



38 S 120/25m
JÄ/Mb 2025-08-19
1652-25-1039

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz
Reif Immobilien GmbH
FN 485565t

Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien

hinsichtlich der
Liegenschaft

Im Gestockert 27, 1220 Wien
GST-Nr. 305/35, 305/107, EZ 2698, KG 01654 Eßling
Bezirksgericht Donaustadt

Antragstellerin: Mag. Beate Holper
Masseverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 13. August 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 25. Juli 2025 von Frau Mag. Beate Holper, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Masseverwalterin zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft in 1220 Wien, Im Gestockert 27, GST-Nr. 305/35, 305/107, EZ 2698, Grundbuch 01654 Eßling, Bezirksgericht Donaustadt.

Da sich die Immobilie sowohl in Besitz der Reif Immobilien GmbH als auch der WF 86 Immobilienentwicklungs GmbH befindet, ist auftragsgemäß zuerst der Gesamtverkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln und in weiterer Folge der Hälfteanteil.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Beate Holper in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der oben angeführten Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Reif Immobilien GmbH, FN 485565t, Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien; GZ 38 S 120/25m, HG Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der August 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 13.08.2025, in der Zeit von 09.00 Uhr bis 09.30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Antragstellerin:	Mag. Beate Holper (kurzzeitig)
Schuldner:	Mustafa Olgun (kurzzeitig)
Sachverständiger:	Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalausweis am 13.08.2025
- Grundbuchsauszug vom 17.07.2025
- Einreichplan maybe ZT-GmbH vom 31.01.2023
- Energieausweis
- Baubescheid MA37/227144-2023-1 vom 08.03.2024
- Bescheid über die Baumentfernung und Ersatzpflanzung vom 13.06.2024
- Baubeginnanzeige vom 17.05.2023
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte Netto mit USt.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von

Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 17.07.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01654 Eßling
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 2698

Letzte TZ 2161/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
305/35	G	GST-Fläche	591	
		Bauf.(10)	37	
		Gärten(10)	554	Im Gestockert 27
305/107	G	GST-Fläche	75	
		Bauf.(10)	72	
		Gärten(10)	3	
GESAMTFLÄCHE			666	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a TZ eines anderen Gerichtes 156/1950 860/1960 Bauplatz (auf) Gst 305/35 305/107
- 2 a 3149/2023 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung gestundet hins Gst 305/35 gem Pkt II.) Bescheid 2023-04-19

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/2
Reif Immobilien GmbH (FN 485565t)
ADR: Obachgasse 16-18/1, Wien 1220
a 6359/2023 Kaufvertrag 2023-06-30, Erklärung 2023-12-14 Eigentumsrecht
b 4683/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-20 für Treuhänder
Dr. Bernhard Hofmann, geb. 05.03.1968, Lindengasse 38/3, 1070 Wien

- 5 ANTEIL: 1/2
WF 86 Immobilienentwicklungs GmbH (FN 606213s)
ADR: Dingelstedtgasse 5/1, Wien 1150
a 5456/2024 IM RANG 4683/2024 Kaufvertrag 2024-09-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 6 a 4684/2024 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 150.000,-- bis 2025-09-20
- 7 auf Anteil B-LNR 4
a 2002/2025 Exekutionsantrag 2025-04-16, Exekutionsbewilligung
2025-04-24
PFANDRECHT vollstr EUR 11.430,24
(darin enthalten EUR 25,- Nebenforderungen)
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-04-16
Antragskosten EUR 896,08 für
Würth Hohenburger GmbH, FN 45397k (25 E 801/25a)
- 8 auf Anteil B-LNR 4
a 2161/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-29, Exekutionsantrag
2025-04-26

PFANDRECHT vollstr EUR 3.958,58
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-04-26,
Antragskosten EUR 547,77
für Baustoffhandel A. Sochor & Co GmbH, FN 293223k
(25 E 903/25a)

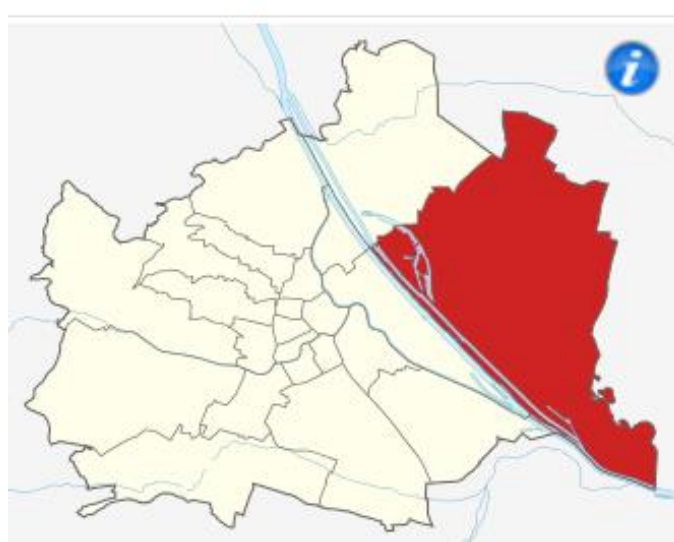
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.07.2025 09:40:53

2) Lage, Größe und Form des Grundstücks

❖ Makrolage



Wikipedia:

Donaustadt liegt im Osten Wiens und ist mit einer Fläche von 102,30 km² der größte Wiener Gemeindebezirk. Die Donaustadt nimmt dabei 24,6 % der Fläche Wiens ein.

Durch die Donauregulierung 1870–1875 wurde das Gebiet des heutigen Bezirkes radikal verändert. Hatte sich die Donau ursprünglich in zahlreiche ins Marchfeld ausgreifende Arme aufgefächert, so wurde sie nun in ein breites Bett gezwungen. Bestehen gebliebene Altarme fungieren als Erholungs- und Naturschutzgebiete. Da sich die Hochwassergefahr nicht endgültig entschärfte, errichtete man 1972–1987 parallel zur Donau ein als Neue Donau bezeichnetes Entlastungsgerinne und die Donauinsel.

Die Bezirksgrenze verläuft im Westen größtenteils am linken Ufer der Donau (der Strom selbst zählt zum 2. Bezirk), vom Praterspitz stromabwärts (im Bereich der Lobau) in der Mitte des Stromes mit dem 11. Bezirk (Bezirksteil Albern) und Schwechat bzw. dessen Stadtteil Mannswörth als Nachbarn. Der südliche Teil von Donauinsel, Neuer und Alter Donau und die Lobau (Wiens Anteil am Nationalpark Donau-Auen) gehören zum Bezirk.

Im Osten und Norden hat die Donaustadt Anteil am Marchfeld. Insgesamt nehmen Grünflächen 59 % des Bezirksgebietes ein, womit 30 % aller Wiener Grünflächen im 22. Bezirk liegen.

Die höchste Erhebung des Bezirks ist die Deponie Rautenweg mit 205 Metern über Adria.

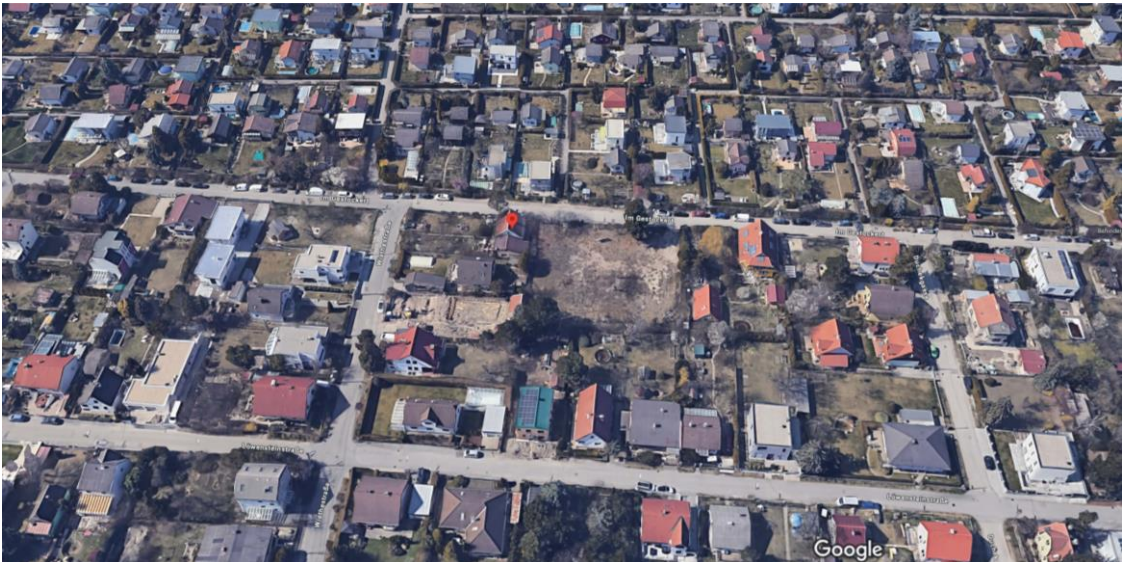
Die Baufläche der Donaustadt umfasst 25,00 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 57,4 % auf Wohnbauflächen und 28,4 % Betriebsbaugelände. Donaustadt verfügt damit über einen sehr hohen Anteil an Betriebsgeländen. Der Anteil von Flächen, die dem kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bereich gewidmet sind, fällt mit 6,0 % Anteil an der Baufläche sehr gering aus. Grünflächen nehmen in der Donaustadt einen Gesamtanteil von 58,4 % ein. 51,87 % der Grünfläche entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Wert der nur von Favoriten und Floridsdorf übertroffen wird. Der Großteil der restlichen Grünfläche entfällt mit 25,71 % auf Wälder (Lobau) bzw. mit 13,45 % auf Wiesen. Mit einem Anteil von 8,60 % an der Bezirksfläche nehmen Gewässer einen sehr hohen Stellenwert in der Nutzungsart ein. Hier sind vor allem die Wasserflächen der Donau sowie ihrer Altarme ausschlaggebend. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 8,02 % der zweitniedrigste Wert Wiens.

