

Mag. Andre FAUDON

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1090 Wien, Porzellangasse 37/16b

Tel.: 0664 4054703 | Mail: a.f@faudon.at |

BERICHTIGUNG

GERICHTSGUTACHTEN

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Befund und Gutachten

durchgeführt am 07.10.2025 im Auftrag der Masseverwalterin Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle hinsichtlich der Dachgeschoßwohnung W 27, Kumpfgasse 5, 1010 Wien im Insolvenzverfahren vom 22.05.2025, GZ 6S 77/25b BG Innere Stadt Wien.

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Grundbuch

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Katastralgemeinde

01004 Innere Stadt

Einlagezahl/Anteile

EZ 672
BLNR 38
149/2212 Anteile Wohnung W 27

Wohnungseigentümerin

Insolvenzmasse GR Real GmbH

II. ALLGEMEINES

1. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Dachgeschoßwohnung zum Zwecke des freihändigen Verkaufs im Rahmen der Insolvenz durch den Masseverwalter.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

3. Bewertungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem

Sachwertverfahren,

das für Liegenschaften wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 07.10.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn Mag. Andre Faudon, 1090 Wien, Porzellangasse 37/16b.

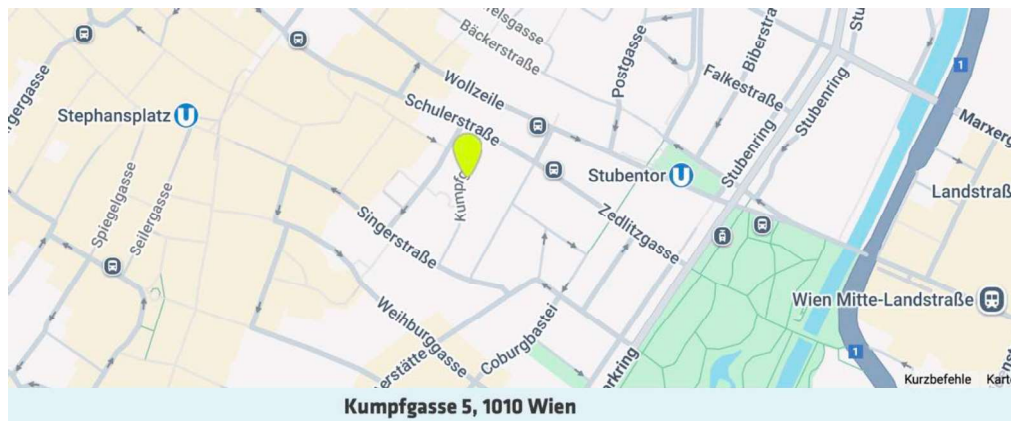
5. Bewertungsgrundlagen

Besichtigung der Liegenschaft am 07.10.2025
Anwesende Personen: Frau Michaela Güntner
Grundbuchsauszug vom 06.10.2025
Bauakteinsichtnahme vom 08.10.2025
Baubewilligung Dachbodenausbau vom 15.10.1996
Planwechsel vom 13.04.1998
Planwechsel über diverse Umbauarbeiten vom 30.04.2004
Fertigstellungsanzeige vom 17.04.2007
Bauanzeige vom 03.02.2023
Fertigstellungsanzeige vom 05.04.2024
Nachtrag Wohnungseigentumsvertrag vom 15.12.1998
Nutzwertgutachten vom 20.10.2008
Bauausstattungsbeschreibung
Hausverwalterunterlagen vom 22.10.2024
Energieausweis vom 21.10.2022
Denkmalschutzbescheid vom 05.01.1988
Hausversammlungsprotokoll 07.09.2016
Bezirksgericht Tagebuch 11029/85, 915/88, 7902/88, 13495/88, 12996/97, 1602/99
Grundbuchsrecherche
Fotos teilweise Verkaufsfotos von GR Real GmbH
Telefonat und Schriftverkehr mit Frau Dr. Kosesnik-Wehrle vom 26.06.2026

III. BEFUND

1. Lage der Liegenschaft

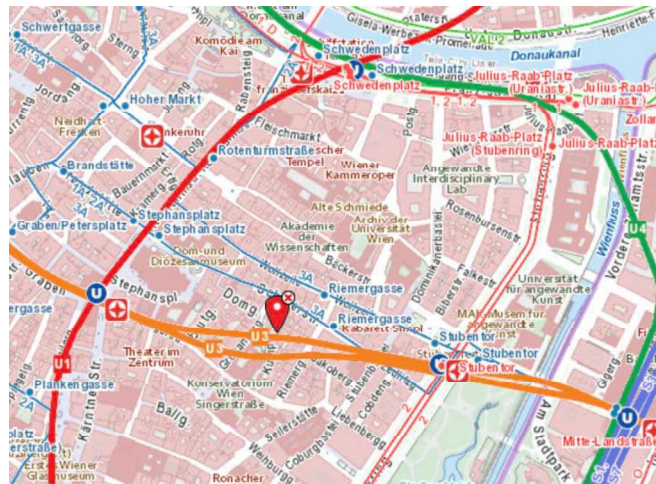
Die Eigentumswohnung befindet sich im alten Domviertel im 1. Wiener Bezirk, wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt. Die Kumpfgasse ist eine enge geschwungene und fast unbefahrene Gasse, die zwischen Singerstraße und Schulerstraße verläuft.



2. Infrastruktur

Die Innercity von Wien bietet alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen.

Der Bahnhof Wien-Mitte, die U-Bahn, Bushaltestellen, die Tramstationen am Ring und Taxi Stände sind fußläufig erreichbar. Die nächsten Parkgaragen sind die „Stephansplatz Garage“ und das Parkhaus „Cobdengasse“.



Verkehrsinfrastruktur

3. Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Bürgerhaus aus der Bauperiode 1781-1848. Im Internet findet man unter https://cityabc.at/index.php/Kumpfgasse_5 den Hinweis, dass das Haus 1755 errichtet wurde und 1944 durch Bombensplitter beschädigt wurde. Im Bauakt befinden sich alte Planunterlagen aus den Jahren 1886 und 1933.



