

G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes,
unter besonderen Annahmen,
der Liegenschaft**



1150 Wien, Linke Wienzeile 272 / Hollergasse 1

**inneliegend in der Einlagezahl 1691, Katastralgemeinde 01306
Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus**

Bewertungsstichtag 23.06.2026

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



EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	RA Dr. Robert Klein als Insolvenzverwalter der LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH, FN 547102 Spiegelgasse 10, 1010 Wien
Bewertungsgegenstand	Liegenschaft 1150 Wien, Linke Wienzeile 272 / Hollergasse 1
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	23.06.2026
Gesamtgrundstücksgröße	gesamt 548 m² (lt. Grundbuchauszug)
Nutzfläche (Bestand)	ca. 1.432,79 m² (lt. Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien vom 18.09.1985)
Bewertungsmethodik	Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1802-3
Verkehrswert	rd. € 2.870.000,- (rd. € 2.200,00 / m ² Bestands-NF bzw. rd. € 1.440,00 / m ² NF inkl. DG-Ausbau)



Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 08.07.2026

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 – 15. Bezirk	7
2.1.2	Mikrostandort.....	9
2.2	rechtliche Situation/Eigentumssituation	11
2.2.1	Eigentumssituation	11
2.2.2	Wohnungseigentumsbegründung	15
2.3	Liegenschaft.....	18
2.4	Bebauung	22
2.4.1	Allgemeines	22
2.4.2	Ansichten.....	22
2.4.3	Gebäudebeschreibung	22
2.4.3.1	Allgemeinbereiche	22
2.4.3.2	Bestandseinheiten	23
2.4.4	Entwicklungspotential Dachgeschossausbau	24
2.4.5	Parkplatzschaffung	24
2.4.6	Ausstattung.....	24
2.4.7	Bau- und Erhaltungszustand.....	25
3	Gutachten.....	26
3.1	allgemeine Bewertungsgrundlagen	26
3.2	besondere Annahmen	29
3.3	Ermittlung Rechte und Lasten	30
3.4	Standortklassifizierung	31
3.5	Auftrag und Bewertungsverfahren	32
3.6	Wertermittlung über das Residualwertverfahren	34
3.6.1	Bewertungsansätze.....	34
3.6.2	Durchführung der Bewertung	53
4	BEWERTUNGSERGEBNIS	54
5	Beilagen.....	55
5.1	Fotodokumentation.....	55
5.2	Auszug aus der Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt wien vom 18.09.1985 (aus TZ 210/2019)	64
6	Abbildungsverzeichnis.....	72

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

RA Dr. Robert Klein
als Insolvenzverwalter der LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH, FN 547102
Spiegelgasse 10,
1010 Wien

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes, unter besonderen Annahmen,
der Liegenschaft 1150 Wien, Linke Wienzeile 272 / Hollergasse 1
inneliegend in der Einlagezahl 1691, Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht
Fünfhaus

1.3 Zweck

Insolvenzverfahren

1.4 Bewertungsstichtag

23.06.2026 – Tag der Befundaufnahme

1.5 Grundlagen und Unterlagen

Allgemein:

- Angebot per Mail am 30.06.2025
- Beauftragung per Mail am 04.08.2025
- Grundbuchauszug vom 08.07.2026
- Befundaufnahme durch den Sachverständigen Herrn Georg Flödl, MA MRICS REV sowie den Sachverständigenmitarbeiter Herrn Maximilian Gfrerer, MA MEd im Beisein von Frau Klein (Rechtsanwaltskanzlei Klein) am 23.06.2026
- Befundaufnahme durch den Sachverständigen Herrn Georg Flödl, MA MRICS REV am 01.09.2025
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien (www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/)
- Erhebungen auf der Homepage der Stadt Wien (<https://www.wien.gv.at/>)
- Erhebungen im digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen in der Kaufpreisdatenbank von ImmoUnited (Online-Abfragesoftware für die Grundstücksdatenbank der Republik Österreich)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)
- Erhebungen im digitalen Naturgefahrenkataster (www.hora.at)
- Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegienkreis
- Fotodokumentation

bauliche Unterlagen- Bauakteinsicht am 12.11.2026:

- Einreichplan für Bauliche Änderungen, Wohnungszusammenlegungen und Raum-Umwidmungen im Haus 1150 Wien, Linke Wienzeile 272v on Expander Architekten ZT GmbH vom 02.11.2016 im Maßstab 1:100
- Bestandsplan über das bestehende Wohnhaus in 1150 Wien, Linke Wienzeile 272 im Maßstab 1:100 von Dipl.-Ing. Ewald Sodl vom 15.05.1991

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bewertungsgutachten des Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS vom 02.01.2021

1.6 Vollständigkeitserklärung

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

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten 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.

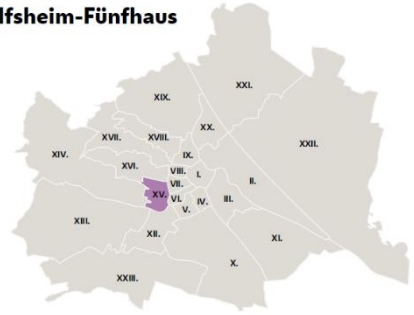
Literaturnachweis:

- 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 bestandsrechtliche 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

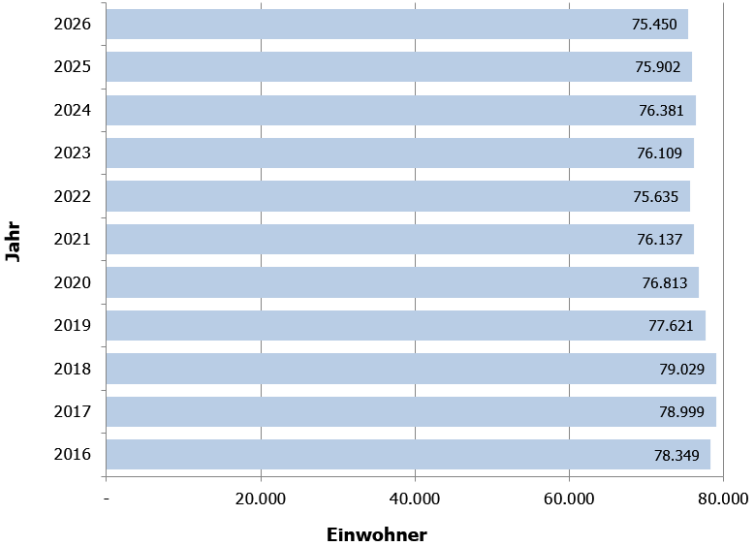
2.1 Lage der Liegenschaft

2.1.1 Makrostandort – 15. Bezirk²

Lage	15. Bezirk (Rudofsheim-Fünfhaus) westlich des Stadtzentrums gelegen erstreckt sich auf einem Gelände, das allmählich vom Gürtel und der Wientalfurche zur Schmelz-Terrasse ansteigt gilt aufgrund der Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk 15. Bezirk Rudofsheim-Fünfhaus  <i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³</i>
Fläche	rd. 3,9 km²
Begrenzung	<u>Westen:</u> Penzing (14. Bezirk), von Süden nach Norden: Schlossallee - Mariahilfer Straße - Winckelmannstraße - Linzer Straße - Johnstraße - Fenzlgasse - Beckmannngasse - Hütteldorfer Straße - Schanzstraße - westlich an der Ibsenstraße <u>Süden:</u> Meidling (12. Bezirk), Grenze verläuft entlang der linken Wienzeile und des südlichen Ufers des Wienflusses <u>Norden:</u> Ottakring (16. Bezirk), Bezirksgrenze verläuft entlang der Gablenzgasse <u>Nordosten:</u> Neubau (7. Bezirk), Bezirksgrenze entlang des Neubaugürtels <u>Südosten:</u> Mariahilf (6. Bezirk), Bezirksgrenze entlang des Mariahilfer Gürtels
Bezirksteile	Fünfhaus, Sechshaus, Braunnhirschen, Reindorf, Rustendorf und Rudofsheim

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

³ lt. www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf, Stand 2025

Bevölkerung	Bevölkerungsstand: 75.450 Einwohner (Stand 09.02.2026) Bevölkerungsentwicklung:  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2026</td><td>75.450</td></tr> <tr><td>2025</td><td>75.902</td></tr> <tr><td>2024</td><td>76.381</td></tr> <tr><td>2023</td><td>76.109</td></tr> <tr><td>2022</td><td>75.635</td></tr> <tr><td>2021</td><td>76.137</td></tr> <tr><td>2020</td><td>76.813</td></tr> <tr><td>2019</td><td>77.621</td></tr> <tr><td>2018</td><td>79.029</td></tr> <tr><td>2017</td><td>78.999</td></tr> <tr><td>2016</td><td>78.349</td></tr> </tbody> </table> <i>Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁴</i>	Jahr	Einwohner	2026	75.450	2025	75.902	2024	76.381	2023	76.109	2022	75.635	2021	76.137	2020	76.813	2019	77.621	2018	79.029	2017	78.999	2016	78.349
Jahr	Einwohner																								
2026	75.450																								
2025	75.902																								
2024	76.381																								
2023	76.109																								
2022	75.635																								
2021	76.137																								
2020	76.813																								
2019	77.621																								
2018	79.029																								
2017	78.999																								
2016	78.349																								
Bedeutendes / Sehenswertes	Bezirksmuseum Rudolfsheim-Fünfhaus, privates „Billardmuseum Weingartner“, Wiener Wasserwelt, Westbahnhof, Wiener Stadthalle, Kaiserin-Elisabeth-Spital der Stadt Wien, Märkte und Einkaufszentren (Schwendermarkt, Meiselmarkt, Lugner-City)																								

⁴ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2026 nach Gemeinden, Stand 09.02.2026

2.1.2 Mikrostandort

Lage	bewertungsgegenständliche Liegenschaft unmittelbar an der Linken Wienzeile im Süden des Bezirks gelegen
Linke Wienzeile	bis 1905 „Wienstraße“, davor bis 1862 „Straße an der Wien“ ⁵
Umgebungs- verbauung	mehrgeschossige Zinshäuser und Geschäftsgebäude
Erreichbarkeit für Individualverkehr	von der Wiener Innenstadt (Stephansplatz) über Wollzeile, Parkring, Schuberting, Kärntner Ring und Friedrichstraße sowie Linke Wienzeile gegenständliche Liegenschaft in ca. 18 Fahrminuten erreichbar A1 West Autobahn in ca. 15 Fahrminuten und A23 Südosttagente in ca. 20 Fahrminuten von der Liegenschaft erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<u>U-Bahn</u> : Station „Meidling Hauptstraße“ der Linie U4 ca. 5 bis 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt gelegen; Station „Längenfeldgasse“ der Linie U6 sowie U4 in ca. 15 Gehminuten erreichbar <u>Straßenbahn</u> : Haltestelle „Rudolfsheim, Anschützgasse“ der Linien 60 und 52 in ca. 15 Gehminuten erreichbar <u>Bus</u> : Haltestelle „Hollergasse“ der Linie 57A in ca. 5 Gehminuten erreichbar; Haltestelle „Meidling Hauptstraße“ der Linien 10A und 63A in ca. 5 Gehminuten erreichbar Zentrum (Stephansplatz) in rund 30 Fahrminuten öffentlich erreichbar

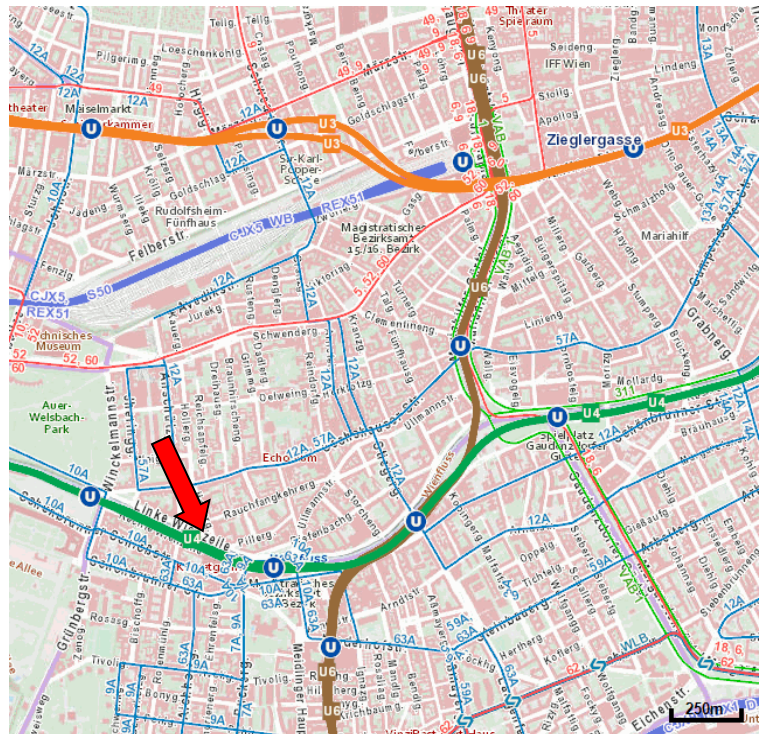
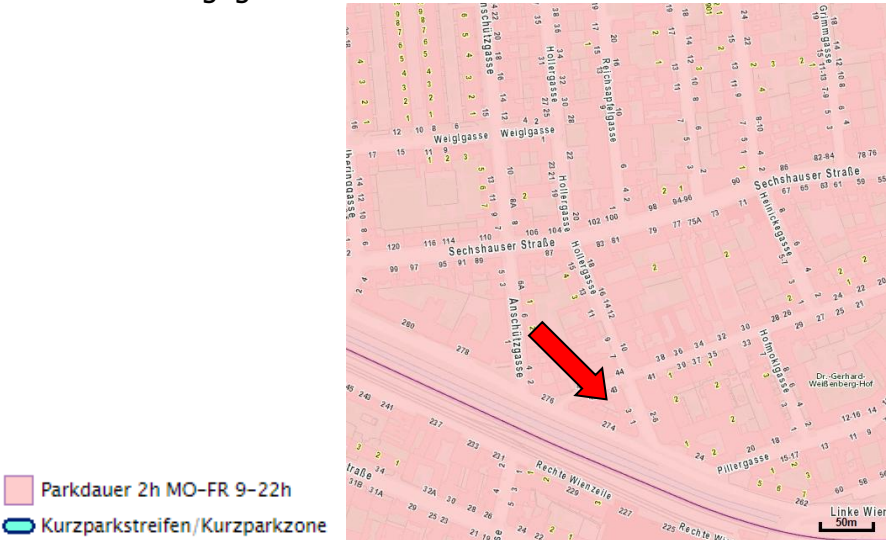
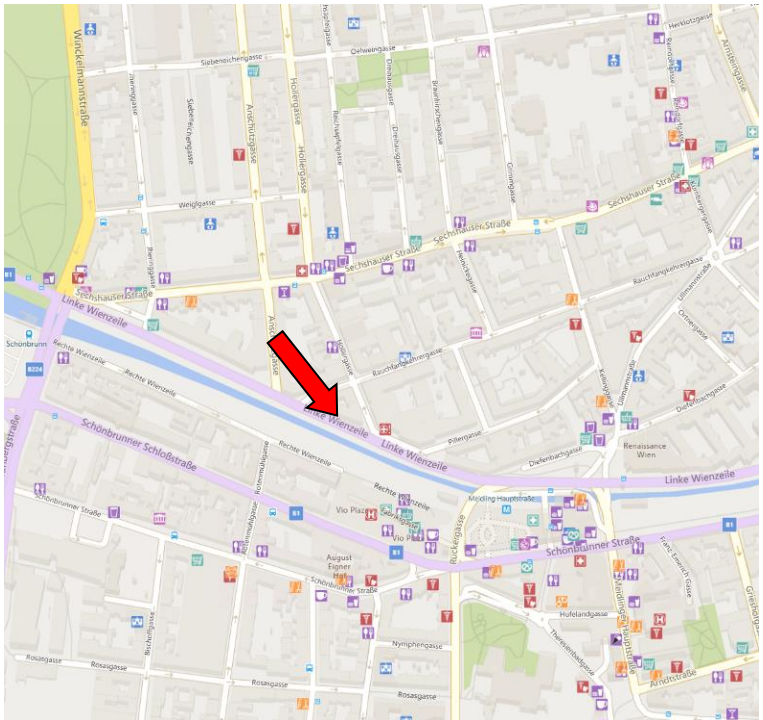


