

# IMMOBILIENBEWERTUNGS- GUTACHTEN

LIEGENSCHAFT(EN)

EZ 254 KG 01101 Favoriten BG Favoriten (Anteile 415/1444, B-LNr. 31, 34-37,42, 43)

1100 Wien, Davidgasse 1/Ettenreichgasse 2

AUFTRAGGEBENDE PARTEI

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG

BEWERTUNGSSTICHTAG

05.03.2025 (Tag der Besichtigung)

RESH Advisory GmbH

Kärntner Ring 5-7, 6. Stock

1010 Wien

advisory@resh.at

Mobil: +43 699 1060 1341

FN 491652 v

UID-Nr. ATU73479345

Erste Bank der oesterreichischen  
Sparkassen AG

IBAN AT82 2011 1838 8832 4000

BIC GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

<b>AUFTRAGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
<b>BEFUND</b> .....	<b>4</b>
I. ALLGEMEINES .....	4
II. STANDORT .....	6
III. GRUNDSTÜCKSDATEN.....	9
IV. OBJEKT-/PROJEKTBSCHREIBUNG .....	16
<b>BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT</b> .....	<b>17</b>
I. BEWERTUNGSMETHODIK .....	17
II. EINGANGSPARAMETER .....	17
III. RESIDUALWERTVERFAHREN .....	20
IV. WÜRDIGUNG DES ERGEBNISSES .....	20
<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>21</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>22</b>
I. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 05.03.2025).....	23
II. ÜBERMITTELTE PLANUNTERLAGEN GEM. VORPRÜFUNG MA37.....	24
III. LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN.....	31
IV. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN .....	32
V. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	33
VI. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	34

Kontakt

Ing.<sup>in</sup> Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS  
Chartered Valuation Surveyor, Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständige  
Mobil: +43 699 1060 1341, E-Mail: [s.hochleitner@resh.at](mailto:s.hochleitner@resh.at)  
RESH Advisory GmbH, E-Mail: [advisory@resh.at](mailto:advisory@resh.at)

## AUFTRAGSGEGENSTAND

Die Proksch & Partner Rechtsanwälte OG (folglich kurz „Auftraggeber:in“ oder „auftraggebende Partei“) hat RESH Advisory GmbH („Auftragnehmer:in“, „auftragnehmende Partei“, „RESH“ oder „wir“) mit 12.12.2024 beauftragt, eine Bewertung der Liegenschaftsteile 415/1444 (Rohdachboden) der Liegenschaft

### **A-1100 Wien, Davidgasse 1/Ettenreichgasse 2**

durchzuführen.

Zweck der Bewertung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Zuge des **Insolvenzverfahrens über das Vermögen der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (GZ 28 S 184/24y des HG Wien)**. Die Bewertung wurde auf Basis der unter Punkt „1 Allgemeines“ dargestellten Wertermittlungsgrundlagen und der im Gutachten angeführten besonderen Bemerkungen durchgeführt. Insbesondere orientieren wir uns an den einschlägigen Bewertungsstandards des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der Ö-Norm B1802 sowie den durch international anerkannte Organisationen (RICS, TeGoVA udgl.) veröffentlichten Empfehlungen.

Bewertungsstichtag ist der **05.03.2025 (Tag der Besichtigung)**

Grundlagen dieses Verkehrswertgutachtens sind unter anderem die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in der Liegenschaft übergebenen Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Unterlagen wird vom/von der Auftragnehmer:in nicht übernommen. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem/der Auftragnehmer:in nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen. Die übermittelten Unterlagen sowie grundsätzlichen Bewertungsprämissen sind unter Punkt „1 Allgemeines“ zusammengefasst.

Der durch den/die Auftragnehmer:in hergeleitete Verkehrswert kann vom tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis abweichen.

Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber:in erstellt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit vorheriger ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des/der Auftragnehmer:in und nur in vollem Wortlaut erfolgen. Eine Haftung des/der Auftragnehmer:in gegenüber Dritten, aus welchem Grund auch immer, ist ausgeschlossen. Weiters hat der vorliegende Bericht nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

## BEFUND

### I. ALLGEMEINES

#### Auftraggeber:in

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG, Am Heumarkt 9/1/11, A-1030 Wien

#### Zweck der Liegenschaftsbewertung

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile

#### Immobilienart

Wohnungseigentumsanteile / Rohdachboden

#### Stichtag der Bewertung

05.03.2025 (Tag der Besichtigung)

#### Grundlagen und Unterlagen

Die Begehung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften hat am 05.03.2025 durch Frau Sandra Hochleitner (RESH) stattgefunden. Hierbei konnten die Liegenschaftsanteile stichprobenartig begangen werden.

