



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

JÄ/Mb 2025-07-10
1652-25-0884

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz Ileana Yamamoto

1180 Wien, Thimiggasse 12

Anteil 1/1

GST-Nr. 363/1, 363/2, EZ 229

Grundbuch 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 04. Juli 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 01.07.2025 von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, als Insolvenzverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 1180 Wien, Thimiggasse 12, GST-Nr. 363/1, 363/2, EZ 229, Grundbuch 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz von Frau Ileana Yamamoto, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Juli 2025 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 04.07.2025, in der Zeit von 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Antragstellerin:	Dr. Susi Pariasek
Schuldnerin:	Ileana Yamamoto
Sonstige:	Satsu Yamamoto Günther Zoppelt (zeitweise)
Sachverständiger:	Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft war frei zugänglich.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalaugenschein am 04.07.2025
- Grundbuchsauszug vom 26.06.2025
- Google Maps
- Wikipedia
- Einreichplan
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Wertermittlungsgutachten Hobiger + Partner vom 15.09.2021
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

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

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer, soweit erforderlich, berücksichtigt.
--

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 26.06.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01501 Gersthof
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 229

Letzte TZ 1829/2025
Plombe 3078/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
363/1 Gärten(10) 143
363/2 Bauf.(10) 128 Thimiggasse 12
GESAMTFLÄCHE 271

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ileana Yamamoto

GEB: 1944-01-11 ADR: Schafbergg. 15, Wien 1180

e 6764/2011 Kaufvertrag 2011-12-09 Eigentumsrecht

f 1749/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-15

***** C *****

12 a 3869/2022 Pfandurkunde 2022-08-10, Vollstreckungsunterwerfung

2022-08-10

PFANDRECHT

EUR 3.000.000,--

16 % Z, 9 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 450.000,--

für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

(FN 99073x)

b 3869/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 3869/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 227 KG 01501 Gersthof C-LNR 5

EZ 229 KG 01501 Gersthof C-LNR 12

14 c 1829/2025 IM RANG 3744/2024 Pfandurkunde 2024-08-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

(FN 99073x)

d 1829/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 229 KG 01501 Gersthof C-LNR 14

EZ 227 KG 01501 Gersthof C-LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

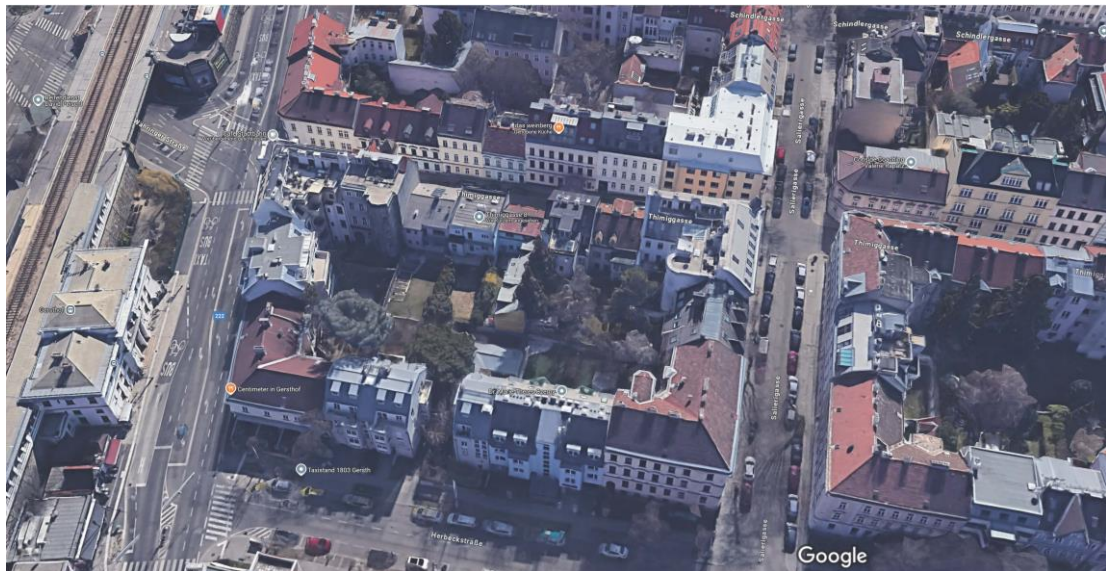
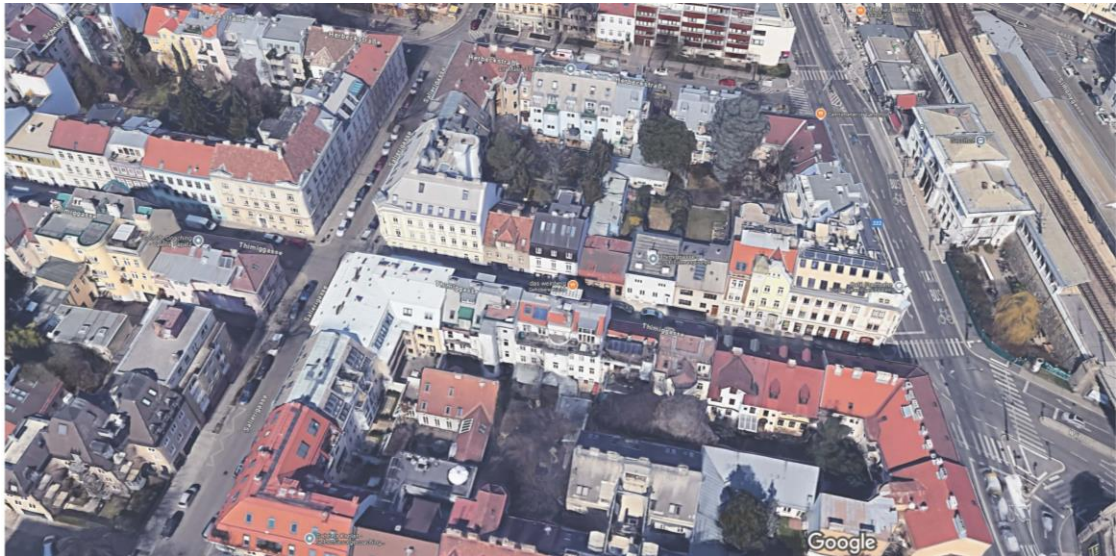
Grundbuch

26.06.2025 11:40:42

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 18. Wiener Gemeindebezirk in der Thimiggasse.

Die Thimiggasse ist eine Nebenstraße, die rechtwinkelig zur Gersthofer Straße verläuft.



In der näheren Umgebung befinden sich 2- bis 4-geschossige Mehrparteienwohnhäuser, sowohl Neuzeitliche als auch typische Gründerzeithäuser der Vorstadt.



Wikipedia

Währing ist der 18. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes. 1892 wurden die ehemaligen Vororte Währing, Weinhaus, Gersthof, Pötzleinsdorf, Neustift am Walde und Salmansdorf eingemeindet und aus ihnen der neue Bezirk gebildet. 1938 wurden die Bezirksteile Neustift am Walde und Salmansdorf jedoch größtenteils zum Bezirk Döbling geschlagen. Währing gilt heute auf Grund zahlreicher Villen (beispielsweise Cottageviertel) neben Hietzing und Döbling als bürgerlicher Nobelbezirk. Dennoch weist Währing einen beträchtlichen Anteil von so genannten Gründerzeitquartieren, vor allem nahe dem Gürtel südlich der Genthgasse, auf („Kreuzgassenviertel“).

Lage

Währinger Gürtel, die Ostgrenze des Gemeindebezirks; im Vordergrund die Gleisverbindung von der Straßenbahn zur U6.

Währing liegt im Nordwesten Wiens und dehnt sich auf 6,28 km² über die Abhänge des Wienerwaldes zwischen dem Gürtel und der Höhenstraße aus. Der Bezirk liegt zu beiden Seiten des heute kanalisierten Währinger Bachs, von dessen Ufern steile Anhöhen ansteigen. Die Grenze des Bezirkes Währing verläuft im Norden, zum 19. Bezirk, Döbling, im Wesentlichen entlang der Linie Sommerhaidenweg – Starkfriedgasse – Peter-Jordan-Straße – Hasenauerstraße. Im Osten grenzt Währing an den Bezirk Alsergrund, wobei

die Grenze seit 1905 entlang des Wiener Gürtels verläuft (bis dahin verlief sie etwa einen Häuserblock östlich des Gürtels). Die Grenze zum südlich gelegenen 17. Bezirk, Hernals, verläuft vom Gürtel in nordwestlicher Richtung durch verbautes Gebiet und danach oberhalb des Hernalser Friedhofs entlang des sogenannten Alsrückens bis zum Schafberg. Im Westen wird die Grenze zu Hernals im Norden von der Höhenstraße gebildet, im Süden verläuft sie entlang des Michaelerbergs und durch den Michaelerwald.

Flächennutzung

Die Baufläche Währings beträgt 53,61 Prozent (Wien-weit 33,32 Prozent), wobei 92,83 Prozent auf Wohnbaugebiet entfallen. Der zweitgrößte Anteil der Bezirksfläche wird von Grünflächen eingenommen: 30,21 Prozent der Bezirksfläche sind von Wäldern (14,42 Prozent), Parkflächen (7,9 Prozent), Wiesen (3,00 Prozent), Kleingärten (2,92 Prozent) und Sportflächen (1,32 Prozent) bedeckt. Der ehemals bedeutende Weinbau spielt keinerlei Rolle mehr, insgesamt werden nur 0,6 Prozent der Bezirksfläche landwirtschaftlich genutzt. Drittichtigste Nutzungsart auf dem Währinger Bezirksgebiet sind mit 16,2 Prozent der Bezirksfläche Verkehrsflächen, auf Gewässer entfallen lediglich 0,01 Prozent.

Die Grundstücke zusammen sind rechteckig. Die Thimiggasse fällt von West nach Ost deutlich ab, der Garten ist eben.



Darauf befindet sich ein rechteckförmiges, 3-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.



Die Grundstücksgröße beträgt **271 m²**.

