



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 2025-07-08
1652-25-0879

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz Ileana Yamamoto

1180 Wien, Thimiggasse 8

Anteil 1/1

GST-Nr. 359/1, 359/2, EZ 227

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 8, GST-Nr. 359/1, 359/2, EZ 227, 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 vom 15.03.2021
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Wertermittlungsgutachten Hobiger + Partner vom 03.04.2024
- 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 227

Letzte TZ 1829/2025
Plombe 3078/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
359/1	Gärten(10)	116	
359/2	GST-Fläche	148	
	Bauf.(10)	107	
	Gärten(10)	41	Thimiggasse 8
GESAMTFLÄCHE		264	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

5 ANTEIL: 1/1

Ileana Yamamoto

GEB: 1944-01-11 ADR: Thimiggasse 12, Wien 1180

a 5733/2020 Kaufvertrag 2020-12-09 Eigentumsrecht

b 1748/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-15

***** C *****

5 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

7 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.

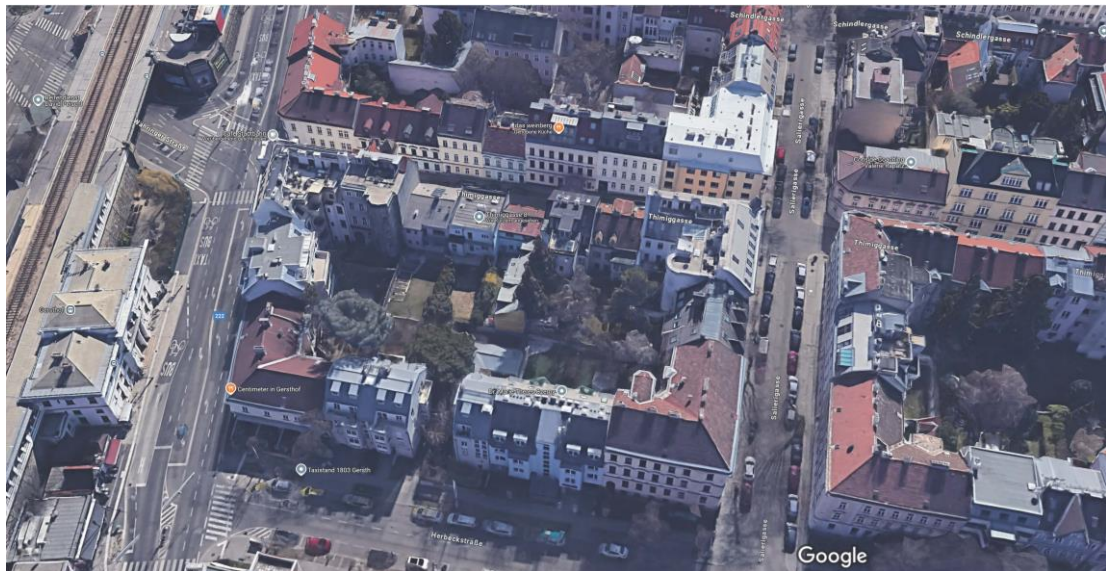
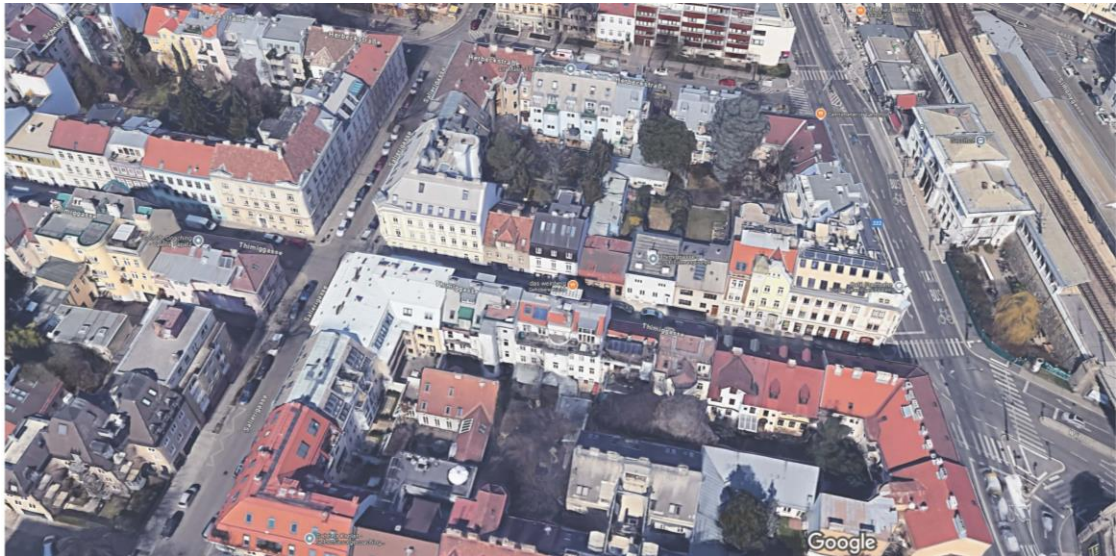
Grundbuch

26.06.2025 11:40:22

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, 2-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.



Die Grundstücksgröße beträgt **264 m²**.

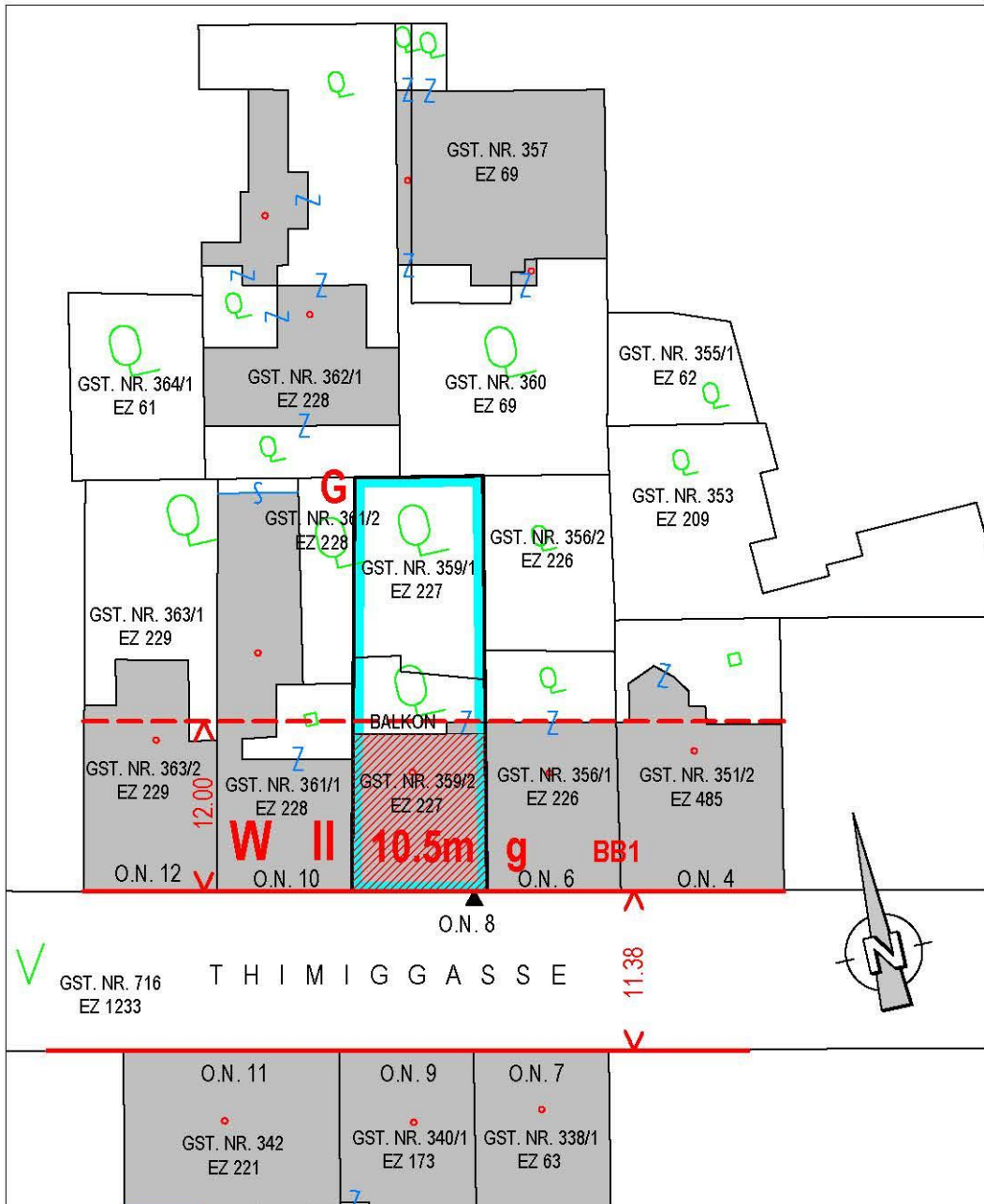
3) **Flächenwidmung und Bebauung**

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, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss

