

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus

1190 Wien, Heiligenstädter Straße 159

EZ 681, GST-NR 205/3 innelegend der KG 01507 Nußdorf, BG
Döbling



zum Stichtag:
08.04.2026

Auftraggeber

Herr Dr. Emilio Stock
Rechtsanwälte Stock & Endstrasser
Jochberger Straße 98
A-6370 Kitzbühel
als Insolvenzverwalter im Verfahren
Heiligenstädter Vermögensverwaltungs GmbH
Innersalvenberg 26
6361 Hopfgarten im Brixental

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu
Vermögenswertfeststellung im Zuge des Insolvenz-
verfahrens

Stichtag des Gutachtens

Datum: 08.04.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 4.820.000,-

(in Worten: EURO vier Millionen achthundertzwanzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	9
1. Makrostandort	9
2. Mikrostandort	10
2.1. Lageplan	10
2.2. Standortbeschreibung	10
2.3. Standortkriterien	11
2.4. Öffentliche Verkehrsanbindung	11
2.5. Anbindung an den Individualverkehr	12
2.6. Kurzparkzonen in Wien	13
2.7. Lärminformation	13
2.8. Hochwasserrisiko	14
2.9. Infrastruktur	15
3. Grundstücksdaten	16
3.1. Grundbuchauszug	16
3.2. Konfiguration Grund und Boden	17
3.3. Auszug aus der digitalen Katastermappe	17
3.4. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	17
3.5. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	18
3.6. Altlastenatlas	20
4. Gebäudedaten	21
4.1. Kurzbeschreibung	21
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	21
4.3. Flächenaufstellung	28
4.4. Nutzung / Bestandsverhältnisse	31
4.5. Energieausweis	31
4.6. Gebäudezertifizierungen	31
4.7. Bauakt (auszugsweise)	32
4.8. Fotodokumentation	42
C. Bewertung	45
1. Standortbewertung	45
2. Bewertungsgrundsatz	45
3. Bewertungsverfahren (Allgemein)	46
4. Entsprechende Verfahrenswahl	48
5. Ertragswertverfahren	48
6. Nachhaltigkeitsaspekte	63
7. Erläuterung zum Verkehrswert der Liegenschaft	65
D. Ergebnis	66
E. Anlagen	67
F. Literaturverzeichnis	77

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- In dem vorliegenden Gutachten wird darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen sowohl die weibliche als auch die männliche und diverse Form zu nennen. Das generische Maskulinum bzw. Femininum adressiert alle Leserinnen und Leser und gilt in allen Fällen, in denen dies nicht explizit ausgeschlossen wird, für alle Geschlechter¹.
- **Auftragserstellung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- Von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Zinsliste vom 01.03.2026
 - Versicherungsgutachten vom 04.04.2025
 - Sachverständigenexpertise vom 26.02.2026
 - Objektinformation zur Heiligenstädter Straße 159 vom 20.03.2026
 - Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt vom 30.03.2026
 - Fotos vom Auftraggeber, undatiert
 - Unterlagen und Informationen aus der Vorbewertung durch die Sachverständigentätigkeit

Für die Richtigkeit der den fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernehmen diese keine Haftung.
- **Katastermappen-** und **Grundbuchsauszug** der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend der **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 08.04.2026 mit Frau Desiree Plot (in Begleitung) seitens der Hausverwaltung Friedrich sowie Frau Ing. Isabella Reinberg, MSc, MRICS REV von der beauftragten Firma Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH.
- Örtliche Befundaufnahme des Dachbodens zu einem späteren Zeitpunkt.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden informiert und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen. Die in Bestand gegebenen Einheiten konnten nicht besichtigt werden.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Es wird daraus hingewiesen, dass den fertigenden Sachverständigen das Gebäude aus Ihrer Sachverständigentätigkeit bekannt ist und Informationen, die durch diese Tätigkeit bekannt wurden in dieser Expertise einfließen.
- Es wird der Verkehrswert ermittelt. Neben der ÖNORM B1802-1 vom 01.03.2022, die dem aktuellen Stand der Wissenschaft (siehe LBG § 3. Abs. 1 LBG ((1))) entspricht, gilt das Liegenschaftsbewertungsgesetz in seiner gültigen Fassung.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².

¹ Ein Gender-Disclaimer ist ein Hinweis, der auf die Darstellung aller Geschlechter abzielt und dafür sorgt, dass der Lesefluss in einer wissenschaftlichen Arbeit nicht gestört, sondern vereinfacht wird. Dazu wird das generische Maskulinum bzw. Femininum verwendet. Solche Disclaimer unterstreichen das Bestreben, alle Geschlechtsidentitäten zu respektieren und anzuerkennen.

- Die **Ausfertigung des Gutachtens** erfolgt in **elektronischer** Form.
- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch die fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig: Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs**-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-Gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtl. Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten sich die Sachverständigen ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen der Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke nicht geeignet.

- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens dürfen weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht (wie z.B. dem IFG, BGBl I Nr. 52/2025) darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne Einwilligung durch die Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a² mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.

Annahmen³ der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

- **Vorsteuerkürzung:** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach § 6 Abs. 2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.⁴
Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁵
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich

² § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

³ ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.

⁴ § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

⁵ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.

- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von den Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Die fertigenden Sachverständigen gehen aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁴. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als ungeprüfte

⁴ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁷

- Die im Rahmen dieses Gutachtens angesetzten Mieten werden unter der Annahme berücksichtigt, dass diese tatsächlich erzielbar, rechtlich zulässig und einbringlich sind. Es wird davon ausgegangen, dass keine rechtlichen, tatsächlichen oder sonstigen Einschränkungen bestehen, welche die Wirksamkeit der Mietverträge oder die Durchsetzbarkeit der Mietforderungen beeinträchtigen könnten.
- Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Wasser- und Sturmschaden zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch keine Behebung erfolgt war. Der Schaden wurde daher im ausgewiesenen Ergebnis entsprechend berücksichtigt.

Besondere Annahmen⁸ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.

⁷ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁸ ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

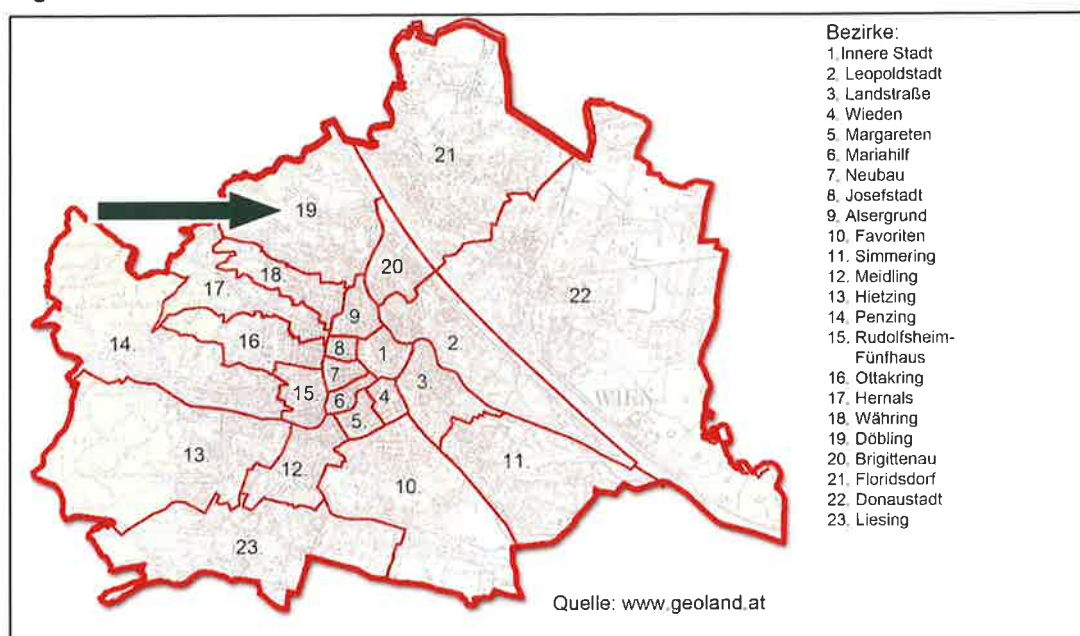
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstatten die fertigenden Sachverständigen nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: [geoland.at](http://www.geoland.at) – Lage vom 19. Bezirk

Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

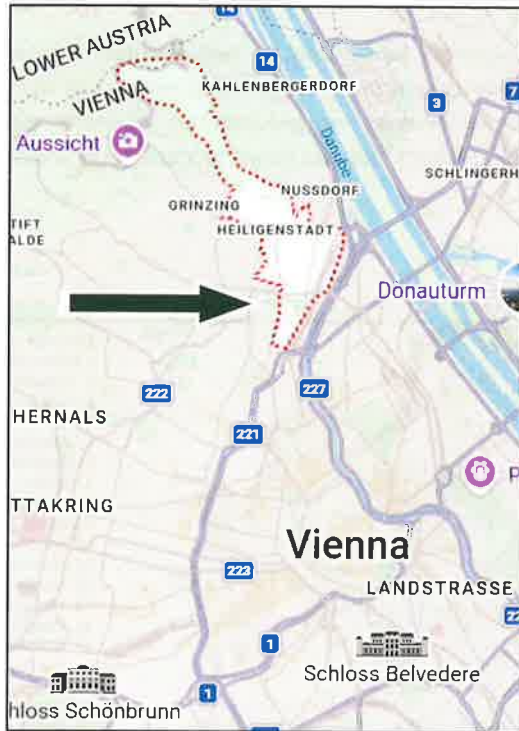
Döbling ist der 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. Der Bezirk wurde 1892 aus den ehemaligen Wiener Vororten Unterdöbling, Oberdöbling, Grinzing, Heiligenstadt, Nussdorf, Josefsdorf, Sievering und dem Kahlenbergerdorf gebildet. 1938 wurde der Bezirk um Neustift am Walde und Salmansdorf, die vorher zum Bezirk Währing gehörten, erweitert. Seither gehört auch ein kleiner Teil von Pötzleinsdorf zu Döbling, der umgangssprachlich Glanzing genannt wird. Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof oder genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen.

Zum Stichtag 01. Jänner 2025 lebten 76.074 Menschen in Döbling.⁹

⁹ Quelle: wikipedia.org

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk (google.at/maps)



Lageplan (google.at/maps)

2.2. Standortbeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Heiligenstädter Straße 159 zwischen der Grinzing Straße und der Diemgasse, im 19. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung ist vorwiegend von Wohnbauten bzw. Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich der Liegenschaft befindet sich das Naherholungsgebiet der Donauinsel.



Vogelperspektive (google.at/maps); rudimentäre Einzeichnung

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit, Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten, Vertraulich.

2.3. Standortkriterien

2.4. Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel sind aus nachstehender Grafik ersichtlich:

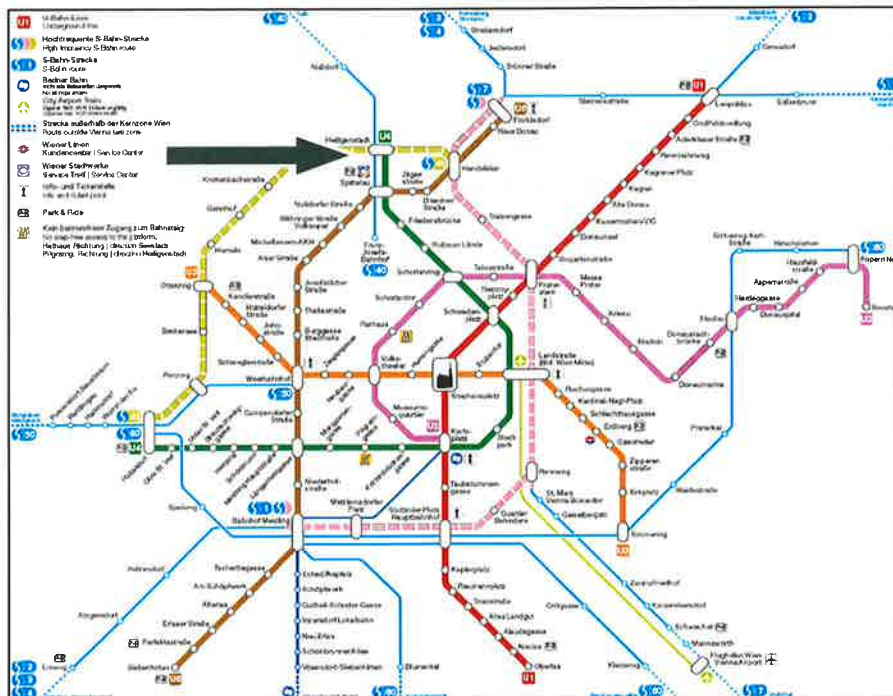


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linien 10A, 38A, 39A und 5B	ca. 50 m bzw. ca. 200 m und ca. 800 m
Straßenbahn, Linie D	ca. 50 m
U-Bahn, Linie U4	ca. 850 m
Schnellbahn, Linien S40 und S45	ca. 850 m

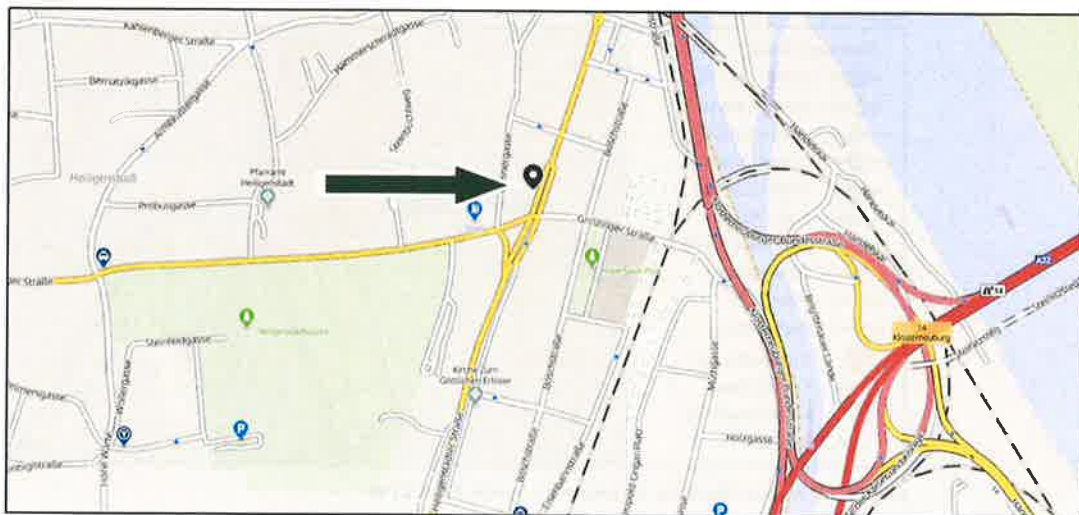
Die Linienführung der U-Bahnen ist aus nachstehender Grafik ersichtlich.



Quelle: Wiener Linien, Stand 12/2024

2.5. Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Heiligenstädter Straße, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelln.com

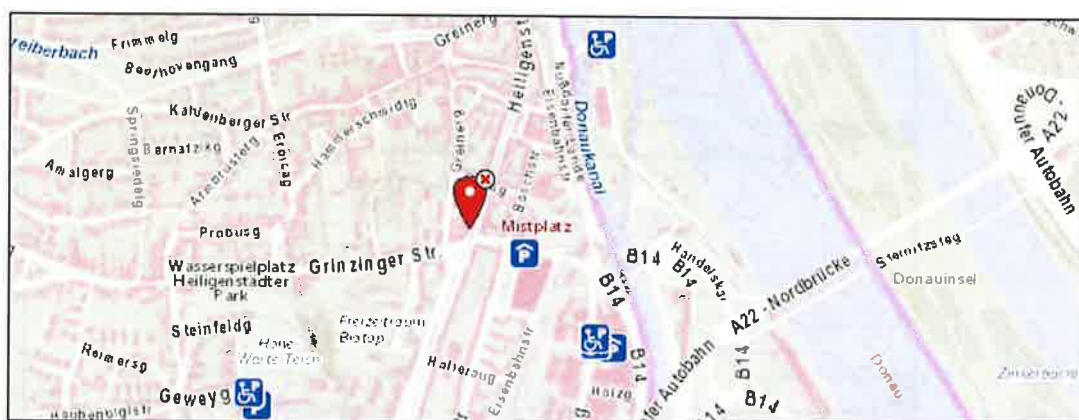
Entfernungen:

■ Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn:	ca. 3 km
■ Anbindung an die A 23 - Südosttangente:	ca. 10 km
■ Anbindung an die A 4 – Ostautobahn:	ca. 10 km
■ Anbindung an die A 1 – Westautobahn:	ca. 15 km
■ Stadtzentrum Wien:	ca. 10 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 25 km entfernt (Ostautobahn A4).