Abbildung 4: Lageplan öffentl. Verkehrsmittel,
Lage der Liegenschaft markiert⁶

⁵ lt. https://cityabc.at/index.php/Linke_Wienzeile, Stand 08.07.2026

⁶ lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 08.07.2026

Parkplatzsituation	Kurparkzone (Parkdauer 2h MO-FR 9-22h) im gegenständlichen Liegenschaftsbereich gegeben  Abbildung 5: Lageplan Parkplatzsituation, Lage der Liegenschaft markiert⁷
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüberhinausgehend Kindergärten/Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheke und diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung von der Liegenschaft entfernt  Abbildung 6: Infrastruktur⁸, Lage der Liegenschaft markiert
Naherholungsmöglichkeiten	Auer-Welsbach-Park und Schlosspark Schönbrunn mit binnen 5 bis 15 Minuten zu Fuß gut erreichbar

⁷ lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 10.07.2026

⁸ lt. www.immounited.com/IMMOMapping, Stand 10.07.2026

2.2 rechtliche Situation/Eigentumssituation

2.2.1 Eigentumssituation



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1691
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 5998/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1455	GST-Fläche	548	
	Bauf.(10)	493	
	Bauf.(20)	55	Linke Wienzeile 272 Hollergasse 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

58 ANTEIL: 35/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 210/1991 Wohnungseigentum an W 29

c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

59 ANTEIL: 52/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 210/1991 Wohnungseigentum an W 30/31

c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

60 ANTEIL: 50/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 35/1993 Wohnungseigentum an W 27/28

c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

61 ANTEIL: 41/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 35/1993 Wohnungseigentum an W 7/8

c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

62 ANTEIL: 30/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 35/1993 Wohnungseigentum an W 9

c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

63 ANTEIL: 46/1065

LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 35/1993 Wohnungseigentum an W 10/11

- c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 64 ANTEIL: 59/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an Gassenladen mit 3 Magazinen
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 65 ANTEIL: 74/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 2834/1991 Wohnungseigentum an W 22/23/24
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 66 ANTEIL: 18/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 13
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 67 ANTEIL: 18/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 14
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 68 ANTEIL: 16/355
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 3/4
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 69 ANTEIL: 52/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 5/6
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 70 ANTEIL: 17/355
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 40/41
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 71 ANTEIL: 22/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 12
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 72 ANTEIL: 59/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 25/26
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 73 ANTEIL: 57/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 35/36
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04

- (4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 74 ANTEIL: 72/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 32/33/34
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 75 ANTEIL: 58/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 15/16
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 76 ANTEIL: 49/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 37/38
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 77 ANTEIL: 33/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 3401/1990 Wohnungseigentum an W 39
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 78 ANTEIL: 52/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 17/18
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 79 ANTEIL: 35/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 19
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- 80 ANTEIL: 54/1065
LNR Linke Wienzeile 272-274 Projekt GmbH (FN 547102m)
ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050
a 35/1993 Wohnungseigentum an W 20/21
c 1540/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
f 2521/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-04
(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)
- ***** C *****
- 1 a TZ eines anderen Gerichtes 9329/1880
DIENSTBARKEIT , kein höheres als ein dreistöckiges Gebäude
und keine Fabrik zu errichten, die mit Dampf oder größerer
Feuerung arbeitet oder übelriechende oder
gesundheitsschädliche Ausdünstungen verbreitet, für kk
Hofärar
- b 3106/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 970 GB Penzing (BG Hietzing)
- 2 a TZ eines anderen Gerichtes 1636/1918
REALLAST hinsichtlich eines Kellereinwurfschachtes für
Gemeinde Wien
- b 3106/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 970 GB Penzing (BG Hietzing)
- 25 a 1545/2021 Pfandurkunde 2021-02-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 11.808.000,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)
- c 1545/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1691 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 25
EZ 1677 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
- d 98/2025 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 35 Cg 4/25d)

27 a 685/2024
PFANDRECHT EUR 87.215,88
für Republik Österreich (St.Nr. 07 392/1751)
VORGEMERKT
b 1169/2025 Rechtfertigung

28 a 392/2025 Zahlungsbefehl 2024-04-05
PFANDRECHT vollstr EUR 9.450,83
samt Zinsen und Kosten laut Exekutionsbewilligung
2025-01-27, Antragskosten EUR 808,33
für Hausbetreuung Attensam GmbH (FN 266735h)
(69 E 257/25y - BG Innere Stadt Wien)

b 392/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1677 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 10
EZ 1691 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 28

29 a 944/2025 Bescheid 2023-03-20
PFANDRECHT vollstr EUR 908,14
Antragskosten EUR 94,50,
für Stadt Wien, vertr d.d. Magistratsdirektion der Stadt
Wien - Geschäftsbereich Recht (16 E 829/25m)

b 944/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1677 KG 01306 Rudolfsheim
EZ 1691 KG 01306 Rudolfsheim

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

Grundbuch 08.07.2026 13:28:39

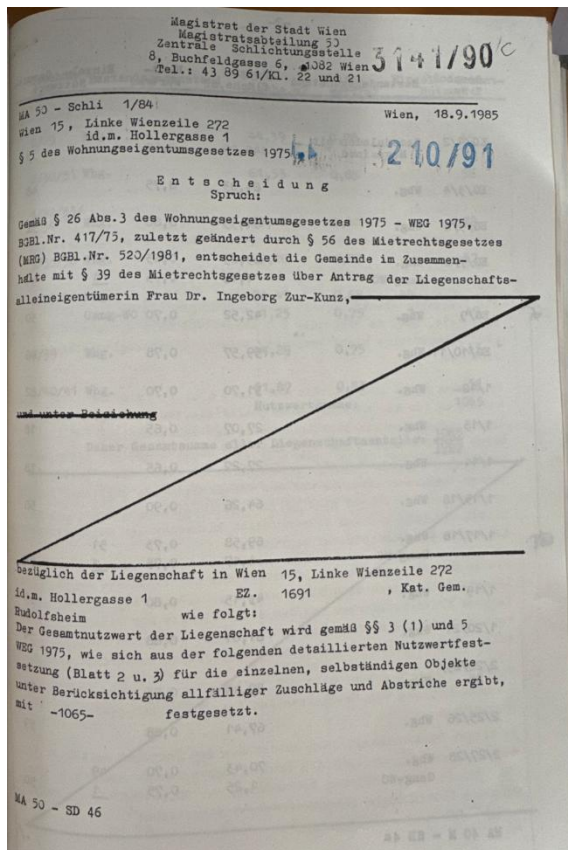
Im **A2-Blatt** sind keinerlei Eintragungen vorhanden.

Im **C-Blatt** sind die **Dienstbarkeit, kein höheres als ein dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen verbreitet für den KK Hofärrar, die Übertragung vorangehender Eintragungen aus der EZ 970 GB Penzing BG Hietzing, die Reallast hinsichtlich eines Kellereinwurfsschachtes für die Gemeinde Wien, ein Pfandrecht in Höhe von € 11.808.000,- für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (FN 99073x) mit Simultan haftender Liegenschaften EZ 1677 und einer Hypothekarklage (LG St. Pölten – 35 Cg – 4/25d), eine Vormerkung eines Pfandrechts für die Republik Österreich in Höhe von € 87.215,88 und zwei Zahlungsbefehle bzw. Bescheide zu Pfandrechten für die Stadt Wien sowie für die Hausbetreuung Attensam GmbH (FN 266734h) eingetragen.**

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

2.2.2 Wohnungseigentumsbegründung

An der gegenständlichen Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Ein Auszug aus der Nutzwertfeststellung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien vom 18.09.1985, welche unter anderem in der Tagebuchzahl 210/1991 verbüchert ist, wird nachfolgend dargestellt:



Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche,m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesam- Nutzwert
EG/1/2	Gassenladen mit 3 Magazinen	148,29	0,40		59
EG/3/4	Whg.	64,03	0,75		48
EG/5/6	Whg.	64,55	0,80		52
EG/7/8	Whg. Gang-WC	63,23 1,19	0,63 0,75	40 1	41
EG/9	Whg.	42,52	0,70		30
EG/10/11	Whg.	59,57	0,78		46
1/12	Whg.	31,70	0,70		22
1/13	Whg.	27,07	0,65		18
1/14	Whg.	27,27	0,65		18
1/15/16	Whg.	64,26	0,90		58
1/17/18	Whg. Gang-WC	69,58 1,17	0,73 0,75	51 1	52
1/19	Whg.	43,15	0,80		35
1/20/21	Whg.	61,01	0,88		54
2/22/23/ 24	Whg.	89,49	0,83		74
2/25/26	Whg.	67,41	0,88		59
2/27/28	Whg. Gang-WC	70,43 1,25	0,70 0,75	49 1	50

MA 40 M - SD 4a

-3-

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
2/29	Whg.	44,39	0,78		35
2/30/31	Whg.	61,53	0,85		52
3/32/33/ 34	Whg.	89,40	0,80		72
3/35/36	Whg.	67,26	0,85		57
3/37/38	Whg.	70,49	0,68	48	
	Gang-WC	1,25	0,75	1	49
3/39	Whg.	44,29	0,75		33
3/40/41	Whg.	61,87	0,83		51
	Nutzwertsumme:				1065
	Daher Gesamtsomme aller Liegenschaftsteile:				1065

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller begehren mit Schreiben vom 12.4.1984 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

~~Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigegeben.~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 9.9.1985 Zl. MA 40 - M - 611/84 die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6 u. 7 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens gemäß § 45 Abs. 1 WEG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 18.9.1985 keine Einwendungen vorgebracht.

MA 50 - SD 46

auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/15 - Linke Wienzeile 272/1/83 vom 30.9.1983 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbständige Wohnungen oder selbständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
22 Wohnungen	22	
1 Gassenladen mit 3 Magazinen	1	
Büros:		
Lagerräume:		
Garagen mit mehreren Stellplätzen		
Garagen mit mehreren Stellplätzen		
Garagen mit mehreren Stellplätzen		

auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mitigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
25 Kellerabteile		25
Hochbodenräume:		
Balkone		
Terrassen		
Loggien		
Garagen mit mehreren Stellplätzen		
Wohnstehplätze im Freien		
Gartenstehplätze		
4 Gang-WC	4	

Ermittlung der Nutzwerte/m²

für die Liegenschaft 15., Linke Wienzeile 272
EZ 1691 / Rudolfsheim

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Gassenladen mit Magazin im Keller			RNW = 0,40	
Whgen.	EG - 3. Stock		RNW = 1,0	(Haus ohne Lift, Whg. stehend aus Zl. Kü, Bad, VR)
		3/4	0,75	RNW -A) -E) -J) -K) +M) +N)
		5/6	0,80	RNW -A) -E)
		7/8	0,63	RNW -A) -D) -I) -J)
		9	0,70	RNW -A) -G) -J)
		10/11	0,78	RNW -A) -H) -J) +M)
		12	0,70	RNW -F) -I) -J) -L)
		13/14	0,65	RNW -F) -I) -J) -E)
		15/16	0,90	RNW -E)
		17/18	0,73	RNW -D) -I) -J) +M)
		19	0,80	RNW -G) -J)
		20/21	0,88	RNW -H) -J) +M)
		22/23/24	0,83	RNW -B) -E) -K)
		25/26	0,88	RNW -B) -E)
		27/28	0,70	RNW -B) -D) -I) -J)
		29	0,78	RNW -B) -G) -J)
		30/31	0,85	RNW -B) -H) -J) +M)
		32/33/34	0,80	RNW -C) -E) -K)
		35/36	0,85	RNW -C) -E)
		37/38	0,68	RNW -C) -D) -I) -J)
		39	0,75	RNW -C) -G) -J)
		40/41	0,83	RNW -C) -H) -J) +M)
Gang-WC			RNW = 0,75	
			RNW = Regelnutzwert	
			MA 40 M - SD 3	

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Abstriche:				
A)	= 20%	f. EG-Lage		
B)	= 2,5%	f. Stockwerkslage ohne Lift (2. Stock)		
C)	= 5%	f. höhere Stockwerkslage ohne Lift (3. Stock)		
D)	= 10%	f. überwiegende Straßenlage Front Linke Wienzeile/Hollergasse		
E)	= 10%	f. überwiegende Straßenlage Front Linke Wienzeile		
F)	= 7,5%	f. tw. Straßenlage Front Linke Wienzeile		
G)	= 10%	f. überwiegende Straßenlage Front Hollergasse		
H)	= 5%	f. tw. Straßenlage Front Hollergasse		
I)	= 10%	f. fehlendes WC im Wohnungsverband		
J)	= 10%	f. fehlendes Bad		
K)	= 5%	f. Gangküche		
L)	= 2,5%	f. fehlenden VR		
Zuschläge:				
M)	= 2,5%	f. Waschkraum bzw. Dusche		
N)	= 10%	f. Zentralheizung		

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietschlichtungsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft, das Gericht kann jedoch nicht mehr anrufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligen Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Frau Dr. Ingeborg Zur-Kunz
Brahmaplatz 4
1040 Wien (2-fach)
- 2) ~~alle Wohnungseigentumsbewerber~~ ~~Mitglieder des Wohnungseigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellungs-~~bestimmte(r)~~ bestimme(r)~~
zum Akt

Mit der aus 4 Bogen bestehenden mit 6 Stempelmarken versehenen Urschrift gleichlaufend