❖ Mikrolage

Das Grundstück an der Ecke Im Gestockert 21/Wiethestraße liegt an der östlichen Landesgrenze zu Wien in Eßling.

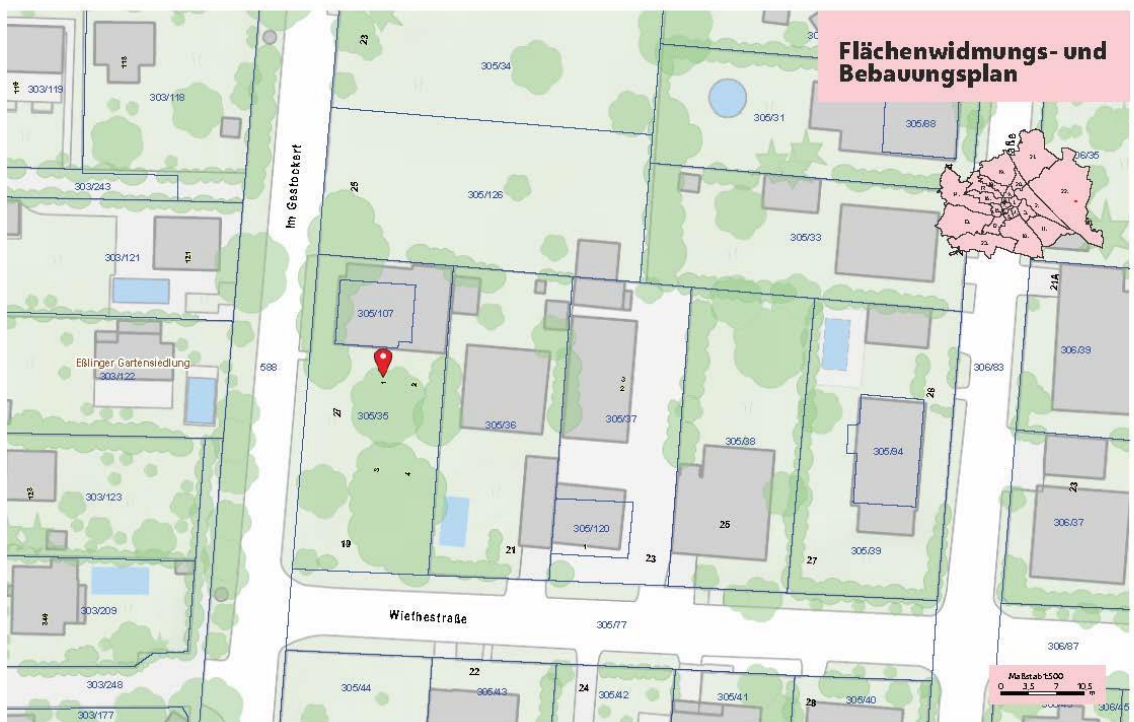
Die Straße „Im Gestockert“ liegt rechtwinkelig südlich zur Eßlinger Hauptstraße.

Die Nachbarschaft ist geprägt von 1- bis 2-geschossigen Einfamilienwohnhäusern.



Das Grundstück ist rechteckig und eben.

Die Straße „Im Gestockert“ steigt von Süd nach Nord an, sodass das Grundstück an der nördlichen Grundgrenze um ca. 1 m tiefer liegt.



Wörterverwendung: nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit: Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien – ViennaGIS
Druckdatum: 08.08.2025 10:34 wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Die Grundstücksgröße beträgt **666 m²**.

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

W I Wohnen Bauklasse I in offener oder gekuppelter Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m.

Darüber hinaus ist ein 4 m tiefer Vorgarten entlang der Straße einzuhalten.

Es gilt die besondere Bestimmung BB6, die darauf hinweist, dass die bebaute Grundfläche von Hauptgebäuden höchstens jeweils 250 m² betragen darf.

Bauplätze, die ein Flächenausmaß von 1.500 m² überschreiten, dürfen im Ausmaß von höchstens 25 % bebaut werden.



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit.
Quellenangabe Stadt Wien - VinnAGIS
Druckdatum: 08.08.2025 10:33

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Bestehende (geplante) Bebauung:

2 rechteckförmige nicht unterkellerte Baukörper, bestehend aus

- Erdgeschoss
- 1. Stock
- Dachgeschoss

Über den genauen Istzustand der bestehenden Bebauung erfolgt noch eine detailliertere Beschreibung.



4) Ver- und Entsorgung (Bestand und geplant)

Heizung:	Luft – Wasserwärmepumpe (geplant)
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Versickerung auf Eigengrund (geplant)
Telefon / Internet:	nicht bekannt
TV:	nicht bekannt

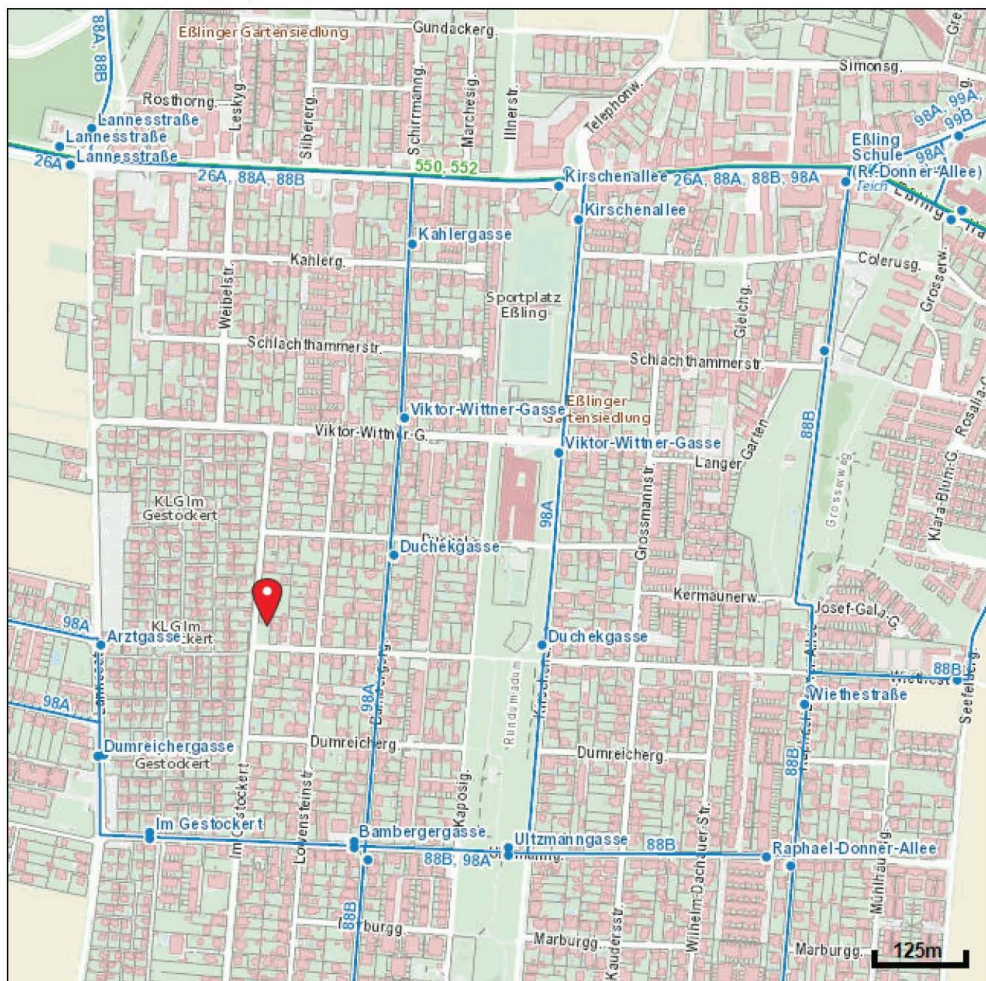
5) Verkehrsverhältnisse

An das öffentliche Verkehrsnetz ist die gegenständliche Liegenschaft an die Buslinie des 98A angeschlossen.

Die Endstation der Buslinie 98A befindet sich bei der U2-Station Seestadt.

Regional und überregional ist die gegenständliche Liegenschaft über die Eßlinger Hauptstraße und dem Knoten der A23 Südosttangente im Bereich Erzherzog-Karl-Straße verbunden.

Im Gestockert 27 Haus 1, 22. Bezirk



6) Makrolage



III. BESCHREIBUNG DES BESTEHENDEN BAUWERKS

1) Einleitung

Am gegenständlichen Grundstück werden 2 nicht unterkellerte Doppelhäuser errichtet.

Oberirdisch befinden sich das Erdgeschoss, der 1. Stock und das Dachgeschoss.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2023 begonnen, die Bauarbeiten im Frühjahr 2024 aber eingestellt.

Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Bodenplatte, das Erdgeschoss im Rohbau und das Mauerwerk im 1. Stock errichtet.



2) Objekt – 22. Bezirk, Im Gestockert 27 – Lokalausgensein

❖ Außenanlagen

Außenanlagen sind generell keine vorhanden.

Am Freigelände befindet sich zum Teil Baurestmateriale.



Das Grundstück ist mit einem Bauzaun, der teilweise umgestürzt ist, eingezäunt.



Am Grundstück befinden sich 2 zu erhaltende Bäume, die sich allerdings in einem sehr schlechten Zustand befinden.

Gefunden wurde am Grundstück auch die Wasserzuleitung mit einer Wasseruhr.



Ein Baustrom ist vorhanden, ein Kanalanschluss konnte nicht befundet werden.