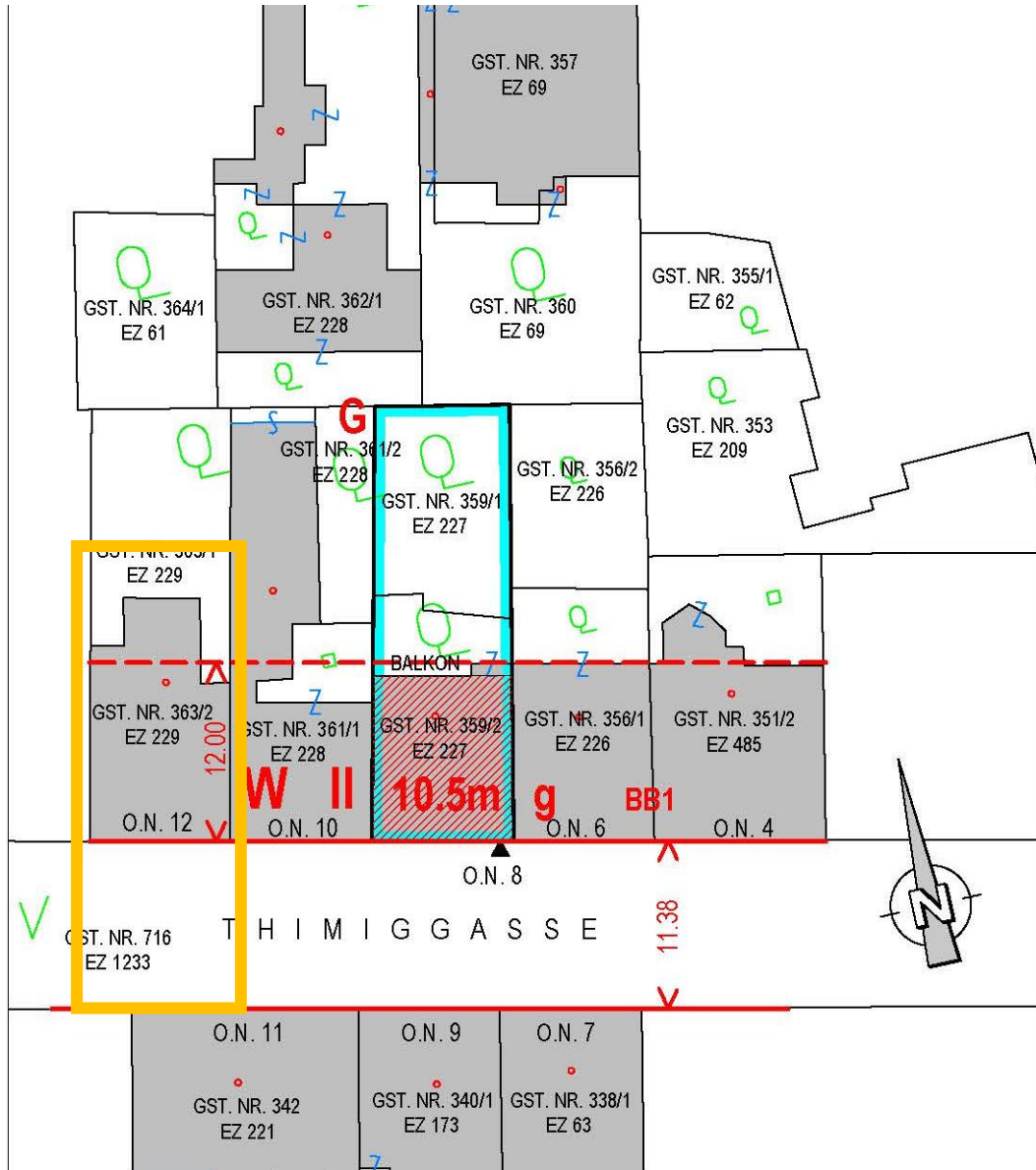
3) **Flächenwidmung und Bebauung**

Zulässige Bebauung

Wohnen, Bauklasse II, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m und einer maximalen Trakttiefe von 12,0 m.

Die restliche Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Auf den mit BB 1 bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.



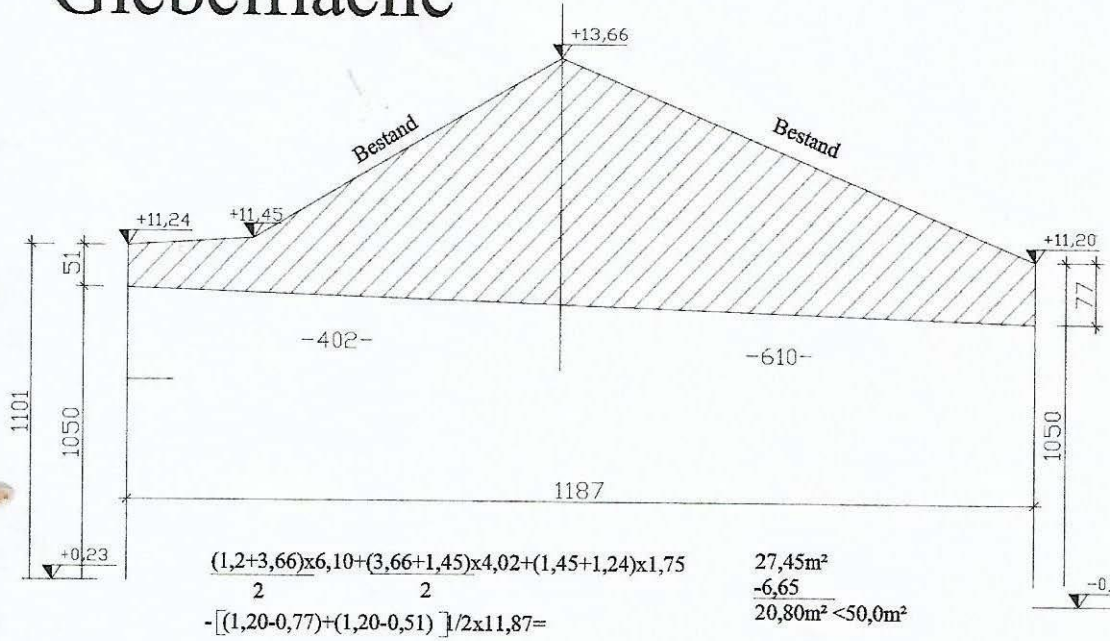
Bestehende Bebauung

Rechteckförmiges Wohnhaus mit einer gartenseitigen Abtreppung, bestehend aus

- Kellergeschoss (teilweise)
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- Dachgeschoss - Galeriegeschoss

Die bestehende Bebauung überschreitet hinsichtlich bebaubarer Fläche diese, bzw. wird die mögliche Gebäudehöhe nicht vollumfänglich ausgeschöpft.

Giebelfläche



LEGENDE



HOLZ



ALTBESTAND



BETON



NEU



ABBRUCH



STAHL



DÄMMSTOFF

4) Ver- und Entsorgung

Heizung: Gas mit Radiatorenheizkörper



Kühlung: Klimasplittgeräte



Wasser: Öffentliche Versorgungseinrichtung
 Strom: Öffentliche Versorgungseinrichtung
 Kanal: Öffentliches Kanalnetz
 Regenwässer: Öffentliches Kanalnetz
 Telefon / Internet: vorhanden
 TV: SAT-Anlage

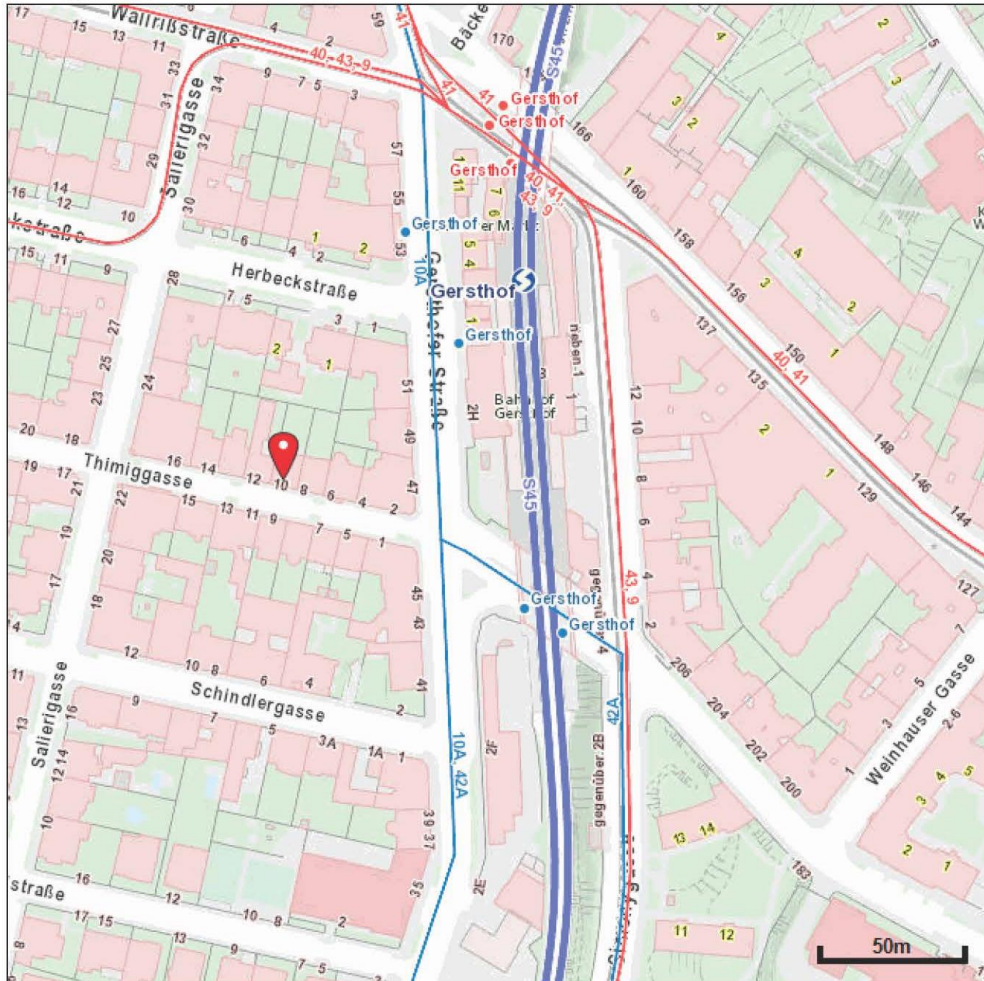


5) Verkehrsverhältnisse

Das gegenständliche Grundstück liegt im 18. Wiener Gemeindebezirk in der Thimiggasse, die rechtwinkelig zur Gersthofer Straße verläuft.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Gersthof mit Schnellbahnstation und der Haltestelle der Straßenbahn 9, 40 und 41.

Thimiggasse 8, 18. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.



Die Lärmbelastung in der Thimiggasse ist mit 65 dB durchschnittlich.

6) Funktionelle Beschreibung des Hauses

Das annähernd quadratische 2-geschossige Wohnhaus besteht aus

- Kellergeschoss (teilweise)
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- 2. Stock
- Dachgeschoss - Galeriegeschoss

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der rechten Grundstücksgrenze vom öffentlichen Gut aus.



