

Peter Gregori

Allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



ZINSHAUS

Bräuhausgasse 31

1050 Wien

KG 01008 EZ 107

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1.	Bewertungsstichtag	3
1.2.	Zweck der Bewertung	3
1.3.	Eigentümerin	3
1.4.	Verfahren	3
1.5.	Allgemeine Feststellungen	4
2.	Grundlage des Gutachtens	6
2.1.	Allgemeine Grundlagen	6
2.2.	Grundbuch	7
3.1.	Befund und Beschreibung	13
3.2.	Bezirksdaten	13
3.3.	Lage der Liegenschaft	16
3.4.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	17
3.5.	Beschreibung der Liegenschaft und Bebauung	13
4.	Gutachten	25
4.1.	Bewertungsmethodik	25
4.2.	Bewertung	27
4.3.	Verkehrswert	30

Anhang: Kostenschätzung Sanierung Bmst. Matthias Pretzner/
Matthias Pretzner GmbH (17 Seiten)

1. Allgemeines

1.1. Bewertungsstichtag:

01.09.2025

1.2. Zweck der Bewertung:

Der Sachverständige wurde von Dr. Karl Schirl als Masseverwalter der, in Insolvenz befindlichen, „Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH“, beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 107, GB 01008 Margareten

mit der Anschrift

1050 Wien, Bräuhausgasse 31

zu ermitteln.

1.3. Eigentümerin: Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH
FN 579220 w (in Insolvenz befindlich) – Wohnungseigentümerin aller
Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

1.4. Verfahren:

Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

- **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**
- **Residualwertmethode**

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbüchlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Lasten vorliegen.
- Die Nutzflächen und Nutzwerte wurden aus dem Nutzwertgutachten bzw. dem Wohnungseigentumsvertrag übernommen. Inwieweit diese Angaben entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Nutzflächenausmaßes kann daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen werden.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des gefertigten Sachverständigen abgefragt. Die Liegenschaft ist dzt. nicht verzeichnet.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Die Nutzflächen und Nutzwerte wurden aus dem Nutzwertgutachten bzw. dem Wohnungseigentumsvertrag übernommen und nicht verifiziert.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender

Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Allgemeine Grundlagen

- Immobilienbewertung Österreich (Bienert, Funk, 3.Auflage)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, überarbeitete Auflage 2017
- Stabentheiner LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz)
- Immobilienpreisspiegel 2025, Herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ImmoMarktAnalyse des ZT-Datenforum 2024 – für den 5. Wiener Gemeindebezirk
- Vergleichswerte immonetZT
- Grundbuchauszug vom 26.08.2025
- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag
- Befundaufnahme am 26.08.2025
- Kostenschätzung der Sanierung vom 08.09.2025 - Baumeister Matthias Pretzner
- Google Maps
- Wikipedia
- Statistik Austria

2.2. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 107

Letzte TZ 6207/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
373/5		GST-Fläche	769	
		Bauf.(10)	594	
		Bauf.(20)	175	Bräuhausgasse 31

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** B *****

98 ANTEIL: 19/1689

Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 28

b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

99 ANTEIL: 22/1689

Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 1

b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

100 ANTEIL: 26/1689

Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 2

b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

101 ANTEIL: 28/1689

Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 3

b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht

c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

102 ANTEIL: 39/1689

Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 4

- b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 103 ANTEIL: 48/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 5/6
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 104 ANTEIL: 51/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 11
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 105 ANTEIL: 38/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 12
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 106 ANTEIL: 50/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 13
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 107 ANTEIL: 45/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 14
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 108 ANTEIL: 48/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 15
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 109 ANTEIL: 95/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 20/21
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 110 ANTEIL: 87/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 22/26
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)

- 111 ANTEIL: 44/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 23
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 112 ANTEIL: 48/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 24
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 113 ANTEIL: 49/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 29
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 114 ANTEIL: 38/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 30
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 115 ANTEIL: 49/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 31
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 116 ANTEIL: 43/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 32
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 117 ANTEIL: 46/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 33
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 118 ANTEIL: 46/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 7/8
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 119 ANTEIL: 25/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010

- a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 9
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 120 ANTEIL: 29/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 10
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 121 ANTEIL: 73/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 16/17
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 122 ANTEIL: 44/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 18
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 123 ANTEIL: 19/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 19
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 124 ANTEIL: 32/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 25
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 125 ANTEIL: 44/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 27
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 126 ANTEIL: 31/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 34
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)
- 127 ANTEIL: 36/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 35
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S