Blick Richtung Schulerstraße



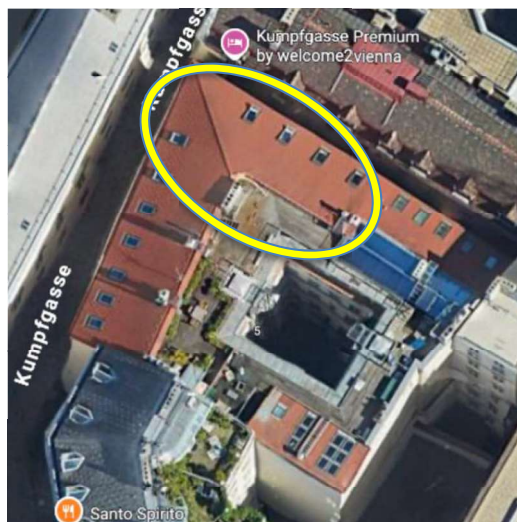
Blick Richtung Singerstraße

Straßenansicht



Innenhofansicht
Lage der Wohnung gelbe Markierung

Das Haus ist ein Vierkanthof mit einem zentralen Innenhof und 2 Stiegen und 2 Aufzügen. Das Gebäude ist an der südlichen und östlichen Nachbargrenze an die Nachbarhäuser angebaut. Zum nördlichen gelegenen Nachbarhaus „Kumpfgasse 3“ ist ein Abstand von rund 3 m und ein Durchgangstor auf geteiltem Grund vorhanden.

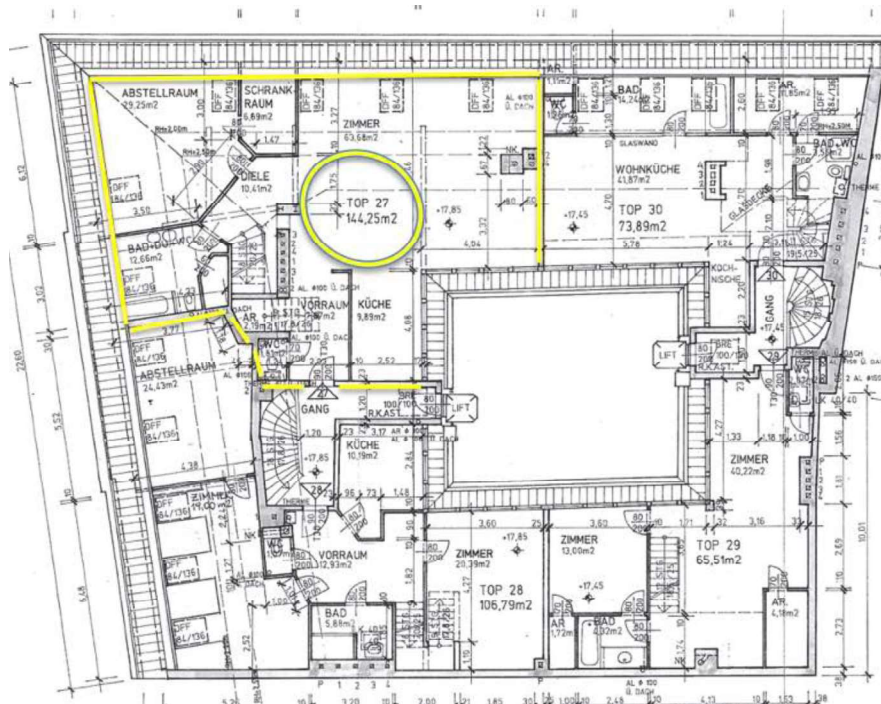


Luftaufnahme/Lage der Wohnung

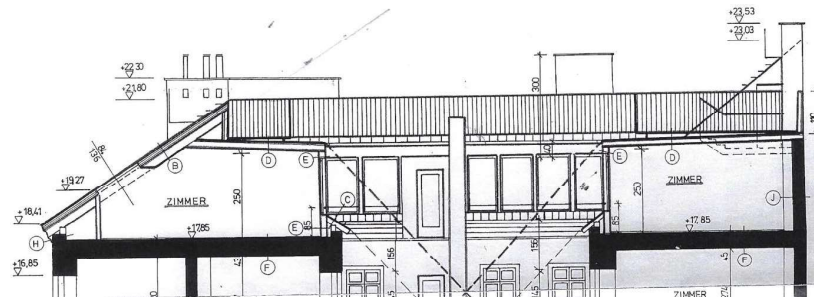


Durchgang zum
Haus Kumpfgasse 3

Im Jahr 1996 wurde der Dachbodenausbau baubewilligt und danach errichtet. Es gab einige Planwechsel und Umbaupläne. Es liegt eine Fertigstellungsanzeige gegenüber der Baubehörde vom 17.04.2007 auf, so dass ein Nachweis für ein abgeschlossenes Bauverfahren gegeben ist.



Umbauplan 2007



Schnitt

Der Zugang ins Haus erfolgt über das Hauseingangstor in einem schönen Holzportal. Das Stiegenhaus führt zum Lift und in den Innenhof. Es gibt drei Stufen bis zum Lift, ansonsten ist der Zugang zur Wohnung W 27 barrierefrei.



Die Anlage allgemein befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Laut Hausverwaltung sind derzeit keine Arbeiten geplant. Die Rücklage beträgt aktuell ca. € 164.000,--.

Die Anlage wird von der Hausverwaltung Eco-Immobilien Treuhand GmbH, Martinstraße 81, 1180 Wien verwaltet. Die Betriebskosten betragen inkl. Rücklagenbildung und Liftkosten derzeit brutto € 495,54/Monat.

Entgelt	Netto	MWST%	MWST-Betrag	Brutto	Schl.Bez.	Schlüssel
I-Rücklage	43,28	10	4,33	47,61	NFL	144,25
Betriebsk.	234,24	10	23,42	257,66	NFL	144,25
Aufzug	170,17	10	17,02	187,19	Aufzug	12,93
Manip.Geb.	0,80	10	0,08	0,88		
ZS/Porto	2,00	10	0,20	2,20		
Gesamt:	450,49		45,05	495,54		

Ein Energieausweis vom 21.10.2022 weist für die Dachgeschoßwohnungen einen HBW Wert von 43,7 kWh/m²a aus.