Im linken Teil des Erdgeschosses befindet sich eine bis dato nicht ausgebaute, aber eingereichte Garage.



Im Anschluss daran betritt man einen Gang, von dem aus eine 1/2-gewendelte Stiege in den 1. Stock führt.

Mit einer Tür abgetrennt ist der Abgang in den Keller.



Vom Gang aus wird die Wohnung im Erdgeschoss erschlossen.



Am Ende der Stiege befindet sich eine zweiflügelige Tür und ein seitliches Geländer. Der Vorraum der Wohnung im 1. Stock ist zur Stiege offen.

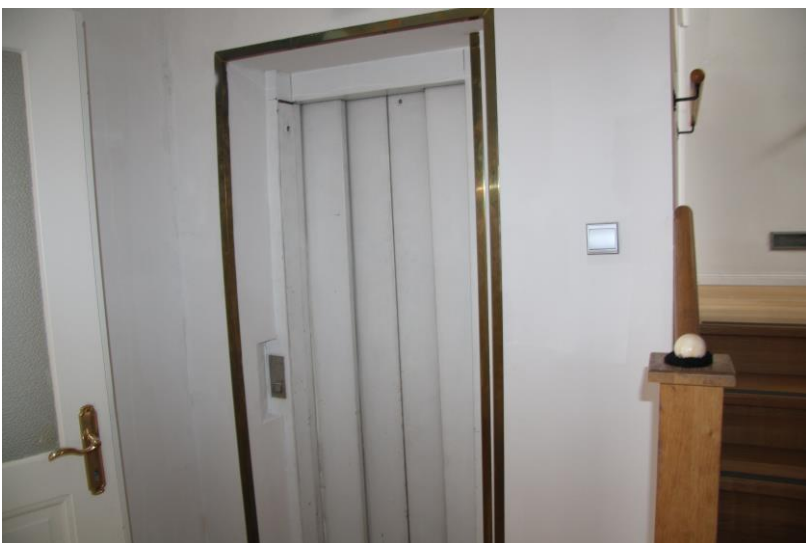


Von diesem Vorraum aus führt eine 2 x ½-gewendelte Stiege in den 2. Stock und weiter in das Galeriegeschoss.





Die Geschosse werden auch über einen Aufzug erschlossen.



Zusammenfassend halte ich fest: Das Haus verfügt über 2 Wohnungen, wobei sich eine Wohnung im Erdgeschoss befindet und eine eigenständige Einheit bildet.

Die 2. Wohnung hat keine klare Trennung zum „gemeinsamen Gang“ und geht über 3 Stockwerke (1. Stock, 2. Stock, Galeriegeschoss).

Die Räume sind teilweise überdurchschnittlich groß. So hat z.B. das Schlafzimmer im 2. Stock, das derzeit noch ein Wohnraum ist, 49,02 m².



Weiters gibt es sowohl eine Küche im 1. als auch im 2. Stock.

EINREICHPLAN FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN

Thimigasse 12
1180 WIEN

GST. NR.:363/1+2 EZ.:229

KAT. GEM. Gersthof

PARIE:

BAUWERBER U.
GRUNDEIGENTUEMER

Ilena Yamamoto
Schafberggasse 15
1180 Wien

PLANVERFASSER:



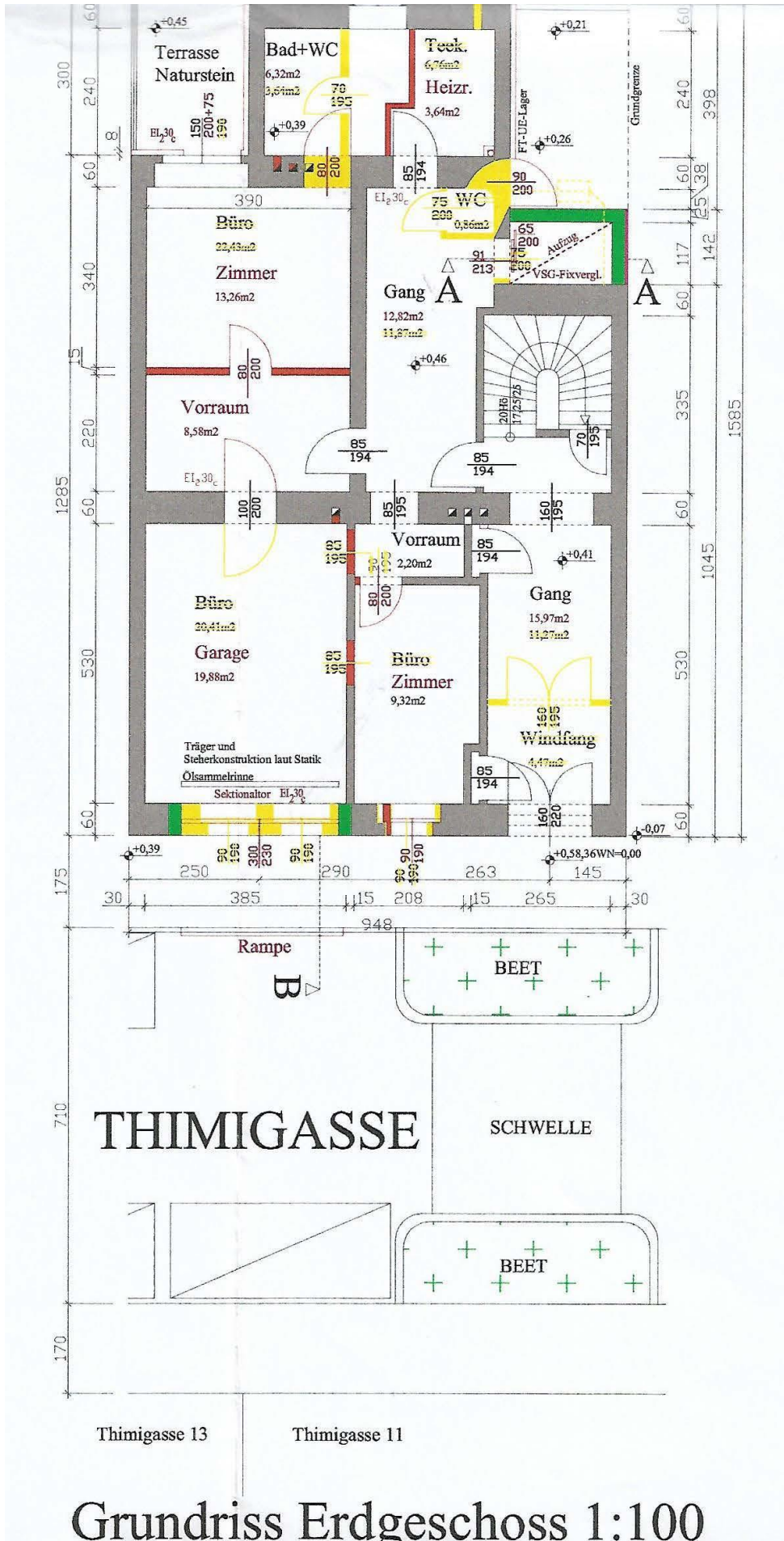
Dipl. Ing. Karl Schebesta

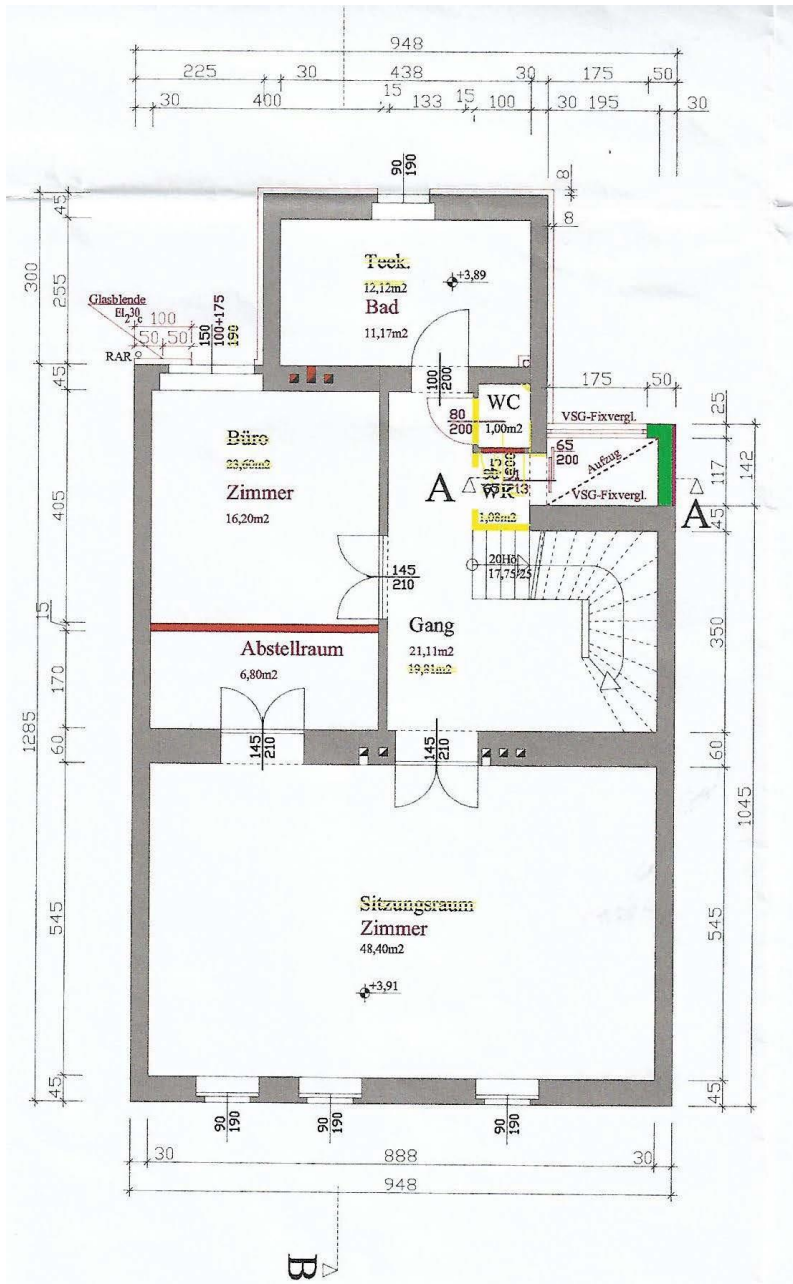
BAUFÜHRER:

PLANINHALT: GRUNDRISS, SCHNITTE
ANSICHTEN, LAGEPLAN

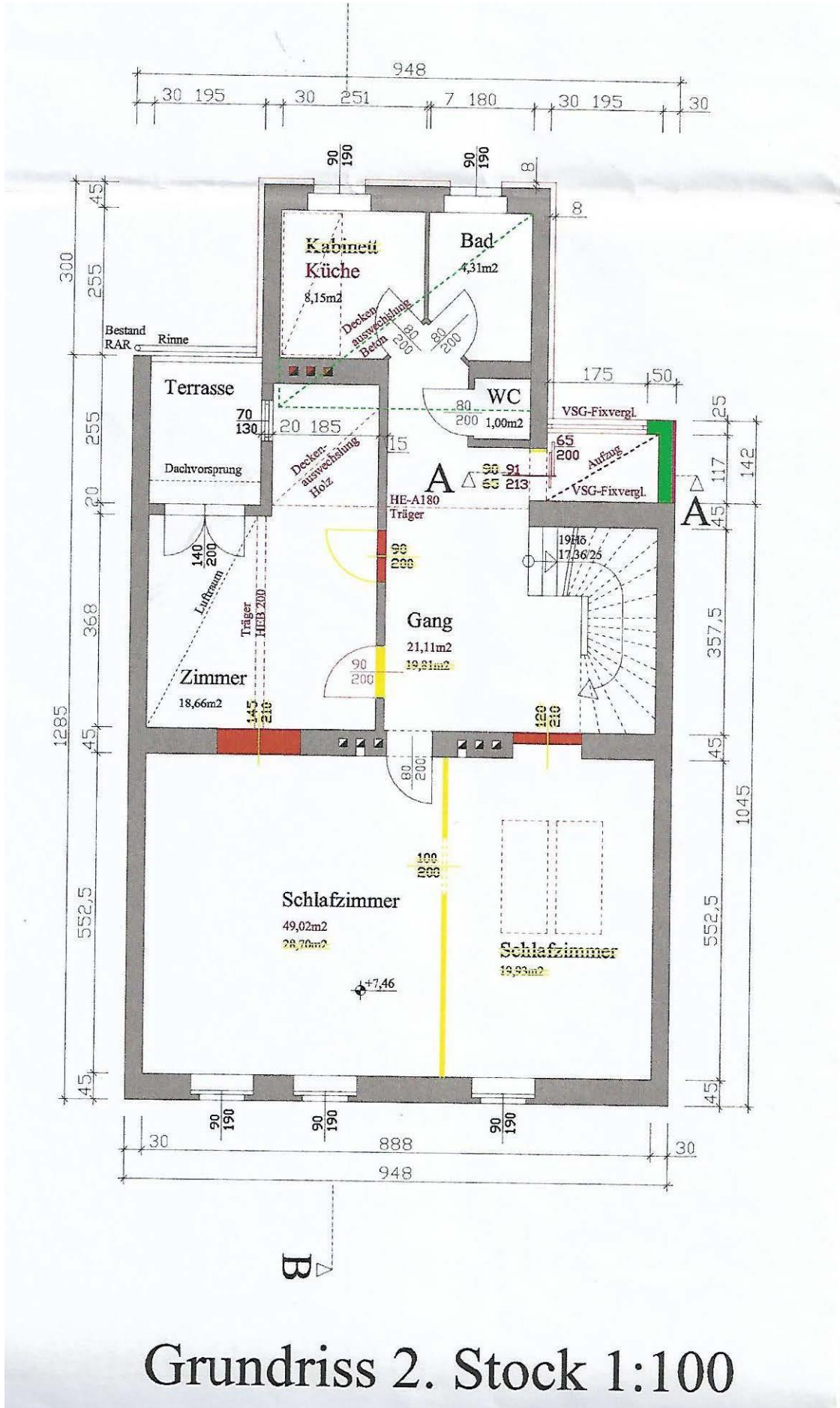
MASSTAB:
1:100,1:500

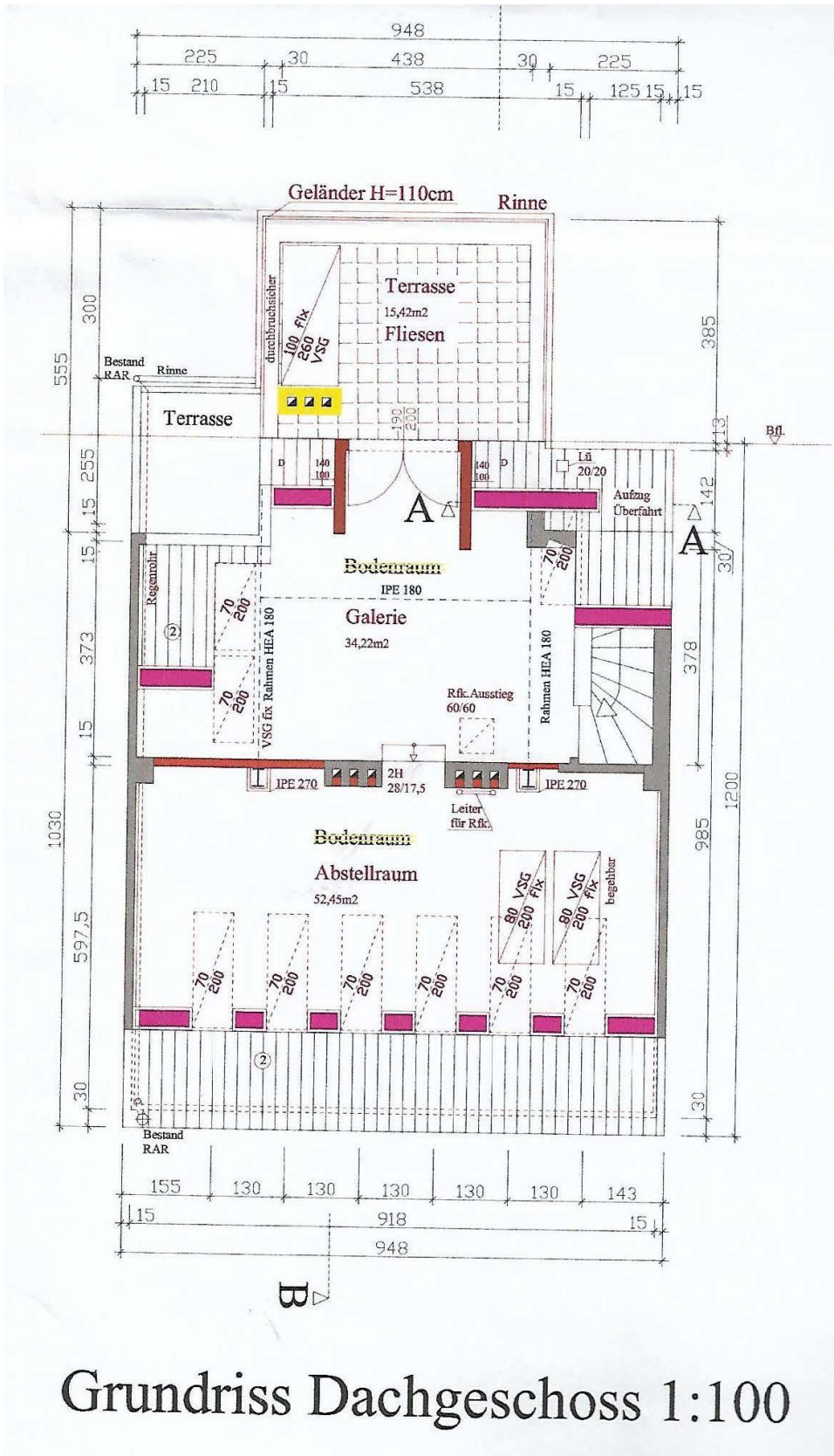
BEHÖRDE

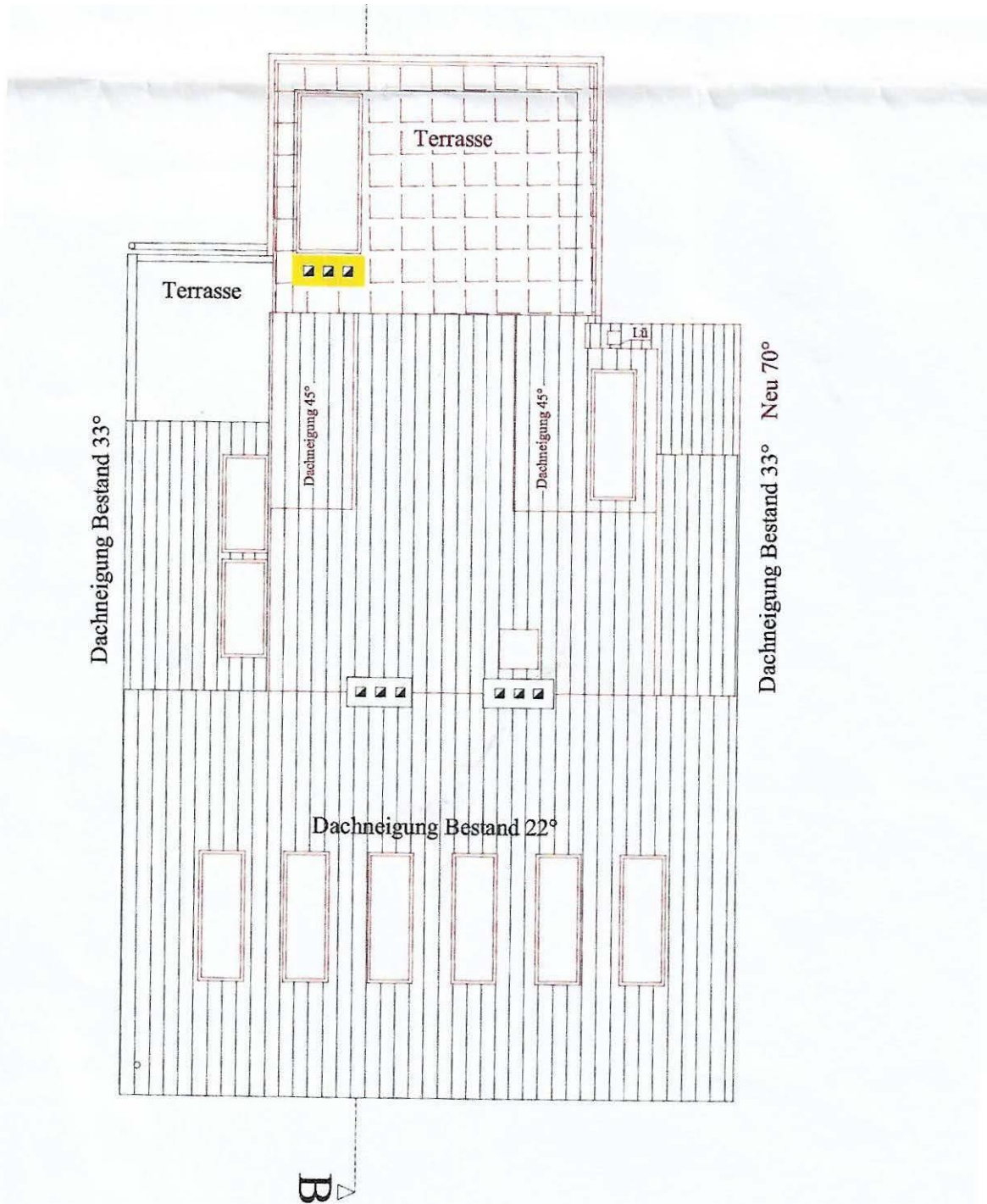




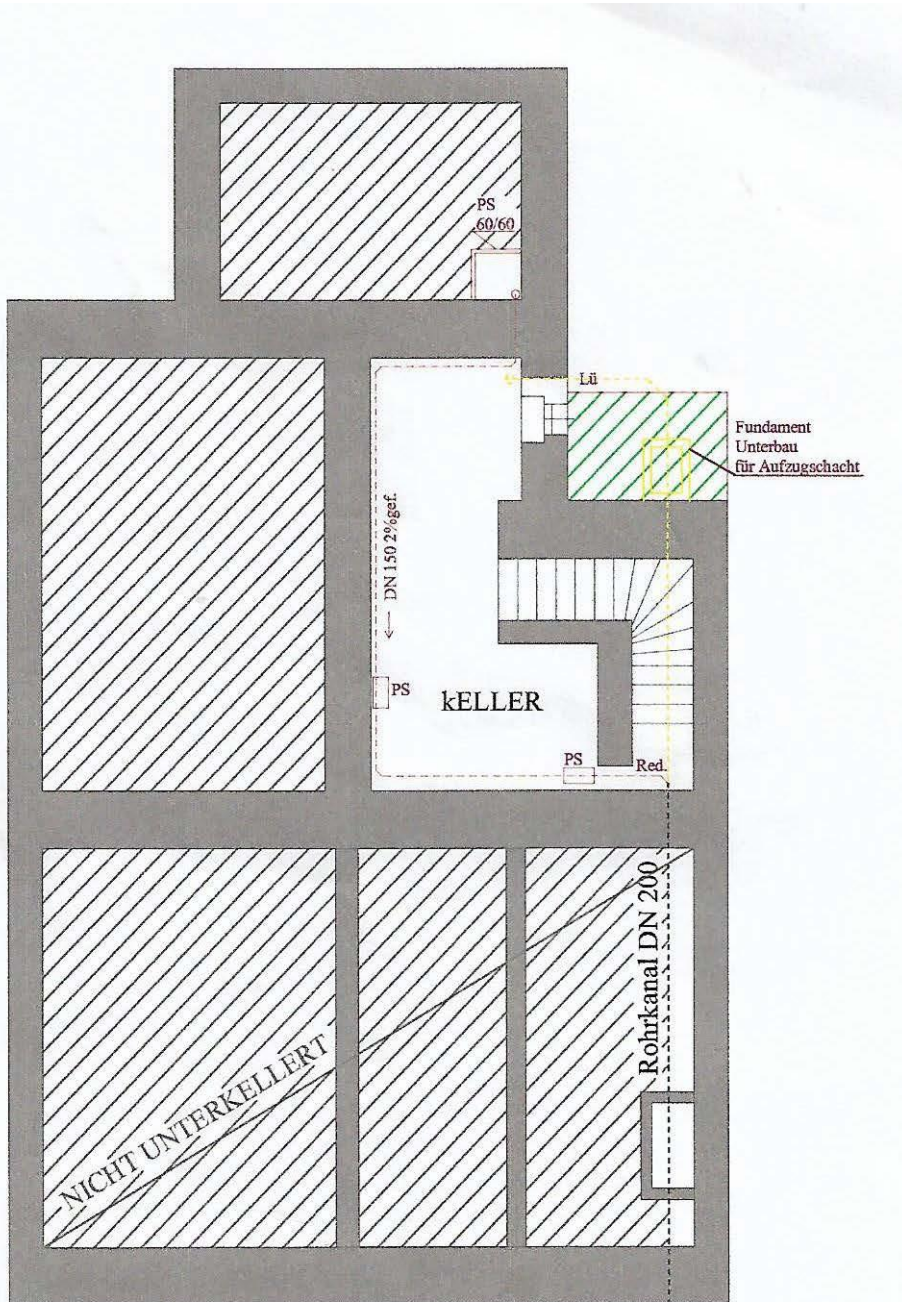
Grundriss 1. Stock 1:100







Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Grundriss Keller 1:100

Nachfolgend einige Fotos und Beschreibung der beiden Wohneinheiten.

Die Grundrisse sind schlecht im Verhältnis Haupt- zu Nebenflächen.

➤ **WOHNEINHEIT 1**

❖ **Erdgeschoss**

Vom allgemeinen Gang aus betritt man einen internen Gang und einen Vorraum.



Straßenseitig befindet sich die Küche und die bis dato nicht ausgebaute Garage.



Der Zugang zur Garage erfolgt über einen weiteren Vorraum.



Gartenseitig gibt es ein Zimmer mit einer kleinen vorgelagerten Terrasse und zudem ein Zugang zum Bad und WC.





Vom Gang aus wird die Heizzentrale erschlossen.



Im Gang befindet sich auch die Einstiegsstelle in den Aufzug.



➤ **WOHNEINHEIT 2**

❖ **1. Stock**

Am Ende der Stiege befindet sich ein großer Gang mit 21,11 m².

Von diesem aus wird das straßenseitige Wohnzimmer erschlossen, an dem ein Abstellraum (Schrankraum) angeschlossen ist.





Gartenseitig befindet sich ein Zimmer und ebenfalls gartenseitig im Erweiterungstrakt das Badezimmer und eine kleine Küche.