Die bestehende Bebauung schöpft die mögliche Bebauung, vor allem hinsichtlich der Gebäudehöhe, nicht aus.

Ob eine technische Aufstockung des Gebäudes möglich ist, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Hierzu sind umfangreiche Bauteiluntersuchungen erforderlich, die den Sachverständigenauftrag überschreiten.

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

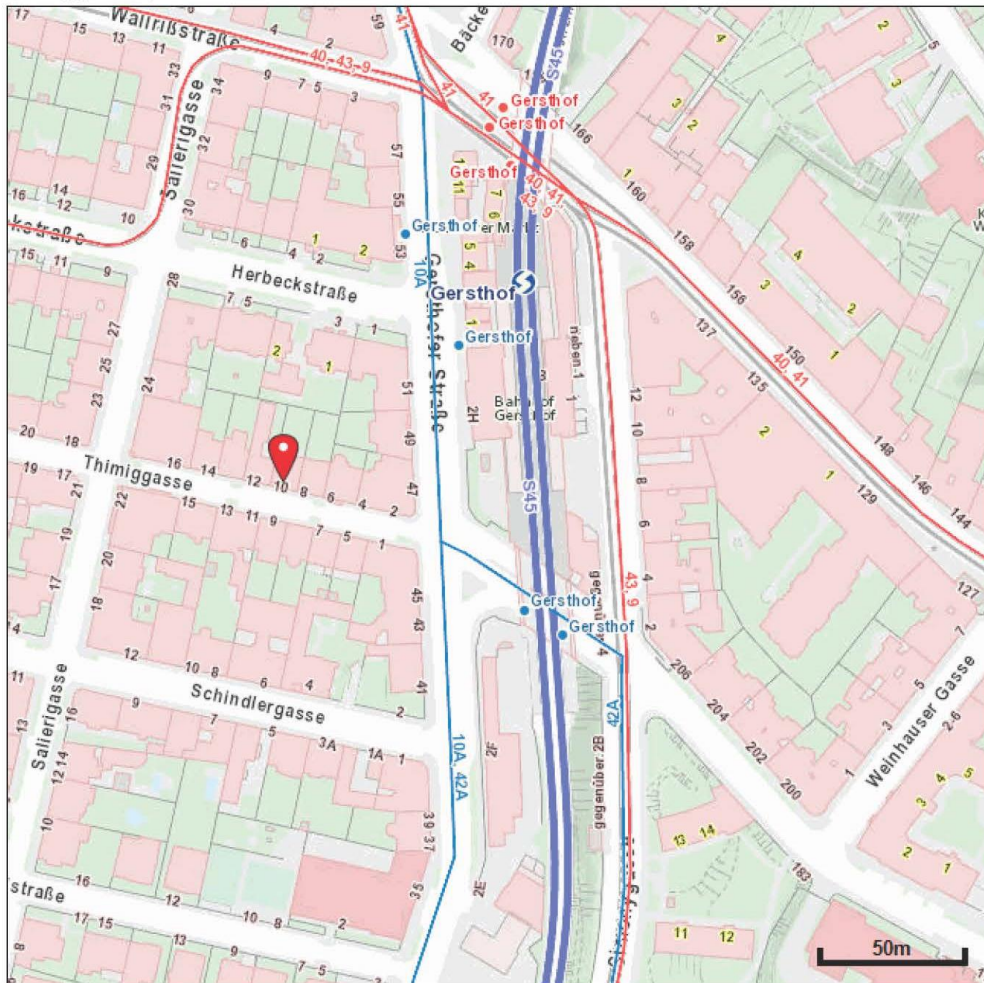


5) Verkehrsverhältnisse

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. Obergeschoss

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



Im Anschluss daran betritt man einen Gang, der durchgängig bis zum Garten verläuft.



Am Beginn des Ganges besteht linkerhand eine Zugangstreppe zur Wohnung im Erdgeschoss.



Die Stiege ins 1. Obergeschoss befindet sich an der rückwärtigen Gebäudeseite und hat einen Treppenlift.



Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss je 1 Wohneinheit, bestehend aus Zimmern unterschiedlicher Größe (siehe nachfolgende Grundrisspläne).

Vom Durchgang aus besteht eine Stiege in das teilunterkellerte Kellergeschoss.

BAUVORHABEN

AUFSTOCKUNG UND UMBAU DES HAUSES

1180 WIEN, THIMIGASSE 8

GRUNDSTÜCKSDATEN

KG.: 01505 Gersthof Gst.-Nr.: 359/2 EZ: 227

PLANINHALT

Maßstab 1:100 Grundrisse: KG, EG, 1.OG, DD
Maßstab 1:500 2 Schnitte, 2 Ansichten
Lageplan

BAUWERBER
ILEANA YAMAMOTO
THIMIGASSE 12
1180 WIEN

.....
Unterschrift(en)

GRUNDEIGENTÜMER
ILEANA YAMAMOTO
THIMIGASSE 12
1180 WIEN

.....
Unterschrift(en)

BAUBEHÖRDE:

Dieser Plan ist die Grundlage für die Bauverhandlung vom und
 bezieht sich auf den Baubescheid vom , Aktenzahl:

PLANVERFASSER
Ing. KURT HOBIGER
SCHUBERTPLATZ 2
3950 GMÜND

.....
Firmenmäßige Unterfertigung

BAUFÜHRER

.....
Firmenmäßige Unterfertigung

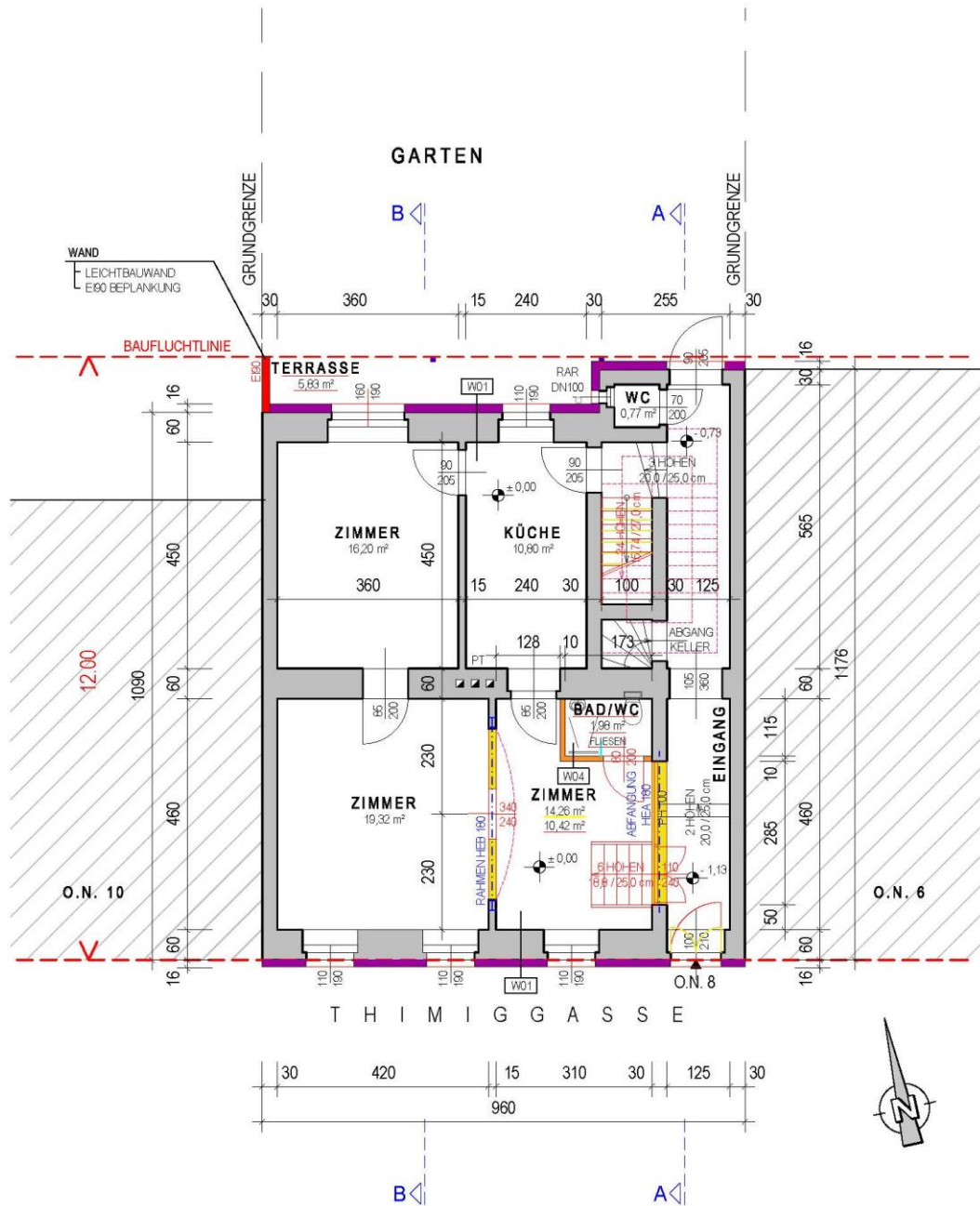


!!! ACHTUNG !!!
Dieser Plan gilt nicht als Ausführungs- oder Polierplan!

WICHTIGE HINWEISE!
 Die im Plan dargestellten Deckenstärken, Unterzüge, Fundamente, Stützen, Sparren usw. sind laut Angaben des Baumeisters bzw. des Statikers zu dimensionieren!
 Die angegebenen Fenster- & Türmaße, Abwasserdimensionierungen und Kamingrößen sind **VOR** Baubeginn mit den Professionisten abzuklären!
VOR Baubeginn sind die Anschluss-Lage und -Höhe des Kanals zu überprüfen!

Laut Urheberrechtsgesetz (BGBl. 417/1990) darf dieser Plan ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch an dritte Personen weitergereicht werden!

Gezeichnet:	Geprüft:	Plan-Nummer:	Plan-Datum:
CGRUE	BM EUR Ing. Kurt Hobiger, MBA	12	15-03-2021

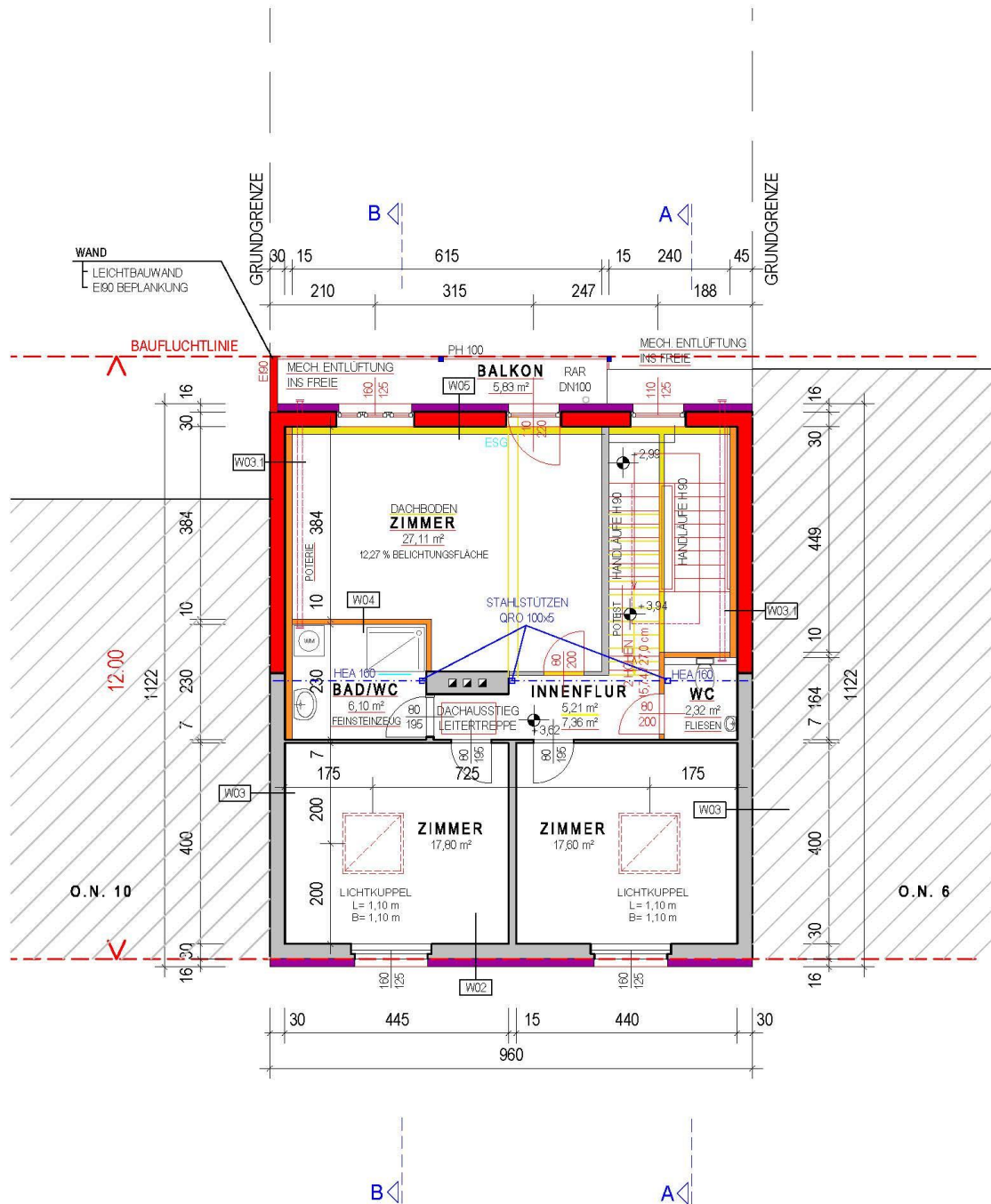


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALT: 107,11 m²
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE NEU: 110,12 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE ALT: 61,35 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE NEU: 49,79 m²