- 93/25 f)
- 128 ANTEIL: 42/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 36
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 129 ANTEIL: 18/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 37
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 130 ANTEIL: 55/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 38
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 131 ANTEIL: 46/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 39
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 132 ANTEIL: 42/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 40
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 133 ANTEIL: 75/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 41
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 134 ANTEIL: 57/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 42
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 135 ANTEIL: 59/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an W 43
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S
93/25 f)
- 136 ANTEIL: 1/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)

ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an Abstellraum 1
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

137 ANTEIL: 1/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an Abstellraum 2
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

138 ANTEIL: 1/1689
Bräuhausgasse 31 Wien 5 Projektentwicklung GmbH (FN 579220w)
ADR: Trattnerhof 2, Top 201, Wien 1010
a 1983/1998 Wohnungseigentum an Abstellraum 3
b 8428/2022 IM RANG 3972/2022 Kaufvertrag 2022-04-21 Eigentumsrecht
c 5515/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-06-25 (HG Wien, 6 S 93/25 f)

***** C *****

6 a 11039/1992 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

10 a 8428/2022 Pfandurkunde 2022-08-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.400.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

b 10922/2024 Klage (HG Wien, 45 Cg 96/24 s)

11 gelöscht

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

3. Befund und Beschreibung

3.1. Bezirksdaten

Margareten ist seit 1850 Teil Wiens und seit 1861 der 5. Wiener Gemeindebezirk. Es liegt innerhalb des Gürtels, der an Stelle des Linienwalls entstand, und ist nach der ehemaligen Vorstadt Margareten benannt.

Lage

Margareten liegt südwestlich der Inneren Stadt, des 1. Bezirks, und grenzt nicht unmittelbar daran. Es zählt dennoch zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum.



Bezirksteile

Margareten grenzt an folgende Bezirke:

Im Norden Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Wienfluss, im Osten Wieden (4. Bezirk), Grenze: Kettenbrückengasse, Margaretenstraße, Kleine Neugasse, Mittersteig, Ziegelofengasse, Blechturm-gasse bis zur Südbahntrasse südlich des Margareten-gürtels, im Süden: Favoriten (10. Bezirk), Grenze: Südbahntrasse südlich des Gürtels und im Westen: Meidling (12. Bezirk), Grenze: Gaudenzdorfer Gürtel (östlicher Fahr-bahnrand).

Nutzung

Die Baufläche Margareten beträgt 63,8 % (gesamt Wien 33,32 %), wobei rund 82 % auf Wohnbaugelände entfällt. Mit 31,7 % nehmen Verkehrsflächen den zweitgrößten Anteil der Bezirksfläche ein (gesamt Wien 13,75 %). Die Grünflächen nehmen nur 4,54 % der Bezirksfläche ein (gesamt Wien 48,26 %), wobei 91,54 % für Parkanlagen genutzt werden.

Margareten V. Wiener Gemeindebezirk	
Wappen	Karte
	
Geographische Lage:	♠ 48° 11' N, 16° 21' O
Fläche:	2,03 km²
Einwohner:	54.581 (1. Jänner 2025) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	26.887 Einw./km²
Postleitzahl:	1050
Adresse der Bezirksvorstehung:	Schönbrunner Straße 54 1050 Wien
Adresse des Bezirksamtes:	Rechte Wienzeile 105 1050 Wien

Innenhöfe, einzelne Bäume und Baumgruppen sowie begrünte Anlagen sind der größte Anteil an den Grünflächen, zusätzlich zählen die rund 80 Dachgärten dazu. Nur drei andere Bezirke (Neubau, Mariahilf und Josefstadt) haben noch weniger Grünanteil als Margareten, wobei seit dem Jahr 2000 der Anteil der Grünfläche verdoppelt wurde. Gewässer, Wälder, Kleingärten oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind in Margareten nicht vorhanden.

Bevölkerungsstruktur

Der Anteil der Menschen, die 60 Jahre und älter sind, war 2001 mit 19,7 % unterdurchschnittlich, da im gesamten Wiener Stadtgebiet dieser Anteil 22,2 % beträgt. Der Anteil der Bevölkerung unter 15 Jahren betrug 14,3 %. Der Anteil der weiblichen Bevölkerung entsprach mit 52,4 % genau dem Durchschnitt Wiens.

