

G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes,
unter besonderen Annahmen,
von Zubehör zu Keller Top 6
(17/1160 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Büro
1 Stiege 1 lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026)
an der Liegenschaft**



1100 Wien, Klederinger Straße 57

inneliegend in der EZ 215, KG 01108 Unterlaa, BG Favoriten

Bewertungsstichtag 01.06.2026

Dr. Funk Sachverständigen GmbH

Liechtensteinstraße 22-22A/1/5, 1090 Wien, Tel. 01/ 533 46 44, Fax DW 4, funk@funk-immobilienbewertung.at

Informationen zu unserer Datenschutzpolitik finden Sie auf: www.funk.at/datenschutzinformation-bewertung oder rufen Sie uns unter +43 1 533 46 44 diesbezüglich an



INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeber	4
1.2.	Auftrag.....	4
1.3.	Zweck	4
1.4.	Bewertungsstichtag	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung	5
1.7.	Gutachtensweitergabe	5
2.	Befund	7
2.1.	Lage der Liegenschaft	7
2.1.1.	Makrostandort – 10. Bezirk	7
2.1.2.	Mikrostandort	9
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation.....	11
2.3.	Bestandssituation	17
2.4.	Grundstück.....	17
2.5.	Bebauung.....	21
2.5.1.	Gebäudebeschreibung	21
2.5.2.	Büro 1 Stiege 1	22
2.5.3.	Ausstattung	23
2.5.4.	Bau- und Erhaltungszustand	24
3.	Gutachten	25
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	25
3.2.	besondere Annahmen.....	28
3.3.	Ermittlung Rechte und Lasten	28
3.4.	Standortklassifizierung.....	30
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren	31
3.6.	Vergleichswertverfahren	32
3.7.	Verkehrswertermittlung	37
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S.....	38
5.	Beilagen	39
5.1.	Fotodokumentation	39
5.2.	Auszug aus Vorabzug Nutzwertgutachten vom 02.03.2026.....	42
5.3.	Grundrisspläne (Auszüge aus Vorabzug Nutzwertgutachten vom 02.03.2026)	43
6.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	45

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	Dr. Erwin Senoner als Masseverwalter der KS57 GmbH (FN 452080z) Mariahilferstraße 88a A-1070 Wien
Bewertungsgegenstand	Zubehör zu Keller Top 6 (17/1160 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 1 Stiege 1 lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026) an der Liegenschaft an der Liegenschaft 1100 Wien, Klederinger Straße 57 inneliegend der EZ 215, KG 01108 Unterlaa, BG Favoriten
Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der o.a. Liegenschaftsanteile unter besonderen Annahmen
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	01.06.2026
Grundstücksfläche	1.052 m ² (lt. Grundbuch)
Nutzfläche	14,51 m ² (lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026)
Zubehör	Kellerabteil mit 12,96 m ² Kellerabteil mit 5,03 m ² (lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG
Verkehrswert von 17/1160 Anteilen	€ 42.000,00 (rd. € 2.910,00/m ² Nutzfläche)



Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx#>, Stand 03.06.2026

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Dr. Erwin Senoner
als Masseverwalter der KS57 GmbH (FN 452080z)
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen, von Zubehör zu Keller Top 6 (17/1160 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 1 Stiege 1 lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026)**
an der Liegenschaft an der Liegenschaft 1100 Wien, Klederinger Straße 57
inneliegend in der EZ 215, KG 01108 Unterlaa, BG Favoriten

1.3. Zweck

Insolvenzverfahren

1.4. Bewertungsstichtag

01.06.2026 – Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

allgemein

- Beauftragung durch den Auftraggeber am 08.05.2026
- Befundaufnahme durch den Sachverständigen Herrn Georg Flödl, MA MRICS REV und dem Sachverständigenmitarbeiter Herrn Maximilian Gfrerer, BEd MA im Beisein von Herrn Dinica Dumitru-Catalin am 01.06.2026 durchgeführt
- Bauakteinsicht am 13.07.2026
- Grundbuchauszug vom 01.06.2026
- Nutzwertgutachten 11.12.2018
- WE-Vertrag vom 25.02.2019
- Mappenkopie des Gesamtgrundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (www.wien.gv.at)
- Erhebungen im digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)
- Erhebungen im HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis

- Fotodokumentation

übermittelt durch den Auftraggeber:

- Maklerangebot vom Februar 2025
- Grundbuchauszug vom 16.04.2026
- Edikt des Handelsgerichts Wien über die Eröffnung des Konkursverfahrens betreffend die KS57 GmbH (GZ 5 S 61/26v)
- Nutzwerttabelle Nachtrag_NWGA Korab_2026
- Nutzwertgutachten Neufestsetzung Vorabzug samt Planunterlagen vom 02.03.2026
- E-Mail-Korrespondenz vom 10.06.2026

bauliche Unterlagen:

- Fertigstellungsanzeige MA37/290018-2017
- Bestandsplan MA37/10-290018-2017 vom 26.11.2021

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

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

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

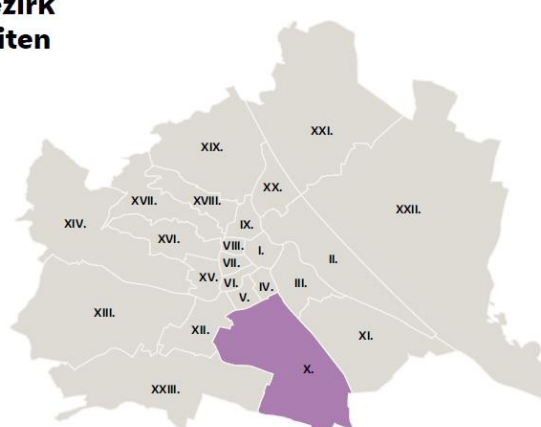
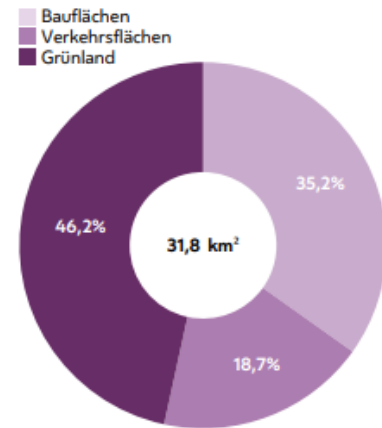
Literaturnachweis (auszugsweise):

- Autengruber, Peter: Lexikon der Wiener Straßennamen, 8. bearbeitete, aktualisierte u. erweiterte Auflage, 2012, Pichler Verlag, Wien
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2026
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

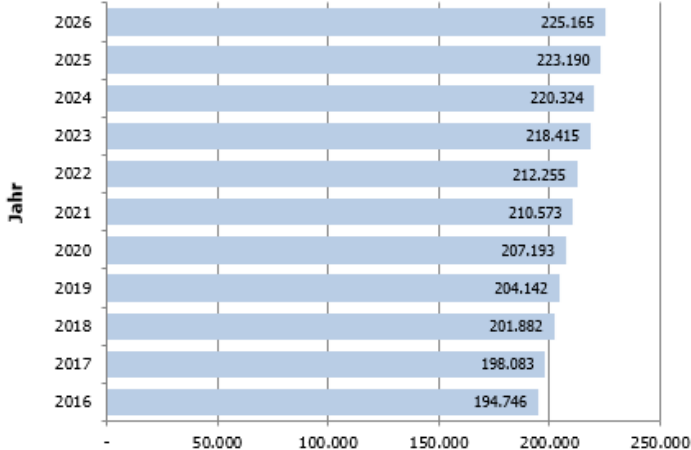
2.1.1. Makrostandort – 10. Bezirk²

Lage	im Süden des Wiener Stadtgebietes gelegen und reicht bis an die südliche Stadtgrenze, erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg und den Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden 10. Bezirk Favoriten  <i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³</i>
Fläche	rd. 31,8 km² Baufläche umfasst 35,20 % (wienweit 36,0 %), Verkehrsfläche 18,70 % (wienweit 14,5 %), Grünlandflächen umfassen 46,20 % (wienweit 49,4 %)  <i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung⁴</i>
Begrenzung	Norden: 4., 5., und 12. Bezirk; Grenze Südbahn, nördlicher Rand der Bahnanlagen von Längenfeldgasse im Westen bis ehem. Südbahnhof im Osten Osten: 3. und 11. Bezirk sowie Kledering, Grenze 3./10., Arsenalstraße (seit 2009: Mitte der Hauptfahrbahn), weiter südlich Ostbahn Richtung

² Beschreibung entnommen aus www.wien.gv.at, www.statistik.at, Dehio-Handbuch Wien