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE ALT
 101,96 m²

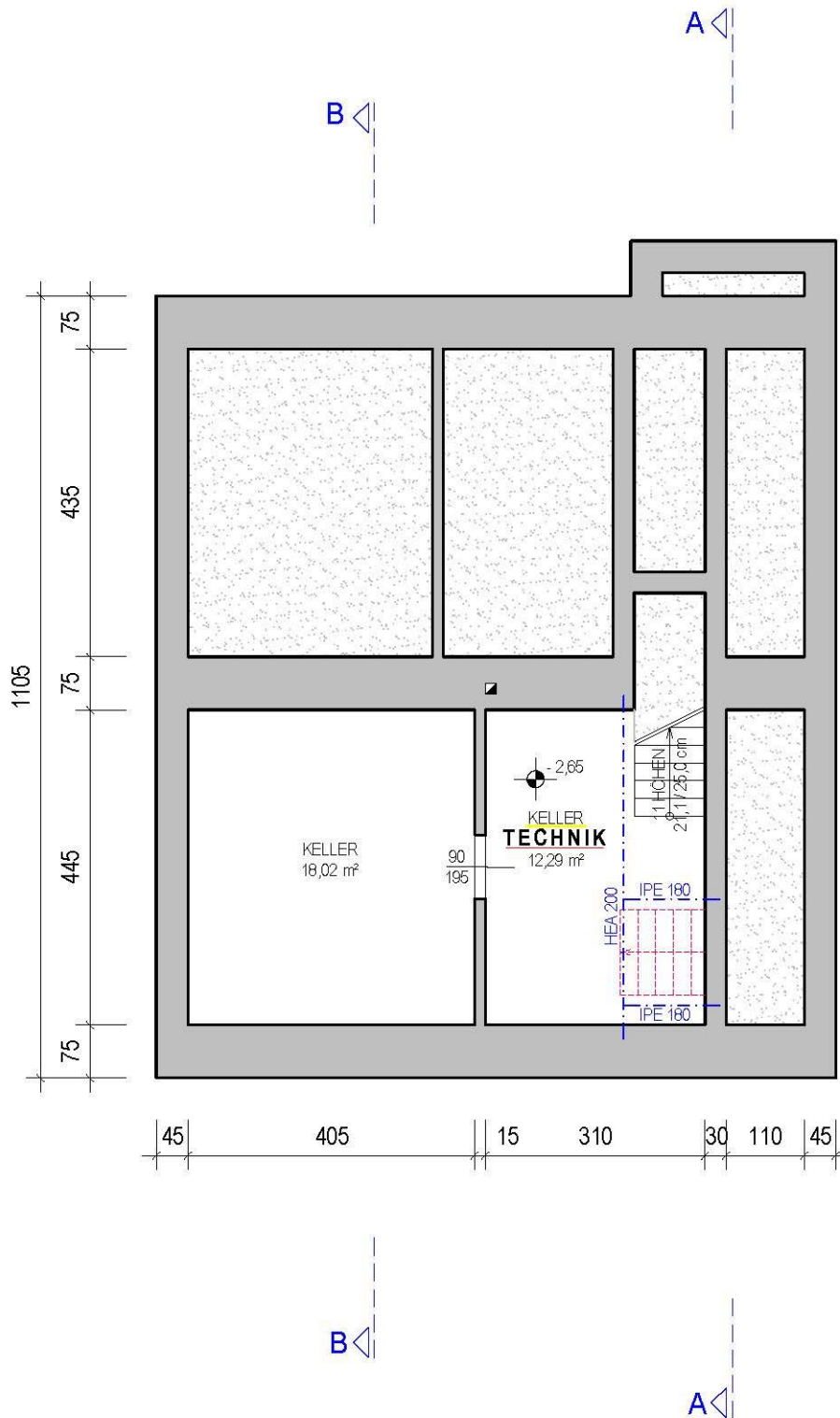
SUMME WOHNNUTZFLÄCHE NEU
 127,73 m²



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

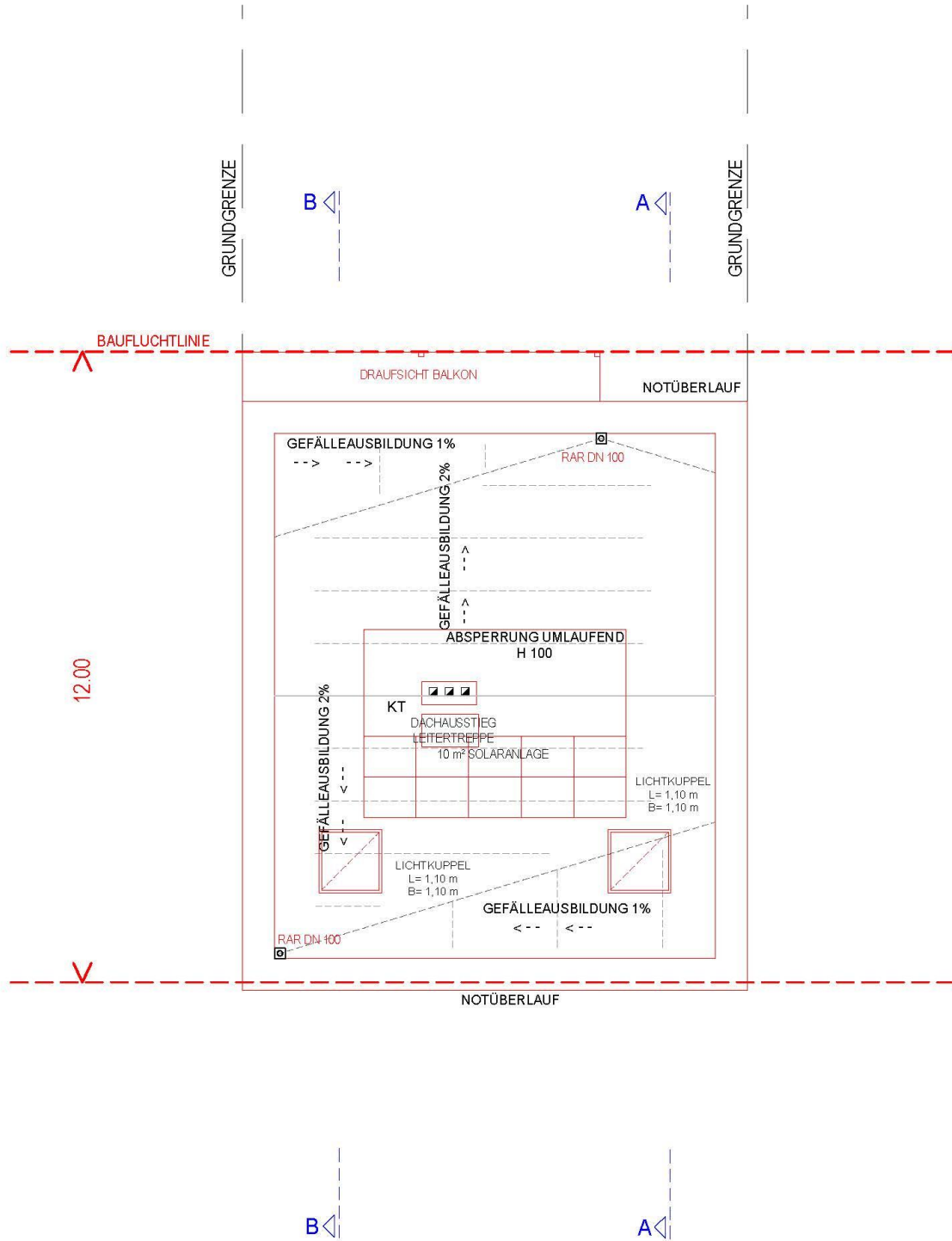
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALT:	107,11 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE NEU:	110,12 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE ALT:	40,61 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE NEU:	78,24 m ²



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 108,33 m²
 NUTZFLÄCHE: 30,31 m²



DACHDRAUFSICHT

Die in der Dachdraufsicht dargestellte Solaranlage existiert nicht.

Die Grundrisskonfiguration weicht vom Einreichplan etwas ab.