Von den 42.111 Bewohnern Margaretens, die 2001 über 15 Jahre alt gewesen sind, haben 12,6 % eine Universität, Fachhochschule oder Akademie als höchste Schulbildung abgeschlossen (gesamt Wien: 11,8 %). Weitere 16,4 % haben eine Matura absolviert (gesamt Wien 15,7 %), 34,2 % hatten einen Lehrabschluss oder eine berufsbildende mittlere Schule (gesamt Wien 39,2 %) und 36,9 % der Bewohner haben die Pflichtschule als höchsten Abschluss (gesamt Wien 33,2 %).

Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen eines Arbeitnehmers lag 2015 bei 19.039 Euro netto (gesamt Wien: 21.271 Euro), das eines Pensionisten bei 18.199 Euro netto (gesamt Wien 20.027 Euro). Der männliche Bevölkerungsanteil verdiente pro Person 20.320 Euro netto (Pensionist: 19.778 Euro), hingegen verdiente die weibliche Bevölkerung pro Person nur 17.643 Euro netto (Pensionist: 17.064 Euro). Insgesamt betrachtet lag Margareten ca. 10 % unter dem Einkommensdurchschnitt Wiens.

Verkehr

Der Bezirk wird im Norden (Wienzeile), im Süden und Westen (Gürtel) von wichtigen Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Im Bezirk selbst zählen die Reinprechtsdorfer Straße, die Schönbrunner Straße (B1), die Wiedner Hauptstraße, die Margaretenstraße und der Matzleinsdorfer Platz mit Anbindung an die Triester Straße (B17) zu den Hauptverkehrsstraßen. Insgesamt verfügt Margareten über 109 Gemeindestraßen mit einer Länge von 37,8 Kilometer. Mit 291 Personenkraftwagen pro 1.000 Einwohnern hatte der Bezirk im Jahr 2016 den drittniedrigsten PKW-Motorisierungsgrad aller Bezirke Österreichs.

Die vier Buslinien innerhalb des Bezirks dienen in erster Linie dazu, die Passagiere zu der U-Bahn oder S-Bahn an der Bezirksgrenze zu transportieren (Linien: 12A, 13A, 14A und 59A). An der Bezirksgrenze gibt es drei U-Bahn-Stationen der Linie U4, Haltestellen der Straßenbahn (Linien: 1, 6, 18, 62), Badner Bahn und S-Bahn (Haltestelle Wien Matzleinsdorfer Platz). Die in Bau befindliche südliche Verlängerung der U2 quert zwischen den Stationen Pilgramgasse und Matzleinsdorfer Platz den Bezirk in Nord-Süd-Richtung. Mit der dazwischen liegenden U-Bahn-Station Reinprechtsdorfer Straße bekommt auch das Bezirkszentrum einen U-Bahn-Anschluss.