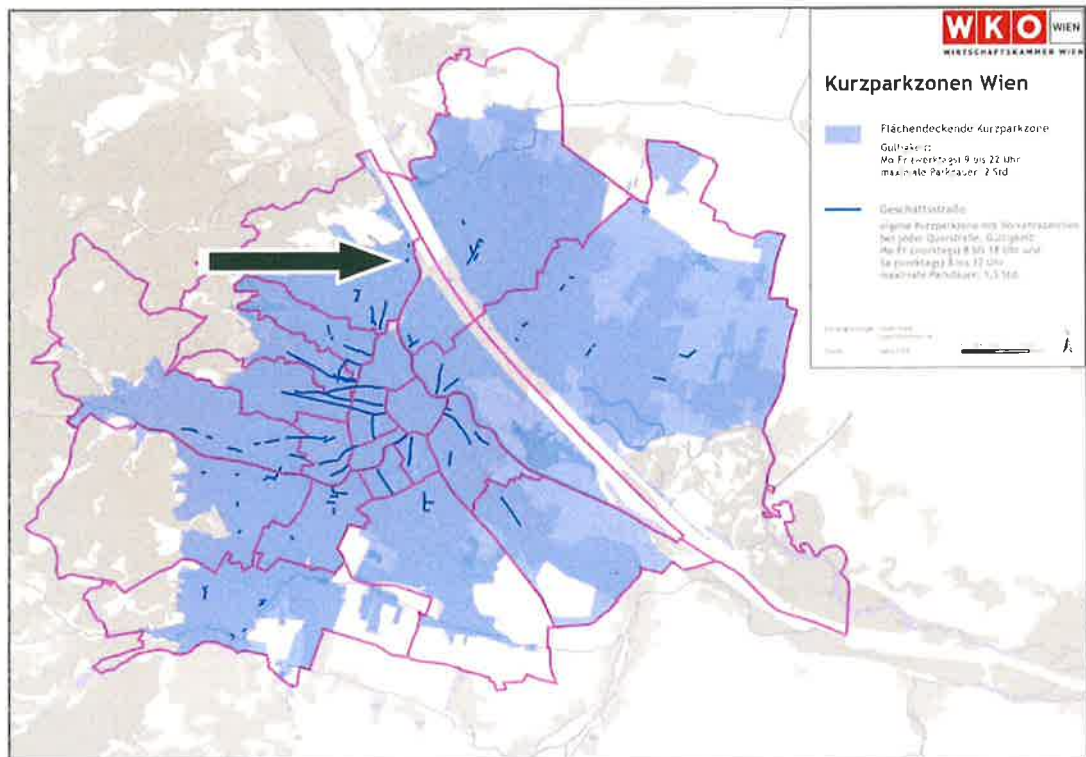
Stellplätze befinden sich keine auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist eingeschränkt möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



Quelle: Stadt Wien

2.6. Kurzparkzonen in Wien¹⁰



Übersicht der Kurzparkzonen in Wien, Quelle: wko.at- Lage der gegenständlichen Liegenschaft

Die flächendeckende Kurzparkzone gilt in allen Bezirken im Zeitraum von Montag bis Freitag, werktags, von 9:00 bis 22:00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt zwei Stunden.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Geschäftsstraße.

2.7. Lärminformation¹¹

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG		
	L_{den} (dB)	L_{night} (dB)
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmverordnung, 2006

¹⁰ Quelle: wko.at; Stand seit März 2023

¹¹ Quelle: laerminfo.at

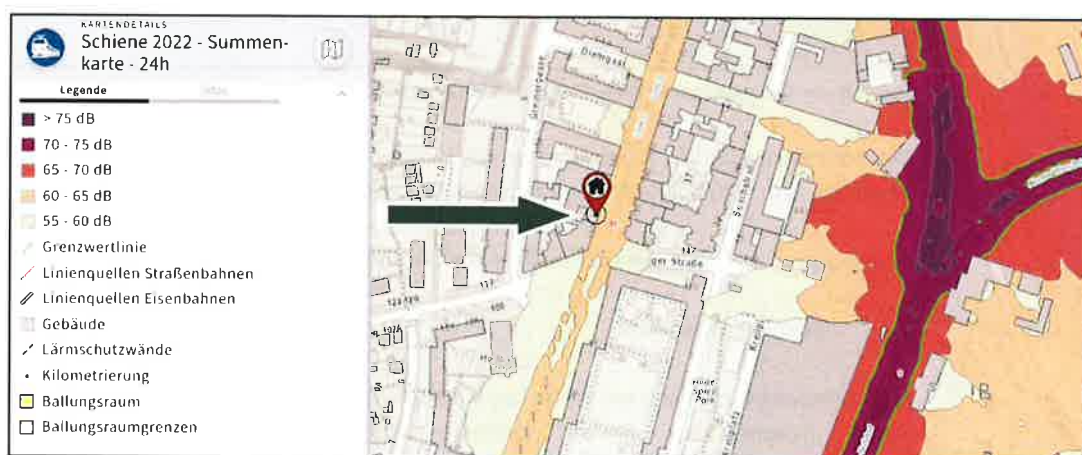
Durch Abfrage der Lärminformationen konnten folgende Lärmbelastungen festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

Schienenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

2.8. Hochwasserrisiko¹²

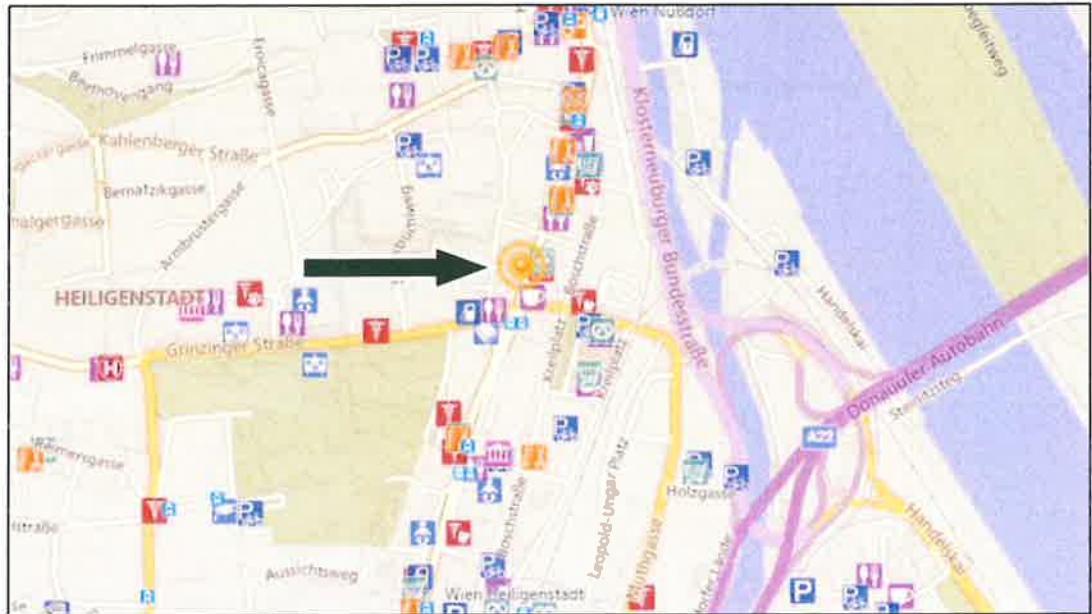
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefährdungszone, weshalb auf die Abbildung einer Gefahrenkarte verzichtet wird.

¹² Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

2.9. Infrastruktur

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. Südwestlich der Liegenschaft liegt der Heiligenstädterpark.



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

Bildung & Kinderbetreuung Musikschule Fahrschule Kindergarten/Kinderbetreuung Universität/Kolleg Kindergarten/Kinderbetreuung Schule Bibliothek Unterhaltung & Kultur Kasino Kulturzentrum Kino Gemeinschaftszentrum Disco Planetarium Theater Museum Zoo Freizeitpark	Gastronomie Pub Café Bar Fast-Food/Imbiss Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt Zahnarzt Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen Apotheke Tierarzt Rettungsdienst Sonstiges Rechtsanwalt Friseur Polizeiwache Post Bank	Nahversorgung Bäckerei Drogerie Süßwaren Fleischerie Gemischtwaren Konditorei Supermarkt Mobilität Fahrradabstellanlage Fahrzeugverleih Car-Sharing Autowaschanlage E-Tankstelle Tankstelle Taxistandplatz Parkplatz / Parkgarage
--	--	---

Legende, Quelle: immomapping.com

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01507 Nußdorf EINLAGEZAHL 681
 BEZIRKSGERICHT Döbling

 Letzte TZ 1214/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
205/3	GST-Fläche	714	
	Bauf.(10)	576	
	Gärten(10)	138	Heiligenstädter Straße 159

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1
 Heiligenstädter Vermögensverwaltungs GmbH (FN 574412z)
 ADR: Innersalvenberg 26, Hopfgarten im Brixental 6361
 a 1225/2022 IM RANG 911/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht
 b 1214/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-09
 (7 S 14/26g – LANDESGERICHT INNSBRUCK)

***** C *****

14 a 1225/2022 Pfandurkunde 2022-02-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.860.000,--
 Für Raiffeisenbank Hopfgarten im Brixental eGen (FN 39375f)
 b gelöscht

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

Grundbuch
30.03.2026 15:42:46

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹³ für die Grundstücksnummer, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

¹³ Grundsteuernkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuernkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Allgemeines - Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt. Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen.

Erläuterung Eintragungen**A2-Blatt**

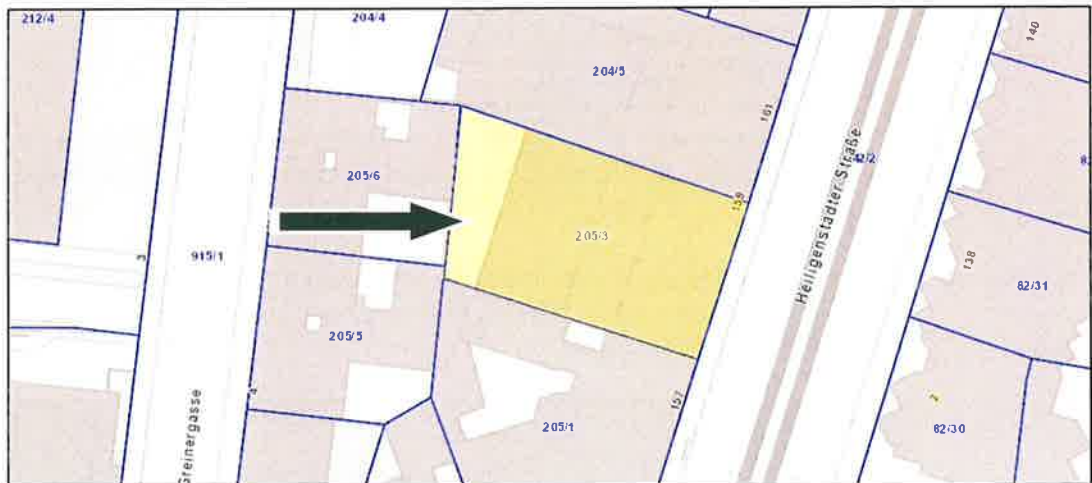
Es sind keine Eintragungen im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft verbüchert.

C-BlattC-LNr. 14 - Pfandrecht:

Pfandrechte sind Geldlasten. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

3.2. Konfiguration Grund und Boden

Die Liegenschaft hat einen trapezförmigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

3.3. Auszug aus der digitalen Katastermappe

Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

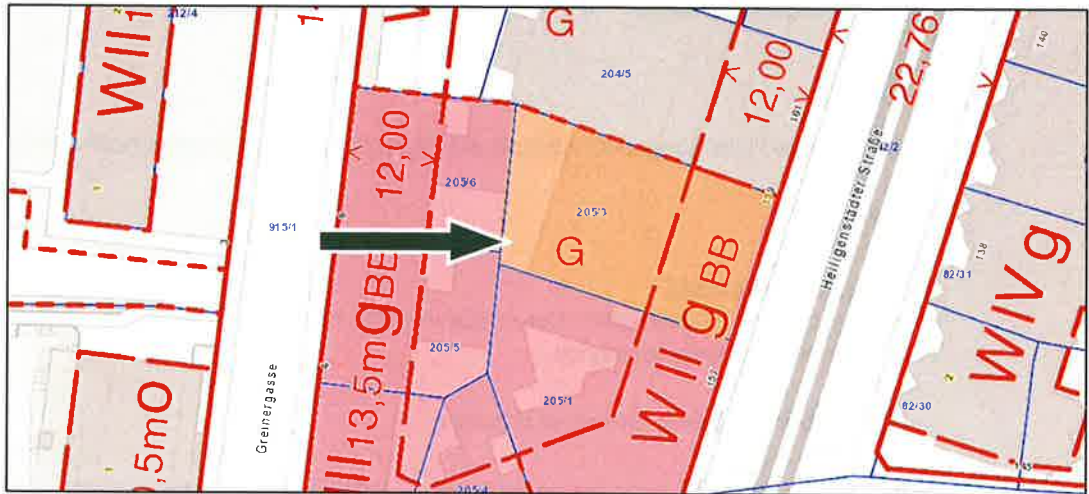
Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen, diese wurden in der Natur nicht überprüft.

3.4. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die gegenständliche Liegenschaft ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Gebäude wird mit Gas versorgt.

3.5. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgewiesenen Schutzzone und weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

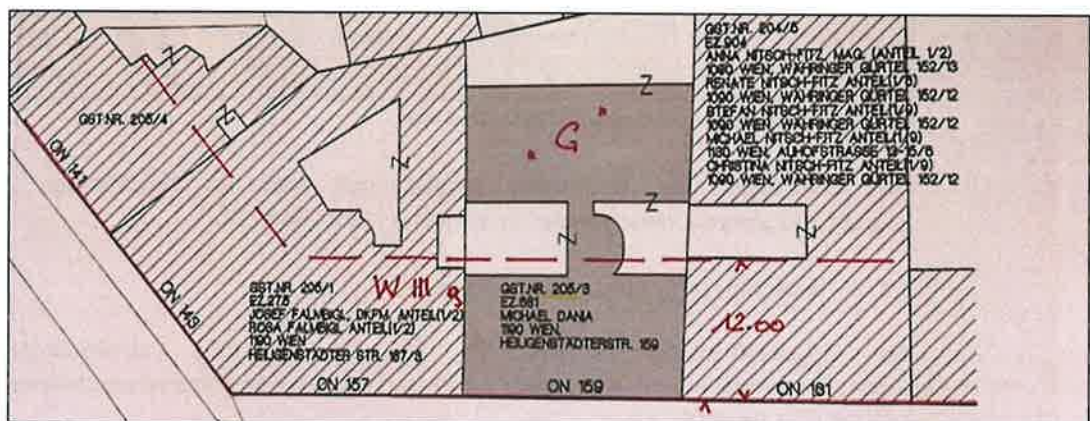


Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien

- W** Bauland Wohngebiet
- II** Bauklasse II
- g** geschlossene Bauweise
- G** gärtnerische Ausgestaltung
- BB** besondere Bebauungsbestimmungen

„Für die mit BB14 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf.“¹⁴

Es wird weiters festgehalten, dass sich die Bauklasse von W III zu W II verringert hat. Zuvor (2022) gab es eine Bausperre gem. §8 (2) BO. Die Bauklasse hat Auswirkungen auf die potenziell erzielbare Aufbaufäche im Dachgeschoß.



Auszug aus dem Lageplan, Quelle: Bauakt

¹⁴ Quelle: Plandokument 8361

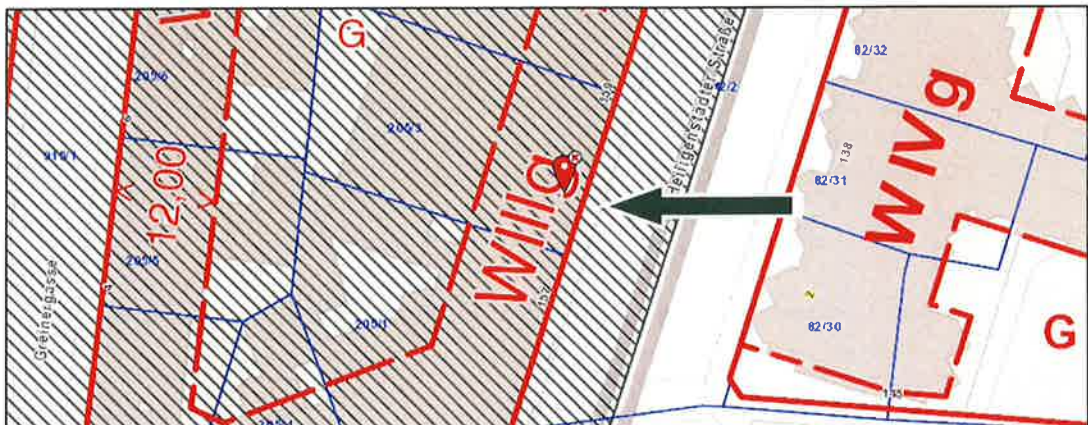
Stand Frühjahr 2022

Bausperre nach § 8 (2) BO

§8. Bauordnung für Wien, Bausperre

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.¹⁵



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien, Stand Frühjahr 2022

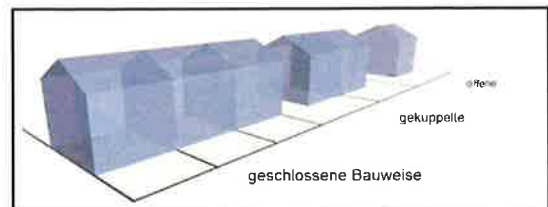
Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

Bauweise

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



¹⁵ Quelle: § 8 Bauordnung für Wien

§76 Bauordnung für Wien:

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

Bauklasse

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse II auf.



