

G U T A C H T E N

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



**1150 Wien, Linke Wienzeile 274 /
Rauchfangkehrergasse 45**

**inneliegend in der Einlagezahl 1677, Katastralgemeinde 01306
Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus**

Bewertungsstichtag 23.06.2026

Dr. Funk Sachverständigen GmbH
Lichtensteinstraße 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 274 / Rauchfangkehrergasse 45
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungsstichtag	23.06.2026
Gesamtgrundstücksgröße	gesamt 557 m² (lt. Grundbuchauszug)
Nutzfläche	ca. 1.283,00 m² (lt. übermittelter Zinsliste vom 16.06.2025)
Bewertungsmethodik	Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1802-3 und Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG
Verkehrswert	rd. € 2.610.000,- (rd. € 2.240,00 / m ² Bestands-NF bzw. rd. € 1.410,00 / m ² Nutzfläche inkl. DG-Ausbau)



Abbildung 1: Vogelperspektive der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft samt Umgebung¹

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

INHALT

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
2.3	Liegenschaft.....	13
2.4	Bebauung	18
2.4.1	Allgemeines	18
2.4.2	Ansichten.....	18
2.4.3	Gebäudebeschreibung	18
2.4.3.1	Allgemeinbereiche	18
2.4.3.2	Bestandseinheiten	19
2.4.4	Entwicklungspotential Dachgeschossausbau	20
2.4.5	Parkplatzschaffung	20
2.4.6	Ausstattung.....	21
2.4.7	Bau- und Erhaltungszustand.....	21
3	Gutachten	23
3.1	allgemeine Bewertungsgrundlagen	23
3.2	besondere Annahmen	26
3.3	Ermittlung Rechte und Lasten	26
3.4	Standortklassifizierung	27
3.5	Auftrag und Bewertungsverfahren	28
3.6	Wertermittlung über das Residualwertverfahren	31
3.6.1	Bewertungsansätze.....	31
3.6.2	Durchführung der Bewertung (Residualwertverfahren).....	52
4	BEWERTUNGSERGEBNIS	53
5	Beilagen.....	54
5.1	Fotodokumentation.....	54
5.2	Zinsliste vom 16.06.2026	60
6	Abbildungsverzeichnis.....	63

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 274 / Rauchfangkehrergasse 45
inneliegend in der Einlagezahl 1677, 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 04.08.2026
- 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:

- diverse Einreichpläne zur Zusammenlegung und Trennung einzelner Wohnungen
- Auswechslungsplan des Architekten Max Neuwirth aus dem Jahr 1917
- Einreichplanung des Stadtbaumeisters Josef Seichert aus dem Jahr 1899

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

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

von der Hausverwaltung (CCI Immobilientreuhand GmbH) zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Zinsliste vom 16.06.2025

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.

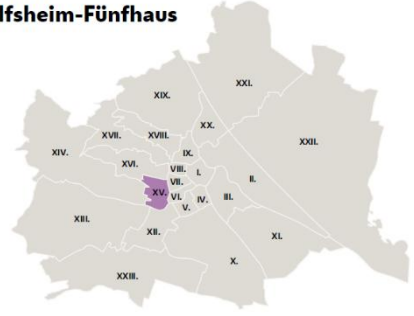
Literaturnachweis:

- 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
- Immoex / 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

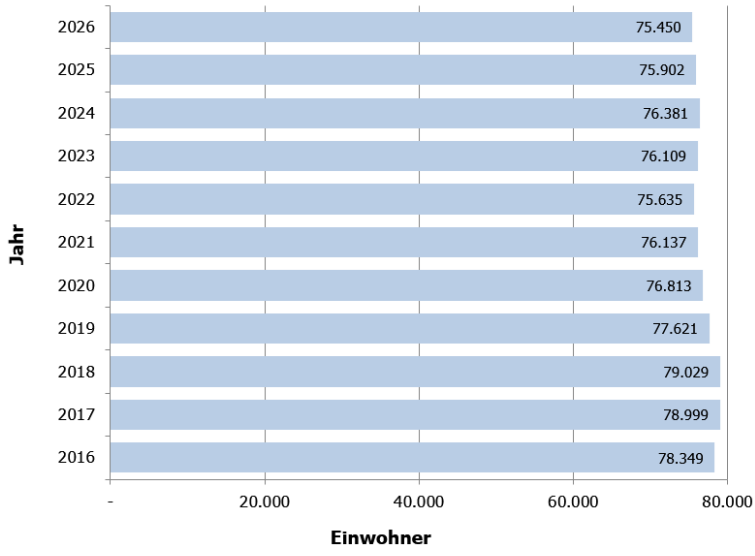
2.1 Lage der Liegenschaft

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, Braunhirschen, Reindorf, Rustendorf und Rudofsheim
Bevölkerung	<i>Bevölkerungsstand:</i> rund 75.450 Einwohner (Stand 09.02.2026) <i>Bevölkerungsentwicklung:</i>

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

	 <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

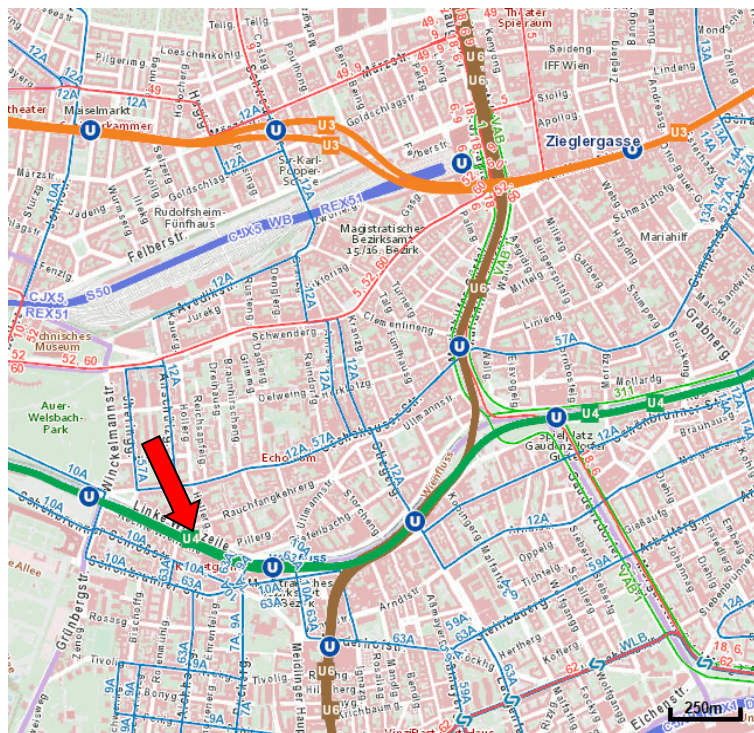
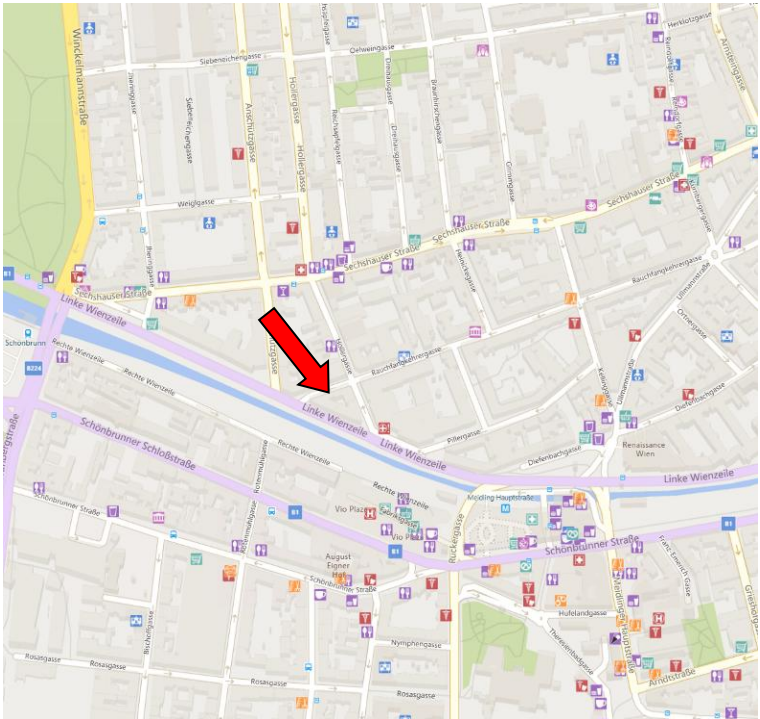


Abbildung 4: Lageplan öffentl. Verkehrsmittel, Lage der Liegenschaft markiert⁶

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   Parkdauer 2h MO-FR 9-22h  Kurparkstreifen/Kurparkzone <i>Abbildung 5: Lageplan Parkplatzsituation, Lage der Liegenschaft markiert⁷</i>
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüberhinausgehend Kindergärten/Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheke und diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung von der Liegenschaft entfernt  <i>Abbildung 6: Infrastruktur⁸, Lage der Liegenschaft markiert</i>
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



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01306 Rudolfsheim EINLAGEZAHL 1677
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 5946/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1453	GST-Fläche	557	
	Bauf.(10)	498	
	Bauf.(20)	59	Rauchfangkehrergasse 45 Linke Wienzeile 274

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

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

ADR: Schönbrunner Straße 133/4, Wien 1050

a 1539/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

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

(4 S 87/25h - Handelsgericht Wien)

***** C *****

7 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)

9 a 686/2024 Antrag 2024-02-09

PFANDRECHT EUR 87.215,88
für Republik Österreich (St.Nr. 07 392/1751)
VORGEMERKT

b 1169/2025 Rechtfertigung

10 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

11 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.