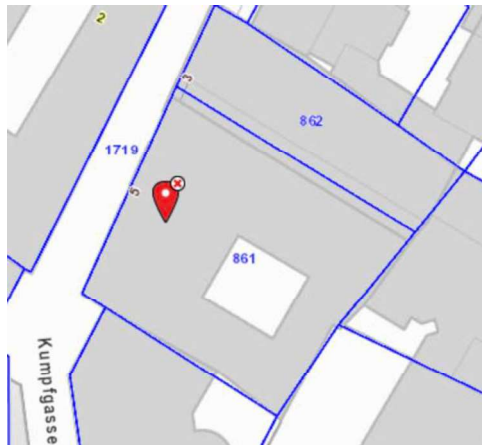
4. Grundbuchstand und Kataster

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 672
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***

 Letzte TZ 4514/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 861 GST-Fläche 652
 Bauf.(10) 533
 Bauf.(20) 119 Kumpfgasse 5
 ***** A2 *****
 4 a 915/1988 Erhaltung des Hauses auf Gst 861 im öffentlichen Interesse
 gelegen
 5 a 7902/1988 RECHT des Gehens und Schiebens von Fahrzeugen und
 Gegenständen gem Pkt V/1 Servitutsvertrag 1988-06-23/1988-07-18 samt
 angeschlossenen Plan für den Personenkreis gem Pkt V/2
 Servitutsvertrag 1988-06-23/1988-07-18 über Gst 862
 6 a 13495/1988 Verpflichtung zur Duldung des Zu- und Ausganges gem Pkt 1
 Bescheid 1988-10-20 hins Gst 861
 7 a gelöscht
 ***** B *****
 38 ANTEIL: 149/2212
 GR Real GmbH (FN 476261i)
 ADR: Johannesgasse 2/2/24, Wien 1010
 a 1602/1999 Wohnungseigentum an W 27
 b 10949/2022 IM RANG 10320/2022 Kaufvertrag 2022-10-21 Eigentumsrecht
 c 8723/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-15
 d 4514/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-22 (6 S 77/25b -
 HG Wien)
 ***** C *****
 5 a 11029/1985 8540/2018
 DIENSTBARKEIT nach Art und Umfang des Pkt 1)2) d.
 Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 1985-08-21 für
 WIENER LINIEN GmbH & Co KG (FN 181593z)
 6 a 7902/1988
 DIENSTBARKEIT der Duldung des Gehens und Schiebens von
 Fahrzeugen und Gegenständen gem Pkt V/1 Servitutsvertrag
 1988-06-23/1988-07-18 samt angeschlossenen Plan für den
 Personenkreis gem Pkt V/2 Servitutsvertrag
 1988-06-23/1988-07-18 über Gst 861
 10 a 12996/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 19 WEG
 35 a 3201/2010 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
 41 auf Anteil B-LNR 38
 a 10949/2022 Pfandurkunde 2022-11-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.350.000,--
 für Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft
 (FN 39841s)
 42 auf Anteil B-LNR 38
 a 8542/2023 Pfandurkunde 2023-10-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
 für Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft
 (FN 39841s)
 43 auf Anteil B-LNR 38
 a 1628/2025 Beschluss 2025-02-25
 PFANDRECHT vollstr. EUR 6.384,24
 4 % Z aus EUR 6.384,24 ab 2024-05-01, Kosten EUR 1.464,83
 samt 4 % Z seit 27.11.2024, Kosten EUR 54,19 Kosten EUR
 622,71 für EG 1010 Wien, Kumpfgasse 5 (67 E 947/25d)
 44 gelöscht
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Kataster



U Bahnverlauf unter dem Haus

5. Rechte und Belastungen

Im Grundbuch ist im A2 Blatt angemerkt, dass das Haus gem. Bescheid vom 05.01.1988 unter Denkmalschutz steht und dessen Erhaltung im öffentlichen Interesse ist.

Weiters gibt es ein herrschendes und belastendes Wege- und Zugangsrecht zwischen den Gebäuden Kumpfgasse 3 und 5 (A2 LNR 5a und 6a, CLNR 6a).

Im C Blatt sind drei Pfandrechte für die Sparkasse Horn-Ravelsbach-Kirchberg Aktiengesellschaft einverleibt.

Weiters ist unter CLNR 5a eine Dienstbarkeit für die Wiener Linien einverleibt. Für die U-Bahn Errichtung wurde ein Entschädigungsbetrag an den damaligen Eigentümer bezahlt. Diese Abgeltung deckte alles wirtschaftlichen Nachteile, die im Zusammenhang mit der U-Bahn Errichtung entstanden sind, ab.

Laut WE Vertrag wird das Haus abweichend und zwar nach der Nutzfläche und nicht nach dem Nutzwert laut Wohnungseigentumsvertragsgesetzes abgerechnet.

Das Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2008 weist die Wohnung Top 27 mit 144,25 m² aus. Es gibt angeblich ein Kellerabteil, es ist jedoch nicht der W 27 als Zubehör im Nutzwertgutachten rechtlich zugewiesen.

Top-Nr.: 27		Wohnung	
Bestandsgegenstand:		Dachgeschoss	
Geschoss		Dachgeschoss	
Geschoss	Raumbezeichnung	Flächenberechnung	Nutzfläche
DG	Vorraum	lt. Plan	7,67 m²
DG	WC	lt. Plan	1,81 m²
DG	Abstellraum	lt. Plan	2,19 m²
DG	Zimmer	lt. Plan	63,68 m²
DG	Küche	lt. Plan	9,89 m²
DG	Diele	lt. Plan	10,41 m²
DG	Abstellraum	lt. Plan	29,25 m²
DG	Schrankraum	lt. Plan	6,69 m²
DG	Bad+DU+WC	lt. Plan	12,66 m²
SUMME WOHNUNG			144,25 m²
Dach	begehbb. Flachdach	lt. Plan	40,60 m²

6. Widmung

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise und zwar in einer Wohn- und Schutzzone.