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

3.6. Altlastenatlas¹⁶

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 31.03.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

¹⁶ Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Heiligenstädter Straße 159, 1190 Wien. Es handelt sich um ein Zinshaus mit gemischter Nutzung. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße sowie einen ausgebauten Dachboden. Die Liegenschaft entspricht in ihrer Bauweise und Struktur dem typischen Erscheinungsbild des Wiener Zinshauses der Jahrhundertwende.

Im Erdgeschoß befinden sich Geschäfts- und Büroflächen mit straßenseitiger Ausrichtung. Die Wohneinheiten sind in den Obergeschoßen angesiedelt. Zusätzlich ist im Erdgeschoß eine Gartenfläche vorhanden. Im Dachboden befinden sich noch zwei Sondereinheiten, die augenscheinlich als Archiv- bzw. Lagerfläche für die im Erdgeschoß befindlichen Geschäftslöke fungierten. Im Kellergeschoß befinden sich zudem Abstellräume sowie eine Werkstatt.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bestanden aufrechte Miet- und Nutzungsverhältnisse, wodurch eine vollständige Befundung der Wohnungen sowie Büroeinheiten nicht möglich war. Die Beurteilung der nicht zugänglichen Bereiche erfolgte daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie der von außen bzw. punktuell zugänglichen Bereiche gewonnenen Eindrücke.

Das Gebäude wurde gem. Unterlagen vor 1945 errichtet.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand¹⁷

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein dem Alter entsprechend mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand vorgefunden werden.

Geschäftsflächen EG

Vor Ort konnte festgestellt werden, dass durch die vorige Mieterin der Geschäftsflächen keine vollständige Räumung des Objekts erfolgte. Dies ist insbesondere daran erkennbar, dass sich noch mehrere zu entsorgende Möbelstücke im Objekt befinden.

¹⁷ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittelmäßig	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Wasserschaden EG

Im Innenhof liegt ein Wasserschaden vor. Dieser betrifft die Hoffläche und dadurch die darunter liegenden Werkstattflächen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen besteht im Zusammenhang mit dem Wasser- und Sturmschaden ein ausständiger Schadensbetrag in Höhe von rund € 80.000,- exkl. USt.

Folgende Informationen wurden an den SV gerichtet:

„... Auch haben wir uns den Wasserschaden angesehen. Hier erhalten Sie von uns noch einen genauen Bericht mit Inventarisierungsliste und Bildern und ist nur die Küche brauchbar. Vom Stiegenhaus haben wir Fotos angefertigt und hier keine großen Mängel festgestellt - siehe die beiliegenden Fotos.“



Übermittelte Fotoaufnahmen



Übermittelte Fotoaufnahmen

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auszug aus einem Emailverkehr (seitens der Auftraggeberin erhalten):

Wie bekannt, sind wir vom Masseverwalter im Insolvenzverfahren mit diversen Arbeiten beauftragt. Wir danken für das gestrige Telefonat und Ihre Mitteilungen und bitten Sie, die besprochenen Unterlagen - Wasserschaden (letzten Schriftverkehr und Gutachten) - Anbei finden Sie das Gutachten und den Nachtrag zum Gutachten des **SV Ing. Fleischhacker**.

Betreffend der Abwicklung des Schadens stehen wir jedoch noch vor einigen Problemen betreffend der Aktivierung der Heizung und der Erneuerung des Bodens.

Wir dürfen Ihnen hierzu die Nachrichten der Fa. **AdisZ** übermitteln.

Nachricht vom 18.03.2026:

Sehr geehrte Frau **Klima**,

unser Bodenleger war wie besprochen vor Ort und hat die freie Stelle des Bodens geprüft/besichtigt und wie folgt zurückgemeldet:

Nach unserer Besichtigung am 17.3.2026 muss ich mitteilen, dass beim Abtragen des geklebten Parkettbodens die darunter liegenden Fußbodenheizung sehr wahrscheinlich auch beschädigt wird. Wir können daher keine Gewährleistung übernehmen.

Ich muss Ihnen daher leider mitteilen, dass wir von einer Instandsetzung bzw. Teilsanierung der bestehenden Heizungsanlage absehen müssen bzw. Ihnen diese nicht anbieten können.

Geme unterstützen wir Sie bei der Realisierung einer alternativen Heizung für den Raum, sowie bei der Herstellung von konventionellen Deckenkonstruktionen (abgehängte Decke), Wand- und Bodenbelägen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Roman Gütleber

Nachricht vom 25.03.2026:

Sehr geehrte Frau **Klima**,

die Schläuche sind in die Spachtelmasse eingearbeitet. Siehe Foto.

An allen Stellen an denen der Kleber stärker mit dem Untergrund (Fußbodenheizung) verbunden ist als mit dem Parkett oder sich dieser davon nicht sauber trennen lässt, ist eine zerstörungsfreie Abtrennung bzw. Aufbereitung des Untergrunds nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Roman Gütleber

Die Firma **Klima** wurde nun ersucht eine Alternative Heizungsmöglichkeit anzubieten. Bei Erhalt wird der KV an die Gebäudeversicherung mit der Bitte um Prüfung und Freigabe übermittelt.

Ergänzend wurden Versicherungsunterlagen und Sanierungsvorschläge sowie Schadensbeurteilungen übermittelt. Die Kosten für eine Sanierung werden im Bewertungsteil berücksichtigt.

Stiegenhaus:

Dem Sachverständigen wurde mitgeteilt, dass „das Treppenhaus nicht verkehrssicher ist, weil Stäbe fehlen, die den Teppich halten sollen“. Im Zuge der Befundaufnahme war ersichtlich, dass der auf den Stufen gelegte Teppich nicht gut durch Stäbe gesichert ist und daher Wellen schlägt.

Baumbestand/Taubenplage:

Ergänzend wurde mitgeteilt, dass die Fällung/Rückschnitt eines bestehenden Baumbestandes und Anbringung eines Taubennetzes beauftragt wurde:

nach Rücksprache mit dem Projektleiter der vor Ort war hat sich Folgendes ergeben:

- Der Baum kann auch gepflegt werden jedoch:
- Er empfiehlt aber dennoch eine Abtragung aus folgenden Gründen:
Der Baum wird in naher Zukunft die Bausubstanz in der Umgebung schädigen (Terrasse sowie Gebäude) und die Kosten werden mit zunehmendem Alter auch intensiver (hohe Pflegekosten, außerdem da die Abtragung nur nach komplizierter werden kann, als sie so und so schon ist)
Der Götterbaum ist eine invasive Art und wird in der Umgebung noch für die ein oder andere Überraschung sorgen (vermehrt sich stark und wächst „schnell“)

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten, Vertraulich.

Das Angebot für die Fällung des Baumbestandes beträgt:

Zahlungsbedingung	Netto	EUR	6.764,00
Innerhalb 14 Tagen netto	20 % Steuer v.	6.764,00	1.352,80
	Gesamtbetrag	Brutto EUR	8.116,80

Das Angebot für die Anbringung des Taubennetzes beträgt:

Anzahl	Leistungsbezeichnung	Menge	Einzelpr.	EUR
1,00	Netzkonstruktion	1,00 Pau.	2.679,00	2.679,00
Gesamtsumme				2.679,00
+ 20% MwSt.				535,80
Gesamtbetrag				3.214,80



Übermittelltes Bildmaterial der Hausverwaltung

Vor Ort wurde im Zuge der Besichtigung ein Taubennetz im linksseitigen/gangseitigen Innenhof festgestellt. Ob es sich hierbei um die bereits beauftragte Maßnahme handelt oder ob eine weitere Anbringung vorgesehen ist, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht eindeutig festgestellt werden.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Auszüge aus den Unterlagen der Versicherung UNIQA:

1190, Heiligenstädterstraße 159

172-0-61982-24
Otto Friedrich & Partner

Befund

Schadenursache 1 Sturm

Durch eindringendes Niederschlagswasser wurde die abgehängte Decke derartig beschwert, dass sie sich von den Befestigungen löste und Großteils abstürzte.

Der genaue Schadenhergang sowie die vermutete Schadenursache ist im Gutachten des SV Herren KR Ingenieur Peter Steiner bereits genau ausgeführt.

Wie im Gutachten des SV Ingenieur Steiner berechnet, betragen die Kosten für die Erneuerung der neuen Heizdecke gemäß Angebot AN- 13181 netto Euro 11 364,34.

In diesem Betrag sind die Positionen 4-16 beinhaltet und werden die anderen Positionen von mir bewertet.

Auch die Rechnung der Firma „A bis Z „mit der Nummer WJ9-1092 wurde von SV Ingenieur Steiner bewertet und auf ein ortsübliches Preisniveau von Euro 1745,- netto reduziert.

Gemäß dem gegenständlichen Versicherungsvertrag hat der Versicherer für die Verstopfungsbehebung pauschal Euro 500,- überwiesen.

Die Rechnung der Firma „A bis Z „mit der Nummer WJ9-2468 wurde gestrichen, da diese Arbeiten bereits im Angebot AN-13 181 beinhaltet sind.

Zu diesem Angebot werde ich die jeweiligen Positionen kurz erörtern:

die Positionen 1-2 sind als Schaden mindernde Erstmaßnahmen nach Ansicht des SV anzuerkennen.

Die Position 3 über die Demontage der Einrichtung und wieder Montage nach den Sanierungsarbeiten wurden von 22 Partystunden auf 2 Tage das sind 18 Partiestunden korrigiert.

Die Positionen 4-16 wurden von SV Steiner bereits bewertet.

Die Positionen 17-31 sind schadenkausal und preisangemessen und können zur Gänze anerkannt werden.

Eine genaue Auflistung wird auf der nächsten Seite bei der Schadenbewertung angeführt.

Wie im Gutachten des SV Ingenieur Steiner angeführt, ist das Ereignis auf fehlende Wartung und/oder Instandhaltung zurückzuführen.

Wäre die Wartung und Instandhaltung ordnungsgemäß ausgeführt worden, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Schadenereignis nicht eingetreten wäre.

Bezüglich dieser Aussage findet sich aber in den Versicherungsbedingungen kein konkreter Ausschlussgrund da man laut Vertrag diese Arbeiten nicht vorschreibt.

Relevant wäre dieses Fazit für eine eventuelle Regressführung des Versicherers an den Schuldigen.

Grundsätzlich müsste aber der Gebäudeversicherer vorerst in diesen Schaden eintreten.

Der Verfasser behält sich bei Bekanntwerden von schadensrelevanten Fakten, die nach Ausfolgung des Besichtigungsberichts auftreten, die Möglichkeit einer Änderung des Gutachtens vor.

1190, Heiligenstädterstraße 159

112-U-61982-24
Otto Friedrich & Partner**Kostenschätzung****1. Schäden an Gebäudebestandteilen und Außenanlagen**

	Neuwert
Erstmaßnahmen am 16. September und 17.9.2024	1 375,00
Klein- und Verbrauchsmaterial	206,00
Möbelmanipulationen korrigiert auf 18 Ph. Stunden	2 358,00
Positionen 4-16 laut geht GA SV Peter Steiner	11 364,34
Positionen 18 bis 31 sind schadenkausal	22 643,47
Verstopfungsbehebung	500,00

Gesamtbetrag exklusive Mehrwertsteuer	38 446,81
20 % Mehrwertsteuer	7 689,36
Gesamtbetrag inklusive Mehrwertsteuer	46 136,17

4.3. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes¹⁸ wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigenden Sachverständigen werden das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Die Flächenermittlung erfolgt auf Basis der übermittelten Zinsliste.

Nutzung	Geschoß	Kat.	Top	Bezeichnung- (Mietverträge)		Mietverhältnis - Termine (Beginn)	Mietverhältnis - Termine (Ende/Befristung)	[m² Mietfl.]
G	EG	A	1	Leerstand	EG, KG			204,5 m²
B	EG	A	2	Leerstand	Lage nicht zuordenbar			28,4 m²
B	EG	A	3	Vermietet	Hofseite	befristet	31.05.2035	132,7 m²
W	1.OG	A	5+6	Vermietet	Straßenseite	unbefristet		78,9 m²
W	1.OG	A	7+8	Vermietet	Straßenseite	unbefristet		91,4 m²
W	1.OG	A	9+10	Vermietet	Hofseite	unbefristet		91,5 m²
W	1.OG	A	11+12	Vermietet	Hofseite	unbefristet		75,9 m²
W	2.OG	A	13 (+14)	Vermietet	Straßenseite	unbefristet		80,8 m²
W	2.OG	A	15 (+16)	Vermietet	Straßenseite	unbefristet		90,9 m²
W	2.OG	A	17 (+18)	Vermietet	Hofseite	unbefristet		84,7 m²
W	2.OG	A	19+20	Vermietet	Hofseite	unbefristet		89,5 m²
L	DG		21	Leerstand	Hofseite			145,0 m²
L	DG		22	Leerstand	Straßenseite			155,0 m²
S	KG		IIA	Vermietet		unbefristet		37,3 m²
L	KG		I	Vermietet		befristet	31.05.2035	155,6 m²
L	KG		II	Vermietet		befristet	31.05.2035	27,6 m²
L	KG		III	Leerstand				34,3 m²
L	KG		IV	Leerstand				45,3 m²
L	KG		K.II	Leerstand				34,4 m²
L	KG		K.III	Leerstand				43,4 m²
L	KG		V	Leerstand	Magazin			28,7 m²
L	KG		VII	Leerstand	Abstellraum			13,9 m²
				Summen				1.769,5 m² NFL
				Summe ohne KG				1.349,1 m² NFL

Top 1 besteht aus Geschäftslokal mit 204,48m² und einer Kellerfläche von ca. 100m²

Top 2 dürfte aus einer Trennung der EG-Flächen zur Vermietung der Top 3 erfolgt sein. Diese Top Nr ist nicht zuordenbar. Es dürfte sich um eine Fläche im EG handelt

Top 3 wird in der Mietzinsliste mit 315,85m² geführt. Darin enthalten sind die Kellerflächen KG I und II mit 155,60m² und 27,60m². Diese Flächen werden herausgerechnet.

Ebenso mit Top 3 mitgemietet werden 136,40m² Gartenfläche (werden in der Flächenaufstellung nicht abgebildet).

¹⁸ Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen. Die Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerkes unmittelbar dienen wie zB Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung, Freizeit. Zu den Nebennutzflächen werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerkes dienen wie zB Sanitäräume, Garderoben, Abstellräume, Müllsammelräume, unausgebaute Dachbodenräume, Schutzräume, Fahrzeugabstellflächen (vgl. ÖNORM B 1800, S. 6)

Dachgeschoß:

In den Planunterlagen werden Flächen idHv (Top 21) 186,05 m² und (Top 22) 188,37m² angeführt. Im Zuge der Sachverständigentätigkeit wurden Unterlagen übermittelt, die die Nutzflächen der zwei Einheiten auf (Top 21) 145m² und (Top 22) 155 m² korrigiert.

Die erzielbaren Flächen im 2. DG (wenn ausgebaut wird) werden mit 120 m² festgestellt.



Skizze Dachgeschoß, aus vergangener SV Tätigkeit



DI PROJECTION
ARCHITEKT DI MARTIN LACKNER

Gutachterliche STELLUNGNAHME

Seite 1

Projekt: HEILIGENSTÄDTERSTRASSE 159, 1190 Wien **zuständig:** Arch.DI Martin Lackner
Betreff: Richtigstellung des Makleranbotes
Vermietbare Flächen KG + DG **Datum:** 04.02.2025
 Zinshaus 1190 Wien Heiligenstädterstrasse
 159 ;EZ 681;gst-NR 205/3 inliegend der
 KG 01507 Nußdorf,BG Heiligenstadt

1.Richtigstellung des Makleranbotes „Arnold Immobilien GmbH“ an E.U.Ihr Eigenheimprofi GmbH
 (siehe Beilage „Freibleibendes Maklerangebot“ angeboten bezüglich der vermietbaren Flächen im Keller und Dachgeschoss auf Basis des baubehördlichen Konsens
 (siehe Beilage „Behördenkonsens“ Ausführungsplan mit der GZ:MA37/1110970 2020-21

1.1.Kellergeschoss -Strassenseitig

Das Kellergeschoss Straßenseite entspricht in der Vermietung als Showroom nicht dem baubehördlichen Konsens (Siehe Beilage KG-Ausführungsplan)

Die 3 Kellerräume der TOP II;III;IV werden als Showroom vermietet
 Diese Räume TOP II;III;IV sind straßenseitig baubehördlich als Kellerräume ausgewiesen
 Sie erfüllen lt. letztgültigem baubehördlichen Konsens nicht den Status „Showroom“. Dafür bedarf es entsprechender Maßnahmen, wie Brandschutz, - Fluchtweg, Lüftungsnachweise, und eine baubehördliche Einreichung um diese Nutzung durchführen zu können.