❖ Außenhülle, Haus 1 und Haus 2

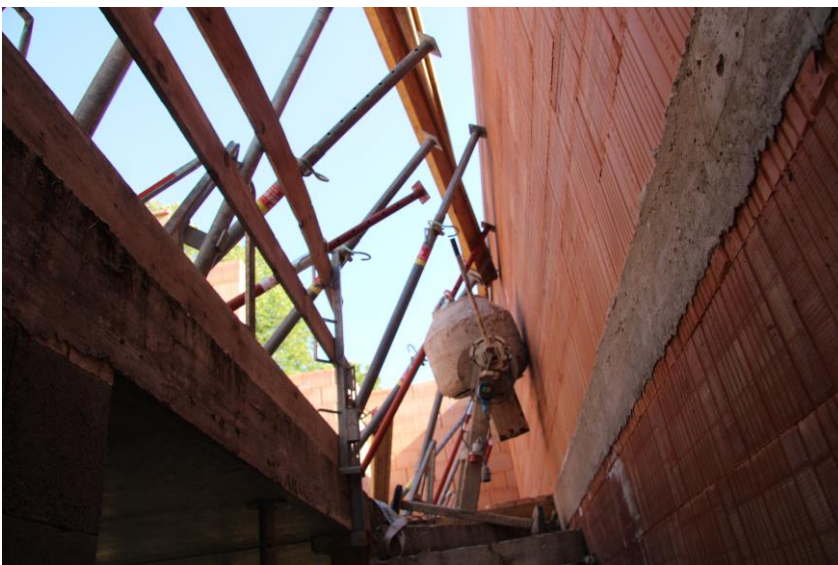
Die Außenwände sind Ziegel, die Bodenplatte ist aus Beton, die Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und 1. Stock aus Betonfertigteilen mit Aufbeton.

Die Stiege ist aus geschaltem Beton.

Die Balkonplatten sind aus Beton.

Darüber hinausgehend gab es keine Bautätigkeiten.





3) Einreichung / Baugenehmigung / Baubeginnsanzeige



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
22., Im Gestockert 27

Gst.Nr. 305/35 in
EZ 2698, Kat.Gem. Eßling

Gebietsgruppe Ost - Bauinspektion
Dresdner Straße 82, 2. Stock
1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37350
Fax: (+43 1) 4000-99-37350
ggo.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Neubau, Errichtung (Wohngebäude > 2 Wohneinheiten, Reihenhaushaus, Wohnhausanlagen)

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/227144-2023-1	Kaynar	4000/37383	Wien, 08.03.2024

Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs gemäß § 70b BO

Errichtung von zwei Doppelhäusern

Nach Ablauf der Fristen gemäß § 70b der Bauordnung für Wien (BO) wird Ihnen mitgeteilt, dass Ihr Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 BO bewilligt gilt.

Es wird Ihnen die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehene Parie A / Plan A rückgemittelt.

Hinweis zur Fertigstellungsanzeige:

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von der*dem Bauwerber*in, von der*dem Eigentümer*in (einer*einem Miteigentümer*in) der Baulichkeit oder von der*dem Grundeigentümer*in (einer*einem Grundmieteigentümer*in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Erklärung der*des Bauführer*in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnissnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einer*einem hierzu Berechtigten verfasst und von ihr*ihm – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass die*der Bauwerber*in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach

den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung der*des Ziviltechniker*in (Z 1) bzw. der*des Bauführer*in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde;
- eine Bestätigung der Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO;
- positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);

In Abschrift an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn EZ 2698 Kat.Gem. Eßling	MLBP 01 Projekt GmbH, zu Händen maybe ZT GmbH unter Anschluss der Pläne A1-A2
---	--

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der Pläne B1-B2
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)

Die Sachbearbeiterin:
Kaynar

Für den Abteilungsleiter:
DI Dr. Löscher
Oberstadtbaurat

Baubeginn - Anzeige

Eingangsbestätigung

Eingangsnummer	2023-1705144425818
Datum, Uhrzeit	17.05.2023 um 14:44:25

Ihre Angaben

Empfangsstelle	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe Ost Dresdner Straße 82 1200 Wien
----------------	---

BauführerIn

Familienname oder Firmenwortlaut	Reif Bau GmbH
----------------------------------	---------------

Adresse der Bauführerin/des Bauführers

Straße	Obachgasse
Hausnummer von	16 bis: 18 Tür: 1
Postleitzahl	1220 Ort: Wien
Staat	Österreich

Kontakt (mindestens eine Angabe)

Telefon 1	01 27 033 84
-----------	--------------

Adresse des Bauvorhabens

Straße	Im Gestockert
Hausnummer von	27
Postleitzahl	1220 Wien

Angaben zum Bauvorhaben

Baueinreichung	mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung
Geschäftszahl der MA 37	227144-2023-1
Name der Bauwerberin/des Bauwerbers	MLBP 01 Projekt GmbH
Einlagezahl	2698

Katastralgemeinde	Essling
Grundstücksnummer	305/35
Baubeginn	24.05.2023

Beilagen

Bitte beachten Sie, dass nur eine Datei **pro Eingabefeld** übermittelt werden kann. Möchten Sie mehrere Dateien übermitteln (z.B. Vorder- und Rückseite eines Dokuments), fassen Sie diese bitte vorher als ZIP-Datei zusammen.

Dokumentenformate für die elektronische Kommunikation mit der Stadt Wien

Ist die/der BauführerIn eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, muss vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtliche/n GeschäftsführerIn genannt werden. Wenn keine baurechtliche Geschäftsführerin oder kein baurechtlicher Geschäftsführer genannt wird, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch die Bauführerin/den Bauführer als nicht erfolgt (§ 124 Abs. 1a Bauordnung für Wien).

Benennung baurechtliche Geschäftsführerin/baurechtlicher Geschäftsführer: [33 KB PDF](#)

Sie können das unterschriebene und eingescannte PDF elektronisch übermitteln.

Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des baurechtlichen Geschäftsführer	Bauführer-Im Gestockert 27, 1220 Wien.pdf

Mitteilungen

Datenschutz

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter: [Datenschutzrechtliche Informationen](#).

4) **Funktionelle Beschreibung**

Die kleine Wohnhausanlage besteht aus 2 Häusern mit wiederum je 2 Einheiten, die grundrissmäßig gespiegelt sind.

Somit erfolgt die funktionelle Beschreibung nur für Haus 1.

Das Haus besteht aus

- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich der Vorraum, das WC und der Technikraum sowie die Wohnküche.

Über eine 2 mal $\frac{1}{4}$ -gewendelte Stiege gelangt man in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Gang, 2 Zimmer sowie das Badezimmer mit WC.

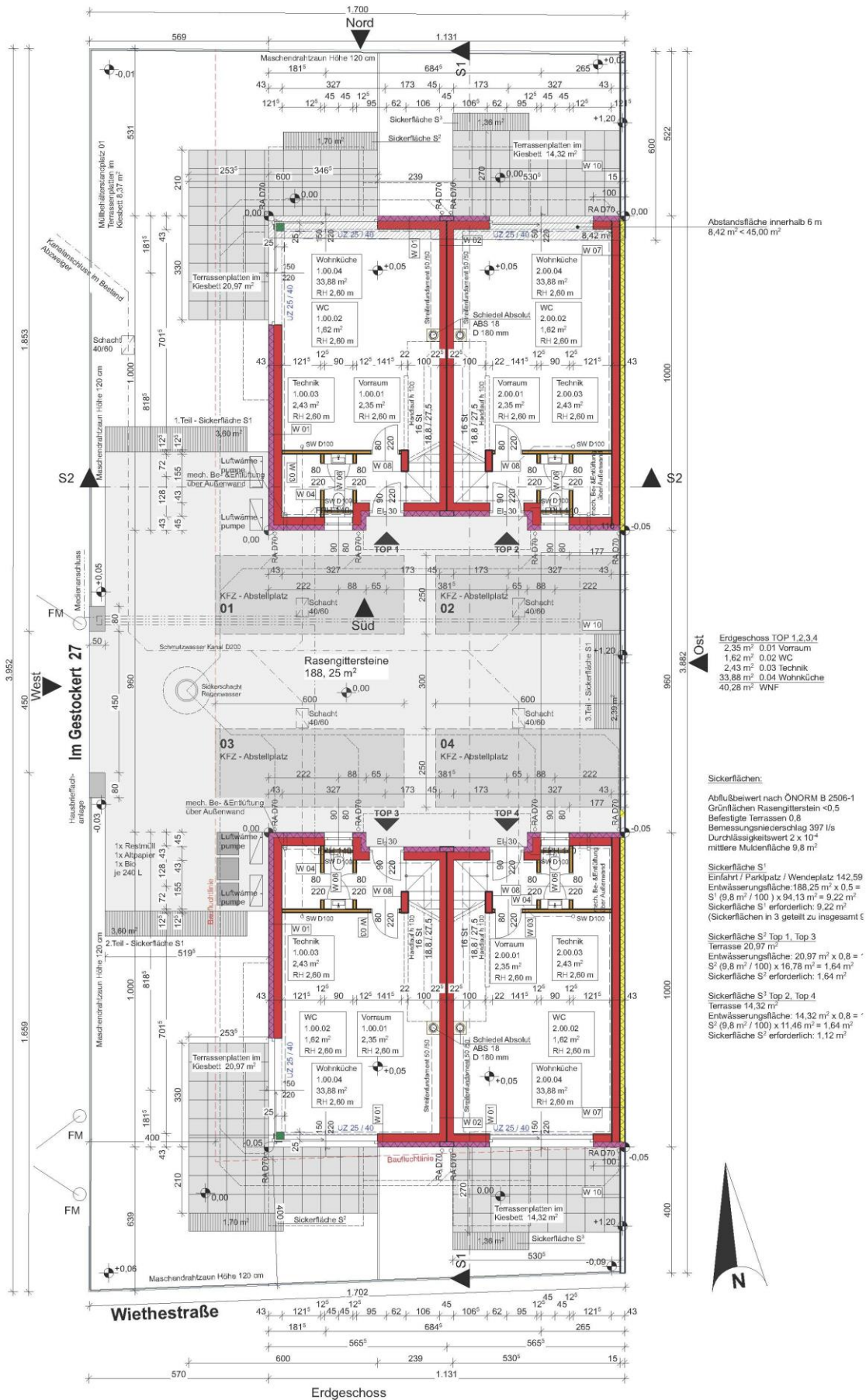
Vom Obergeschoss in das Dachgeschoss führt eine $\frac{1}{2}$ -gewendelte Stiege.