³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

⁴ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

	Budapest, östlicher Rand der Bahnanlagen bis zur Donauländebahn, dann westlich Klederings südwärts bis südlich der Schnellstraße S 1 <u>Süden</u>: 23. Bezirk, Hennersdorf, Leopoldsdorf und Lanzendorf, Grenze an der Schnellstraße S1 bei Pottendorfer Linie ostwärts, im Abschnitt Leopoldsdorf geringfügig südlich der S 1 ausgreifend (größtenteils Felder ohne Straßennamen) <u>Westen, Südwesten</u>: 12. und 23. Bezirk, Grenze Längenfeldgasse, Karplusgasse, Untermeidlinger Straße, Köglergasse, Wienerberg-straße, Eibesbrunnnergasse, Donauländebahn Richtung Südosten und Osten																								
Bezirksteile	Favoriten, Inzersdorf-Stadt, Rothneusiedl, Unterlaa, Oberlaa-Stadt und Oberlaa-Land																								
Bevölkerung	<i>Bevölkerungsstand: 225.165 Einwohner (vorl. Stand 01.01.2026)</i> <i>Bevölkerungsentwicklung:</i>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2026</td><td>225.165</td></tr> <tr><td>2025</td><td>223.190</td></tr> <tr><td>2024</td><td>220.324</td></tr> <tr><td>2023</td><td>218.415</td></tr> <tr><td>2022</td><td>212.255</td></tr> <tr><td>2021</td><td>210.573</td></tr> <tr><td>2020</td><td>207.193</td></tr> <tr><td>2019</td><td>204.142</td></tr> <tr><td>2018</td><td>201.882</td></tr> <tr><td>2017</td><td>198.083</td></tr> <tr><td>2016</td><td>194.746</td></tr> </tbody> </table> <i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i> <i>Bevölkerungsstruktur:</i> Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen mit 39,7 Jahren der Bezirksbevölkerung weicht vom Durchschnittsalter (mit 41,00 Jahren) der Wiener Bevölkerung nur leicht ab. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren liegt mit 16,00 % deutlich über dem Wiener Durchschnitt von 14,50 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren liegt bei 69,00% (Wien 69,10 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren ist mit 15,00 % unter dem Wiener Wert von 16,40 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksgebiet entspricht mit einem Anteil von 49,90 % Männern und 51,10 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.	Jahr	Einwohner	2026	225.165	2025	223.190	2024	220.324	2023	218.415	2022	212.255	2021	210.573	2020	207.193	2019	204.142	2018	201.882	2017	198.083	2016	194.746
Jahr	Einwohner																								
2026	225.165																								
2025	223.190																								
2024	220.324																								
2023	218.415																								
2022	212.255																								
2021	210.573																								
2020	207.193																								
2019	204.142																								
2018	201.882																								
2017	198.083																								
2016	194.746																								
Bedeutendes / Sehenswertes	Kurpark Oberlaa, Laaer Wald, Böhmischer Prater, Hauptbahnhof Wien, Amalienbad, Viktor-Adler-Hof und viele Sportplätze sowie Wohnpark am Wienerberg mit den Twin Towers																								

⁵ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2026 nach Gemeinden, Stand 01.01.2026

2.1.2. Mikrostandort

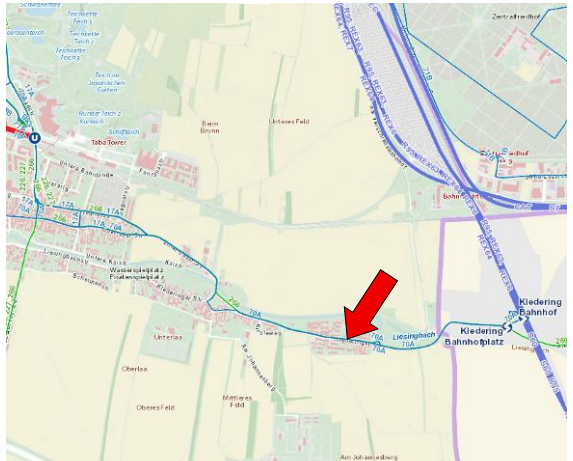
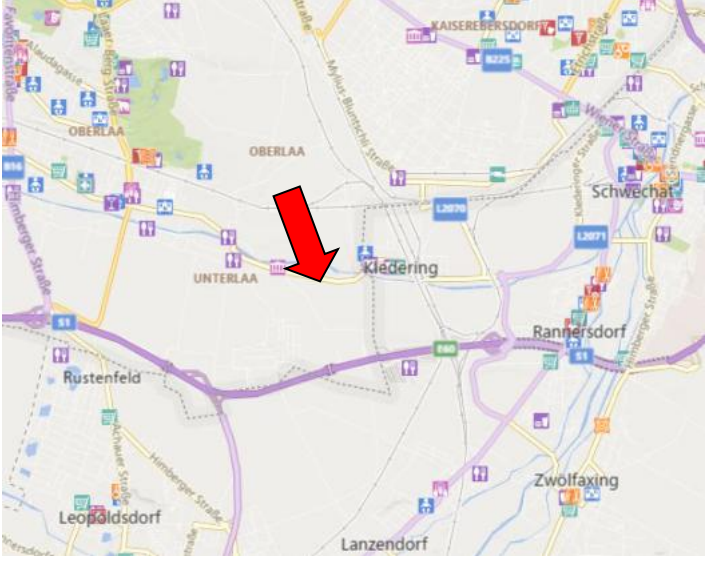
Lage	liegt im südöstlichen Teil des 10. Bezirks (Favoriten), im Bereich Unterlaa/Kledering an der Wiener Stadtgrenze zu Schwechat
Umgebungsverbauung	überwiegend Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleine Wohnhausanlagen, landwirtschaftliche Flächen und Grünräume
Erreichbarkeit für Individualverkehr	über das örtliche Straßennetz an die Schnellstraße S1 sowie die Autobahn A4 sind in wenigen Fahrminuten angebunden, Flughafen Wien-Schwechat ist mit dem PKW in etwa 10–15 Minuten erreichbar, Stadtzentrum von Wien kann je nach Verkehrslage in etwa 20–30 Minuten erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<u>U-Bahn:</u> Oberlaa (U1) über die Buslinie 70A in wenigen Minuten erreichbar; direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt <u>Zug:</u> Kledering Bahnhof in rund 10–15 Gehminuten erreichbar; Anbindung an das regionale Bahnnetz <u>Bus:</u> Bushaltestellen „Klederinger Straße“ und „Unterlaa Stadtgrenze“ mit Linien 70A und 266 in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar Wien Innenstadt (Stephansplatz) ca. 35-45 Fahrminuten entfernt 

Abbildung 5: öffentliche Verkehrsmittel,⁶
Lage der Liegenschaft markiert

⁶ lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 05.06.2026

Parkplatzsituation	flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h montags – freitags von 09-22 Uhr, Parkplätze ausreichend entlang der Klederinger Straße vorhanden; auf gegenständlicher Liegenschaft Tiefgarage mit 12 PKW-Stellplätzen vorhanden  Abbildung 6: Parkplatzsituation⁷ Lage der Liegenschaft markiert
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich insbesondere in den Zentren von Oberlaa, Favoriten und Schwechat und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Betriebe sind im näheren Umfeld vorhanden  Abbildung 7: Infrastruktur,⁸ Lage der Liegenschaft markiert
Naherholungsmöglichkeit	Liesingbach-Grünzug, der Kurpark Oberlaa sowie weitere Grün- und Freiflächen in wenigen Minuten erreichbar

⁷ lt. www.wien.gv.at, Stand 05.06.2026

⁸ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 05.06.2026

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

Es werden lediglich die gegenständlichen Liegenschaftsanteile sowie deren Rechte und Lasten dargestellt.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01108 Unterlaa EINLAGEZAHL 215
BEZIRKSGERICHT Favoriten

Letzte TZ 1825/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
335/17		GST-Fläche	995	
		Bauf.(10)	433	
		Gärten(10)	562	Klederinger Straße 57
335/49		Bauf.(10)	57	
		GESAMTFLÄCHE	1052	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a 1771/2018 Bauplatz (auf) Gst 335/17 335/49

4 a 3390/2020 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich Gst
335/17 335/49

***** B *****

4 ANTEIL: 54/1164

KS57 GmbH (FN 452080z)

ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210

a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20
Eigentumsrecht

b 5701/2018 Namensänderung

c 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 Stiege 1

d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)

6 ANTEIL: 88/1164

KS57 GmbH (FN 452080z)

ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210

a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20
Eigentumsrecht

b 5701/2018 Namensänderung

c 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3 Stiege 1

d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)

9 ANTEIL: 85/1164

Birgit Dornhackl

GEB: 1981-05-17 ADR: Wielandgasse 25/4, Wien 1100

c 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1 Stiege 2

d 6142/2019 Kaufvertrag 2019-11-14 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 90/1164

Gregor Fuchs

GEB: 1991-01-02 ADR: Oberlaaer Platz 2, Wien 1100

a 2112/2019 Kaufvertrag 2019-02-25 Eigentumsrecht

b 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 Stiege 2

15 ANTEIL: 67/1164

KS57 GmbH (FN 452080z)

ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210

a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20
Eigentumsrecht

b 5701/2018 Namensänderung

- c 2112/2019 Wohnungseigentum an Keller Top 6 Stiege 1
d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)
- 17 ANTEIL: 10/1164
KS57 GmbH (FN 452080z)
ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210
a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20 Eigentumsrecht
b 5701/2018 Namensänderung
c 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 2
d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)
- 18 ANTEIL: 10/1164
KS57 GmbH (FN 452080z)
ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210
a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20 Eigentumsrecht
b 5701/2018 Namensänderung
c 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 3
d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)
- 19 ANTEIL: 10/1164
Gregor Fuchs
GEB: 1991-01-02 ADR: Klederinger Straße 57/2/2, Wien 1100
c 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 4
d 624/2020 Kaufvertrag 2019-12-02 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 10/1164
Gregor Fuchs
GEB: 1991-01-02 ADR: Oberlaaer Platz 2, Wien 1100
a 2112/2019 Kaufvertrag 2019-02-25 Eigentumsrecht
b 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 5
- 23 ANTEIL: 10/1164
KS57 GmbH (FN 452080z)
ADR: Arbeiterstrandbadstraße 44/3, Wien 1210
a 3425/2016 Kaufvertrag 2016-04-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-06-20 Eigentumsrecht
b 5701/2018 Namensänderung
c 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 8
d 1596/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-04-08
(5 S 61/26v - HG Wien)
- 28 ANTEIL: 48/1164
Harald Schönfellner
GEB: 1966-07-26 ADR: Bahnlande 73/4, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 Stiege 2
b 2348/2019 Kaufvertrag 2019-03-21 Eigentumsrecht
c 2348/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 48/1164
Renate Garber
GEB: 1970-07-26 ADR: Thaliastraße 89, Wien 1160
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 Stiege 2
b 2348/2019 Kaufvertrag 2019-03-21 Eigentumsrecht
c 2348/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 30 ANTEIL: 15/2328
Harald Schönfellner
GEB: 1966-07-26 ADR: Bahnlande 73/4, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
b 2348/2019 Kaufvertrag 2019-03-21 Eigentumsrecht
c 2348/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 31 ANTEIL: 15/2328
Renate Garber
GEB: 1970-07-26 ADR: Thaliastraße 89, Wien 1160
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 1
b 2348/2019 Kaufvertrag 2019-03-21 Eigentumsrecht
c 2348/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 36 ANTEIL: 58/1164
Denise Gessl
GEB: 1993-04-12 ADR: Alaudagasse 5/35/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 Stiege 1
b 599/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht
c 599/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 37 ANTEIL: 58/1164
Dipl. Ing. Thomas Braunsberger
GEB: 1988-08-30 ADR: Alaudgasse 5/35/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4 Stiege 1
b 599/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht
c 599/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 5/1164
Denise Gessl
GEB: 1993-04-12 ADR: Alaudagasse 5/35/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 10
b 599/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht
c 599/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 5/1164
Dipl. Ing. Thomas Braunsberger
GEB: 1988-08-30 ADR: Alaudgasse 5/35/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 10
b 599/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht
c 599/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 78/1164
Danijela Glisic
GEB: 1991-01-21 ADR: Troststraße 13-19/5/16, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5 Stiege 2
b 3552/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 10/1164
Danijela Glisic
GEB: 1991-01-21 ADR: Troststraße 13-19/5/16, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 12
b 3552/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 77/2328
Mag. phil. Monika Oppenheim, MBA
GEB: 1961-05-14 ADR: Kirchengasse 3/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 Stiege 1
b 644/2021 Kaufvertrag 2021-02-02 Eigentumsrecht
c 644/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 77/2328
Mag. phil. Andrzej Owsianko
GEB: 1957-10-18 ADR: Kirchengasse 3/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 Stiege 1
b 644/2021 Kaufvertrag 2021-02-02 Eigentumsrecht
c 644/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 5/1164
Mag. phil. Monika Oppenheim, MBA
GEB: 1961-05-14 ADR: Kirchengasse 3/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
b 644/2021 Kaufvertrag 2021-02-02 Eigentumsrecht
c 644/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 5/1164
Mag. phil. Andrzej Owsianko
GEB: 1957-10-18 ADR: Kirchengasse 3/1, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 6
b 644/2021 Kaufvertrag 2021-02-02 Eigentumsrecht
c 644/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 121/2328
Mag. Erich Franz Ledersberger
GEB: 1951-06-20 ADR: Riedgasse 10a, Innsbruck 6020
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5 Stiege 1
b 2722/2021 Kaufvertrag 2021-05-14 Eigentumsrecht
c 2722/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 121/2328
Mag. phil. Klaudia Fuchs
GEB: 1965-03-09 ADR: Riedgasse 10a, Innsbruck 6020
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5 Stiege 1
b 2722/2021 Kaufvertrag 2021-05-14 Eigentumsrecht
c 2722/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 52 ANTEIL: 5/1164
Mag. Erich Franz Ledersberger
GEB: 1951-06-20 ADR: Riedgasse 10a, Innsbruck 6020
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 11
b 2722/2021 Kaufvertrag 2021-05-14 Eigentumsrecht
c 2722/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 53 ANTEIL: 5/1164
Mag. phil. Klaudia Fuchs
GEB: 1965-03-09 ADR: Riedgasse 10a, Innsbruck 6020
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 11
b 2722/2021 Kaufvertrag 2021-05-14 Eigentumsrecht
c 2722/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 70/1164
Miraldo Fifić
GEB: 1978-08-17 ADR: Klederinger Straße 57/2/6, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 Stiege 2
b 4415/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht
c 5662/2021 Schenkungsvertrag 2021-11-29 Eigentumsrecht
d 5662/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 55 ANTEIL: 10/1164
Miraldo Fifić
GEB: 1978-08-17 ADR: Klederinger Straße 57/2/6, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 7
b 4415/2019 Kaufvertrag 2019-07-22 Eigentumsrecht
c 5662/2021 Schenkungsvertrag 2021-11-29 Eigentumsrecht
d 5662/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 56 ANTEIL: 194/2328
Darko Lilic
GEB: 1992-10-02 ADR: Klederinger Straße 57/2/3, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3 Stiege 2
b 3551/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 1044/2023 Kaufvertrag 2023-02-24 Eigentumsrecht
d 1044/2023 Zusammenziehung der Anteile
- 57 ANTEIL: 10/1164
Darko Lilic
GEB: 1992-10-02 ADR: Klederinger Straße 57/2/3, Wien 1100
a 2112/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz 9
b 3551/2020 Kaufvertrag 2020-03-24 Eigentumsrecht
c 1044/2023 Kaufvertrag 2023-02-24 Eigentumsrecht
d 1044/2023 Zusammenziehung der Anteile
- ***** C *****
- 2 auf Anteil B-LNR 4 6 15 17 18 23
a 5000/2017 Pfandurkunde 2017-10-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
b gelöscht
- 5 auf Anteil B-LNR 10 20
a 2112/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-03-04
PFANDRECHT EUR 160.000,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 32.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
c 3902/2019 VORRANG von LNR 5 vor 6
- 6 auf Anteil B-LNR 10 20
a 2112/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-03-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.250,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
c 3902/2019 VORRANG von LNR 5 vor 6
- 7 auf Anteil B-LNR 54 55
a 4416/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-08-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 408.400,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
c gelöscht
- 8 auf Anteil B-LNR 9
a 6142/2019 Pfandurkunde 2019-11-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
b gelöscht
- 9 auf Anteil B-LNR 36 bis 39
a 599/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-01-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 377.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b gelöscht
- 11 auf Anteil B-LNR 44 45

a 3552/2020 Schuld- und Pfandurkunde 2020-03-24
PFANDRECHT EUR 352.700,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 35.200,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)

b gelöscht

12 auf Anteil B-LNR 46 bis 49

a 850/2021 Pfandurkunde 2021-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

b 850/2021 Widmung für die Kaution

c 850/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 96 KG 01104 Oberlaa Land C-LNR 256
EZ 215 KG 01108 Unterlaa C-LNR 12

13 auf Anteil B-LNR 56 57

a 1075/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 516.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 46 bis 49

a 4504/2022 Pfandurkunde 2022-10-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

b 4504/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 215 KG 01108 Unterlaa C-LNR 15
EZ 96 KG 01104 Oberlaa Land C-LNR 263

22 auf Anteil B-LNR 4 6 15 17 18 23

a 1063/2026 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 2001/2026)
PFANDRECHT vollstr EUR 8.540,24
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2026-03-04) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 1361/26x)

b 1063/2026 (Entscheidendes Gericht BG Baden - 2001/2026)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 763 792 je KG 04002 Baden
EZ 215 KG 01108 Unterlaa

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

Grundbuch 01.06.2026 14:02:16

Im **A2-Blatt** sind ein Bauplatz auf den Grundstücken Nr. 335/17 und 335/49 eingetragen.

Im Zuge der Befundaufnahme sowie der Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass die tatsächliche Zuordnung des bewertungsgegenständlichen Büros nicht mit dem derzeitigen Grundbuchsstand im B-Blatt bzw. dem diesem zugrunde liegenden Nutzwertgutachten übereinstimmt.

Für die gegenständliche Bewertung wurde daher der Vorabzug eines neu erstellten Nutzwertgutachtens von Architektin Korab vom 02.03.2026 herangezogen, welcher nach Auskunft der Nutzwertgutachtenerstellerin die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie die korrekte Zuordnung der Nutzungseinheiten und Nutzflächen wiedergibt. Demnach entspricht die bewertungsgegenständliche Einheit dem **Büro Top 1 Stiege 1**.