Von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Liegenschaftseigentümer:in wurden im Zuge der Bewertung nachfolgend aufgelisteten, bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Ansuchen um Vorprüfung des Bauvorhabens – Mitteilung der Baupolizei/des Magistrats der Stadt Wien vom 21.05.2021 (Aktenzahl MA37/1150696-2020-1) inkl. Stellungnahme der MA19
- Visualisierungen, Planunterlagen Dachgeschossaus- und -aufbau
- Verkehrswertgutachten von Mag. E. Michael Gruber Immobilien GmbH mit Stichtag 06.05.2022 (auszugsweise: Seiten 1, 38 und 39)

Von Seiten des Auftragnehmers wurden folgende Unterlagen und Informationen zusätzlich erhoben:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
- Erhebungen betreffend Marktmieten, Marktlage und sonstiger bewertungsrelevanter Informationen im Hinblick auf die Nutzungsart der Immobilie

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Informationen und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Befundaufnahme und enden am 22.04.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannte oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## Bewertungsvoraussetzungen

Die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten bewertungsrelevanten Informationen und Daten wurden auf Plausibilität überprüft und sind in die Wertermittlung eingeflossen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bestandobjektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt. Die Beschreibung der Baulichkeiten beziehen sich auf dominante Ausstattungsmerkmale, einzelne Bauteile können davon abweichen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und vom Auftragnehmer nicht geprüft. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen sowie betreffend die rechtmäßige Nutzung wurde nicht durchgeführt. Die konsensmäßige Nutzung wird vorausgesetzt. Es wird weiters davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den behördlich genehmigten Plänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

Die Begutachtung wurde auf Basis der vom Eigentümer bzw. von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Information durchgeführt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2010/31/EU bzw. 2018/844/EU des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) wurde vorgelegt. Ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, Breeam) wurde nicht vorgelegt.

Die Nutzfläche der (möglichen) Bebauung wurde aus den vom/von der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen der Objekte durch den Gutachter nicht durchgeführt wurden.

Etwaige die Liegenschaft entwertende Kontaminationen und Altlasten sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten und Umstände so kann dies erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie mit sich bringen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Prüfung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt wurden. Außerbüchliche Rechte und Lasten können nur insofern berücksichtigt werden, soweit sie vom/von der Auftraggeber:in bekanntgegeben werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei und unterstellt, dass die Liegenschaft mit sämtlichen erforderlichen Genehmigungen versehen wurde.

Sämtliche Werte und Beträge, wie beispielsweise der Verkehrswert, sind inklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

Sämtliche Informationen, Urkunden, Unterlagen etc. die vom Auftraggeber oder einem Dritten in Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt wurden sowie der Inhalt des Gutachtens selbst werden streng vertraulich behandelt.

## II. STANDORT

### Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, südlich des Wiener Stadtzentrums.