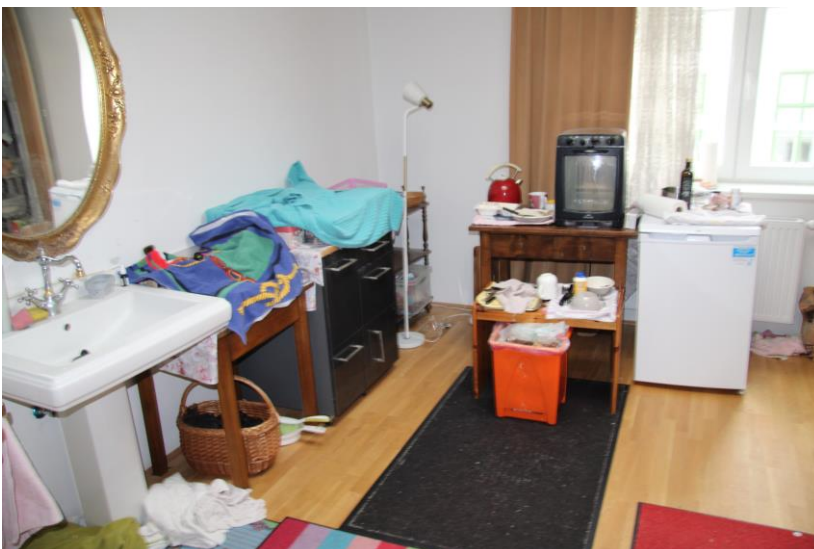
Nachfolgend einige Fotos der Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, wobei ich grundsätzlich hierzu festhalten möchte, dass auch die Grundrisskonfiguration sehr inhomogen ist.

❖ Erdgeschoss





❖ 1. Obergeschoss







❖ Keller



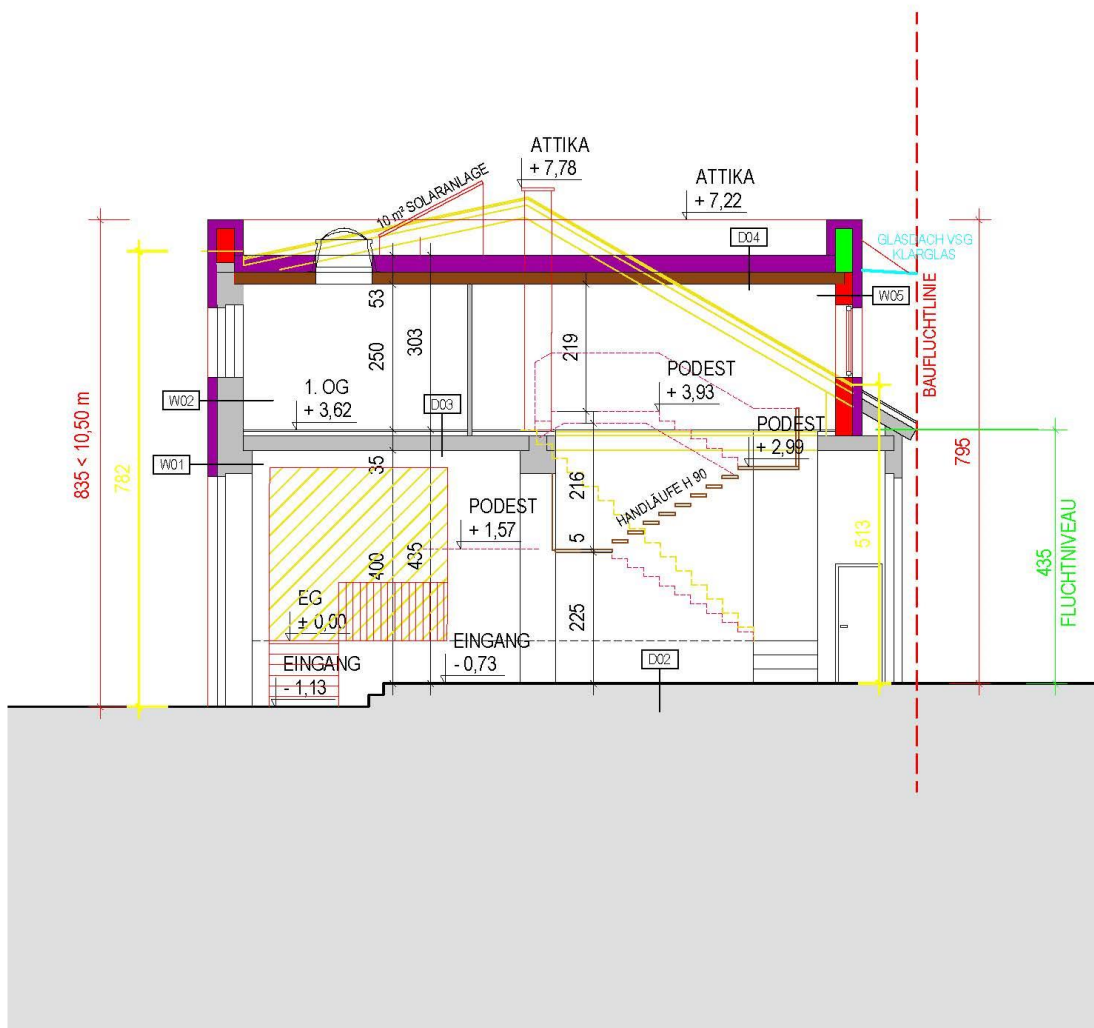
7) Technische Beschreibung des Hauses

Das Haus wurde generalsaniert.

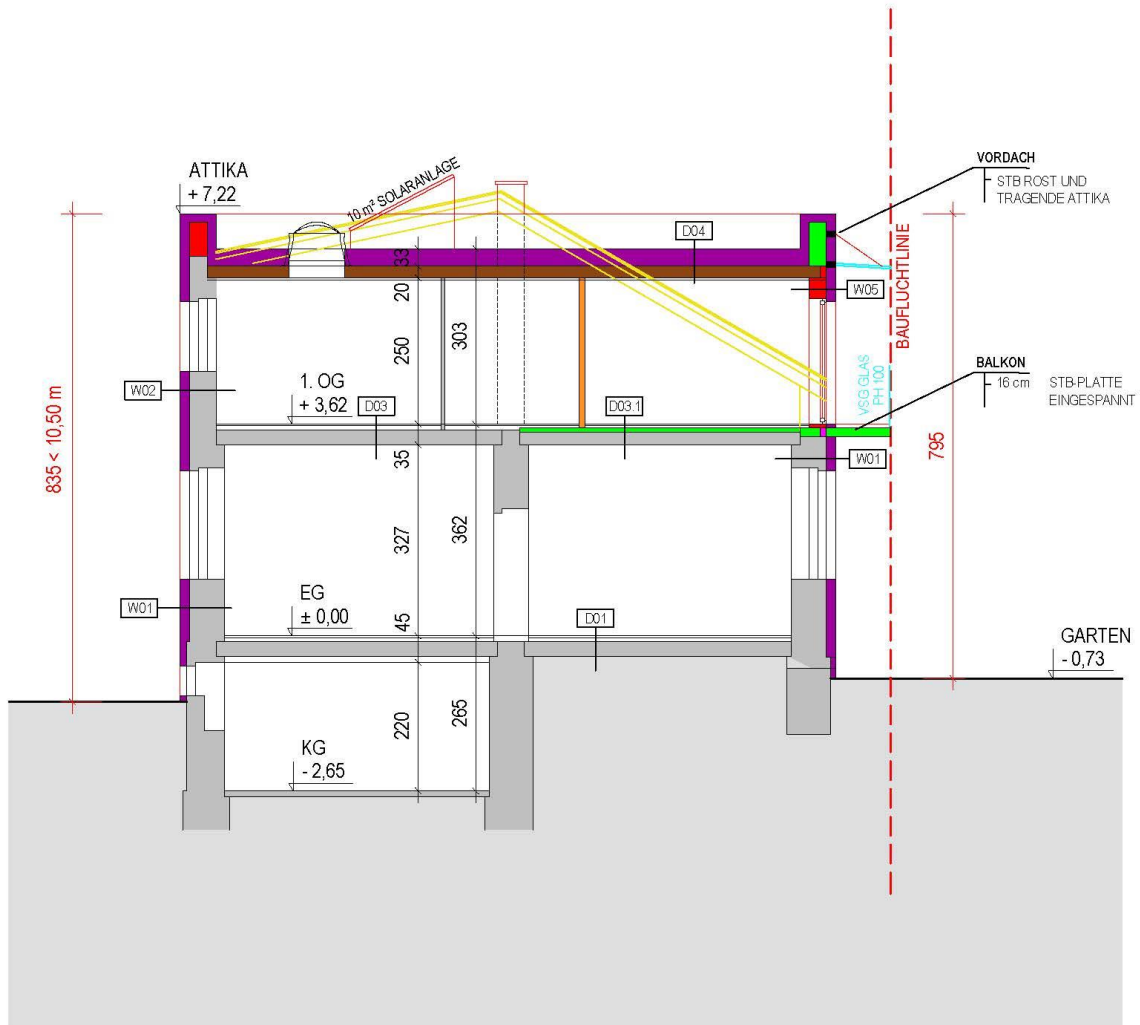
Soweit erkennbar wurde der Aufbautenkatalog weitgehend umgesetzt, wenngleich – insbesondere das Dach – nicht fertiggestellt wurde.