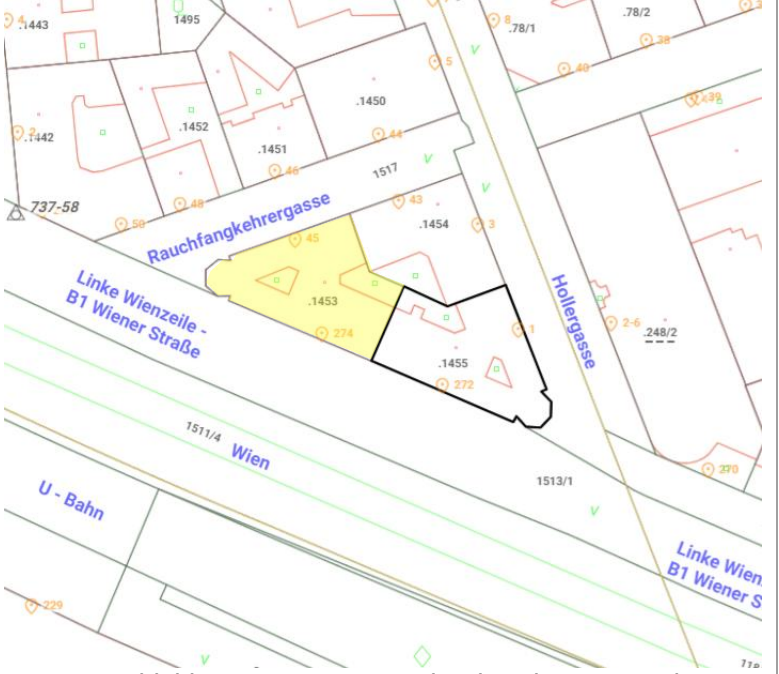
Grundbuch 08.07.2026 17:11:06

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

Im **C-Blatt** ist ein **Pfandrecht in Höhe von € 11.808.000,- für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (FN 99073x)** mit Simultan haftender Liegenschaft EZ 1691 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.

2.3 Liegenschaft

Gesamtgröße	<table><tr><th>GST-Nr.</th><th>Nutzung lt. Grundbuch</th><th>Fläche</th></tr><tr><td>.1453</td><td>Bauflächen (Gebäude)</td><td>498 m²</td></tr><tr><td></td><td>Bauflächen (Gebäudenebenflächen)</td><td>59 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Gesamtfläche</td><td>557 m²</td></tr></table> Abbildung 7: Grundstücksgröße	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	.1453	Bauflächen (Gebäude)	498 m ²		Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	59 m ²	Gesamtfläche		557 m²
GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche											
.1453	Bauflächen (Gebäude)	498 m ²											
	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	59 m ²											
Gesamtfläche		557 m²											
Konfiguration	 Abbildung 8: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert												
Niveau	überwiegend eben												

Flächen-
widmungs-/
Bebauungs-
bestimmungen

Gemischtes Baugebiet⁹, **Geschäftsviertel¹⁰**, **Bauklasse III¹¹**,
geschlossene Bauweise¹², **BB4¹³**, **BB7¹⁴**

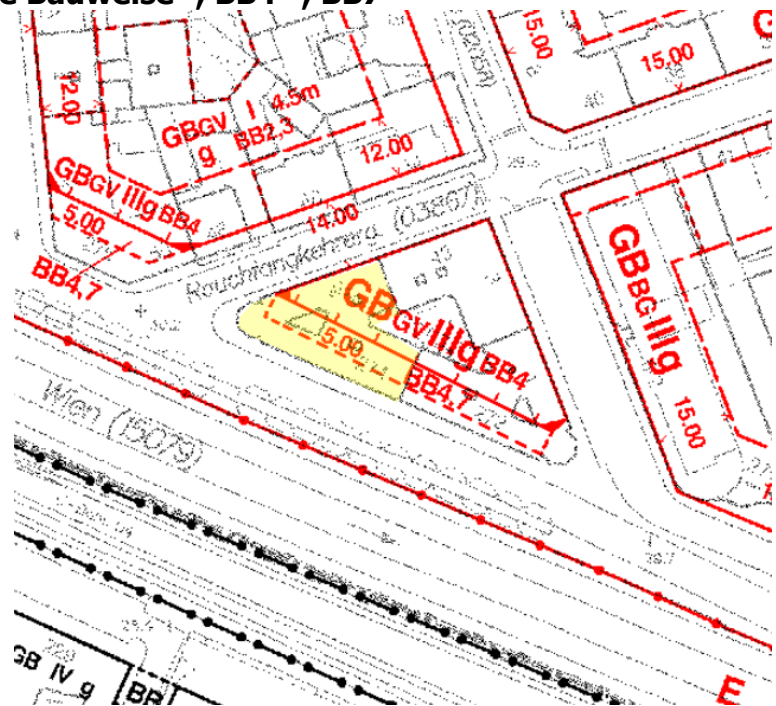


Abbildung 9: Auszug aus dem Plandokument 7478¹⁵,
gegenständliche Liegenschaft gelb markiert

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 Aufgebot - 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.“

¹⁵ lt. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand 08.07.2026

Kontaminierung

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

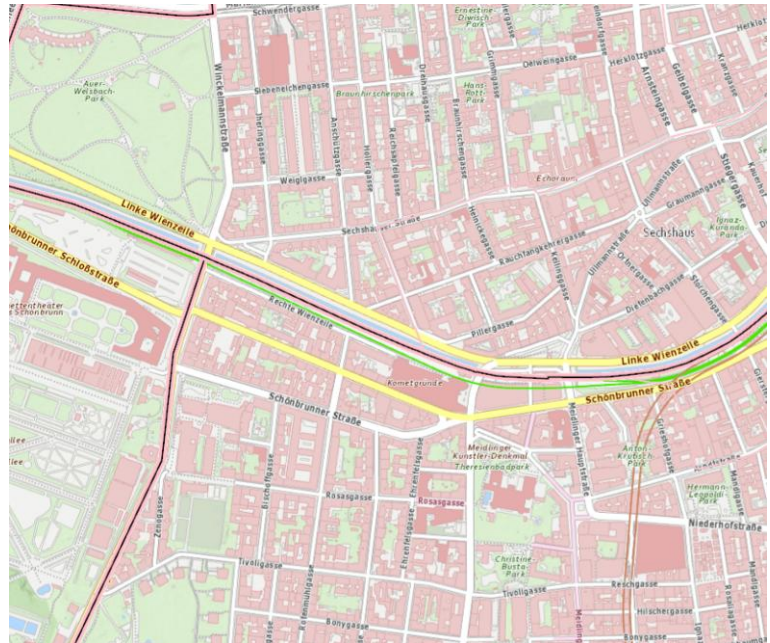


Abbildung 10: Kontaminierung¹⁶

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** und **Schienenverkehr straßenseitig** von **>75 dB¹⁷** vor. Es liegt eine **Lärmbeeinträchtigung** durch den **Schienenverkehr** von **65-70 dB** vor.

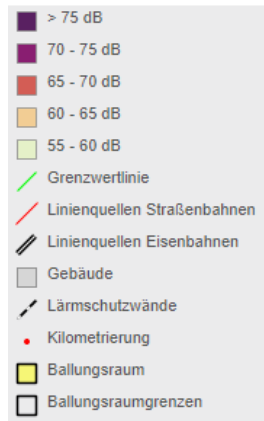


Abbildung 11: Straßenverkehr¹⁸, Lage der Liegenschaft markiert

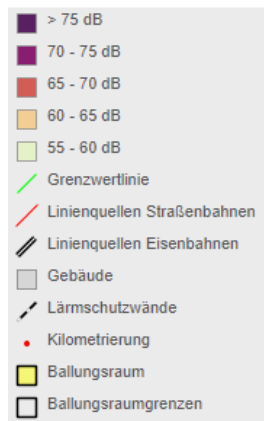


Abbildung 12: Schienenverkehr¹⁹, Lage der Liegenschaft markiert

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:

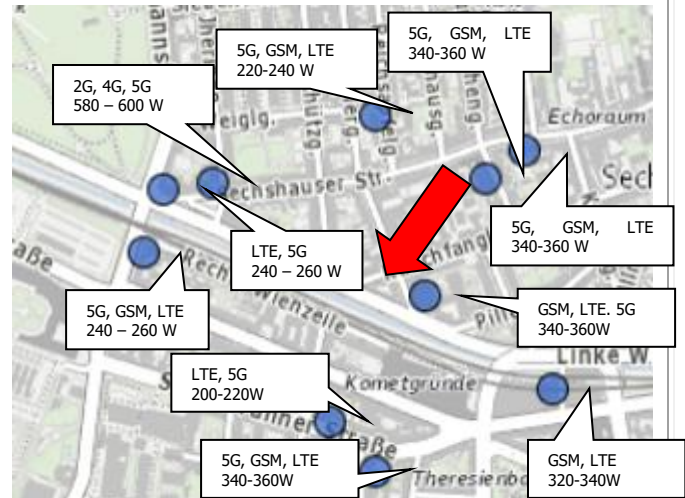
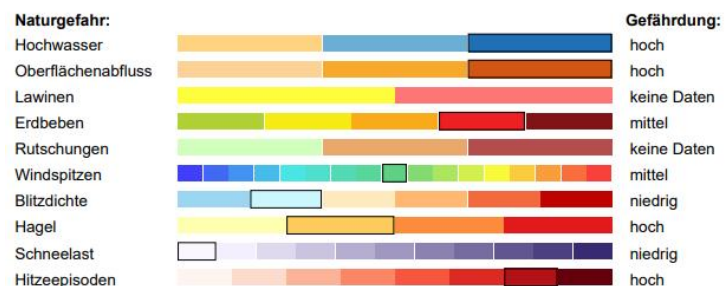