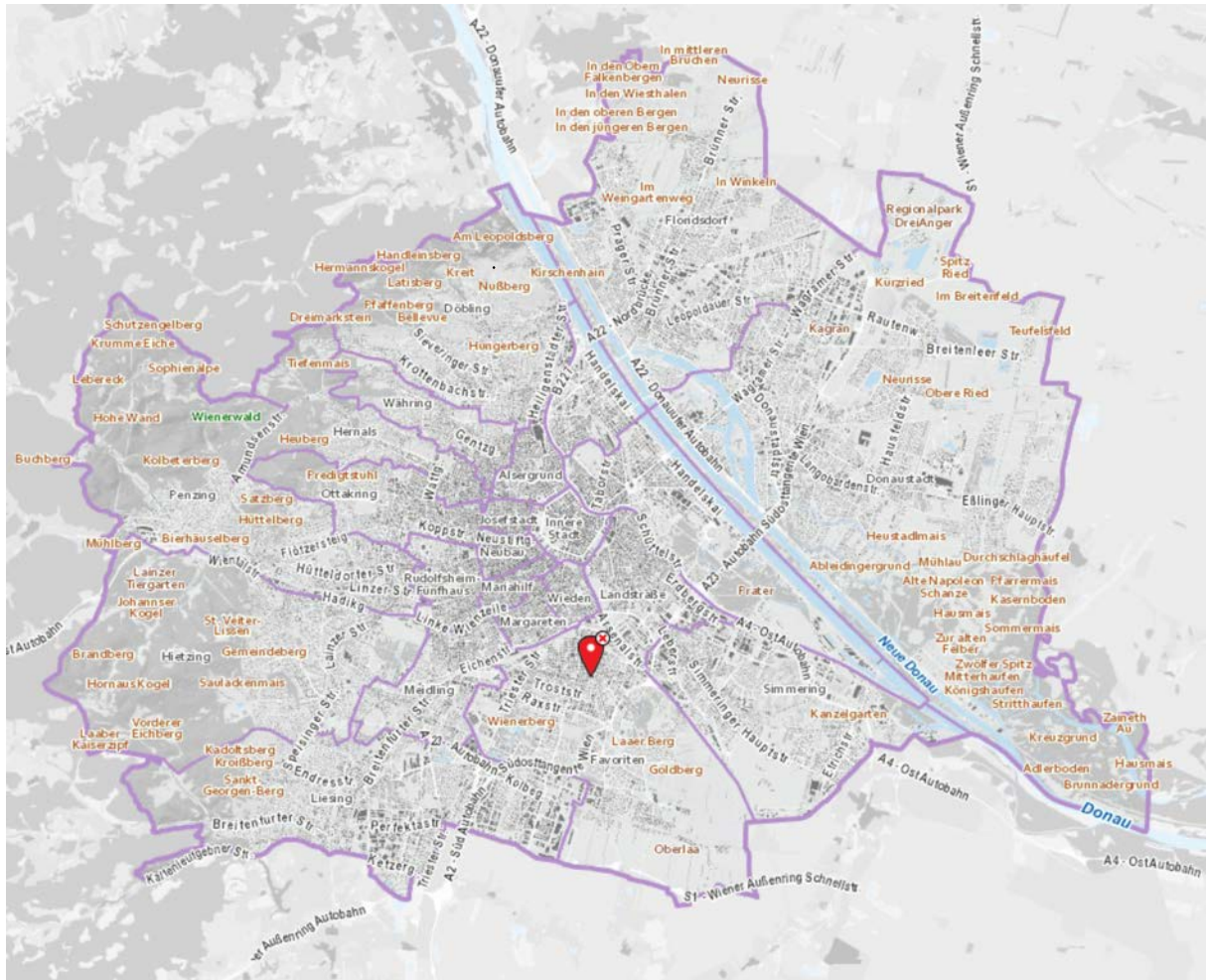


Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at

Der 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten, erstreckt sich über eine Fläche von etwa 30 Quadratkilometern und beherbergt rund 200.000 Einwohner. Die demografische Struktur zeigt eine vielfältige Mischung aus verschiedenen Altersgruppen und ethnischen Hintergründen.

Die Kaufkraft der Bewohner in Favoriten variiert je nach Stadtteil, insgesamt liegt sie jedoch im durchschnittlichen Bereich im Vergleich zu anderen Wiener Bezirken.

Favoriten verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut, was den Bezirk sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv macht.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Nähe des Reumannplatz. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden in dichter mehrgeschossiger Bebauung.