Vom Gang aus ist ein separates WC zugänglich.



Im Gang befindet sich ebenfalls auch die Einstiegsstelle in den Aufzug.



Vom Gang aus führt die Stiege in den 2. Stock.



❖ 2. Stock

Hier befindet sich ebenfalls ein sehr großer Gang mit 21,11 m², von dem die weiteren Räumlichkeiten erschlossen werden.

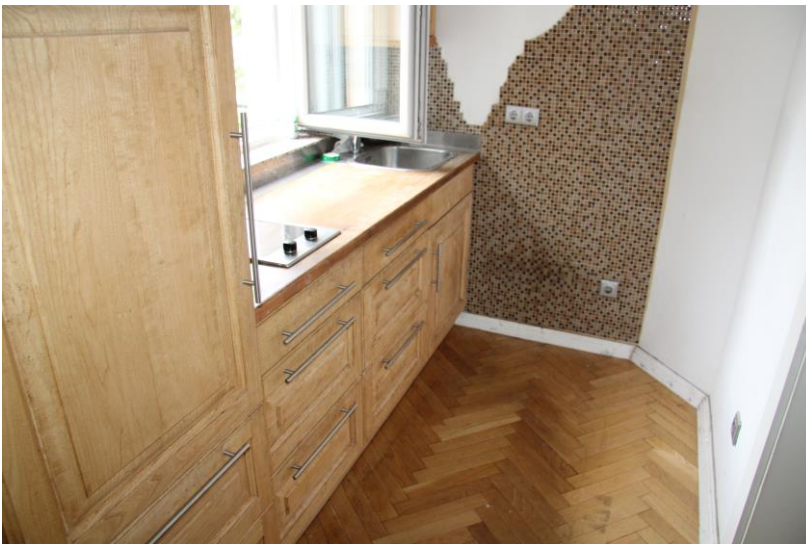


Es gibt ein großes straßenseitiges Zimmer mit 49,02 m².

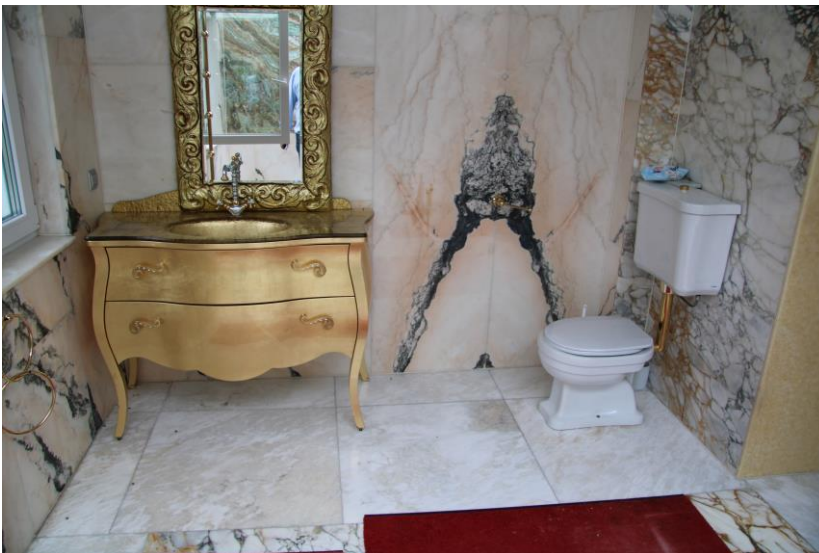




Gartenseitig befindet sich eine Küche mit einer vorgelagerten kleinen Terrasse.



Ebenfalls im gartenseitigen Erweiterungsbaublock ist ein großes Badezimmer mit WC untergebracht.



Im als WC ausgewiesenen Raum befindet sich die Waschmaschine.



Vom Gang aus führt weiters die Stiege in das Dachgeschoss – Galeriegeschoss.



❖ Dachgeschoss - Galeriegeschoss

Hier befindet sich die Galerie mit einem Ausgang auf die gartenseitige Dachterrasse sowie etwas erhöht ein Raum, der als Abstellraum im Plan titulierte wird.





In diesem Raum gibt es Glasplatten, welche die darunter liegende Räume zusätzlich belichten.



Auf der Dachterrasse gibt es ebenfalls eine Glasabdeckung für das darunter liegende Badezimmer.



Weshalb diese Oberlichten geschaffen wurden, erschließt sich dem Sachverständigen nicht.

❖ Keller

Der verflieste Kellerabgang mündet in einem kleinen Abstellraum.