Hinsichtlich des allgemeinen bautechnischen Zustandes, auch nach der Sanierung, werde ich noch eingehen.



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

AUFBAUTEN

W01 - AUSSENWAND VOLLZIEGEL 60

-2 cm	INNENPUTZ
-60 cm	VOLLZIEGELMWK BESTAND
-2 cm	AUSSENPUTZ
-16 cm	BAUMIT FASSADENDÄMMPLATTE EPS-F
-0,5 cm	SPACHTELUNG
-0,5 cm	SILIKATPUTZ
U-WERT 0,20 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_W GESAMT 73,0 dB ≥ 43,0 dB	

W02 - AUSSENWAND VOLLZIEGEL 30

-2,0 cm	INNENPUTZ
-60 cm	VOLLZIEGELMWK BESTAND
-2 cm	AUSSENPUTZ
-16 cm	BAUMIT FASSADENDÄMMPLATTE EPS-F
-0,5 cm	SPACHTELUNG
-0,5 cm	SILIKATPUTZ
U-WERT 0,22 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_W GESAMT 64,0 dB ≥ 43,0 dB	

W03 - AUSSENWAND VOLLZIEGEL 30 FM

-2,0 cm	AUSSENPUTZ
-30 cm	VOLLZIEGELMAUERWERK
-2,0 cm	INNENPUTZ
U-WERT 1,54 W/m ² K	
R_W GESAMT 63,0 dB ≥ 43,0 dB	

W03.1 - AUSSENWAND VOLLZIEGEL 30 FM VS

-2,0 cm	AUSSENPUTZ
-30 cm	HOCHLOCHZIEGELMAUERWERK
-2,0 cm	INNENPUTZ
-	LUFTSCHICHT
-12 cm	VORSATZSCHALE / STEINWOLLE
-1 LG	DAMPFBREMSE
-1,5 cm	GK-F PLATTE
U-WERT 0,26 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_W GESAMT 63,0 dB ≥ 43,0 dB	

W04 - KNAUF ZWISCHENWAND

-1,25 cm	GK PLATTEN (ggf. FEUCHTEIMPRÄGNIERUNG)
-5 cm	STEINWOLLE
-1,25 cm	GK PLATTEN (ggf. FEUCHTEIMPRÄGNIERUNG)

W05 - AUSSENWAND NEU

-1,5 cm	INNENPUTZ
-30 cm	POROTHERM 30 PLAN
-16 cm	BAUMIT FASSADENDÄMMPLATTE EPS-F
-0,5 cm	SPACHTELUNG
-0,5 cm	SILIKATPUTZ
U-WERT 0,17 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_W GESAMT 45,0 dB ≥ 43,0 dB	

D01 - GEWÖLBEDECKE ZU KELLER

- 1,5 cm	BODENBELAG
- ggf.	ISOLIERUNG UND HOCHZUG (15cm)
- 6 cm	ESTRICH
- 1LG	PE-FOLIE
- 8 cm	XPS DÄMMLATTEN
- 3 cm	SCHÜTTUNG
- 15 cm	VOLLZIEGEL
U-WERT 0,47 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_w GESAMT 67,0 dB ≥ 43,0 dB	

D02 - BODEN ZU ERDREICH

- 1,5 cm	BODENBELAG
- ggf.	ISOLIERUNG UND HOCHZUG (15cm)
- 6 cm	ESTRICH
- 1LG	PE-FOLIE
- 8 cm	XPS DÄMMLATTEN
- 3 cm	SCHÜTTUNG
- 15 cm	VOLLZIEGEL
U-WERT 0,56 W/m ² K ≤ 0,35 W/m ² K	
R_w GESAMT 63,0 dB ≥ 43,0 dB	

D03 - TRAMDECKE ZWISCHENDECKE EG1.OG

- 1,5 cm	BODENBELAG
- ggf.	ISOLIERUNG UND HOCHZUG (15cm)
- 6 cm	ESTRICH
- 1LG	PE-FOLIE
- 3 cm	DÄMMSCHÜTTUNG
- 2,5 cm	HOLZSCHALUNG
- 20 cm	TRAMDECKE
- 2,5 cm	HOLZSCHALUNG
-	SCHILFMATTEN / DECKENPUTZ

D03.1 - VERBUNDECKE ZWISCHENDECKE EG1.OG

- 1,5 cm	BODENBELAG
- ggf.	ISOLIERUNG UND HOCHZUG (15cm)
- 6 cm	ESTRICH
- 1LG	PE-FOLIE
- 3 cm	TRITTSCHALLDÄMMLATTEN EPS-T
- 8 cm	VERBUNDECKE GEMÄSS STATIK
- 18 cm	DIPPELBAUMDECKE
- 2,5 cm	HOLZSCHALUNG
-	SCHILFMATTEN / DECKENPUTZ

D04 - DACHAUFBAU FLACHDACH

- 8 cm	FEINKIES
-	GEOTEXTIL
-	GUMMIGRANULATMATTE
- 1LG	EPDM-FOLIE
- 14 cm	DÄMMUNG EPS-W 25
- 20 cm	TRAM-TRAVERSEN DECKE IM GEFÄLLE
-	inkl. DÄMMUNG
- 1 LG	DAMPFBREMSE
- 2,4 cm	LATTUNG
- 1,5 cm	GIPSKARTONPLATTEN
U-WERT 0,13 W/m ² K	
R_w GESAMT 50,0 dB ≥ 43,0 dB	

8) Außenanlagen und Garten

Der Garten ist dicht verwachsen, eine Gartengestaltung besteht nicht.



9) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Das Haus ist generalsaniert, wenngleich - insbesondere am Dach - Arbeiten nicht abgeschlossen sind.

So fehlt die Bekiesung.

Derzeit ist die Bitumenisolierung ungeschützt der UV-Strahlung ausgesetzt.



Was die Gestaltung der sanierten Räumlichkeiten betrifft, so würde ich diese als „individuell“ einstufen, so dass in jedem Fall bei der Bewertung ein Abzug für verlorenen Bauaufwand vorzunehmen ist.

Besonders festzuhalten ist aber, dass das Haus einige Wasserschäden hat.

So gibt es an der Wand des Durchganges und im gartenseitigen Zimmer Wasserschäden auf Grund einer mangelhaften Installation der Klimaanlage.





In dem Garten zugewandten WC im Erdgeschoss gibt es Wasserschäden und auch Schimmelbildungen, aus meiner Sicht auf Grund aufsteigender Feuchtigkeit.



Der Keller ist ebenfalls feucht.

10) **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.

11) **Fahrnisse**

Nicht Gegenstand meiner Bewertung.