Die Bezeichnung dieser Einheit weicht im Vorabzug des Nutzwertgutachtens von der derzeitigen grundbücherlichen Bezeichnung ab. Nach Auskunft der Nutzwertgutachtenerstellerin beruht diese Abweichung auf einer historisch fehlerhaften Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte, welche sich auch in den bisherigen Nutzwertfestsetzungen und der Verwaltung der Liegenschaft niedergeschlagen hat. Die tatsächliche Nutzung und Zuordnung der Einheit entspricht jedoch den im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 ausgewiesenen Verhältnissen.

Der gegenständlichen Bewertung werden daher die im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 ausgewiesene Zuordnung, Fläche und der entsprechende Nutzwert des Büros Top 1 Stiege 1 zugrunde gelegt.

Laut der nachstehend angeführten Tabelle⁹ handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Einheit Büro Top 1 Stiege 1, um das Zubehör zu Keller Top 6.

Objekt	vormals	WE-Objekt	Zubehör	Lage	Nutzfläche	Nutzwert	% Anteile
Top 1 Stiege 1	Zubehör zu Keller Top 6	Büro	Keller 1 Top 1 Stiege 1; Keller 2 Top 1 Stiege 1	Erdgeschoß	14,51 m²	17	1,47%
Top 2 Stiege 1	Top 1 Stiege 1	Wohnung	Garten Top 2 Stiege 1; Keller Top 2 Stiege 1	Erdgeschoß	47,70 m²	54	4,66%
Top 3 Stiege 1	Top 2 Stiege 1	Wohnung	Garten Top 3 Stiege 1; Keller Top 3 Stiege 1	1.Obergeschoß	76,45 m²	82	7,07%
Top 4 Stiege 1	Top 3 Stiege 1	Wohnung	Keller Top 4 Stiege 1	1.Obergeschoß	84,92 m²	88	7,59%
Top 5 Stiege 1	Top 4 Stiege 1	Wohnung	Keller Top 5 Stiege 1	1.DG, 2.DG	126,78 m²	116	10,00%
Top 6 Stiege 1	Top 5 Stiege 1	Wohnung	Keller Top 6 Stiege 1	1.DG, 2.DG	129,89 m²	120	10,34%
Lager 1 Stiege 2	Keller Top 6 Stiege 1	Lager		Kellergeschoß	83,81 m²	25	2,16%
Top 1 Stiege 2		Wohnung	Garten Top 1 Stiege 2; Keller Top 1 Stiege 2	Erdgeschoß	76,59 m²	86	7,41%
Top 2 Stiege 2		Wohnung	Garten Top 2 Stiege 2; Keller Top 2 Stiege 2	Erdgeschoß	78,48 m²	90	7,76%
Top 3 Stiege 2		Wohnung	Keller Top 3 Stiege 2	1.Obergeschoß	98,70 m²	99	8,53%
Top 4 Stiege 2		Wohnung	Keller 1 Top 4 Stiege 2; Keller 2 Top 4 Stiege 2; Keller 3 Top 4 Stiege 2	1.Obergeschoß	95,23 m²	100	8,62%
Top 5 Stiege 2		Wohnung	Keller Top 5 Stiege 2	1.Dachgeschoß	86,38 m²	80	6,90%
Top 6 Stiege 2		Wohnung	Garten Top 6 Stiege 2; Keller Top 6 Stiege 2	1.Dachgeschoß	75,89 m²	78	6,72%
Gesamtnutzwert						1160	100,00%
Der Gesamtnutzwert ändert sich von					1164	auf	1160

Im **C-Blatt** sind Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Korneuburg eGen im Höchstbetrag von EUR 1.500.000 sowie ein exekutives Pfandrecht zugunsten der Stadtgemeinde Baden über EUR 8.540,24 eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Grundbuch ausgewiesenen B-LNR-Zuordnungen der Pfandrechte aufgrund einer historisch fehlerhaften Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte nicht mit den tatsächlichen Wohnungseigentumseinheiten übereinstimmen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

⁹ lt. NWGA Vorabzug vom 02.03.2026

2.3. Bestandssituation

Es handelt sich gegenständlich um leerstehende Erstbezug-Wohnungseigentumsanteile.

2.4. Grundstück

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie der Grundstücke sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche
	335/17	Bauflächen (Gebäude)	433 m ²
		Gärten (Gärten)	562 m ²
	335/49	Bauflächen (Gebäude)	57 m ²
	Gesamtgrundstücksfläche		1.052 m²
Konfiguration	 Abbildung 8: Konfiguration Liegenschaft, gegenständliche Liegenschaft grau markiert¹⁰		
Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	<u>straßenseitiger Gebäudetrakt:</u> Bauland Gemischte Baugebiete¹¹, geschlossene Bauweise¹², Bauklasse I¹³ max. 6,5m, BB1¹⁴		

¹⁰ lt. <https://kataster.bev.gv.at>, Stand 05.06.2026

¹¹ lt. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

¹² lt. § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „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 hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹³ lt. § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m zu betragen.

¹⁴ lt. MA 21 A – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest, Plandokument 8346, Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2023: „Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.“

	<u>hofseitiger Gebäudetrakt</u>: Bauland Gemischte Baugebiete, geschlossene Bauweise, Bauklasse I max. 4,5m, 60 % Bebauungsdichte jeweils innenhofseitig/gartenseitig: gärtnerische Ausgestaltung¹⁵, BB3¹⁶  <i>Abbildung 9: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien¹⁷, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert</i>
Kontaminierung	laut Abfrage aus dem digitalen Altlasten GIS des Umweltbundesamtes (http://www.umweltbundesamt.at) keine Kontaminierung gegeben  <i>Abbildung 10: Kontaminierung¹⁸ Lage der Liegenschaft markiert</i>

¹⁵ lt. § 79 Abs. 7 Wiener Bauordnung: „Kommt entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist je angefangene 250 m2 Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen; ausgenommen davon sind Gebiete der Bauklasse I.“

¹⁶ lt. MA 21 A – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest, Plandokument 8346, Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2023: „Für die mit BB3 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen mit einer bebauten Fläche von höchstens 20 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes und maximal jedoch im Ausmaß von 100 m² errichtet werden.“

¹⁷ lt. [https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand 05.06.2026](https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand%2005.06.2026)

¹⁸ lt. www.umweltbundesamt.at, Stand 05.06.2026

Lärmimmissionen

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministerium beträgt die **Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr** entlang der Klederinger Straße **55-60 dB**.¹⁹

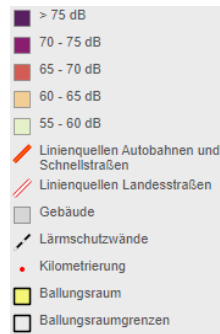


Abbildung 11: Straßenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster²⁰
Lage der Liegenschaft markiert

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministerium liegt **keine Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr** vor.

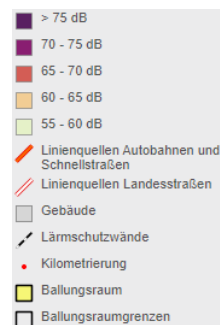


Abbildung 12: Schienenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster²¹
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁹ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

²⁰ lt. www.laerminfo.at/, Stand 05.06.2026

²¹ lt. www.laerminfo.at/, Stand 05.06.2026

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft:

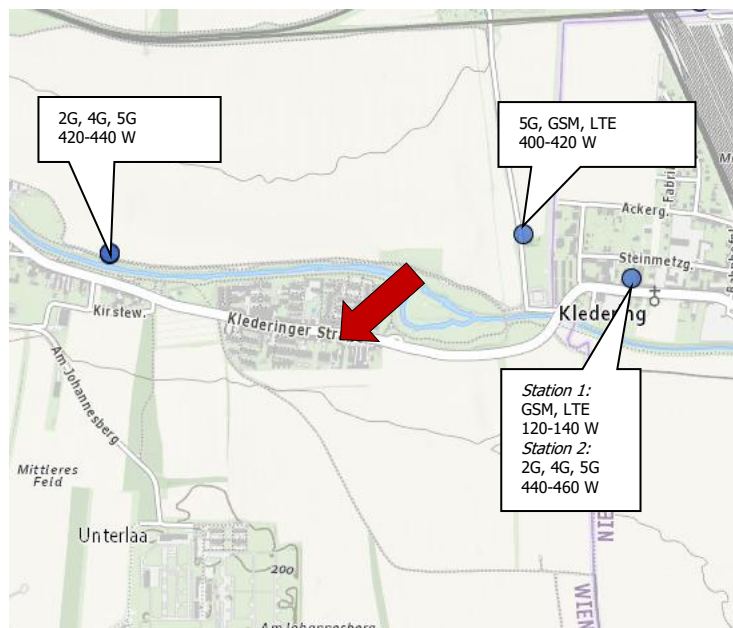


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster²²
Lage der Liegenschaft markiert

Gefahrenlandkarte

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind folgende Gefährdungen gegeben:

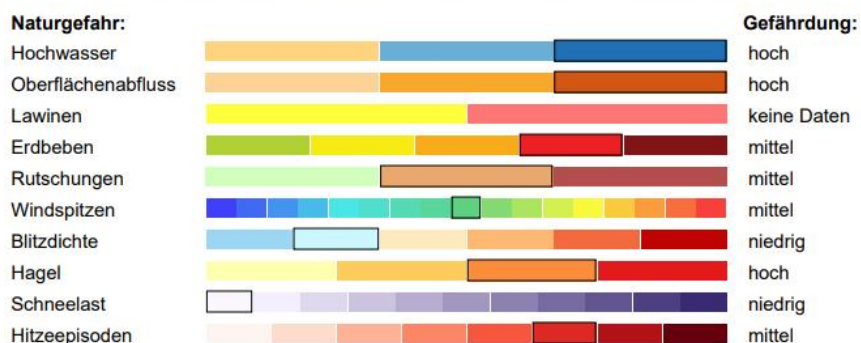


Abbildung 14: Auszug aus Gefahrenlandkarte²³
Lage der Liegenschaft markiert

²² lt. www.senderkataster.at, Stand 05.06.2026

²³ lt. www.hora.gv.at, Stand 05.06.2026

2.5. Bebauung

2.5.1. Gebäudebeschreibung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:



Abbildung 15: Ansicht Straßentrakt

Art der Bebauung	Wohnhausanlage mit 11 Wohneinheiten
Baujahr	2021
Bauweise	Massivbauweise
Baukörper	Straßengebäude und Hofgebäude
Geschoße	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschosse, Dachgeschoss
Erschließung	je Gebäude Stiegenhaus mit Personenlift
Keller	vollunterkellert mit Einlagerungsräumen und Technikflächen
Garage	Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
Tragwerk	Stahlbeton- und Ziegelkonstruktion
Außenwände	Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Fassade	verputzte Wärmedämmfassade
Dach	geneigtes Blechdach mit Wärmedämmung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolier-/Schallschutzverglasung
Sonnenschutz	elektrische Raffstores bzw. Rollos
Heizung	Gas-Zentralheizung
Wärmeabgabe	Fußbodenheizung
Warmwasser	zentrale Warmwasseraufbereitung
Lift	Personenaufzug vorhanden
Außenanlagen	Gartenflächen, Kinderspielbereich, befestigte Wege

2.5.2. Büro 1 Stiege 1

Grundriss Büro

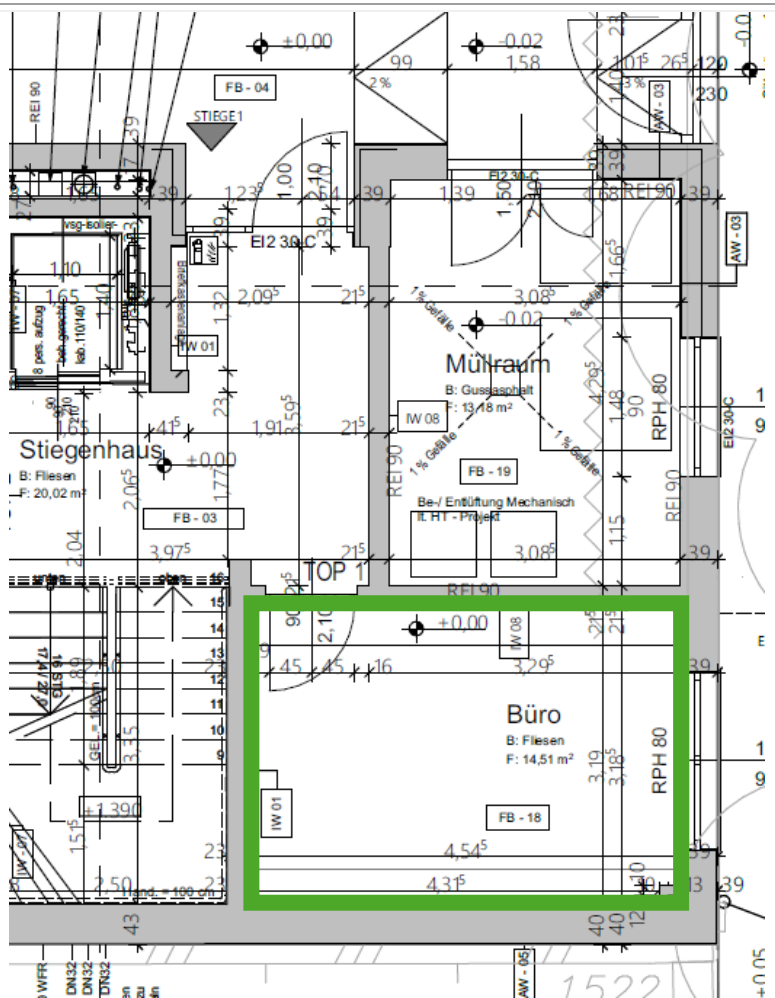
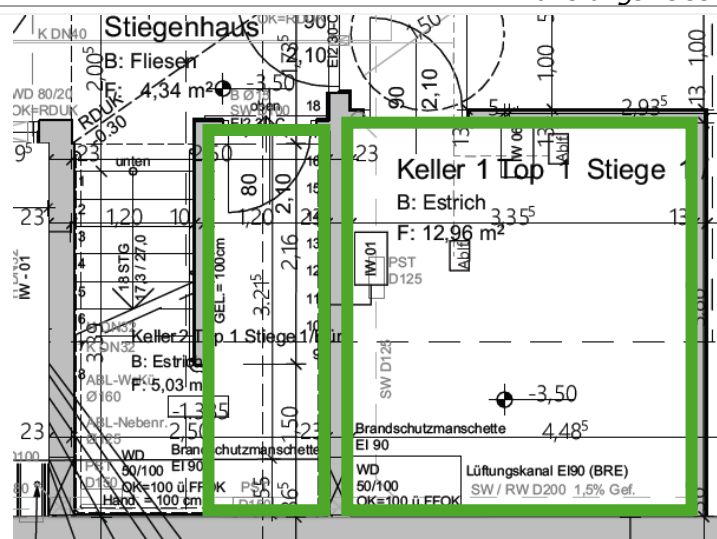


Abbildung 16: Planansicht Büro Top 1 Stiege 1²⁴, ggst. Büro näherungsweise grün markiert

Grundriss Zubehör Kellerabteil



Geschoß

Zubehör Kellergeschoß; Büro Erdgeschoß

²⁴ lt. NWGA Vorabzug vom 02.03.2026

Nutzfläche lt. NWGA Vorabzug vom 02.03.2026	Büro Top 1 Stiege 1	
	Büroraum	14,51 m ²
	Nutzfläche	14,51 m²
	Keller 1 Top 1 Stiege 1	12,96 m ²
	Keller 2 Top 1 Stiege 1	5,03 m ²
Ausstattung	Keller 1 Top 1 Stiege 1: Betonboden, Holzverschlag Keller 2 Top 1 Stieg 1: Fliesenboden, Wände weiß verputzt Büro: Fliesenboden, Wände und Decke weiß verputzt	

2.5.3. Ausstattung

Die **Ausstattung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird von dem Sachverständigen anhand der folgenden Ausstattungsskala qualifiziert als:

durchschnittlich

Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

durchschnittlich: z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

sehr einfach: z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfliesung an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

2.5.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der **Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes** und der **gegenständlichen Liegenschaftsanteile** wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

Gebäude: sehr gut
Büro: sehr gut
Kellerabteile: sehr gut

Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

sehr gut - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

gut - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

durchschnittlich abgenutzt - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

renovierungsbedürftig - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne Berücksichtigung von grundbücherlichen Rechten oder Lasten**. Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Der Verkehrswertermittlung werden die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der örtlichen Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde **nicht** vorgelegt. Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.
Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeposition überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die Unterlagen klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300** darstellt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollte die netto zu bewertende Liegenschaft mit 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Liegenschaften hingewiesen.
- Es wurde **in den Bauakt** der Liegenschaft **eingesehen**. Weitere Erhebungen bei zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass konsensgemäß gebaut wurde und somit keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden. Überprüfungen in der Natur mit dem genehmigten Plan wurden nicht durchgeführt.

- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens des Auftraggebers übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes bzw. der Bestandseinheit auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird festgestellt, dass aufgrund der einzelnen Variablen, welche in die Bewertung einfließen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.

- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Verkehrswert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

„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 muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“²⁵

Die Flächenangaben des Nutzwertgutachtens vom 11.12.2018 weichen stark von dem tatsächlichen, im Zuge der Befundaufnahme ermittelten Bestand ab. Die im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 enthaltenen Pläne entsprechen dem Naturstand. Da der Grundbuchstand sowie auch die Anteile gemäß dem Nutzwertgutachten vom 11.12.2018 nicht der Realität entsprechen, werden für die Bewertung die übermittelten zugehörigen Bestandpläne vom 26.11.2021 aus dem Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026 herangezogen. Auch die jeweiligen Anteile der Wohnungseigentumseinheit(en) werden dem Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 entnommen. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die gegenständliche Wohnungseigentumseinheit ordnungsgemäß bewilligt ist und die grundbücherliche Richtigstellung auf Basis des Vorabzugs des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 erfolgt ist.

Das Büro verfügt derzeit über keine Sanitäranlagen innerhalb der Bestandseinheit. Eine den Anforderungen entsprechende WC-Anlage ist aktuell nicht vorhanden. Laut Auskunft vor Ort von Herrn Dumitru-Catalin war vorgesehen, im Kellerabteil unter der Treppe eine WC-Anlage zu errichten.

