

3400 Klosterneuburg, Johann Fabian Gasse 7 – 9

02243 877 46 od. 0676 506 26 31

UID 59192046

GUTACHTEN

Auftraggeber: Bezirksgericht Hietzing
GZ 4 E 35/25f

Dommayergasse 12
1130 Wien

Gutachtensgegenstand: Liegenschaft
Adresse: 1130 Wien, Kugygasse 7,7a,9 Fehlingergasse 10
BG Hietzing KG 01213 Speising EZ 996 GST 382/10
sowie:
Adresse: 1130 Wien, Fehlingergasse 8
BG Hietzing KG 01213 Speising EZ 1349 GST 382/11

betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen

verpflichtete Partei: Fehlingergasse 8 Projekt GmbH

Gutachtensauftrag: Verkehrswertermittlung des Gutachtensgegenstandes zum
Gutachtensstichtag

Gutachtensstichtag: 25.3.2026

Grundlagen des Gutachtens:

-) Grundbuchsauszug der Liegenschaften vom 25.3.2026
-) Befundaufnahme am 25.3.2026 anwesend
Herr RA Dr. Michael Proksch als Vertreter der betreibenden Partei
Herr Dipl.-HTL-Ing. Christoph Dibold, MSc als SV
-) Bilddokumentation der Befundaufnahme
-) Erhebungen bei der Baubehörde und des Grundbuches
-) Erhebungen am Liegenschaftsmarkt
-) Marktanalyse
-) Marktkennntnis durch direkte Marktteilnahme als selbständiger Bauträger
-) Universitätslehrgang „Internationale Liegenschaftsbewertung“
der Donauuniversität Krems

Das Gutachten samt Beilagen umfaßt 30 Seiten.



Mitglied des Hauptverbandes der
allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs

B E F U N D

Dieses Gutachten basiert auf den ermittelten, diesem Gutachten beigefügten Unterlagen und erteilten Informationen. Bei dessen Änderung sich der SV vorbehält, das Gutachten anzupassen.

Beschreibung der Lage:

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in einer sehr beliebten Wohnlage innerhalb der Bundeshauptstadt Wien.

Das Umfeld ist durch Einfamilienhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser geprägt.

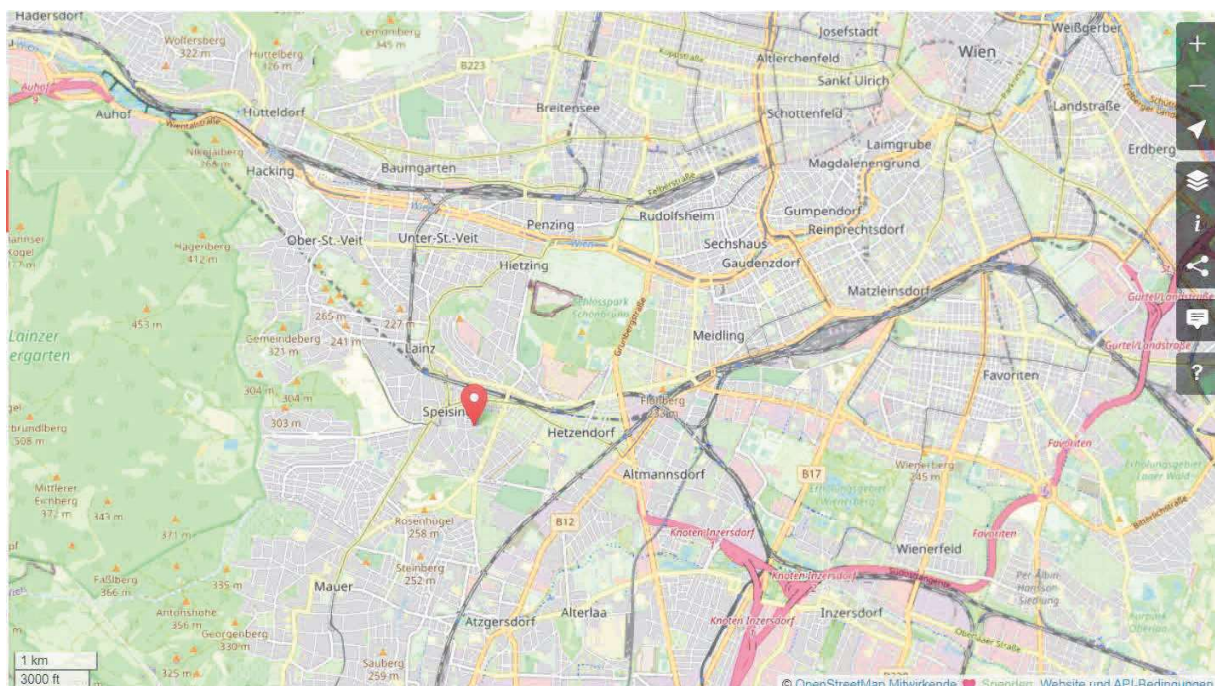
Eine Schule (Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus und wirtschaftliche Berufe) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Es besteht keine Fußgänger- oder Fahrzeugfrequenz, von der eine Geschäftslage ableitbar wäre. Es bestehen keine Geschäfte in der unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft.

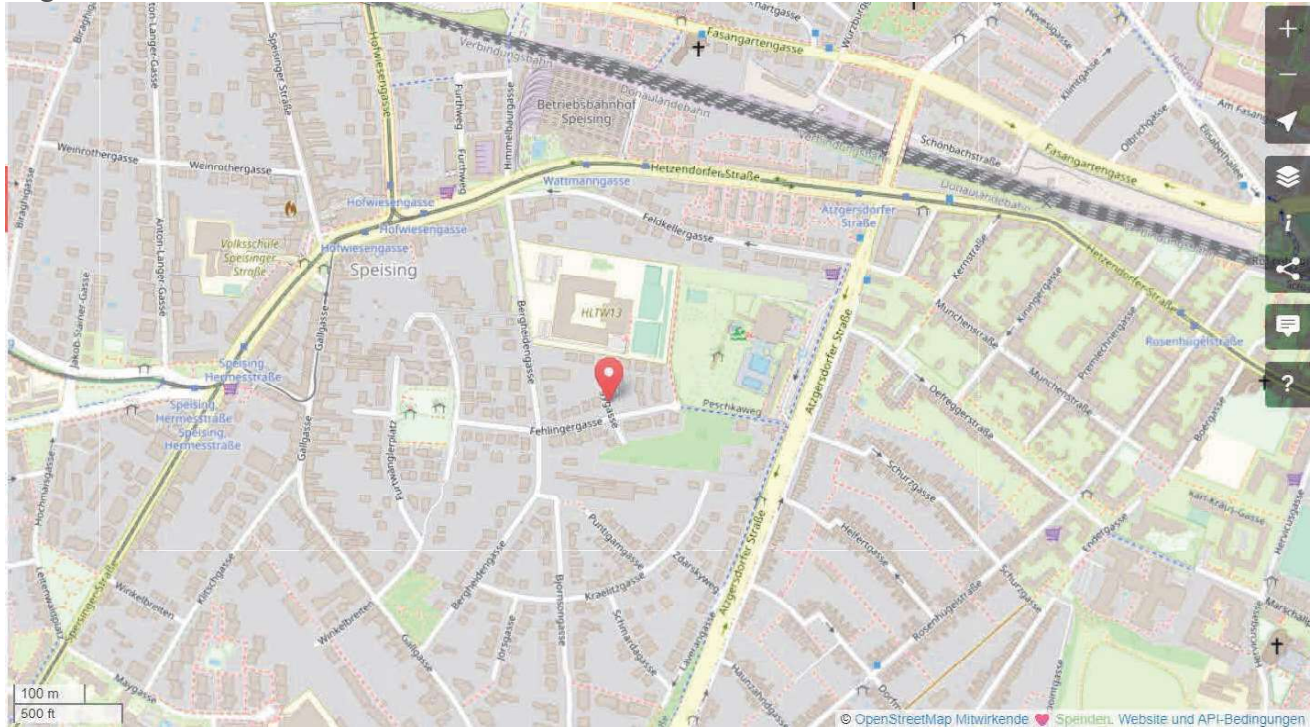
Durch die Sackgassenlage ist die Liegenschaft nicht für gewerbliche Zwecke geeignet und ist als Ruhelage zu bezeichnen.

Der rote Pin markiert die Liegenschaft.