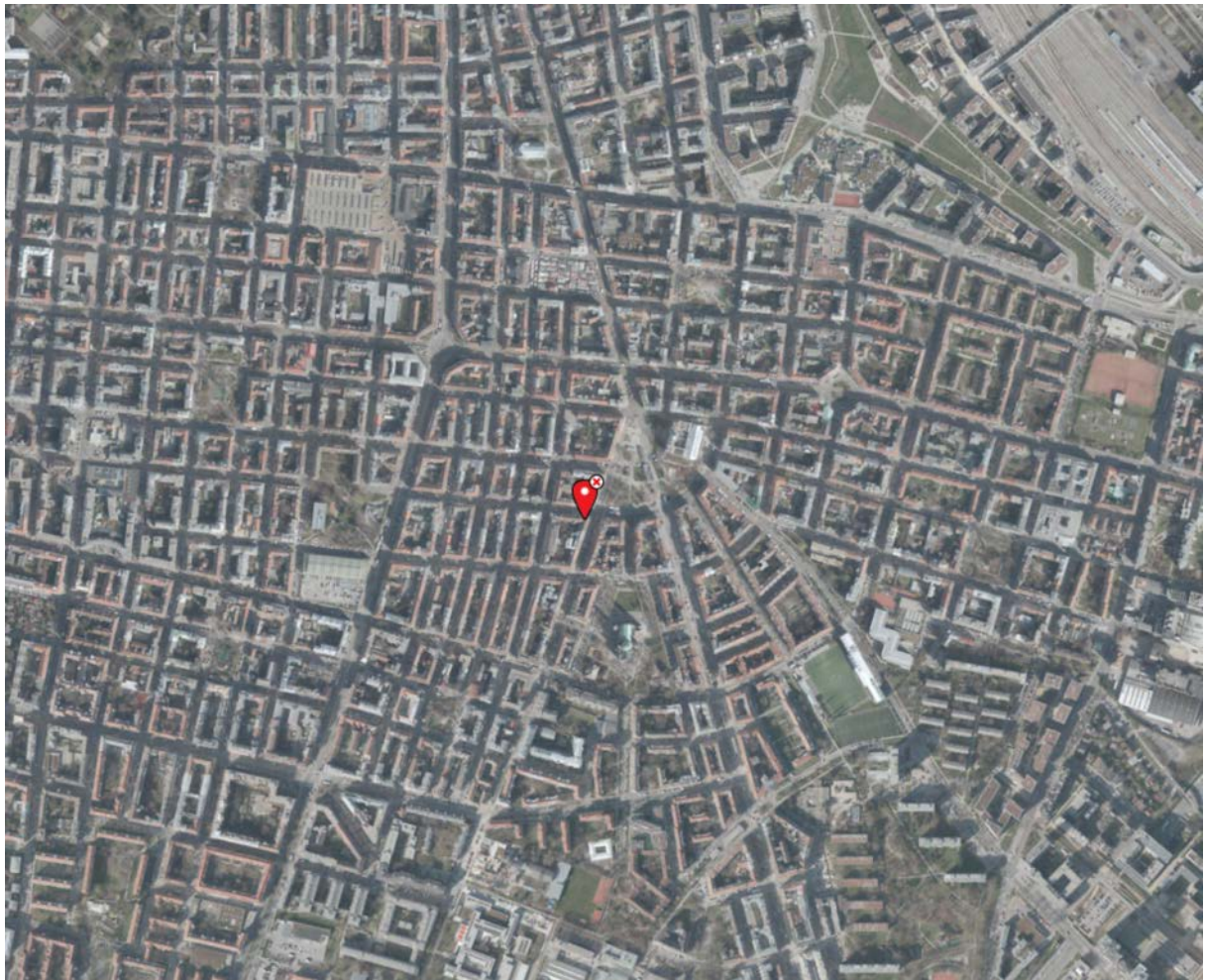


Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at

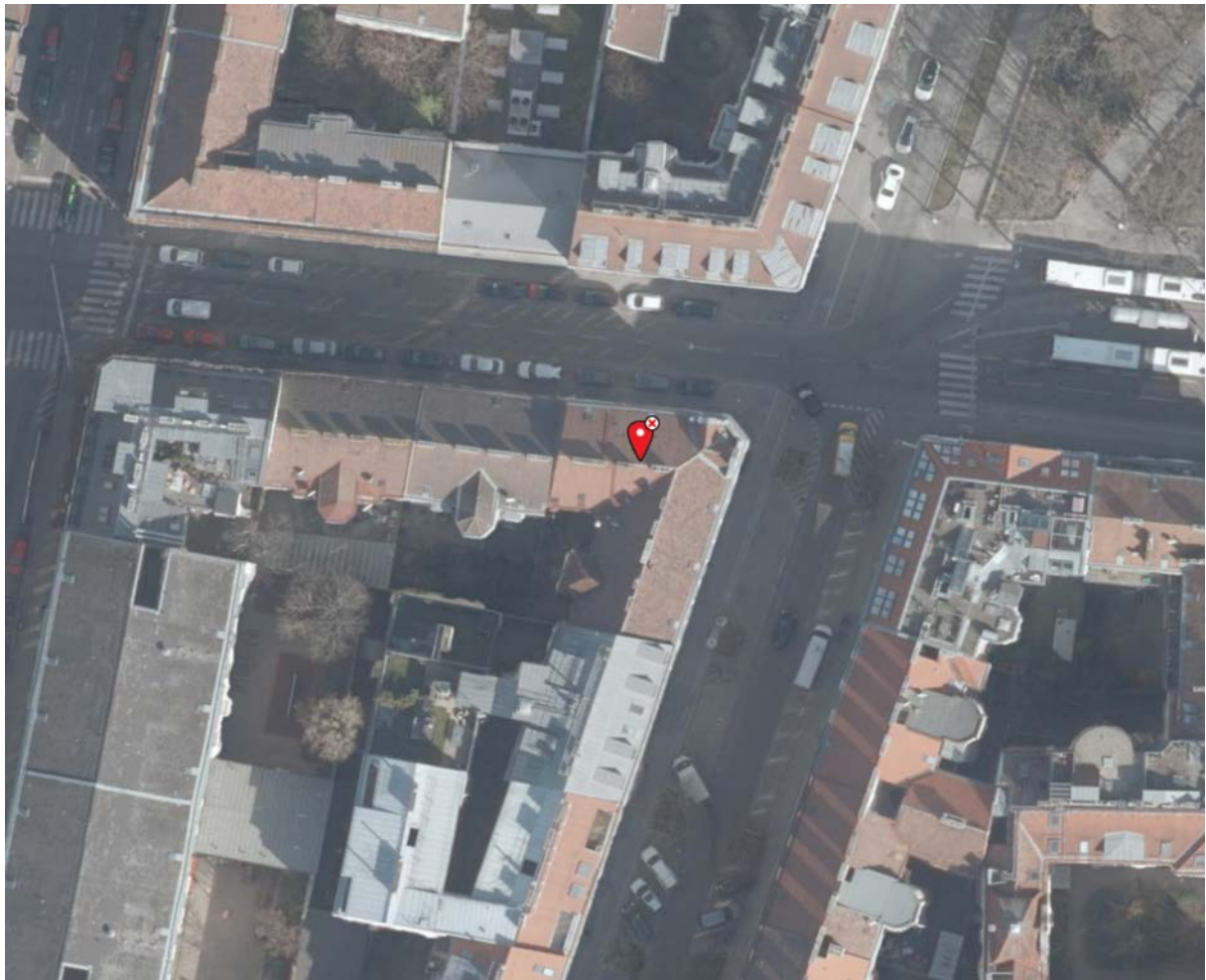


Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at

### Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft ist individuell sehr gut erreichbar, Parkplätze sind in den umliegenden Straßenzügen nur wenige zu finden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage am Reumannplatz (U1, Buslinien) sowie der Nähe zur Laxenburger Straße (Straßenbahnlinie O) sehr gut erreichbar.

### Standortbewertung

Der gegenständliche Standort ist als attraktiver Standort mit guter individueller und öffentlicher Erreichbarkeit zu bezeichnen und im Hinblick auf die Nutzung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als gut bis sehr gut zu bewerten.

## III. GRUNDSTÜCKSDATEN

### Grundbuchauszug

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 254  
BEZIRKSGERICHT Favoriten  
\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: JSG\* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 637/2025

#### WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
669 GST-Fläche 420  
Bauf.(10) 363  
Bauf.(20) 57 Davidgasse 1  
Ettenreichgasse 2

#### Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 2378/1966 Abtretung der Hauptmietzinse

2 a 441/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 669

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

31 ANTEIL: 72/1444

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230

b 3155/2004 Wohnungseigentum an W 28

h 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

i 2691/2023 Rechtsfertigung

j 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S  
184/24y)

34 ANTEIL: 62/1444

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230

b 3155/2004 Wohnungseigentum an W 31

h 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

i 2691/2023 Rechtsfertigung

j 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S  
184/24y)

35 ANTEIL: 41/1444

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230

b 3155/2004 Wohnungseigentum an W 32

i 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht  
vorgemerkt

j 2691/2023 Rechtsfertigung

k 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S  
184/24y)