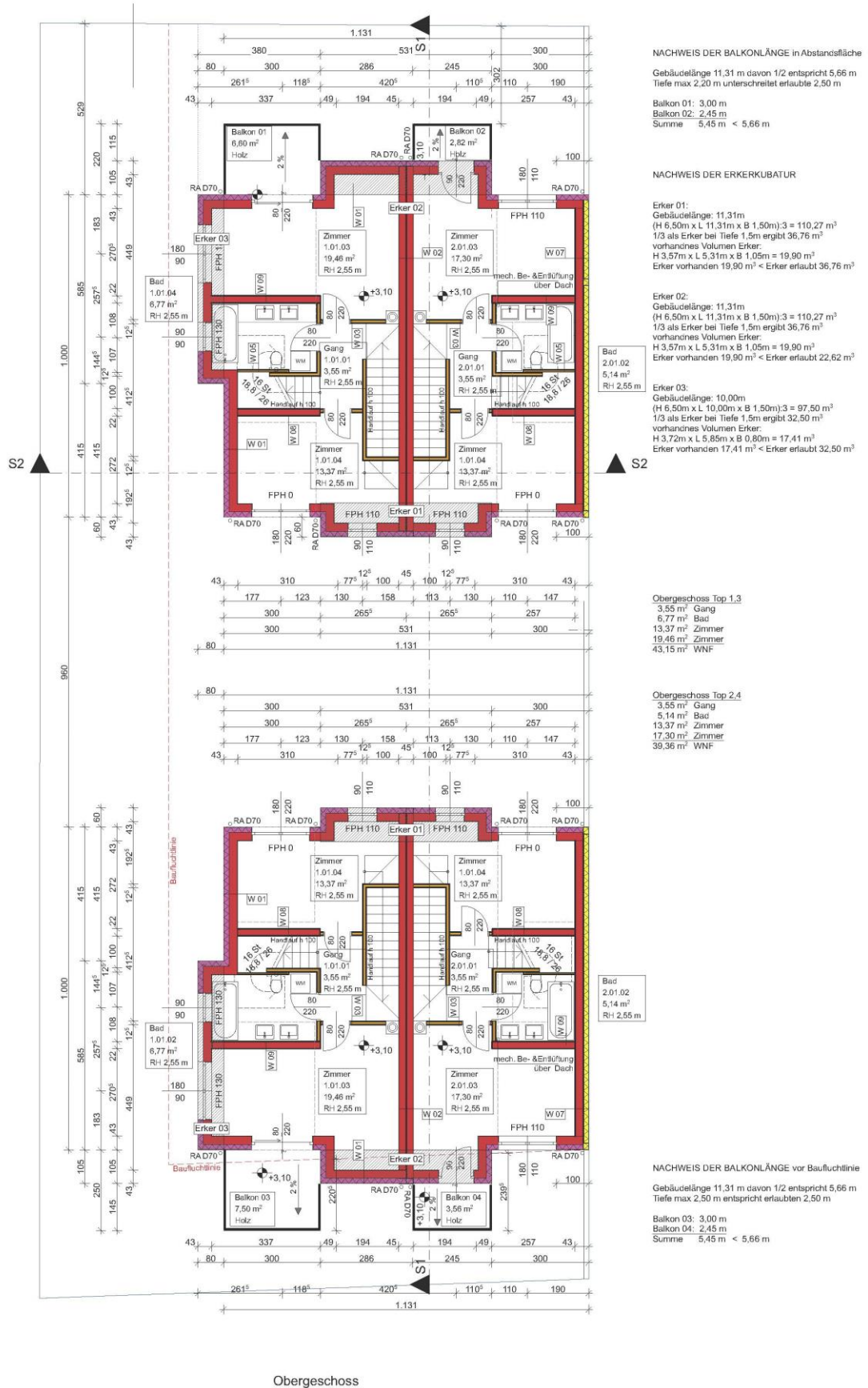
Im Obergeschoss, das durch Dachschrägen geprägt ist, befinden sich ein Vorraum, 2 Zimmer und eine Dusche mit WC.

Dem Erdgeschoss vorgelagert ist eine Terrasse, den Zimmern im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss Balkone in unterschiedlicher Größe.

Zu ergänzen ist noch, dass der Zugang bzw. die Zufahrt von der Straße Im Gestockert 27 erfolgt und jeweils vor den Häusern KFZ-Abstellplätze angeordnet sind.

Hierzu möchte ich aber festhalten, dass diese KFZ-Abstellplätze untauglich sind, da eine entsprechende Rangiermöglichkeit auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht gegeben ist.





5) Topographie

Grundstücksgröße: 666,02 m²

Bebaute Fläche WI 6,5m ogk; BB6:
1/3 bebaubare Fläche entspricht 222,00 m²

Top 1/2 bebaute Fläche: 110,80 m²
Top 3/4 bebaute Fläche: 110,80 m²
gesamt 221,60 m² < 222,00 m²

Bruttogeschossflächen: Top 1,3

Erdgeschoss	110,76 m ²
Obergeschoss	126,53 m ²
Dachgeschoss	110,79 m ²

348,08 m²

Bruttogeschossflächen: Top 2,4

Erdgeschoss	110,76 m ²
Obergeschoss	126,53 m ²
Dachgeschoss	110,79 m ²

348,08 m²

BGF gesamt 696,16 m²

Umbauter Raum: 1.718 m³

Bauphysik

Bauteile, Fenster und Verglasungen:
sämtliche Aufbauten entsprechen der
beiliegenden Bauphysik.

Verschattung:
sämtliche Verglasungen der Wohnungen werden mit
außenliegendem Sonnenschutz ausgeführt.

Fenster und Türen:

Ug 0,60 W/m²K
Uf 1,20 W/m²K
PSI 0,028 W/mK
g 0,50 / 0,62
fs (z) 0,65

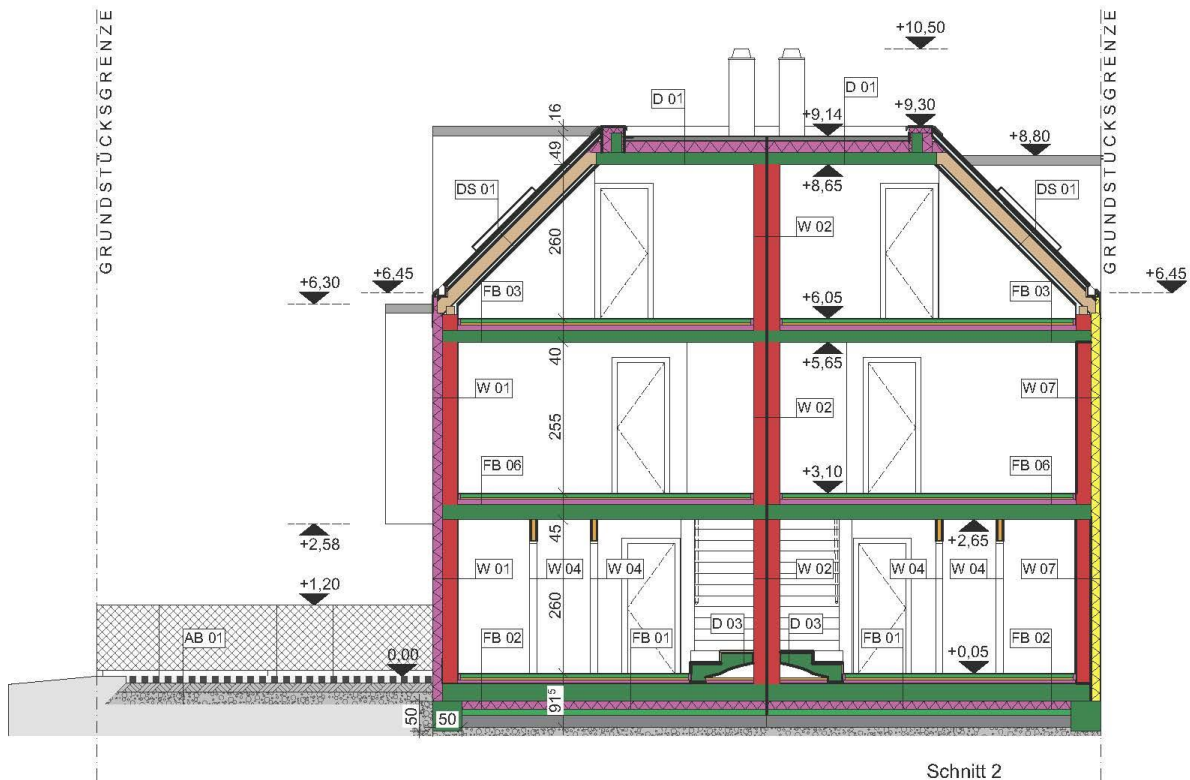
Wohnnutzflächen:

Top 1	113,90 m ²
Top 2	110,11 m ²
Top 3	113,90 m ²
Top 4	110,11 m ²

WNF gesamt 448,02 m²

6) Technische Beschreibung und Aufbauten (geplant)





7) Zusammenfassung der vorhandenen baulichen Objekte

Die bis dato geleistete Bauführung ist augenscheinlich, wenngleich erst in der Mitte des Rohbaus werthaltig.

Die Kanalführung konnte nicht geprüft werden.

Ein Nachunternehmer wird sicher eine vertiefte Prüfung machen.

8) Fertiges Projekt





IV. **BEWERTUNG**

1) **Einleitung**

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2, Absatz 2 und Absatz 3 LBG wie folgt:

„Der Verkehrswert ist der Preis der Liegenschaft, 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.“

Redlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweisen der Marktteilnehmer gebildet haben, wobei die jeweils sinnvollste Alternative realisiert werden soll.

Alle nachfolgenden Berechnungen erfolgen Netto ohne USt.

Als Bewertungsstichtag wird der August 2025 festgesetzt.

2) **Wahl der Bewertungsmethode**

Es sind sowohl das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) als auch das Residualwertverfahren in einem Verkaufsszenario zur Ermittlung des Bodenwertes heranzuziehen.