Lage innerhalb Wiens:



Lage innerhalb des 13. Bezirks



Quelle:

<https://www.openstreetmap.org/search?query=kugygasse+7&zoom=13&minlon=16.171185250001287&minlat=48.137223716831706&maxlon=16.375462288575505&maxlat=48.19458520913902#map=13/48.17593/16.31384>

© OpenStreetMap

Entfernungen:

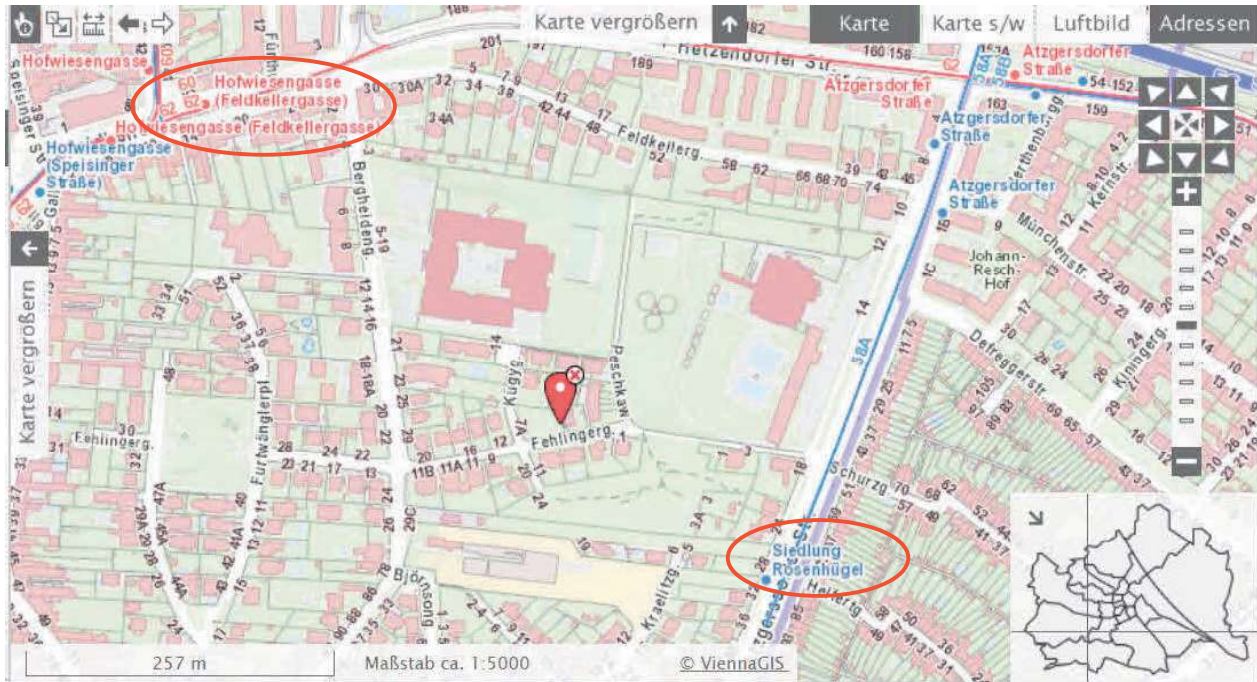
Wien Zentrum (Stephansplatz): Individuell: 10,5 km, öffentlich (U-Bahn U 4, Bus 58A): 50 min
Hauptbahnhof: Individuell: 7,4 km, öffentlich (Straßenbahn 62, S1): 31 min
Flughafen: Individuell: 28 km, öffentlich (Schnellbahn S80, Railjet) 59 min

Da die Liegenschaft idealerweise marktüblich zu Wohnzwecken genutzt wird, werden die Lagekriterien für Wohnnutzung aufgezählt.

Innerhalb Wiens ist der 13. Bezirks allgemein als Wohnlage mit sehr hohem Lageimage zu bezeichnen.

Die Lage in „Speising“ ist durch die Nähe zum Erholungsraum Wienerwald und die Ruhelage durch die Sackgassen als gute Wohnlage innerhalb des 13. Bezirks zu bezeichnen.

öffentliche Verkehrsmittel



Quelle: www.wien.gv.at (der rote Pin markiert die bewertungsgegenständliche Liegenschaft)

Gehwegdistanz zur Straßenbahnstation 60, 62 (Hofwiesengasse): 650 m
und zur Busstation 58A „Siedlung Rosenhügel“: 350 m

Gehwegdistanz zur Straßenbahnstation 60, 62 (Hofwiesengasse): 650 m
und zur Busstation 58A „Siedlung Rosenhügel“: 350 m

Durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Liegenschaft sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Parkplatzmöglichkeiten sind in den umliegenden Gassen durchschnittlich bis gut, es besteht Parkraumbewirtschaftung (Kurzparkzone) Montag bis Freitag von 9 bis 22 Uhr.

Schulen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind durch die zentrale Lage gut auch fußläufig erreichbar.

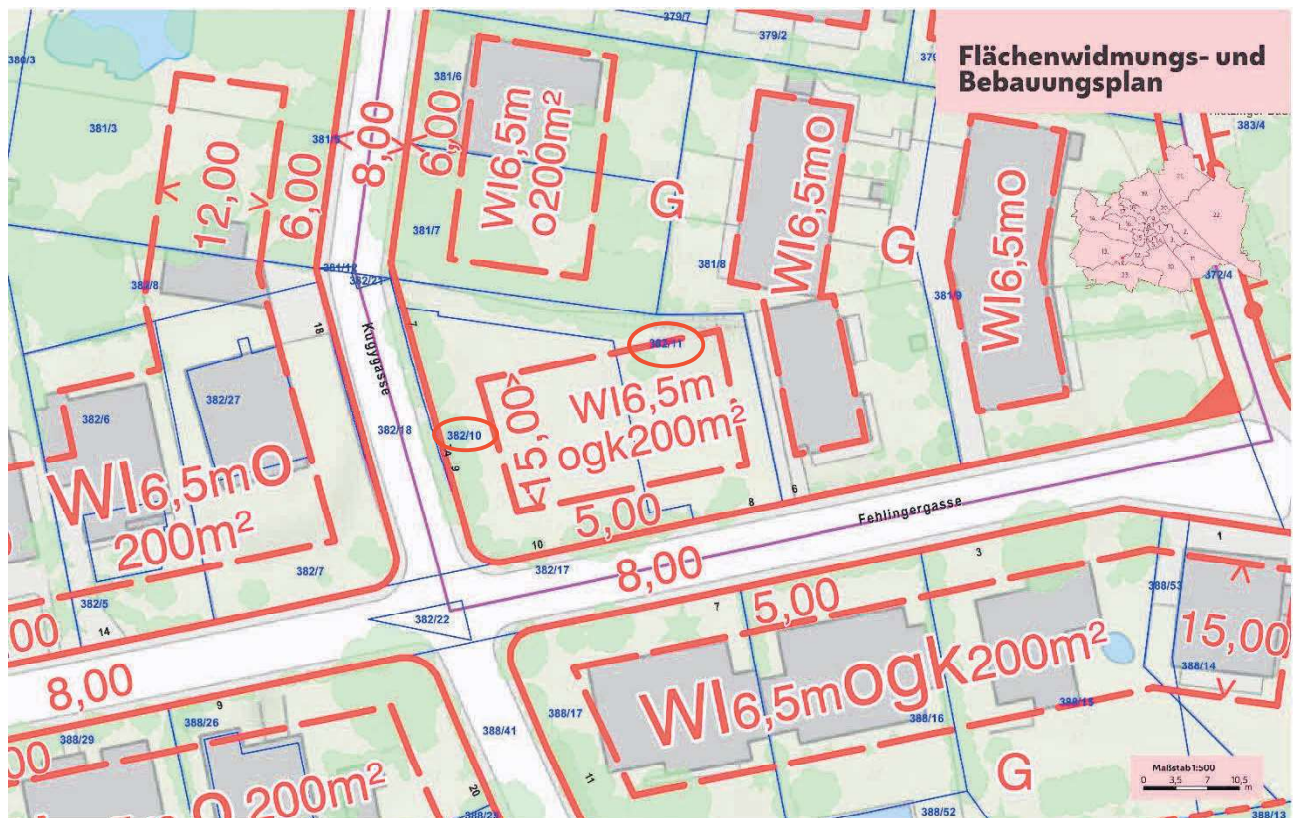
Grundstückskataster



Quelle: www.wien.gv.at

Das Grundstücksensemble grenzt im Süden zur Fehlingergasse und im Westen zur Kugygasse. Dadurch ergibt sich eine ideale Zweifrontenfassade mit guter Belichtung für ein zu projektierendes Mehrfamilienwohnhaus. Die Länge der Straßenfronten betragen zur Kugygasse 33m und zur Fehlingergasse 35m. Die Gesamtkonfiguration beider Grundstücke ist annähernd trapezförmig.