Da die für eine ordnungsgemäße Büronutzung erforderlichen Sanitäreinrichtungen derzeit fehlen und die Herstellung einer WC-Anlage mit baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Investitionskosten verbunden ist, wird dieser Umstand bei der gegenständlichen Bereinigung mit einem Abschlag von 20 % berücksichtigt.

3.3. Ermittlung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** sind ein Bauplatz auf den Grundstücken Nr. 335/17 und 335/49 eingetragen.

Im Zuge der Befundaufnahme sowie der Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass die tatsächliche Zuordnung des bewertungsgegenständlichen Büros nicht mit dem derzeitigen Grundbuchsstand im B-Blatt bzw. dem diesem zugrunde liegenden Nutzwertgutachten übereinstimmt.

Für die gegenständliche Bewertung wurde daher der Vorabzug eines neu erstellten Nutzwertgutachtens von Architektin Korab vom 02.03.2026 herangezogen, welcher nach Auskunft der Nutzwertgutachtenerstellerin die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie die korrekte Zuordnung der Nutzungseinheiten und Nutzflächen wiedergibt. Demnach entspricht die bewertungsgegenständliche Einheit dem **Büro Top 1 Stiege 1**.

²⁵ lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

Die Bezeichnung dieser Einheit weicht im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 von der derzeitigen grundbücherlichen Bezeichnung ab. Nach Auskunft der Nutzwertgutachtenerstellerin beruht diese Abweichung auf einer historisch fehlerhaften Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte, welche sich auch in den bisherigen Nutzwertfestsetzungen und der Verwaltung der Liegenschaft niedergeschlagen hat. Die tatsächliche Nutzung und Zuordnung der Einheit entspricht jedoch den im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 ausgewiesenen Verhältnissen.

Der gegenständlichen Bewertung werden daher die im Vorabzug des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 ausgewiesene Zuordnung, Fläche und der entsprechende Nutzwert des Büros Top 1 Stiege 1 zugrunde gelegt. Die Bewertung erfolgt ausdrücklich unter der Annahme, dass die grundbücherliche Richtigstellung auf Basis des Vorabzugs des Nutzwertgutachtens vom 02.03.2026 erfolgt ist.

Im **C-Blatt** sind Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Korneuburg eGen im Höchstbetrag von EUR 1.500.000 sowie ein exekutives Pfandrecht zugunsten der Stadtgemeinde Baden über EUR 8.540,24 eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Grundbuch ausgewiesenen B-LNR-Zuordnungen der Pfandrechte aufgrund einer historisch fehlerhaften Zuordnung der Wohnungseigentumsobjekte nicht mit den tatsächlichen Wohnungseigentumseinheiten übereinstimmen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Es erfolgt die Bewertung von **(geld-)lastenfreien Liegenschaftsanteilen**.

3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung				x		
Erreichbarkeit für Individualverkehr				x		
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel				x		
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund				x		
Infrastruktur				x		
Nähe zum Zentrum				x		
Standortimage				x		

gesamt gesehen **durchschnittliche Lage im 10. Bezirk**

gesamt gesehen **durchschnittliche Lage in Wien**

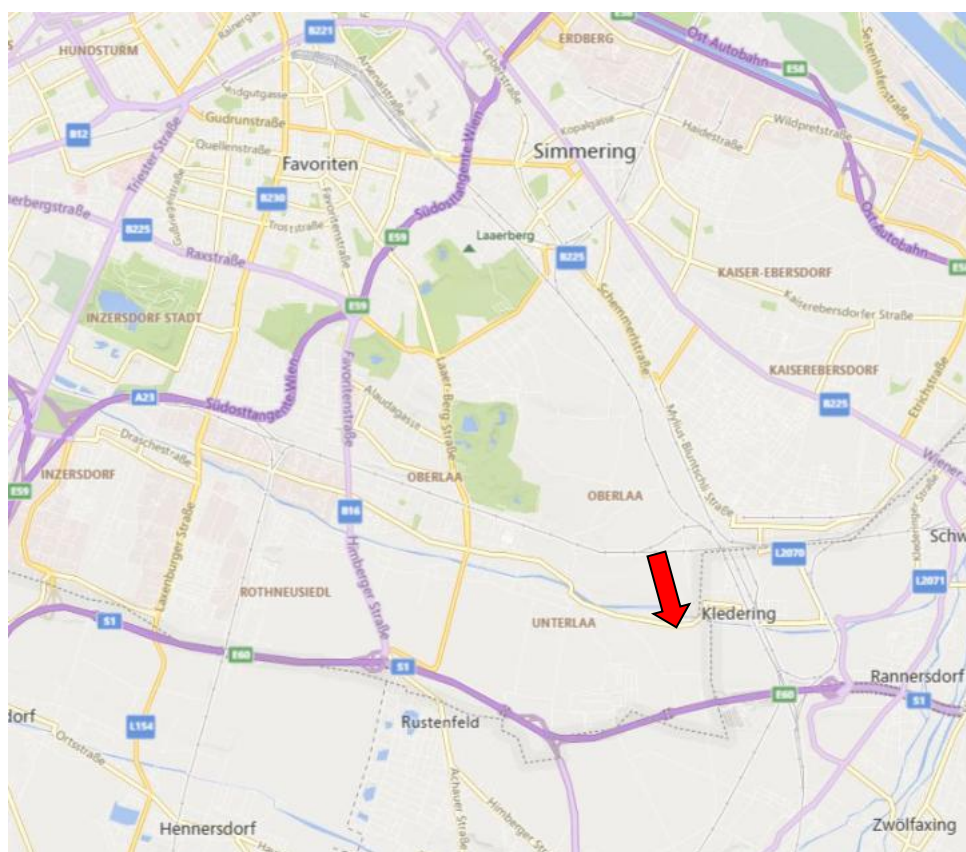


Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft²⁶

²⁶ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/Default.aspx#>, Stand 06.05.2026

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswerts, unter besonderen Annahmen, der beschriebenen Liegenschaftsanteile zum Bewertungsstichtag.**

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: *„(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

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

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

Der **Verkehrswert** entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“²⁷*

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei Objekten wie dem vorliegenden die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens**²⁸ als aussagekräftigste Wertermittlungsmethode anerkannt und kommt zum Einsatz.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz: *„(1) Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

²⁷ The International Valuation Standards Committee, IVSC

²⁸ vgl. Kranewitter (2017): Liegenschaftsbewertung, S. 61 sowie Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 187

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden."

Datenquellen für Vergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatenbank von www.immounited.com

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegenkreis

3.6. Vergleichswertverfahren

Für das bewertungsgegenständliche Büro wird der Verkehrswert mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

Zur **Erhebung über den Verkauf vergleichbarer Büros** wurden entsprechende **4 Vergleichswerte** aus den Jahren **2019 bis 2023** auf IMMOmapping (online-Datenbank zu Grundbuchabfragen) recherchiert.

Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Die Vergleichsobjekte sind in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes situiert. Es wurden Vergleichspreise von **Büros** in räumlicher und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag herangezogen.

Lage: Eine Bereinigung der Lagequalität der Vergleichswohnungen wird **nach Einschätzung des Sachverständigen** vorgenommen.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichswohnungen anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Es handelt sich um folgende Größenskala, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

< 20 m ²	0%
21 - 50 m ²	+3%
51 - 100 m ²	+6%
101 - 200 m ²	+9%
201 - 300 m ²	+12%
> 300 m ²	+15%

Sanitäranlage: Das Büro verfügt derzeit über keine Sanitäranlagen innerhalb der Bestandseinheit. Eine den Anforderungen entsprechende WC-Anlage ist aktuell nicht vorhanden. Laut Auskunft vor Ort von Herrn Dumitru-Catalin war vorgesehen, im Kellerabteil unter der Treppe eine WC-Anlage zu errichten.

Da die für eine ordnungsgemäße Büronutzung erforderlichen Sanitäreinrichtungen derzeit fehlen und die Herstellung einer WC-Anlage mit baulichen Maßnahmen sowie entsprechenden Investitionskosten verbunden ist, wird dieser Umstand bei der gegenständlichen Bereinigung mit einem Abschlag von 20 % berücksichtigt.

Zubehör & Freiflächen: Das Vorhandensein von Freiflächen und eines Kellerabteiles/Einlagerungsraum wird in 3 %-Schritten berücksichtigt.