36 ANTEIL: 72/1444

JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230

# R E S H

Advisory

- b 3155/2004 Wohnungseigentum an W 33
- k 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht vorgemerkt
- l 2691/2023 Rechtsfertigung
- m 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S 184/24y)
- 37 ANTEIL: 45/1444  
JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)  
ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230
  - b 3155/2004 Wohnungseigentum an W 34
  - j 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht vorgemerkt
  - k 2691/2023 Rechtsfertigung
  - l 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S 184/24y)
- 42 ANTEIL: 83/1444  
JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)  
ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230
  - a 3155/2004 Wohnungseigentum an W 29
  - d 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht vorgemerkt
  - e 2691/2023 Rechtsfertigung
  - f 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S 184/24y)
- 43 ANTEIL: 10/361  
JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)  
ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230
  - a 3155/2004 Wohnungseigentum an W 30
  - d 3786/2022 IM RANG 3368/2022 Kaufvertrag 2022-07-27 Eigentumsrecht vorgemerkt
  - e 2691/2023 Rechtsfertigung
  - f 3873/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-30 (HG Wien 28 S 184/24y)
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 23 a 3155/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V des Wohnungseigentumsvertrages vom 2003-11-11
- 24 a 3155/2004 abweichende Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit gem Pkt V des Wohnungseigentumsvertrages vom 2003-11-11
- 115 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- a 3786/2022 Pfandurkunde 2022-08-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.350.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a)
- 129 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- a 2566/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 615/23k)
- 131 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- a 693/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 777/2024)  
Zahlungsbefehl 2023-12-21  
PFANDRECHT vollstr EUR 20.690,93  
samt Zinsen laut Exekutionsbewilligung vom 2024-03-06, 4 %  
ZZ seit 2024-02-21, Kosten EUR 1.515,84 samt 4 % Z seit  
2023-12-21, 9,2 %-P Z über jew. Basiszinssatz (dzt. 13,08  
%) pro J aus EUR 20.690,23 ab 2024-03-05, Antragskosten EUR  
1.237,34 für MANI GmbH, FN 357779x (17 E 578/24f)
- b 693/2024 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 777/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen  
EZ 931 KG 01214 Unterbaumgarten  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau  
EZ 254 KG 01101 Favoriten
- 132 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43

# R E S H

Advisory

- 133 a 1201/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 521/24w)  
auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- 134 a 1313/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 389/24s)  
auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- 137 a 1940/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (39 C 503/24a)  
auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- 138 a 2870/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1393/24f)  
auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43
- a 2903/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr
- a) EUR 9.282,58 samt jeweils 4 % Z aus EUR 386,30 seit  
2023-11-06, aus EUR 386,30 seit 2023-12-06, aus EUR  
407,30 seit 2024-01-06, aus EUR 407,30 seit 2024-02-06,  
aus EUR 439,17 seit 2023-11-06, aus EUR 439,17  
seit 2023-12-06, aus EUR 463,19 seit 2024-01-06, aus EUR  
463,19 seit 2024-02-06, aus EUR 210,74 seit 2023-12-06,  
aus EUR 210,74 seit 2023-12-06, aus EUR 222,27 seit  
2024-01-06, aus EUR 222,27 seit 2024-02-06, aus EUR  
347,22 seit 2023-11-06, aus EUR 347,22 seit 2023-12-06,  
aus EUR 366,21 seit 2024-01-06, aus EUR 366,21 seit  
2024-02-06, aus EUR 225,46 seit 2023-11-06, aus EUR  
225,46 seit 2023-12-06, aus EUR 237,79 seit 2024-01-06,  
aus EUR 237,79 seit 2024-02-06, aus EUR 405,-- seit  
2023-11-06, aus EUR 405,-- seit 2023-12-06, aus EUR  
427,14 seit 2024-01-06, aus EUR 427,14 seit 2024-02-06,  
aus EUR 244,90 seit 2023-11-06, aus EUR 244,90 seit  
2023-12-06, aus EUR 258,30 seit 2024-01-06, aus EUR  
258,30 seit 2024-02-06, aus EUR 0,60 seit 2023-10-06,  
Kosten EUR 1.718,02 samt 4 % Z seit 2024-04-04
- b) Kosten EUR 44,40 samt 4 % Z seit 2024-05-02
- c) EUR 5.363,57 samt jeweils 4 % Z aus EUR 407,30 seit  
2024-03-06, aus EUR 509,30 seit 2024-04-06, aus  
EUR 463,19 seit 2024-03-06, aus EUR 579,80 seit  
2024-04-06, aus EUR 222,27 seit 2024-03-06, aus EUR  
278,23 seit 2024-04-06, aus EUR 366,21 seit 2024-03-06,  
aus EUR 458,40 seit 2024-04-06, aus EUR 237,79 seit  
2024-03-06, aus EUR 297,65 seit 2024-04-06, aus EUR  
427,14 seit 2024-03-06, aus EUR 534,67 seit 2024-04-06,  
aus EUR 258,30 seit 2024-03-06, aus EUR 323,32 seit  
2024-04-06, Kosten EUR 895,65 samt 4 % Z seit 2024-04-19
- d) EUR 4.764,40 samt 4 % Z aus EUR 407,30 seit 2024-05-06,  
aus EUR 463,19 seit 2024-05-06, aus EUR 222,27 seit  
2024-05-06, aus EUR 366,21 seit 2024-05-06, aus EUR  
237,79 seit 2024-05-06, aus EUR 427,14 seit 2024-05-06,  
aus EUR 258,30 seit 2024-05-06,  
Kosten EUR 895,65 samt 4 % Z seit 2024-06-12
- e) Kosten EUR 44,40 samt 4 % Z seit 2024-06-26  
Anstragskosten EUR 948,84 für  
EG Ettenreichgasse 2  
13 E 78/24s
- b 2903/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung von  
jeweils vollstr 4 % Z aus EUR 44,40 von 2024-04-19 bis  
2024-05-02, aus EUR 407,30 seit 2024-06-06, aus EUR 463,19  
seit 2024-06-06, aus EUR 222,27 seit 2024-06-06, aus EUR  
366,21 seit 2024-06-06, aus EUR 237,79 seit 2024-06-06, aus  
EUR 427,14 seit 2024-06-06, aus EUR 258,30 seit 2024-06-06  
für EG Ettenrichgasse 2  
13 E 78/24s
- 139 a 2969/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)  
Exekutionsbewilligung 2024-09-27  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.974,90  
samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2024-08-21