Bebauungsbestimmungen



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 25.04.2016 10:00
wien.gv.at/laechenwidmung/public

Quelle: www.wien.gv.at

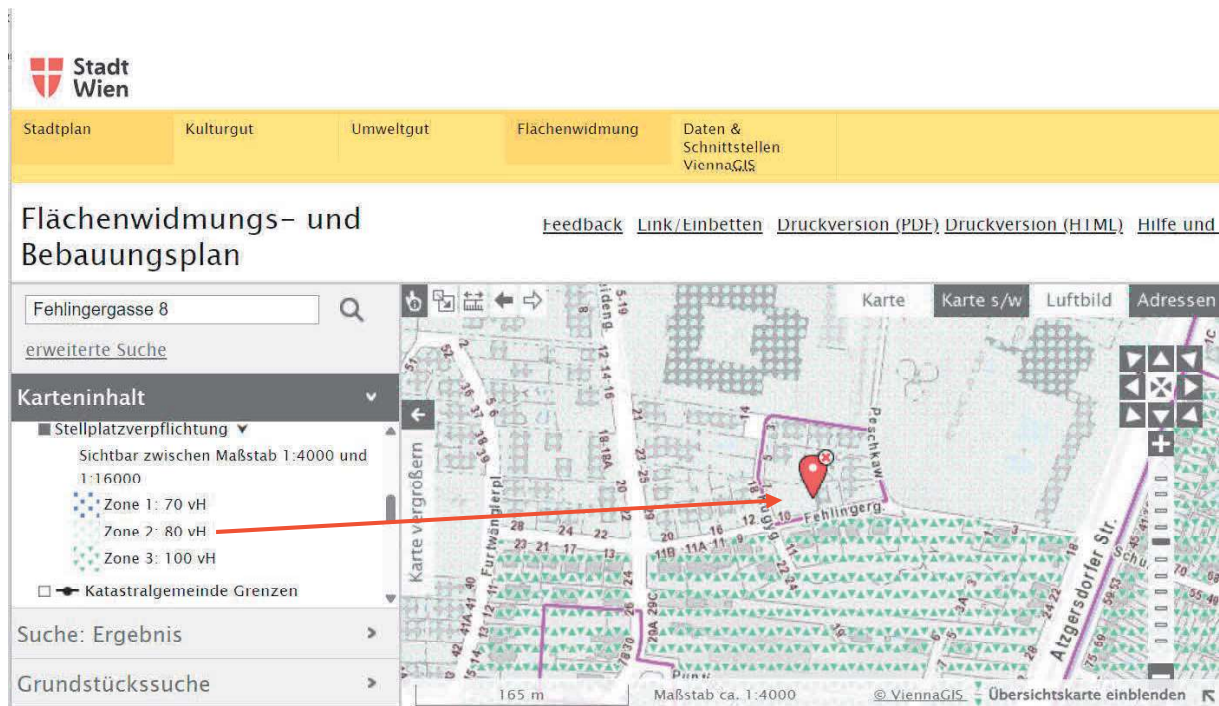
Flächenwidmung: W = Bauland Wohnen

Bauweise: ogk= offen oder gekuppelte Bebauung

Bauklasse I eingeschränkt auf 6,5 m d.h., maximale Gebäudehöhe = Schnittpunkt Dachfläche
Fassade 6,5 m

Die außerhalb der Baufluchtlinien liegende Fläche ist als Bauland „G“ = gärtnerisch zu gestalten, es
sind keine „Besondere Bestimmungen“ ersichtlich, sodaß eine unterirdische Bebauung z.B. für
Garagenplätze möglich erscheint.

Zonen:



Es besteht keine Schutzzone.

Es besteht keine Wohnzone (d.h. es ist die Kurzzeitvermietung nicht ausgeschlossen) siehe:
<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>

Zonierung für Stellplatzverpflichtung: Für die bewertungsgegenständliche Adresse ist eine
Zonierung von 80% angegeben. D.h. es müssen 0,8 Stellplätze pro 100 m² Wohnfläche geschaffen
(oder abgelöst) werden.

Grundbuch:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01213 Speising
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 996

Letzte TZ 2103/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
382/10	G Gärten(10)	* 540	Kugygasse 7A Fehlingergasse 10 Kugygasse 9 Kugygasse 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

8 a 531/2021 Bauplatz (auf) Gst 382/10 (Bauplatz 1)

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Fehlingergasse 8 Projekt GmbH (FN 556862s)

ADR: Ramperstorffergasse 21/3-6, Wien 1050

a 1646/2022 IM RANG 1452/2022 Kaufvertrag 2022-07-01 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1648/2022 Pfandurkunde 2022-07-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

b 1648/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 996 KG 01213 Speising C-LNR 2

EZ 1349 KG 01213 Speising C-LNR 2

3 a 2149/2022 Pfandurkunde 2022-09-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

b 2149/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 996 KG 01213 Speising C-LNR 3

EZ 1349 KG 01213 Speising C-LNR 3

4 a 2103/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. Forderung samt Zinsen und
Kosten und Antragskosten jeweils gem Beschluss 2025-10-03

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)

(4 E 35/25f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01213 Speising
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 1349

Letzte TZ 2103/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
382/11	G Gärten(10)	*	403 Fehlingergasse 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2163/2020 Eröffnung der Einlage für 382/11 aus EZ 996

4 a 531/2021 Bauplatz (auf) Gst 382/11 (Bauplatz 2)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Fehlingergasse 8 Projekt GmbH (FN 556862s)

ADR: Ramperstorffergasse 21/3-6, Wien 1050

a 1646/2022 IM RANG 1453/2022 Kaufvertrag 2022-07-01 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1648/2022 Pfandurkunde 2022-07-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

b 1648/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 996 KG 01213 Speising C-LNR 2

EZ 1349 KG 01213 Speising C-LNR 2

3 a 2149/2022 Pfandurkunde 2022-09-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

b 2149/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 996 KG 01213 Speising C-LNR 3

EZ 1349 KG 01213 Speising C-LNR 3

4 a 2103/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Forderung samt Zinsen und
Kosten und Antragskosten jeweils gem Beschluss 2025-10-03
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)
(4 E 35/25f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

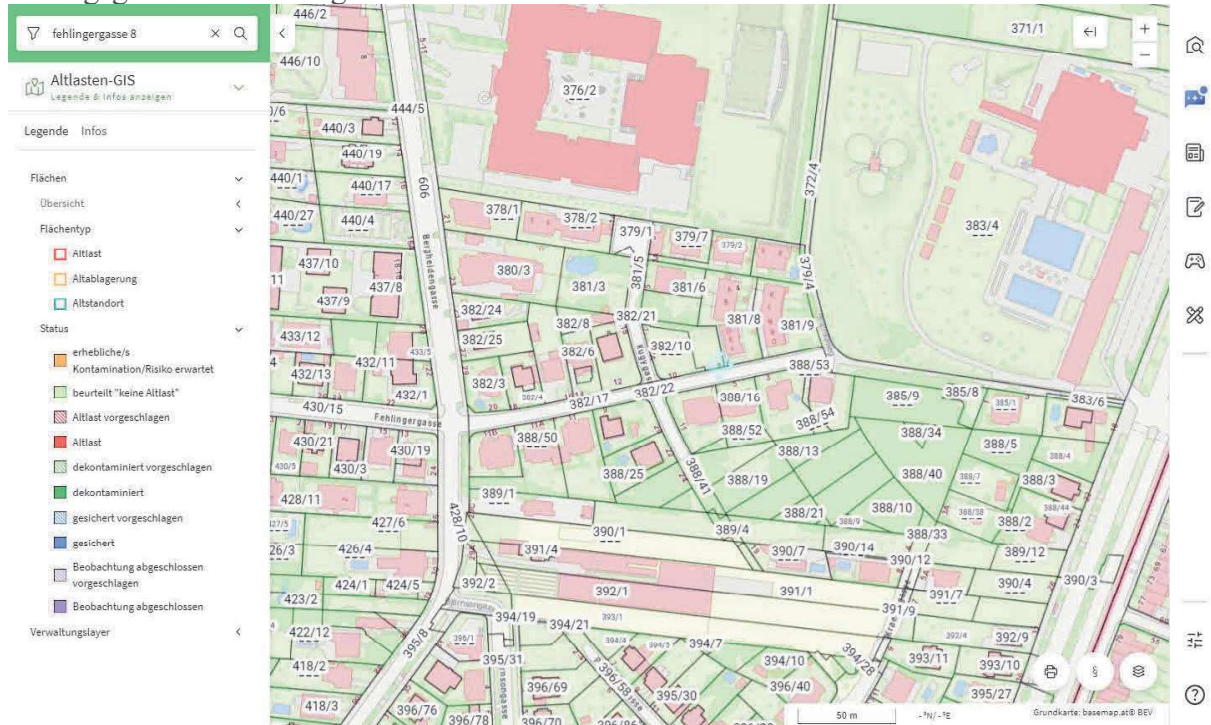
Grundbuch

25.03.2026 09:35:25

Es erfolgt eine geldlastenfreie Bewertung, es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen ersichtlich.