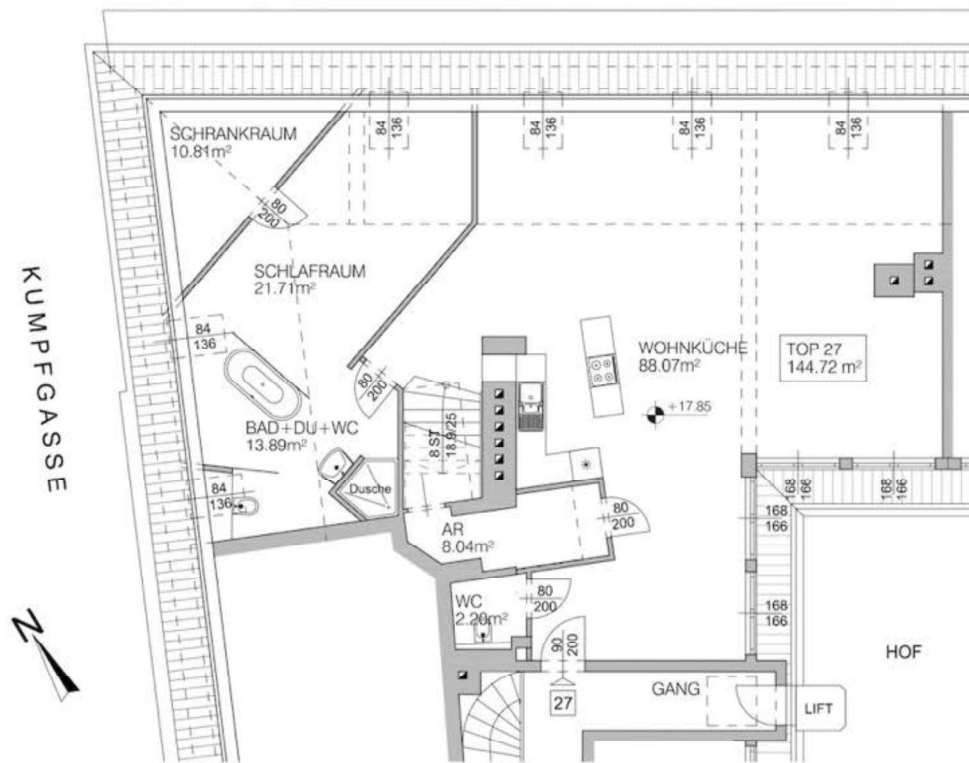


7. Wohnungsbeschreibung

Im Jahr 2023 wurde der Bewertungsgegenstand letztmalig saniert und in den jetzigen Zustand gebracht. Die Fertigstellungsanzeige für diese Umbauten ist mit 05.04.2024 datiert. Die Oberflächen wurden neu gemacht. Fenster, Heiztherme, Balkontüre haben den Errichtungsstatus aus dem Jahr 2000.

Die Wohnung W 27 liegt im ausgebauten Dachgeschoß, hat eine Wohn- und eine Terrassenebene und besteht aus Vorraum, Wohnküche, drei Abstellräumen, einem Bad/WC und WC im Ausmaß von rund 144,72 m². Die Terrasse von rund 40,60 m² ist über eine wohnungsinterne Treppe und Terrassentür begehbar.

Die Ausrichtung ist hofseitig nach Südost, straßenseitig nach Nordwest ausgerichtet.



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Grundriss Wohnebene





Wohnzimmer



Schlafrum/Abstellraum



Bad/WC



Eingangsbereich



Gäste WC mit Therme

Die Raumhöhe beträgt 2,58m, sonst Dachschräge bis auf eine Raumhöhe von rund 1m

Die Eigentumswohnung entspricht einem Kategorie „A“ Zustand.

Böden: Stabparkett im Wohnbereich, Feinsteinzeugfliesen im Bad/WC und im WC, Terrasse WPC Dielen

Türen: Holztünnentüren weiß Altwien 2m, Wohnungseingangstüre Holz/Spion, Terrassentüre einflügelig/Holz/Glas 2 m (Bj 2000)

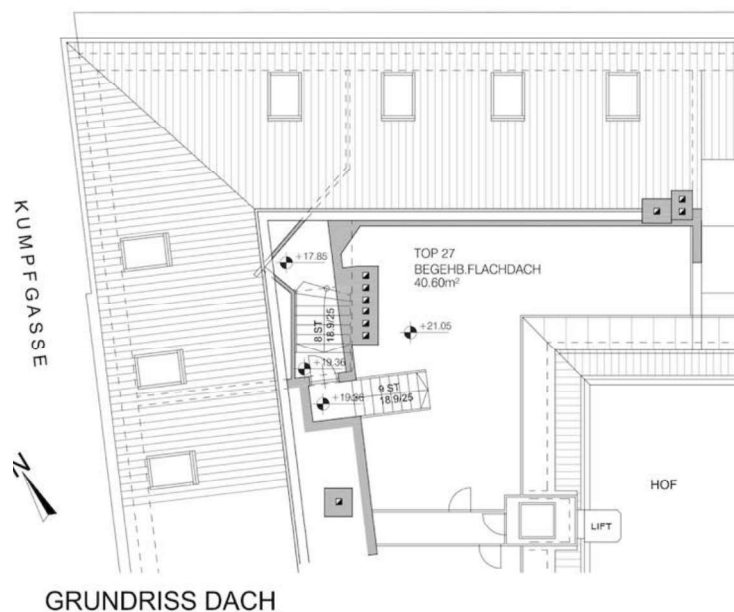
Fenster: Holzkipppfenster (BJ 2000) Dachflächenfenster (BJ 2000)

Heizung/Warmwasser mittels Gastherme und Radiatoren

Klimageräte

Bauweise: Leichtbauweise (Holz/Stahl/Gipskarton)