❖ **Vergleichswertverfahren**

Für Eigentumswohnungen – Erstbezug im 22. Bezirk in einer guten Wohnlage - mit einem guten bis sehr guten Wohnwert sind rund € 5.243,00/m² Wohnnutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

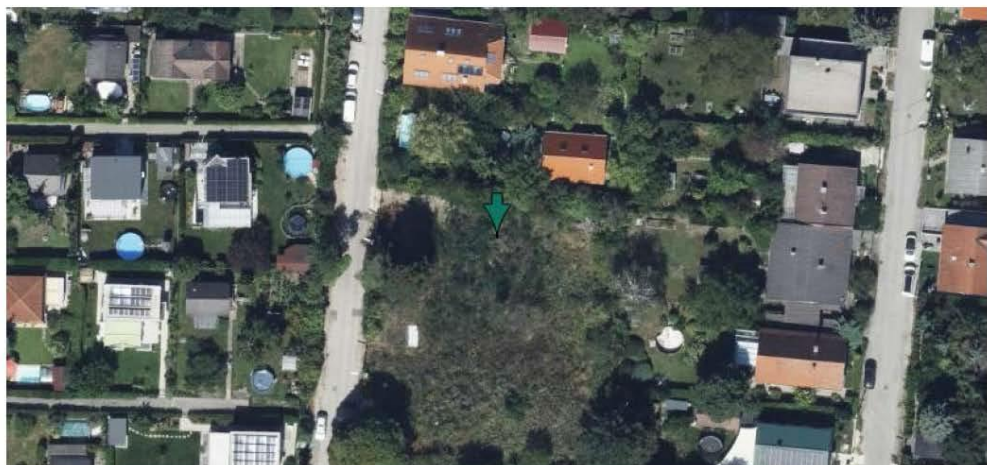
Unter einem guten bis sehr guten Wohnwert versteht man gute bis hochwertige Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäranlagen, moderner Heizsysteme und neue technische Infrastruktur.

Die Abfrage bei ImmoNetZT für Wohnungen in der näheren Umgebung ergibt folgendes Ergebnis:



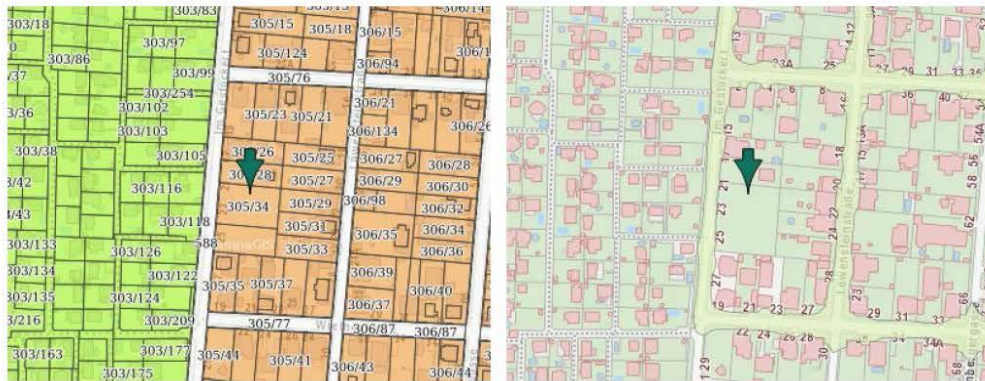
Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **13.08.2025**
Bewertungsstichtag

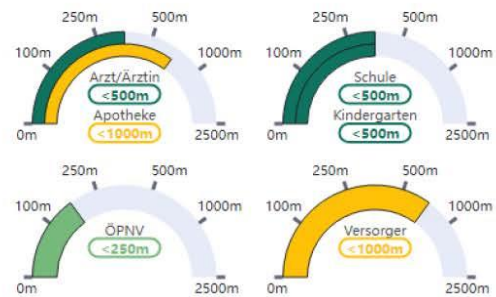
 **4.698,14 €**
Wert je m²



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

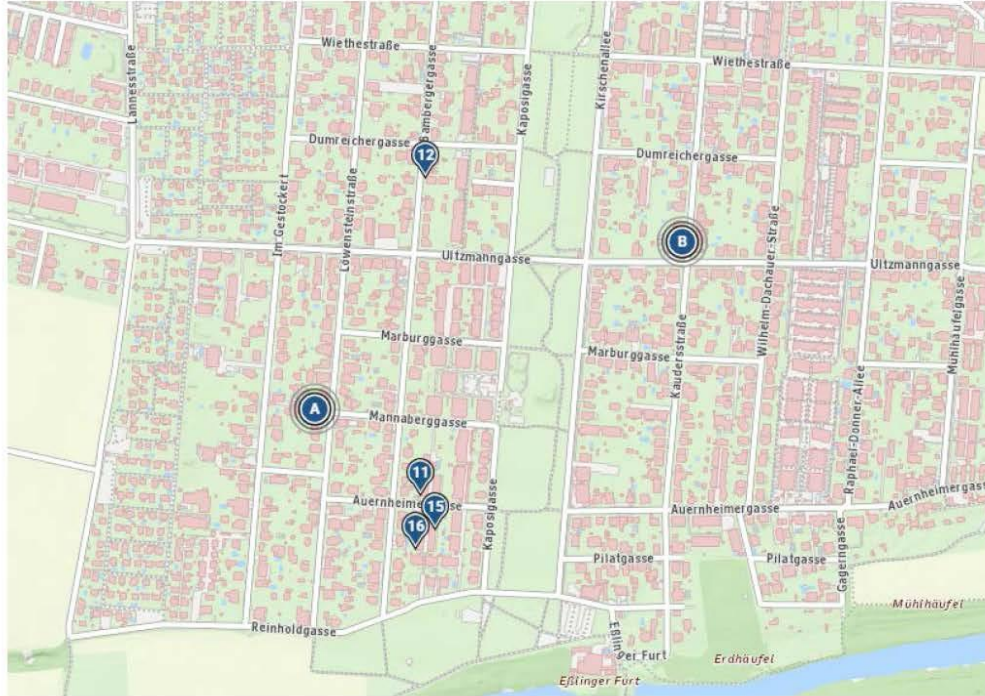
Erhobene Vergleichswerte	16
Gewählte Vergleichswerte	16
Arith. Mittel	4.698,14 €
Standardabweichung	889,74 €
Variationskoeffizient	18,94 %
95%-Konfidenzintervall	4.262,17 € - 5.134,11 €
Stichtag	13.08.2025



Adresse	Im Gestockert 21, 1220 Wien, Österreich
Koordinaten	48,209403; 16,513822
Katastralgemeinde	1654 Eßling



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	6012/2021	28.06.2021	61,20	5.254,90 €	5.254,90 € *
2/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	3254/2021	25.05.2021	57,80	5.276,82 €	5.276,82 € *
3/A	Eigentumswohnung	3421/2021	27.04.2021	75,99	4.684,83 €	4.684,83 € *
4/A	Eigentumswohnung	2734/2021	27.04.2021	72,28	4.405,01 €	4.405,01 € *
5/A	Eigentumswohnung	2568/2021	12.04.2021	54,25	5.453,20 €	5.453,20 € *
6/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2777/2021	12.04.2021	71,74	5.073,88 €	5.073,88 € *
7/A	Eigentumswohnung	2887/2021	12.04.2021	49,25	5.583,76 €	5.583,76 € *
8/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2386/2021	23.03.2021	68,34	5.156,57 €	5.156,57 € *
9/A	Eigentumswohnung	824/2021	01.02.2021	75,84	4.460,05 €	4.460,05 € *
10/A	Eigentumswohnung	826/2021	01.02.2021	72,12	4.617,30 €	4.617,30 € *
11	Eigentumswohnung	6433/2020	27.10.2020	134,52	3.010,70 €	3.010,70 € *
12	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	6184/2021	22.04.2021	115,39	4.454,46 €	4.454,46 € *
13/B	Eigentumswohnung	3705/2024	15.07.2024	69,91	5.521,38 €	5.521,38 € *

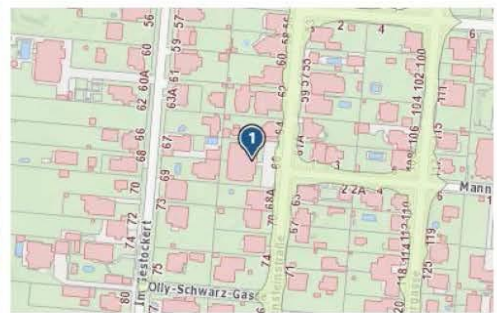
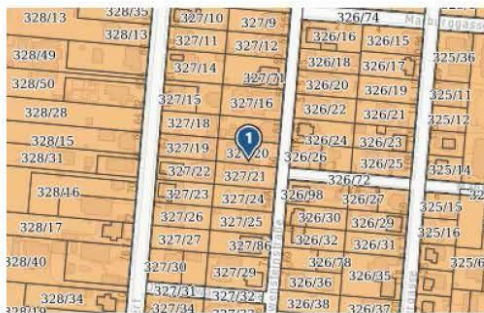
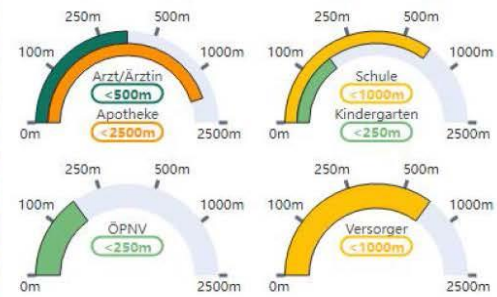


14/B	 Eigentumswohnung	3706/2024	15.07.2024	70,59	5.794,02 €	5.794,02 € *
15	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	517/2021	03.12.2020	131,84	2.920,21 €	2.920,21 € *
16	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1267/2025	10.12.2024	118,14	3.503,15 €	3.503,15 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.06.2021
Tagebuchzahl	6012/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	794
Adresse	Löwensteinstraße 66 W Top 1 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/20
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs-GmbH
Käufer	Ilhan