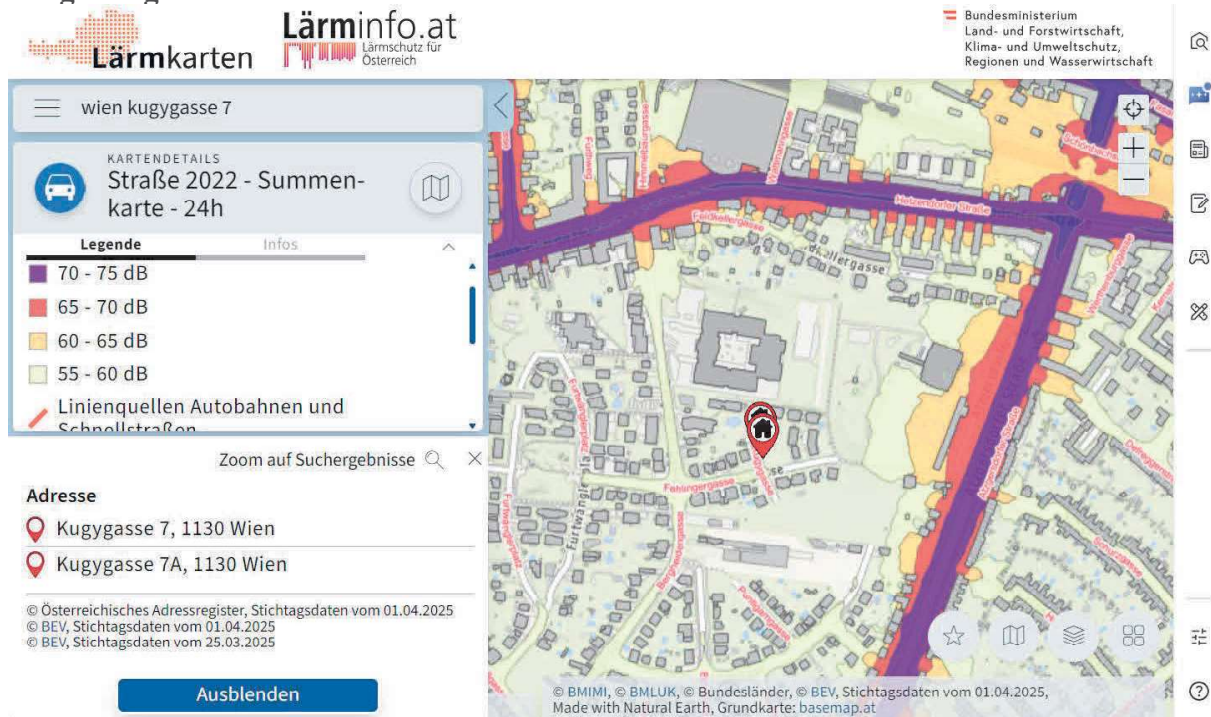
Kontaminationen (früher Verdachtsflächenkataster)

Die Erhebungen haben keine bekannten Kontaminationen ergeben, weitere Untersuchungen haben auftragsgemäß nicht stattgefunden.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Umgebungslärm:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-qwien%20kugygasse%207/@48.16854,16.28852,16z



Im Überwachungsakt der Baubehörde zu EZ 996 und EZ 1349 ist zu der Baugenehmigung GZ MA37/894539-2019-1, -19, 100 zu EZ 996 und GZ MA37/894334-219-1, -78, -88 zu EZ 1349 kein Energieausweis ersichtlich.

Anschlüsse:

Alle städtischen Anschlüsse sind vorhanden (Kanal, Gas, Wasser, Strom, Telefon).

Die Abfrage der Verfügbarkeit von Fernwärme ergab, daß keine Fernwärmeleitung in unmittelbarer Nähe besteht.

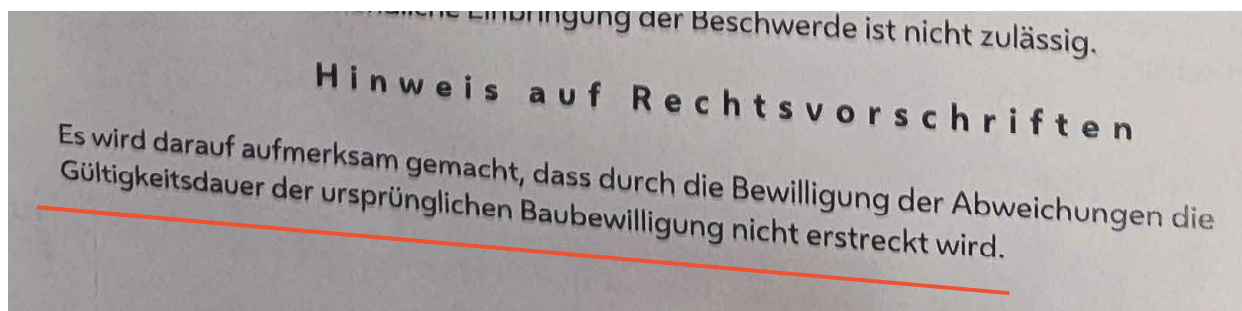


Quelle: <https://www.wienenergie.at/faqs/fernwaerme-verfuegbarkeit-pruefen/>

Baubehörde, Planstand:

Es besteht nach Auskunft der Baubehörde MA37/13 zu den Geschäftszahlen MA37/894539-2019-1, -19, 100 zu EZ 996 und GZ MA37/894334-219-1, -78, -88 zu EZ 1349 eine Einreichplanung. Die Einreichung stammt aus 2019, erste Bewilligung je am 13.4.2022, erster Planwechsel je 20.10.23 und 2. Planwechsel am 20.3.2024.

Da sich der erste und der zweite Planwechsel laut Bescheidtext lediglich auf geringfügige Änderungen bezieht, ist die Gültigkeit der Einreichplanung durch die Planwechsel nicht erstreckt worden (gilt für beide Einlagezahlen).



Im Überwachungsakt ist zwar ein Bauwerberwechsel, aber keine Baubeginnsanzeige oder Erstreckung der Baugenehmigung ersichtlich. Die Baugenehmigung ohne Baubeginn (und ohne Fristerstreckung) läuft 4 Jahre nach Bewilligung ab.

Bewertungsusance ist (ohne anderslautenden Auftrag) den Tag der Befundaufnahme als Stichtag der Bewertung festzulegen. Am Tag der Befundaufnahme, den 25.3.2026 war die Bewilligung jedenfalls noch rechtskräftig.

Es kann und muß hier nicht die Rechtsfrage geklärt werden, ob nun die am Stichtag (Tag der Befundaufnahme 25.3.26) rechtskräftige Baubewilligung dem Gutachten zugrunde zu legen ist oder der Umstand der ev. abgelaufen Bewilligung während der Gutachtenserstellung, da der Markt auch bei einem Ankauf am Stichtag bzw. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung die Zeit zur Vorbereitung einer Baubeginnsanzeige bzw. Fristerstreckungsantrages als zu kurz erachtet.

Nach eingehender Recherche bei der Baubehörde konnte ich von der zuständigen Teamassistentin, am 4.5.26 die telefonische Auskunft erhalten, daß der späteste Baubeginn mit 9.6.26 kalendiert ist. Ein Fristerstreckungsantrag müßte davor eingebracht werden, diesem wird aber (Zitat): „*sehr selten statt gegeben.*“

Die Aufschließungsabgaben für das genehmigte Projekt sind lt. Frau Grundner MA37/13 bezahlt.

Da sich die Bebauungsbestimmungen, die der Baugenehmigung zugrunde lagen, nicht geändert haben, ist eine neuerliche Einreichung möglich.

Die Änderung der Bauordnung 2021, die für die Genehmigungen 2022 nicht anzuwenden war, weil die Einreichung aus 2019 stammte, erschwert die Abstandsfläche zur ostseitigen Grundgrenze. In einem Abstand von 3 bis 6 m zur Grundgrenze darf das Gebäude nur max 45 m² bebaute Grundfläche aufweisen und nur max. halb so hoch wie im restlichen Bereich. Da die maximal bebaubare Fläche wie auch früher nur max. ein Drittel der Bauplatzfläche, also bei EZ 1394 nur 134,33 m² betragen darf und der in den Bebauungsbestimmungen definierte Bereich der Bebaubarkeit jedoch ca 170 m² aufweist, besteht genügend Flächenkompensationsbereich, um trotzdem annähernd den ehemals genehmigten Umriß zu erreichen.

Der Bewertung kann daher das Ergebnis der Baubewilligung (Nutzfläche) zugrunde gelegt werden, es muß jedoch ein Aufwand (inkl. Dauer der Finanzierung) zur Erlangung einer neuerlichen Baugenehmigung berücksichtigt werden.

Bei EZ 1349 beträgt in der Baubewilligung von 2022 die bebaute Fläche 133,98 m² und bei EZ 996: 179,55 m². Gesamt also 313,53 m².

Flächen des Planwechsels 2024

Gesamt 7 Reihenhäuser auf EZ 1394 und EZ 996 mit gesamt 688 m² oberirdischer Wohnnutzfläche.

7 / 3	114,80 m ²	EZ 1394
7/4	81,70 m ²	
8	93,90 m ²	
7a	91,50 m ²	EZ 996
9	89,40 m ²	
7 / 1	107,55 m ²	
7 / 2	110,00 m ²	
summe Wohnnutzfläche	688,85 m ²	
Plausibilitätskontrolle Fläche		
bebaute Fläche brutto	313,53 m ²	
3 Geschoße brutto	940,59 m ²	
Faktor Butto /Netto (Abzug Wände u Stiegen)	0,75	
Nettofläche	705,44 m ²	

Für die gegenständliche Bewertung kann daher die Fläche des 2. Planwechsels mit rund 690 m² Netto Wohnnutzfläche zuzüglich Gärten und Balkone / Terrassen und zuzüglich Kellerflächen herangezogen werden.