7) Nutzflächenaufstellung

Flächen:

Bezeichnung	Lage	Flächen in m ²
Garage	Erdgeschoß	19,88
Zimmer	Erdgeschoß	9,32
Gang	Erdgeschoß	15,97
Vorraum	Erdgeschoß	2,20
Vorraum	Erdgeschoß	8,58
Gang	Erdgeschoß	12,82
Zimmer	Erdgeschoß	13,26
Bad-WC	Erdgeschoß	6,32
Heizraum	Erdgeschoß	3,64
Gesamt		91,99
Gang	1. Stock	21,11
Wc	1. Stock	1,00
Zimmer	1. Stock	16,20
Abstellraum	1. Stock	6,80
Zimmer	1. Stock	48,40
Bad	1. Stock	11,17
Gesamt		104,68

Seite 10 von 19

Gang	2. Stock	21,11
Wc	2. Stock	1,00
Zimmer	2. Stock	18,66
Bad	2. Stock	11,17
Schlafzimmer	2. Stock	49,02
Gesamt		100,96
Terrasse	2. Stock	ca 6,12
Galerie	Dachgeschoß	34,22
Abstellraum	Dachgeschoß	52,45
Gesamt		86,67
Terrasse	Dachgeschoß	15,42
Wohnflächen/Nutzflächen		297,63
Nebenflächen		86,67
Terrassenflächen		21,54

8) Technische Beschreibung des Hauses

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet und hat einen Vollwärmeschutz sowie - zumindest augenscheinlich - intakte Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Böden sind Parkett bzw. Fliesen, die Wände und Decken sind gemalt.

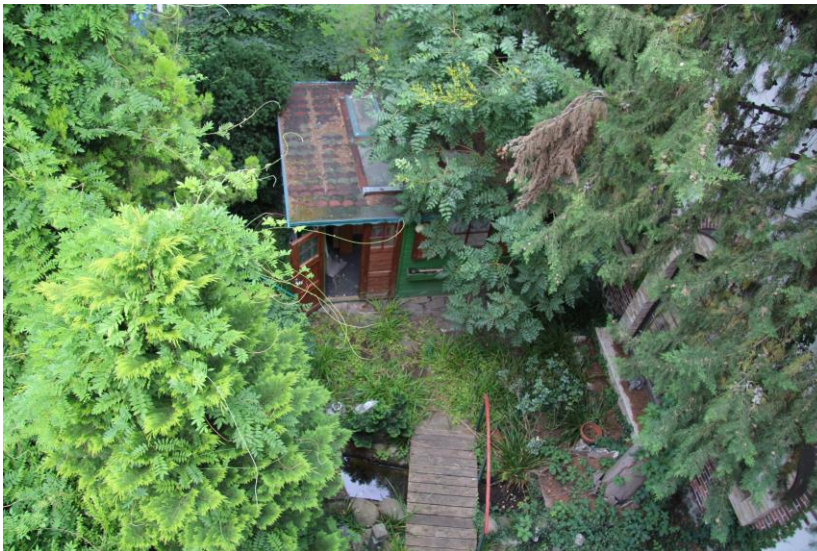
Die Dacheindeckung ist aus Blech.

9) Außenanlagen und Garten

Der Garten ist völlig verwildert.

In diesem befindet sich jedoch ein kleines Biotop mit einer Brücke und einer im Verhältnis überdimensional großen Gartenhütte.

And der Wand zur Grundgrenze des Hauses Nr. 10 gibt es ein Wandrelief.







10) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Rein optisch gesehen ist der allgemeine Bauzustand als „gut“ einzustufen.

Wenngleich mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass einige verdeckte Mängel vorhanden sind, die mir im Zuge des Lokalaugenscheins nicht spontan aufgefallen sind.

Aber einige Details – und hier verweise ich insbesondere auf die Dacheindeckung – lassen diesen Schluss zu.



Inwieweit der Aufzug funktionstüchtig ist, konnte meinerseits nicht geprüft werden.

Festgestellt habe ich, dass es insbesondere im Haustechnikraum des Erdgeschosses einen erheblichen Wasserschaden gibt.



Einen weiteren Wasserschaden habe ich in der Außenmauer des Zimmers im 1. Stock festgestellt.



Die Ursache dieses Schadens konnte nicht zweifelsfrei eruiert werden, aber dies lässt eben den vorher genannten Schluss zu, dass sich im Haus einige versteckte Mängel befinden.

Ein entsprechender Käufer wird sicher eine eingehende Due-Diligence vornehmen.

Bei meiner Bewertung werde ich einen Pauschalabschlag für Mängel ansetzen.

Als durchaus problematisch stufe ich auch die horizontal liegenden Oberlichtgläser ein.

Der Keller ist ebenfalls feucht.

11) **Energieausweis**

Ein entsprechender Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

Ich weise darauf hin, dass - sofern noch keiner erstellt wurde - im Falle einer Veräußerung ein solcher zu erstellen ist.

12) **Fahrnisse**

Nicht Gegenstand meiner Bewertung.

III. BEWERTUNG

Zu bewerten ist der **Anteil 1/1**.

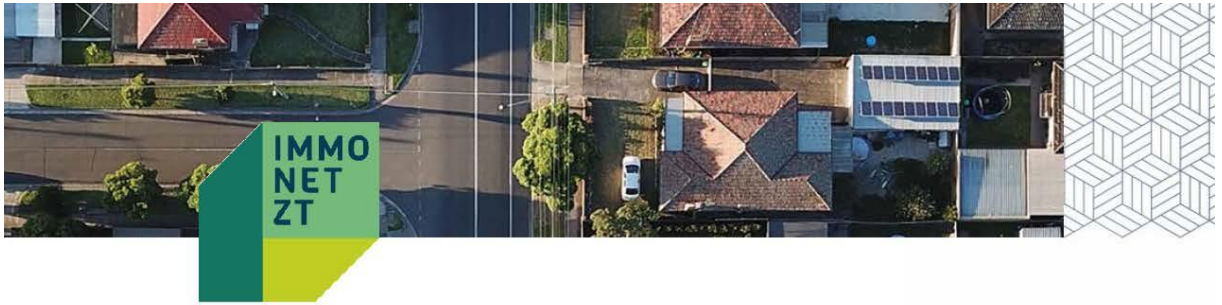
Auf Grund der Größe des Objektes wird nach der **Sachwertmethode** bewertet.

Folgende Überlegungen hinsichtlich der Bewertung wurden von mir angestellt:

- | | |
|---|----------------|
| - Wurde das Haus vor dem 01.01.1945 errichtet: | JA |
| - Kann das Haus daher abgerissen werden: | NEIN |
| - Kann das Haus auf Grund der Widmung aufgestockt werden: | GERING |
| - Kann das Haus technisch aufgestockt werden: | MÖGLICH |
| - Ist das Haus für einen Bauträger interessant: | NEIN |
| - Wer ist ein möglicher Kaufinteressent: | PRIVAT |
| - Ist ein verlorener Sanierungsaufwand einzupreisen: | JA |

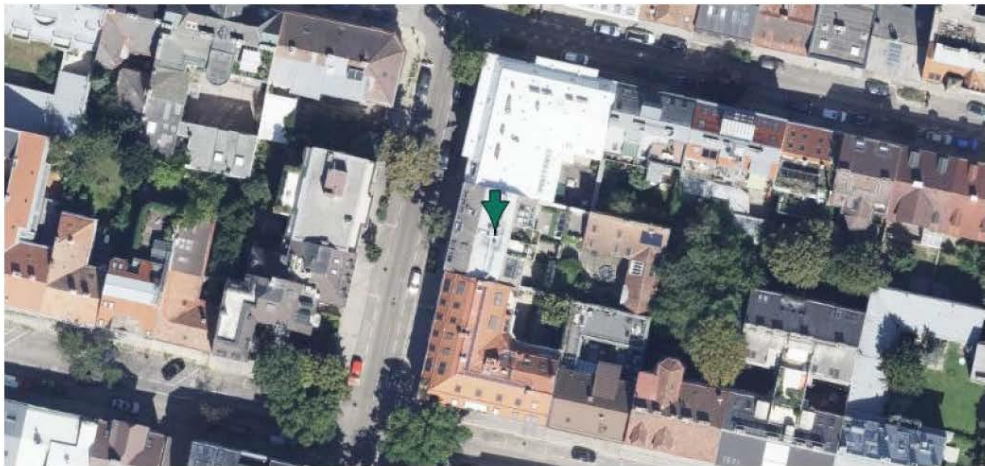
Als Bewertungsstichtag wird der Juli 2025 festgesetzt.

Die Datenbank von ImmonetZT weist in der näheren Umgebung folgende vergleichbare Immobilientransaktionen aus:



Vergleichswertberechnung

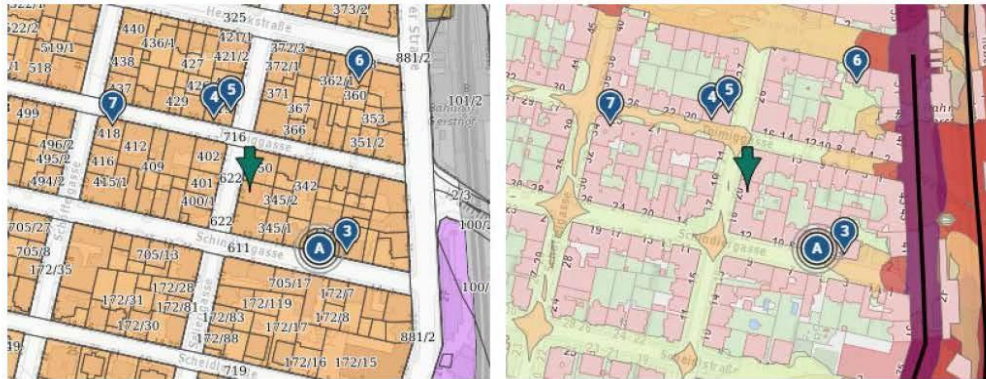
BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **20.05.2025**
Bewertungsstichtag