Die baulichen Massnahmen für die Nutzung „Showroom“ sind mit 50.000€ Netto anzusetzen
Der Mietwert für TOP II 26,9m2;III 34m2;IV 49,7m2 kann als Kellerfläche ist zu korrigieren

1.2.Dachgeschoss als Dachboden bzw Rohdachboden

Die 2 bestehenden Tops, 21 (188,9m2) und 22 (186,6m2) im Dachgeschoss sind als „Showroom – Atelier“ in der Vermietung und Verwertung ausgewiesen

Lt.Beilage Beilage „BehördenKonsens“ ist das DG als Dachgeschoss ausgewiesen und darf nicht anderwertig benützt bzw vermietet werden,daher ist ein deutlich geringer Mietsatz anzuwenden

1.3 Erzielbare Nettonutzflächen im Dachgeschoss

Die Flächenangaben der Tops, 21 (188,9m2) und 22 (186,6m2) sind im ausgebauten baubehördlichen Status, durch Dämm - und Konstruktive Massnahmen sowie Trennwänden keine echten Nettonutzflächen, daher werden diese neu berechnet (Beilage 1)

eine ca Nettonutzfläche für das 1.DG von (Top21 145m2 +Top22 ca.155m2)= 300m²
 eine ca Nettonutzfläche für das 2.DG von _____ = 120m²
maximal erzielbare verwertbare DG Flächen 420m²

Diese hier angeführten Nutzflächen sind mit einem sehr hohen Investment durchführbar

Hinweis:Um das 2. DG Nettonutzfläche umzusetzen bedarf es der Zustimmung der MA 19 (Stadtgestaltung) und ist daher als Unsicherheitsfaktor entsprechend zu bewerten.

mit der Bitte um Kenntnisnahme
 Wien, am 04.02.2025
 gez. Arch DI Martin Lackner

Seite 1 / 1

Quelle: aus vergangener SV Tätigkeit

4.4. Nutzung / Bestandsverhältnisse

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohn- und Geschäftszwecken genutzt.

Die Liegenschaft ist teilweise in Bestand gegeben, die wirtschaftlichen Parameter der einzelnen Bestandsverhältnisse sind der Aufstellung im Bewertungsteil zu entnehmen.

Es wurden keine Mietverträge übermittelt.

Manche Mieter zahlen eine Kellermiete idHv. durchschnittlich EUR 30,00 pro Monat. Diese Miete wird barwertberechnet und für einen Zeitraum von 15 Jahren als Zuschlag hinzugerechnet.

4.5. Energieausweis

Der Energieausweis soll einen Überblick zur Ermittlung des Gesamtenergieeffizient-Faktors geben, hierbei stehen die Klassen: A++, A+, A bis G zur Verfügung.

Der vorliegende Energieausweis zeigt für die folgenden Kategorien die genannten Klassen:

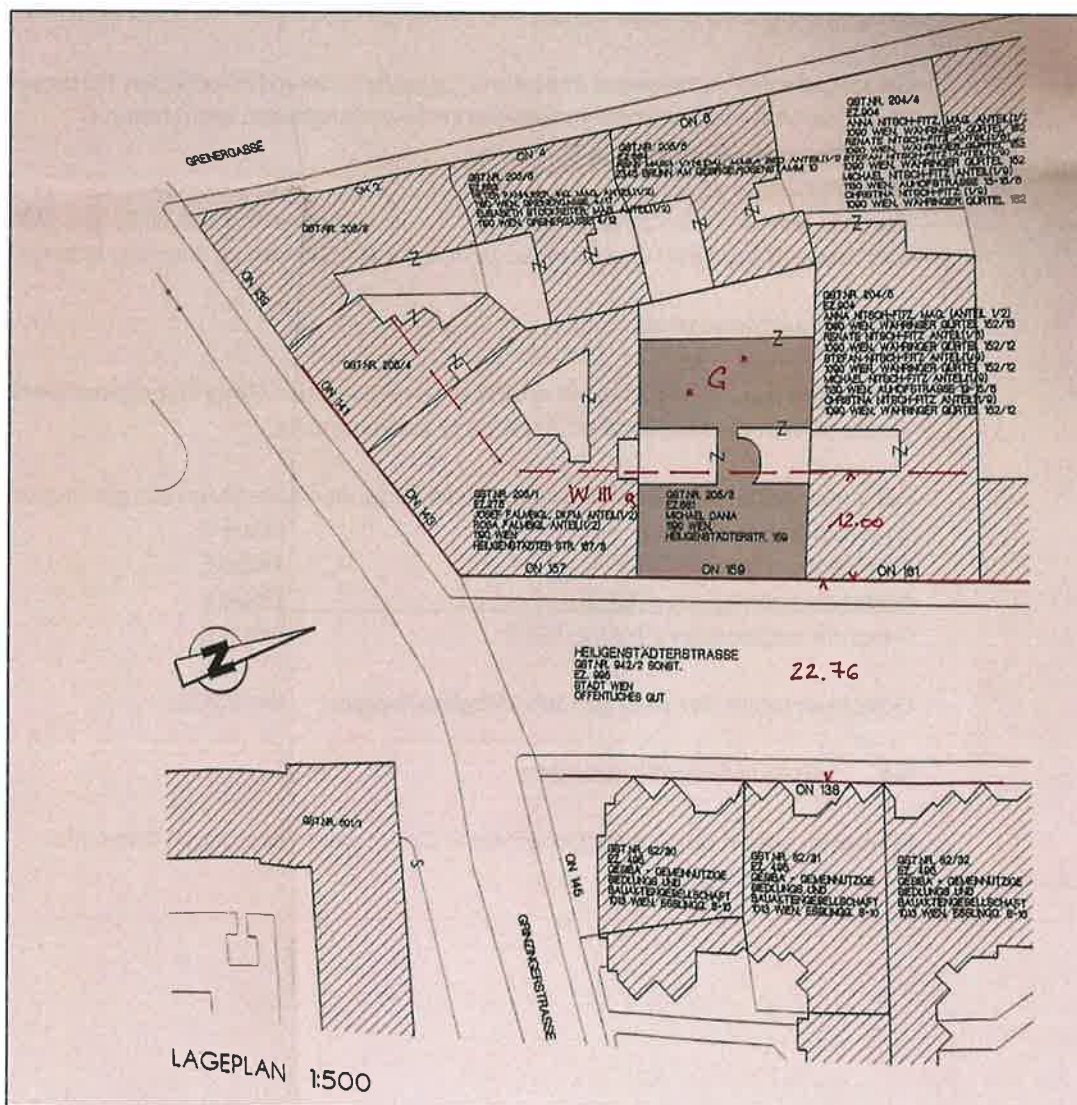
Heizwärmebedarf (HWB):	Klasse E
Primärenergiebedarf (PEB):	Klasse E
<u>Kohlendioxidemissionen (CO2):</u>	<u>Klasse F</u>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):	Klasse E

Gültigkeitsdatum des vorliegenden Energieausweises: 04.12.2022

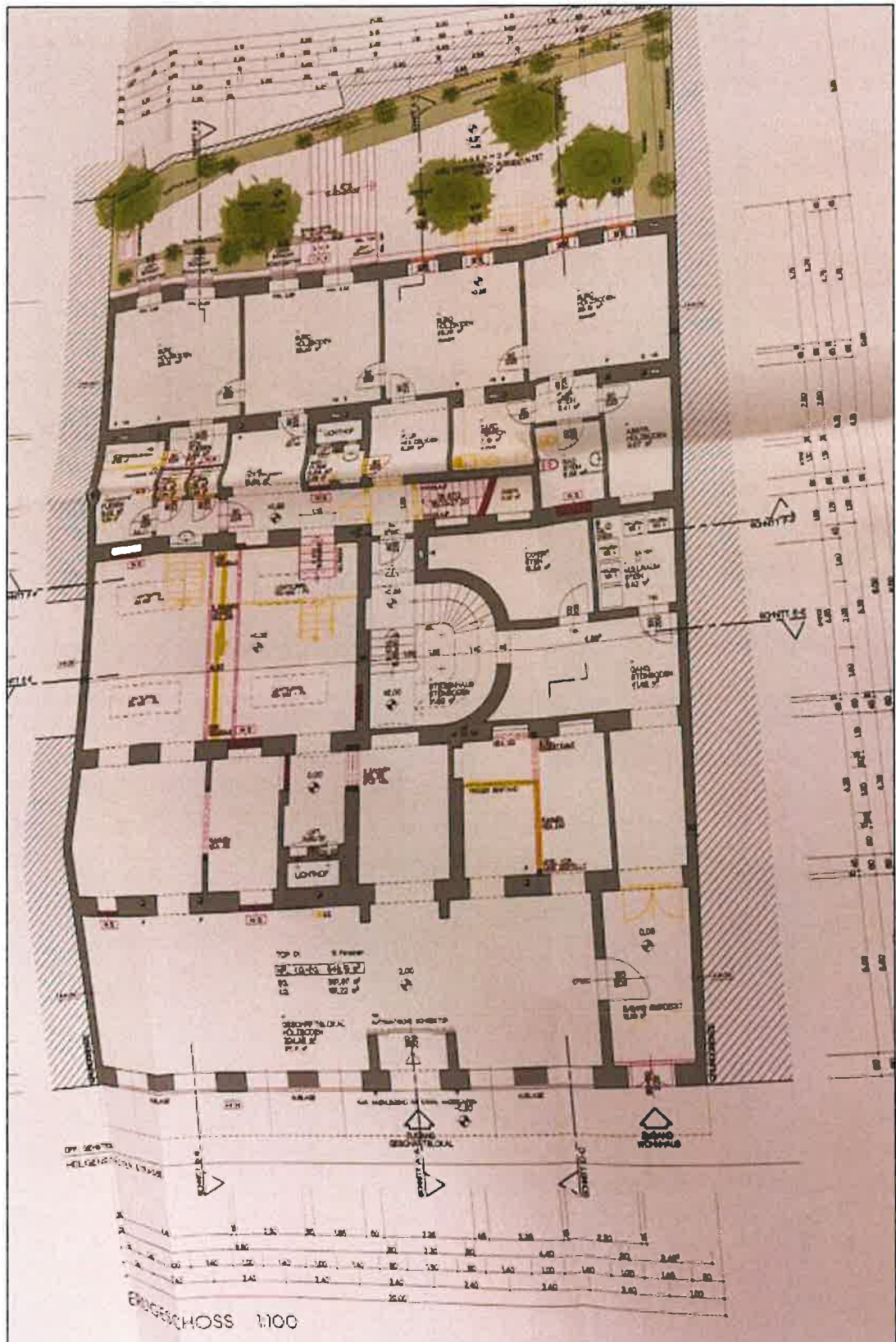
4.6. Gebäudezertifizierungen

Es wurden seitens des Auftraggebers keine Gebäudezertifizierungen übermittelt.

