin gemäß den Sterbetafeln der Statistik Austria. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Wohnung nach dem Ableben der Mieterin im Endverbrauchermarkt veräußert wird. Dies entspricht nach Einschätzung des Sachverständigen der gängigen Markterwartung eines üblichen Käufers für derartige (zukünftig bestandsfreie) Objekte.

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde die Wohnung im Jahr 2021 saniert, wobei die Mieterin, während der Sanierungsarbeiten ausgesiedelt und anschließend wieder in ihre angestammte Wohnung zurückgesiedelt wurde. Es wird daher von einem guten Erhaltungszustand ausgegangen, weshalb die Erzielbarkeit des angesetzten Verkaufspreises vergleichbarer gebrauchter Eigentumswohnungen als angemessen erachtet wird.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Vorliegen neuer oder von den getroffenen Annahmen abweichender Informationen zu einer erheblichen Abweichung vom ausgewiesenen Verkehrswert führen kann; in diesem Fall ist eine Neubewertung vorzunehmen. **Es wird seitens des Sachverständigen dringend empfohlen, die noch ausstehenden Unterlagen – insbesondere den Mietvertrag – vor einem allfälligen Verkauf beizuschaffen und das bestehende Mietverhältnis, insbesondere hinsichtlich allfälliger Eintrittsrechte sowie sonstiger mietrechtlich relevanter Umstände, vor einem allfälligen Verkauf einer detaillierten rechtlichen Prüfung zu unterziehen.**

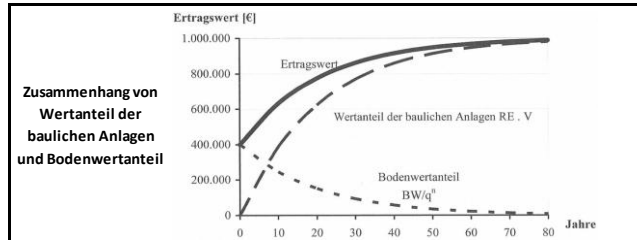
4.5 Berechnungsmethodik

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen:

ERTRAGSWERTVERFAHREN Wien 1160, Speckbachergasse 25

$$EW = (RE \times V) + BW / q^n$$

RE... Reinertrag der baulichen Anlagen
V... Vervielfältiger
RE x V... Ertragswert der baulichen Anlagen
BW... Bodenwert
 q^n ... Abzinsungsfaktor
BW / q^n ... Bodenwertanteil



RE x V (Wertanteil der baulichen Anlagen)

Erträge	Nutzfläche in m ² / Stück	HMZ	HMZ SOLL pro Einheit	HMZ SOLL gesamt
Bezeichnung		p.m./m ² /Stück	p.m.	p.a.
Stiege 1 Top 04	47,46 m ²	€ 1,07	€ 50,68	€ 608,16
GESAMT	47,46 m²		€ 50,68	€ 608,16
Jahresrohertrag gerundet				€ 608,00

Bewirtschaftungskosten:

abzüglich Erhaltungskosten Wohnung	€ 12,00 je m ² Fläche p.a.		€ 569,52
abzüglich Ausfallwagnis Wohnung	0,00% des Rohertrages		€ 0,00
abzüglich nicht umlagefähige Verwaltungskosten	2,00% des Rohertrages		€ 12,16
Bewirtschaftungskosten gesamt gerundet	4,28%		€ 582,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet gesamt			€ 26,00

Kapitalisierungsparameter

Restnutzungsdauer in Jahren	14
Liegenschaftszinssatz	1,00%
Faktor q	1,0100
Vervielfältiger	13,00

ERTRAGSWERT der baulichen Anlagen gerundet

€ 338

Vergleichswertermittlung, Verkehrswert:

Vergleichswert nach Freiwerden			
	Fläche	Wert pro m ²	Vergleichswert
Vergleichswert (aus Vergleichswertverfahren)	40,79m ²	€ 4.400,00	€ 179.454,00
Zinssatz Abzinsung			3,00%
Zeitraum in Jahren			14
Abzinsungsfaktor 1/q ⁿ			0,6611
Abgezinster Bodenwert			€ 118.640,27
Vergleichswert nach freiwerden gerundet			€ 118.640
vorl. Ertragswert			
	(RE x V) + BW / q ⁿ		€ 118.978
	Basis	Faktor	Wert
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	-	0,0%	€ 0,00
vorl. Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 118.978
Ertragswert = Verkehrswert			€ 119.000
Verkehrswert pro m ² Nutzfläche			€ 2.507,37

5. Zusammenfassung

Es ergeben sich somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile der Liegenschaft (eingeschränkt auf B-LNR 7, WE Objekt W Top 4 Stiege 1) EZ 1017, inneliegend in der KG 01405 Ottakring, BG Hernals, ein gerundeter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag, unter den getroffenen Annahmen sowie unter Berücksichtigung des Disclaimers gemäß Punkt 4.4, in der Höhe von:

€ 119.000,--

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag wahrscheinlichste Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann. Es wird abschließend festgehalten, 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. Im gegenständlichen Verkehrswert sind Erwerbsnebenkosten nicht berücksichtigt.

Wien, am 21.05.2026

		SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Christian Neuhold, M.A. Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
---	---	---

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inklusive Anlagen, exklusive gesonderter Anhang.

6. Beilagen

6.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernals

EINLAGEZAHL 1017

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: SIEBEN DÖRFER* ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1294/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2032 GST-Fläche 539
Bauf. (10) 410
Bauf. (20) 129 Speckbachergasse 25

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

7 ANTEIL: 42/1123

SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN GMBH (FN 315291p)

ADR: Marc-Aurel-Straße 4/16, Wien 1010

a 3466/2024 IM RANG 5067/2018 Anwartschaftsvertrag 2019-11-21

Eigentumsrecht

b 3466/2024 IM RANG 5067/2018 Wohnungseigentum an W Top 4 Stiege 1

c 1294/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11

(2 S 36/26w - HG Wien)

***** C *****

8 a 5067/2018 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an W Top 9 für

Mag. Christine Ziss geb 1982-04-29

20 auf Anteil B-LNR 7

a 1306/2021 Pfandurkunde 2021-02-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisenbank Zirbenland eGen (FN 77960y)