Bezirksgericht Fünftaus
1150 Wien, Sperrgasse 17
Wien, am 21. Jan. 1991

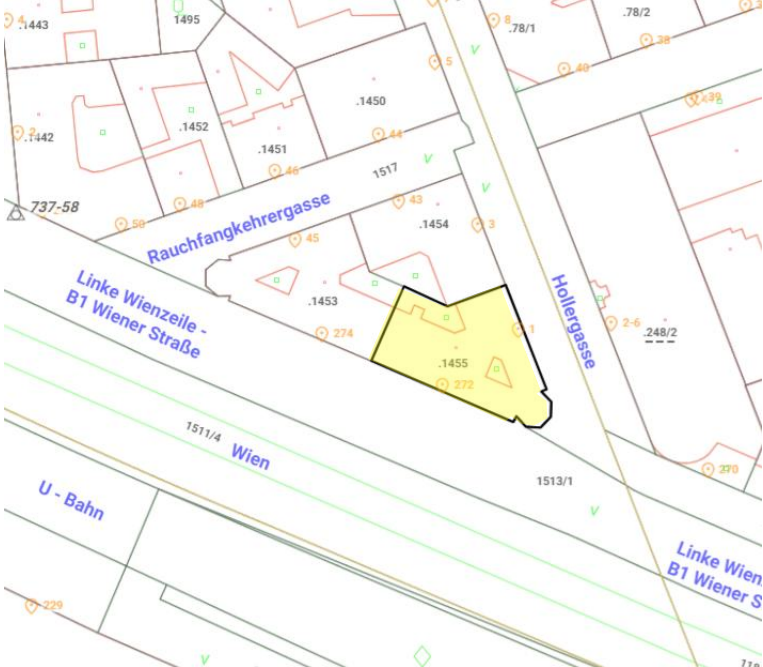
Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Hausl. ak

Für den Abteilungsleiter

Dr. Heindl
Magistratsrat

2.3 Liegenschaft

Gesamtgröße	<table><tr><th>GST-Nr.</th><th>Nutzung lt. Grundbuch</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>1455</td><td>Bauflächen (Gebäude)</td><td>493 m²</td></tr><tr><td></td><td>Bauflächen (Gebäudenebenflächen)</td><td>55 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Gesamtfläche</td><td>548 m²</td></tr></table> Abbildung 7: Grundstücksgröße	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	1455	Bauflächen (Gebäude)	493 m ²		Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	55 m ²	Gesamtfläche		548 m ²
GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche											
1455	Bauflächen (Gebäude)	493 m ²											
	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	55 m ²											
Gesamtfläche		548 m ²											
Konfiguration	 Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert												
Niveau	überwiegend eben												
Flächenwidmungs-/Bebauungsbestimmungen	Gemischtes Baugebiet ⁹ , Geschäftsviertel ¹⁰ , Bauklasse III ¹¹ , geschlossene Bauweise ¹² , BB4 ¹³ , BB7 ¹⁴												

⁹ 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

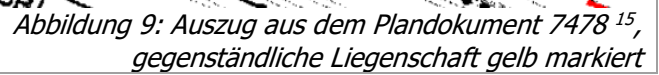
¹⁰ lt. § 6 Abs. 10 Bauordnung für Wien: „In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

¹¹ lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse III mindestens 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m zu betragen.

¹² § 76 Abs. 4 Bauordnung für Wien: „Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.“

¹³ lt. Plandokument PD7478: „Auf den mit BB 4 bezeichneten Flächen im Gemischten Baugebiet - Geschäftsviertel ist die Errichtung von Wohnungen erst ab einer Höhe der Fußbodenoberkante von 12 m über der anschließenden Verkehrsfläche zulässig.“

¹⁴ lt. Plandokument PD7478: „Für die mit BB 7 bezeichneten Grundflächen wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer lichten Höhe von 5 m über Straßenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche und der Raum darüber dem Bauland/gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel in Bauklasse III, geschlossene Bauweise zugeordnet wird.“



Laut Abfrage im digitalen Altlasten-Geoinformationssystem des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück **nicht verzeichnet**.



¹⁶ lt. <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>, Stand 08.07.2026

Lärmemission

Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums liegt für die gegenständliche Liegenschaft eine **Lärmbeeinträchtigung** durch den **Straßenverkehr an der Linken Wienzeile von >75 dB¹⁷** und an der **Hollergasse von 60-70 dB** vor. Es liegt eine **Lärmbeeinträchtigung** durch den **Schienenverkehr von 65-70 dB bzw. 55-65 dB** vor.

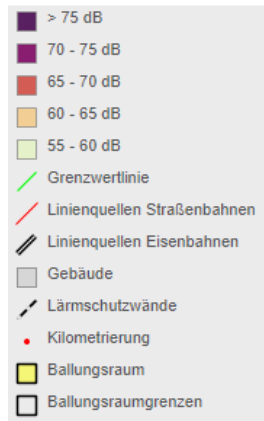


Abbildung 11: Straßenverkehr¹⁸,
Lage der Liegenschaft markiert

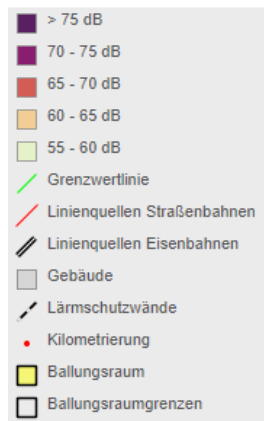


Abbildung 12: Schienenverkehr¹⁹,
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁷ 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).

¹⁸ lt. <https://maps.laerminfo.at/#>, Stand 08.07.2026

¹⁹ lt. <https://maps.laerminfo.at/#>, Stand 08.07.2026

Senderkataster

Laut Abfrage im **digitalen Senderkataster** befinden sich mehrere Sendeanlagen in der Umgebung der Liegenschaft. Die Nächstgelegenen werden wie folgt beschrieben:

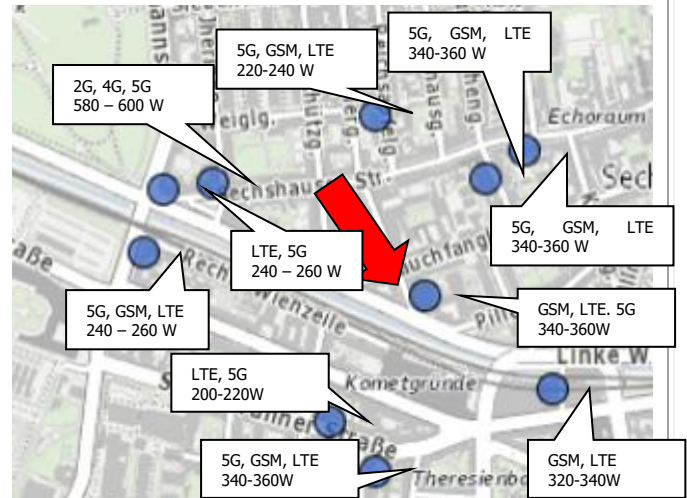


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster²⁰, Lage der Liegenschaft markiert

Naturgefahren

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass 48,18481° N; 16,32494° O; Datum: 08.07.2026

Seite 1 / 2

Abbildung 14: Auszug aus dem HORA-Pass²¹, Lage der Liegenschaft markiert

²⁰ lt. www.senderkataster.at, Stand 08.07.2026

²¹ lt. www.hora.gv.at, Stand 08.07.2026

2.4 Bebauung

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

2.4.1 Allgemeines

Art der Bebauung	Eck-Zinshaus
Baudaten	erbaut ca. 1899 ²²
Bauweise	geschlossene Bauweise, massiv
Geschoße	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.-3. Obergeschoß, Dachboden

2.4.2 Ansichten

Straßenansicht	glatte, weitgehend schmucklose Fassade, Sockelzone (Erdgeschoß) farblich abgesetzt und mit Sockelgesims, im Erdgeschoß Geschäftsportale bzw. -lokale, an der abgeschrägten Gebäudeecke oktogonaler Eckturm mit zinnenartiger Attikabekrönung (Zinnenkranz), im linken Fassadenteil straßenseitig Dreiecksgiebel, in den Obergeschoßen schlichte, hochrechteckige Fensteröffnungen mit einfachen Sohlbänken ohne Fensterverdachungen, profiliertes Kranzgesims (Hauptgesims) unter der Dachtraufe; deutliche Schadbilder im Sockel- und Erdgeschoßbereich (schadhafter Putz, Verschmutzung, Graffiti)
Hofansicht	glatte, verputzte Fassade (hell gestrichen), Ziegelmauerwerk bzw. teilweise freiliegender Ziegelsockel im unteren Fassadenbereich, holzverkleideter Verandavorbau (Erker) im Bereich des Zugangs, Holzlattenverkleidung im Sockelbereich, Fensterbestand gemischt – teils erneuerte Kunststoff- bzw. weiße Fenster, überwiegend jedoch alte Holzkastenfenster, verglaste Zugangstür mit Klingel-/Gegensprechanlage

2.4.3 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Kurzbeschreibung resultiert aus dem Ergebnis der Befundaufnahme. Es wurden die **allgemein zugänglichen Bereiche** sowie der **Dachboden** begangen.

2.4.3.1 Allgemeinbereiche

Eingangsbereiche	zweiflügeliges Eingangstor aus Metall mit Glaselementen, Gegensprechanlage vorhanden, Fliesenboden im Eingangsbereich, Stuckelemente an Wänden und Decken sowie Pilaster an den Wänden, Deckenbeleuchtung, Briefkästen am Ende des Eingangsbereich, Zugang ins allgemeine Stiegenhaus östlich des Eingangsbereichs angeordnet, direkter Durchgang in den nördlichen Innenhof
------------------	--

²² lt. SALZBERG Häuserkataster

Stiegenhaus	Steinfliesen in den Gängen, halb gewendelte Stiege mit Steinstufen, Metallgeländer, Holzhandlauf, Wände und Decken verputzt (renovierungsbedürftig),
Fenster	straßenseitig einflügelige Kunststofffenster mit Glasoberlichte
Lift	derzeit defekt und nicht zugänglich
Müllraum	kein geschlossener Müllraum
Innenhof	betoniert

2.4.3.2 Bestandseinheiten

Die Auflistung der Bestandseinheiten erfolgt mangels Zinsliste bzw. weiterer entsprechender Unterlagen anhand der im Bauakt ersichtlichen Planunterlagen. Hierbei wurde für das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der Bestandsplan von Dipl. Ing. Ewald Sodl vom 15.05.1991 herangezogen. Für das 2. Obergeschoss und das 3. Obergeschoss wurde der Einreichplan der Expander Architekten ZT GmbH vom 02.11.2016.

Kellergeschoss	- <u>Magazine und Kellerabteile</u>
Erdgeschoss	- <u>Wohnung Top 3/4</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 5/6</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 7</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 8</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 9</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 10</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 11</u> : leerstehend
1. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 12</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 13</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 14</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 15/16</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 17</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 18</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 19</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 20</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 21</u> : leerstehend
2. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 22</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 23/24</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 25</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 26</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 27</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 28/29</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 30/31</u> : leerstehend
3. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 32</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 33/34</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 35</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 36</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 37/38</u> : leerstehend - <u>Wohnung Top 39</u> : leerstehend

	- <u>Wohnung Top 40</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 41</u>: leerstehend
Dachgeschoss	- <u>Dachboden</u>

2.4.4 Entwicklungspotential Dachgeschossausbau

Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus wurde die erzielbare Bruttogeschoßfläche bzw. Nutzfläche aus dem Gutachten des Sachverständigen Ing. Mag. Hillinger, MRICS vom 02.01.2021 herangezogen. Dabei wird für die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft gemeinsam eine Nutzfläche für das Dachgeschoss von 1.137 m² ausgewiesen.

Um die für gegenständliche Liegenschaft erzielbare Nutzfläche im Dachgeschoss zu ermitteln, erfolgt eine Gewichtung anhand der Gebäudefläche lt. Grundbuch:

Nutzfläche DG lt. Gutachten Hillinger:	1.137 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 272	493 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 274	498 m²
Aufteilung anhand Gebäudefläche lt. Grundbuch	
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 272	566 m²
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 274	571 m²

Die Studie selbst wurde weder auftraggeberseitig noch seitens der Hausverwaltung vorgelegt, weshalb die Angaben mittels Messungen im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien plausibilisiert wurden.

2.4.5 Parkplatzschaffung

Lt. § 48. (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG) sind bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen. Lt. § 50 (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 sind für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Dabei ist ein Stellplatz jeweils nur für die volle Verhältniszahl zu berechnen (lt. § 50 (6) WGarG 2008). Im gegenständlichen Fall muss keine Ausgleichsabgabe bezahlt werden.

Berechnung Ausgleichsabgabe KFZ-Stellplatz

22 Bestandswohneinheiten	x	100 m ²	=	2.200,00 m ²
Nutzfläche Bestand				1.432,79 m ²
Nutzfläche Dachgeschoßausbau				408,04 m ²
Nutzfläche nach Ausbau				1.840,83 m ²
			Differenz	-359,17 m²

2.4.6 Ausstattung

Die Ausstattung der Allgemeinflächen des Gebäudes sowie die bewertungsrelevanten Einheiten werden aufgrund der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme anhand nachstehender Skala wie folgt qualifiziert:

Gebäude: durchschnittlich
Wohnungen: einfach und zweckdienlich

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

2.4.7 Bau- und Erhaltungszustand

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

renovierungsbedürftig sowie in Teilbereichen unbrauchbar

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

Zusammenfassend lässt sich der Bau- und Erhaltungszustand wie folgt darstellen:

Bereiche	Bau- und Erhaltungszustand				
	sehr gut	gut	durchschnittl. abgenutzt	renovierungsbedürftig	unbrauchbar
Fassaden				x	
Fenster				x	
Kellergeschoß				x	
Stiegenhaus				x	
Dach			x		

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 Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Der Wertermittlung 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 Projektwert 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 Baurestmassendeponie überschreitet.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die zur Verfügung gestellten 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 Projektwert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Projektwertes 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.
- Das vorhandene **Inventar, Einrichtungsgegenstände** und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet, sofern es sich nicht um fix verbundene Einrichtung handelt.

- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Zusätzlich wurde in das Archiv des Grundbuchs des Bezirksgerichts Fünfhaus Einsicht genommen. 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.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung der Gebäude bzw. der Bestandseinheiten 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.“²³

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden Abweichungen hinsichtlich der Nutzflächen von der Nutzwertfeststellung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien vom 18.09.1985 (verbüchert u.a. in Tagebuchzahl 210/1991) festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Stand der Nutzwertfeststellung im Zuge der Sanierung wiederhergestellt wird.

Aufgrund des Zustands konnten einzelne Wohnungen nicht betreten werden. Es wird daher hinsichtlich aller Wohnungen von einem sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen.

Im Grundbuchauszug ist die Dienstbarkeit, kein höheres als ein dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen verbreitet zu Gunsten des **KK Hofärars seit 1880** eingetragen. Die Frage der Rechtsnachfolge und welche Auswirkungen sich daraus für die Dienstbarkeit ergeben, ist eine Rechtsfrage, welche vom Sachverständigen nicht abschließend beantwortet werden kann. Im Nachbargebäude konnte festgestellt werden, dass **dieselbe Dienstbarkeit in einem Grundbuchauszug aus dem Jahr 2019 noch vorhanden war, während sie in einem aktuellen Grundbuchauszug nicht mehr aufscheint**. Aus diesem Grund wird die besondere Annahme getroffen, dass diese **Dienstbarkeit nichtig bzw. löschungsfähig** ist und ein **Dachgeschossausbau** möglich ist.