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	138/908
Kellerabteil	7,59 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	95,00 m²
Terrasse	11,25 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	61,20 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	321.600,00 €
Nutzfläche	61,20 m²
Preis/m²	5.254,90 €
Preis korr. / m²	5.254,90 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 18.000,00 €,
Auslandstransaktion, schlüsselfertig
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 558 m

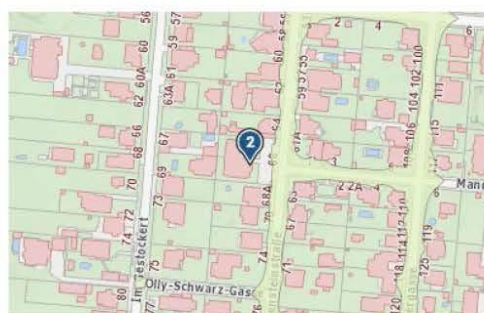
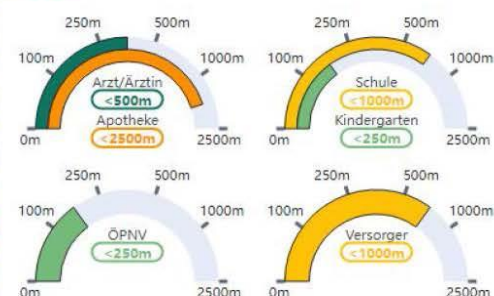


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 2: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.05.2021
Tagebuchzahl	3254/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	684
Adresse	Löwensteinstraße 68 Top 1 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/21
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs-GmbH
Käufer	Weinmann

weitere Informationen

Anteile	64/435
Kellerabteil	8,06 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	79,00 m²
Terrasse	11,25 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	57,80 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	305.000,00 €
Nutzfläche	57,80 m²
Preis/m²	5.276,82 €
Preis korr. / m²	5.276,82 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 18.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

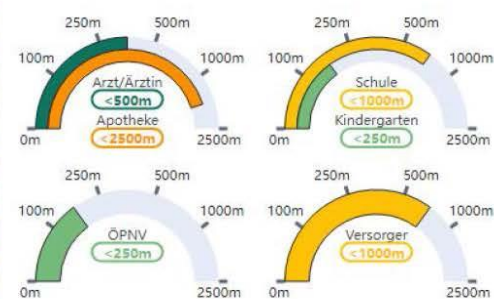
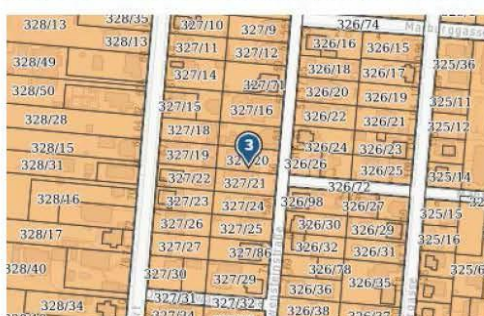


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.04.2021
Tagebuchzahl	3421/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	794
Adresse	Löwensteinstraße 66 Top 4 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/20
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs-GmbH
Käufer	Ehmayer

weitere Informationen

Anteile	164/908
Kellerabteil	7,21 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,10 m²

Flächendaten

Nutzfläche	75,99 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	356.000,00 €
Nutzfläche	75,99 m²
Preis/m²	4.684,83 €
Preis korr. / m²	4.684,83 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 18.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 558 m

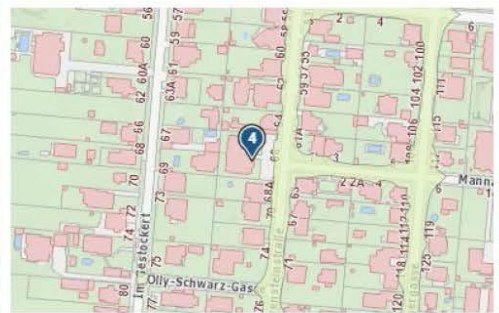
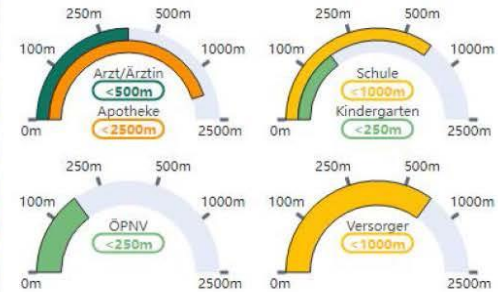


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.04.2021
Tagebuchzahl	2734/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	684
Adresse	Löwensteinstraße 68 W Top 4 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/21
Verkäufer	Agneda Bau- und Liegenschaftsverwaltungs- GmbH
Käufer	Lischke

weitere Informationen

Anteile	78/435
Kellerabteil	6,29 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,10 m²

Flächendaten

Nutzfläche	72,28 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	318.394,00 €
Nutzfläche	72,28 m²
Preis/m²	4.405,01 €
Preis korr. / m²	4.405,01 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 16.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

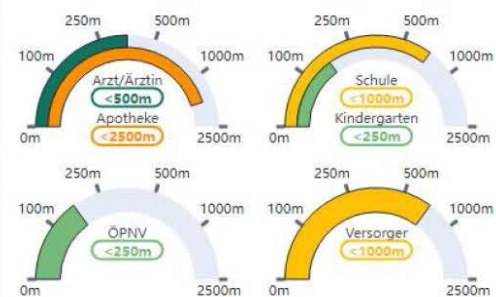
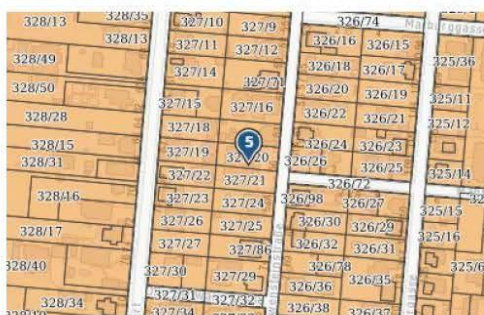


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.04.2021
Tagebuchzahl	2568/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	794
Adresse	Löwensteinstraße 66 W Top 6 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/20
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs- GmbH
Käufer	Greller

weitere Informationen

Anteile	126/908
Kellerabteil	7,31 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	18,41 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	54,25 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	295.836,00 €
Nutzfläche	54,25 m²
Preis/m²	5.453,20 €
Preis korr. / m²	5.453,20 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 16.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 558 m

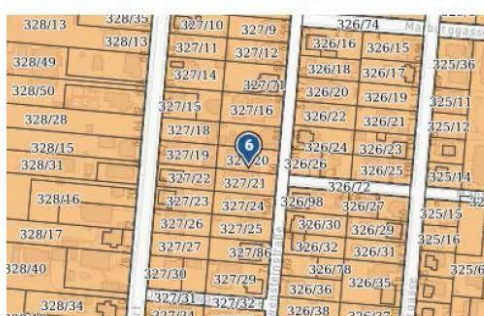
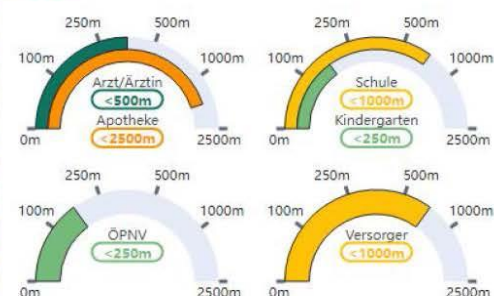


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

9 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 6: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.04.2021
Tagebuchzahl	2777/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	794
Adresse	Löwensteingasse 66 W Top 2 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/20
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs GmbH
Käufer	Radinger

weitere Informationen

Anteile	158/908
Kellerabteil	7,46 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	92,00 m²
Terrasse	11,25 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	71,74 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	364.000,00 €
Nutzfläche	71,74 m²
Preis/m²	5.073,88 €
Preis korr. / m²	5.073,88 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 16.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 558 m

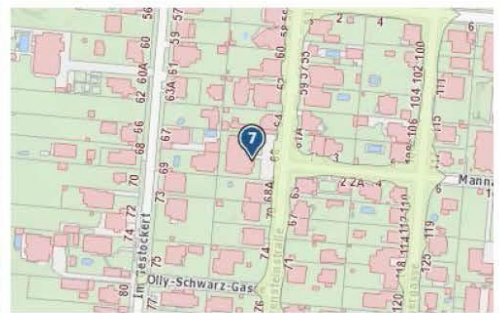
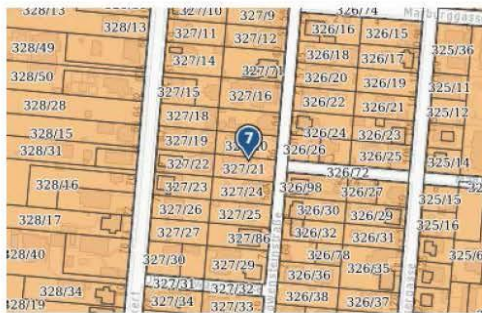
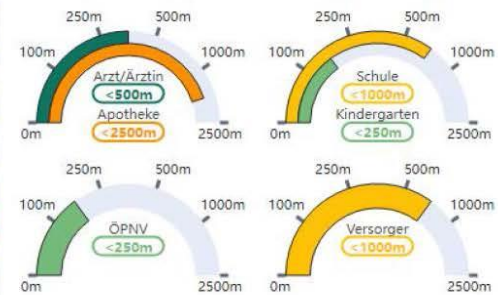


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.04.2021
Tagebuchzahl	2887/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	684
Adresse	Löwensteinstraße 68 W Top 5 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/21
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs- GmbH
Käufer	Hinterhofer

weitere Informationen

Anteile	58/435
Kellerabteil	6,90 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	16,98 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	49,25 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Nutzfläche	49,25 m²
Preis/m²	5.583,76 €
Preis korr. / m²	5.583,76 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