4.7. Bauakt (auszugsweise)



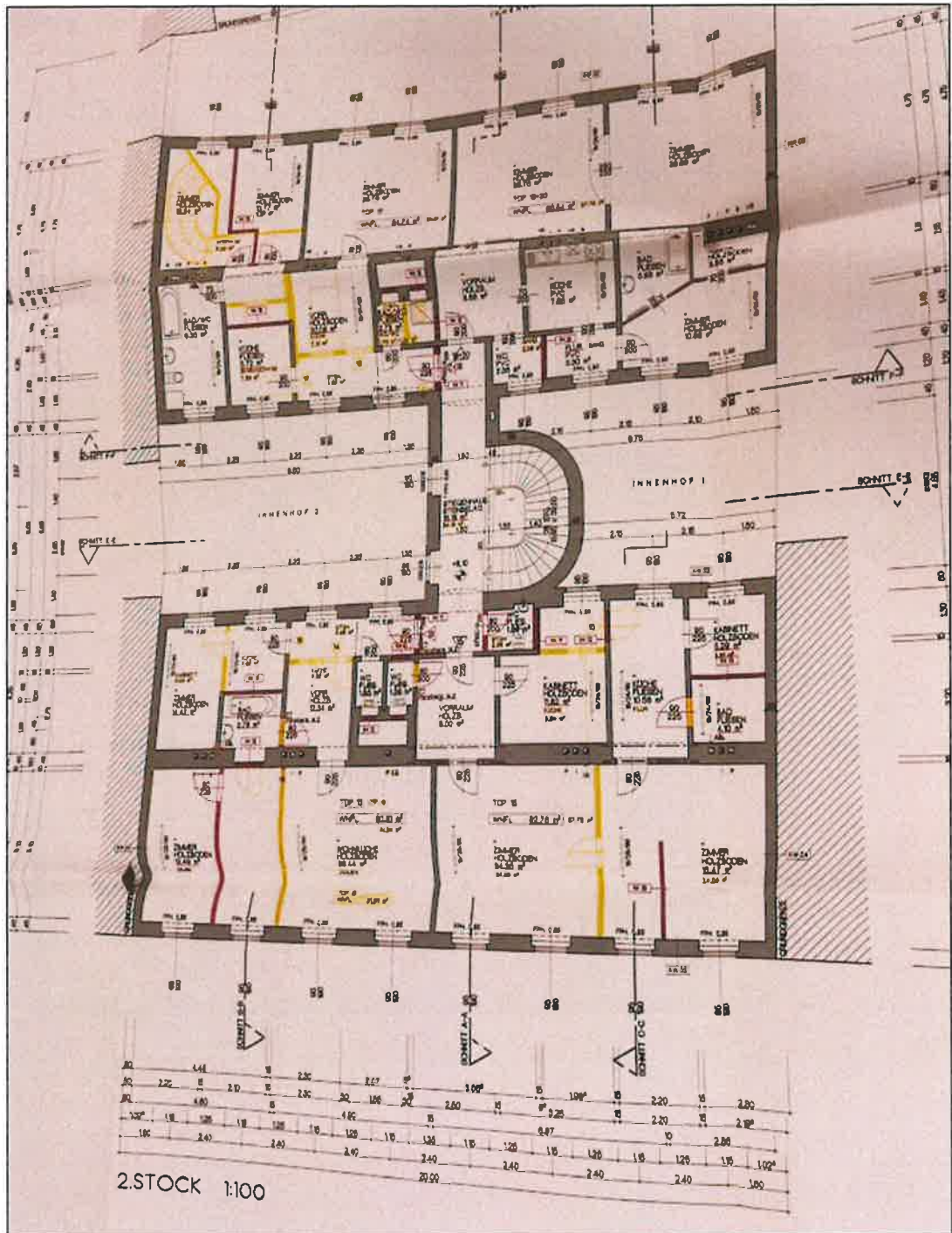
Auszug aus dem Lageplan, Quelle: Bauakt



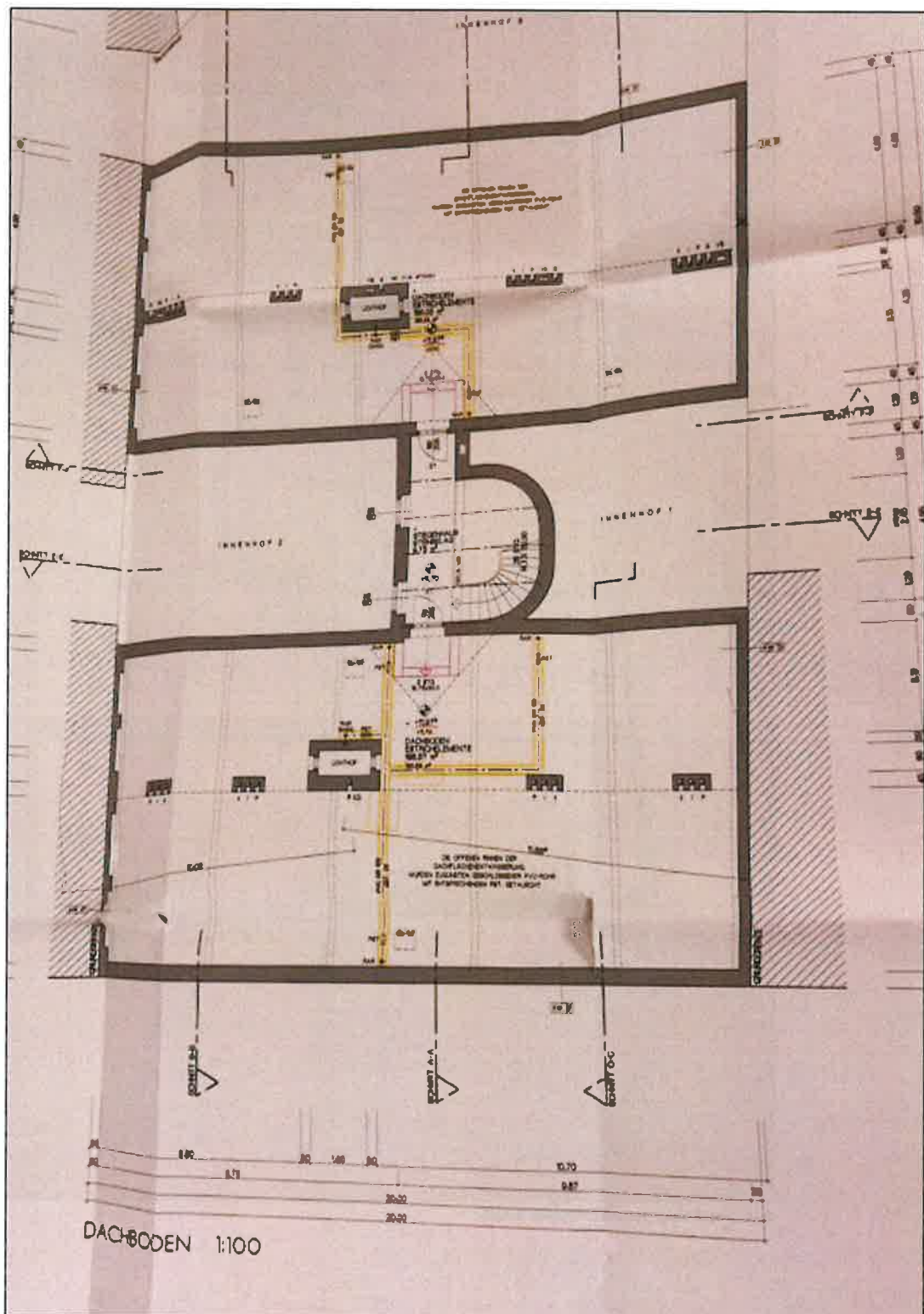
Grundriss Erdgeschoß, Quelle: Bauakt



Grundriss 1.Obergeschoß, Quelle: Bauakt



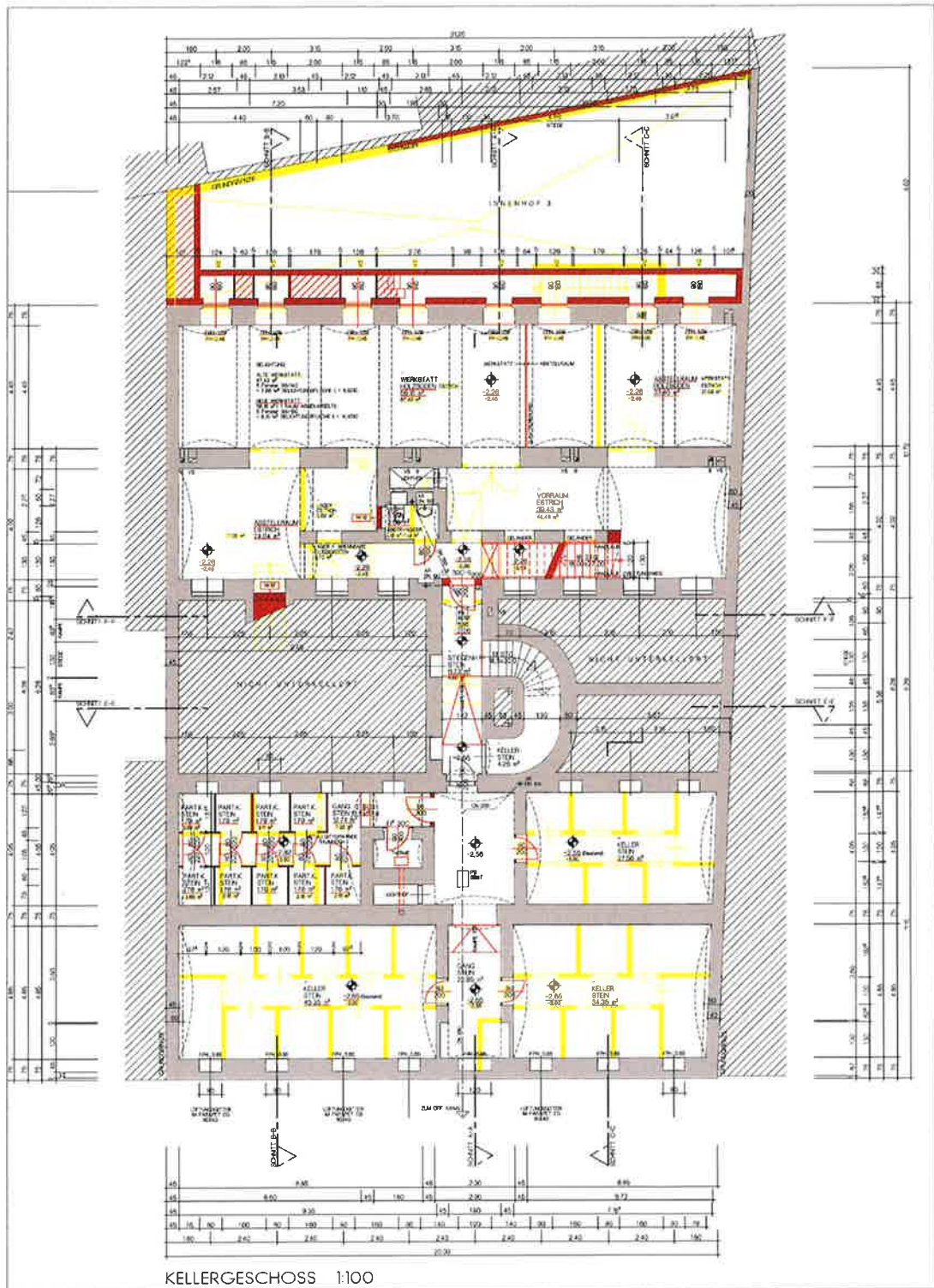
Grundriss 2.Obergeschoß, Quelle: Bauakt



Grundriss Dachboden, Quelle: Bauakt

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Einreichpläne 2020¹⁹

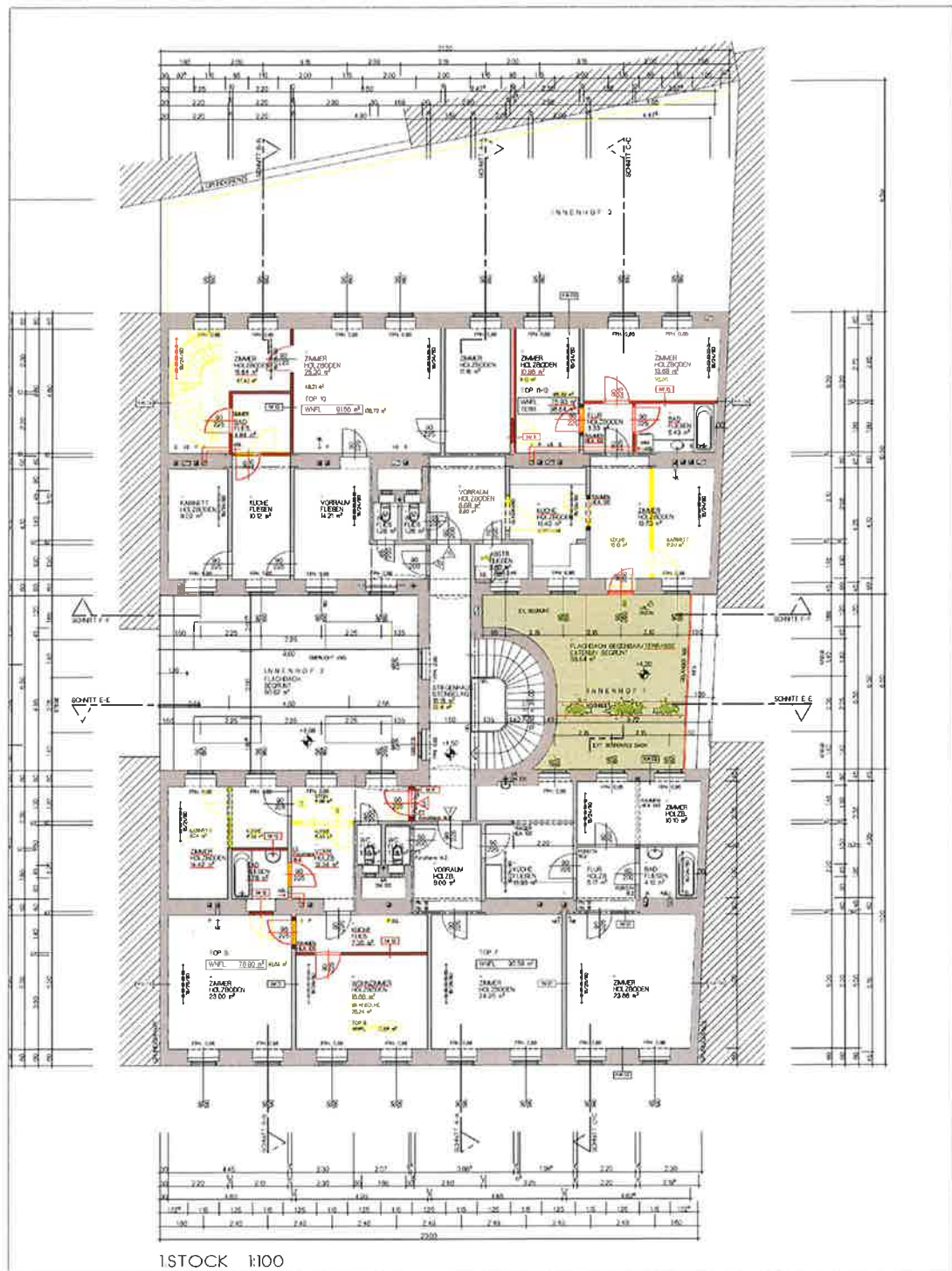


Grundrissplan KG

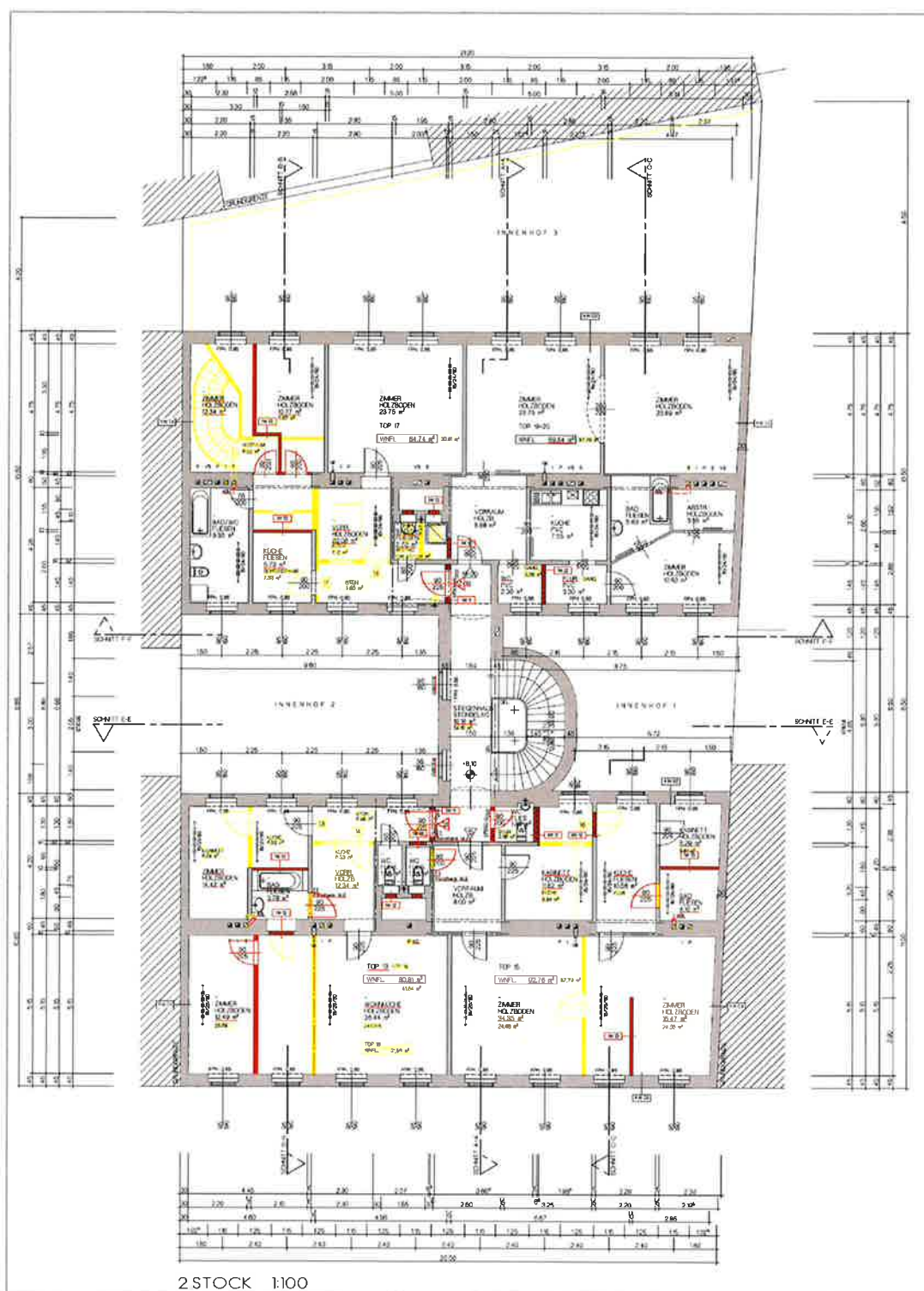
¹⁹ Im Zuge der SV Tätigkeit der Vergangenheit erhalten



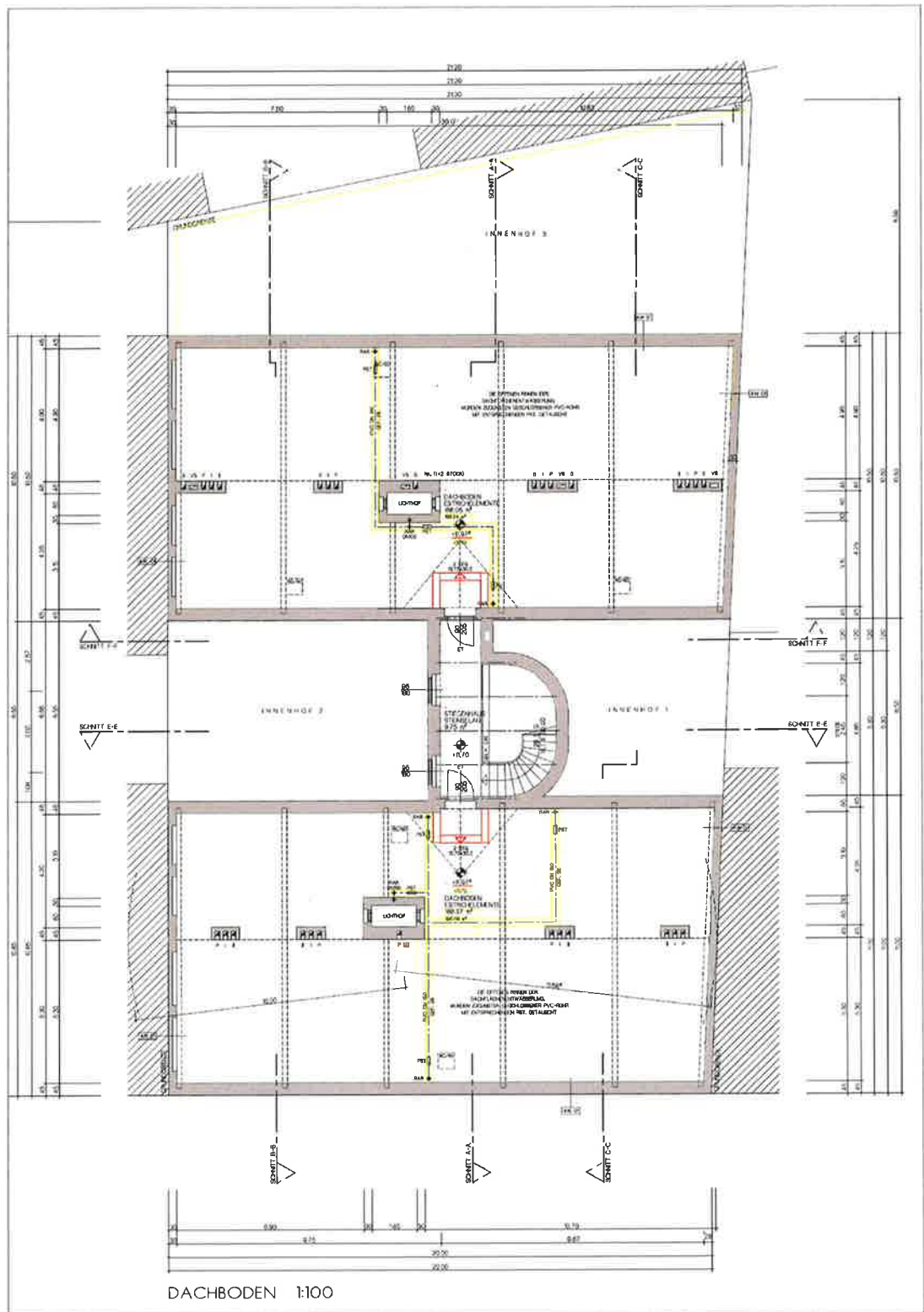
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit, Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten, Vertraulich.



Grundrissplan 1. OG



Grundrissplan 2. OG



Grundrissplan DG

4.8. Fotodokumentation



Außenansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Stiegenhaus



Kellergeschoß



Ansichten Allgemeinflächen



diverse Innenansichten Geschäftslokal



Innenhof



Sanierungsarbeiten Geschäftslokal Wasserschaden



Gangansicht



Eingangslür Top 22



Innenansicht Top 22



Gangansicht



Top 21



Innenansicht Top 21



C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

■ Lagekriterien²⁰:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)			XX		
Bürolage (Office)			XX		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)					XX
Wohnlage (Residential)		XX			
Individualverkehr		XX			
Öffentlicher Verkehr			XX		
Parken auf öffentlichem Grund			XX		
Öffentliche Parkgaragen in näherer Umgebung			XX		
Parkfläche auf eigenem Grund					XX
Nähe zum Stadtzentrum			XX		
Immissionsbelastung			XX		
Standortimage		XX			
Zusammenfassende Lageeinschätzung		XX			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien ist die Lage zu Wohnzwecken als gut zu beurteilen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert ermittelt, wobei u.A. § 3. Abs. 1 LBG zugrunde gelegt wird:

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Der aktuelle Stand der Wissenschaft wird u.A. durch die Ö-Normen beschrieben, daher wird beim gegenständlichen Gutachten die Bewertungspraxis der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.