b gelöscht

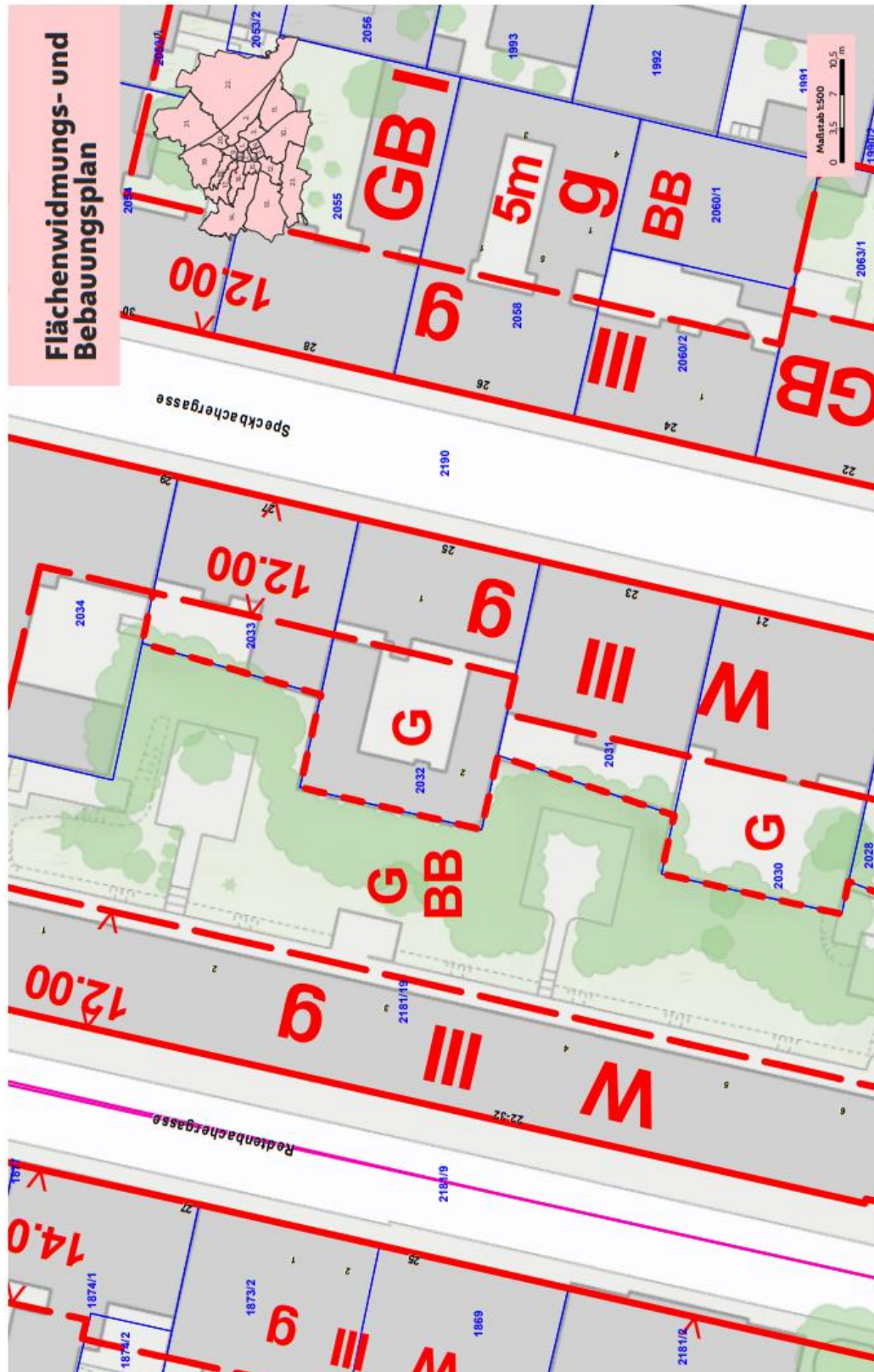
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

30.04.2026 11:22:19

6.2 Flächenwidmungs- und Bbauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - VienaGIS
Druckdatum: 07.05.2026 15:17
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

7. Literaturverzeichnis

- Bammer, Otto / Brunner, Christian** (Hrsg.) (2012): Energieeffizienz in der Immobilienbewertung, Springer Verlag, Wien – New York.
- Bauer, Friedrich** (2012). Seminarunterlagen: Rechte und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Enteignungen, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2012
- Bienert, Sven / Funk, Margret** (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien.
- Bienert, Sven / Wagner, Klaus** (Hrsg.) (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden.
- BKI Baukosten Gebäude** (2014): herausgegeben vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart.
- Bobka, Gabriele**, Hrsg. (2014): Spezialimmobilien von A-Z. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Böhm, Werner / Eckharter, Manfred / Hauswirth, Karl / Heindl, Peter** (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. MANZ Verlag, Wien
- Bundesgesetz** über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG); BGBl 150/1992.
- Bundesgesetz** über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG), BGBl 27/2012.
- Bundesgesetz**, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006) BGBl 124/2006.
- Bundesgesetz**, Bundesgesetz, mit welchem das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmalschutzgesetz) geändert wird. BGBl 170/1999.
- Bundesgesetz**, Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 idF der WRN 2015 (BGBl. I Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 87/2015)
- Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. LBG. Kommentar. Orac-Verlag, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang** (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013, ÖVI, Wien.
- Dirnbacher, Wolfgang** (2006): WEG idF WRN 2006, ÖVI, Wien.
- Eberhardt, Stephan / Klaubetz, Jürgen** (2016): Handbuch Immobilienprojektentwicklung, Linde Verlag, Wien.
- Eisenberger, Georg / Hödl, Elisabeth** (2013): Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumordnungsrecht. 3. Auflage, Linde Verlag, Wien.
- Frank, Peter / Fischer, Werner / Teschinegg, Andrea / Skalicki, Simone** (2014): Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark. 3. Auflage, Verlag Medienfabrik, Graz.
- Gartner, Herbert** (2014): Wohnrecht 2014-2017, Manz Verlag, Wien.
- Gartner, Herbert** (2008): Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar, Manz Verlag, Wien.
- Hackl-Miheljak, Judith / Holzapfel, Anton / Kohlmaier, Katharina** (2004): Der Liegenschafts Kauf, 2., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