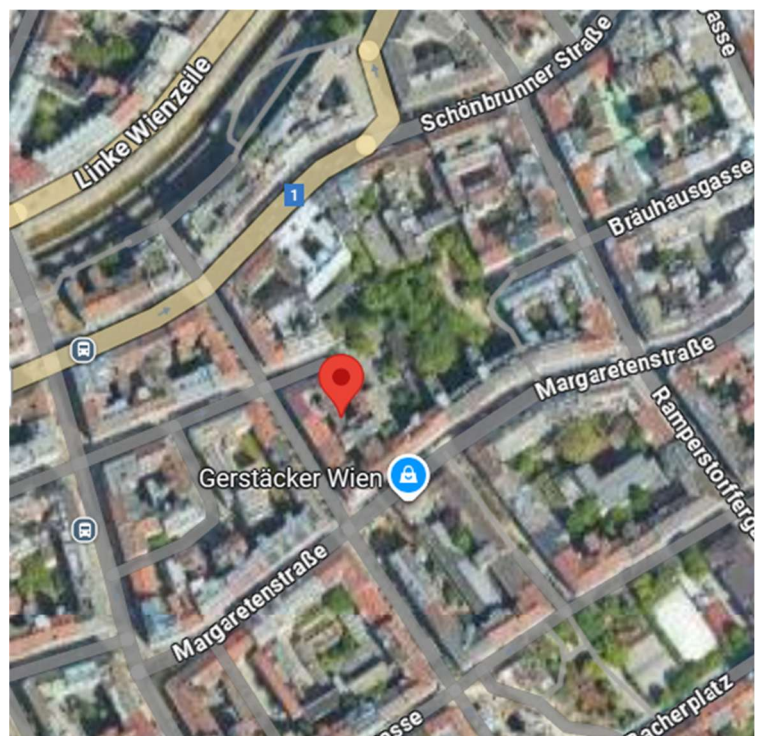
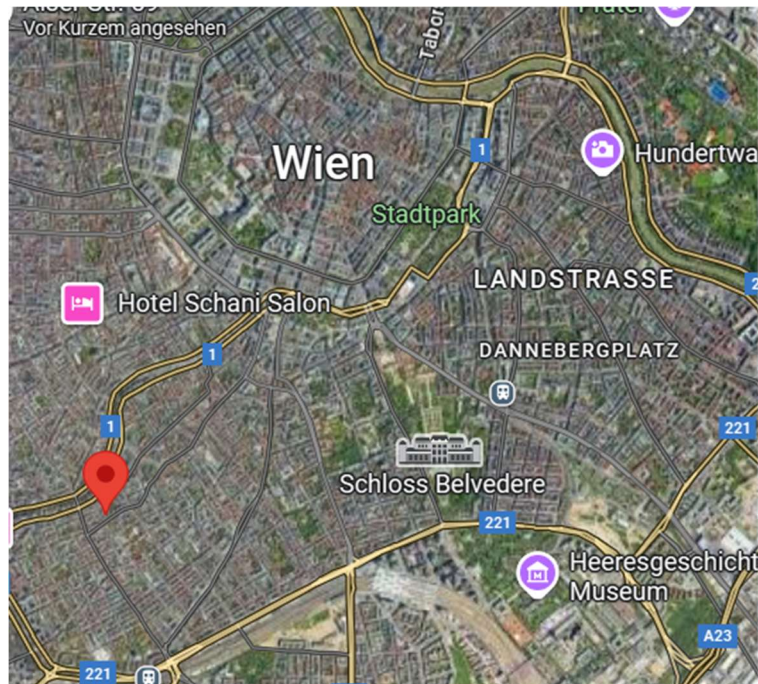
Der Matzleinsdorfer Platz ist ein großer Verkehrs- und Umsteigeknotenpunkt im Süden, da innerstädtische und regionale Buslinien, Nachtbuslinien, Straßenbahn-Linien, die Badner Bahn und S-Bahn-Linien (ausgenommen S6 nach Wiener Neustadt über die Pottendorfer Linie) diesen Platz anfahren. Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Fernverkehrshalten sind der im 10. Bezirk gelegene Hauptbahnhof und der im 12. Bezirk gelegene Bahnhof Wien Meidling.

Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

3.2. Lage der Liegenschaft

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einem dicht verbauten Umfeld des Bezirks Margareten in der Bräuhausgasse. Die Bräuhausgasse ist eine Seitengasse der Reinprechtsdorfer Straße und endet am Objekt als Sackgasse.

Makro- und Mikrolage





Die Liegenschaft ist mit einem Gründerzeithaus (Zinshaus) der Jahrhundertwende des vorigen Jahrhunderts bebaut. Das Gebäude ist über 2 Stiegen erschlossen und rund um einen Innenhof angeordnet. Der Straßenzugang erfolgt ausschließlich über die Bräuhausgasse. Das Haus verfügt über ein Kellergeschoß, 3 Obergeschoße und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß wurde im Jahr 1992 ausgebaut. Es sind aktuell, unter Berücksichtigung der zusammengelegten Wohnungen, 39 Einheiten im Haus untergebracht. Die Pläne entsprechen, auf Grund von Zusammenlegungen, nicht exakt dem Bestand.