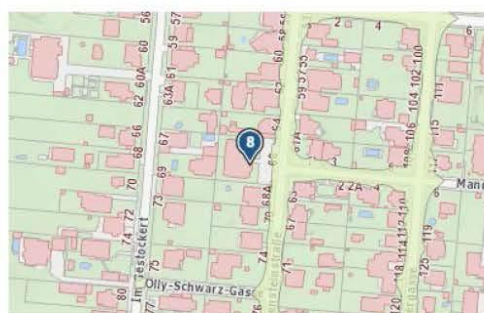
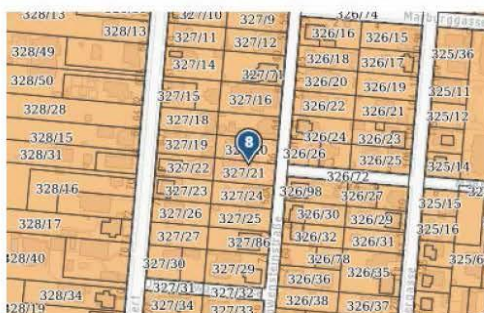
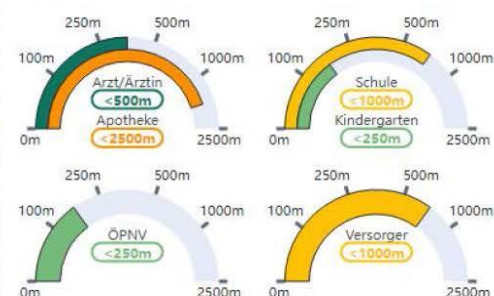


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

11 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 8: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.03.2021
Tagebuchzahl	2386/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	684
Adresse	Löwensteinstraße 68 W Top 2 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/21
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs- GmbH
Käufer	Poigner

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	76/436
Kellerabteil	9,13 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	103,00 m²
Terrasse	11,25 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	68,34 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	352.400,00 €
Nutzfläche	68,34 m²
Preis/m²	5.156,57 €
Preis korr. / m²	5.156,57 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 16.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

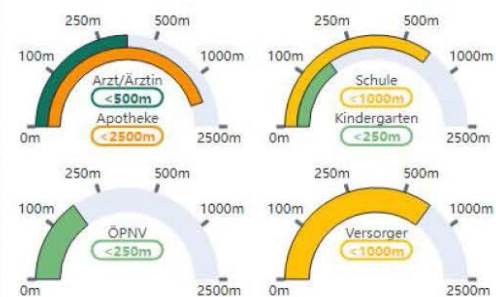


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

12 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.02.2021
Tagebuchzahl	824/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	794
Adresse	Löwensteinstraße 66 W Top 3 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/20
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs- GmbH
Käufer	Glentzer Tarzl

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	81/454
Kellerabteil	7,21 m²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,10 m²

Flächendaten

Nutzfläche	75,84 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	338.250,00 €
Nutzfläche	75,84 m²
Preis/m²	4.460,05 €
Preis korr. / m²	4.460,05 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 558 m

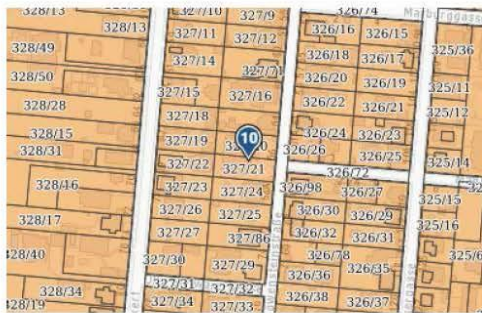
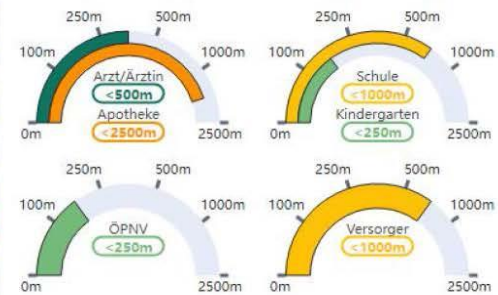


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

13 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.02.2021
Tagebuchzahl	826/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	684
Adresse	Löwensteinstraße 68 W Top 3 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 327/21
Verkäufer	Agenda Bau- und Liegenschaftsverwertungs- GmbH
Käufer	Rülicke

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	83/435
Kellerabteil	6,29 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,10 m²

Flächendaten

Nutzfläche	72,12 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	333.000,00 €
Nutzfläche	72,12 m²
Preis/m²	4.617,30 €
Preis korr. / m²	4.617,30 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 563 m

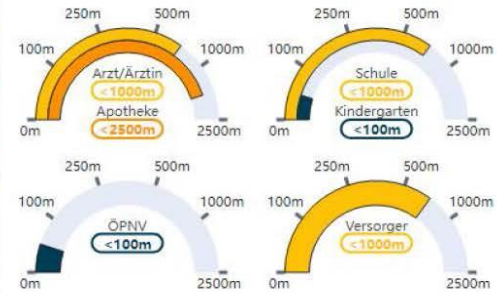


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

14 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 11: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.10.2020
Tagebuchzahl	6433/2020
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	4544
Adresse	Auerheimergasse 7 W Top 8 Haus 8 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 325/57 1654 - 325/58 1654 - 325/59
Verkäufer	ÖSW-ÖKO Soziales Wohnen Wohnungsbesitzgesellschaft mbH
Käufer	Kummerer Kummerer

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.507,00 m²
Bebaute Fläche	217,00 m²
Nutzfläche	134,52 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	405.000,00 €
Nutzfläche	134,52 m²
Preis/m²	3.010,70 €
Preis korr. / m²	3.010,70 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 685 m

weitere Informationen

Parifizierung	2017
Anteile	151/1361
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

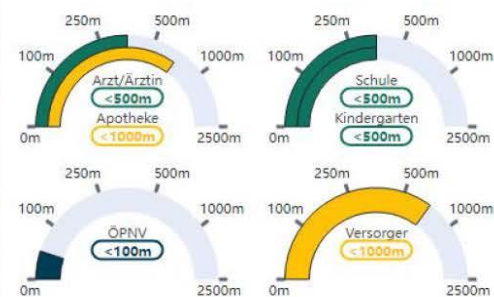


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

15 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 12: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.04.2021
Tagebuchzahl	6184/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	3587
Adresse	Bamberggasse 83 Haus 2 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 307/58
Verkäufer	A. N. Bauträger Bauunternehmen GmbH
Käufer	Chernikov Chernikova

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	131/542
Kellerabteil	39,39 m ²
KFZ-Abstellplätze	13,20 m ²
Gartenanteil	23,17 m ²
Terrasse	14,90 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	588,00 m ²
Nutzfläche	115,39 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	514.000,00 €
Nutzfläche	115,39 m ²
Preis/m ²	4.454,46 €
Preis korr. / m ²	4.454,46 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Rohbaumaße; EG, OG, DG; 2 Terrassen à 5,18 m² u. 9,72 m²; inkl. Kosten für die Aufschließung von € 15.000,-; vorläufige Mindestanteile; WE in Begründung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 294 m

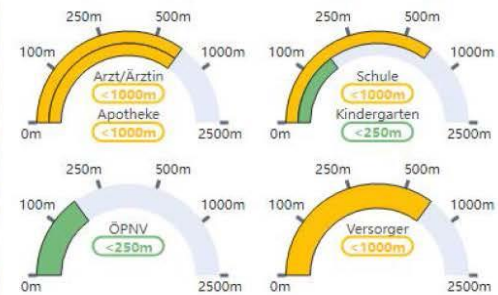


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

16 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.07.2024
Tagebuchzahl	3705/2024
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	3701
Adresse	Kaudersstraße 30 Top 8, 1.DG 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 322/114 1654 - 322/188
Verkäufer	Johann Lehner Baugesellschaft m.b.H.
Käufer	Casanova Stua

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	66/653
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	9,00 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	655,00 m²
Nutzfläche	69,91 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	463.200,00 €
Nutzfläche	69,91 m²
Preis/m²	5.521,38 €
Preis korr. / m²	5.521,38 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 24.000,00 €, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, 66+7/653 Anteile davon 7/653 Anteile an PKW AP, Plan, BAB
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 584 m

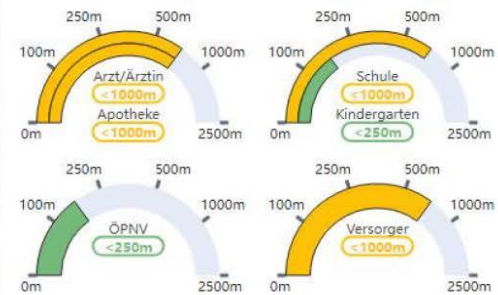


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

17 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 14: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.07.2024
Tagebuchzahl	3706/2024
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	3701
Adresse	Kaudersstraße 30 Top 6, 1.DG 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 322/114 1654 - 322/188
Verkäufer	Johann Lehner Baugesellschaft m.b.H.
Käufer	Forster

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	70/653
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	9,00 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	655,00 m²
Nutzfläche	70,59 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	490.800,00 €
Nutzfläche	70,59 m²
Preis/m²	5.794,02 €
Preis korr. / m²	5.794,02 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 24.000,00 €, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, 70+7/653 Anteile davon 7/653 Anteile an PKW AP, Plan, BAB
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 584 m

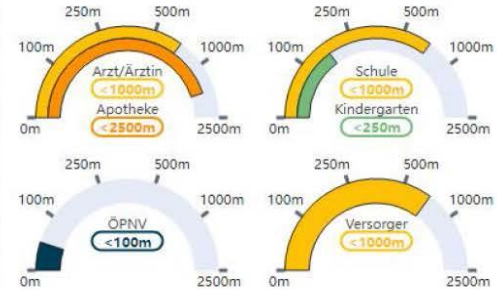


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

18 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 15: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.12.2020
Tagebuchzahl	517/2021
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	5329
Adresse	Auerheimerstraße 10 W Top 6 Haus 6 1220 Wien, Donaustadt
KG-Grundstück	1654 - 325/53 1654 - 325/54 1654 - 325/55 1654 - 325/56
Verkäufer	ÖSW- ÖKO Soziales Wohnen Wohnungsbesitzgesellschaft mbH
Käufer	Müllner

weitere Informationen

Parifizierung	2018
Anteile	143/2139
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.360,00 m²
Bebaute Fläche	666,00 m²
Nutzfläche	131,84 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	385.000,00 €
Nutzfläche	131,84 m²
Preis/m²	2.920,21 €
Preis korr. / m²	2.920,21 €