Zeitraum: Die **zeitliche Anpassung der Vergleichswerte** erfolgt nach Einschätzung des Sachverständigen mit einer jährlichen Preissteigerung von 2%.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständliche Einheit wird jeweils ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.²⁹

²⁹ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg.,2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Lage der Vergleichsobjekte Büros

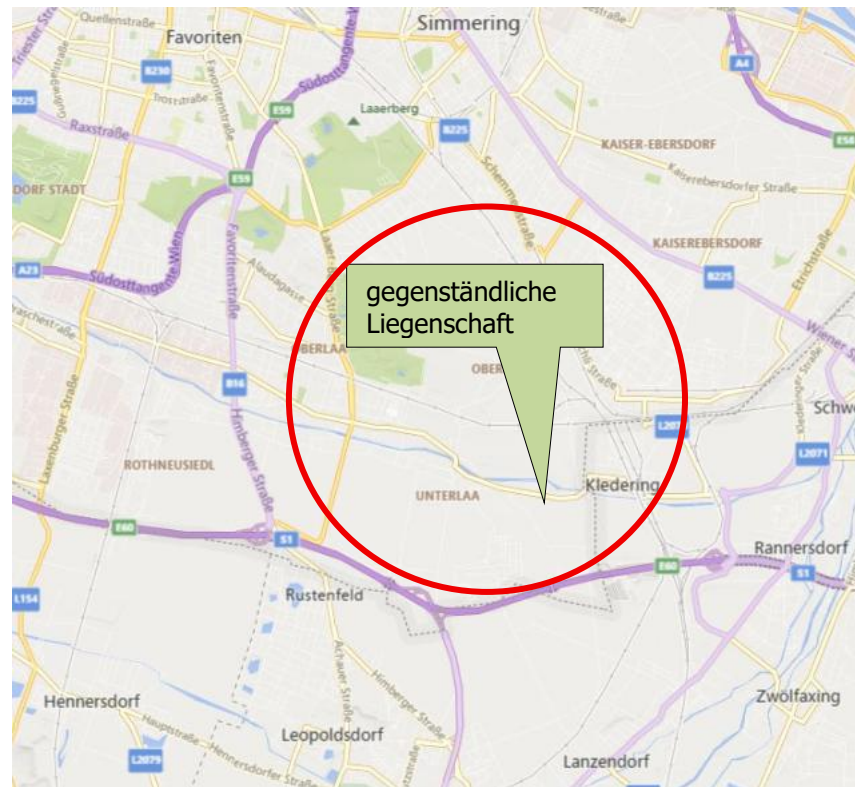


Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte von Büros³⁰, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁰ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 06.05.2026

Bereinigung der Vergleichsobjekte

Bereinigung auf leerstehendes Büro im EG mit 14,51 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör	Geschoss	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Sanitäranlage	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test**
1	03/2023	230,40 m²	€ 687.000,00	€ 2.981,77	Himberger Straße	Terrassen 16,45 m²; Garten 102,93 m²	EG	-3,00%	+12,00%	-20,00%	+6,12%	-18,00%	-22,88%	€ 2.299,57	€ 2.299,57
2	09/2022	145,00 m²	€ 400.000,00	€ 2.758,62	Himberger Straße	/	EG	-3,00%	+9,00%	-20,00%	+8,24%	+3,00%	-2,76%	€ 2.682,57	€ 2.682,57
3	08/2021	100,06 m²	€ 350.000,00	€ 3.497,90	Himberger Straße	/	EG	-3,00%	+6,00%	-20,00%	+10,41%	+3,00%	-3,59%	€ 3.372,26	€ 3.372,26
4	03/2019	36,69 m²	€ 150.777,00	€ 4.109,48	Remystraße	Terrasse 11,36 m²; Garten 28,13 m²; Keller 3,42 m²	EG	-3,00%	+3,00%	-20,00%	+14,87%	-15,00%	-20,13%	€ 3.282,19	€ 3.282,19
*ohne Angabe													Durchschnittswert bereinigt Büro im Erdgeschoß € 2.909,15		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Büro im Erdgeschoß € 2.909,15		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Büro im Erdgeschoß gerundet € 2.910,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Büro (14,51 m²)
Größe	
< 20 m²	0%
21 - 50 m²	+3%
51 - 100 m²	+6%
101 - 200 m²	+9%
201 - 300 m²	+12%
> 300 m²	+15%

Bereinigung Sanitäranlagen

Sanitäranlagen vorhanden	-20,00%
Sanitäranlagen nicht vorhanden	0,00%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Büro
Zubehör	
kein Zubehör	0%
< 5 m²	-3%
5,0 m² - 15 m²	-6%
15,1 m² - 25 m²	-9%
25,1 m² - 35 m²	-12%
35,1 m² - 45 m²	-15%
45,1 m² - 55 m²	-18%
> 55,1 m²	-21%
Einlagerungsraum	0%
kein Einlagerungsraum	+3%

Bereinigung Zeitraum: 2% jährliche Steigerung nach Einschätzung des SV

Bereinigung Zustand

Vergleichsobjekt	Anpassung an gegenständl. Gebäude (sehr gut)
renovierungsbed.	+18%
durchschnittl. bis renov.bedürftig	+15%
durchschnittlich	+12%
gut bis durchschnittlich	+9%
gut	+6%
sehr gut bis gut	+3%
sehr gut	0%

Mittelwert

Median

Standardabweichung

Variationskoeffizient v

€ 3.112,34

€ 3.282,19

306,108368

0,10

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.927,35 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 1.890,94 - Werte darunter werden ausgeschieden

Statistische Methoden bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Arithmetisches Mittel:

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median:

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung:

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v:

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³¹

³¹ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 212

3.7. Verkehrswertermittlung

Ergebnis nach dem Vergleichswertverfahren			
Nutzfläche Büro Top 1 Stiege 1	14,51 m ²		
x Vergleichswert	2.910 €/m ² =	€	42.224,10
entspricht			
Verkehrswert von 67/1164 bzw. 17/1160 Anteilen*		€	42.224,10
Verkehrswert von 67/1164 bzw. 17/1160 Anteilen* gerundet		€	42.000,00
Verkehrswert von 17/1160 Anteilen gerundet pro m ² Nutzfläche		€	2.890,00

*lt. neuem NWGA-Vorabzug vom 02.03.2026 (Arch. Korab)

4. BEWERTUNG SERGEBNIS

Der **gerundete Verkehrswert, unter besonderen Annahmen, von Zubehör zu Keller Top 6 (17/1160 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Büro 1 Stiege 1 lt. Nutzwertgutachten (Vorabzug) vom 02.03.2026)** an der Liegenschaft 1100 Wien, Klederinger Straße 57, inneliegend in der EZ 215, KG 01108 Unterlaa, BG Favoriten wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt

zum Bewertungsstichtag 01.06.2026

wie folgt festgestellt:

Verkehrswert: € 42.000
(in Worten Euro zweiundvierzigtausend)

Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

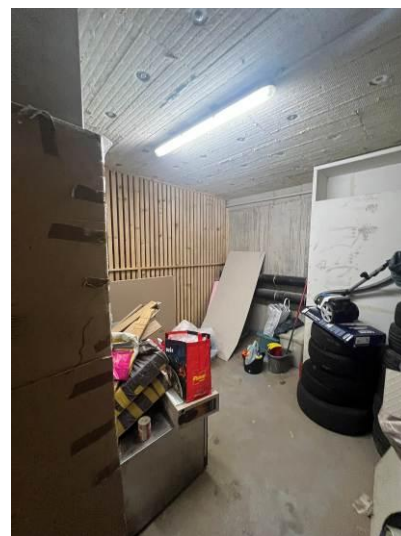
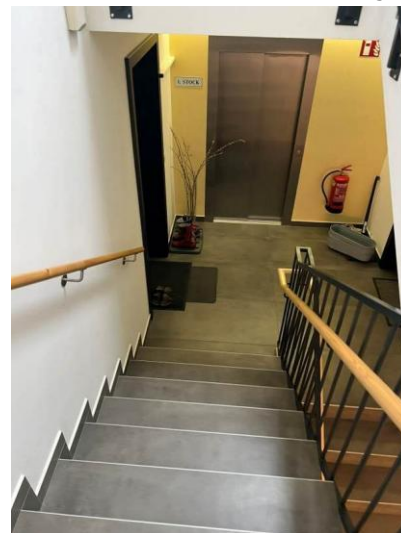
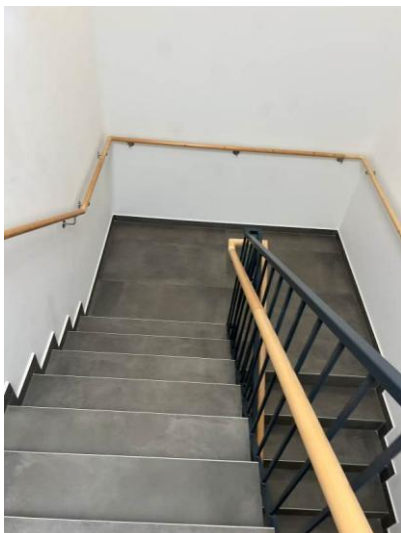
Wien, am 21.07.2026