 **5.256,96 €**
Wert je m²

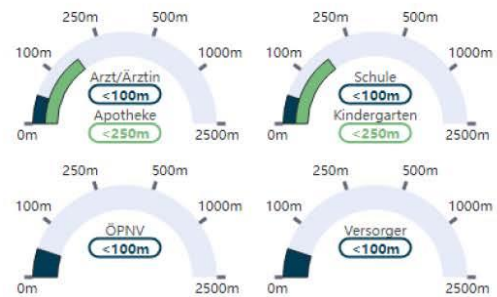




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

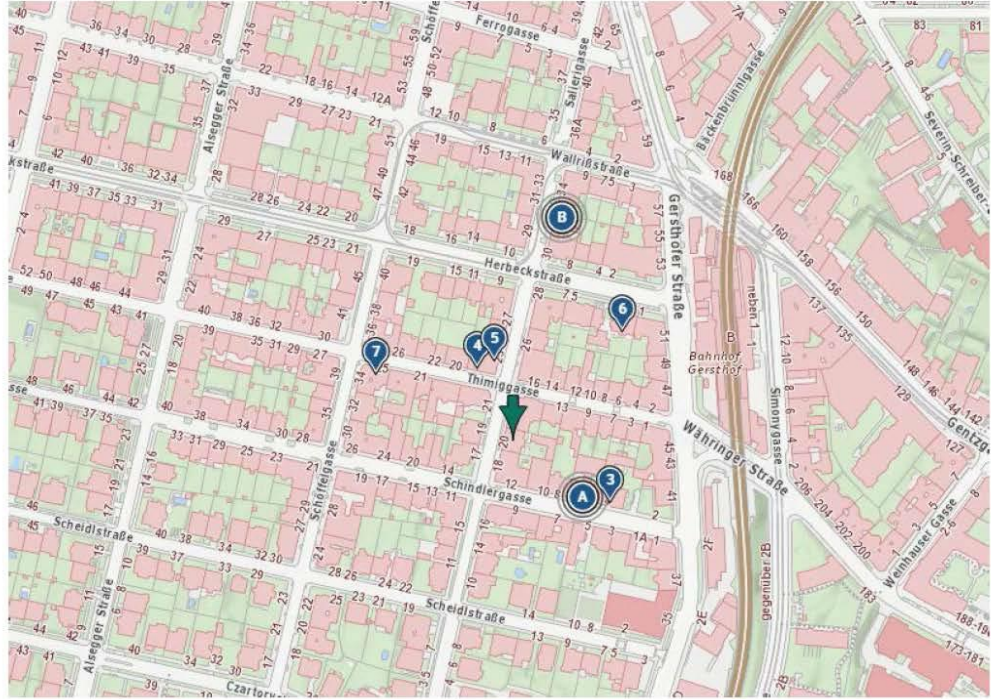
Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	5.256,96 €
Standardabweichung	919,04 €
Variationskoeffizient	17,48 %
95%-Konfidenzintervall	4.656,52 € - 5.857,40 €
Stichtag	20.05.2025



Adresse	Salierigasse 20, 1180 Wien, Österreich
Koordinaten	48,230270; 16,327193
Katastralgemeinde	1501 Gersthof



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

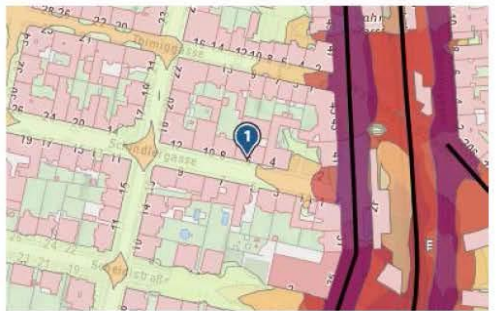
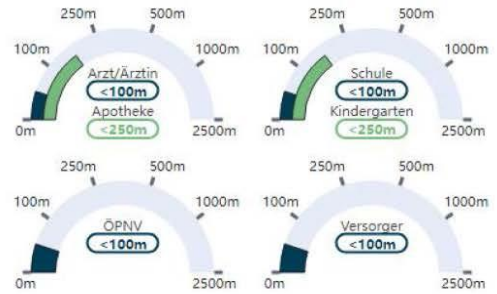


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	2913/2024	17.06.2024	83,47	4.312,93 €	4.312,93 € *
2/A	Eigentumswohnung	3384/2021	17.06.2021	32,24	5.645,16 €	5.645,16 € *
3	Eigentumswohnung	4378/2021	25.08.2021	50,01	5.918,82 €	5.918,82 € *
4	Eigentumswohnung	670/2021	04.02.2021	69,17	5.175,65 €	5.175,65 € *
5	Eigentumswohnung	302/2024	08.01.2024	69,40	5.288,18 €	5.288,18 € *
6	Eigentumswohnung	769/2022	13.01.2022	90,81	6.992,62 €	6.992,62 € *
7	Eigentumswohnung	2161/2020	20.05.2020	42,41	3.772,70 €	3.772,70 € *
8/B	Eigentumswohnung	2213/2021	25.03.2021	55,22	5.161,17 €	5.161,17 € *
9/B	Eigentumswohnung	854/2021	20.11.2020	49,55	5.045,41 €	5.045,41 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.06.2024
Tagebuchzahl	2913/2024
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	64
Adresse	Schindlergasse 6 W 7 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 337
Verkäufer	Civitas - Wohnungseigentumsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Käufer	Emmo GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1990
Anteile	84/1291
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	635,00 m ²
Bebaute Fläche	476,00 m ²
Nutzfläche	83,47 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	360.000,00 €
Nutzfläche	83,47 m ²
Preis/m ²	4.312,93 €
Preis korr. / m ²	4.312,93 €

Aus dem KV: renovierungsbedürftiger Zustand, Plan + Bauzustands-Gutachten belegend
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 58 m

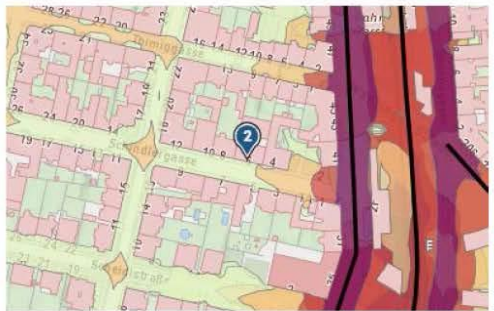
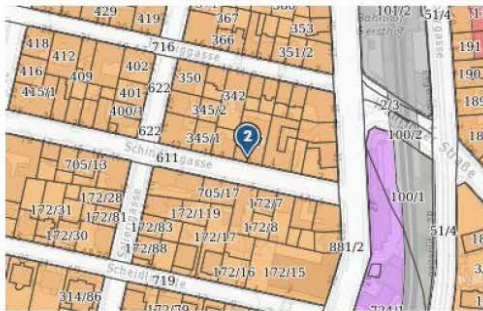
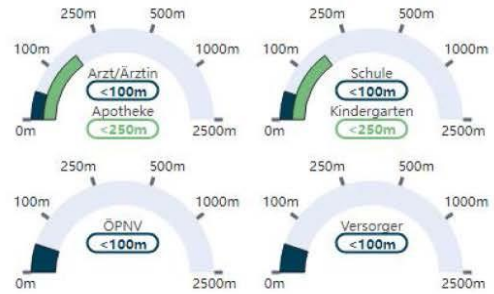


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.06.2021
Tagebuchzahl	3384/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	64
Adresse	Schindlergasse 6 W 3 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 337
Verkäufer	Fromm
Käufer	Wagner

weitere Informationen

Parifizierung	1990
Anteile	33/1291
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	635,00 m ²
Bebaute Fläche	476,00 m ²
Nutzfläche	32,24 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	182.000,00 €
Nutzfläche	32,24 m ²
Preis/m ²	5.645,16 €
Preis korr. / m ²	5.645,16 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 58 m

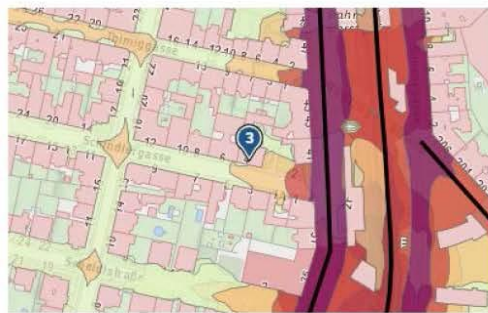
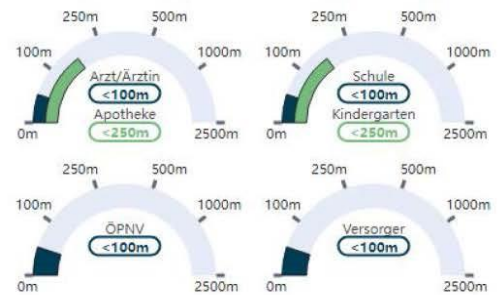


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.08.2021
Tagebuchzahl	4378/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	172
Adresse	Schindlergasse 4 W Top 6 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 330/5 1501 - 335/2 1501 - 335/3
Verkäufer	Bandion
Käufer	Heffermann

weitere Informationen

Parifizierung	2003
Anteile	53/931
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	11,04 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	816,00 m ²
Bebaute Fläche	424,00 m ²
Nutzfläche	50,01 m ²

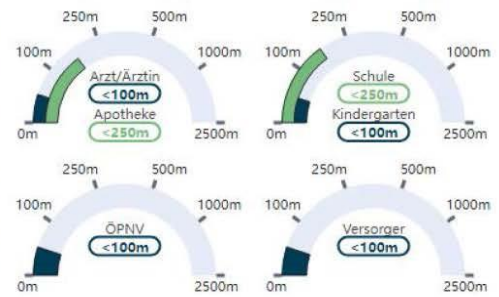
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	296.000,00 €
Nutzfläche	50,01 m ²
Preis/m ²	5.918,82 €
Preis korr. / m ²	5.918,82 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, zuzgl. Preis PKW
 Abstellplatz: 20.000,00 €, exkl. Anteile für PKW AP (14/931),
 Mehrflächenanteil-Garage nr.2 von 117,68/9m² lt.
 Nutzwertgutachten, Wohnung und Garage befinden sich in
 einem guten Zustand
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 75 m



Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.02.2021
Tagebuchzahl	670/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	205
Adresse	Thimiggasse 18 W 16 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 419
Verkäufer	Sonnleitner (DE)
Käufer	Jost (CH)

weitere Informationen

Parifizierung	1994
Anteile	130/1678
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	403,00 m ²
Bebaute Fläche	334,00 m ²
Nutzfläche	69,17 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	358.000,00 €
Nutzfläche	69,17 m ²
Preis/m ²	5.175,65 €
Preis korr. / m ²	5.175,65 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Auslandstransaktion, inkl. Sanierungsdarlehen € 2.472,-

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 54 m

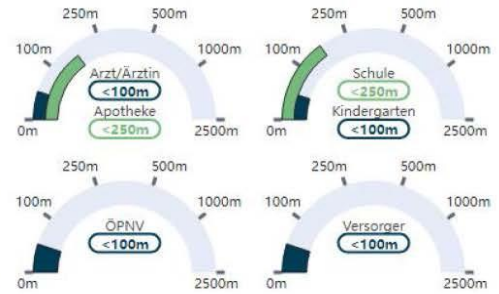


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.01.2024
Tagebuchzahl	302/2024
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	205
Adresse	Saliergasse 23 W 12 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 419
Verkäufer	Palla
Käufer	Dragan Dragan