Hinsichtlich eines möglichen **Dachgeschossausbaus** wurde die erzielbare Bruttogeschoßfläche bzw. Nutzfläche aus dem Gutachten des Sachverständigen Ing. Mag. Hillinger, MRICS vom 02.01.2021 herangezogen. Dabei wird für die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft (Grundstück Nr. 1453) gemeinsam eine Nutzfläche für das Dachgeschoss von 1.137 m² ausgewiesen. Um die für gegenständliche Liegenschaft erzielbare Nutzfläche im Dachgeschoss zu ermitteln, erfolgt eine Gewichtung anhand der Gebäudefläche lt. Grundbuch:

Nutzfläche DG lt. Gutachten Hillinger:	1.137 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 272	493 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 274	498 m²
Aufteilung anhand Gebäudefläche lt. Grundbuch	
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 272	566 m²
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 274	571 m²

²³ lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

Die Studie selbst wurde weder auftraggeberseitig noch seitens der Hausverwaltung vorgelegt, weshalb die Angaben mittels Messungen im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien plausibilisiert wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

3.3 Ermittlung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** sind keinerlei Eintragungen vorhanden.

Im **C-Blatt** ist die **Dienstbarkeit, kein höheres als ein dreistöckiges Gebäude und keine Fabrik zu errichten, die mit Dampf oder größerer Feuerung arbeitet oder übelriechende oder gesundheitsschädliche Ausdünstungen verbreitet für den KK Hofärar, die Übertragung vorangehender Eintragungen aus der EZ 970 GB Penzing BG Hietzing, die Reallast hinsichtlich eines Kellereinwurfschachtes für die Gemeinde Wien, ein Pfandrecht in Höhe von € 11.808.000,- für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (FN 99073x) mit Simultan haftender Liegenschaften EZ 1677 und einer Hypothekarklage (LG St. Pölten – 35 Cg – 4/25d), eine Vormerkung eines Pfandrechts für die Republik Österreich in Höhe von € 87.215,88 und zwei Zahlungsbefehle bzw. Bescheide zu Pfandrechten für die Stadt Wien sowie für die Hausbetreuung Attensam GmbH (FN 266734h) eingetragen.**

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

Es erfolgt die **Bewertung** einer **(geld)-lastenfreien Liegenschaft**.

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		x		
Nähe zum Stadtzentrum		x		x		
Standortimage					x	
Eignung für Wohnzwecke				x		

durchschnittliche Wohnlage im 15. Bezirk

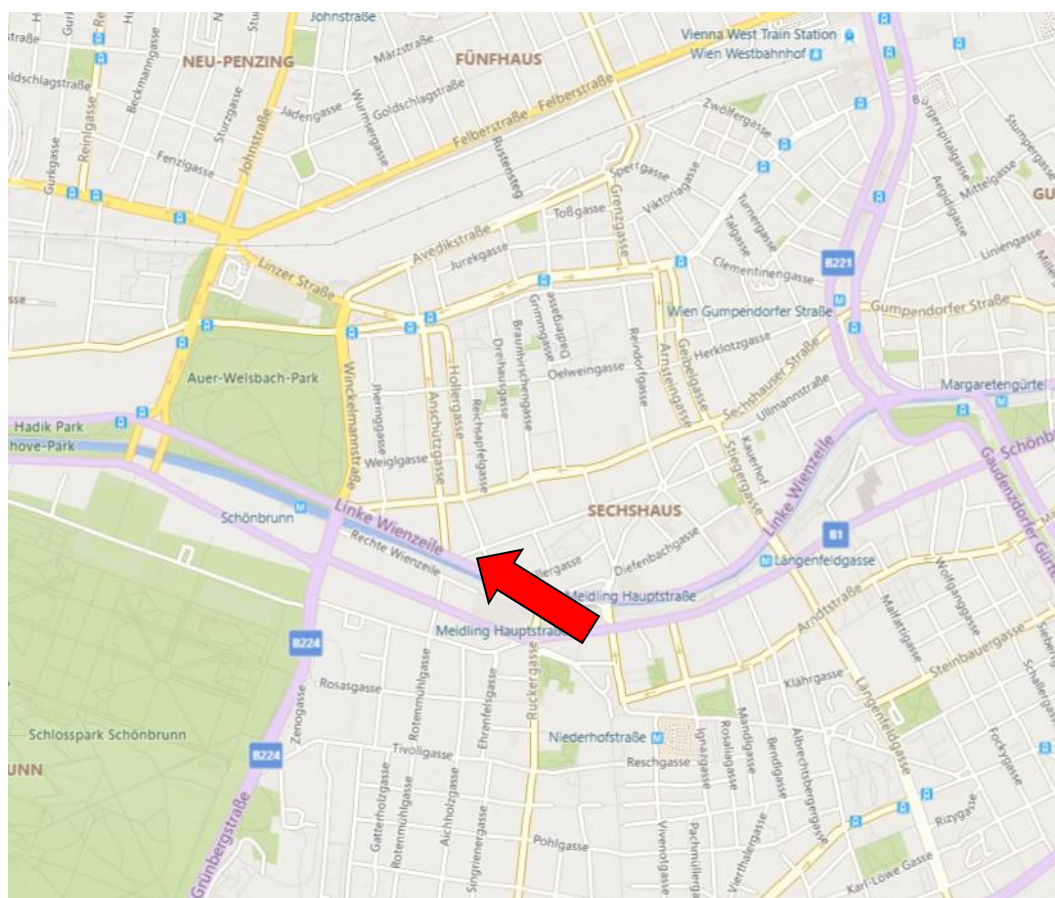


Abbildung 15: Mikrolage der Liegenschaft²⁴

²⁴ lt. <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 16.07.2026

3.5 Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter besonderen Annahmen.**

§ 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 Wertermittlungstichtag 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.“*²⁵

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis ist zur **Ermittlung des angemessenen/ tragfähigen Liegenschaftswertes** (inkl. Gewinnkomponente bei erlösbringender Nutzung eines Grundstücks) die Anwendung des **Residualwertverfahrens** vorgesehen.

Das Residualwertverfahren wird zur Ermittlung des **tragfähigen Liegenschaftswertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt.

*„Tragfähiger Liegenschaftswert: kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.“*²⁶

²⁵ lt. ÖNORM B 1802-1, 2022-03-01

²⁶ lt. ÖNORM B 1802-3

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum. Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Verkaufspreise der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet.

Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum**, aus dem sich der **tragfähige Bodenwert errechnet**.

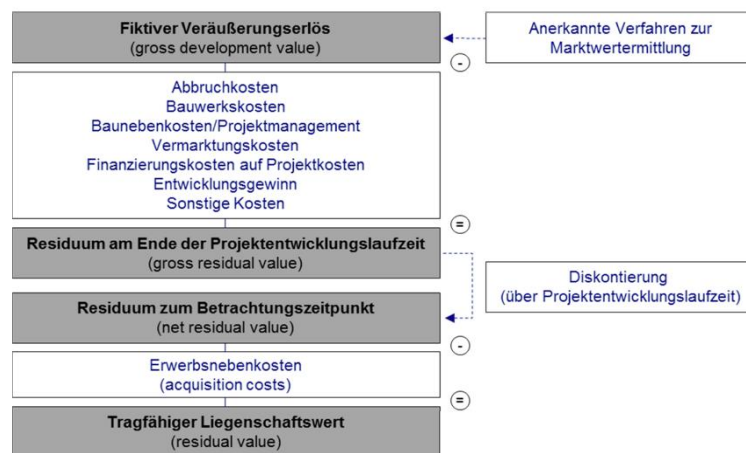


Abbildung 16: Ablaufschema Residualwertverfahren²⁷

Zur **Ermittlung von angemessenen Verkaufspreisen von leerstehenden Einheiten** ist nach herrschender Lehre und Praxis die **Vergleichswertmethode** heranzuziehen.

Im § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Begriff des Vergleichswertes, wie folgt normiert:

„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.

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.“

Datenquellen für Grundstücksvergleichswerte:

Vergleichswerterhebungen,

Erhebungen in der digitalen Kaufpreisdatabank von www.immounited.com

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegenkreis

²⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6 Wertermittlung über das Residualwertverfahren

3.6.1 Bewertungsansätze

Die zum Ansatz gebrachten Kosten bzw. %-Sätze basieren einerseits auf den Erfahrungswerten des Sachverständigen und andererseits auf den durchgeführten Erhebungen bei Bauunternehmungen und Architekten.

Flächen: Die Nutzflächen der Einheiten werden der Nutzwertfeststellung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien vom 18.09.1985 (verbüchert u.a. in Tagebuchzahl 210/1991) entnommen.

Hinsichtlich des **Dachgeschossausbaus** wurde die erzielbare Bruttogeschoßfläche bzw. Nutzfläche aus dem Gutachten des Sachverständigen Ing. Mag. Hillinger, MRICS vom 02.01.2021 herangezogen. Dabei wird für die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft gemeinsam eine Nutzfläche für das Dachgeschoss von 1.137 m² ausgewiesen. Um die für gegenständliche Liegenschaft erzielbare Nutzfläche im Dachgeschoss zu ermitteln, erfolgt eine Gewichtung anhand der Gebäudefläche lt. Grundbuch:

Nutzfläche DG lt. Gutachten Hillinger:	1.137 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 272	493 m²
Gebäudefläche lt. Grundbuch Linke Wienzeile 274	498 m²
Aufteilung anhand Gebäudefläche lt. Grundbuch	
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 272	566 m²
ergibt Nutzfläche DG f. Linke Wienzeile 274	571 m²

Die Studie selbst wurde weder auftraggeberseitig noch seitens der Hausverwaltung vorgelegt, weshalb die Angaben mittels Messungen im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien plausibilisiert wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

fiktiver Veräußerungserlös: „Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit“²⁸

Es wurden **Vergleichswerte** für **bestandsfreie, sanierte Wohnungen sowie Erstbezugs-Dachgeschosswohnungen** sowie für **bestandfreie Lagerabteile (für das Geschäftslokal bzw. Lager im KG („Gassenladen mit 3 Magazinen“))** herangezogen. Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

²⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes situiert. Für die Wohnungen wurden tatsächliche Verkaufspreise von Vergleichsobjekten im 15. Bezirk herangezogen. Eine Anpassung hinsichtlich der Lagequalität wird nach Einschätzung des Sachverständigen vorgenommen, wobei die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten.

Wohnungen:

< 30 m²/ 30-60 m²/ 61-90 m²/ 91 - 130 m²/ > 130 m²

Lager:

< 30 m²/ 30-60 m²/ 61–100 m²/ > 100 m²

Zeitraum: Es erfolgt eine zeitliche Anpassung der Vergleichswerte für Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk mit sehr gutem Wohnwert. Hinsichtlich des Geschäftslokals im KG („Gassenladen mit 3 Magazinen“) kann mangels Daten keine Aussage über den Einfluss des Faktors Zeit auf den Preis getroffen werden, weshalb eine jährliche Preissteigerung von 2% unterstellt wird.

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert bis 100 m²		
Jahr	€/ m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Freiflächen und Zubehör: Das Vorhandensein von Freiflächen sowie von Kellerabteilen wird in 3 %- Schritten berücksichtigt.

Geschoßlage: Für Erdgeschosswohnungen liegen nicht ausreichende Vergleichswerte in zeitlicher Nähe vor. Es werden teilweise Wohnungen aus Obergeschoßen als Vergleichswerte herangezogen und mit einem Abschlag von 10%²⁹ bereinigt.

Maisonette: Für Maisonettwohnungen wird aufgrund schlechterer Grundrisslösung ein Abschlag von 3 %³⁰ getätigt.

²⁹ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4.Auflage, S.74

³⁰ lt. ÖNORM B 1802-3

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³¹

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

³¹ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg.,2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

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. Die 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.³²

³² lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207

Lage der Vergleichsobjekte für Lager im KG

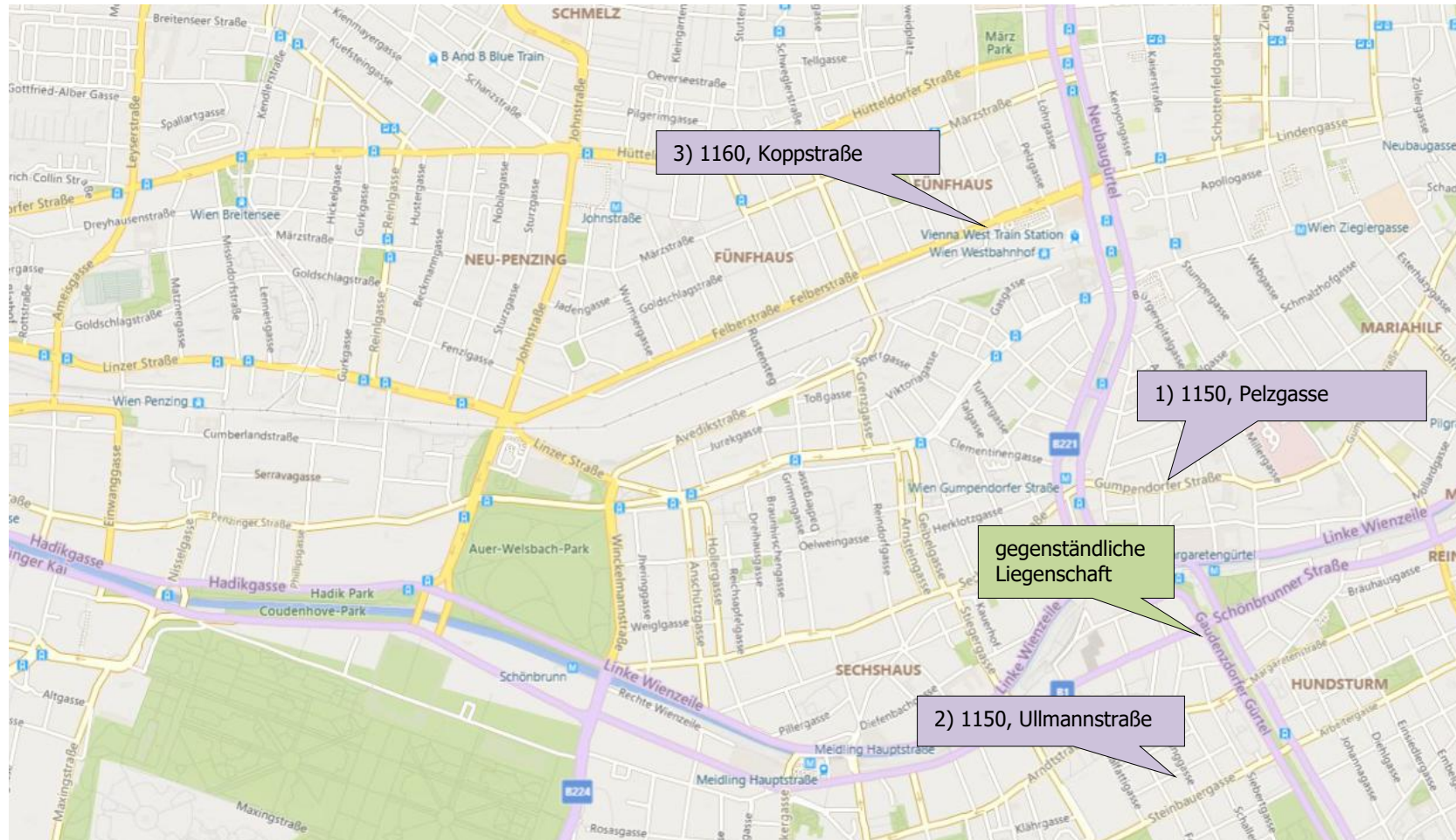


Abbildung 17: Lage der Vergleichsobjekte³³, Aufbereitung durch SV Flödl

³³ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.07.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliches, leerstehendes Lager („Gassenladen mit 3 Magazinen“) im KG