Aus dem KV: Loggia, samt Schleuse
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 733 m

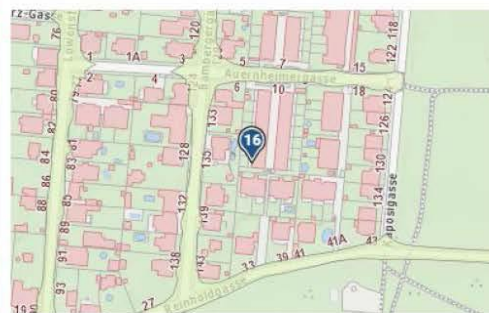
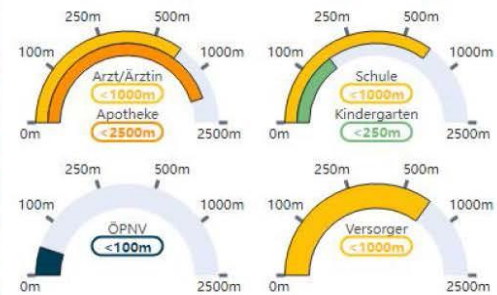


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

19 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 16: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.12.2024
Tagebuchzahl	1267/2025
Grundbuch	1654 Eßling
EZ	5329
Adresse	Auernheimergasse 10 Top 8 Haus 8 1220 Wien
KG-Grundstück	1654 - 325/53 1654 - 325/54 1654 - 325/55 1654 - 325/56
Verkäufer	ÖSW-ÖKO Soziales Wohnen Wohnungsbesitzgesellschaft mbH
Käufer	Włodarczyk Keindl

weitere Informationen

Parifizierung	2018
Anteile	142/2139
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.360,00 m²
Bebaute Fläche	876,00 m²
Nutzfläche	118,14 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	413.862,00 €
Nutzfläche	118,14 m²
Preis/m²	3.503,15 €
Preis korr. / m²	3.503,15 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 22.000,00 €,
Anteile zzgl. 10/2139 Anteile am PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 753 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

20 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nach Analyse der erhobenen Daten erscheint mir ein erzielbarer Verkaufserlös von **€ 5.400,00/m²** Nutzfläche als ein für die Bewertung angemessener Rechenansatz. Der Gartenanteil ist darin enthalten.

❖ Residualwertmethode

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Veräußerungserlös einer Liegenschaft, nachdem die Liegenschaft der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde.

Da es sich bei dem gegenständlichen Bauvorhaben um die Neuerrichtung einer Wohnhausanlage handelt, wurde der fiktive Freigrund nach erfolgter Projektentwicklung in einem Verkaufsszenario ermittelt.

Hierzu wurde die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens herangezogen, wobei die Errichtung von 2 Doppelhäusern mit einer Wohnnutzfläche von **448,02 m²** zuzügl. der gewichteten Nebenflächen ergibt eine Gesamtnutzfläche von **469,77 m²**.

Die Flächen wurden wie folgt gewichtet:

- Wohnnutzflächen: $1,00 = 448,02 \text{ m}^2 \times 1,00 = 448,02 \text{ m}^2$
- Terrassen: $0,25 = 70,58 \text{ m}^2 \times 0,25 = 17,65 \text{ m}^2$
- Balkone: $0,20 = 20,48 \text{ m}^2 \times 0,20 = 4,10 \text{ m}^2$

Ich weise darauf hin, dass dem gegenständlichen Gutachten die erzielbare Nutzfläche aus den Informationen bzw. Unterlagen des Auftraggebers zu Grunde gelegt wurden und für deren Richtigkeit der SV keine Haftung übernimmt.

Für den fiktiven Abverkaufserlös pro m² Nutzfläche zieht der Sachverständige den Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2025 und die Abfrage ImmoNetZT heran.

In gegenständlicher Lage ist aus meiner Sicht max. ein Verkaufserlös wie zuvor beschrieben von € 5.400,00/m² Nutzfläche zu erzielen.

Dies auf Basis der gegenwärtigen schwierigen Immobilienmarktsituation.

Vom fiktiven Veräußerungserlös sind die gesamten Projektkosten in Abzug zu bringen.

Die gesamten Projektkosten setzen sich aus den Baukosten (Bauwerkskosten, Baunebenkosten und Projektmanagement) sowie den Vermarktungskosten, den Kosten zur Finanzierung der Baukosten und dem Developer Profit zusammen.

Die durchschnittlichen Netto Neubaukosten (normal bis gehoben) werden mit € 3.500,00 je m², bezogen auf die Wohnnutzfläche, in Ansatz gebracht.

Die Teile des Rohbaus sind von den Bruttoneubaukosten heraus zu rechnen und zum Bodenwert hinzu zu rechnen. Dies ergibt dann den Verkehrswert.

Die bis dato erbrachten bzw. noch zu erbringenden Bauleistungen werden in der Gewerketabelle nach Prozenten gewichtet.

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisierungsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschoße:		
1 Geschoß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschoße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschoße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \times \text{errichtete Geschoße}}{\text{geplante Geschoße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschoß zu rechnen		
Summe Rohbau	45	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
Summe Ausbau	55	
Summe Rohbau und Ausbau	100	

-	<u>Rohbau</u>		<u>23%</u>
-	Zwischensumme		23%
	Abschlag – 10%	-	2%
-	SUMME		21%

Die Vermarktungskosten werden pauschal, Marketingkosten in der Höhe von € 10.000,00 und Maklerkosten in der Höhe von 3 % des fiktiven Verkaufserlöses veranschlagt.

Die Finanzierungskosten mit 5,00 % werden auf 1 Jahr kalkuliert.

Der kalkulatorische Gewinnertrag des Bauträgers wird mit 10 % des Verkaufserlöses in Ansatz gebracht.

Um den tragfähigen Grundwert am Bewertungsstichtag zu erhalten, muss das Residuum am Ende der Projektlaufzeit, als auch die Differenz aus Erlös minus Kosten, diskontiert werden.

Abschließend werden die Erwerbsnebenkosten, wie beispielsweise Notariats- oder Anwaltskosten etc., abgezogen, woraus sich letztendlich der **tragfähige Grundwert** ergibt.

Zuzüglich der bereits erbrachten **Bauleistungen** ergibt sich dann der **Verkehrswert**.

3) Berechnung

22., Im Gestockert 27

1652-25-1063
18.08.2025

		Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse			5 400,00 €	469,77 m ²	2 536 758,00 €
Verkaufserlöse				469,77 m ²	2 536 758,00 €

		%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Bauwerkskosten						
Wohnen			Baukosten bis dato	735,00 €	469,77 m ²	345 280,95 €
sonstige Baukosten		1,00%	Fertigstellungskosten	2 765,00 €	469,77 m ²	1 298 914,05 €
Unvorhergesehenes		2,00%	der Errichtungskosten			3 452,81 €
			der Errichtungskosten			6 905,62 €
						1 654 553,43 €
Baunebenkosten / Projektmanagement						
Machbarkeitsstudienherstellung		0,00%	der Bauwerkskosten			0,00 €
Projektsteuerung (intern)		2,50%	der Bauwerkskosten			41 363,84 €
Sonstige Baunebenkosten (extern)		3,00%	der Bauwerkskosten			49 636,60 €
						91 000,44 €
Summe Baukosten						1 745 553,87 €
Vermarktungskosten						
Marketing			pauschal			10 000,00 €
Makler			2,00%			34 911,08 €
						44 911,08 €
Finanzierungskosten auf Baukosten						
Zinssatz Finanzierung		5,00%				
Zeitraum Finanzierung der Baukosten			1 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil		75,00%	linear verteilt			65 458,27 €
						65 458,27 €
Developer Profit						
in Bezug auf Verkaufserlös		10,00%				253 675,80 €
in Bezug auf Finanzierungskosten		0,00%				
						253 675,80 €
Residualwert						
Verkaufserlös						2 536 758,00 €
Abbruchkosten						€
Baukosten						-2 109 599,01 €
Projektwert vor Abzinsung						427 158,99 €
Abzinsung						
Finanzierungskosten						
Zeitraum			1 Jahre	Faktor	9,5238%	-40 681,77 €
Projektwert nach Abzinsung						386 477,22 €
Erwerbsnebenkosten Käufer						
Notar/Rechtsanwalt		1,00%				-3 864,77 €
Grunderwerbssteuer		3,50%				-13 526,70 €
GB-Eintragungsgebühr		1,10%				-4 251,25 €
						-21 642,72 €
tragfähiger Grundwert						364 834,49 €
werthaltige Bauleistungen						345 280,95 €
Verkehrswert						710 115,44 €

V. ZUSAMMENFASSUNG

Alle Berechnungen erfolgten Netto inkl. USt.

Der Verkehrswert der lastenfreien Liegenschaft in 1220 Wien, Im Gestockert 27, mit den Grundstücksnummern 305/35 und 305/107, EZ 2698, KG 01654 Eßling, Bezirksgericht Donaustadt, beträgt somit gerundet im Anteil 1/1

€ 710.000,00

=====

in Worten: Euro siebenhundertzehntausend 00/100

Entsprechend dem Auftrag ist der 1/2-Anteil oben genannter Liegenschaft zu bewerten.

Dieser beträgt

€ 355.000,00

=====

in Worten: Euro dreihundertfünfundfünfzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag August 2025.

Die Bewertung unterliegt einer Schwankung von +/- 10%.

Eine zusätzliche Abwertung hinsichtlich des 1/2-Anteils ist aus meiner Sicht nicht notwendig, da ebenfalls die Parifizierung und die Begründung von Wohnungseigentum bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich wäre.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 63 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