Dach: Ziegel

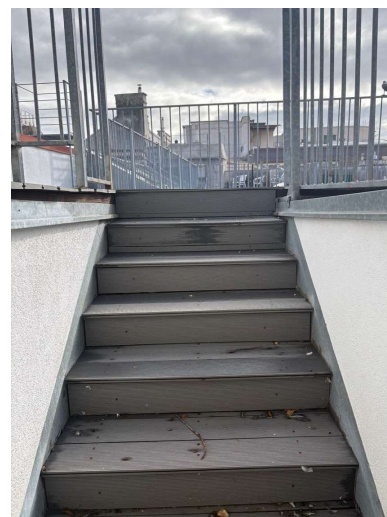
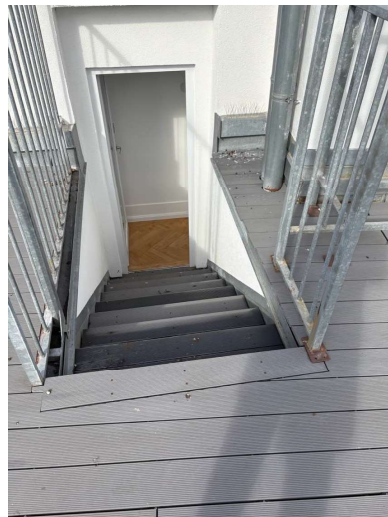


GRUNDRISS DACH

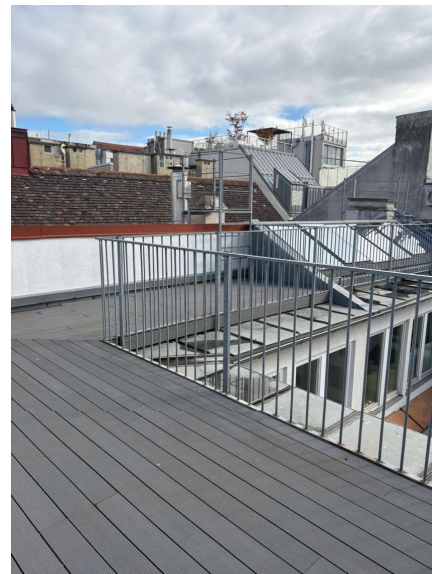
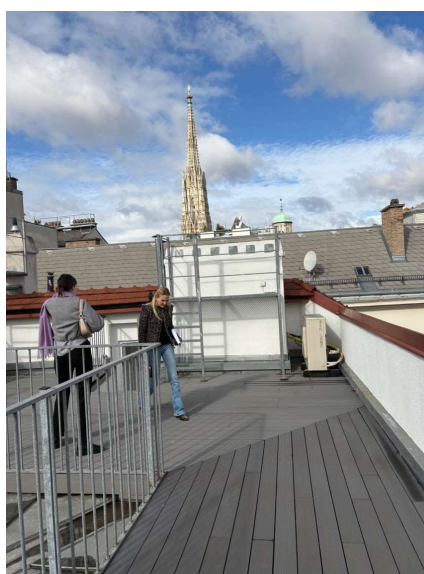
Dachterrasse



Blick Richtung Süden alter Bodenbelag



Stiege zur Terrasse

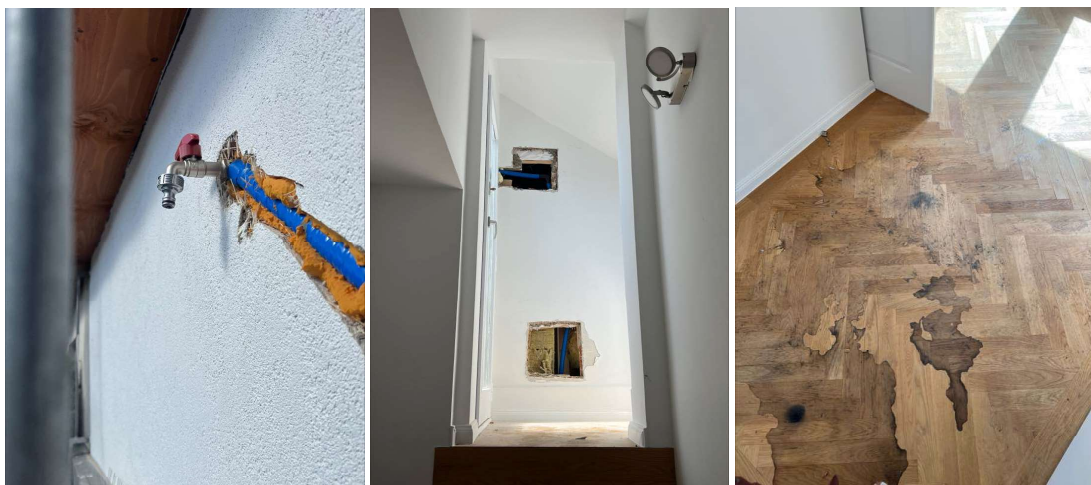


Blick Richtung Westen und Norden

8. Frostschaden und Vermarktungsschwierigkeit

Im Winter 2025/26 kam es zu einem Frostschaden an der Wasserleitung für den Terrassenbereich, der dazu führte, dass Schäden am Parkettboden und im Innenwandbereich der Wohnung entstanden.

Der gesamte Parkettboden (also nicht nur der betroffene Teilbereich) müsste abgeschliffen und saniert werden, um optische Unterschiede zu vermeiden. Bei dieser Investition müsste man aber sichergehen, dass der zukünftige Käufer keine Raumänderungen vornimmt und die Ausgaben nicht nutzlos wären. Daher hat man den Parkettschaden derzeit nicht behoben, das wiederum die Vermarktung erschwert.



Die beauftragte Maklerfirma informiert weiters, dass in den 6 Monaten seit Beginn der Vermittlung der Wohnung zahlreiche Besichtigungen stattgefunden haben, aber nur ein einziges Angebot gelegt wurde, das weit unter dem bisherigen Schätzwert liegt.

9. Vergleichswerte

Im Jahr 2023 wurden zwei Wohnungen in Stadthäusern in der nahen Umgebung zwischen € 9.000,-- und € 11.000,--/m² verkauft, und zwar in der Sonnenfelsgasse 5 und in der Schullerstraße 11. Im Jahr 2024 wurde eine weitere Wohnung im Dachgeschoß in der Sonnenfelsgasse 5 um € 7.400,--/m² verkauft. Echte Vergleiche sind nicht möglich, weil Ausstattung und genaue Lage innerhalb des Hauses nicht bekannt sind.