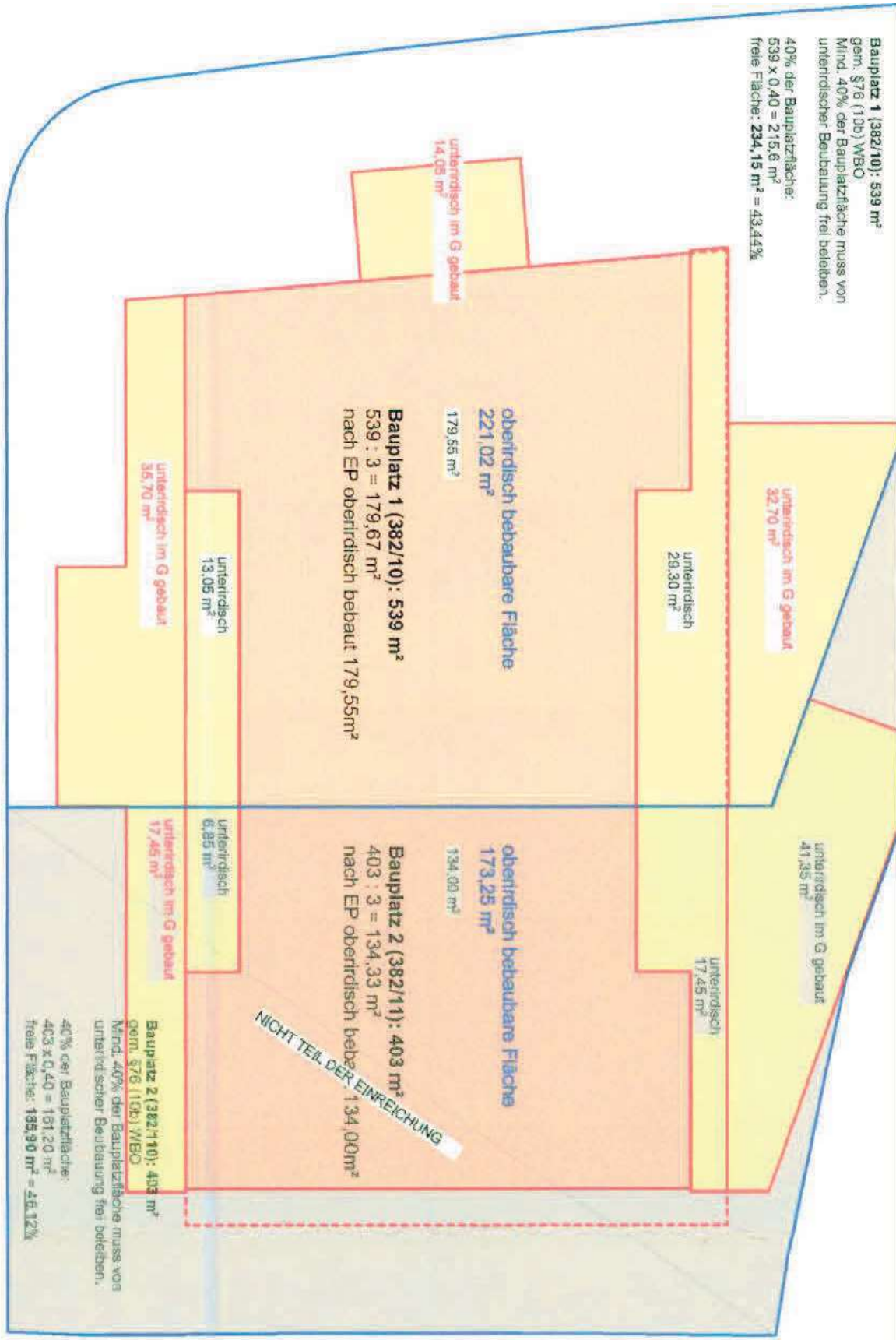
Bestandsrechte:

Die Liegenschaft ist unbebaut, es bestehen keinerlei Einrichtungen, die auf eine aktuelle Nutzung der Liegenschaft rückschließen lassen könnten.

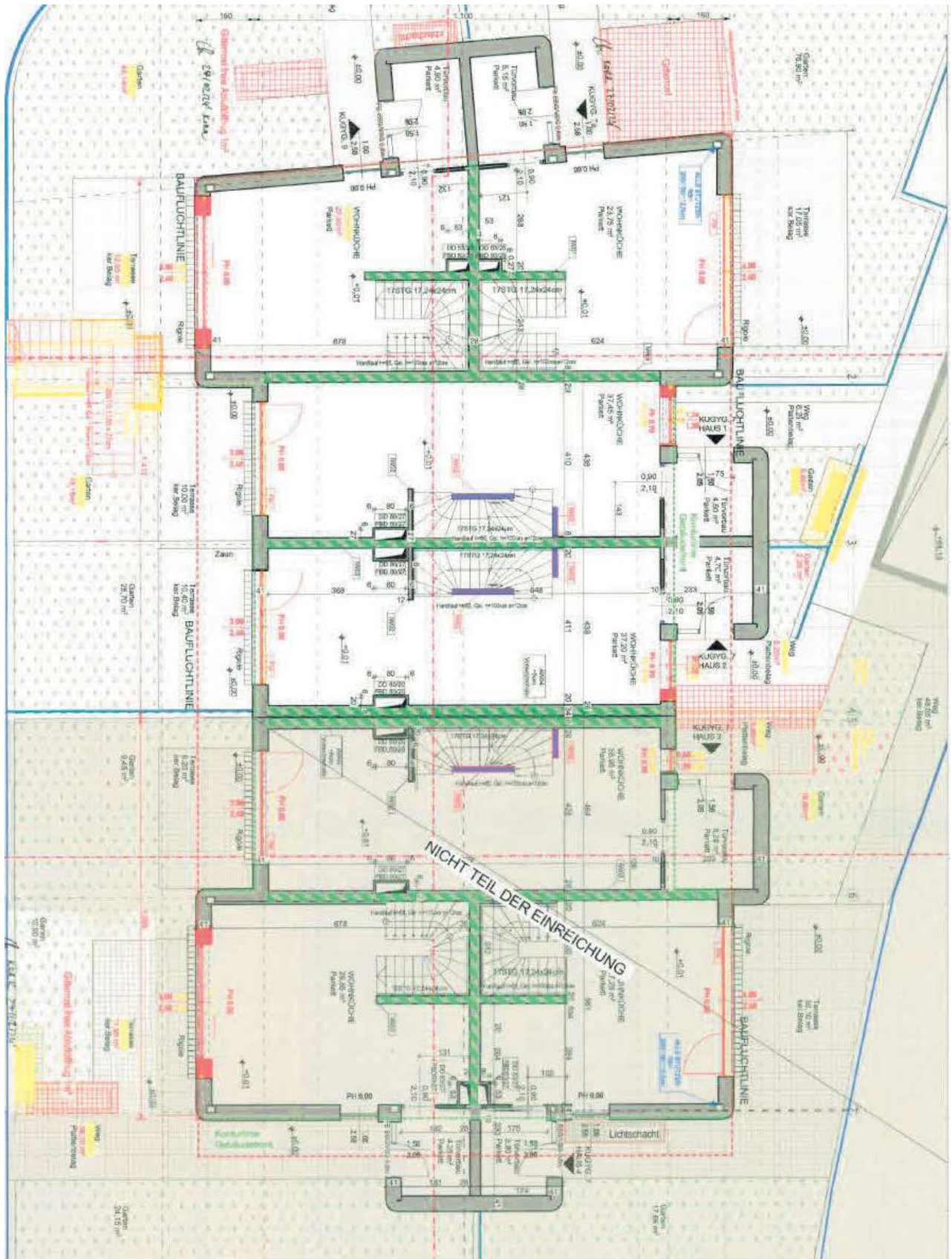
Es wird daher Bestandsfreiheit der Bewertung zugrunde gelegt.