III. BEWERTUNG

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

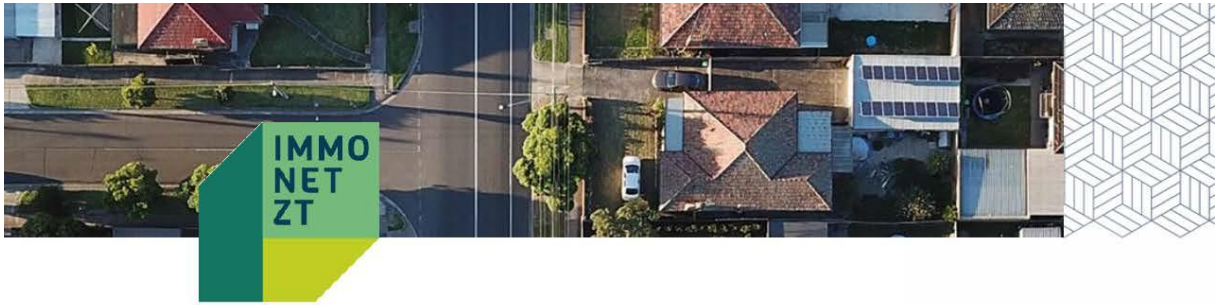
Auf Grund der Größe des Objektes wird nach der **Sachwertmethode** bewertet.

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: | JA |
| - 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:

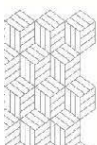


Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - WOHNHAUS/HAUS



 **08.07.2025**
Bewertungsstichtag

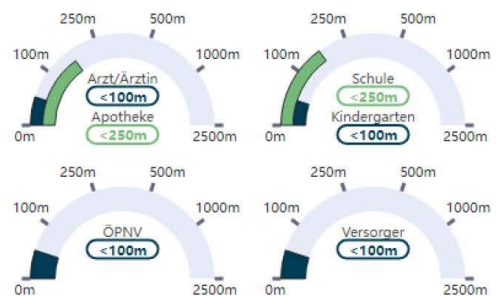




Bewertungsobjekt - Wohnhaus/Haus

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	1.140.000,00 €
Standardabweichung	445.645,60 €
Variationskoeffizient	39,09 %
95%-Konfidenzintervall	783.409,25 € - 1.496.590,75 €
Stichtag	08.07.2025



Bewertungsobjekt - Wohnhaus/Haus

Adresse	Thimiggasse 8, 1180 Wien, Österreich
Koordinaten	48,230580; 16,327967
Katastralgemeinde	1501 Gersthof



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

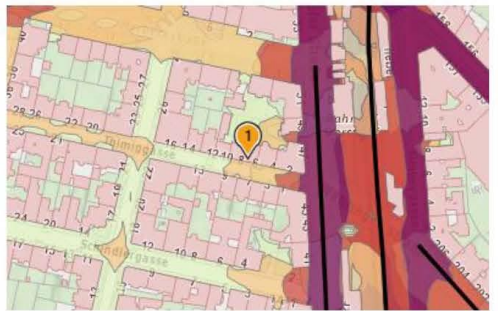
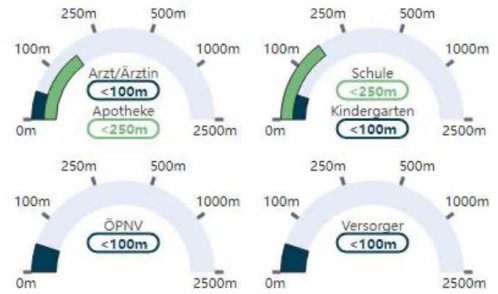


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.
1	📍 Einfamilienhaus	2232/2020	27.05.2020	267,00	760.000,00 €	760.000,00 € *
2	📍 Wohnhaus / Haus	5733/2020	09.12.2020	264,00	1.200.000,00 €	1.200.000,00 € *
3	📍 Wohnhaus / Haus	553/2021	29.01.2021	304,00	1.170.000,00 €	1.170.000,00 € *
4	📍 Wohnhaus / Haus	1591/2025	21.03.2025	265,00	1.000.000,00 €	1.000.000,00 € *
5	📍 Wohnhaus / Haus	556/2020	10.01.2020	353,00	750.000,00 €	750.000,00 € *
6	📍 Wohnhaus / Haus	5640/2021	10.09.2021	491,00	1.960.000,00 €	1.960.000,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Einfamilienhaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.05.2020
Tagebuchzahl	2232/2020
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	226
Adresse	Thimiggasse 6 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 356/1 1501 - 356/2
Verkäufer	Mutewsky
Käufer	Bröcker Diermeier

Flächendaten

Grundstücksfläche	267,00 m ²
Bebaute Fläche	116,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	760.000,00 €
Grundstücksfläche	267,00 m ²
Preis/m ²	2.846,44 €
Gesamtpreis korr.	760.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

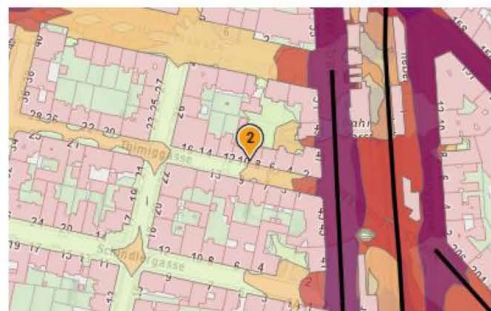
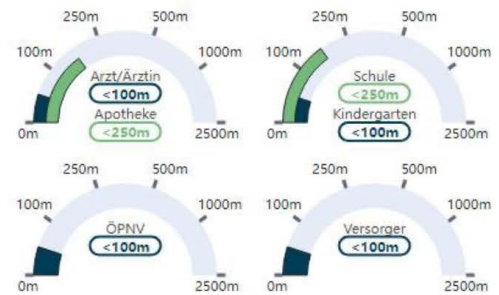


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 9

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

Nr. 2: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.12.2020
Tagebuchzahl	5733/2020
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	227
Adresse	Thiemigasse 8 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 359/1 1501 - 359/2
Verkäufer	Kronfuss
Käufer	Yamamoto

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

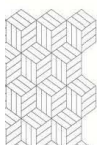
Flächendaten

Grundstücksfläche	264,00 m ²
Bebaute Fläche	107,00 m ²

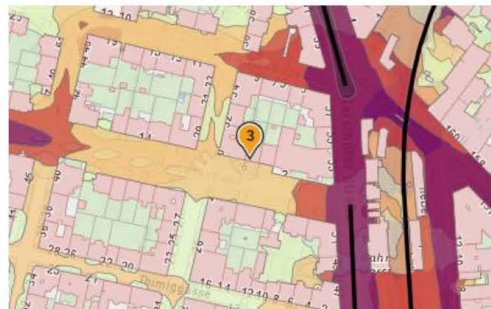
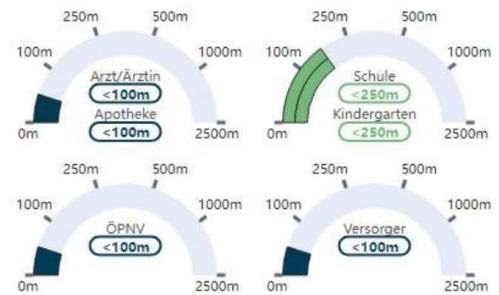
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €
Grundstücksfläche	264,00 m ²
Preis/m ²	4.545,45 €
Gesamtpreis korr.	1.200.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4 m



Nr. 3: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.01.2021
Tagebuchzahl	553/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	165
Adresse	Herbeckstraße 6 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 386/1 1501 - 386/2 1501 - 386/3
Verkäufer	Fritz
Käufer	Von Varendorff

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	304,00 m ²
Bebaute Fläche	115,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.170.000,00 €
Grundstücksfläche	304,00 m ²
Preis/m ²	3.848,68 €
Gesamtpreis korr.	1.170.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 87 m