Kaufvertrag:

Feedback

ID für Rückfragen: 14048891

Wohnung**Schülerstraße 16 Top 19**

1010 Wien

Verkäufer: [Bauer-Gauss Privatstiftung - 560136f](#)
Käufer: [PL_Venture Management GmbH - 268970w](#)

KGNR: 01004
KG-Name: Innere Stadt
EZ: 1837
GST-Nr: 859
TZ: 5990/2023
Gerichts-Nr: 10
Gerichts-Name: Innere Stadt Wien
GST-Fläche (m²): 1426,00
Baufl.(Gebäude) (m²): 1329,00

Baufl.(begrünt) (m²): 97,00
B-Blatt L-Nr: keine Angabe
B-Blatt-Anteile: 195/4393

Kaufpreis (C): 1 900 000,00
Finanzierungsbeitrag (C): keine Angabe

Nutzfläche (m²): keine Angabe
Loggia: keine Angabe
Balkon: keine Angabe
Terrasse: keine Angabe
Garten: keine Angabe
Stockwerk: keine Angabe
Zimmer: keine Angabe
Keller oder Lager: JA (12,00 m²)
PKW Abstellplatz: keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis(C): keine Angabe

KV-Datum: 27.06.2023
Verbüchungsdatum: 8/2023

Kaufpreis/m² (C/m²)*: keine Angabe

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: 1983

NWGA:	Tz: 10430/1983 Teil 1	Erstellt von: Schlichtungsstelle	Datum: 13.09.1982
Bezirksgericht:	10 Innere Stadt Wien		ID für Rückfragen: 1447
Katastralgemeinde:	1004 Innere Stadt		

WE-Objekt:	Wohnung	Stiege:	Top: 19
-------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

Stockwerk:	2. OG	Nutzfläche lt. NWGA (m²):	216,46 m²
Loggia (Anzahl m²):	Nein	Gesamtnutzwert:	195
Balkon (Anzahl m²):	Nein	Kaufpreis/m²Nutzfläche lt. NWGA (€/m²)*:	8.777,60 €/m²
Terrasse (Anzahl m²):	Nein	Hinweis: Kaufpreis gemäß Kaufvertrag des aus der Karte gewählten TOPs, dividiert durch Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten des gesuchten TOPs	
Garten (m²):	Nein		



googlemaps

Kaufvertrag:

Feedback

ID für Rückfragen: 13738583

Wohnung

Sonnenfelsgasse 5 Top 9

1010 Wien

Verkäufer:

[Mats Gunnar Baath](#)

Käufer:

[BEF Immobilien GmbH](#)

KG-Nr: 01004
KG-Name: Innere Stadt
EZ: 1214
GST-Nr: 718
TZ: 4120/2023
Gerichts-Nr: 10
Gerichts-Name: Innere Stadt Wien
GST-Fläche (m²): 386,00
Baufl.(Gebäude) (m²): keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²): keine Angabe
B-Blatt L-Nr: keine Angabe
B-Blatt-Anteile: 131/1558

Nutzfläche (m²): 130,00
Loggia: keine Angabe
Balkon: keine Angabe
Terrasse: keine Angabe
Garten: keine Angabe
Stockwerk: JA (4.OG)
Zimmer: JA (3)
Keller oder Lager: JA (4,00 m²)
PKW Abstellplatz: keine Angabe
PKW Abstellplatz-Preis(€): keine Angabe

KV-Datum: 06.03.2023
Verbüchungsdatum: 5/2023

Kaufpreis (€): 1 450 000,00
Finanzierungsbeitrag (€): keine Angabe

Kaufpreis/m² (€/m²)*: 11 153,84

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: 1980

NWGA:	Tz: 2856/1980 Teil 1	Erstellt von: Schlichtungsstelle	Datum: 09.08.1979
Bezirksgericht:	10 Innere Stadt Wien		ID für Rückfragen: 14983
Katastralgemeinde:	1004 Innere Stadt		
WE-Objekt:	Wohnung	Stiege: -	Top: 9
Stockwerk:	3. OG	Nutzfläche lt. NWGA (m²):	137,61 m²
Loggia (Anzahl m²):	Nein	Gesamtnutzwert:	131
Balkon (Anzahl m²):	Nein	Kaufpreis/m²Nutzfläche lt. NWGA (€/m²)*:	10.537,02 €/m²
Terrasse (Anzahl m²):	Nein	Hinweis: Kaufpreis gemäß Kaufvertrag des aus der Karte gewählten TOPs, dividiert durch Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten des gesuchten TOPs	
Garten (m²):	Nein		

Kaufvertrag Sonnenfelsgasse 5/9, 1010 Wien
UNTERSCHRIFTSSFASSUNG

1 Kaufgegenstand

- 1.1 Der Verkäufer ist grundbücherlicher Eigentümer von 131/1558 Miteigentumsanteilen, BLNR 15 der EZ 1214 KG 01004 Innere Stadt, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr 718 mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Fläche von 386 m² und der grundbücherlichen Adresse Sonnenfelsgasse 5, mit denen Wohnungseigentum an der Wohnung W 9 untrennbar verbunden ist ("Kaufgegenstand").
- 1.2 Der Kaufgegenstand befindet sich im 4. Stock des Hauses (mit Lift) und hat eine Wohnfläche von 130 m², 3 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 WCs. Die Wohnung ist durchgehend mit hochwertigen schwedischen Eichen-Holzböden verlegt. Diese sind ebenso Teil des Kaufgegenstands wie die bei Besichtigung vorhandenen Einbaumöbel (Küche, Badezimmer, Abstellraum), die Kleiderschränke in den Schlafzimmern, Vorhänge, sämtliche Beleuchtungskörper (Schienensysteme), der Esstisch mit Sessel und das große Bild im Esszimmer. Zum Kaufgegenstand gehört außerdem das Kellerabteil Nr. 9 im Ausmaß von etwa 4 m².