Der Verkehrswert wird in der ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.25 wie folgt definiert:

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

²⁰ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittelmäßig	dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Im Pkt. 5.4.1 der ÖNORM B 1802-1 wird wie folgt erläutert:

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN (ALLGEMEIN)

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen ÖNORM B 1802-1 durchgeführt:

„Der Wert [...] von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).“

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten haben
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten²¹.

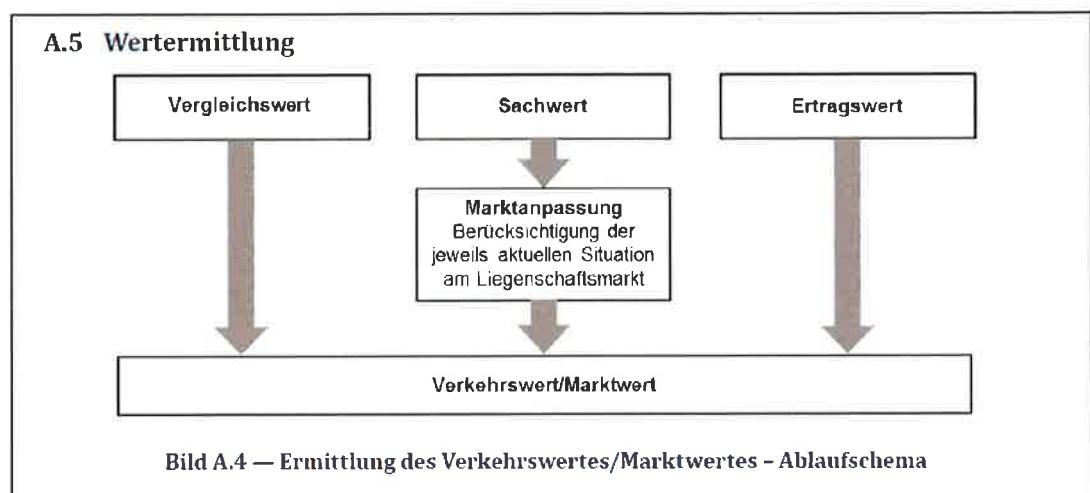
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Sachwert, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²²



Quelle: ÖNORM B1802-1

²¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1

²² Quelle: ÖNORM B1802-1

4. ENTSPRECHENDE VERFAHRENSWAHL

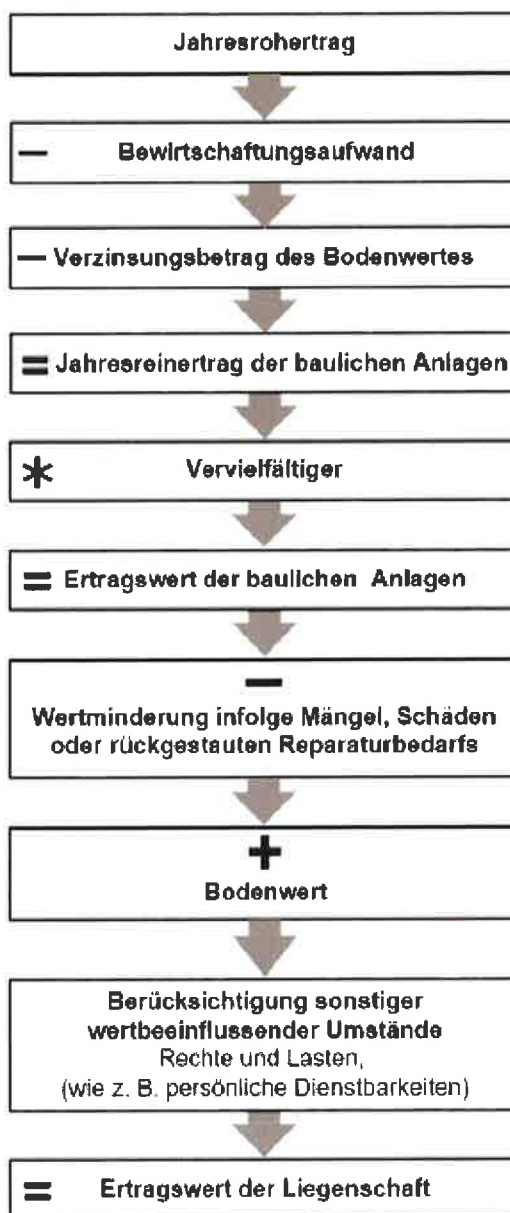
Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragserzielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein. Der korrespondierende Bodenwert wird mittels Grundkostenanteile bestimmt.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. 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.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Ablaufschema des Ertragswertverfahrens²³**A.4 Ertragswertverfahren****Bild A.3 — Ertragswertverfahren – Ablaufschema**²³ Quelle: ÖNORM B 1802-1

Ermittlung des Bodenwertes im Indirekten Vergleichsverfahren

Der Bodenwert ergibt sich (1) bei Objekten, welche mehrgeschossig im dicht verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welchen ein Bauträger bzw. Investor bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter verkauf- bzw. vermietbare Nutzfläche zu bezahlen und/oder (2) aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Dieser Grundkostenanteil wird auf Basis von einer internen Vergleichsdatenbank erhoben. Zur Speisung dieser Datenbank werden finalisierte Bauprojekte analysiert und aus den bekannten Parametern der Grundkostenanteil ermittelt. Diese Datenbank umfasst für das Wiener Stadtgebiet hunderte Datensätze aus den letzten Jahren und wird laufend gepflegt. Die Ergebnisse der einzelnen Bauprojekte werden auf Bezirksebene aggregiert und nötigenfalls auf Grätzeln heruntergebrochen. Der Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche beträgt laut internen Vergleichsdaten für diese Lage EUR 1.900,-/m².

Bodenwertermittlung	
Grundstücksfläche in m ²	714 m ²
Bodenwert €/m ² GStFI	2.792 €
Nutzfläche aus Mieteinheiten (oberirdisch) ohne Dachgeschoß	1.049 m ²
Grundkostenanteil /m ² Gesamt NutzFl. ohne KG	1.900 €
Bodenwert	1.993.252 €

Der Bodenwert ergibt sich als Produkt aus der Nutzfläche und dem Grundkostenanteil (€/m²), es können daher Abweichungen durch Rundungen entstehen.

Ermittlung des Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen, wobei zu überprüfen ist, ob diese Monatsmieten aus den Bestandsverträgen nachhaltig erzielbar sind. Für Leerstellungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Das Objekt fällt in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Für die Dauer der jeweiligen Vertragslaufzeiten werden die vertraglich vereinbarten Mietzinse angesetzt. In Übereinstimmung mit den zugrunde zu legenden Richtlinien erfolgt nach Ablauf dieser Zeiträume die Fortschreibung unter Zugrundelegung des Richtwertmietzinses. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise zwar den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht, jedoch nicht der am Markt üblichen Praxis, welche sich regelmäßig an marktkonformen Mieten orientiert.

Der aktuelle Richtwert beträgt € 6,67/m². Abhängig von der genauen Lage der Wohnung innerhalb des Hauses und der Ausstattung können weitere Zu- und Abschläge erfolgen²⁴. Die Berechnung der Richtwertmietzinse erfolgt auf Basis der „Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz, der Stadt Wien“²⁵ und wird seitens der SV keine Gewähr übernommen.

Gegebenenfalls kann ein Lagezuschlag zum Ansatz kommen, allerdings ist nach dem Spruch 5Ob74/17v des OGH in Bezug auf den Lagezuschlag keine Rechtssicherheit mehr gegeben.

²⁴ Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG

²⁵ <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/Richtwert/>

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden folgende wertbeeinflussende Ausstattungsmerkmale festgestellt: Das Gebäude verfügt über keinen Personenaufzug. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung die Annahme getroffen, dass sämtliche Einheiten im Gebäude mit einem Telekabel-, einem Telefonanschluss sowie eine Gegensprechanlage ausgestattet sind und über eine Kellerabteil verfügen. Diese Merkmale wurden mittels Zuschlags richtwerterhöhend berücksichtigt.

Straßenseite 1. OG: (Hofseite +0,17/m²)



Technische
Stadterneuerung

Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz

Eckdaten der Anfrage
 Anschrift 19., Heiligenstädter Straße 159
 Stichtag 08.04.2026
 Kategorie der Wohnung A

Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG

	Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	6,74

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

% Begründung

1,14 Fahrrad oder Kinderwagenabstellraum	0,08
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
-2,50 überdurchschnittliche Lärmbelastung	-0,17

Zwischenstand Richtwert	6,86
maximal möglicher Lagezuschlag	0,00

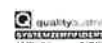
Richtwertzins/m ²	6,86
------------------------------	------

Der Richtwertzins für die Wohnung mit **90,00 m²** beträgt exkl. Betriebskosten und UST **EUR 617,40**

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand für Bewertungen mit Stichtagen bis einschließlich 31.3.2022

	EUR/m ²	m ²	EUR
Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	6,86	90,00	617,40
Durchschnittlicher Betriebskostensatz	2,50	90,00	225,00
Gesamtmiets Netto			842,40
Umsatzsteuer 10%			84,24

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, S5A, 11A, 11B



Straßenseite 2.OG: (Hofseite + 0,17/m²)

**Stadt
Wien**Technische
Stadterneuerung**Mietzinsberechnung für Wohnung nach dem Richtwertgesetz**

Eckdaten der Anfrage

Anschrift 19., Heiligenstädter Straße 159
 Stichtag 08.04.2026
 Kategorie der Wohnung A

Berechnung des Richtwertzinses
 gemäß §16 Abs. 2 MRG

	Betrag / m²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	6,74

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

% Begründung	
1,14 Fahrrad oder Kinderwagenabstellraum	0,08
1,00 Telekabelanschluss	0,07
1,00 Gegensprechanlage	0,07
1,00 Telefonanschluss	0,07
-2,50 2.Obergeschoß	-0,17
-2,50 überdurchschnittliche Lärmbelastung	-0,17

Zwischenstand Richtwert	6,69
maximal möglicher Lagezuschlag	0,00

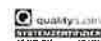
Richtwertzins/m²	6,69
------------------	------

Der Richtwertzins für die Wohnung mit **81,00 m²** beträgt exkl. Betriebskosten und UST **EUR 541,89**

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand
 für Bewertungen mit Stichtagen bis einschließlich 31.3.2022

	EUR/m²	m²	EUR
Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	6,69	81,00	541,89
Durchschnittlicher Betriebskostensatz	2,50	81,00	202,50
Gesamtrente Netto			744,39

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, 51, 52, 53, 57, 545, 5A, 11A, 11B



Die Werte gelten nur dann, wenn die angenommenen Parameter auch tatsächlich vorliegen. Da keine Besichtigung erfolgen konnte, und keine Mietverträge vorliegen, kann dies nicht verifiziert werden.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden erfahrungsgemäß in Ansatz gebracht (siehe Berechnung).

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko wird auf Erfahrungswerten basierend als Prozentsatz des Rohertrages angesetzt und entspricht im Falle eines Mieterwechsels dem Mietentgang sowie den anteiligen Betriebskosten vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

Aufgrund der langjährigen Beobachtung bei der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich folgende Bandbreiten:

Wohngebäude: € 4,00 bis 15,00/m²
(abhängig ob Altbau oder Neubau)

Entsprechend den Angaben in der Bewertungsliteratur ist es jedoch auch möglich die Kosten der Instandhaltung mittels eines Prozentsatzes der Neubaukosten festzulegen.

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist.

In den Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz: - geringes Risiko = niedrige Verzinsung/ - großes Risiko = hohe Verzinsung.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

Der im Rahmen der ggst. Bewertung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde, auf Basis einer zu erwartenden Rohertragsrendite, retrograd abgeleitet. Die zu erwartende Rendite wurde anhand von Vergleichstransaktionen sowie weiterführenden Recherchen am Immobilienmarkt erhoben. Die, in der Bewertung dargestellte Rohertragsrendite, berücksichtigt neben den Marktgegebenheiten auch das individuelle Risikoprofil des Bewertungsgegenstandes.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 20220301 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

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

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 2/2025

Es wird ein Zinssatz von 3% gewählt und liegt dieser innerhalb der o.a. Bandbreite.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Literatur²⁶ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60-70
- einfache Bauausführung	50-60
- Fertighäuser	60-70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnhäuser	
- Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
- Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
- Garagen Massivbau	50-70
- Fertiggaragen	40-50
- Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

Ausbau- und/oder Erweiterungspotentiale

Ergänzend wird das Dachgeschoßpotential berücksichtigt; die erzielbare Nutzfläche wird entweder anhand der Nutzfläche des obersten Geschosses oder von den Angaben der Auftraggeberin abgeleitet. Liegen keine detaillierten Flächenangaben basierend auf einer Ausbaustudie – seitens eines bspw. Architekten erstellt – vor, erfolgt eine rudimentäre Flächenermittlung.

Für den Dachgeschoßausbau sind voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen zur statischen Verstärkung, statische Befunde, Lifteinbau, usw. notwendig, weshalb das Potential nicht direkt von der Multiplikation des Grundkostenanteils mit den Flächen abgeleitet werden kann, vielmehr ein Abschlag, vorwiegend im Hinblick darauf, dass noch keine aktuelle Baubewilligung vorliegt, berücksichtigt wird.

Da die Einheiten Top 21 und Top 22 nicht einem baurechtlichen Ausbau zu Wohnzwecken entsprechen, werden diese als Dachgeschoßpotential bewertet. Sie wurden daher mittels Grundkostenanteil berücksichtigt und mit einem Risikoabschlag versehen. Dieser wird je Geschöß unterschiedlich angesetzt, da das noch nicht errichtete 2. DG wirtschaftlich wenig sinnvoll erscheint und die Baukosten hierfür verhältnismäßig hoch sein werden.

Dachgeschoßausbaupotential				
erzielbare Nutzfläche:				
erzielbare bzw. bestehende Nutzfläche	DG 1 (Top 21 und 22)	300,0 m²	Gewichtung 100%	300,0 m²
			Grundkostenanteil	1.900 €
			Zuschlag für Lage im Dachgeschoß	20%
			Abschlag wegen mangelnder Baubewilligung, Statische Maßnahmen, Risiko...	-20%
			Zuschlag für bereits bestehende Ausbauten	10%
			bereinigter Grundkostenanteil	2.090 €
			Dachgeschoßpotential (GKA x erzielbare Nutzfläche)	627.000 €
auf Basis	Angaben Architekt DI Lackner			
erzielbare Nutzfläche	DG 2 Stg 1 - Straßentrakt- Aufbau	120,0 m²	Gewichtung 100%	120,0 m²
			Grundkostenanteil	1.900 €
			Zuschlag für Lage im Dachgeschoß	20%
			Abschlag wegen mangelnder Baubewilligung, Statische Maßnahmen, Risiko...	-50%
			bereinigter Grundkostenanteil	1.330 €
			Dachgeschoßpotential (GKA x erzielbare Nutzfläche)	159.600 €

Ein Dachgeschoß mit ca. 120m² aufzulockern ist wirtschaftlich wenig sinnvoll. Es wird daher ein höherer Abschlag auf den Grundkostenanteil angesetzt.

²⁶z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Verfahrensablauf Ertragswertverfahren – Term & Reversion

1. Wahl der Eingangsdaten:

Die grundlegenden Eingangsdaten sind in der Tabelle „Mietverträge“ zusammengefasst. Diese werden in der Regel aus den übergebenen Unterlagen bzw. Mietzinslisten übernommen.

2. Tabelle „Mietverträge“

Mietflächen und Bestandentgelte:

Die Hauptmietzinse werden in Bezug auf ihre Höhe mit den zum Bewertungsstichtag vorliegenden Marktmieten abgeglichen.

Die einzelnen Mietobjekte werden mit ihren Eigenschaften erfasst, die Mietflächen und deren Erträge werden aufgrund der zuvor getroffenen Einschätzung wie folgt gegliedert:

- bestandfrei
- rackrent
- overrent
- underrent

Restlaufzeit Vertrag:

Bei befristeten Verträgen werden die Restlaufzeiten der Verträge zugrunde gelegt.

Bei unbefristeten Verträgen²⁷ werden jene Laufzeiten angesetzt, welche von den Marktteilnehmern üblicherweise als Bestandvertragsdauer angesehen werden²⁸, diese orientieren sich auch an der Differenz zwischen der aktuellen Vertragsmiete und der Marktmiete.

3. Rechengang

➤ bestandfreie Flächen²⁹

Für diese werden jene Marktmieten zugrunde gelegt, die unter dem Ansatz des „Highest-and-Best-Use“-Prinzips zum Bewertungsstichtag erzielbar erscheinen.

➤ vermietete Flächen „Rackrent“³⁰

in diesem Fall wird die Vertragsmiete über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet.

➤ vermietete Flächen „Overrent“³¹

Es wird die Marktmiete über die Restnutzungsdauer des Gebäudes barwertberechnet und die Differenz von Vertragsmiete abzüglich Marktmiete auf die Restmietvertragslaufzeit (Term) im Endergebnis („overrent Anteil nur Top Slice“) hinzugerechnet.

Da der Ertrag des overrent Anteiles („Top Slice“) ein höheres Ausfallsrisiko enthält, kann dieser Anteil mit einer Risikoprämie (siehe Spalte „Risikoprämie Overrent [%]“) versehen werden.