Innenhof



Kurzbeschreibung

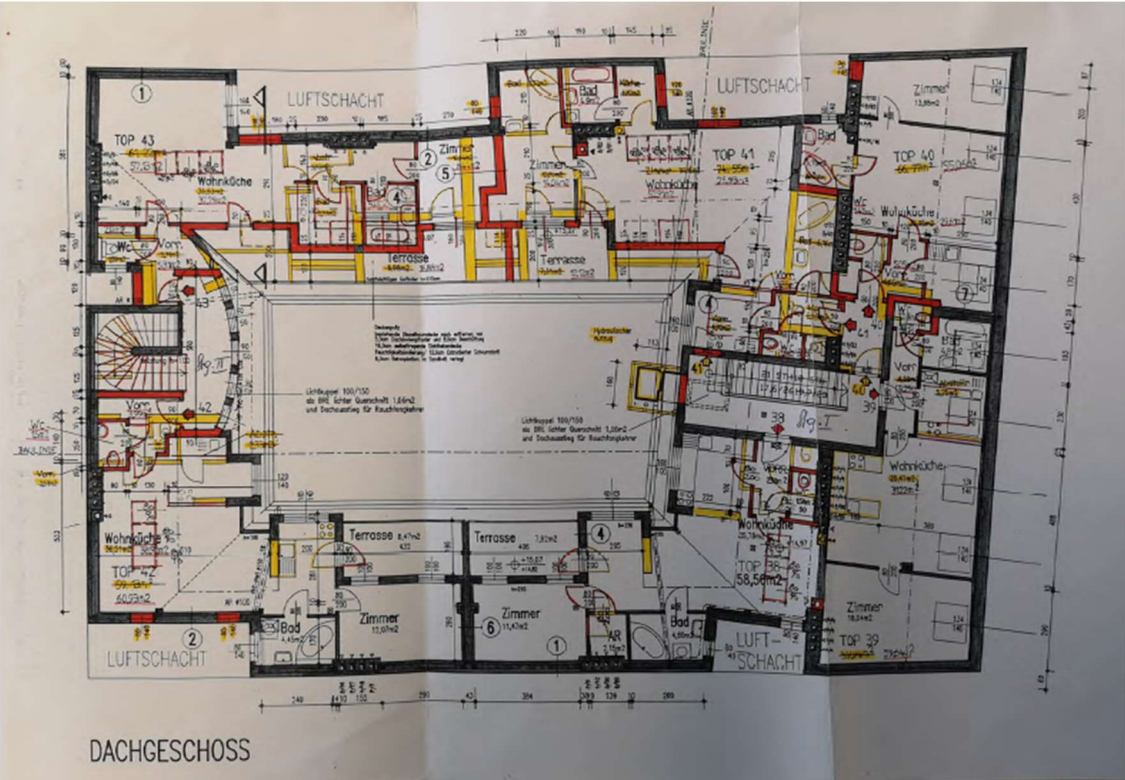
- Wohnhaus
- Massivbauweise, verputzt
- Zwischenwände aus Beton, Ziegel oder Gipsständerwände
- Unterkellert
- Ziegeldacheindeckung
- Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss
- Versorgungsleitungen wie Wasser-, Gas, Elektroleitungen vorhanden.
- Fenster: tw. Holz und tw. Kunststofffenster
- Kein Personenlift vorhanden

Das Objekt ist, abgesehen von einer Wohnung im Dachgeschoß, bestandsfrei.

Flächenaufstellung

lfd. Nummer	Stiege 1	Top Nr.	Geschoß	Nutzfläche	Terrasse	Nutzwerte
1	1	1	EG	32,65		22
2	1	2	EG	35,11		26
3	1	3	EG	38,25		28
4	1	4	EG	51,24		39
5	1	5+6	EG	74,87		48
		AR 1	EG	1,63		1
6	1	11	1. OG	57,00		51
7	1	12	1. OG	41,93		38
8	1	13	1. OG	51,48		50
9	1	13	1. OG	53,48		45
10	1	15	1. OG	53,34		48
11	1	20+21	2. OG	106,18		95
13	1	22+26	2. OG	94,36		87
14	1	23	2. OG	48,55		44
25	1	24	2. OG	54,88		48
		AR 2	2. OG	1,35		1
16	1	29	3. OG	57,94		49
17	1	30	3. OG	43,09		38
18	1	31	3. OG	53,08		49
19	1	32	3. OG	48,43		43
20	1	33	3. OG	55,10		46
		AR 3	3. OG	1,35		1
21	1	38	DG	58,56	7,92	55
22	1	39	DG	59,64		46
23	1	40	DG	55,06		42
24	1	41	DG	85,93		75
				1314,48		
lfd. Nummer	Stiege 2	Top Nr.	Geschoß	Nutzfläche		
25	2	7+8	EG	66,85		46
26	2	9	EG	35,38		25
27	2	10	EG	39,63		29
28	2	16+17	1. OG	81,31		73
29	2	18	1. OG	42,93		44
30	2	19	1. OG	21,95		19
31	2	25	2. OG	35,38		32
32	2	27	2. OG	44,09		44
33	2	28	2. OG	21,95		19
34	2	34	3. OG	35,38		31
35	2	35	3. OG	40,83		36
36	2	36	3. OG	44,09		42
37	2	37	3. OG	21,95		18
38	2	42	DG	60,93	8,47	57
39	2	43	DG	67,56	16,88	59
				660,2		
				1974,69		1689