googlemaps

IV. GUTACHTEN

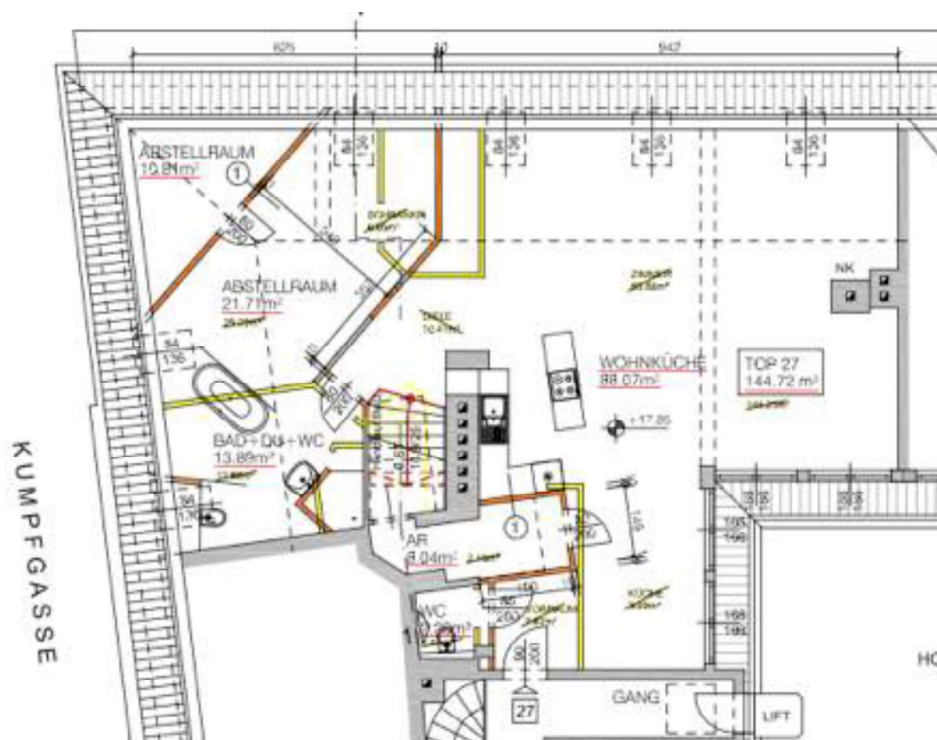
Die bewertungsgegenständliche Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Bürgerhaus, das mit dem Dachausbau modernisiert wurde. Das Haus weist eine positive Hausrücklage auf, so dass kleinere Reparaturen durchgeführt werden können.

Die Dachwohnung Top 27 selbst befindet sich der 5. Wohnstockebene und kann fast barrierefrei erreicht werden. Die natürliche Belichtung der Wohnung ist über die Dachflächenfenster im Norden und Westen und über die Hoffensterfront als gut festzustellen. Es gibt keinen Freiraum auf der Wohnebene, aber eine Terrasse darüber. Aufgrund der Dachschrägenbereiche im Ausmaß von rund 56,65 m² und des fehlenden Garagenstellplatzes im Haus handelt es sich um kein Premium Objekt der Wiener Innenstadt. Es gibt aber einen Stephansdom-Blick von der Dachterrasse.

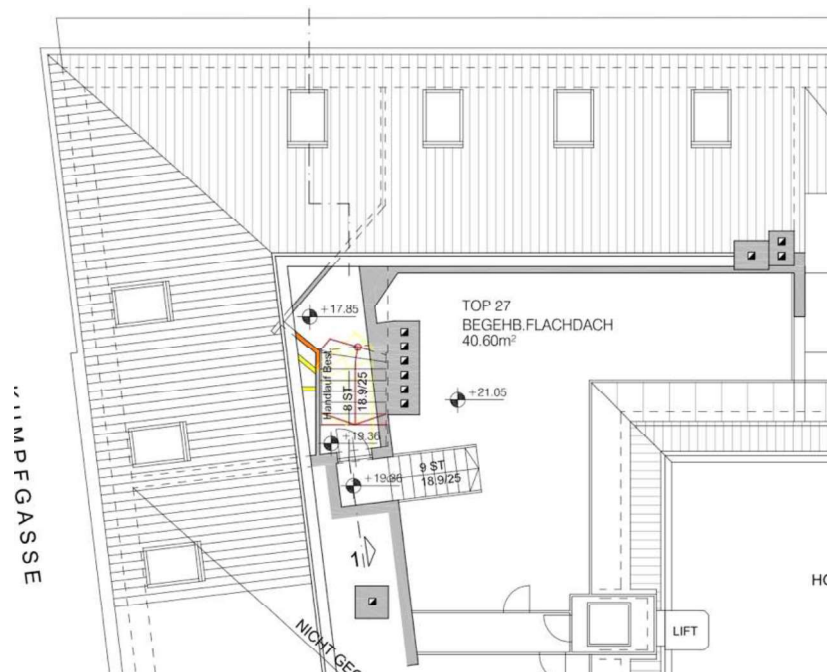
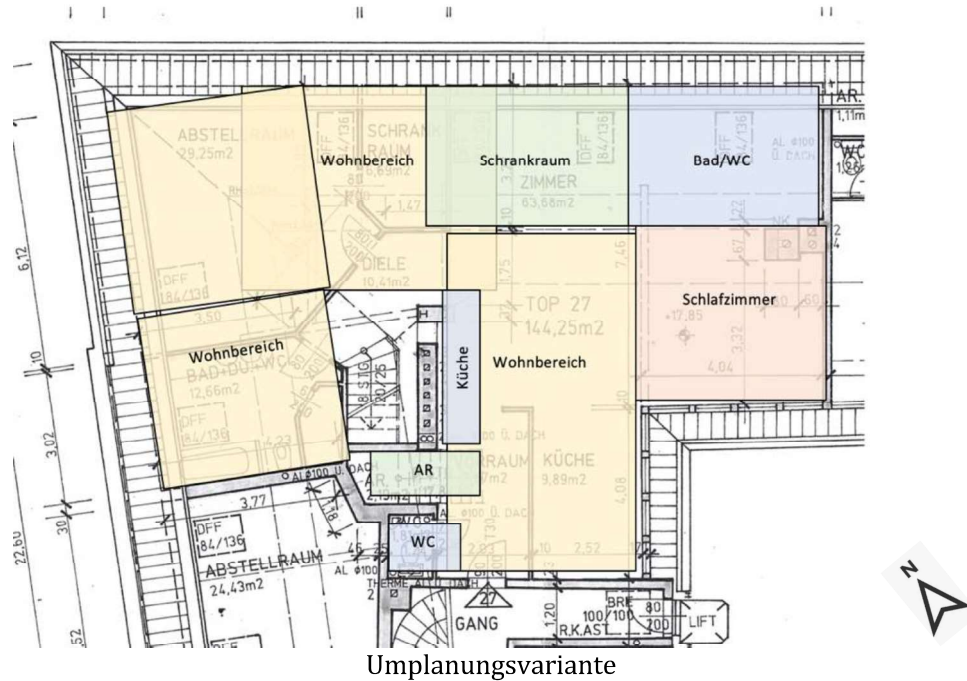
Die Wohnung kann sowohl als Eigenheim für einen Hauptwohnsitz als auch für einen Nebenwohnsitz genutzt bzw. vermietet werden.