Hausmann, Till / Vonkilch, Andreas (2006): Österreichisches Wohnrecht. Kommentar MRG und WEG, 3. Ergänzungslieferung, Springer-Verlag, Wien-New York.

Hauswurz, Hans / Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten. LexisNexis Verlag, Wien

Illeditz, Alexander / Illeditz-Rohr, Karin (2014): Wohnungseigentum. LexisNexis Verlag, Wien.

Immobilienpreisspiegel der WKO (2022-2026): Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Kainz, Franz (2002): Der Sachwert bebauter Liegenschaften. Skriptum Liegenschaftsbewertungsakademie-Graz, mimeo.

Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen (2017): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV. 8., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger-Verlag, Köln.

Knittl, Carl / Holzapfel, Anton (Hrsg.) (2015): Maklerrecht Österreich, Kommentar. OVI Edition, Wien.

Koepf, Hans (1985): Bildwörterbuch der Architektur 2., Auflage, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart.

Krammer, Harald / Schiller, Jürgen / Schmidt, Alexander / Tanczos, Alfred (2012): Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis. MANZ Verlag, Wien

Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Lang, Veronika / Klinger, Michael (2013): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis. Linde Verlag, Wien.

LBA - Liegenschaftsbewertungsakademie Graz (2006 und 2012): Skripten zu den Vortragsreihen

Pfnür, Andreas (2002): Modernes Immobilienmanagement. Facility Management und Corporate Real Estate Management. Springer Verlag, Berlin-Heidelberg-New York et al.

ÖNORM B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3: Liegenschaftsbewertung, DCF, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien

Renner, Ulrich / Sohni, Michael (2012): Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 12. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen.

Riccabona, Christof (1994): Baukonstruktionslehre 2. Stiegen Dächer Fenster Türen. 5., neu bearbeitete Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Hauptverband der Sachverständigen (2023): Empfehlungen für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WRN 2015

Schiller, Jürgen (1999): LBG. In: **Burgstaller, Alfred / Deixler-Hübner, Astrid** (Hrsg.) (1999): Exekutionsordnung. Kommentar. Stand: 8. Ergänzungslieferung 2004, Orac-Verlag, Wien.

Schiller, Jürgen (2013): LBG. In: **Der Sachverständige 3/2013**: Liegenschaftsbewertung: "gebundener Bodenwert", "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert". Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2011): Der Wert von Immobilien, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Seiser, Franz Josef / Kainz, Franz (2020): Die Nutzungsdauer, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.

Der Sachverständige, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen (Heft 02/2025) Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.). Wien.

Simon, Jürgen / **Kleiber**, Wolfgang / **Joeris**, Dagmar / **Simon**, Thore (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8., überarbeitete und erweiterte Auflage, Luchterhand-Verlag, München-Unterschleißheim.

Stabentheiner, Johannes (Hrsg.) (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtsprechung. 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Manz-Verlag, Wien.

Strafella, Georg / **Karasehek**, Erich René (2014): Der Mietzins. Linde Verlag, Wien.

Statistik Austria, Bundesanstalt Statistik Österreich (2014): Bestand an Gebäuden und Wohnungen, Internetadresse: <http://www.statistik.at>

Tanczos, Alfred (2012): Mietrecht kompakt. Linde Verlag, Wien.

Thunshirn, Roman / **Podovsovnik**, Franz / **Arsenijevic**, Aleksandra (2013): Die Immobilienertragssteuer. Linde Verlag, Wien.

8. Sonstige liegenschaftsrelevante Dokumente (als gesonderter Anhang)

Anhang ./A Energieausweis