2. Planwechsel als derzeitiger noch geltender Konsens

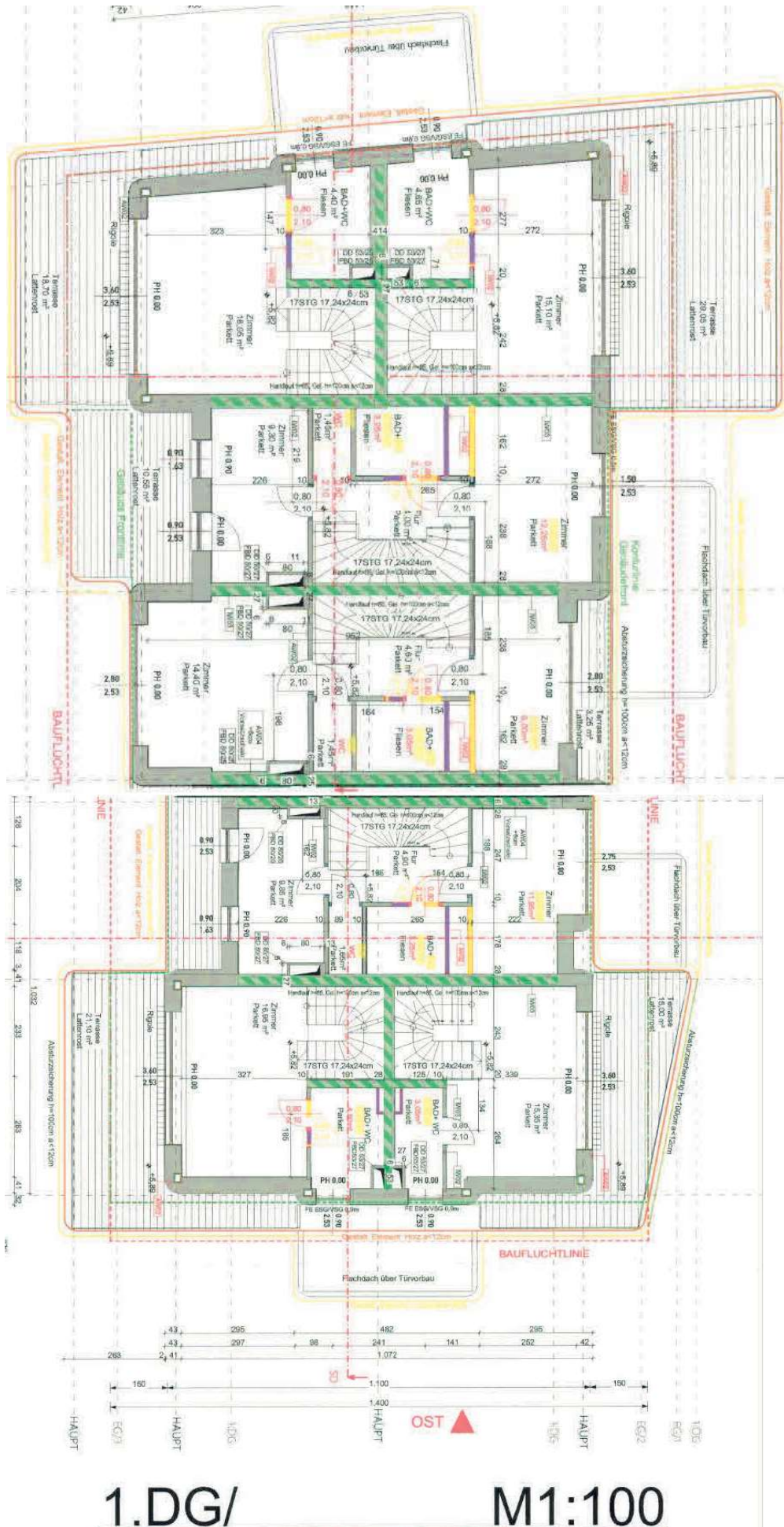
(die im dargestellten Plan ersichtlichen Markierungen „Nicht Teil der Einreichung“ sind jeweils Teil der Einreichung desselben Bauprojektes, die Geschoße 1.OG, 1. DG und Dachdraufsicht sind von beiden Plänen zusammengefügt und nicht hier bildlich etwas verzerrt dargestellt)

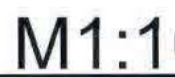












Beschreibung der Grundstücke:

Die Einfriedung ist stark desolat und durchlässig. Es besteht daher keine geeignete Einfriedung, die Zugang Fremder z.B. spielende Kinder verhindern könnte.

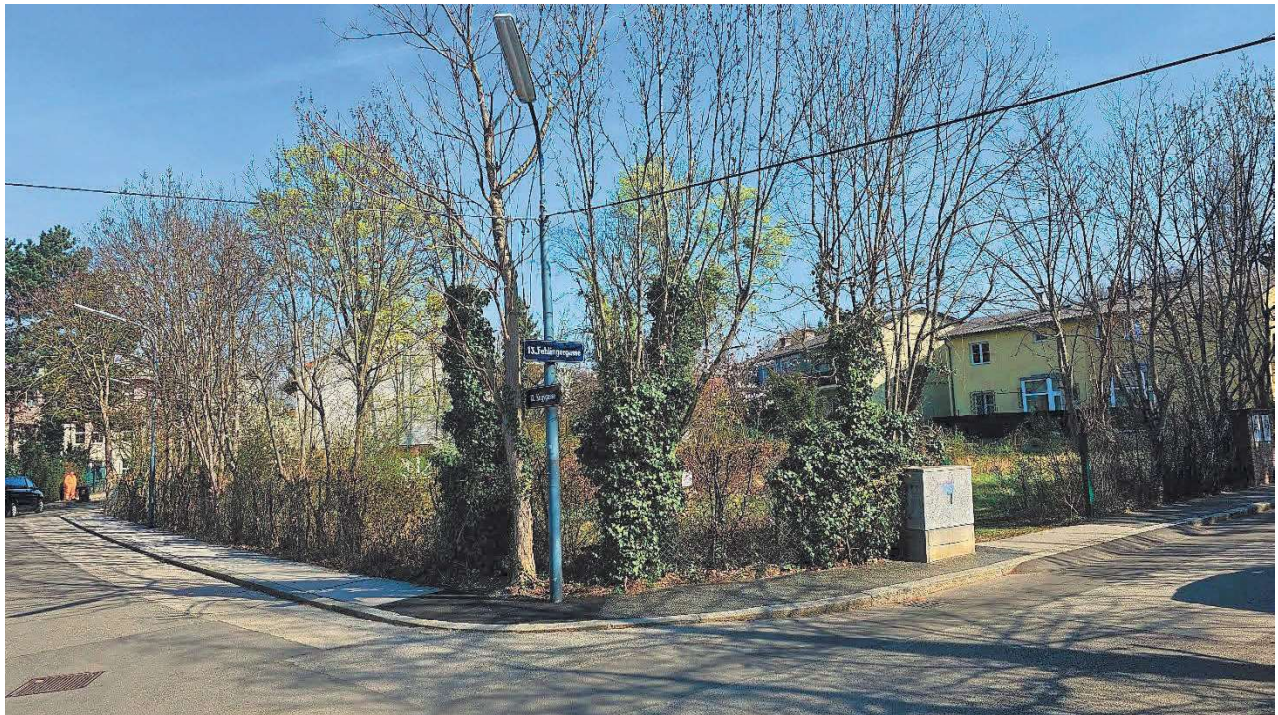
Auf der Liegenschaft bestehen teilweise Probeschürfe (Künette) zur Bodensondierung.

Es bestehen Mauerwerks- und Fundamentreste.

Es besteht Verletzungsgefahr für spielenden Kinder, die Einfriedung des Grundstücksensembles muß so hergestellt werden, daß niemand ungehindert auf die Grundstücke gelangen kann.

Die Grundstücke liegen an der Kreuzung Kugygasse / Fehlingergasse und haben somit eine lange Grenze zum öffentlichen Gut. Die Konfiguration zur Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhausprojekt /bzw. Reihenhausprojekt ist damit ideal.

Fotodokumentation der Befundaufnahme









B E W E R T U N G

Genauigkeitsanforderung und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

Angesichts der Unsicherheit, einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es ist darauf zu verweisen, daß der ermittelte Verkehrswert nicht absolut bedeutet, daß ein Verkaufspreis auch bei gleichbleibenden Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Der ermittelte Wert versteht sich ohne Verrechnung der Umsatzsteuer, sollte dieser in einem Verkaufsvorgang verrechnet werden, ist er dem ermittelten Betrag hinzuzurechnen.

Der Verkehrswert stellt jenen Wert dar, der innerhalb einer für die jeweilige Immobilienkategorie üblichen Zeitspanne unter normalen Marktverhältnissen erzielbar ist.

Wahl der Wertermittlungsmethode

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) ist eine anerkannte Wertermittlungsmethode anzuwenden, hierzu sind explizit das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren im Gesetzestext aufgelistet.

Vergleichbare Liegenschaften werden marktüblich zur Entwicklung eines Mehrfamilienwohnprojektes (in diesem Fall einer Reihenhausanlage) oder als Einfamilienhausgrundstück gehandelt.

Es wird daher das

- 1) Residualwertverfahren als Sachwertverfahren für ein Mehrfamilienwohnhausprojekt angewandt, alternativ wird die
- 2) Bewertung als Vergleichswertverfahren für Einfamilienhausgrundstücke vorgenommen.

Im Residualwertverfahren wird anhand einer Bauträgerkalkulation ermittelt, welcher maximal mögliche Kaufpreis sich als Differenz aller Erträge und Aufwendungen inkl. dem notwendigen Teil für „Wagnis und Gewinn“ bildet. (Residuum = Rest).

Nach dem „Highest and Best Use Prinzip“ der ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung) ist die so ermittelte beste = höchste Verwendung das Ergebnis des gegenständlich ermittelten Verkehrswertes.