Bereinigung auf Lager im KG (Top 1/ 2)															
lfd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis / m²	Adresse	Zustand Gebäude	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Zustand	Bereinigung Geschoß	Bereinigung Zeitraum	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	04/2020	58,78 m²	€ 117.100,00	€ 1.992,17	1150, Pelzgasse	durchschnittlich	EG	0,00%	-6,00%	-6,00%	-5,00%	+12,62%	-4,38%	€ 1.904,84	€ 1.904,84
2	01/2023	51,34 m²	€ 70.000,00	€ 1.363,46	1150, Ullmannstraße	gut	Souterrain	+3,00%	-6,00%	-12,00%	0,00%	+6,12%	-8,88%	€ 1.242,40	€ 1.242,40
3	02/2020	52,06 m²	€ 91.336,03	€ 1.754,44	1160, Koppstraße	sehr gut	Souterrain	+6,00%	-6,00%	-18,00%	0,00%	+12,62%	-5,38%	€ 1.659,98	€ 1.659,98
														Durchschnittswert bereinigt	€ 1.602,41
														Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest	€ 1.602,41
														Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest gerundet	€ 1.600,00

Bereinigung Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl.
Lagergröße	Lager
< 30 m²	-9%
30 - 60 m²	-6%
61 - 100 m²	-3%
> 100 m²	0%

Bereinigung Zeitraum: Bereinigung jährlich mit 2 % nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Zustand:

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

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.163,25 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 1.041,56 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für Erstbezug Wohnungen im EG

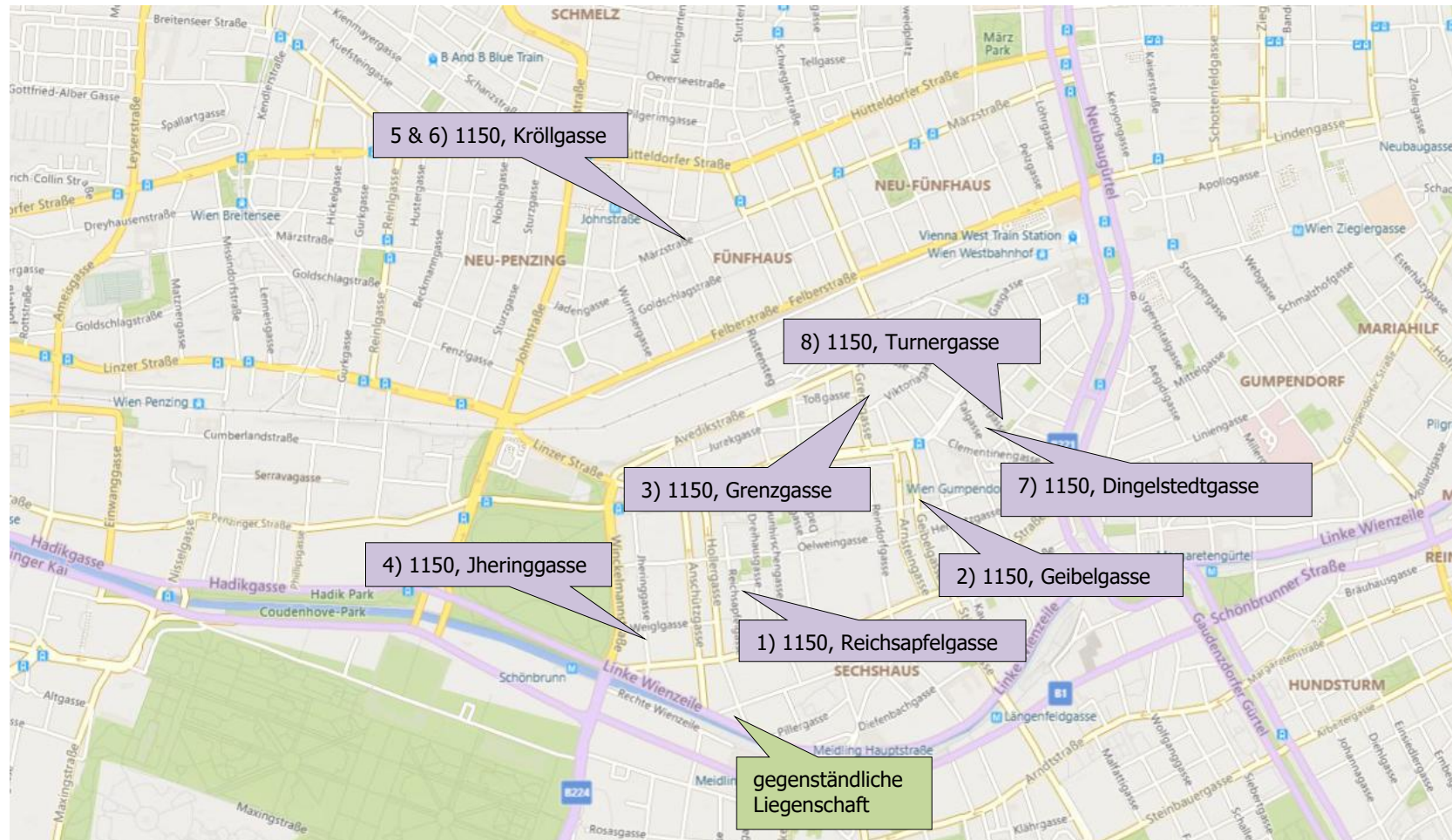


Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte³⁴, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁴ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.07.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche leerstehende Wohnungen im Erdgeschoß:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Erdgeschoss zw. 61 m² - 90 m²																
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Maisonette	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	05/2025	71,53 m²	€ 364.803,00	€ 5.100,00	1150 Wien, Reichsapfelgasse	Kellerabteil	1. OG	-6,00%	0,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-17,57%	€ 4.204,18	€ 4.204,18
2	09/2025	78,04 m²	€ 359.000,00	€ 4.600,21	1150 Wien, Geibelgasse	kein Kellerabteil	Mezzanin	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-4,57%	€ 4.390,20	€ 4.390,20
3	12/2025	55,71 m²	€ 240.000,00	€ 4.308,02	1150 Wien, Grenzgasse	Garten 17,92 m²; Kellerabteil	EG	-6,00%	-3,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-12,00%	-19,57%	€ 3.465,15	€ 3.465,15
4	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	0,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-11,57%	€ 4.810,16	€ 4.810,16
5	03/2026	46,32 m²	€ 232.000,00	€ 5.008,64	1150 Wien, Kröllgasse	/	EG	-6,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	€ 4.557,86	€ 4.557,86
6	04/2026	49,19 m²	€ 339.000,00	€ 6.891,64	1150 Wien, Kröllgasse	Balkon 14,15 m²	1. OG	-6,00%	-3,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-25,00%	€ 5.168,73	€ 5.168,73
7	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dinkelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	-3,00%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-15,67%	€ 3.574,04	€ 3.574,04
8	04/2024	91,22 m²	€ 411.000,00	€ 4.505,59	1150 Wien, Turnergasse	Balkon 7,68 m²; Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+3,00%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	-15,67%	€ 3.799,59	€ 3.799,59
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Erdgeschoss															€ 4.246,24	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss															€ 4.246,24	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss gerundet															€ 4.250,00	

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Wohnungsgröße	
< 30 m²	-6%
30 - 60 m²	-3%
61-90 m²	0%
91-130 m²	+3%
> 130 m²	+6%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Erdgeschoss	0%
Obergeschoss	-10%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
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%
Kellerabteil	-3%
kein Kellerabteil	0%

Bereinigung Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert bis 100 m²		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 4.246,24
Median	€ 4.297,19
Standardabweichung	564,5854606
Variationskoeffizient v	0,13

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 5.732,42 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.760,05 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Erdgeschoss zw. 30 m² - 60 m²																
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/ m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Maisonette	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	05/2025	71,53 m²	€ 364.803,00	€ 5.100,00	1150 Wien, Reichsapfelgasse	Kellerabteil	1. OG	-6,00%	+3,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-14,57%	€ 4.357,18	€ 4.357,18
2	09/2025	78,04 m²	€ 359.000,00	€ 4.600,21	1150 Wien, Geibelgasse	kein Kellerabteil	Mezzanin	-6,00%	+3,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-1,57%	€ 4.528,20	€ 4.528,20
3	12/2025	55,71 m²	€ 240.000,00	€ 4.308,02	1150 Wien, Grenzgasse	Garten 17,92 m²; Kellerabteil	EG	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-12,00%	-16,57%	€ 3.594,39	€ 3.594,39
4	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	+3,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-8,57%	€ 4.973,34	€ 4.973,34
5	03/2026	46,32 m²	€ 232.000,00	€ 5.008,64	1150 Wien, Kröllgasse	/	EG	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	€ 4.708,12	€ 4.708,12
6	04/2026	49,19 m²	€ 339.000,00	€ 6.891,64	1150 Wien, Kröllgasse	Balkon 14,15 m²	1. OG	-6,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-22,00%	€ 5.375,48	€ 5.375,48
7	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dinkelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	0,00%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-12,67%	€ 3.701,18	€ 3.701,18
8	04/2024	91,22 m²	€ 411.000,00	€ 4.505,59	1150 Wien, Turnergasse	Balkon 7,68 m²; Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+6,00%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	-12,67%	€ 3.934,75	€ 3.934,75
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Erdgeschoss														€ 4.396,58		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss														€ 4.396,58		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss gerundet														€ 4.400,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnungsgröße	Wohnung
< 30 m²		-3%
30 - 60 m²		0%
61-90 m²		+3%
91-130 m²		+6%
> 130 m²		

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Erdgeschoss	0%
Obergeschoss	-10%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Zubehör	Wohnung
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%
Kellerabteil		-3%
kein Kellerabteil		0%

Bereinigung Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 4.396,58
Median	€ 4.442,69
Standardabweichung	586,0033203
Variationskoeffizient v	0,13

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 5.732,42 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.760,05 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für sanierte Erstbezug-Wohnungen im OG

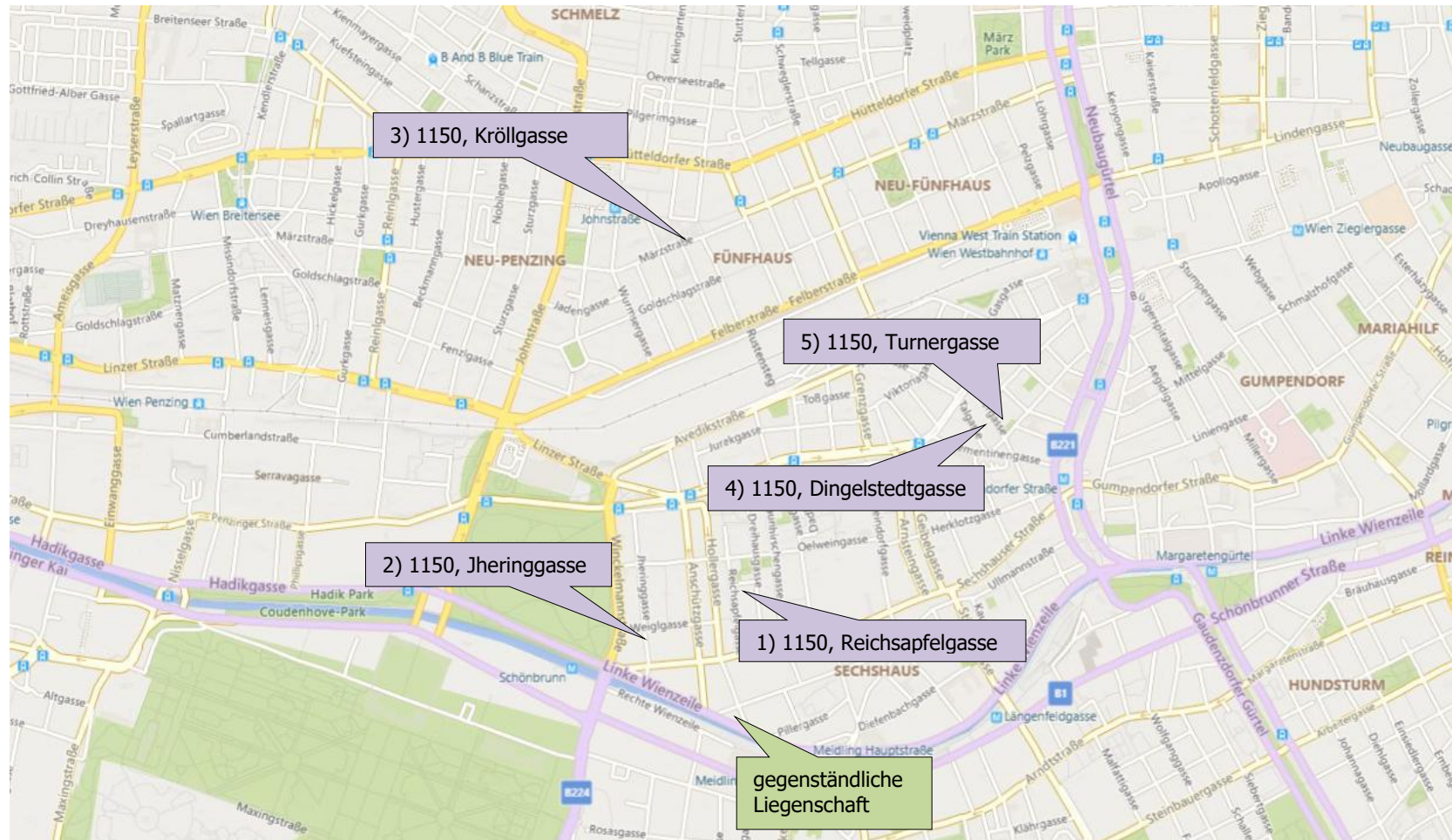


Abbildung 19: Lage der Vergleichsobjekte³⁵, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁵ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.07.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche sanierte Obergeschoßwohnungen:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß zw. 61 m² - 90 m²																
lfd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Maisonette	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	05/2025	71,53 m²	€ 364.803,00	€ 5.100,00	1150 Wien, Reichsapfelgasse	Kellerabteil	1. OG	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-7,57%	€ 4.714,18	€ 4.714,18
2	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-1,57%	€ 5.354,08	€ 5.354,08
3	04/2026	49,19 m²	€ 339.000,00	€ 6.891,64	1150 Wien, Kröllgasse	Balkon 14,15 m²	1. OG	-6,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-15,00%	€ 5.857,90	€ 5.857,90
4	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dingelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	-3,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-5,67%	€ 3.997,85	€ 3.997,85
5	04/2024	91,22 m²	€ 411.000,00	€ 4.505,59	1150 Wien, Turnergasse	Balkon 7,68 m²; Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+3,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	-5,67%	€ 4.250,15	€ 4.250,15
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.834,83		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.834,83		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet														€ 4.830,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Wohnungsgröße	
< 30 m²	-6%
30,1 - 60 m²	-3%
60,1 - 90 m²	0%
91-130 m²	+3%
> 130 m²	+6%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Ergeschoss	+10%
Obergeschoss	0%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
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%
Kellerabteil	-3%
kein Kellerabteil	0%

Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 4.834,83
Median	€ 4.714,18
Standardabweichung	688,9463987
Variationskoeffizient v	0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.527,02 - Werte darüber werden ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.142,64 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß zw. 30 m² - 60 m²																
lfd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Maisonette	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	05/2025	71,53 m²	€ 364.803,00	€ 5.100,00	1150 Wien, Reichsapfalgasse	Kellerabteil	1. OG	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-7,57%	€ 4.714,18	€ 4.714,18
2	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-1,57%	€ 5.354,08	€ 5.354,08
3	04/2026	49,19 m²	€ 339.000,00	€ 6.891,64	1150 Wien, Kröllgasse	Balkon 14,15 m²	1. OG	-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-12,00%	€ 6.064,65	€ 6.064,65
4	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dingelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	0,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-2,67%	€ 4.125,00	€ 4.125,00
5	04/2024	91,22 m²	€ 411.000,00	€ 4.505,59	1150 Wien, Turnergasse	Balkon 7,68 m²; Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+6,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	-2,67%	€ 4.385,31	€ 4.385,31
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.928,64		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.928,64		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet														€ 4.930,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj. Wohnung	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 30 m²	-3%
30,1 - 60 m²	0%
60,1 - 90 m²	+3%
91-130 m²	+6%
> 130 m²	+9%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Ergeschoss	+10%
Obergeschoss	0%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj. Zubehör	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
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%
Kellerabteil	-3%
kein Kellerabteil	0%

Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 4.928,64
Median	€ 4.714,18
Standardabweichung	701,2211409
Variationskoeffizient v	0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.653,67 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.203,62 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß <30 m²																
lfd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/ m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zeitraum	Bereinigung Maisonette	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	05/2025	71,53 m²	€ 364.803,00	€ 5.100,00	1150 Wien, Reichsapfelgasse	Kellerabteil	1. OG	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-7,57%	€ 4.714,18	€ 4.714,18
2	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-1,57%	€ 5.354,08	€ 5.354,08
3	04/2026	49,19 m²	€ 339.000,00	€ 6.891,64	1150 Wien, Kröllgasse	Balkon 14,15 m²	1. OG	-6,00%	+3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	€ 6.271,40	€ 6.271,40
4	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dingelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+3,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	+0,33%	€ 4.252,14	€ 4.252,14
5	04/2024	91,22 m²	€ 411.000,00	€ 4.505,59	1150 Wien, Turnergasse	Balkon 7,68 m²; Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+9,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	+0,33%	€ 4.520,48	€ 4.520,48
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Obergeschoß														€ 5.022,46		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß														€ 5.022,46		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet														€ 5.020,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj. Wohnungsgröße	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 30 m²	0%
30,1 - 60 m²	+3%
60,1 - 90 m²	+6%
91-130 m²	+9%
> 130 m²	+12%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Ergeschoss	+10%
Obergeschoss	0%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj. Zubehör	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
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%
Kellerabteil	-3%
kein Kellerabteil	0%

Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung in Bezug auf 2026
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 5.022,46
Median	€ 4.714,18
Standardabweichung	722,5275463
Variationskoeffizient v	0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.780,31 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.264,60 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für Erstbezug-Dachgeschosswohnungen

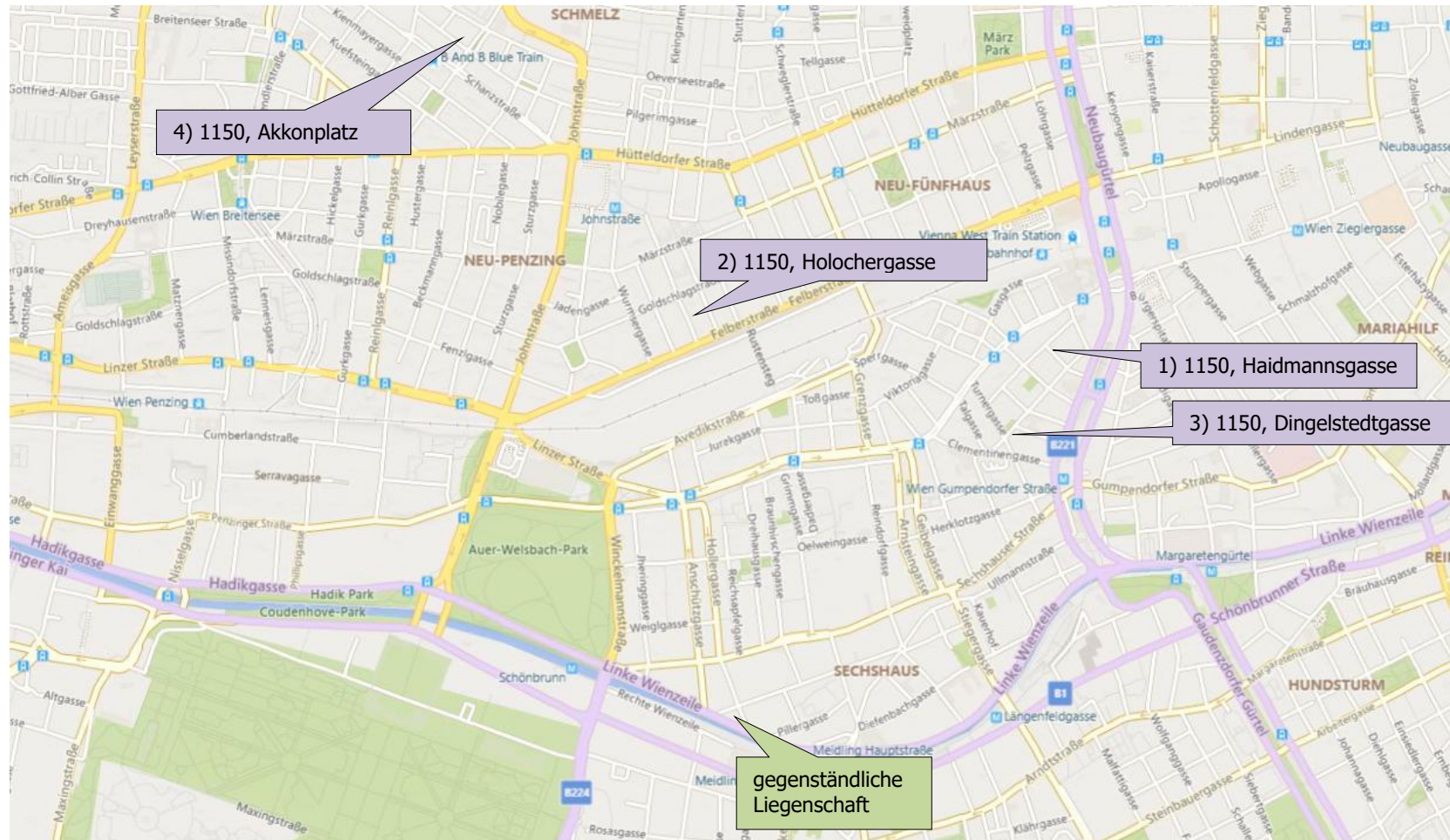


Abbildung 20: Lage der Vergleichsobjekte³⁶, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁶ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.07.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf Erstbezug-Dachgeschosswohnungen

Bereinigung auf Neubauwohnung im Dachgeschoß zw. 91 m² - 130 m², mit Freiflächen, mit Kellerabteil														
lfd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis / m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Größe	Bereinig. Maisonette	Bereinig. Zeitraum	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test *
1	01/2026	115,60 m²	825.000,00 €	7.136,68 €	1150, Haidmannsgasse	Terrasse 15,88 m²; kein Kellerabteil	1. & 2. DG	-3,00%	0,00%	+3,00%	0,00%	+0,00%	€ 7.136,68	€ 7.136,68
2	06/2025	157,91 m²	1.250.000,00 €	7.915,90 €	1150, Holochergasse	Terrassen 20,81 m²; Kellerabteil	1. DG	-3,00%	+3,00%	0,00%	+1,43%	+1,43%	€ 8.029,48	€ 8.029,48
3	02/2024	128,35 m²	707.500,00 €	5.512,27 €	1150, Dingelstedtgasse	Balkon 12,37 m²; Terrasse 31,25 m²; Kellerabteil	1. & 2. DG	-6,00%	0,00%	+3,00%	+6,33%	+3,33%	€ 5.695,86	€ 5.695,86
4	05/2025	93,78 m²	810.000,00 €	8.637,24 €	1150, Akkonplatz	Terrassen 37,04 m²; Kellerabteil	2. DG	-6,00%	0,00%	0,00%	+1,43%	-4,57%	€ 8.242,93	€ 8.242,93
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen Dachgeschoß													€ 7.276,24	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen Dachgeschoß													€ 7.276,24	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen Dachgeschoß gerundet													€ 7.280,00	

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl.
Wohnungsgröße	Wohnung
< 30 m²	-9%
30,1 - 60 m²	-6%
60,1 - 90 m²	-3%
91-130 m²	0%
> 130 m²	+3%

Bereinigung Zeitraum:

Erstbezug Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage im 15. Bezirk und sehr gutem Wohnwert		
Jahr	€/m²	Veränderung
2021	3.363,28 €	+18,62%
2022	3.466,50 €	+15,08%
2023	3.653,25 €	+9,20%
2024	3.751,85 €	+6,33%
2025	3.932,93 €	+1,43%
2026	3.989,36 €	

Mittelwert	€ 7.276,24
Median	€ 7.583,08
Standardabweichung	1002,365895
Variationskoeffizient v	0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 9.822,92 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.729,55 - Werte darunter werden ausgeschieden

Daraus ergeben sich folgende angemessene Verkaufspreise für die Bestandseinheiten:

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk	Bestandssituation	WNFL/NFL in m ²	Verkaufspreis/m ²	Verkaufspreis gesamt	Verkaufspreis gesamt gerundet
1/2	Gassenladen mit 3 Magazinen	KG	Leerstand	ca. 148,29 m ²	€ 1.600,00	€ 237.264,00	€ 237.300,00
3/4	Wohnung	EG	Leerstand	ca. 64,03 m ²	€ 4.250,00	€ 272.127,50	€ 272.100,00
5/6	Wohnung	EG	Leerstand	ca. 64,55 m ²	€ 4.250,00	€ 274.337,50	€ 274.300,00
7/8	Wohnung	EG	Leerstand	ca. 63,23 m ²	€ 4.250,00	€ 268.727,50	€ 268.700,00
9	Wohnung	EG	Leerstand	ca. 42,52 m ²	€ 4.400,00	€ 187.088,00	€ 187.100,00
10/11	Wohnung	EG	Leerstand	ca. 59,57 m ²	€ 4.400,00	€ 262.108,00	€ 262.100,00
12	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 31,70 m ²	€ 4.930,00	€ 156.281,00	€ 156.300,00
13	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 27,07 m ²	€ 5.020,00	€ 135.891,40	€ 135.900,00
14	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 27,27 m ²	€ 5.020,00	€ 136.895,40	€ 136.900,00
15/16	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 64,26 m ²	€ 4.830,00	€ 310.375,80	€ 310.400,00
17/18	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 69,58 m ²	€ 4.830,00	€ 336.071,40	€ 336.100,00
19	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 43,15 m ²	€ 4.930,00	€ 212.729,50	€ 212.700,00
20/21	Wohnung	1. OG	Leerstand	ca. 61,01 m ²	€ 4.830,00	€ 294.678,30	€ 294.700,00
22/23/24	Wohnung	2. OG	Leerstand	ca. 89,49 m ²	€ 4.830,00	€ 432.236,70	€ 432.200,00
25/26	Wohnung	2. OG	Leerstand	ca. 67,41 m ²	€ 4.830,00	€ 325.590,30	€ 325.600,00
27/28	Wohnung	2. OG	Leerstand	ca. 70,43 m ²	€ 4.830,00	€ 340.176,90	€ 340.200,00
29	Wohnung	2. OG	Leerstand	ca. 44,39 m ²	€ 4.930,00	€ 218.842,70	€ 218.800,00
30/31	Wohnung	2. OG	Leerstand	ca. 61,53 m ²	€ 4.830,00	€ 297.189,90	€ 297.200,00
32/33/34	Wohnung	3. OG	Leerstand	ca. 89,40 m ²	€ 4.830,00	€ 431.802,00	€ 431.800,00
35/36	Wohnung	3. OG	Leerstand	ca. 67,26 m ²	€ 4.830,00	€ 324.865,80	€ 324.900,00
37/38	Wohnung	3. OG	Leerstand	ca. 70,49 m ²	€ 4.830,00	€ 340.466,70	€ 340.500,00
39	Wohnung	3. OG	Leerstand	ca. 44,29 m ²	€ 4.930,00	€ 218.349,70	€ 218.300,00
40/41	Wohnung	3. OG	Leerstand	ca. 61,87 m ²	€ 4.830,00	€ 298.832,10	€ 298.800,00
Summe				ca. 1.432,79 m²			€ 6.312.900,00

Für die Wohnungen im **Dachgeschoss** wurde die erzielbare Nutzfläche im Dachgeschoss mit dem ermittelten **Verkaufspreis/m²** multipliziert:

Top Nr. / Bezeichnung	Nutzungsart	Stockwerk	Bestandssituation	WNFL/NFL in m ²	Verkaufspreis/m ²	Verkaufspreis gesamt gerundet
DG	Wohnung	DG	/	ca. 565,63 m ²	€ 7.280,00	€ 4.117.798,67

Herstellungskosten (inkl. Nebenkosten):

Da als Vergleichswerte neuwertige Vergleichswohnungen (sanierte Altbauwohnungen) herangezogen werden, werden bei den jeweiligen Einheiten Sanierungskosten zum Abzug gebracht. Diese werden wie folgt ermittelt:

Kostenkennwerte lt. BKI Altbau vor 1945 (2. Quartal 2025 S. 376ff)			
Objekt-Nr.	Beschreibung	€/m² NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m² NFL brutto (20%)
Ausbau		824,50 €/m²	€ 831,43
Gebäudetechnik		333,20 €/m²	€ 336,00
Abbruch- u. Rückbauarbeiten		136,00 €/m²	€ 137,14
Summe Sanierungs-/Adaptierungskosten			€ 1.304,57
x Regionalfaktor Wien			1,095
ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto			€ 1.428,51
zzgl. Planungs- und Projektnebenleistungen (20 % der Herstellungskosten)			€ 285,70
x Baupreissteigerung Österreich 2.Q 2025 - 1.Q 2026 anhand BPI 1,39 %			€ 1.734,11
ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto			€ 1.758,26
Sanierungskosten brutto in 2026 gerundet			€ 1.760,00

Baupreissteigerung ausgehend BPI Wohnhaus- und Siedlung	
2.Quartal 2025	136,4
1. Quartal 2026	138,3
Veränderungsrate	1,013929619
in Prozent	1,39%

*letzter veröffentlichter Wert, Stand 15.07.2026

Für die Sanierung des Kellergeschosses sowie des defekten Aufzugs werden die Sanierungskosten wie folgt ermittelt.