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Senderkataster²⁰, Lage der Liegenschaft markiert

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. 1900 ²²
Bauweise	geschlossene Bauweise, massiv
Geschoße	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.-3. Obergeschoß, Dachboden

2.4.2 Ansichten

Straßenansicht	Sockelzone mit vergitterten Souterrain-/Kellerfenstern, Sockelgesims, glatt verputztes Erdgeschoß mit schlicht gerahmten, vergitterten Fenstern, Kordongesims zwischen Erd- und erstem Obergeschoß, in den Obergeschoßen glatte, weitgehend ungegliederte Putzfassade mit einfachen Fensterfaschen und Sohlbänken (ohne Verdachungen), polygonal abgeschrägter, turmartig überhöhter Eckrisalit (Eckturm) mit eigenem Abschlussgesims und Zeltdach, im rechten Fassadenabschnitt flacher Dreiecksgiebel (Frontispiz) über dem obersten Geschoß, profiliertes Haupt- bzw. Kranzgesims
Hofansicht	glatte, ungegliederte Fassade, im Kellergeschoß- und Sockelbereich teilweise freiliegendes Ziegelmauerwerk und schadhafter Putz (Putzabplatzungen, Feuchtigkeitsschäden), vergitterte Fenster im Sockel-/Erdgeschoßbereich, teilweise Kunststofffenster, in den restlichen Geschoßen überwiegend alte Holzkastenfenster, sichtbare Regenfallrohre, Bewuchs im Sockelbereich

2.4.3 Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Kurzbeschreibung resultiert aus dem Ergebnis der Befundaufnahme. Es wurden die **allgemein zugänglichen Bereiche sowie jene Wohnungen, welche zugänglich waren, besichtigt. Eine Besichtigung des Dachbodens und des Kellergeschosses erfolgt aufgrund des hohen Verschmutzungsgrads nicht.**

2.4.3.1 Allgemeinbereiche

Eingangsbereiche	zweiflügeliges Holz-Eingangstor mit Glaselementen, Gegensprechanlage vorhanden, Fliesenboden im Eingangsbereich, Stuckelemente an Wänden und Decken sowie Pilaster an den Wänden, Deckenbeleuchtung, Briefkästen am Ende des Eingangsbereich,
------------------	---

²² lt. SALZBERG Häuserkataster

	Zugang ins allgemeine Stiegenhaus westlich des Eingangsbereichs angeordnet, direkter Durchgang in den nördlichen Innenhof
Stiegenhaus	Steinfliesen in den Gängen, halb gewendelte Stiege mit Steinstufen, Metallgeländer, Holzhandlauf, Wände und Decken verputzt (renovierungs-bedürftig),
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 anhand der übermittelten Zinsliste für den Monat Juli 2026 der CCI Immobilien Treuhand GmbH. Der Keller konnte im Rahmen der Besichtigung nicht begangen werden. Die Zuteilung zu den jeweiligen Geschossen erfolgt anhand der Wahrnehmungen vor Ort bzw. den Plänen im Bauakt.

Kellergeschoss	nicht betreten, gemäß Plänen im Bauakt als Einlagerungsflächen genutzt
Erdgeschoss	- <u>Wohnung Top 001</u>: leerstehend - <u>Geschäft Top 03-11</u>: vermietet
1. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 014</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 015-18</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 019-20</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 021</u>: leerstehend
2. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 022</u>: vermietet - <u>Wohnung Top 023</u>: vermietet - <u>Wohnung Top 024-25</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 026</u>: vermietet - <u>Wohnung Top 027</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 028</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 029</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 030-31</u>: leerstehend
3. Obergeschoss	- <u>Wohnung Top 032-34</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 035</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 036-37</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 038</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 039</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 040</u>: leerstehend - <u>Wohnung Top 041</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

21 Bestandswohneinheiten	21	x	100 m ²	=	1.500,00 m ²
Nutzfläche Bestand					1.283,00 m ²
Nutzfläche Dachgeschoßausbau					424,07 m ²
Nutzfläche nach Ausbau					1.707,07 m ²
				Differenz	207,07 m²

Zone 1 gem. §50a WGarG 2008: 70% **144,95 m²**

Dabei ist ein Stellplatz jeweils nur für die **volle Verhältniszahl** zu berechnen (lt. § 50 (6) WGarG 2008).

Weiters legt § 50a WGarG 2008 fest, dass in bestimmten Zonen nur 70 vH bzw. 80 vH zu schaffen sind. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich innerhalb der Zone 1, somit sind 70 % der Pflichtstellplätze zu errichten.

Im gegenständlichen Fall muss somit die **Ausgleichsabgabe für 1 Stellplatz zu entrichten.**

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen bzw. statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Es wurden keine weiteren Recherchen bzgl. Stellplatzverordnung betrieben.

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	renovierungs- bedürftig	unbrauch- bar
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 Baurestmassendeposition 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. 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 **Verkehrswerte 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

Aufgrund des Zustands und teilweise der Bestandsituation (vermietete Einheiten) konnten einzelne Einheiten nicht betreten werden. Es wird daher hinsichtlich aller Einheiten von einem sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen.

Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus wurde die erzielbare Bruttogeschoßfläche bzw. Nutzfläche aus den Angaben im Anhang des Gutachtens (Projektstudie der RH+ Architekten ZT GmbH) des Sachverständigen Ing. Mag. Hillinger, MRICS vom 02.01.2021 herangezogen und mittels Messungen im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ermittelt und plausibilisiert.

3.3 Ermittlung Rechte und Lasten

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

Im **C-Blatt** ist ein **Pfandrecht in Höhe von € 11.808.000,- für die HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG (FN 99073x)** mit Simultan haftender Liegenschaft EZ 1691 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.**

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

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

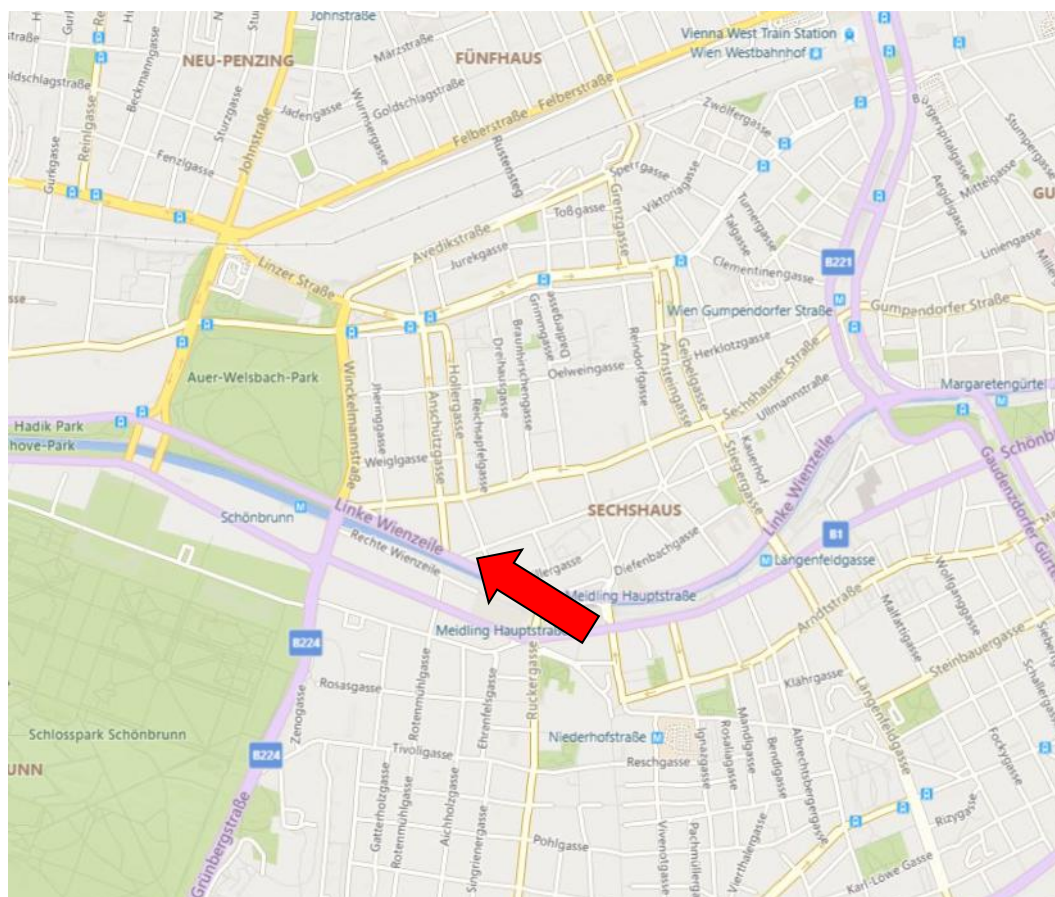


Abbildung 15: Mikrolage der Liegenschaft²⁴

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 der Verkehrswerte der einzelnen Bestandseinheiten 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 Bewertungstichtag 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.