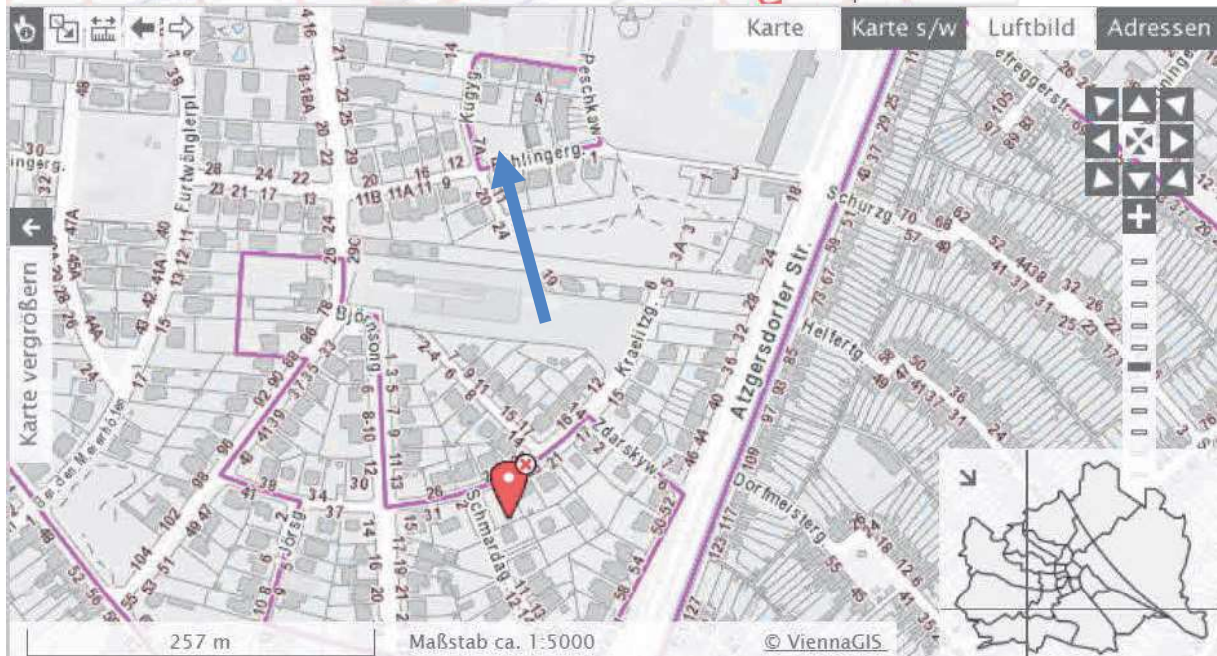
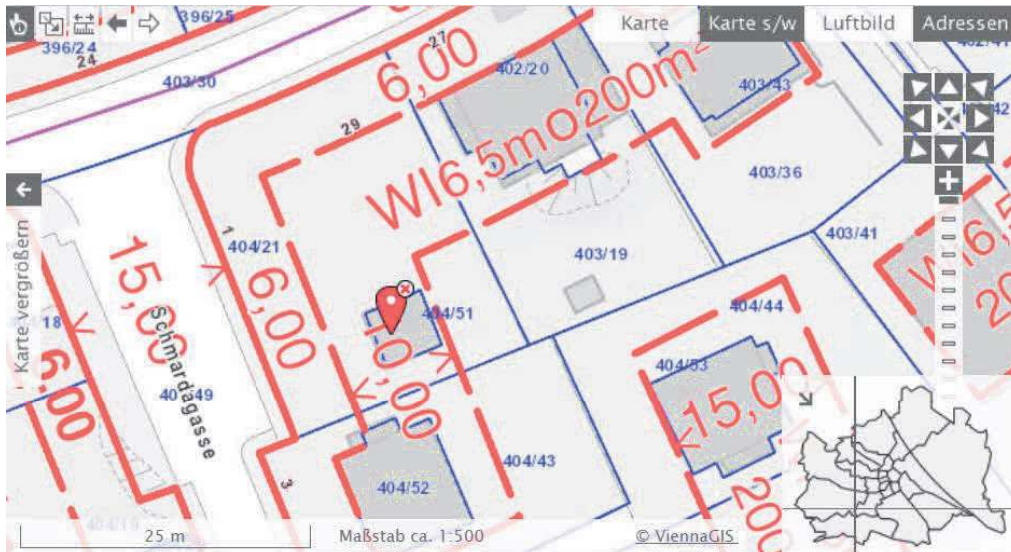
Zur Kalkulation werden die möglichen Verkaufspreise ermittelt. Die notwendigen Investitionskosten entsprechen meiner eigenen Erfahrung als selbständiger Bauträger und basieren auf den vom Sachverständigen Verband bekanntgegebenen Herstellkosten (Heft 2/2025, Seite 151 ff).

Die beiden Liegenschaften bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden daher gemeinsam bewertet.

Marktanpassung: Die Marktbedingungen sind bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter berücksichtigt. Es ist daher keine zusätzliche Marktanpassung notwendig.

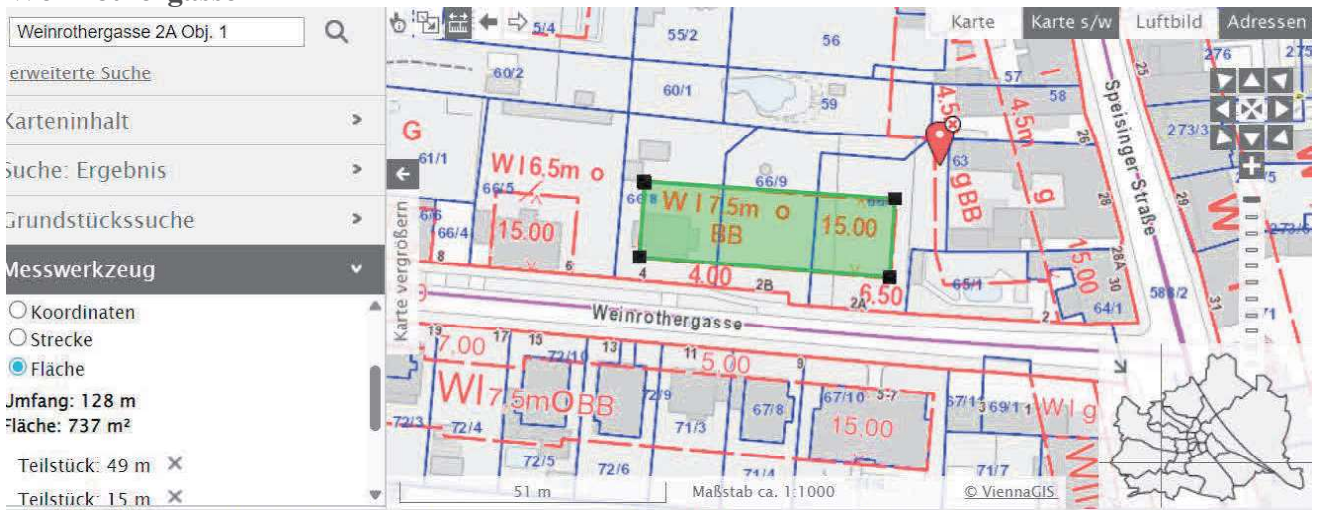
Folgende Vergleichsobjekte wurden erhoben (generell zu den Plandarstellungen: Quelle: www.wien.gv.at, der rote Pin zeigt die Vergleichsliegenschaft, der blaue Pfeil zeigt die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften)

Schmardagasse 1



KV 2069/2025 627 m² KP € 900.000,--

Weinrothergasse 2-4





TZ 1807/2021 Gesamtgrundstücksgrößen 2010 m² KP 3.803.000,--

Anmerkung: Der Verkauf ist 2021 verbüchert worden (KV-Unterfertigung 20.12.2020).
Üblicherweise ist eine Valorisierung (Anpassung wegen Wertsteigerung) nach mehr als 5 Jahren bis zum Stichtag notwendig.

Diese Grundstücke wurde von einer Projektgesellschaft zum Neubau einer Appartementanlage erworben. Durch die Steigerung der Baukosten (Corona, Inflation) die verhältnismäßig höher stiegen als die Verkaufspreise, ist eine Valorisierung nicht möglich. D.h. Ein Bauträger muß heute mit höheren Baukosten kalkulieren als 2020. Im Jahre 2020 ist auch - und vor allem - durch das geringe Zinsniveau marktüblich ein höherer Projekteinkaufspreis möglich gewesen als heute. Die so notwendige Marktanpassung ist in der Anpassung wegen geringerer Ausnutzbarkeit enthalten.

Engelshofengasse 6, Mathias Hau Gasse 7 hochwertiges Appartementprojekt BJ 2019



Klitschgasse 7, direkte Nähe, modernes Appartementhaus BJ 2019



TZ 639/2025 Top 2.09 WNFL 118 m², Nutzwertgutachten TZ 1513/21: „Wohnung mit Balkon“, aber keine Balkongröße angegeben, sondern die Gewichtung mit Balkon 124 NW d.h. gewichtete Fläche mit Balkon überschlagsmäßig 124 m²