Dachgeschoß



4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.
VERKEHRSWERT	Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Liegenschaft gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (iwF LBG 1992) ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
STICHTAG	Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Liegenschaft zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.
HINWEISPFLICHT GEM. ÖNORM B 1802 PKT.3.3	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
FLÄCHEN	Die Vermessung der Bestandflächen ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht beauftragt. Die der Bewertung zugrunde gelegten Flächen wurden aus dem Nutzwertgutachten übernommen.

INFORMATIONEN	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen (behördliche Auskünfte, usw.) und Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.
VERFAHRENS-BEGRÜNDUNG	Die Liegenschaft bzw. das Zinshaus ist parifiziert (es ist Wohnungseigentum begründet), die Wohnungen sind zum Verkauf bestimmt. Es kommt das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG zur Anwendung. Die Wohnungen und die Allgemeinflächen sind stark sanierungsbedürftig. Für die Sanierungskosten wird eine Kostenschätzung als Hilfsgutachten zur Berechnung des Verkehrswertes herangezogen.
VERGLEICHSWERT-VERFAHREN GEM. § 4 LBG 1992	<p>Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Vergleich sind Kaufpreise von Wohnungen heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Das Vergleichswertverfahren soll die errechneten Werte aufgrund von verkauften Eigentumswohnungen im Umfeld entsprechend bestätigen.</p>
RESIDUALWERT-VERFAHREN	Residualwertverfahren (auch Investorenmethode oder Bauträgermethode genannt) dient zur Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises. Das Verfahren wird angewendet, wenn der Grundstückspreis über Vergleichswerte (weil nicht verfügbar) nicht ermittelt werden kann. Es wird der vorläufige Verkehrswert der sanierten Wohnungen mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Folgend werden alle für die Sanierung notwendigen Kosten einschließlich Finanzierungskosten, Nebenkosten, Vertriebskosten, Unvorhergesehenes und ein Unternehmergewinn abgezogen.

4.2. Bewertung

Vergleichswerte Eigentumswohnungen, 1050 Wien

Im Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, ist für den Bezirk Wien 5., Margreten, für Wohnungen in sehr guter Wohnlage mit sehr gutem Wohnwert, bezogen auf den Bezirk mit € 5.353, --/m² angeführt. Die ImmoMarktAnalyse 2024 des ZT-Datenforum hält für den 5. Bezirk in sehr guten Lagen ein Mittel von € 6.016, --/m² fest.

Von 2021 bis 2025 sind die Preise für Eigentumswohnungen in sehr guter Lage und sehr gutem Wohnwert in Wien Margareten gestiegen (2021 auf 2022 um 14,72%, 2022 auf 2023 um 4,95%, von 2023 auf 2024 um 1,1% und von 2024 auf 2025 um 5,99%). Es wurden folgende Vergleichswerte, valorisiert, erhoben:

GBNR	Jahr	V-Datum	EZ Verkäufer	Käufer	Fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis/m ² valorisiert	
1008	2025	30.01.2025	2003 W&S Freude am Wohnen OG	Moradi	74,78	€ 455 000	€ 6 085	€ 6 085	
1008	2022	21.12.2021	1137 Veith	Thies	48,56	€ 265 000	€ 5 457	€ 6 863	
1008	2025	22.04.2025	313 Donor BeteiligungsGmbH	Wohlfart	32,51	€ 205 000	€ 6 306	€ 6 306	
1008	2024	10.10.2024	313 Donor BeteiligungsGmbH	Putz-Richter (DE)	66,25	€ 450 000	€ 6 792	€ 7 199	
1008	2023	30.03.2023	1034 K2 Immobilien GmbH	Koll	30,00	€ 199 000	€ 6 633	€ 7 037	
							Durchschnitt valorisiert	€	6 698

Die Vergleichswerte in näherer Umgebung haben, valorisiert, ein Mittel von rd. € 6.700, --/m² ergeben. Es wird ein Basiswert von € 6.700, --/m² pro Wohnung festgelegt.