²⁵ lt. ÖNORM B 1802-1, 2022-03-01

„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

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**.

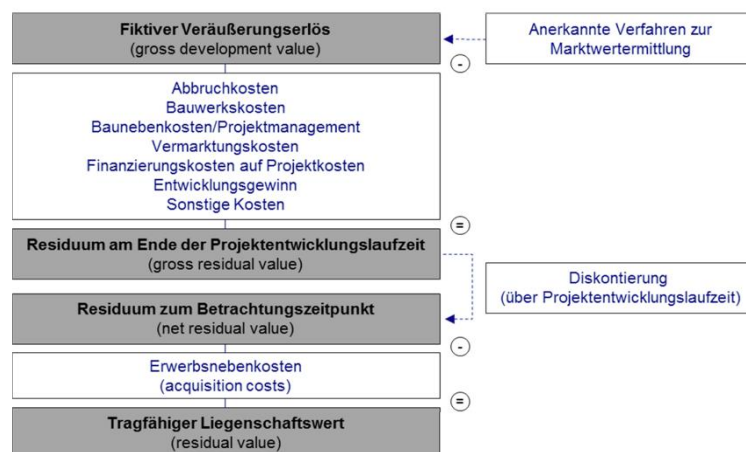


Abbildung 16: Ablaufschema Residualwertverfahren²⁷

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

²⁶ lt. ÖNORM B 1802-3

²⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

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 Kaufpreisdatenbank von www.immounited.com

sowie Plausibilisierung im Sachverständigen- und Maklerkollegienkreis

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 übermittelten Zinsliste vom 16.06.2026 der CCI Immobilientreuhand GmbH 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.

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

unbefristet vermietete Einheiten:

Der Wert der unbefristet vermieteten Einheiten wird anhand des Ertragswert-verfahrens ermittelt:

- Mieteinnahmen: Die Miete wird lt. zur Verfügung gestellter Zinsliste vom 16.06.2026 angesetzt.
- laufende Instandhaltungskosten: Die laufenden nicht umlagefähigen jährlichen Instandhaltungskosten werden mit € 14,00/m² Nutzfläche²⁹ zum Ansatz gebracht, welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen.

²⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

²⁹ lt. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S.361

– **Mietausfallwagnis:** Das Leerstandsrisiko wird aufgrund der Lage und Nutzung mit **3,00 %**³⁰ zum Ansatz gebracht.

– **Zinssatz:** Der Zinssatz im Ertragswertverfahren (sog. Liegenschaftszinssatz) wird im gegenständlichen Fall mit **4,40 %** zum Ansatz gebracht. Im Zinssatz sind markt- und objektspezifische Merkmale berücksichtigt. Der Zinssatz wird je nach Nutzung gewichtet.

Lage	Wien	
Liegenschaftsart		Wohnliegenschaft
Makrostandort		2,5 - 4,5%
Mikrostandort		0,50%
Basiszins		3,50%

Anpassung (Zu- / Abschlag)

	3,50%	Basiszinssatz
+	0,20%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,30%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,30%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,00%	sonst. Objektrisiken
	4,40%	anzusetzender Kapitalisierungszinssatz

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

Abbildung 17: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen³¹

– **wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird nach dem **Nutzungsfaktor-Verfahren**³² ermittelt. Der Nutzungsfaktor gibt an, inwieweit das Objekt den **Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse** entspricht und inwieweit es den **Nutzungszweck** des Gebäudes **dauerhaft** und **wirtschaftlich erfüllen** kann. Die Ermittlung des Nutzungsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung dreier Kategorien:

- A – Standort/Markt:
- Standort/Lage
 - Objektnachfrage
 - Marktangebot
- B – Gebäude allgemein:
- Infrastruktur
 - Gestaltung
 - Raumorganisation
 - Flexibilität

³⁰ vgl. Malloth/ Ressler/ Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 824

³¹ Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg): Sachverständige, Heft 02/2026

³² lt. Seiser/Kainz (2014): Der Wert von Immobilien, S.529ff

- C – Gebäude Zustand:
- Schäden
 - Standsicherheit
 - Nutzungsfähigkeit
 - Beeinträchtigung von weiteren Nutzungen

Die **Einschätzung der Nutzungsfähigkeit** der einzelnen Kategorien bzw. Unterkategorien erfolgt auf **Basis des erhobenen Befundes** und wird in einer **fünfteiligen Skalierung** eingestuft (1 = bester Zustand; 5 = schlechtester Zustand).

- 1 Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert
- 2 Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert
- 3 Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert
- 4 Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert
- 5 Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert

Der Nutzungsfaktor **ergibt sich** aus dem **Durchschnitt** der drei eingestuften **Kategorien** bzw. der mehreren Unterkategorien. Somit ergibt sich folgender Nutzungsfaktor:

		A - Standort / Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
Nutzungsfaktoren NF	1	- optimaler Standort - Objekttyp stark nachgefragt - kaum / kein Angebot	- sehr gute Infrastruktur - sehr gute Gestaltung - gute Raumorganisation - hohe Flexibilität	- keine Schäden - volle Standsicherheit - voll nutzungsfähig - weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
	2	- guter Standort - Objekttyp regelmäßig nachgefragt - knappes Angebot	- gute Infrastruktur - gute Gestaltung - gute Raumorganisation - ausreichende Flexibilität	- geringe Schäden - volle Standsicherheit - noch gut nutzungsfähig - weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
	3	- mittlerer Standort - Objekttyp noch nachgefragt - ausreichendes Angebot	- ausreichende Infrastruktur - durchschnittliche Gestaltung - durchschnittliche Raumorganisation - mäßige Flexibilität	- deutliche Schäden - verringerte Standsicherheit - durchschnittlich nutzungsfähig - weitere Nutzung beeinträchtigt
	4	- mäßiger Standort - Objekttyp gering nachgefragt - reichliches Angebot	- ausreichende Infrastruktur - mäßige Gestaltung - mäßige Raumorganisation - geringe Flexibilität	- deutliche Schäden - verringerte Standsicherheit - verringert nutzungsfähig - weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
	5	- unbefriedigender Standort - Objekttyp kaum/nicht nachgefragt - großes Angebot	- ungenügende Infrastruktur - mäßige Gestaltung - ungenügende Raumorganisation - keine Flexibilität	- erhebliche Schäden - verringerte Standsicherheit - ungenügend nutzungsfähig - weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
Summe		3,00	2,25	2,25
			durchschnittlicher Nutzungsfaktor	2,500

Für den weiteren Verlauf des Verfahrens wird das **Gebäudealter** im **Verhältnis** zur **Gesamtnutzungsdauer** des Gebäudes festgestellt werden. Das genau Baujahr des **gegenständlichen Objekts** konnte vom Sachverständigen nur **näherungsweise ermittelt** werden.

Grundsätzlich beträgt die **Gesamtnutzungsdauer** lt. Bewertungsliteratur für **mehrgeschoßige Wohn- und Geschäftsgebäude 60-80 Jahren**³³. Aufgrund des Baujahres von 1956 und der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ergibt sich das **relative Alter in Prozent der Gesamtnutzungsdauer in der Höhe von 85 %**.

erbaut 1900	Alter daher	ca. 125
Gesamtnutzunsdauer	120	

Bei der u.a. **Bewertungsskala** wird durch die Ermittlung des relativen Alters in % der Gesamtnutzungsdauer und des Nutzungsfaktors die **eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der Gesamtnutzungsdauer** wie folgt festgestellt:

³³ vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 312

relatives Alter a (A/GND) in % der GND	eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten								
	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt aber mittelfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mind. kurzfristig gegeben / gesichert		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert
	Nutzungsfaktor NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND									
> 100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Als letzter Schritt für die Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** wird die **Gesamtnutzungsdauer** mit der **eingeschätzten Restnutzungsdauer in %** der Gesamtnutzungsdauer **multipliziert**. Somit ergibt sich folgende **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**:

Restnutzungsdauer lt. Tabelle = 45 % der GND = $0,45 \times 120 =$ 54 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	54
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gerundet	55

Die Ertragswertberechnung der unbefristet vermieteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

Ertragswert

Einheiten	Typ	Mietsituation	Nutzfläche	Miete netto pro m² p.m.	Miete netto gesamt p.m.
003-11	Geschäftslokal	unbefristet vermietet	250,00 m²	€ 7,77	€ 1.942,18
022	Wohnung	unbefristet vermietet	35,00 m²	€ 4,03	€ 141,00
023	Wohnung	unbefristet vermietet	26,00 m²	€ 4,04	€ 105,00
026	Wohnung	unbefristet vermietet	30,00 m²	€ 4,03	€ 121,00
Summe			341,00 m²		€ 2.309,18

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12

Mieterträge € 2.309,18 x 12 = € 27.710,16

Jahresrohertrag € 27.710,16

abzüglich **Bewirtschaftungskosten:**

laufende **Instandhaltungskosten**

ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt

341,00 m² 14,00 €/m² Nutzfl. p.a. - € 4.774,00

abzüglich **Mietausfallwagnis**

in % vom Jahresrohertrag

€ 27.710,16 x 3,00% - € 831,30

in % der jährl. Betriebskosten

€ 17.183,40 x 3,00% - € 515,50

Jahresreinertrag € 21.589,35

Kapitalisierung des Reinertrages

mit einem Zinssatz von

auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.