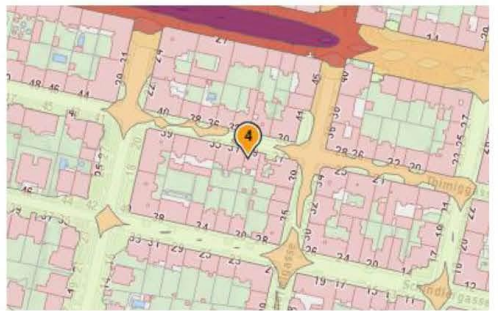
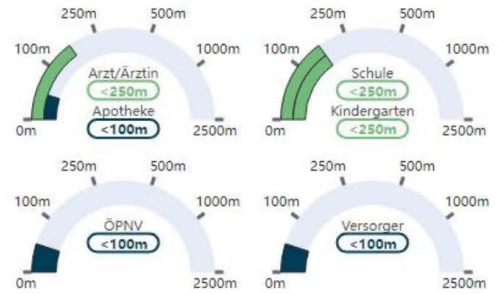


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 9

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

Nr. 4: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.03.2025
Tagebuchzahl	1591/2025
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	291
Adresse	Thimiggasse 29 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 498/2 1501 - 499
Verkäufer	Klein
Käufer	Tschögl Doblhammer

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	112,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.000.000,00 €
Grundstücksfläche	265,00 m ²
Preis/m ²	3.773,58 €
Gesamtpreis korr.	1.000.000,00 €

Aus dem KV: sanierungsbedürftiger Zustand
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 204 m

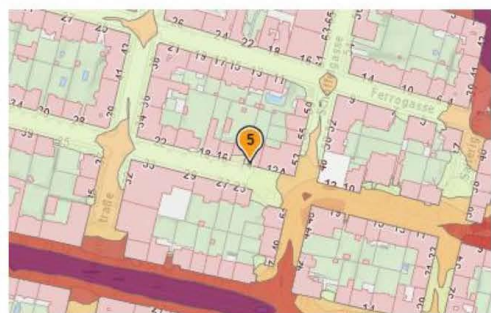
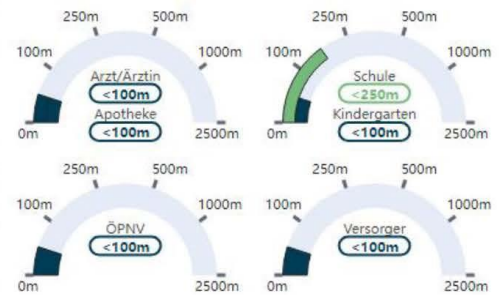


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 9

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

Nr. 5: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.01.2020
Tagebuchzahl	556/2020
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	386
Adresse	Wallrißstraße 14 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 558/1 1501 - 558/2
Verkäufer	Jacob
Käufer	Halter

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

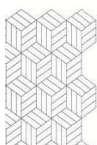
Flächendaten

Grundstücksfläche	353,00 m ²
Bebaute Fläche	132,00 m ²

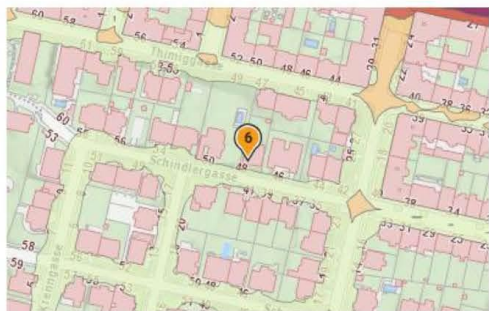
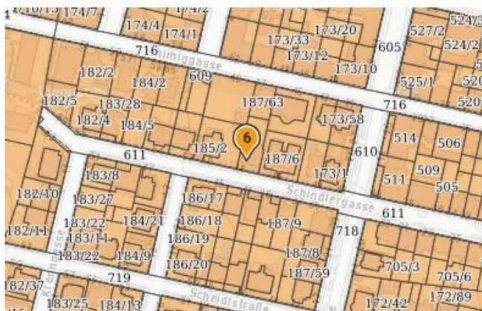
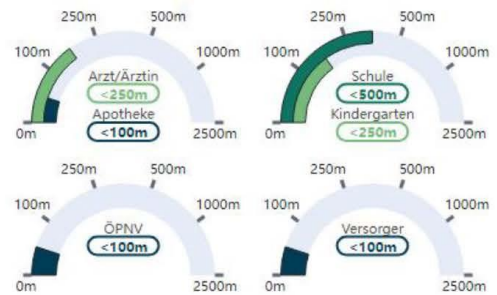
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	750.000,00 €
Grundstücksfläche	353,00 m ²
Preis/m ²	2.124,65 €
Gesamtpreis korr.	750.000,00 €

Aus dem KV: Auslandsanleihe, Konkurs/Verlassenschaft
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 253 m



Nr. 6: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.09.2021
Tagebuchzahl	5640/2021
Grundbuch	1501 Gersthof
EZ	662
Adresse	Schindlergasse 48 1180 Wien, Währing
KG-Grundstück	1501 - 187/102
Verkäufer	Zemann Zemann
Käufer	Michor Michor

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

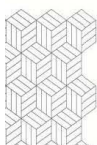
Flächendaten

Grundstücksfläche	491,00 m ²
Bebaute Fläche	144,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.960.000,00 €
Grundstücksfläche	491,00 m ²
Preis/m ²	3.991,85 €
Gesamtpreis korr.	1.960.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 367 m



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

9 von 9

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

Das Objekt Nr. 6 ist auszuscheiden, somit ergibt sich ein arithmetisches Mittel von € 976.000,00.

Am 09.12.2020 wurde das gegenständliche Objekt von Frau Yamamoto um € 1.200.000,00 erworben.

Eine Wertsteigerung von 2020 auf 2025 erscheint mir nicht gegeben. Im Gegenteil: Der Immobilienmarkt stagniert derzeit.

Die Wohnnutzfläche beträgt 127,73 m².

Das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 9.400,00/m² Wohnnutzfläche.

Kalkuliert man rd. € 1.000,00/m² an Sanierungsaufwendungen, so wurden für den heutigen Zustand des Hauses geschätzt € 250.000,00 aufgewendet.

Für offenkundige Bauschäden, Fertigstellungsarbeiten und frustrierte Bauaufwendungen sind € 40.000,00 in Abzug zu bringen.

KAUFPREIS	€	1 200 000,00
SANIERUNGS-AUFWENDUNGEN	€	250 000,00
ABZÜGE	€	<u>-40 000,00</u>
SACHWERT	€	1 410 000,00
VERKEHRSWERT 1/1 Anteil ger.	€	1 400 000,00

Das entspricht einem Verkehrswert von € 11.000,00 / m² Wohnnutzfläche.

Das Wertermittlungsgutachten von Hobiger + Partner vom 03.04.2024 wurde von mir studiert.

Dieser kommt zu einem Verkehrswert von € 2.200.000,00.

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

- *Das Gebäude ist außerordentlich gut in Stand gehalten.*
- *Insgesamt sehr gute Ausstattung und sehr gute Erhaltung*
- *Es wird auf einen verlängerten Verwertungszeitraum hingewiesen, der bei der Berechnung aber außer Acht bleibt.*

- Woraus der Bodenwert mit € 4.350,00/m² abgeleitet wird, wird nicht näher ausgeführt.
- Baumängel sind sehr wohl vorhanden.
- Bewertet wird ein Dachgeschoss mit 70,00 m² und € 347.817,00 das es nicht gibt. Darüber hinaus ist in der Formel noch ein Rechenfehler: 70,00 m² x € 3.800,00 = € 266.000,00 (dies nur am Rande).
- Die Außenanlagen werden mit über € 53.000,00 bewertet, die es defacto aber nicht gibt.
- 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 **€ 1.800.000,00**.
- Wann seitens des Sachverständigen ein Lokalausweis erfolgte, wird im Gutachten nicht angeführt.

Bemerkenswert ist auch, dass die Immobilie im Internet um **€ 2.850.000,00** angeboten wird.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Der **1/1-Anteil** der Liegenschaft 1180 Wien, Thimiggasse 8 mit den GST-Nr. 359/1 und 359/2, EZ 227, Grundbuch 01501 Gersthof, Bezirksgericht Döbling, beträgt somit gerundet

€ 1.400.000,00

=====

in Worten: Euro einemillionvierhunderttausend 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 49 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