Kalkulation erzielbarer Kaufpreise der sanierten Wohnungen

Die valorisierten Vergleichswerte haben einen Basiswert zur Berechnung der Verkaufserlöse von € 6.700, -- ergeben. Es handelt sich hier um einen Durchschnittswert, das bedeutet Wohnungen in guter bis sehr guter Lage (im Objekt) werden mehr erzielen, Wohnungen in mäßiger bis schlechter Lage (im Objekt) weniger.

Terrassenflächen und ev. verkäufliche Nebenräume sind getrennt ausgewiesen. Terrassenflächen und Abstellräume werden mit 25% der Nutzfläche angesetzt. Ev. Kellerflächen dienen als Zubehör und werden demnach kalkulatorisch nicht berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Verkaufspreiskalkulation:

lfd. Nummer	Stiege 1	Top Nr.	Geschoß	Nutzfläche	Terrasse	Nutzwerte	Verkaufspreis/Nutzfläche
1	1	1	EG	32,65		22	€ 218 755
2	1	2	EG	35,11		26	€ 235 237
3	1	3	EG	38,25		28	€ 256 275
4	1	4	EG	51,24		39	€ 343 308
5	1	5+6	EG	74,87		48	€ 501 629
		AR 1	EG	1,63		1	€ 2 730
6	1	11	1. OG	57,00		51	€ 381 900
7	1	12	1. OG	41,93		38	€ 280 931
8	1	13	1. OG	51,48		50	€ 344 916
9	1	13	1. OG	53,48		45	€ 358 316
10	1	15	1. OG	53,34		48	€ 357 378
11	1	20+21	2. OG	106,18		95	€ 711 406
13	1	22+26	2. OG	94,36		87	€ 632 212
14	1	23	2. OG	48,55		44	€ 325 285
25	1	24	2. OG	54,88		48	€ 367 696
		AR 2	2. OG	1,35		1	€ 2 261
16	1	29	3. OG	57,94		49	€ 388 198
17	1	30	3. OG	43,09		38	€ 288 703
18	1	31	3. OG	53,08		49	€ 355 636
19	1	32	3. OG	48,43		43	€ 324 481
20	1	33	3. OG	55,10		46	€ 369 170
		AR 3	3. OG	1,35		1	€ 2 261
21	1	38	DG	58,56	7,92	55	€ 392 352
22	1	39	DG	59,64		46	€ 399 588
23	1	40	DG	55,06		42	€ 368 902
24	1	41	DG	85,93		75	€ 575 731
				1314,48			
lfd. Nummer	Stiege 2	Top Nr.	Geschoß	Nutzfläche	Terrasse	Nutzwerte	Verkaufspreis/Nutzfläche
25	2	7+8	EG	66,85		46	€ 447 895
26	2	9	EG	35,38		25	€ 237 046
27	2	10	EG	39,63		29	€ 265 521
28	2	16+17	1. OG	81,31		73	€ 544 777
29	2	18	1. OG	42,93		44	€ 287 631
30	2	19	1. OG	21,95		19	€ 147 065
31	2	25	2. OG	35,38		32	€ 237 046
32	2	27	2. OG	44,09		44	€ 295 403
33	2	28	2. OG	21,95		19	€ 147 065
34	2	34	3. OG	35,38		31	€ 237 046
35	2	35	3. OG	40,83		36	€ 273 561
36	2	36	3. OG	44,09		42	€ 295 403
37	2	37	3. OG	21,95		18	€ 147 065
38	2	42	DG	60,93	8,47	57	€ 408 231
39	2	43	DG	67,56	16,88	59	€ 452 652
				660,21			
				Terrassen	33,27		€ 55 727
				1974,69		1689	€ 13 264 392

Residualwertberechnung

Das Residualwertverfahren (auch Investorenmethode oder Bauträgermethode genannt) dient zur Ermittlung des maximalen Liegenschaftskaufpreises (auch wenn zu 100% bebaut). Das Verfahren wird angewendet, wenn der Grundstückspreis über Vergleichswerte (weil nicht verfügbar) nicht ermittelt werden kann. Es wird der vorläufige Verkehrswert der sanierten Wohnungen mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. Folgend werden alle für die Sanierung notwendigen Kosten einschließlich Finanzierungskosten, Nebenkosten, Vertriebskosten, Unvorhergesehenes und ein Unternehmergewinn abgezogen. Daraus ergibt sich der maximal tragfähige Wert (Bodenwert samt Bestandsimmobilie), das Residuum.