4,40%
55,00 Jahre

Faktor
20,5990

Jahresreinertrag € 21.589,35 x Faktor = € 444.719,87

Ertragswert der baulichen Anlagen	€	444.719,87
Ertragswert gerundet	€	445.000,00

€/m²
BAR € **1.304,99**
6,23%

leerstehende Einheiten:

Es wurden **Vergleichswerte** für **bestandsfreie, sanierte Wohnungen sowie Erstbezugs-Dachgeschosswohnungen** herangezogen. Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

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. Es handelt sich um folgende Größenskala, die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten:

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

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj. Wohnungsgröße	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 30 m ²	-6%
30 - 60 m ²	-3%
61-90 m ²	0%
91-130 m ²	+3%
> 130 m ²	+6%

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 und EG („Gassenladen mit 3 Magazinen“) kann mangels Daten keine Aussage über den Einfluss des Faktors Zeit auf den Preis getroffen werden.

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 €	

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%³⁴ bereinigt.

Maisonette: Für Maisonettwohnungen wird aufgrund schlechterer Grundrisslösung ein Abschlag von 3 %³⁵ getätigt.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁶

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

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

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.³⁷

³⁴ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4.Auflage, S.74

³⁵ lt. ÖNORM B 1802-3

³⁶ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg.,2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

³⁷ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207

Lage der Vergleichsobjekte für Erstbezug Wohnungen im EG

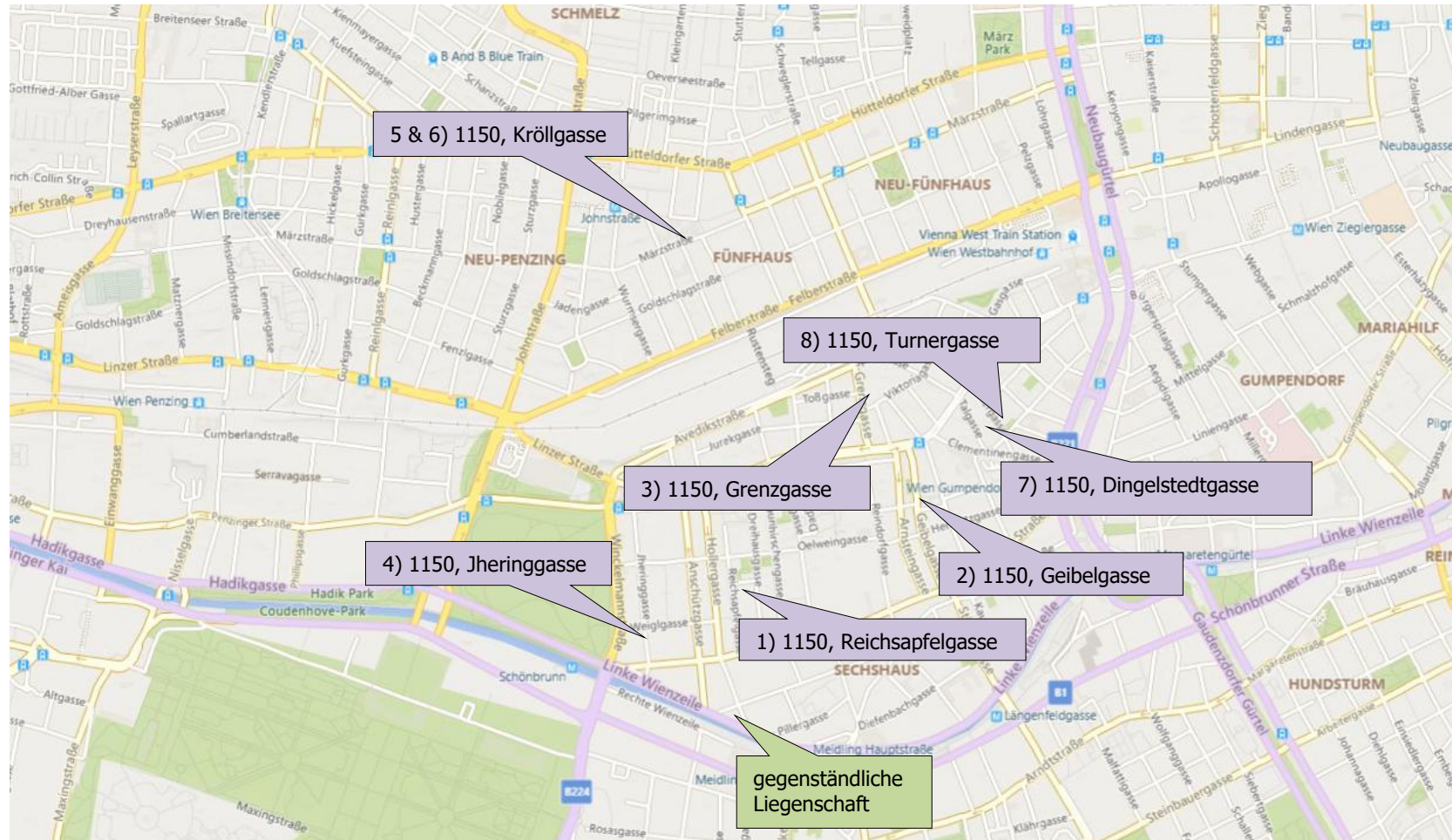


Abbildung 18: Lage der Vergleichsobjekte³⁸, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁸ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 16.07.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche leerstehende Wohnung im Erdgeschoss:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Erdgeschoss < 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%	+6,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	-3,00%	-11,57%	€ 4.510,18	€ 4.510,18
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%	+3,00%	0,00%	+1,43%	0,00%	-12,00%	-13,57%	€ 3.723,63	€ 3.723,63
4	09/2025	73,54 m²	€ 400.000,00	€ 5.439,22	1150 Wien, Jheringgasse	/	3. OG	-3,00%	+6,00%	-10,00%	+1,43%	0,00%	0,00%	-5,57%	€ 5.136,51	€ 5.136,51
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%	-3,00%	€ 4.858,38	€ 4.858,38
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%	-19,00%	€ 5.582,23	€ 5.582,23
8	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dingelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	+3,00%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-9,67%	€ 3.828,33	€ 3.828,33
9	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%	-10,00%	+6,33%	0,00%	-9,00%	-9,67%	€ 4.069,92	€ 4.069,92
* ohne Angabe														Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Erdgeschoss		
														€ 4.529,67		
														Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss		
														€ 4.529,67		
														Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoss gerundet		
														€ 4.530,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj. Wohnungsgröße	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 30 m²	0%
30 - 60 m²	+3%
61-90 m²	+6%
91-130 m²	+9%
> 130 m²	+12%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt	
Erdgeschoss	0%
Obergeschoss	-10%

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%

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	€ 4.529,67
Median	€ 4.519,19
Standardabweichung	605,9624433
Variationskoeffizient v	0,13

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 5.912,10 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.846,56 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte sanierte Erstbezug-Wohnungen im OG