➤ vermietete Flächen „Underrent“³²

Hier wird die Vertragsmiete bis zum Ablauf des Bestandvertrages (Term) barwertberechnet. Der verbleibende Zeitraum nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages (Reversion) wird mit der Marktmiete barwertberechnet. Dies erfolgt in einer zweistufigen Berechnung: zuerst wird der Barwert der Reversion zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes ermittelt und anschließend dieser Wert in einem zweiten Schritt um den Zeitraum des „Term“ abgezinst.

²⁷ Vorwiegend im Hinblick auf mietrechtsgesetzlich geschützte Bestandeinheiten

²⁸ Marktteilnehmer rechnen üblicherweise mit einer Auflösungsmöglichkeit (Fluktuation, Ausmietung etc.) des derzeitigen Bestandsvertrages nach x Jahren, die in der Spalte „Restlaufzeit Vertrag“ als Jahresangabe angeführt sind.

²⁹ Tabellenkennzeichnung: „Leerstand [m² Mietfl]“

³⁰ Tabellenkennzeichnung: grün, „vermietete Fläche [m²] Rackrent“

³¹ Tabellenkennzeichnung: rot, „vermietete Fläche [m²] Overrent“

³² Tabellenkennzeichnung: blau, „vermietete Fläche [m²] Underrent“

Auf Grundlage der Bestandflächen, der Bestandentgelte sowie der fiktiven Mieten für die bestandsfreien Einheiten wird in der Tabelle „Mietverträge“ der Jahresrohertrag³³ ermittelt.

4. Tabelle „Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe“

4.1. Tabelle „Jahresroherträge“

In den Zeilen der Tabelle werden je Bestandeinheit der Jahresrohertrag aufgrund der zuvor erfolgten Gliederung in „Underrent“, „Overrent“ oder „Rackrent“ ermittelt.

4.2. Tabelle „zugehörige Rentenbarwertfaktoren“

In dieser Tabelle werden aufgrund einer jährlich nachschüssigen Rentenbarwertberechnung die Barwertfaktoren auf Basis des Liegenschaftszinssatzes und der entsprechenden Laufzeit („Term“) ermittelt und ausgewiesen.

4.3. Tabelle „resultierende Rentenbarwerte“

In dieser Tabelle werden die Jahresroherträge mit den Barwertfaktoren multipliziert und ergeben somit die Barwerte der einzelnen Bestandeinheiten.

Die Gliederung Bestandentgelte nach Miethöhe wird für die Kategorien „Mietverträge“, „Stellplätze und Garagen“ und „Sonstige Erträge“ gesondert dargestellt.

5. Tabelle „Übersicht Roherträge“

In dieser Tabelle werden die Ergebniswerte aus der Tabelle zuvor übertragen und nochmals ausgewiesen.

6. Tabelle „Ertragswertberechnung“

Der Jahresrohertrag wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert und ergibt so den Jahresreinertrag.

Der Jahresreinertrag wird um die Bodenwertverzinsung gekürzt und ergibt durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich somit aus der Summe vom Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Dieser vorläufige Ertragswert wird noch durch die „wertbeeinflussenden Umstände“ ergänzt und bildet den Ertragswert der Liegenschaft.

Die „positiv wertbeeinflussenden Umstände“ setzen sich aus dem Barwert des Overrent Anteils (Top Slice) bei Overrentverträgen und dem Barwertanteil „Reinertragsmehrwert bedingt durch die Rohertragerhöhung nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen“ zusammen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich auf Grundlage des vorläufigen Ertragswertes durch Abzug bzw. Hinzurechnung der besonderen wertbeeinflussenden Umstände bzw. sonstiger Kosten sowie sonstiger Zu- und Abschläge.

³³ Vergleiche Stabentheiner Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, S 164 ff: „Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus einer Liegenschaft, insb. Miet- und Pachtzinse sowie sonstige Vergütungen. ...eigengenutzte und leerstehende Wohn- bzw. Nutzflächen müssen mit entsprechen nachhaltigen Erträgen angesetzt werden.“

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Inhalten Gliederung Sonderaufgabe nach Maßgabe

[illegible]

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Verkauflich.

Tabelle Gliederung Rohertragsanteile nach Maßhöhe

Jahresroherträge					resultierende Partnerbeiträge				
unter rent	rent	rent	rent	rent	unter rent	rent	rent	rent	rent
Summe Term	Summe Anteil Hard Core	Summe Anteil Hard Core	Summe Anteil Hard Core	Summe Anteil Hard Core	Summe Term & Renditen	Summe Anteil Hard Core	Summe Anteil Top Slice	Summe Anteil Bottom Slice	Summe Marktrente
24.595 €	48.746 €	11.701 €	62.643 €	18.101 €	899.418 €	1.284.538 €	2.077.516 €	2.077.516 €	2.077.516 €

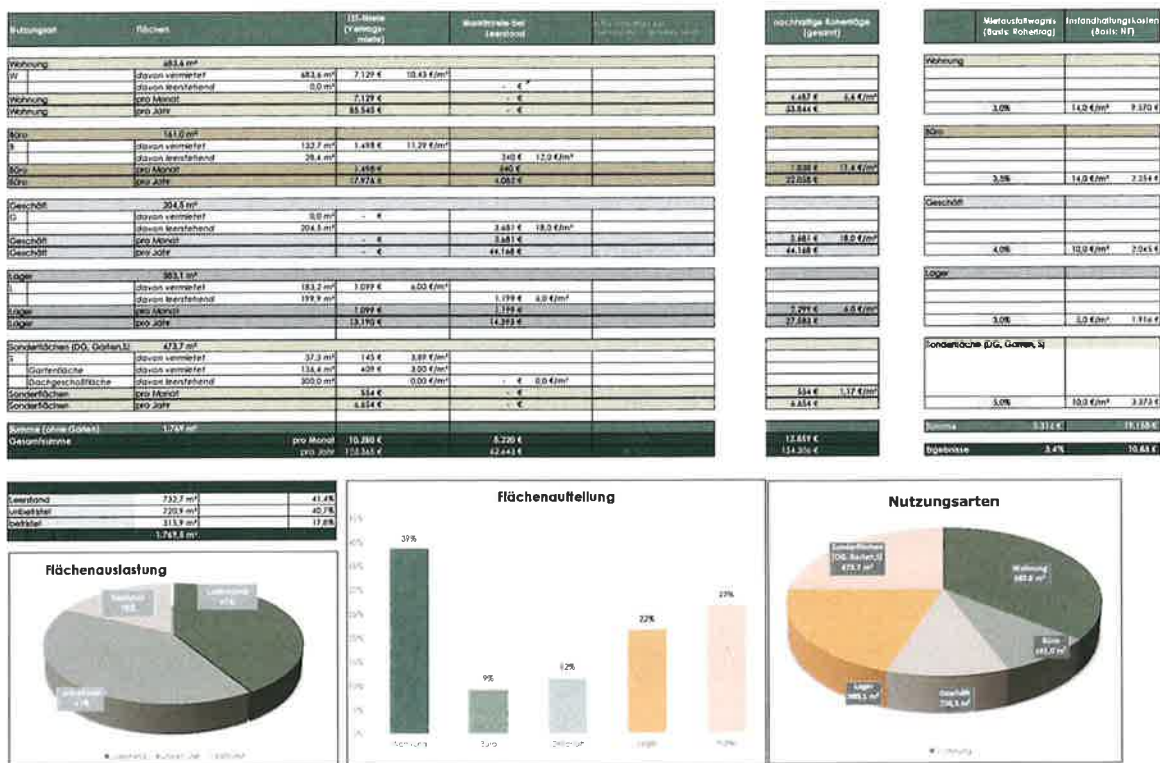
Übersicht "Roherträge"					Übersicht "Roherträge"				
aus "Underrent" (Term)	24.595 €	aus "Underrent" (Term)	24.595 €		aus "Underrent" (Term)	24.595 €	aus "Underrent" (Term)	24.595 €	
aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €	aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €		aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €	aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €	
aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €	aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €		aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €	aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €	
aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €	aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €		aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €	aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €	
Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €	Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €		Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €	Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €	

Jahresroherträge (ohne overrent)				
aus "Hard Core" Anteil von overrent	€ 48.746	aus "Hard Core" Anteil von overrent	€ 48.746	
aus "Trackrent" (ktiv)	€ 62.643	aus "Trackrent" (ktiv)	€ 62.643	
aus "Trackrent" (passiv)	€ 18.101	aus "Trackrent" (passiv)	€ 18.101	
aus "Underrent" (Term)	€ 24.595	aus "Underrent" (Term)	€ 24.595	
Summe	€ 154.355	Summe	€ 154.355	

Übersicht "Roherträge"				
aus "Underrent" (Term)	24.595 €	aus "Underrent" (Term)	24.595 €	
aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €	aus "Trackrent" (ktiv)	62.643 €	
aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €	aus "Trackrent" (passiv)	18.101 €	
aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €	aus "Hard Core" Anteil von Overrent	48.746 €	
Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €	Summe Roherträge pro Jahr (ohne Overrent)	154.355 €	

Jahresroherträge (ohne overrent)				
aus "Hard Core" Anteil von overrent	€ 48.746	aus "Hard Core" Anteil von overrent	€ 48.746	
aus "Trackrent" (ktiv)	€ 62.643	aus "Trackrent" (ktiv)	€ 62.643	
aus "Trackrent" (passiv)	€ 18.101	aus "Trackrent" (passiv)	€ 18.101	
aus "Underrent" (Term)	€ 24.595	aus "Underrent" (Term)	€ 24.595	
Summe	€ 154.355	Summe	€ 154.355	

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Verfalldatum:



Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Tabelle "Ertragswertberechnung"			
nachhaltiger Jahresrohertrag zum Zeitpunkt t_0			154.306 €
Bewirtschaftungskosten			22.816 €
Verwaltungskosten [pauschale]	3.000 €	3.000 €	
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe, [€])	0 €	0 €	
Instandhaltungskosten der PKW-Stellplätze		0 €	
Instandhaltung p.a. [€/m² oberirdischer NutzFl]	10,80 €	14.570 €	
Mietausfallwagnis [% des Rohertrags]	3,4%	5.246 €	
jährliche Bewirtschaftungskosten		22.816 €	
Jahresreinertrag			131.490 €
Bodenwertverzinsung			
Liegenschaftszinssatz		3,00%	
Bodenwert		1.993.252 €	
abzüglich jährliche Bodenwertverzinsung			59.798 €
Gebäudereinertrag p.a.			71.692 €
Ertragswert der baulichen Anlage			
Liegenschaftszinssatz		3,00%	
Restnutzungsdauer		50 Jahre	
Vervielfältiger	25,730 fache		
Ertragswert der baulichen Anlagen (=Gebäudereinertrag x Vervielfältiger)			1.844.627 €
zuzüglich Bodenwert			1.993.252 €
vorläufiger Ertragswert I			3.837.879 €
positiv wertbeeinflussende Umstände			
zuzüglich Barwert Overrent-Anteil (nur Top Slice)			233.325 €
(Übertrag aus der Tabelle "resultierende Rentenbarwerte", Spalte "Overrent; Anteil Top-Slice, Zeile: Summe)			
Mehrwert nach Ablauf des Terms bei Underrentverträgen			64.331 €
vorläufiger Ertragswert II			4.135.535 €
Benchmarks bezogen auf die Zwischensumme:			
Rohertragsrendite		3,73%	
Reinertragsrendite		3,18%	
besondere wertbeeinflussende Umstände			
Kellermiete gesamt pro Monat:	123 €	15 Jahre	3,00%
			11,938 fache
			+/-
			17.566 €
			+/-
			-10.000 €
			+/-
			-80.000 €
			+/-
			-30.672 €
			+/-
			786.600 €
Ertragswert der Liegenschaft			= 4.819.029 €
Ertragswert der Liegenschaft gerundet			= 4.820.000 €

Kennzahlen und benchmarks			
Ertragswert			4.819.029 €
Rohertragsrendite Reversion: Jahresrohertrag t_0 in Bezug auf den Verkehrswert (MM/VW)			3,30%
Rohertragsrendite: Jahresrohertrag t_0 in Bezug auf den Verkehrswert (JR/VW)			3,20%
Vertragsmieten t_0 + Leerstand fiktiv zu Marktmiete im Verhältnis zum Verkehrswert (VM+LS/VW)			3,86%
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche inkl. DG		von 1.349 m²	3.572 €/m²
Ertragswert bezogen auf die vermietbare Fläche exkl. DG		von 1.049 m²	4.594 €/m²
Bodenwertanteil am Ertragswert der Liegenschaft			41,36%
Gebäudewertanteil am Ertragswert der Liegenschaft			58,64%
Verhältnis Ertragswert / Grundstücksfläche			6,749 €/m²
Reinertragsanteil am Rohertrag			85,21%
Verhältnis Ertragswert/Rohertrag p.a.			31,23 fache
Anteil "Barwert top-Slice" am Ertragswert			4,84%
Anteil "besondere wertbeeinflussender Umstände" am Ertragswert			16,32%

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal“ veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.

So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturlächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risiken

Die Risiken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risiken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risiken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risiken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.

Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ EU-Taxonomiefähigkeit
- ✓ EU-Taxonomiekonformität
- ✓ Energieausweis
- ✓ vorliegende Gebäudezertifikate
- ✓ CO₂-Fußabdruck
- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisiken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist³⁴, also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert. Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Marktteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden. So ist zum Beispiel im § 5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragssituation vorgeschrieben: „...*jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können*³⁵...“

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

³⁴ Auszug TEGoVA, Definition Marktwert

³⁵ Auszug § 5 Abs. 3 LBG

7. ERLÄUTERUNG ZUM VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert

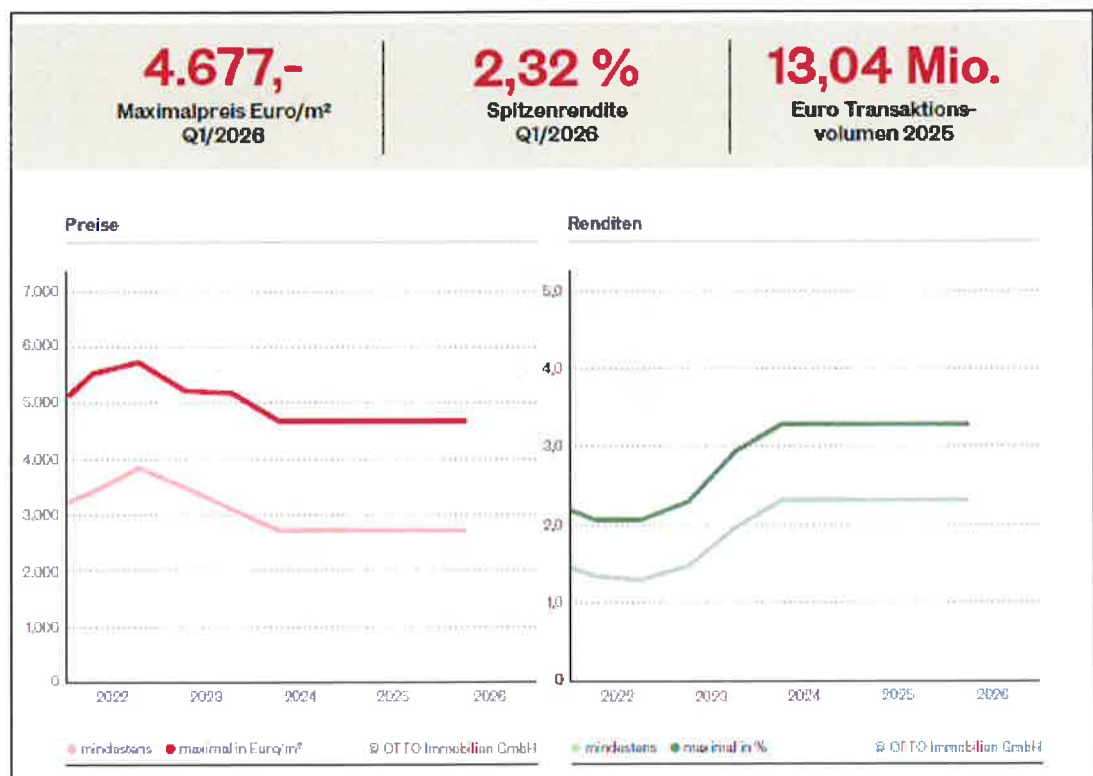
Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite (je nach Asset-Klasse) nach oben und unten abweichen.

Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wurde der ausgewiesene Wert mit dem OTTO Zinshausmarktbericht verglichen. Das Ergebnis liegt innerhalb der veröffentlichten Kennzahlen und wird somit als plausibel betrachtet.



Erster Wiener Zinshaus Marktbericht Frühjahr 2026, Quelle: OTTO Immobilien

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1190 Wien, Heiligenstädter Straße 159

EZ 681, GST-NR 205/3 innelegend der KG 01507 Nußdorf, BG Döbling

wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesen von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet € 4.820.000,-

(in Worten: EURO vier Millionen achthundertzwanzigtausend)

festgesetzt.