Die kalkulierten Verkaufspreise sind als Bruttopreise zu verstehen. Die Finanzierungskosten sind auf eine Zwischenfinanzierungszeit von 18 Monaten kalkuliert. Der Bauträgergewinn liegt marktüblich zwischen 5% - 15% vom Verkaufserlös, er wird demnach mit 10% festgelegt.

Die Kostenschätzung über die Sanierungskosten erfolgte durch Baumeister Ing. Matthias Pretzner/Matthias Pretzner GmbH. Die Kostenschätzung ist als Hilfsgutachten zum Verkehrsgutachten zu verstehen und damit Bestandteil desselben.

PROJEKTRECHNUNG			
<u>AUSGANGSBASIS - Flächen</u>			
Grundfläche laut Grundbuch			
Gst.Nr. 373/5	769,00	m ²	
Gst.Nr.	0,00	m ²	
Grundfläche	769,00	m ²	
vorhandene Nutzfläche			
verkaufbare Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	1 974,69	m ²	
Nutzfläche Bestand	1 974,69	m ²	
Stellplätze vorhanden	0,00	Stück	
<u>GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN:</u>			
	Nutzfläche	Kosten pro	Gesamtkosten
	m ² bzw. Stück	m ² bzw. Stück	€
<u>Sanierungskosten lt. Hilfgutachten</u>			
Nutzfläche Wohnungen Sanierung	1 974,69	1 690,72	3 338 638,75
Abstellräume inkludiert	0,00	0,00	0,00
Terrassen inkludiert	0,00	0,00	0,00
Baukosten (inkl. Baunebenkosten)			3 338 638,75
Kostentrichter (Reserve)		10%	333 863,87
Baukosten gesamt			3 672 502,62
Umsatzsteuer 20%			734 500,52
Baukosten (brutto)		0%	4 407 003,15
Vertriebskosten (vom Reinertrag)		3,00%	391 962,78
Finanzierungskosten in % (ca. 1,5 Jahre)		8,00%	352 560,25
Gesamtinvestitionskosten gesamt geschätzt			5 151 526,19
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN gerundet €			5 152 000,00
<u>ERTRAG</u>			
	Nutzfläche	Kaufpreis pro	€ gesamt
	m ² bzw. Stück	m ² bzw. Stück	
Nutzfläche Wohnungen Bestand	1 970,36	6 700,00	13 201 412,00
Abstellräume	4,33	1 675,00	7 252,75
Terrassenfläche	33,27	1 675,00	55 727,25
			13 264 392,00
<u>Ertrag gesamt:</u>			€ gesamt
			13 264 392,00
			0,00
abzüglich Abschlag für Unvorhergesehenes		1,50%	-198 965,88
Reinertrag			13 065 426,12
GESAMTERTRAG			13 065 426,12
<u>Kosten des Bauträgers:</u>			€
Gesamtertrag			13 065 426,12
abzüglich Investition gerundet			5 152 000,00
abzüglich Developerge Gewinn in % der Gesamterrichtungskosten		10,00%	1 306 542,61
Zwischensumme			6 606 883,51
abzüglich Grunderwerbskosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Anwalt, Nota)		5,50%	363 378,59
Residuum (entspricht max. Liegenschaftskosten)			6 243 504,92
Liegenschaftswert gerundet			6 240 000,00

4.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

**€ 6.240.000 (in Worten: Euro
Sechsmillionenzweihundertvierzigtausend)**



Wien, am 08.09.2025

Anmerkungen:

- Die kalkulierten Verkaufspreise sind als Bruttopreise zu verstehen
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück. Ob eine Kontaminierung vorliegt, wurde nicht überprüft.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von $\pm/10\%$ auf.

Anhang: Kostenschätzung Sanierung Bmst. Matthias Pretzner/Matthias Pretzner GmbH
(17 Seiten)