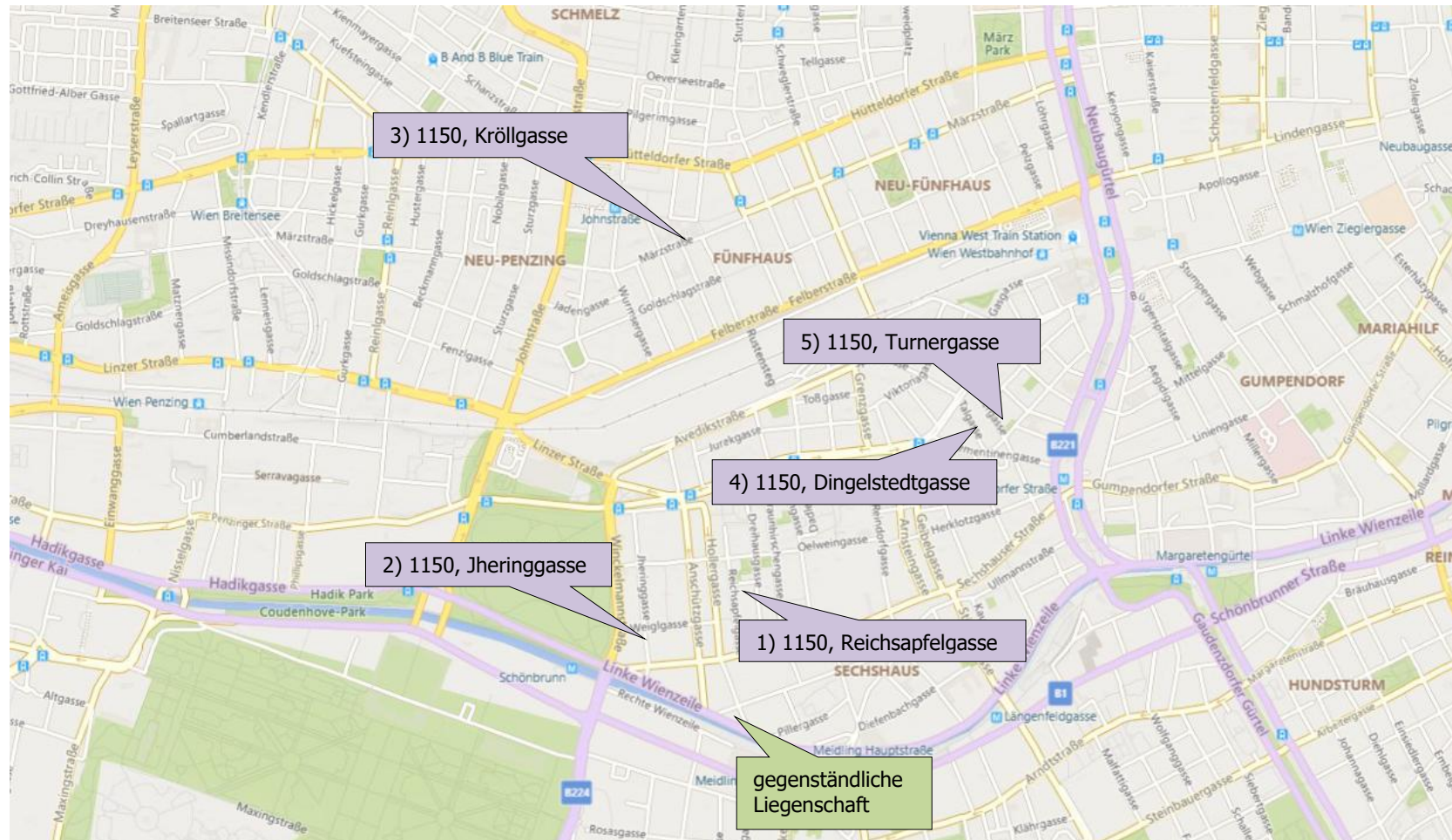


Abbildung 19: Lage der Vergleichsobjekte³⁹, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁹ 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, Dintelstedtgasse	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. Wohnungsgröße	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
< 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. 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 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 €	

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 ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.142,64 - Werte darunter werden ausgeschieden

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, 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%	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.	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
Wohnungsgröße	
< 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.	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	€ 4.928,64
Median	€ 4.714,18
Standardabweichung	701,2211409
Variationskoeffizient v	0,14

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

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 ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.264,60 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß zw. 91 - 130 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 ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.264,60 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß >130 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%	-9,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-21,00%	€ 5.444,40	€ 5.444,40
4	02/2024	60,05 m²	€ 254.500,00	€ 4.238,13	1150 Wien, Dingelstedtgasse	Kellerabteil	4. OG	-6,00%	-9,00%	0,00%	+6,33%	0,00%	-3,00%	-11,67%	€ 3.743,56	€ 3.743,56
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%	-11,67%	€ 3.979,81	€ 3.979,81
* ohne Angabe																
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.647,21		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß														€ 4.647,21		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet														€ 4.650,00		

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

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

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	€ 4.647,21
Median	€ 4.714,18
Standardabweichung	693,0600985
Variationskoeffizient v	0,15

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.273,73 - Werte darüber werden ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.020,68 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Lage der Vergleichsobjekte für Erstbezug-Dachgeschosswohnungen

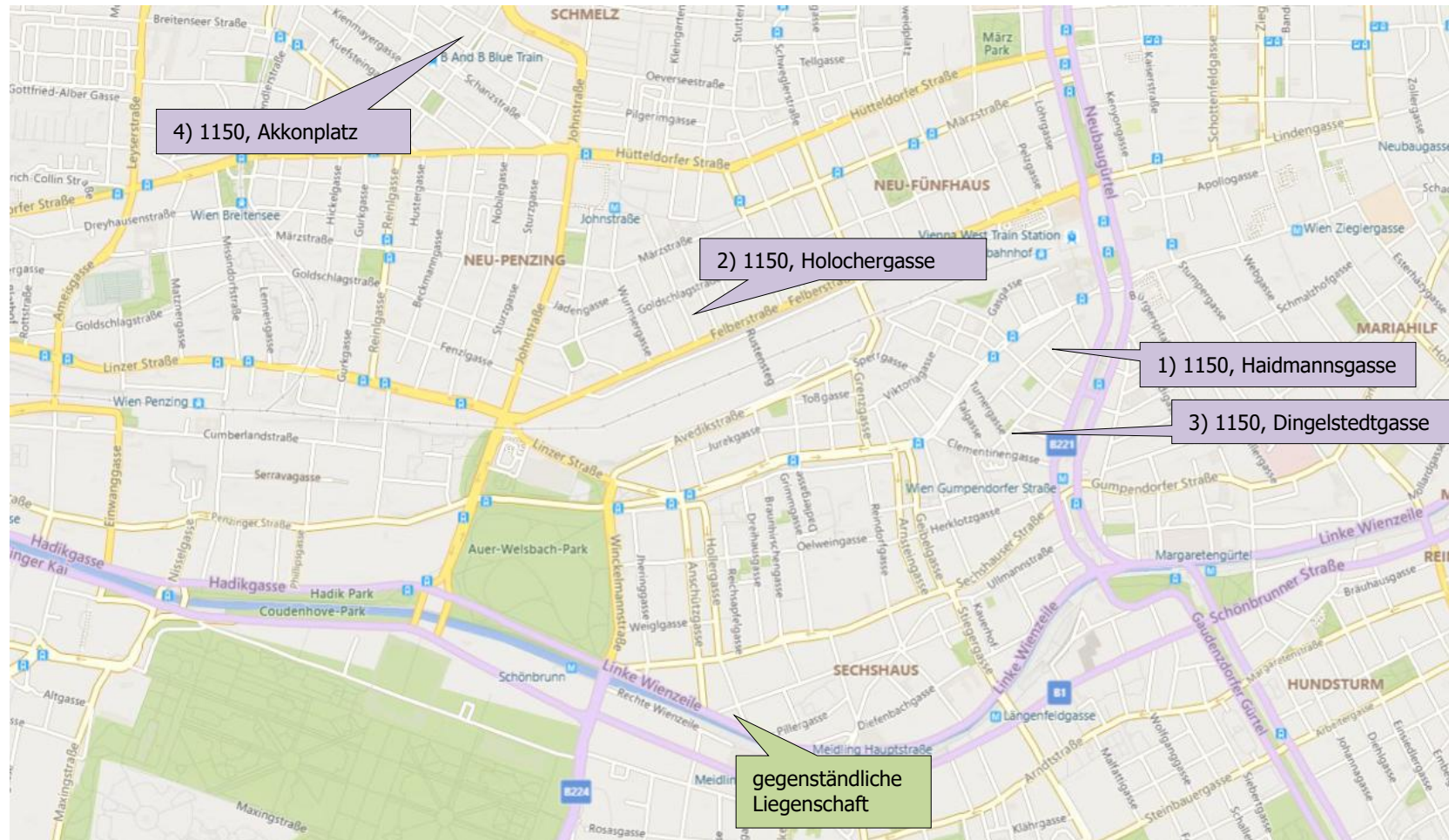


Abbildung 20: Lage der Vergleichsobjekte⁴⁰, Aufbereitung durch SV Flödl

⁴⁰ 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. 60,1 m² - 90 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%	0,00%	0,00%	+1,43%	-1,57%	€ 7.792,00	€ 7.792,00
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%	+3,00%	0,00%	+1,43%	-1,57%	€ 8.502,05	€ 8.502,05
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen Dachgeschoß												€ 7.281,65		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen Dachgeschoß												€ 7.281,65		
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 in
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	€ 7.281,65
Median	€ 7.464,34
Standardabweichung	1035,082983
Variationskoeffizient v	0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 9.830,22 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.733,07 - Werte darunter werden ausgeschieden

Daraus ergeben sich folgende angemessene Verkaufspreise:

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk	Bestandssituation	Wohnungs-kategorie	WNFL/NFL in m ²	Verkaufspreis/m ²	Verkaufspreis gesamt	Verkaufspreis gesamt gerundet
001	Wohnung	EG	Leerstand	D	ca. 26,00 m ²	€ 4.530,00	€ 117.780,00	€ 117.800,00
003-11	Geschäft	EG	MieterIn	A	ca. 250,00 m ²	/	/	
014	Wohnung	1. OG	Leerstand	A	ca. 88,20 m ²	€ 4.830,00	€ 426.006,00	€ 426.000,00
015-18	Wohnung	1. OG	Leerstand	A	ca. 145,00 m ²	€ 4.650,00	€ 674.250,00	€ 674.300,00
019-20	Wohnung	1. OG	Leerstand	A	ca. 66,80 m ²	€ 4.830,00	€ 322.644,00	€ 322.600,00
021	Wohnung	1. OG	Leerstand	A	ca. 28,00 m ²	€ 5.020,00	€ 140.560,00	€ 140.600,00
022	Wohnung	2. OG	MieterIn	C	ca. 35,00 m ²	/	/	
023	Wohnung	2. OG	MieterIn	D	ca. 26,00 m ²	/	/	
024-25	Wohnung	2. OG	Leerstand	D	ca. 52,00 m ²	€ 4.930,00	€ 256.360,00	€ 256.400,00
026	Wohnung	2. OG	MieterIn	D	ca. 30,00 m ²	/	/	
027	Wohnung	2. OG	Leerstand	D	ca. 50,00 m ²	€ 4.930,00	€ 246.500,00	€ 246.500,00
028	Wohnung	2. OG	Leerstand	D	ca. 40,00 m ²	€ 4.930,00	€ 197.200,00	€ 197.200,00
029	Wohnung	2. OG	Leerstand	C	ca. 40,00 m ²	€ 4.930,00	€ 197.200,00	€ 197.200,00
030-31	Wohnung	2. OG	Leerstand	A	ca. 68,00 m ²	€ 4.830,00	€ 328.440,00	€ 328.400,00
032-34	Wohnung	3. OG	Leerstand	A	ca. 94,00 m ²	€ 4.830,00	€ 454.020,00	€ 454.000,00
035	Wohnung	3. OG	Leerstand	D	ca. 26,00 m ²	€ 5.020,00	€ 130.520,00	€ 130.500,00
036-37	Wohnung	3. OG	Leerstand	A	ca. 80,00 m ²	€ 4.830,00	€ 386.400,00	€ 386.400,00
038	Wohnung	3. OG	Leerstand	A	ca. 42,00 m ²	€ 4.930,00	€ 207.060,00	€ 207.100,00
039	Wohnung	3. OG	Leerstand	C	ca. 40,00 m ²	€ 4.930,00	€ 197.200,00	€ 197.200,00
040	Wohnung	3. OG	Leerstand	C	ca. 26,00 m ²	€ 5.020,00	€ 130.520,00	€ 130.500,00
041	Wohnung	3. OG	Leerstand	D	ca. 30,00 m ²	€ 5.020,00	€ 150.600,00	€ 150.600,00
Summe					ca. 1.283,00 m²			€ 4.563.300,00

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

Top Nr. / Bezeichnung	Nutzungsart	Stockwerk	Bestandssituation	WNFL/NFL in m ²	Verkaufspreis/m ²	Verkaufspreis gesamt gerundet	Verkaufspreis gesamt gerundet
DG	Wohnung	DG	/	ca. 571,37 m ²	€ 7.280,00	€ 4.159.561,33	€ 4.159.600,00

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
x Baupreissteigerung Österreich 2.Q 2025 - 1.Q 2026 anhand BPI 1,39 %			€ 1.448,40
zzgl. Planungs- und Projektnebenleistungen (20 % der Herstellungskosten)			€ 289,68
ergibt Preisniveau Wien 2026 brutto			€ 1.738,09

Baupreissteigerung ausgehend BPI Wohnhaus- und Siedlung

2.Quartal 2025

136,4

1. Quartal 2026

138,3

Veränderungsrate

1,013929619

in Prozent

1,39%

Für die Sanierung des Kellergeschosses werden wie folgt ermittelt.

Kostenkennwerte lt. BKI Altbau 2025 - Wohngebäude vor 1945, S. 440ff			
Objekt-Nr.	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.			€ 624,73

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

Sanierungskosten gesamt auf Basis Nutzwertfestsetzung

Top Nr.	Geschoss	Nutzung lt. Zinsliste	Mietsituation	Nutzfläche lt. Nutzwertfestsetzung	Sanierungskosten pro m²	Sanierungskosten gesamt
001	EG	Wohnung	Leerstand	26,00 m²	€ 1.738,09	€ 45.190,21
003-11	EG	Geschäft	MieterIn	250,00 m²	/	/
014	EG	Wohnung	Leerstand	88,20 m²	€ 1.738,09	€ 153.299,11
015-18	EG	Wohnung	Leerstand	145,00 m²	€ 1.738,09	€ 252.022,34
019-20	EG	Wohnung	Leerstand	66,80 m²	€ 1.738,09	€ 116.104,09
021	1. OG	Wohnung	Leerstand	28,00 m²	€ 1.738,09	€ 48.666,38
022	1. OG	Wohnung	MieterIn	35,00 m²	/	/
023	1. OG	Wohnung	MieterIn	26,00 m²	/	/
024-25	1. OG	Wohnung	Leerstand	52,00 m²	€ 1.738,09	€ 90.380,43
026	1. OG	Wohnung	MieterIn	30,00 m²	/	/
027	1. OG	Wohnung	Leerstand	50,00 m²	€ 1.738,09	€ 86.904,26
028	1. OG	Wohnung	Leerstand	40,00 m²	€ 1.738,09	€ 69.523,40
029	2. OG	Wohnung	Leerstand	40,00 m²	€ 1.738,09	€ 69.523,40
030-31	2. OG	Wohnung	Leerstand	68,00 m²	€ 1.738,09	€ 118.189,79
032-34	2. OG	Wohnung	Leerstand	94,00 m²	€ 1.738,09	€ 163.380,00
035	2. OG	Wohnung	Leerstand	26,00 m²	€ 1.738,09	€ 45.190,21
036-37	2. OG	Wohnung	Leerstand	80,00 m²	€ 1.738,09	€ 139.046,81
038	3. OG	Wohnung	Leerstand	42,00 m²	€ 1.738,09	€ 72.999,57
039	3. OG	Wohnung	Leerstand	40,00 m²	€ 1.738,09	€ 69.523,40
040	3. OG	Wohnung	Leerstand	26,00 m²	€ 1.738,09	€ 45.190,21
041	3. OG	Wohnung	Leerstand	30,00 m²	€ 1.738,09	€ 52.142,55
Summe Sanierungskosten gesamt				1.431,29 m²		€ 1.637.276,17

Es ergeben sich außerdem folgende Sanierungskosten für das Kellergeschoss:

Einheit	(Nutz-)fläche	Sanierungs- / Adaptierungs- kosten / m ²	Kosten gesamt
Untergeschoß	560,00 m ²	€ 624,73	€ 349.847,23
Sanierungs- / Adaptierungskosten Allgemeinflächen gesamt			€ 349.847,23

Es ergeben sich für den Dachgeschossausbau folgende Herstellungskosten:

Einheit	Nutzfläche	Sanierungs- / Adaptierungs- kosten / m ²	Kosten gesamt
DG-Ausbau	571,37 m ²	€ 4.433,55	€ 2.533.188,76
Herstellungskosten gesamt			€ 2.533.188,76

Unvorhergesehenes: Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 3%⁴¹ 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.“⁴²

Der Zinssatz wird gegenständlich mit **4,00%**⁴³ 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.“⁴⁴

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.

⁴¹ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 140

⁴² lt. ÖNORM B 1802-3

⁴³ Dieser durchschnittliche Zinssatz wurde nach Rücksprache mit Banken plausibilisiert.

⁴⁴ lt. ÖNORM B 1802-3

Developererfolg: „Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers“⁴⁵

Grundsätzlich hängt die Höhe des Developererfolges von zwei Komponenten ab: der Entwicklungsdauer und vom Typ der Immobilienentwicklung (zB: Wohnimmobilie, Büroimmobilien, Spezialimmobilie, etc.).⁴⁶

Aufgrund der Lage, Assetklasse und Projektlaufzeit sowie des vollständigen Leerstands und somit geringeren Gesamtrisikos wird der Developererfolg gegenständlich mit **10,00 %**⁴⁷ 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 (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.) und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence Kosten, Maklergebühren u. dgl.).“⁴⁸

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

⁴⁵ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁶ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146

⁴⁷ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146: Entwicklungserfolg in Abhängigkeit von Immobilientyp und Projektentwicklungslaufzeit bei Wohnimmobilien für eine Projektdauer von 15-30 Monaten: 5-10 % bzw. 30-45 Monaten: 10-15 % angemessen

⁴⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6.2 Durchführung der Bewertung (Residualwertverfahren)

Erlöse			
	Nutzfläche	angem. Verkaufspreis pro m ²	Veräußerungserlöse
Wohnungen leerstehend EG	ca. 26,00 m ²	€ 4.530,00	€ 117.780,00
Wohnungen leerstehend OG	ca. 916,00 m ²	€ 4.830,00	€ 4.424.280,00
Wohnungen DG	ca. 571,37 m ²	€ 7.280,00	€ 4.159.561,33
unbefristet vermietete Einheiten (Ertragswert)	ca. 341,00 m ²	/	€ 444.719,87
Erlöse gesamt	ca. 1.854,37 m²		€ 9.146.341,20
* Verkaufspreis ohne Ust (unecht steuerbefreit)			
Herstellung inkl. Baunebenkosten			
	Nutzfläche		Baukosten gesamt
Kellergeschoss/Allgemeinflächen	ca. 560,00 m ²		€ 349.847,23
Wohnungen leerstehend	ca. 1.854,37 m ²		€ 1.637.276,17
Wohnungen DG-Ausbau	ca. 571,37 m ²		€ 2.533.188,76
Ausgleichsabgabe KFZ-Stellplatz	1 Stellplatz		€ 16.320,00
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt brutto			€ 4.536.632,16
Gesamtbaukosten brutto			
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt		€	4.536.632,16
Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		3,00% €	136.098,96
Zwischensumme			€ 4.672.731,12
Finanzierungskosten für die Hälfte der Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes, Zeitraum ca. 2,5 Jahre		4,00% €	240.692,15
Vermarktungskosten in % der Erlöse		1,00% €	91.463,41
Gesamtinvestitionskosten brutto			€ 5.004.886,69
Projekt-Cash-Flow			
Ertragswert - Verkaufserlöse		€	9.146.341,20
abzüglich Gesamtbaukosten		-€	5.004.886,69
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		10,00% -€	914.634,12
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 3.226.820,39
Residuum/tragfähiger Bodenwert			
Differenz Ertragswert - Aufwendungen		€	3.226.820,39
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Finanzierungsdauer Gesamtprojekt 3 Jahre)		€	2.868.631,58
abzüglich Erwerbsnebenkosten (Notar/Rechtsanwalt/etc. 1,5%, GrEst 3,5%, Makler inkl. Ust 3,6 %)		9,70% €	253.652,93
Residuum - tragfähiger Bodenwert			€ 2.614.978,65
Residuum - tragfähiger Bodenwert gerundet			€ 2.610.000,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Nutzfläche (Bestand)	1.283,00 m ²	€	2.235,88
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (Bestand) gerundet			€ 2.240,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Nutzfläche (inkl. DG-Ausbau)	1.854,37 m ²	€	1.410,17
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche (inkl. DG-Ausbau) gerundet			€ 1.410,00