Die jetzige Planung und Sanierung der Wohnung bewirkt, dass die Nutzfläche zwar 144,72 m² aufweist, aber nur aus einem loftartigen Wohnzimmer im Ausmaß von 88,07 m², ansonsten nur aus einem Bad/WC, WC und drei Abstellräumen besteht. Die Wohnung wurde seit der Fertigstellung April 2024 im jetzigen Zustand vermarktet. Es soll ein Kaufanbot über € 1,200.000,-- gegeben haben.

Es gibt aufgrund der Dachschräge keine weiteren Zimmer, die als solche gewidmet sind, weil die lichte Raumhöhe der Gesamtnutzfläche zu 50 % niedriger ist als 2,50m. (OIB Richtlinie 3 Punkt 11.2.4)



Um zumindest ein gewidmetes Schlafzimmer zu ermöglichen, müsste man die Wohnung gänzlich umplanen und umbauen. Zur Hofseite ist die Raumhöhe 2,58 m, so dass ein Schlafzimmer im Ausmaß von rund 16 m² realisierbar ist. Der sonstige Wohnbereich (gelber Markierung) sollte keine Trennwände haben. Überall dort wo Dachflächenfenster sind, sind gewidmete Schlafzimmer baurechtlich nicht möglich. Diese Umbauplanung würde eine großzügige, loftartige Zweizimmerwohnung mit Terrasse ergeben, wobei die Badezimmeranschlüsse neu zu verlegen wären und die bauliche Umsetzung **nicht** geprüft werden konnte.



1. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei Objekten, welche mehrgeschossig im verbauten Gebiet bebaubar sind, aus jenem Wertansatz, welcher ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter verwertbare Nutzfläche zu bezahlen. Der Grundanteil für den Bewertungsgegenstand wird aufgrund der Dachschrägenbereiche mit € 2.000,--/m², ansonsten mit 4.000,--/m² festgelegt. Die Terrassenfläche wird mit einem Grundanteil von € 1.000,--/m² festgesetzt.

Bezogen auf die Nutzfläche und das Stockwerk

Terrasse	40,60 m ²	à € 1.000,--/m ²	€	40.600,--
Nutzfläche Dachschräge	56,65 m ²	à € 2.000,--/m ²	€	113.300,--
Nutzfläche	88,07 m ²	à € 4.000,--/m ²	€	352.280,--
Bodenwert				€ 506.180,--

2. Bauwert des Gebäudes

Die Ermittlung erfolgt über den Nutzflächenquadratmeteransatz. Im Preis sind Umsatzsteuer und Baunebenkosten enthalten.

Herstellungskosten

(normal € 3.300,--/m² und gehoben € 4.000,--/m²/hochwertig € 5.300,--/m²)¹

Nutzfläche	144,72 m ²	à € 6.000,--/ m ²	€	868.320,--
Terrasse	40,60 m ²	à € 1.200,--/ m ²	€	48.720,--
Summe				€ 917.040,--

Baujahr	1755/1998/2007/2023
Alter des Objektes	10 Jahre
Technische Lebensdauer:	70 Jahre
Technische Restlebensdauer:	60 Jahre

Progressive Wertminderung nach Ross
(üblicher Erhaltungszustand) **Abschlag 14%** € - 128.385,60

Gebäudewert	€ 788.654,40
--------------------	---------------------

3. Verlorener Bauaufwand

Der ermittelte Sachwert muss dahingehend überprüft werden, ob er aufgrund der getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen nicht zur Gänze entspricht.²

¹ Zeitschrift Sachverständige 3/2025 (Quelle Popp)

² Kranewitter, Liegenschaftsbewertung ⁷ (2017) 82

Dies muss in diesem Fall bejaht werden, da die Größe der Bebauung und die Grundrissgestaltung zu individuell und nicht marktkonform ist.

15% Abschlag	€	-	118.298,16
	€		670.356,24

4. Sachwert

bestehend aus Bodenwert	€	506.180,00
Bauwert des Gebäudes	€	670.356,24
Sachwert	€	1,176.536,24

5. Anpassung an den Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert muss dahingehend überprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungsstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann.³

Aufgrund der geringen Nachfrage trotz intensiver Maklertätigkeit der letzten 6 Monate und der schwierigen Vermarktung aufgrund des Frostwasserschadens muss der Verkehrswert für diese Liegenschaft angepasst werden.

12% Abschlag	€	-	141.240,00
	€		1,035.760,00

V. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 149/2212 Anteile an der EZ 672 Grundbuch 01004 Innere Stadt, mit dem WE an der Wohnung W 27 untrennbar verbunden ist, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum heutigen Stichtag

gerundet € **1,036.000,--**
 =====
 (in Worten: Euro eine Millionen sechsendreißigtausend)

Dieser von mir errechnete Verkehrswert versteht sich bei vollkommener Geldlastenfreiheit, sowie frei von Miet-, Wohn- und Pachtrechten Dritte.

Wien, am 29.06.2026

³ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung ⁷ (2017) 85