5. Beilagen

5.1. Fotodokumentation



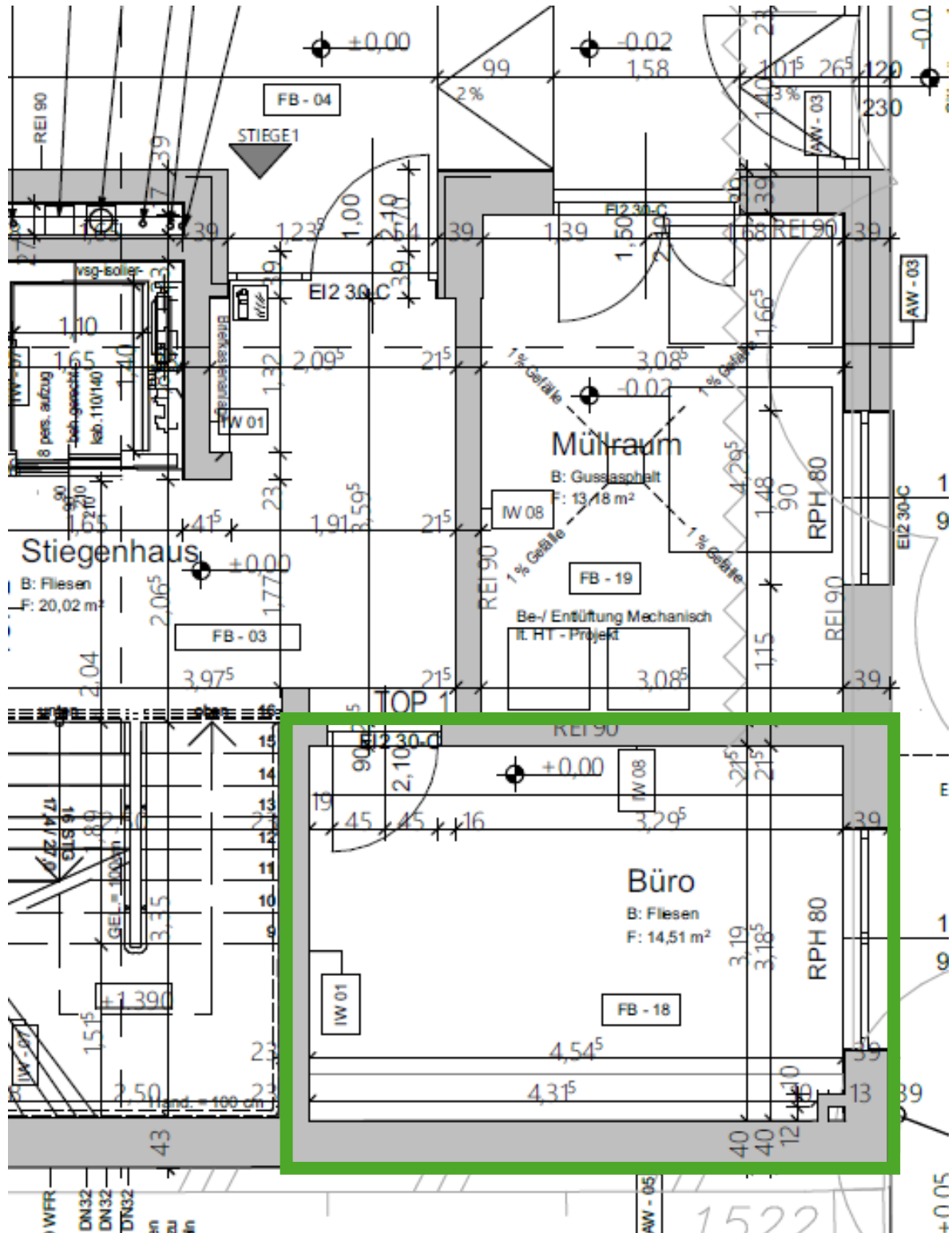


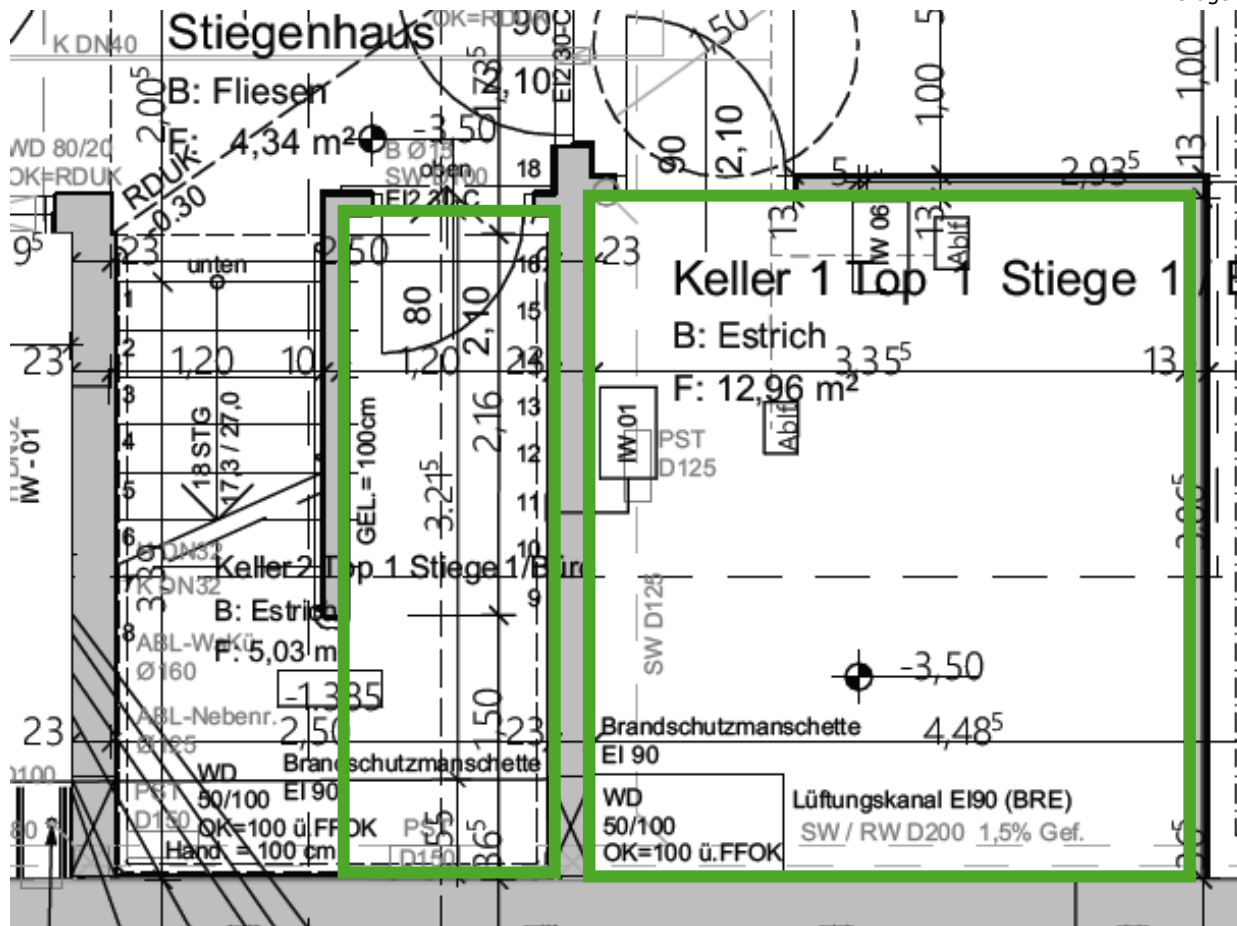


5.2. Auszug aus Vorabzug Nutzwertgutachten vom 02.03.2026

Top 1 Stiege 1	Büro	Erdgeschoß	Keller 1 Top 1 Stiege 1; Keller 2 Top 1 Stiege 1	14,51 m²	17
Nutzflächenaufstellung					
.					
.					
.					
Raum	Wohnnutzfläche				
Bürraum	14,51 m²				
Summe	14,51 m²				
.					
Zubehör					
.					
Keller 1 Top 1 Stiege 1	12,96 m² Einlagerungsraum				
Keller 2 Top 1 Stiege 1	5,03 m² Einlagerungsraum				
.					
Nutzwerte/m²					
RNW					
Regelnutzwert Objekt	Büro	1,000			
Abschläge:					
.					
A4 fehlendes WC					
-10,00%					
Zuschläge:					
.					
Summe Zu-und Abschläge	-10,00%				
Nutzwert /m²	0,900				
Zubehör					
.					
Keller 1 Top 1 Stiege 1	Einlagerungsraum				
Keller 2 Top 1 Stiege 1	Einlagerungsraum				
0,200					
0,200					
Nutzwertberechnung					
.					
	Nutzfläche	NW/m²	NW	NW ger.	
Top 1 Stiege 1	14,51 m²	0,900	13,059	13	
Zubehör					
.					
Keller 1 Top 1 Stiege 1	12,96 m²	0,200	2,592	3	
Keller 2 Top 1 Stiege 1	5,03 m²	0,200	1,006	1	
	Nutzwert				17

5.3. Grundrisspläne (Auszüge aus Vorabzug Nutzwertgutachten vom 02.03.2026)





6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung</i>	3
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i>	7
<i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung</i>	7
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung,</i>	8
<i>Abbildung 5: öffentliche Verkehrsmittel,</i>	9
<i>Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 7: Infrastruktur, Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 8: Konfiguration Liegenschaft,</i>	17
<i>Abbildung 9: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert</i>	18
<i>Abbildung 10: Kontaminierung Lage der Liegenschaft markiert</i>	18
<i>Abbildung 11: Straßenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	19
<i>Abbildung 12: Schienenverkehr; Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	19
<i>Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert</i>	20
<i>Abbildung 14: Auszug aus Gefahrenlandkarte Lage der Liegenschaft markiert</i>	20
<i>Abbildung 15: Ansicht Straßentrakt</i>	21
<i>Abbildung 16: Planansicht Büro Top 1 Stiege 1, ggst. Büro näherungsweise grün markiert</i>	22
<i>Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft</i>	30
<i>Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte von Büros, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	34