Kostenkennwerte lt. BKI Altbau 2025 - Wohngebäude vor 1945, S. 440ff			
	Beschreibung	€/m² NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m² NFL brutto
	Sanierung Untergeschoß & Aufzug	465,00 €/m²	€ 468,91
	Zwischensumme Sanierungskosten Untergeschoß & Aufzug brutto		€ 468,91
	x Regionalfaktor Wien 2025		1,095
	ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto		€ 513,45
	x Baupreissteigerung Österreich 2.Q 2025 - 1.Q 2026 anhand BPI 1,39 %		
	Kostenkennwert Sanierungskosten Untergeschoß pro m² Nutzfläche brutto 2026		€ 520,61
	zzgl. Planungs- und Projektnebenleistungen (20 % der Herstellungskosten)		€ 104,12
Kostenkennwert Sanierungskosten Untergeschoß pro m² Nutzfläche brutto 2026 inkl. Baunebenkosten			€ 624,73

Kostenkennwerte lt. BKI Positionen Altbau 2025 - Personenaufzug bis 630 kg, S. 536ff			
	Beschreibung	€/m² NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m² NFL brutto
	Instandsetzung Aufzug	100,00 €/m²	€ 100,84
	Zwischensumme Ausbaurkosten brutto		€ 100,84
	x Regionalfaktor Wien 2025		1,095
	ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto		€ 110,42
	x Baupreissteigerung Österreich 2.Q 2025 - 1.Q 2026 anhand BPI 1,39 %		€ 111,96
	zzgl. Planungs- und Projektnebenleistungen inkl. Bewilligung (20 % der Herstellungskosten)		€ 22,39
Kostenkennwert Instandsetzung Aufzug brutto 2026 inkl. Baunebenkosten			€ 132,81

Für den Dachgeschossausbau werden die Herstellungskosten wie folgt ermittelt:

Kostenkennwerte lt. BKI Altbau 2025 - Wohngebäude Dachausbau, S. 160ff			
	Beschreibung	€/m ² NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m ² NFL brutto
	Rohbau	1.468,50 €/m ²	€ 1.480,84
	Ausbau	1.191,30 €/m ²	€ 1.201,31
	Gebäudetechnik	455,40 €/m ²	€ 459,23
	Abbruch und Entsorgung	184,80 €/m ²	€ 186,35
	Zwischensumme Ausbaukosten brutto		€ 3.327,73
	x Regionalfaktor Wien 2025		1,095
	ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto		€ 3.643,87
	x Baupreissteigerung Österreich 2.Q 2025 - 1.Q 2026 anhand BPI 1,39 %		€ 3.694,62
	zzgl. Planungs- und Projektnebenleistungen (20 % der Herstellungskosten)		€ 738,92
	ergibt Preisniveau Wien 2026 brutto		€ 4.433,55

Es ergeben sich somit folgende Sanierungskosten für die Wohnungen, wobei die Kosten für die Sanierung der Allgemeinflächen (Gänge, Stiegenhaus, etc.) hier bereits berücksichtigt sind:

Top Nr.	Geschoss	Nutzung lt. Zinsliste	Mietsituation	Nutzfläche lt. Nutzwertfestsetzung	Sanierungskosten pro m ²	Sanierungskosten gesamt
3/4	EG	Wohnung	leerstehend	64,03 m ²	€ 1.758,26	€ 112.581,44
5/6	EG	Wohnung	leerstehend	64,55 m ²	€ 1.758,26	€ 113.495,74
7/8	EG	Wohnung	leerstehend	63,23 m ²	€ 1.758,26	€ 111.174,83
9	EG	Wohnung	leerstehend	42,52 m ²	€ 1.758,26	€ 74.761,25
10/11	EG	Wohnung	leerstehend	59,57 m ²	€ 1.758,26	€ 104.739,60
12	1. OG	Wohnung	leerstehend	31,70 m ²	€ 1.758,26	€ 55.736,87
13	1. OG	Wohnung	leerstehend	27,07 m ²	€ 1.758,26	€ 47.596,12
14	1. OG	Wohnung	leerstehend	27,27 m ²	€ 1.758,26	€ 47.947,77
15/16	1. OG	Wohnung	leerstehend	64,26 m ²	€ 1.758,26	€ 112.985,84
17/18	1. OG	Wohnung	leerstehend	69,58 m ²	€ 1.758,26	€ 122.339,79
19	1. OG	Wohnung	leerstehend	43,15 m ²	€ 1.758,26	€ 75.868,95
20/21	1. OG	Wohnung	leerstehend	61,01 m ²	€ 1.758,26	€ 107.271,49
22/23/24	2. OG	Wohnung	leerstehend	89,49 m ²	€ 1.758,26	€ 157.346,76
25/26	2. OG	Wohnung	leerstehend	67,41 m ²	€ 1.758,26	€ 118.524,36
27/28	2. OG	Wohnung	leerstehend	70,43 m ²	€ 1.758,26	€ 123.834,31
29	2. OG	Wohnung	leerstehend	44,39 m ²	€ 1.758,26	€ 78.049,20
30/31	2. OG	Wohnung	leerstehend	61,53 m ²	€ 1.758,26	€ 108.185,79
32/33/34	3. OG	Wohnung	leerstehend	89,40 m ²	€ 1.758,26	€ 157.188,52
35/36	3. OG	Wohnung	leerstehend	67,26 m ²	€ 1.758,26	€ 118.260,62
37/38	3. OG	Wohnung	leerstehend	70,49 m ²	€ 1.758,26	€ 123.939,81
39	3. OG	Wohnung	leerstehend	44,29 m ²	€ 1.758,26	€ 77.873,37
40/41	3. OG	Wohnung	leerstehend	61,87 m ²	€ 1.758,26	€ 108.783,60
Summe Sanierungskosten gesamt				1.326,63 m²		€ 2.258.486,03

Es ergeben sich außerdem folgende Sanierungskosten für das Kellergeschoss (inklusive dem leerstehenden Geschäftslokal bzw. Lager) sowie den defekten Aufzug:

Einheit	(Nutz-)fläche	Sanierungs-/ Adaptierungs-kosten / m ²	Kosten gesamt
Untergeschoß	495,00 m ²	€ 624,73	€ 309.239,96
Lifтанlage	1.432,79 m ²	€ 132,81	€ 190.291,45
Sanierungs-/ Adaptierungskosten Allgemeinflächen gesamt			€ 499.531,42

Es ergeben sich für den Dachgeschossausbau folgende Herstellungskosten:

Einheit	Nutzfläche	Sanierungs-/ Adaptierungs-kosten / m ²	Kosten gesamt
DG-Ausbau	565,63 m ²	€ 4.433,55	€ 2.507.755,14
Herstellungskosten gesamt			€ 2.507.755,14

Unvorhergesehenes: Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 3%³⁷ der Baukosten angesetzt.

Bauzinsen: „Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung (also Aufzinsung) orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten (aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz) bei derartigen Objekten bzw. Projektentwicklungen. Hierbei ist auf die individuelle Risikostruktur des Projektes entsprechend Rücksicht zu nehmen.“³⁸

Der Zinssatz wird gegenständlich mit **4,00%**³⁹ angesetzt.

Projektentwicklungslaufzeit: „Dauer vom Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung des betrachteten Projektes, die ein Investor im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs ansetzen würde. Neben der Bauzeit werden auch Wartezeiten für die Vorhaltung des Grundstücks, Genehmigung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Leerstandszeiten nach Fertigstellung des Projektes (letztere nur wenn keine Berücksichtigung des vorhandenen Leerstands im GDV erfolgte) berücksichtigt.“⁴⁰

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und des Dachgeschossausbaus wird eine **Gesamtprojektdauer von 3 Jahren** angesetzt.

Vermarktungskosten: Für die Vermarktung gegenständlichen Projektes wird davon ausgegangen, dass Kosten von 1 % der Erlöse anzusetzen sind.

Developerertrag: „Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers“⁴¹

Grundsätzlich hängt die Höhe des Developerertrages von zwei Komponenten ab: der Entwicklungsdauer und vom Typ der Immobilienentwicklung (zB: Wohnimmobilie, Büroimmobilien, Spezialimmobilie, etc.).⁴²

Aufgrund der Lage, Assetklasse und Projektlaufzeit wird der Developerertrag gegenständlich mit **10,00 %**⁴³ zum Ansatz gebracht.

Erwerbsnebenkosten: „Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten umfassen sämtliche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendende Nebenkosten wie beispielsweise Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl.), grundstücksbezogene Steuern (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbucheintragungsgebühren u. dgl.) und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence Kosten, Maklergebühren u. dgl.).“⁴⁴

Diese werden für Notar- und Vertragserrichtungskosten, Eintragungsgebühren sowie für Grunderwerbsteuer und Maklergebühren (9,7 % inkl. USt) angesetzt.

³⁷ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 140

³⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

³⁹ Dieser durchschnittliche Zinssatz wurde nach Rücksprache mit Banken plausibilisiert.

⁴⁰ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴¹ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴² vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146

⁴³ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146: Entwicklungsertrag in Abhängigkeit von Immobilientyp und Projektentwicklungslaufzeit bei Wohnimmobilien für eine Projektdauer von 15-30 Monaten: 5-10 % bzw. 30-45 Monaten: 10-15 % angemessen

⁴⁴ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6.2 Durchführung der Bewertung

Erlöse				
	Nutzfläche	angem. Verkaufspreis pro m²	Veräußerungserlöse	
Gassenladen mit 3 Magazinen	ca. 148,29 m²	€ 1.600,00	€	237.264,00
Wohnungen EG	ca. 293,90 m²	€ 4.250,00	€	1.249.075,00
Wohnungen OG	ca. 990,60 m²	€ 4.830,00	€	4.784.598,00
Wohnungen DG	ca. 565,63 m²	€ 7.280,00	€	4.117.798,67
Erlöse gesamt	ca. 1.998,42 m²		€	10.388.735,67
* Verkaufspreis ohne Ust (unecht steuerbefreit)				
Herstellung inkl. Baunebenkosten				
	Nutzfläche	Baukosten gesamt		
Kellergeschoss (inkl. Gassenladen mit 3 Magazinen)	ca. 495,00 m²	€		309.239,96
Aufzug	/	€		190.291,45
Wohnungen	ca. 1.326,63 m²	€		2.258.486,03
Wohnungen DG-Ausbau	ca. 565,63 m²	€		2.507.755,14
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt brutto		€		5.265.772,58
Gesamtbaukosten brutto				
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt		€		5.265.772,58
Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		3,00%	€	157.973,18
Zwischensumme		€		5.423.745,76
Finanzierungskosten für die Hälfte der Baukosten, Baunebenkosten				
u. Unvorhergesehenes, Zeitraum ca. 2,5 Jahre		4,00%	€	279.376,88
Vermarktungskosten in % der Erlöse		1,00%	€	103.887,36
Gesamtinvestitionskosten brutto		€		5.807.009,99
Projekt-Cash-Flow				
Ertragswert - Verkaufserlöse		€		10.388.735,67
abzüglich Gesamtbaukosten		-€		5.807.009,99
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		10,00%	-€	1.038.873,57
Differenz Ertragswert - Aufwendungen		€		3.542.852,11
Residuum/tragfähiger Bodenwert				
Differenz Ertragswert - Aufwendungen		€		3.542.852,11
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Finanzierungsdauer Gesamtprojekt 3 Jahre)		€		3.149.582,62
abzüglich Erwerbsnebenkosten (Notar/Rechtsanwalt/etc. 1,5%, GrEst 3,5%, Makler inkl. USt 3,6 %)		9,70%	€	278.495,46
Residuum - tragfähiger Bodenwert		€		2.871.087,17
Residuum - tragfähiger Bodenwert gerundet		€		2.870.000,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (Bestand)	1.432,79 m²	€		2.198,22
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (Bestand) gerundet		€		2.200,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (inkl. DG-Ausbau)	1.998,42 m²	€		1.436,68
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (inkl. DG-Ausbau) gerundet		€		1.440,00

4 BEWERTUNGSERGEBNIS

Der **Verkehrswert, unter besonderen Annahmen, der Liegenschaft 1150 Wien, Linke Wienzeile 272 / Hollergasse 1** inne liegend in der Einlagezahl 1691, Katastralgemeinde 01306 Fünfhaus, Bezirksgericht Fünfhaus 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 23.06.2026

wie folgt festgestellt:

€ 2.870.000,00

(in Worten Euro zwei Millionen achthundertsiebzig)
--



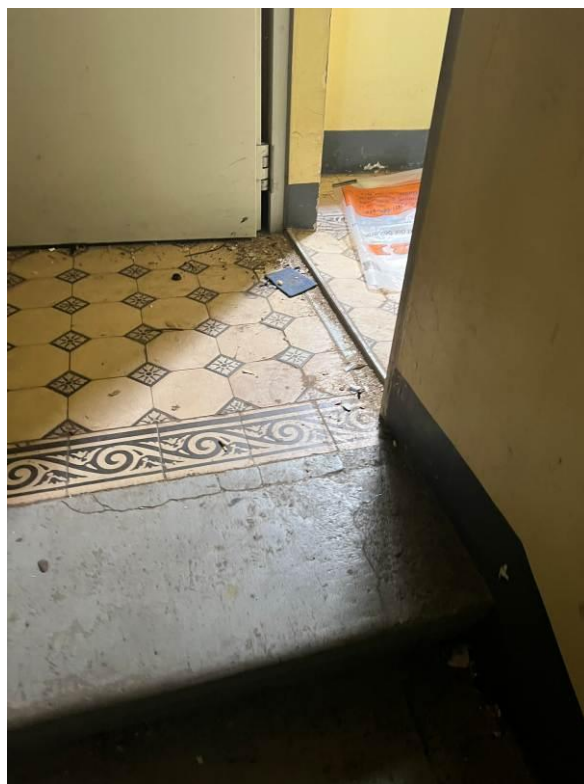
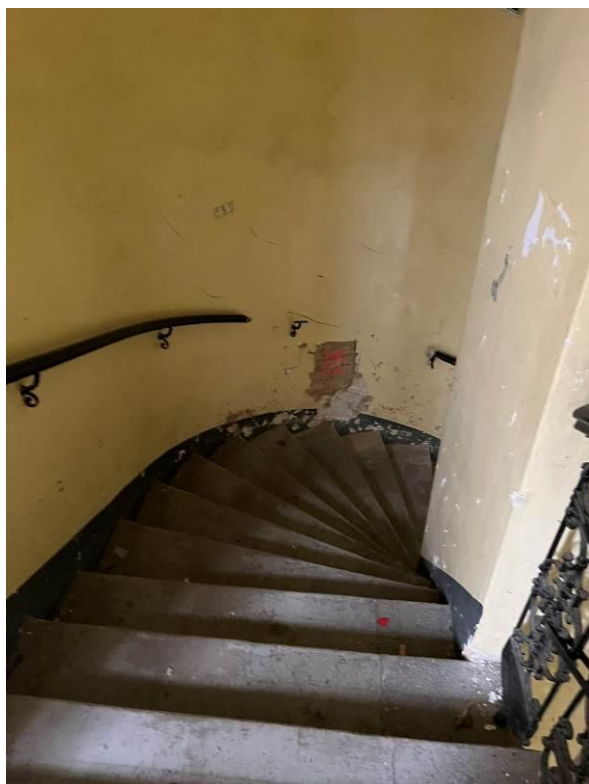
Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wien, am 03.08.2026