4 BEWERTUNGSERGEBNIS

Der **Verkehrswert, unter besonderen Annahmen**, der Liegenschaft **1150 Wien, Linke Wienzeile 274 / Rauchfangkehrergasse 45** ineliegend in der Einlagezahl 1677, Katastralgemeinde 01306 Rudolfsheim, Bezirksgericht Fünfhaus 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

Bewertungstichtag 23.06.2026

wie folgt festgestellt:

€ 2.610.000,00

(in Worten Euro zwei Millionen sechshundertzehntausend)

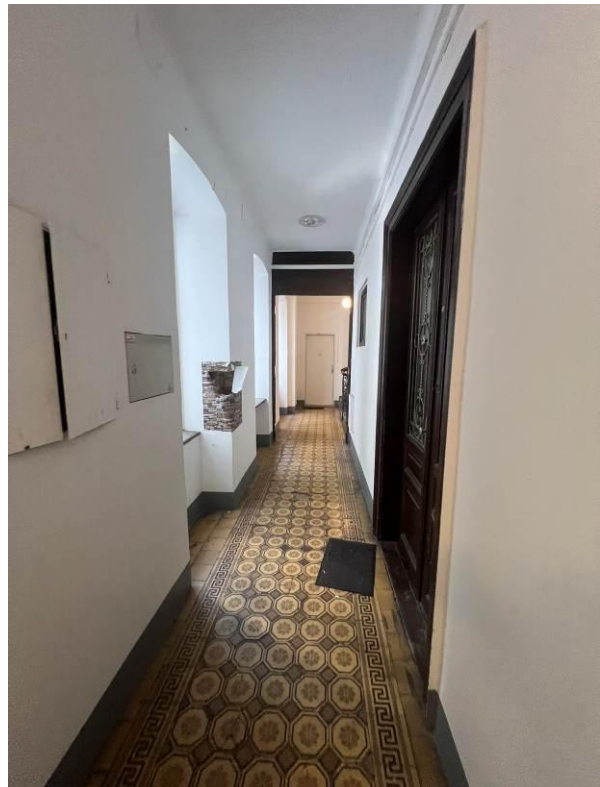


Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wien, am 03.08.2026

5 Beilagen

5.1 Fotodokumentation













5.2 Zinsliste vom 16.06.2026

Vorschreibung - Zinsliste 7/2026
 =====
 1574 Linke Wienzeile 274
 1150 Wien

CCI Immobilienverwalt. GmbH.
 1010 Wien, Tuchlauben 12
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

16.06.2026

7.2026/ 1

Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch				Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Covid1	Betriebskosten Verrechn. 15/272	m2	Inkassogebühr	Anteile
		Za	Rechn	Wertsich.	Brutto						
001	Leerstehung Wohnung	26,00m2			W 65,26 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	65,26 0 0,00 0	26,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	D	*****65,26						
003-11	Geschäft Shamrock Dance Company Vienna	250,00m2			O 1942,18 388,44	1 2 3 4	1313,68 2 0,00 0	627,50 2 0,00 0	250,00	1,00 2	1
		A4	210	A I	*****2330,62						
014	Leerstehung Wohnung	88,20m2			W 221,38 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	221,38 0 0,00 0	88,20	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****221,38						
015-18	Leerstehung Wohnung	145,00m2			W 363,95 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	363,95 0 0,00 0	145,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****363,95						
019-20	Leerstehung Wohnung	66,80m2			W 167,67 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	167,67 0 0,00 0	66,80	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****167,67						
021	Leerstehung	28,00m2			W 70,28 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	70,28 0 0,00 0	28,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	C	*****70,28						
022	Adolf Spanning Wohnung	35,00m2			W 141,00 14,21	1 2 3 4	52,15 1 0,00 0	87,85 1 0,00 0	35,00	1,00 2	1
		A4	210	45 D	*****155,21						
023	Anita Spanning Wohnung	26,00m2			W 105,00 10,60	1 2 3 4	38,74 1 0,00 0	65,26 1 0,00 0	26,00	1,00 2	1
		A4	210	45 D	*****115,60						
024-25	Leerstehung Wohnung	52,00m2			W 130,52 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	130,52 0 0,00 0	52,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	C	*****130,52						
026	Adolf Spanning Wohnung	30,00m2			W 121,00 12,20	1 2 3 4	44,70 1 0,00 0	75,30 1 0,00 0	30,00	1,00 2	1
		A4	210	45 D	*****133,20						

Vorschreibung - Zinsliste 7/2026
 =====
 1574 Linke Wienzeile 274
 1150 Wien

CCI Immobilientreuhand GmbH.
 1010 Wien, Tuchlauben 12
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

16.06.2026

7.2026/ 2

Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch				Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Covid1	Betriebskosten Verrechn. 15/272	m2	Inkassogebühr	Anteile
		Za	Rechn	Wertsich.	Brutto						
027	Leerstehung	Wohnung	50,00m2		W 125,50 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	125,50 0 0,00 0	50,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	D	*****125,50	4					
028	Leerstehung	Wohnung	40,00m2		W 100,40 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	100,40 0 0,00 0	40,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	D	*****100,40	4					
029	Leerstehung	Wohnung	40,00m2		W 100,40 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	100,40 0 0,00 0	40,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	C	*****100,40	4					
030-31	Leerstehung	Wohnung	68,00m2		W 170,68 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	170,68 0 0,00 0	68,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****170,68	4					
032-34	Leerstehung	Wohnung	94,00m2		W 235,94 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	235,94 0 0,00 0	94,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****235,94	4					
035	Leerstehung	Wohnung	26,00m2		W 65,26 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	65,26 0 0,00 0	26,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	D	*****65,26	4					
036-37	leer	Wohnung	80,00m2		W 200,80 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	200,80 0 0,00 0	80,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****200,80	4					
038	leer	Wohnung	42,00m2		W 105,42 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	105,42 0 0,00 0	42,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	A	*****105,42	4					
039	Leerstehung	Wohnung	40,00m2		W 100,40 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	100,40 0 0,00 0	40,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	C	*****100,40	4					
040	Leerstehung	Wohnung	26,00m2		W 65,26 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	65,26 0 0,00 0	26,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	C	*****65,26	4					

Vorschreibung - Zinsliste 7/2026
 =====
 1574 Linke Wienzeile 274
 1150 Wien

CCI Immobilientreuhand GmbH.
 1010 Wien, Tuchlauben 12
 533 64 70, office@cci.at, www.meinhausverwalter.at

DVR 0846593

16.06.2026

7.2026/ 3

Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch				Netto USt	1 2 3 4	Hauptmietzins Covid1	Betriebskosten Verrechn. 15/272	m2	Inkassogebühr	Anteile
		Za	Rechn	Wertsich.	Brutto						
041	Wohnung	30,00m2			W 75,30 0,00	1 2 3 4	0,00 0 0,00 0	75,30 0 0,00 0	30,00	0,00 0	0
Leer		ZS	202	D	*****75,30	4					
		1283,00m2			4673,60 425,45 0,00 *****5099,05	1 2 3 4	1449,27 0,00	3220,33 0,00	1283,00	4,00	4

USt-Kennz.: 0=nstb 9=ufr 8=efr 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%

-Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

	Umsatz	USt 10%	Umsatz	USt 20%	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins	135,59	13,56	1.313,68	262,74			1.449,27	276,30
Betriebskosten	228,41	22,85	627,50	125,50	2.364,42		3.220,33	148,35
Inkassogebühr			4,00	0,80			4,00	0,80
Covid1								
Verrechn. 15/272								
Beträge in EUR	364,00	36,41	1.945,18	389,04	2.364,42		4.673,60 425,45	425,45
						Summe Brutto	*****5.099,05	

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>13</i>
<i>Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert .</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 10: Auszug aus dem Plandokument 7478,</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 11: Kontaminierung</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 12: Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 13: Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 14: Auszug aus digitalem Senderkataster, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 15: Auszug aus dem HORA-Pass, Lage der Liegenschaft markiert</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 16: Mikrolage der Liegenschaft</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 18: Ablaufschema Residualwertverfahren</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 19: 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>46</i>