Die Sachverständigen

Ing. Isabella Reinberg, MSc., MRICS REV

Ing. Wolfgang M. Fessler, MRICS REV

Wien, am 28.05.2026

Der Sachbearbeiter

E. ANLAGEN



An die
Otto Friedrich & Partner Immobilienreuehand GmbH
zH Frau Desiree Plot
Krotenthallergasse 6
1080 Wien

Ihr:e Ansprechpartner:in
Schwarz Martina
martina.schwarz@attensam.at
05 7999 1493

Ihr Standort, Datum
Wien, 20.03.2026

Kundennummer / Vertragsnummer
1002539 / ATT102725700

OBJEKTINFORMATION 332846

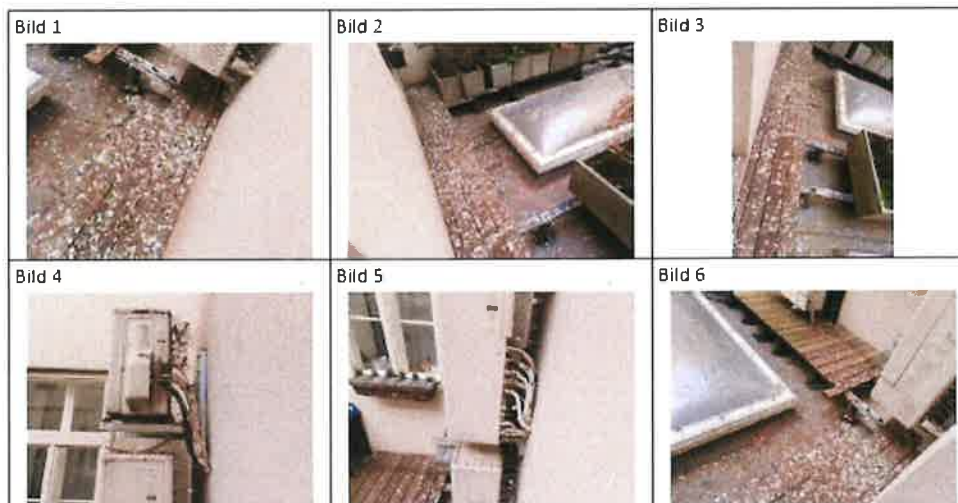
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 159/

Sehr geehrte Frau Plot, MSc,

im Zuge unserer Kontrolle in Ihrer Liegenschaft hat unser Mitarbeiter Folgendes festgestellt.

Beschreibung - Meldung 1 von 2

Eine einmalige Taubenkotentfernung im Innenhof, wäre aus hygienischen Gründen notwendig.



Seite 1 von 4 / Vertragsnr. ATT102725700 / A
Hausbetreuung Attensam GmbH
A-1150 Wien, Leopold-Untergasse 2, Tel 05 7999 100, Fax 05 7999 1091, office@attensam.at
Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT96 1200 0006 2533 7407, BIC: BKAUAT33
Handelsgericht Wien, FN 266733b, ATU62042916, OGNR 700137553



**DAS GANZE HAUS
RUNDUM HAPPY MACHEN.**

Auszug Schreiben der Hausbetreuung, Quelle: AG

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit, Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

WENN'S EINER KANN, DANN
ATTENSAM

Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Maßnahmen

Wenn erwünscht, erstellen wir Ihnen gerne ein unverbindliches Angebot!

Seite 2 von 4 / Vertragsnr. ATT102725700 / 4
Hausbetreuung Attensam GmbH
A-1190 Wien, Leopold-Unger-Platz 2, Tel 05 7999 100, Fax 05 7999 1061, office@attensam.at
Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT36 1200 0006 1533 7407, BIC: BKUATW33
Handelsgericht Wien, FN 266733F, ATU62042316, OGNR 700197553



Hausbetreuung



Wohnervision



Kundendienst



Umweltbewusstheit



Logistikservice



Haustief & Wartung



Unfallversicherung & Haftpflicht



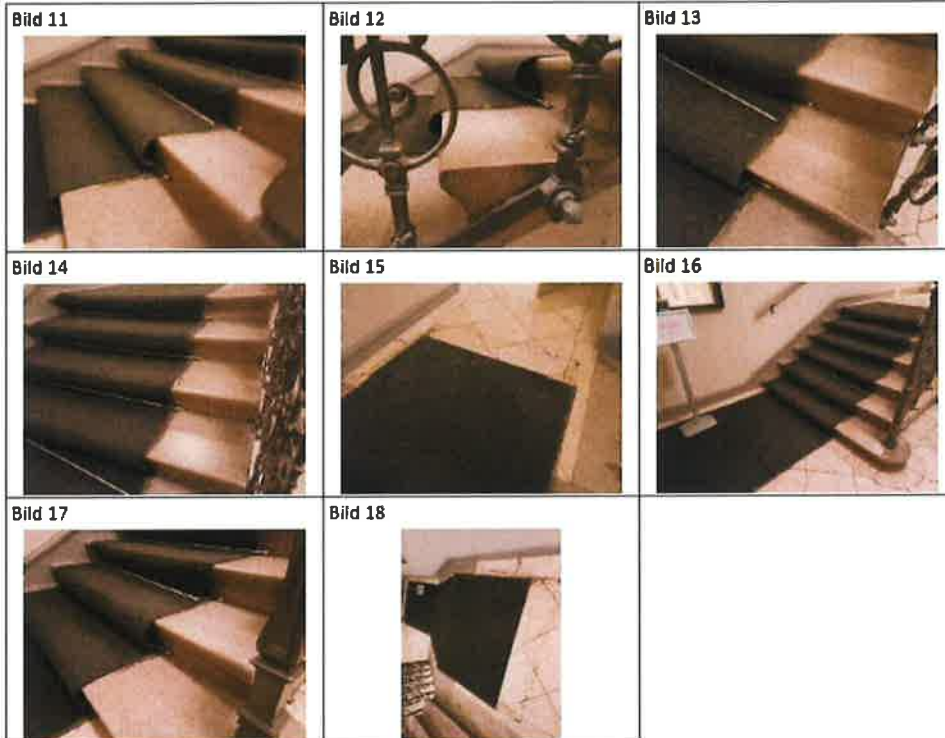
Garantie

**DAS GANZE HAUS
RUNDUM HAPPY MACHEN.**

Auszug Schreiben der Hausbetreuung, Quelle: AG

**Beschreibung - Meldung 2 von 2**

Der Teppich im Erdgeschoss gehört gereinigt und ordnungsgemäß befestigt/platziert, da Stolpergefahr besteht. Die Kleberreste gehören ebenfalls entfernt.

**Maßnahmen**

Wenn erwünscht, erstellen wir Ihnen gerne ein unverbindliches Angebot!

Seite 3 von 4 / Vertriebsnr.: AT7102723700 / A
 Hausbetreuung Attensam GmbH
 A-1150 Wien, Leopold-Ungar-Platz 2, Tel 02 7999 100, Fax 02 7999 1091, office@attensam.at
 Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT96 1200 0006 2533 7407, BIC: BKAUAT33
 Handelsgericht Wien, FN 2567933h, ATU62042916, DGNR 700137533



Hausbetreuung



Winterdienst



Büroreinigung



Grünlöschenreinigung



Sonderreinigung



Hausschreib & Wartung



Spezialreinigung



Spezialreinigung

**DAS GANZE HAUS
RUNDUM HAPPY MACHEN.**

Auszug Schreiben der Hausbetreuung, Quelle: AG

 KommR. Mst. Ing. Peter Steiner behördlich konzessionierter Installateurmeister allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Sachverständigenbüro	
<u>SACHVERSTÄNDIGENEXPERTISE</u> erstellt am 26.02.2026	
Schadennummer: 172-0-61982-24	
Schadenart:	Wasserschaden
Schadenadresse:	Heiligenstädterstrasse 159 Lokal / EG 1190 Wien
Datum Auftragserteilung:	16.02.2026
Auftrag erteilt durch:	UNIQA Sachversicherung AG Herr Pretsch Christoph
Email an:	schaden@uniqa.at christoph.pretsch@uniqa.at
Der Sachverständige wurde mit Email vom 16.02.2026 informiert, dass durch die Hausverwaltung des o.e. Objekts ein weiteres Angebot vorgelegt wurde, und wurde dem Sachverständigen aufgetragen das Angebot hinsichtlich Inhalt zu sichten. Dazu erhielt der Sachverständige mit E-Mail vom 17.02.2026 des Herrn SV Ing. Fleischhacker das Angebot AN-15070 vom 22.01.2026 der Firma ABisZ Schadenabwicklung GmbH. Eine akkordierte Nachfrage des SV Ing. Fleischhacker an die Hausverwaltung ergab, dass sich der Inhalt des nunmehr vorgelegten Angebotes auf der	
Seite 1 von 10	
 A-1190 Wien, Erolcagasse 18 Raiffeisen Korneuburg DLZ: 32395, Kto Nr.: 105.999 BIC: RLNWAT33XXX IBAN: AT47 3239 5000 0010 5999 UID-NR.: ATU 12995304 Zahlungssatz / Tage netto nach Erhalt, Verzugszins 0% p.a. über dem jeweils gültigen RK-Zinssatz, Geschäftstand Wien Copyright © bei KommR. Mst. Ing. Peter Steiner  +43 699 - 10 23 02 61 office@SV19.at 	

Deckblatt von der Sachverständigenexpertise, Quelle: AG

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auszug aus dem Sachverständigenexpertise, Quelle: AG

Auszug aus dem Sachverständigenexpertise. Quelle: AG

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger***Ing. Engelbert Fleischhacker**3393 Polla
Tel.: 0676/9176543Altpolla 7a
E-Mail: sv.f@chello.at**GUTACHTEN****172-0-61982-24**

Versicherungsnehmer	Otto Friedrich & Partner	Wien, am	04.04.2025
Anspruchsteller	w.o.	Zahl SV:	0401,25
Besichtigungsort	1190, Heiligenstädterstraße 159	Schadendatum	November 24
Anwesend	Die HV. Frau Platt, der Installateur, Herr Gutleber (A bis Z) SV Ing. Steiner und SV Fleischhacker	Besichtigt am	11.12.2024 u. 09.01.2025
Schadenursache	Sturm	Niederschlagswassereintritt durch feste Baubestandteile	
Schadenort	Im Gebäude	OG	
Betroffene Sache	Ein/Zweifamilien Wohnhaus		
Zustand	gut		
Regress	nein		
Vorschäden	keine		
Wichtige Bemerkung			
keine Ablöse	EUR 0,00	Zweck:	
	Empfänger:		

Seite 1 von 21

Auszug aus dem Versicherungsgutachten, Quelle: AG

1190, Heiligenstädterstraße 159

172-0-81982-24
Otto Friedrich & Partner**Befund****Schadenursache 1 Sturm**

Durch eindringendes Niederschlagswasser wurde die abgehängte Decke derartig beschwert, dass sie sich von den Befestigungen löste und Großteils abstürzte.

Der genaue Schadenhergang sowie die vermutete Schadenursache ist im Gutachten des SV Herrn KR Ingenieur Peter Steiner bereits genau ausgeführt.

Wie im Gutachten des SV Ingenieur Steiner berechnet, betragen die Kosten für die Erneuerung der neuen Heizdecke gemäß Angebot AN- 13181 netto Euro 11 364,34.

In diesem Betrag sind die Positionen 4-16 beinhaltet und werden die anderen Positionen von mir bewertet.

Auch die Rechnung der Firma „A bis Z „mit der Nummer WJ9-1092 wurde von SV Ingenieur Steiner bewertet und auf ein ortsübliches Preisniveau von Euro 1745, -netto reduziert.

Gemäß dem gegenständlichen Versicherungsvertrag hat der Versicherer für die Verstopfungsbehebung pauschal Euro 500, -überwiesen.

Die Rechnung der Firma „A bis Z „mit der Nummer WJ9-2468 wurde gestrichen, da diese Arbeiten bereits im Angebot AN-13 181 beinhaltet sind.

Zu diesem Angebot werde ich die jeweiligen Positionen kurz erörtern:

die Positionen 1-2 sind als Schaden mindernde Erstmaßnahmen nach Ansicht des SV anzuerkennen.

Die Position 3 über die Demontage der Einrichtung und wieder Montage nach den Sanierungsarbeiten wurden von 22 Partystunden auf 2 Tage das sind 18 Partiestunden korrigiert.

Die Positionen 4-16 wurden von SV Steiner bereits bewertet.

Die Positionen 17-31 sind schadenkausal und preisangemessen und können zur Gänze anerkannt werden.

Eine genaue Auflistung wird auf der nächsten Seite bei der Schadenbewertung angeführt.

Wie im Gutachten des SV Ingenieur Steiner angeführt, ist das Ereignis auf fehlende Wartung und/oder Instandhaltung zurückzuführen.

Wäre die Wartung und Instandhaltung ordnungsgemäß ausgeführt worden, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Schadenereignis nicht eingetreten wäre.

Bezüglich dieser Aussage findet sich aber in den Versicherungsbedingungen kein konkreter Ausschlussgrund da man laut Vertrag diese Arbeiten nicht vorschreibt.

Relevant wäre dieses Fazit für eine eventuelle Regressführung des Versicherers an den Schuldigen.

Grundsätzlich müsste aber der Gebäudeversicherer vorerst in diesen Schaden eintreten.

Der Verfasser behält sich bei Bekanntwerden von schadensrelevanten Fakten, die nach Ausfolgung des Besichtigungsberichts auftreten, die Möglichkeit einer Änderung des Gutachtens vor.

Seite 2 von 21

Auszug aus dem Versicherungsgutachten, Quelle: AG

Kostenschätzung**1. Schäden an Gebäudebestandteilen und Außenanlagen**

	Neuwert
Erstmaßnahmen am 16. September und 17.9.2024	1 375,00
Klein- und Verbrauchsmaterial	206,00
Möbelmanipulationen korrigiert auf 18 Ph. Stunden	2 358,00
Positionen 4-16 laut geht GA SV Peter Steiner	11 364,34
Positionen 18 bis 31 sind schadenkausal	22 643,47
Verstopfungsbehebung	500,00

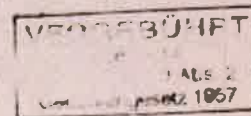
Gesamtbetrag exklusive Mehrwertsteuer	38 446,81
20 % Mehrwertsteuer	7 689,36
Gesamtbetrag inklusive Mehrwertsteuer	46 136,17

Seite 3 von 21

Auszug aus dem Versicherungsgutachten, Quelle: AG

DIVERSE UMBAUARBEITEN IM WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

A-1190 WIEN, HEILIGENSTÄDTERSTRASSE 159
KATASTRALGEM. NUSSDORF KG.NR. 01507, EZ. 681, GBT.NR. 206/3



EINREICHPLAN

BAUTEIL :	MASSSTAB :	PLANGROSSE :
	1:100 / 1:600	140 M2
PLANART :		
EINREICHPLAN		
PLANKHALT		

LAGEPLAN, GRUNDRISSSE

PLANNUMMER	PAPE	DATUM	GEZ.	ÄNDERUNG
04-005-EI 01	C	10.02.21	BC	ÄNDERUNGEN LAUFORDNUNG (28.01.2021)

DATUM: 10. November 2020
GEZ.: J.B. BC
DATE:

GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER :

DANIA MICHAEL
1590 WIEN, HEILIGENSTÄDTERSTRASSE 159

SIG S
sig bauplanungs g
Siedlungsgasse 30/1/2, 1070 Wien
T +43 1 789 86 65
F +43 1 789 86 65 - 28
office@sig.at www.sig.at

BAUHERBER :

DANIA MICHAEL
1590 WIEN, HEILIGENSTÄDTERSTRASSE 159

SIG S
sig bauplanungs gmbh
Siedlungsgasse 30/1/2, 1070 Wien
T +43 1 789 86 65 - 0
F +43 1 789 86 65 - 28
office@sig.at www.sig.at

PLANVERFASSEN :

SIG S
BAUPLANUNGS GMBH
1070 WIEN, SIEDLUNGSGASSE 30/1/2

SIG S
sig bauplanungs gmbh
Siedlungsgasse 30/1/2, 1070 Wien
T +43 1 789 86 65 - 0
F +43 1 789 86 65 - 28
office@sig.at www.sig.at

BAUFÜHRER :

§ 124 B0

BEHÖRDE :



Zl.: MA37/19-1110970-2020-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

TEILWEISE §71

Wien, 20.05.2021

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Eimer

Baupolizei
Gebietsgruppe West.
Stadterneuerung 2



Einreichplanung Plankopf, Quelle: Bauakt

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien

„Immobilien-Preissspiegel“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„Wiener und CEE Marktberichte“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Der Wert von Immobilien“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„Baukosten Gebäude Neubau“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Baukosten Gebäude Altbau“ 2022 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart

„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauordnung für Wien“ (Reinhold Moritz), 6. Auflage 2019 Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Baufräger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kals Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H., Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienmärkte und Immobilienbewertung“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden

„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„Praxishandbuch Immobilien-Investitionen“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„**Mietrecht kompakt**“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbewertung im Steuerrecht**“ (Proding / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Der Mietzins**“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Praxishandbuch Immobilienrecht**“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen³⁶

„**Bürgerliches Recht**“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht**“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015**“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„**Wohnungsgesetze 2022**“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**“

Standards

„**Wertermittlungsrichtlinien 2016**“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020**“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„**European Valuation Standards**“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„**IFRS 2022**“ (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**International Valuation Standards**“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council

„**ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken**“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„**ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen**“, Ausgabe: 01.03.2022, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„**ÖNORM EN 15643 – Nachhaltigkeit von Bauwerken – Allgemeine Rahmenbedingungen zur Bewertung von Gebäuden und Ingenieurbauwerken**“ Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

³⁶ Quelle: jusline.at