5 Beilagen

5.1 Fotodokumentation











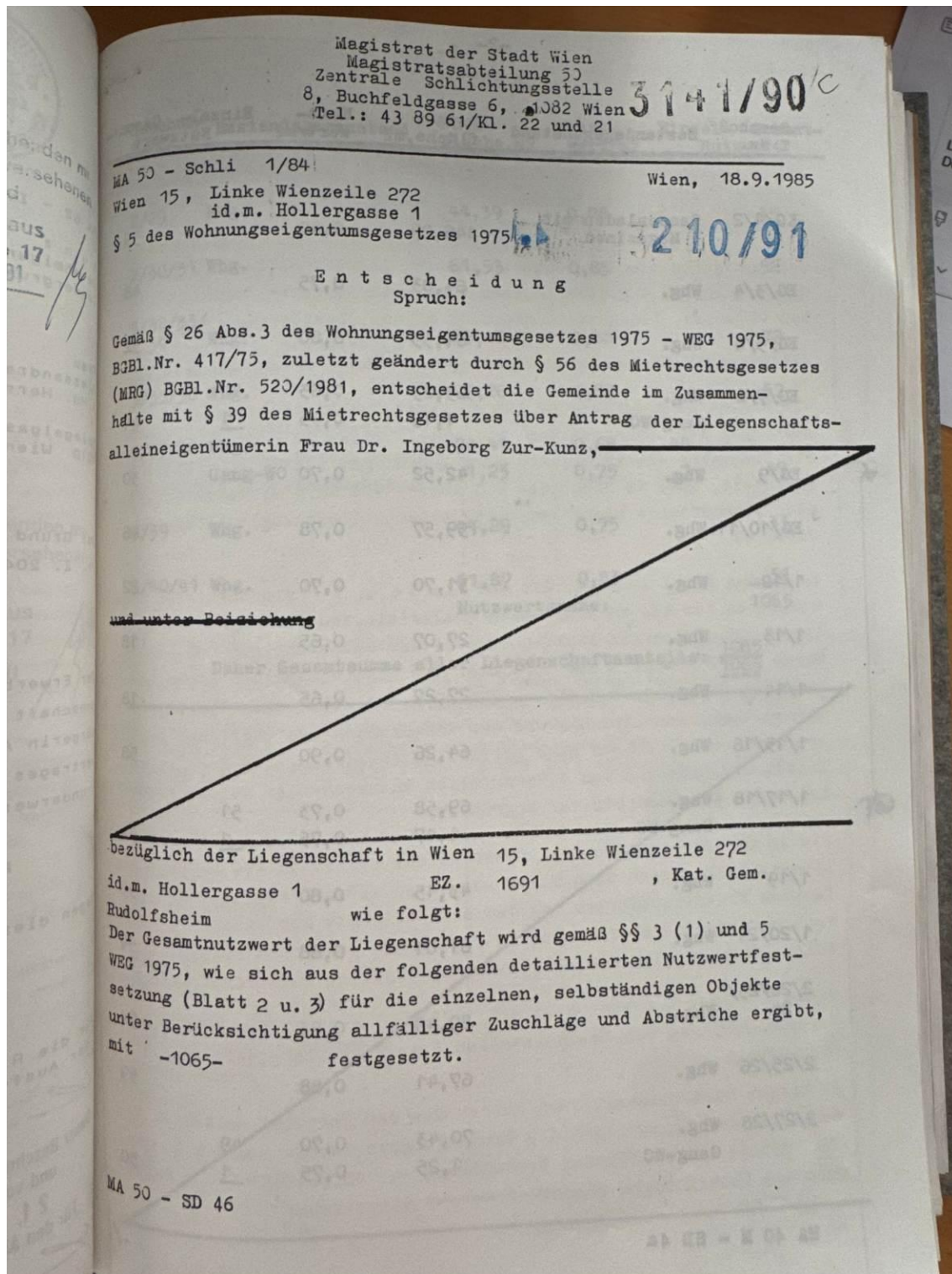








5.2 Auszug aus der Entscheidung der zentralen Schlichtungsstelle des Magistrats der Stadt Wien vom 18.09.1985 (aus TZ 210/2019)



-2-					
Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
KG/1/2	Gassenladen mit 3 Magazinen	148,29	0,40		59
EG/3/4	Whg.	64,03	0,75		48
EG/5/6	Whg.	64,55	0,80		52
EG/7/8	Whg.	63,23	0,63	40	
	Gang-WC	1,19	0,75	<u>1</u>	41
EG/9	Whg.	42,52	0,70		30
EG/10/11	Whg.	59,57	0,78		46
1/12	Whg.	31,70	0,70		22
1/13	Whg.	27,07	0,65		18
1/14	Whg.	27,27	0,65		18
1/15/16	Whg.	64,26	0,90		58
1/17/18	Whg.	69,58	0,73	51	
	Gang-WC	1,17	0,75	<u>1</u>	52
1/19	Whg.	43,15	0,80		35
1/20/21	Whg.	61,01	0,88		54
2/22/23/ 24	Whg.	89,49	0,83		74
2/25/26	Whg.	67,41	0,88		59
2/27/28	Whg.	70,43	0,70	49	
	Gang-WC	1,25	0,75	<u>1</u>	50
MA 40 M - SD 4a					

-3-

Geschoß/ T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche, m ²	Nutz- wert/m ²	Einzel- Nutzwert	Gesamt- Nutzwert
2/29	Whg.	44,39	0,78	35	
2/30/31	Whg.	61,53	0,85	52	
3/32/33/ 34	Whg.	89,40	0,80	72	
3/35/36	Whg.	67,26	0,85	57	
3/37/38	Whg.	70,49	0,68	48	
	Gang-WC	1,25	0,75	1	49
3/39	Whg.	44,29	0,75	33	
3/40/41	Whg.	61,87	0,83	51	
	Nutzwertsumme:				1065
Daher Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile:					<u>1065</u>

-4-

Begründung:

Die im Spruche genannten Antragsteller ⁱⁿ beehrten mit Schreiben vom 12.4.1984 die Festsetzung der Nutzwerte aller auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen selbständigen Objekte gemäß § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, da die Begründung von Wohnungseigentum vorgesehen ist.

Weiters wurde die Bewertung bestimmter Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 in Form von werterhöhenden Zuschlägen bei den Objekten, denen sie zugeordnet wurden, beantragt.

~~Alle übrigen Verfahrensparteien wurden dem Verfahren beigegeben.~~

Die Magistratsabteilung 40 hat in ihrer Funktion als Amtssachverständiger mit Gutachten vom 9.9.1985 Zl. MA 40 - M - 611/84, die Nutzwerte dieser Objekte samt Zuschlägen (Aufzählung Blatt 5) ermittelt, bzw. im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG 1975 einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezügliche Anträge vorlagen.

Es wurden dabei zunächst die auf Blatt 6 u. 7 ersichtlichen Regelnutzwerte für die verschiedenen qualifizierten Flächen- bzw. Raumtypen und daraus die Einzelnutzwerte der selbständigen Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG 1975 bzw. der unselbständigen Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben, ermittelt und eine allfällige Abweichung der Regel- bzw. Einzelnutzwerte von dem grundsätzlich anzuwendenden Regelnutzwert (1) eines pro Quadratmeter begründet.

Die im Spruche angeführten Nutzwerte der selbständigen Objekte der Liegenschaft setzen sich daher aus ihren mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten und den ebenfalls mit der Fläche vervielfachten Einzelnutzwerten der im § 1 Abs. 2 genannten Liegenschaftsteile zusammen, die den selbständigen Objekten zugeordnet wurden.

Gemäß § 5 Abs. 1 erster Satz WEG 1975 wurden die Nutzwerte unter Vernachlässigung von Dezimalstellen (gerundet) in ganzen Zahlen ausgedrückt.

Zu dieser Nutzwertermittlung wurden von den Parteien anlässlich des Vorhaltes des Ergebnisses des Ermittlungsverfahren gemäß § 45 Abs. AVG 1950 in der mündlichen Verhandlung am 18.9.1985 folgende Einwendungen ~~(Blatt~~ → vorgebracht: keine

MA 50 - SD 46

-5-

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich nunmehr laut der Bescheinigung der MA 37/15 - Linke Wienzeile 272/1/83 vom 30.9.1983 gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 folgende in Spalte 1 erwähnte selbstständige Wohnungen oder selbstständige sonstige Räumlichkeiten gemäß § 1 Abs. 1 WEG 1975, von denen die in der Spalte 2 angeführten bewertet wurden und die in der Spalte 3 genannten nicht bewertet wurden, weil letztere im gemeinsamen Eigentum verbleiben, bzw. weil bei den genannten Garagen mit mehreren Stellplätzen pro Garage, einzelne oder alle Stellplätze selbständigen Objekten auf der Liegenschaft als andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975) zugeordnet wurden.

1	2	3
22 Wohnungen	22	
1 Gassenladen mit 3 Magazinen	1	
Büros		
Lagerräume		
Garagen mit je 1 Stellplatz		
Garagen mit je 2 Stellplätzen		
Garagen mit xxxxx Stellplätzen		

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende andere Liegenschaftsteile (§ 1 Abs. 2 WEG 1975), die in Spalte 1 angeführt sind und von denen die in Spalte 2 angeführten bewertet und einzelnen selbständigen Objekten zugeordnet wurden, während die in Spalte 3 angeführten nicht zugeordnet und daher nicht bewertet wurden. Die letzteren verbleiben vielmehr im gemeinsamen Eigentum aller Mit-eigentümer, wie auch die im § 1 Abs. 3 WEG 1975 erwähnten Teile der Liegenschaft.

1	2	3
25 Kellerabteile		25
Bachbodenräume		
Balkone		
Terassen		
Doggen		
Garagenstellplätze		
Kellerstellplätze im Freien		
Gartendeckel		
4 Gang-WC	4	

<u>Ermittlung der Nutzwerte/m²</u>				
für die Liegenschaft 15., Linke Wienzeile 272				
EZ 1691 / Rudolfsheim				
Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m ²	Begründung der Abweichung
Gassenladen mit Magazin im Keller			<u>RNW = 0,40</u>	
Whgen.	EG - 3. Stock		<u>RNW = 1,0</u>	(Haus ohne Lift, Whg. stehend aus Zi, Kü, Bad, VR)
		3/4	0,75	RNW -A) -E) -J) -K) +M) +N)
		5/6	0,80	RNW -A) -E)
		7/8	0,63	RNW -A) -D) -I) -J) +M)
		9	0,70	RNW -A) -G) -J)
		10/11	0,78	RNW -A) -H) -J) +M)
		12	0,70	RNW -F) -I) -J) -L)
		13/14	0,65	RNW -F) -I) -J) -K) +M)
		15/16	0,90	RNW -E)
		17/18	0,73	RNW -D) -I) -J) +M)
		19	0,80	RNW -G) -J)
		20/21	0,88	RNW -H) -J) +M)
		22/23/24	0,83	RNW -B) -E) -K)
		25/26	0,88	RNW -B) -E)
		27/28	0,70	RNW -B) -D) -I) -J) +M)
		29	0,78	RNW -B) -G) -J)
		30/31	0,85	RNW -B) -H) -J) +M)
		32/33/34	0,80	RNW -C) -E) -K)
		35/36	0,85	RNW -C) -E)
		37/38	0,68	RNW -C) -D) -I) -J) +M)
		39	0,75	RNW -C) -G) -J)
		40/41	0,83	RNW -C) -H) -J) +M)
			<u>RNW = 0,75</u>	
Gang-WC				
<u>RNW = Regelnutzwert</u>				
MA 40 M - SD 3				

-7-

Widmung	Geschoß	T.Nr.	Nutz- wert/m2	Begründung der Abweichung
---------	---------	-------	------------------	---------------------------

Abstriche:

- A) = 20% f. EG-Lage
- B) = 2,5% f. Stockwerkslage ohne Lift (2. Stock)
- C) = 5% f. höhere Stockwerkslage ohne Lift (3. Stock)
- D) = 10% f. Straßenlage Front Linke Wienzeile/Hollergasse
- E) = 10% f. überwiegende Straßenlage Front Linke Wienzeile
- F) = 7,5% f. tw. Straßenlage Front Linke Wienzeile
- G) = 10% f. überwiegende Straßenlage Front Hollergasse
- H) = 5% f. tw. Straßenlage Front Hollergasse
- I) = 10% f. fehlendes WC im Wohnungsverband
- J) = 10% f. fehlendes Bad
- K) = 5% f. Gangküche
- L) = 2,5% f. fehlenden VR

Zuschläge:

- M) = 2,5% f. Waschraum bzw. Dusche
- N) = 10% f. Zentralheizung

E) -J) -I)
N)
E)
D) -I) -J)
G) -J)
H) -J) +I)
I) -J) -I)
I) -J) -I)
I) -J) +I)
J)
J) +M)
E) -K)
E)
D) -I) -J)
G) -J)
H) -J) -K)
E)
E) -I) -J)
G) -J)
H) -J)

-8-

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entscheiden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Erght an:

- 1) Frau Dr. Ingeborg Zur-Kunz
Brahmplatz 4
1040 Wien (2-fach)
- 2) ~~sämtliche Wohnungseigentumsbewerber Miteigentümer Wohnungseigentümer in Anwendung des § 26 Abs. 2 erster Satz Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Zusammenhang mit § 37 Abs. 3 Ziff. 6 Mietrechtsgesetz zu Händen des(r) gemäß § 9 Abs. 2 Zustellgesetz als Zustellungsbevollmächtigte(n) bestimmte(n)~~

zum Akt

Mit der aus 4 Bogen bestehenden mit
5 Stempelmarken versehenen
Urschrift gleichlaufend

Bezirksgericht Fünfhaus
1150 Wien, Sperrgasse 17
Wien, am 21. Jan. 1991



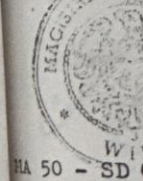
Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Howe ak

Für den Abteilungsleiter

Dr. Heindl
Magistratsrat

MA 50 - Schl
Wien 15, Lin
Frau Dr. Ing
Brahmplatz
1040 Wien
Es wird mitg
Fünfhaus
Gegen die En
21. MA 50 -
keine Anrufu
ist daher n
Kraft getre



MA 50 - SD 6

6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung.....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 5: Lageplan öffentl. Verkehrsmittel,</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: Lageplan Parkplatzsituation,</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Infrastruktur, Lage der Liegenschaft markiert.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: Grundstücksgröße.....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert .</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 10: Auszug aus dem Plandokument 7478,</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 11: Kontaminierung</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 12: Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 13: Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>20</i>
<i>Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 15: Auszug aus dem HORA-Pass, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 16: Ablaufschema Residualwertverfahren</i>	<i>33</i>
<i>Abbildung 17: Lage der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 19: Lage der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	<i>40</i>
<i>Abbildung 19: Lage der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	<i>43</i>
<i>Abbildung 19: Lage der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl</i>	<i>47</i>