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	69/839
Kellerabteil	3,00 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	403,00 m ²
Bebaute Fläche	334,00 m ²
Nutzfläche	69,40 m ²

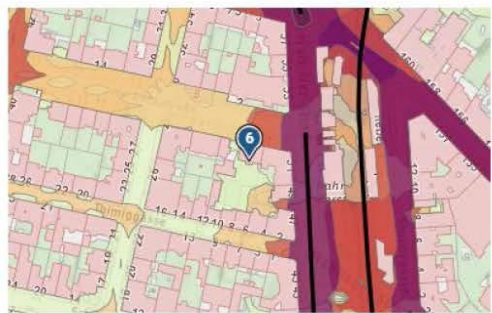
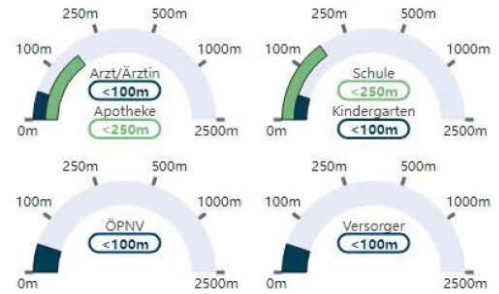
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	367.000,00 €
Nutzfläche	69,40 m ²
Preis/m ²	5.288,18 €
Preis korr. / m ²	5.288,18 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 54 m



Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.01.2022
Tagebuchzahl	769/2022
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	69
Adresse	Herbeckstraße 3 W 6 Haus 1 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 357 1501 - 358 1501 - 360 1501 - 362/1 1501 - 362/2
Verkäufer	Pilacek Händhuber
Käufer	Andessner Göttlicher

weitere Informationen

Parifizierung	1996
Anteile	238/1940
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	24,30 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	954,00 m ²
Bebaute Fläche	371,00 m ²
Nutzfläche	90,81 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	635.000,00 €
Nutzfläche	90,81 m ²
Preis/m ²	6.992,62 €
Preis korr. / m ²	6.992,62 €

Aus dem KV: 2 x 119/1940 Anteile,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m

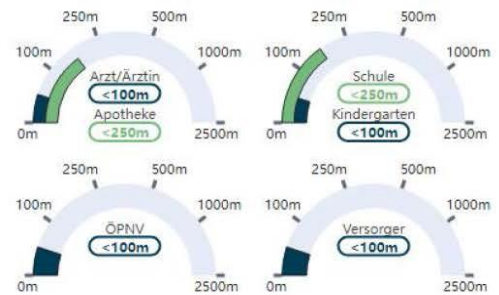


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

9 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.05.2020
Tagebuchzahl	2161/2020
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	15
Adresse	Thiemiggasse 25 W 7 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 418
Verkäufer	Korn-Gaigg
Käufer	Köck

weitere Informationen

Parifizierung	2006
Anteile	39/886
Kellerabteil	1,83 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	347,00 m ²
Bebaute Fläche	305,00 m ²
Nutzfläche	42,41 m ²

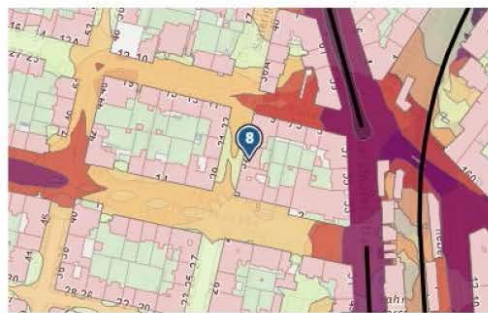
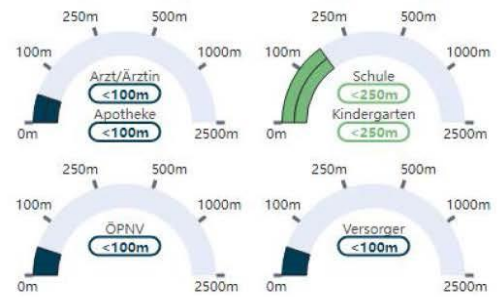
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Nutzfläche	42,41 m ²
Preis/m ²	3.772,70 €
Preis korr. / m ²	3.772,70 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 100 m



Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.03.2021
Tagebuchzahl	2213/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	323
Adresse	Saliergasse 32 W Top 7 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 390/1 1501 - 390/2
Verkäufer	K 5 Beteiligungs GmbH
Käufer	Gütler

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	51/389
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	239,00 m ²
Bebaute Fläche	175,00 m ²
Nutzfläche	55,22 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	285.000,00 €
Nutzfläche	55,22 m ²
Preis/m ²	5.161,17 €
Preis korr. / m ²	5.161,17 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Nutzungsrecht an Kellerabteil

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 150 m

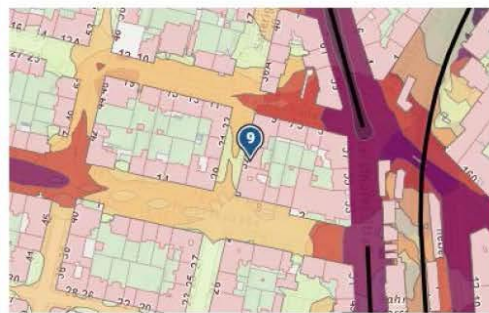
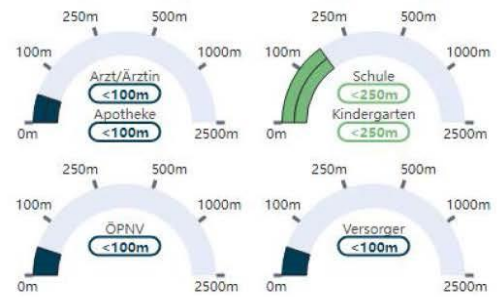


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

11 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.11.2020
Tagebuchzahl	854/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	323
Adresse	Saliergasse 32 Top 5 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 390/1 1501 - 390/2
Verkäufer	K 5 Beteiligungs GmbH
Käufer	Waliczky (HU)

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	46/389
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	239,00 m ²
Bebaute Fläche	175,00 m ²
Nutzfläche	49,55 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	49,55 m ²
Preis/m ²	5.045,41 €
Preis korr. / m ²	5.045,41 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Zubau Balkon sowie Klimaanlage wird durch Käufer veranlasst
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 150 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

12 von 12

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Das Haus ist weder ein klassisches Mehrparteienwohnhaus noch ein Einfamilienwohnhaus.

Hinsicht der Bewertung werde ich als Vergleich Eigentumswohnungen der näheren Umgebung sowie Eigentumswohnungen Erstbezug heranziehen.

Der Mittelwert der Wohnungserhebungen beträgt € 5.297,00/m².

Eigentumswohnungen Erstbezug mit einem sehr guten Wohnwert in einer guten Wohnlage sind im Immobilienpreisspiegel der WKO 2025 mit € 6.900,00/m² veröffentlicht.

Gebrauchte Eigentumswohnungen werden im Immobilienpreisspiegel der WKO 2025 mit € 5.100,00/m² veröffentlicht.

Einzupreisen ist auch die Grundstücksfläche, wobei hier nicht die klassische Baulandfläche heranzuziehen ist, sondern die unbebaute Grünfläche. Diese bewerte ich mit € 500,00/m².

Für meine Bewertung werde ich daher **€ 5.300,00/m²** Wohnnutzfläche in Ansatz bringen. Der verlorene Bauaufwand ist darin berücksichtigt.

Die Galerie wird mit € 3.000,00/m² bewertet, die Terrassen mit € 1.000,00/m².

Die Wohnnutzfläche inkl. Garage ist:	297,63 m²
Die Nebenflächen (Dachgeschoss) sind	86,67 m²
Die Terrassenflächen sind:	21,54 m²

WOHNNUTZFLÄCHE	297,63 m ²	x	€ 5 300,00	=	€ 1 577 439,00
NEBENFLÄCHEN	86,67 m ²	x	€ 3 000,00	=	€ 260 010,00
TERRASSEFLÄCHEN	21,54 m ²	x	€ 1 000,00	=	€ 21 540,00
GARTEN	143,00 m ²	x	€ 500,00	=	€ 71 500,00

SACHWERT	€ 1 930 489,00
-----------------	-----------------------

VERKEHRSWERT 1/1 Anteil ger.	€ 1 900 000,00
-------------------------------------	-----------------------

Das Wertermittlungsgutachten von Hobiger + Partner vom 15.09.2021 wurde von mir studiert.

Dieser kommt zu einem Verkehrswert von € 2.710.000,00.

Einige Schlussfolgerungen sind für mich nicht nachvollziehbar. Es sind dies:

- Die Ansicht, das Gebäude als Ertragswertobjekt zu sehen, teile ich nicht.
- Die Errichtung des Gebäudes wird aus meiner Sicht auch schlüssig mit 1901 angegeben. Das Gebäudealter beträgt daher zum Stichtag 2021 – 120 Jahre.
- Gebäude in normaler Ausführung haben eine Lebensdauer von 80 – 120 Jahren. Dies wird im Gutachten auch angeführt.
- Woraus das fiktive Errichtungsjahr mit 2005 abgeleitet wird und sich daraus eine Restnutzungsdauer von 104 Jahren ergibt, wird nicht näher ausgeführt.
- Faktum: Der SV geht von einer Nutzungsdauer von 224 Jahren aus.
- Den Kapitalisierungszinssatz mit 2% anzusetzen, liegt an der Grenze. Ich würde für diese Lage 3,0% ansetzen.
- Warum die üblichen Instandhaltungskosten von € 10,00/m² auf € 5,00/m² halbiert werden, ist für mich un schlüssig.
- Eine Nettomiete von € 16,50 /m² und Monat erscheint mir hoch. Der Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO gibt einen Richtwert von 12,65 /m² und Monat vor.
- Somit reduziert sich der Gebäudesachwert von € 1.056.496,00 schon rechnerisch auf € 678.424,00.

- Der **Verkehrswert** liegt im Gutachten Hobiger + Partner somit bei **€ 2.710.000,00**.
- Wann seitens des Sachverständigen ein Lokalausweis erfolgte, wird im Gutachten nicht angeführt.

Bemerkenswert ist auch, dass die Immobilie im Internet um **€ 3.450.000,00** angeboten wird.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der **1/1-Anteil** der Liegenschaft 1180 Wien, Thimiggasse 12 mit den GST-Nr. 363/1 und 363/2, EZ 229, Grundbuch 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling, beträgt somit gerundet

€ 1.900.000,00

=====

in Worten: Euro einmillionneunhunderttausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Juli 2025.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

V. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 65 Seiten mit digitalen Fotos.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