Es ergibt sich: 1) Bewertung Residualwertmethode

Grundlagen für Residualwertberechnung:						
Möglicher Verkaufspreis Wohnfläche Hietzing gute Lage (innerhalb Hietzing)						
Vergleichsverkäufe (1 Stellplatz ist in durchschnittlicher Wohnungsgröße +/- 100m ² enthalten)						
	WNFL	Balkon	gewichtete Fl (Balkon 25%)	KP		
Engelhofengasse 6 Haus F Top 20	106,41 m ²	22,39 m ²	112,01 m ²	€ 922 500,00		8 236,06 €/m ²
Klitschgasse 7 Top 2.09	118,00 m ²		124,00 m ²	€ 865 000,00		6 975,81 €/m ²
Marktberichte						
ehl Wohnungsmarktbericht August 2025			Hietzing Erstbezug			7 750,00 €/m ²
Buwog Wohnungsmarktbericht 2026			Hietzing Erstbezug			8 000,00 €/m ²
CBRE Wohnungsmarktbericht November 2025			Villengasse			7 450,00 €/m ²
Der Standard Immobilienpreise			Hietzing Erstbezug			9 655,00 €/m ²
Immobilienpreisspiegel WKO 2026			Hietzing Erstbezug sehr gut			7 946,69 €/m ²
Mittelwert Vergleichsverkäufe Engelhofeng., Klitschgasse, Marktberichte und Immobilienpreisspiegel						8 001,94 €/m ²
Grundlagen Herstellkosten:						
Baukosten lt Empfehlung SV Verband (inkl Nebenkosten und Nebenarbeiten und inkl Ust)						
Herstellungskosten lt SV Verband für Wohngebäude 2025						
	normal	gehoben	hochwertig			
	3 300,00 €/m ²	4 000,00 €/m ²	5 300,00 €/m ²			
Erleichterung da bei Reihenhaushaus kein Lift notwendig und Baustelleneinrichtung leichter als normale städtische Lage (in Vergleichspreisen ist üblicherweise Lift enthalten)						-10%
	2 970,00 €/m ²	3 600,00 €/m ²	4 770,00 €/m ²			
Baupreisindex Wohnhaus und Siedlungsbau 2020						
Durchschnittlicher Datenursprung der Erhebung			4.Quartal 24	135,1		
letzte Verlautbarung			4.Quartal 25	136,8		
Steigerung daher in %				1,258%		
Herstellungskosten nach Anpassung						
	normal	gehoben	hochwertig			
	3 007,37 €/m ²	3 645,30 €/m ²	4 830,02 €/m ²			
gewählt: Durchschnitt gehoben und hochwertig:						4 237,66 €/m ²

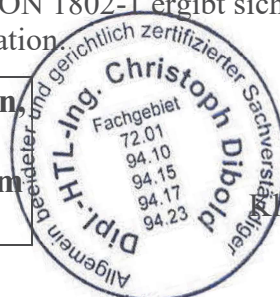
Grundlage Fläche:					
Wohnfläche analog zu Planwechsel 2024	Wohnnutzfl.	688,00 m ²	100%	688,00 m ²	
	Balkone	30,00 m ²	25%	7,50 m ²	
	Gärten	200,00 m ²	15%	<u>30,00 m²</u>	
Summe der gewichteten Fläche als Basis Residualwertberechnung				725,50 m ²	
Residualwertberechnung:					
mögliche Verkaufserlöse: gewichtete Verkaufsfläche x möglicher Verkaufspreis		725,50 m ²	8 001,94 €/m ²	€ 5 805 404,58	
Investition Bau+Nebenkosten (Detailplanung, Bauaufsicht, Nebenanlagen, Ust)		725,50 m ²	4 237,66 €/m ²		€ 3 074 423,05
zusätzliche Planungskosten für neue Bewilligung				3%	€ 92 232,69
Investition Bau und Neueinreichung					€ 3 166 655,74
Finanzierungsaufwand (Projektsdauer 3 J, Baufinanzierung 2J)					
Kaufpreis-Platzhalter für Nebenkosten und Wagnis und Gewinnkalkulation (durch Interpolieren ermittelt)		€ 1 607 000,00			
Nebenkosten Kaufpr. (Versteigerung nur GrEst 3,5%, Eintr. 1,1%)		6%	€ 96 420,00		
Finanzierung Kaufpreis+NK 3 Jahre 3,5%			€ 185 192,20		
Finanzierung Herstellungskosten Durchschnittlich 1J 3,5%			€ 110 832,95		
Summe Kaufnebenkosten und Finanzierung			€ 392 445,15		€ 392 445,15
Investition gesamt inkl Nebenkosten ohne Grundkaufpreis					
Wagnis u. Gewinn von Gesamtinvestition inkl. interpoliertem Grundkaufpreis		€ 1 607 000,00	+ € 3 559 100,89	9%	€ 464 949,08
Gesamtkosten inkl Wagnis und Gewinn ohne Grundkauf					€ 4 024 049,98
Verkaufserlöse gesamt			€ 5 805 404,58		
Vermarktung, Beratung		3%	-€ 174 162,14		
Ergebnis aus Verkaufserlösen			€ 5 631 242,44		€ 5 631 242,44
Differenz Ergebnis Verkaufserlöse abzügl Gesamtkosten = Residuum = möglicher Ankauf					
Liegenschaft = Verkehrswert					€ 1 607 192,46
Ergibt m ² Preis für Grundstücksfläche (Residuum / Gesamtgröße EZ 996 und EZ 1394)					
					1 704,34 €/m ²

2) Bewertung Freigrundstück

erhobene Verkäufe					Anpassung		angepaßter Vergleichswert
Schmardagasse 1	WI 6,5 o	€ 900 000,00	627,00 m ²	1 435,41 €/m ²			1 435,41 €/m ²
Weinrotherg. 2-4 leicht teilbar i 4 GST	WI 7,5 o	€ 3 803 000,00	2010,00 m ²	1 892,04 €/m ²	bessere Teilbarkeit, 7,5 statt 6,5m,	-15%	1 608,23 €/m ²
Vergleichswert aus Grundkäufen in Speising							1 521,82 €/m²
Anbote freie Grundstücke / Abrißobjekte					Anpassung		angepaßter Vergleichswert
Anton Langerg. 10 (geringe Bahnnähe)	WI 6,5 g	€ 670 000,00	412,00 m ²	1 626,21 €/m ²	Bahnnähe	5%	1 707,52 €/m ²
Schmardagasse 15	WI 6,5m o	€ 560 000,00	450,00 m ²	1 244,44 €/m ²	Nähe zu Atzgersdorferstr	10%	1 368,89 €/m ²
Fasangarteng 70C (Bahnnähe)	WI 7,5 ogk	€ 625 000,00	455,00 m ²	1 373,63 €/m ²	Bahnnähe	15%	1 579,67 €/m ²
Granichstättengasse 20	WI 6,5 ogk	€ 585 000,00	353,00 m ²	1 657,22 €/m ²			1 657,22 €/m ²
Steinlechnergasse	WI 6,5 o	€ 500 000,00	356,00 m ²	1 404,49 €/m ²			1 404,49 €/m ²
Jaunerstr 7	WI 6,5 ogk	€ 765 000,00	484,00 m ²	1 580,58 €/m ²			1 580,58 €/m ²
Ober ST Veit / Lainz Villenlage	WI 6,5 o	€ 650 000,00	419,00 m ²	1 551,31 €/m ²			1 551,31 €/m ²
Hörndtwald Kleingarten	Kleingarten	€ 559 000,00	370,00 m²	1 510,81 €/m ²			0,00 €/m ²
Mittelwert							1 549,96 €/m ²
Anpassung Anbot zu tatsächlichem Abschluß						-5%	-77,50 €/m ²
Vergleichswert pro m ² aus Angeboten							1 472,46 €/m²
			von	bis	2/3 Gewichtung innerhalb Hietzing		
Gewinn Grundpreissammlung 2026 Hietzing			1 100,00 €/m ²	1 700,00 €/m ²			1 496,90 €/m²
			gut	sehr gut	50 - 50 Gewichtung		
Immobilienpreisspiegel der WKO Hietzing			1 361,00 €/m ²	1 600,61 €/m ²			1 480,81 €/m²
Vergleichswert Freigrundstück Mittelwert aus erhobenen Verkäufen, Angebot am Markt, Gewinn Grundpreissammlung 2026 und Immobilienpreisspiegel der WKO 2026							1 493,00 €/m²
bewertungsgegenständliche Liegenschaften		EZ 996	EZ 1394	Summe			
		540,00 m²	403,00 m²	943,00 m ²			
Zwischenwert = Gesamtgröße x Vergleichswert Freigrundstück				943,00 m ²	1493,00 m ²		€ 1 407 895,13
abzüglich Teilungsaufwand (neue Grundstücksteilung da Konfiguration der Tiefgarageneinfahrt dann nicht sinnvoll)							-€ 7 000,00
Berechnung auf Basis Freigrunderwert Hietzing							€ 1 400 895,13

Entsprechend dem „Highest and Best Use“ Prinzip der ÖN 1802-1 ergibt sich der Verkehrswert durch die Residualwertberechnung als Bauträgerkalkulation

Der Verkehrswert der Liegenschaften 1130 Wien, Fehlingergasse 8-10, Kugygasse 7-9 KG 01213 Speising EZ 996 und 1394 beträgt zum Gutachtensstichtag gerundet € 1.607.000,--



[Handwritten signature]
Dornbirn, 5.5.2026

An
BG Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien

Eingabe zu: 4 E 35/25f

Elektronisch eingebracht: 28.05.2026 10:57:06
Dipl.-HTL-Ing. MSc. Christoph Dibold

(W812844)

Johann Fabian Gasse 7-9, 3400 Klosterneuburg
Telefon: 0676/5062631
E-Mail: sv.dibold@aon.at

1 Anhang

Sachverständigengutachten

(Weiteres) Vorbringen

Sachverständigengutachten

Gutachten bereits in Ediktsdatei eingestellt

1 Anhang

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten	05.05.2026		
	Bezeichnung: Gutachten bereits in Ediktsdatei eingestellt			