# R E S H

Advisory

Antragskosten EUR 347,70 für  
ANGST VERMESSUNG ZT GmbH (FN 583884d)  
(12 E 1896/24g - BG Liesing)  
b 2969/2024 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2270/2024)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 993 KG 01805 Liesing, C-LNR 14  
EZ 254 KG 01101 Favoriten, C-LNR 139  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau, C-LNR 15  
EZ 54 KG 01203 Hacking, C-LNR 13  
KG 931 KG 01214 Unterbaumgarten, C-LNR 8  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen, C-LNR 12  
141 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43  
a 3494/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (37 C 716/24k)  
145 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43  
a 4410/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 2081/24g)  
147 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43  
a 260/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 122/25w)  
149 auf Anteil B-LNR 31 34 bis 37 42 43  
a 592/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 153/25h)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 10.04.2025 10:23:10

Die gegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden sich im Eigentum der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH. Im C-Blatt sind diverse Lasten vermerkt, die als nicht wertrelevant einzuschätzen sind.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

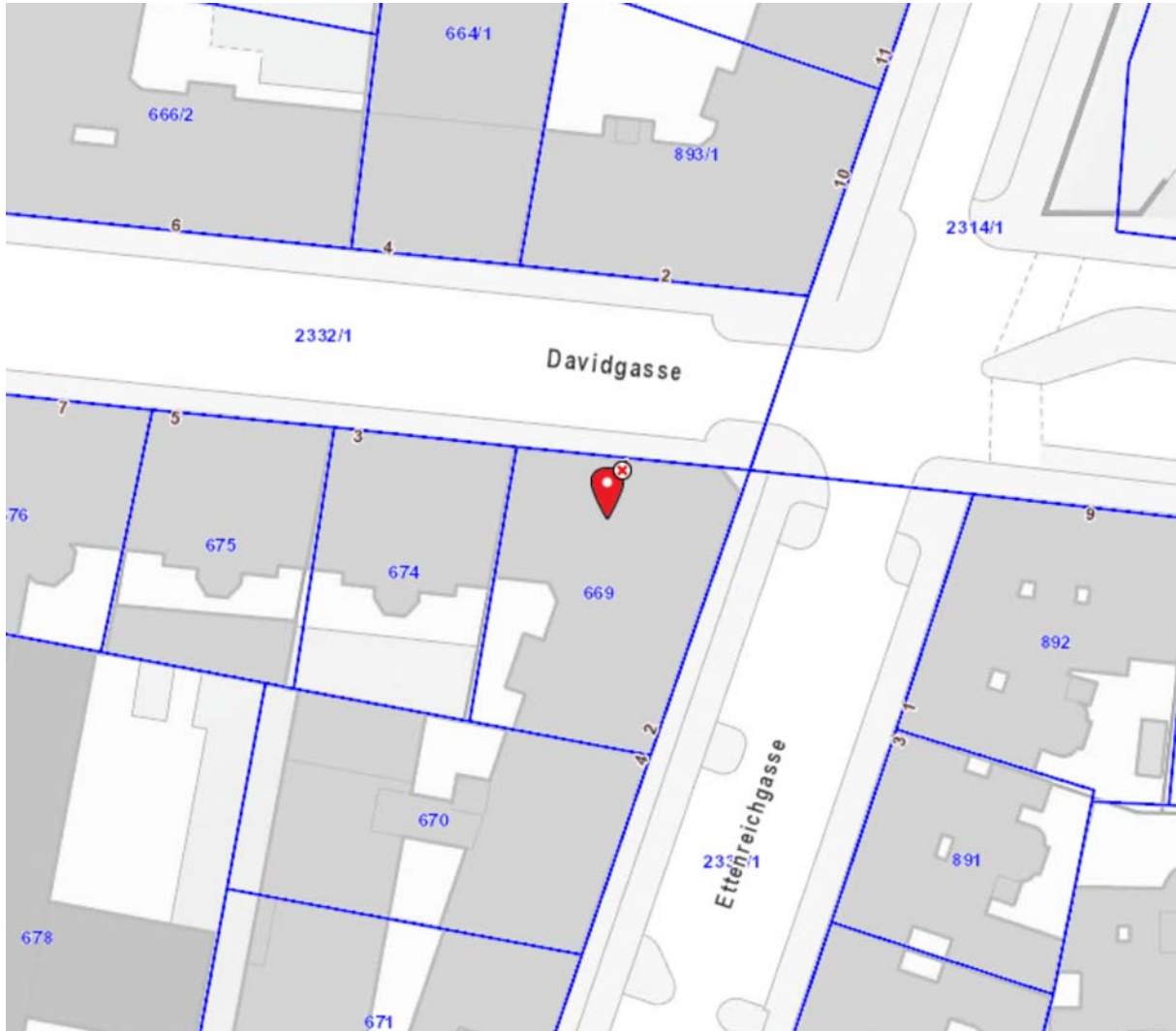


Abbildung 4 DKM-Auszug vom 22.04.2025 / Quelle: [wien.gv.at/flaechenwidmung](http://wien.gv.at/flaechenwidmung)

## Gefahrenzonenplan

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Davidgasse 1, 1100 Wien  
Seehöhe: 216 m  
Auswerteradius: 50 m  
Geogr. Koordinaten: 48,17304° N | 16,37679° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

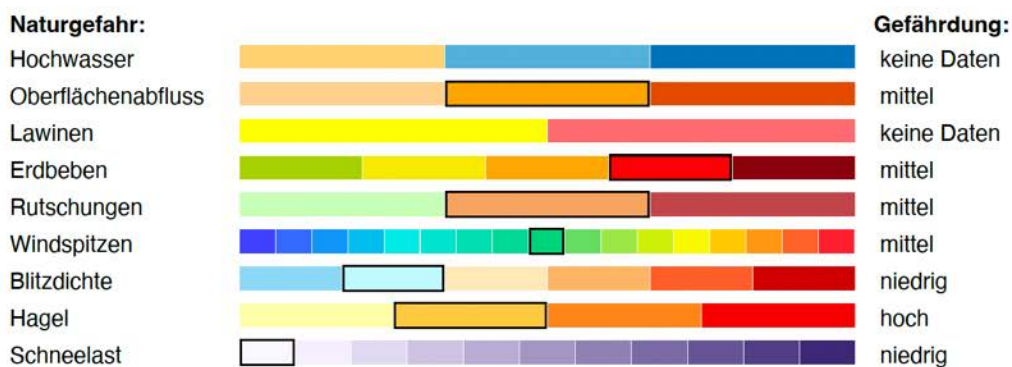
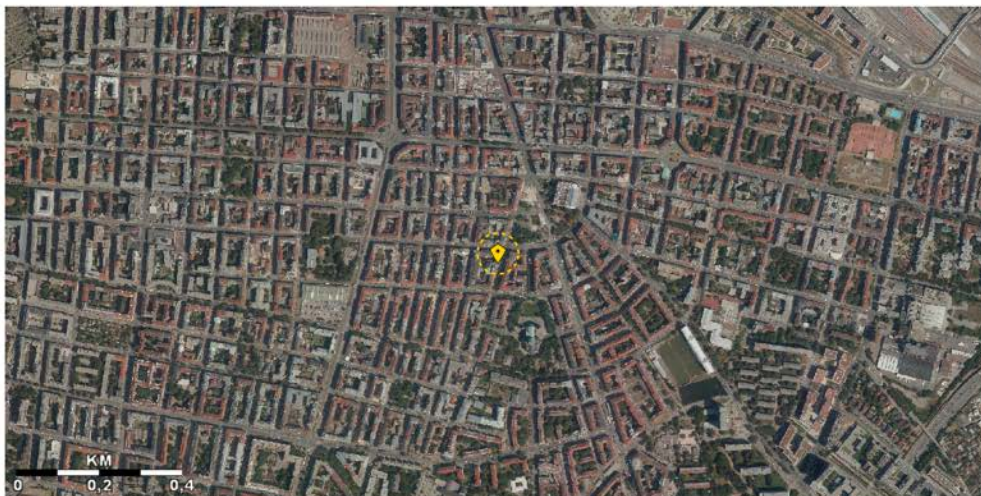


Abbildung 5 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 22.04.2025) / Quelle: [hora.gv.at](http://hora.gv.at) (Legende siehe Anhang)

## Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

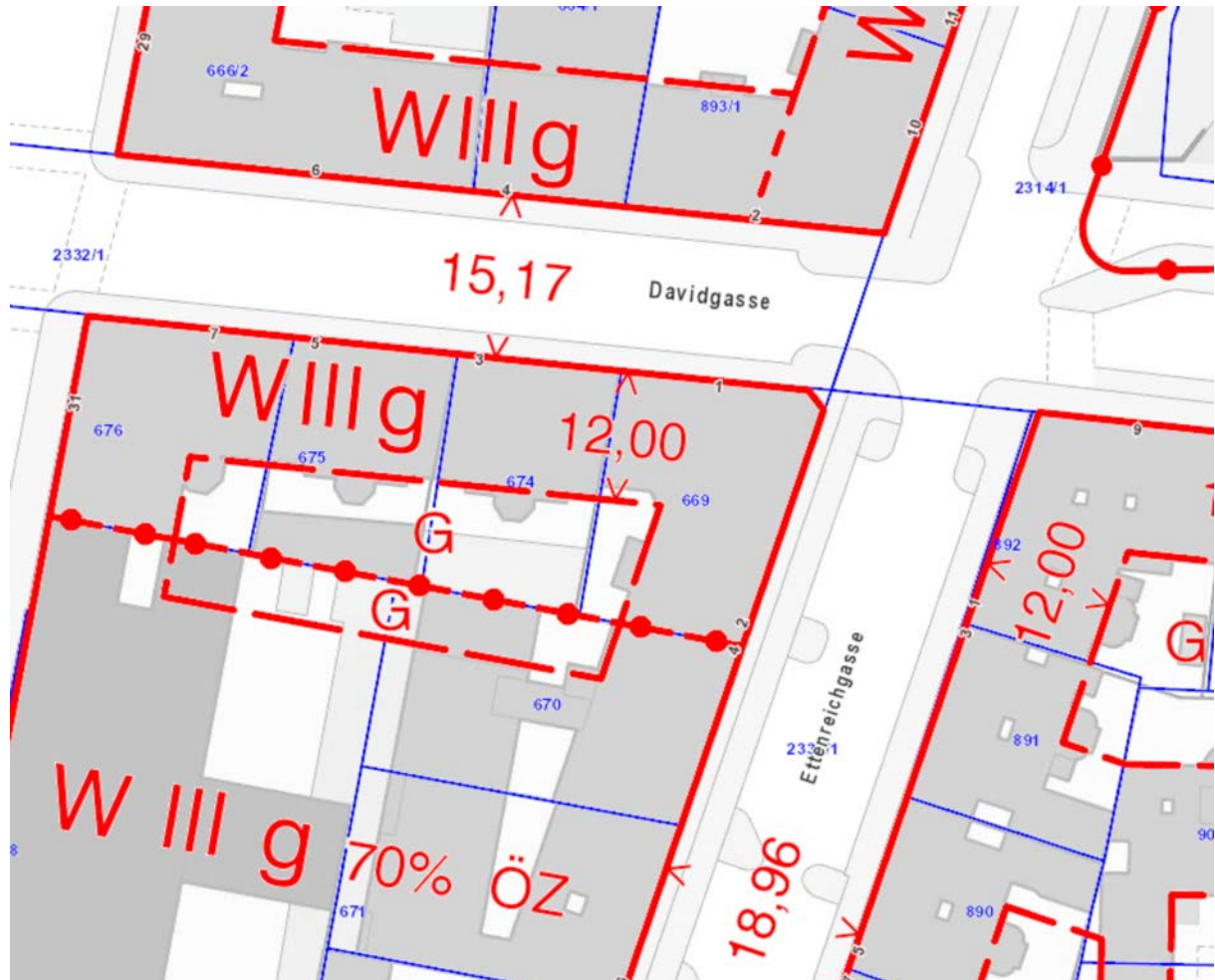


Abbildung 6 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 22.04.2025 / Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung) (Legende siehe Anhang)

### Widmung:

- Bauland Wohngebiet (W)
- Gärtnerische Ausgestaltung (G)

Bauklasse III (3 - Gebäudehöhe mindestens 9 m, höchstens 16 m)

Trakttiefe 12m

Geschlossene Bauweise (ogk)

### Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

#### IV. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

##### Allgemeine Kurzbeschreibung

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile sind zum Stichtag als Rohdachboden zu bezeichnen. (Fotodokumentation siehe Anhang)

Auftraggeberseitig wurde eine Entwurfsplanung für einen Dachgeschossausbau sowie die Vorprüfung des Dachgeschossausbaues seitens der MA37 (sowie der MA19) aus dem Jahr 2021 übermittelt. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. (Entwurfsplanung gem. Vorprüfung siehe Anhang)

##### Geplantes Projekt:

- Planer: livingpool architektur zt gmbh
- Nutzungen: Wohnen (7 Wohneinheiten)
- Erzielbare Wohnnutzfläche (lt. Verkehrswertgutachten Stichtag 06.05.2022): 439,85 m<sup>2</sup> plus 86,45 m<sup>2</sup> Balkone/Terrassen
- Keine Stellplätze
- Zweigeschossiger Dachaufbau über dem gründerzeitlichen Bestand
- Mansardendach mit raumbildenden Dachaufbauten hinter den Aufmauerungen der Dachgeschosse, im Bereich des restlichen Steildachkörpers dachflächenparallele Verglasungen
- Turmartige Eckgestaltung bleibt erhalten

##### Nachhaltigkeit, EU-Taxonomie

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

Im aktuellen Projektstatus kann seitens Sachverständiger keine Aussage zur EU-Taxonomie-Konformität des jeweiligen Gebäudes getroffen werden.

## BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist im Sinne des erteilten Auftrages die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile (Anteile 415/1444, B-LNr. 31, 34-37,42, 43) der **EZ 254 KG 01101 Favoriten BG Favoriten (1100 Wien, Davidgasse 1/Ettenreichgasse 2)**.

Der Verkehrswert oder Marktwert ist entsprechend der internationalen Standards der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem ausreichend liquiden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- ✓ alle Informationen, die vom Auftraggeber bzw. von Dritten schriftlich oder mündlich mitgeteilt wurden
- ✓ die Ergebnisse der Besichtigung der Liegenschaft
- ✓ den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- ✓ die allgemeine Lage am lokalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag
- ✓ bewertungsrelevante Informationen, die bei der Untersuchung des Standortes erhoben wurden

### I. BEWERTUNGSMETHODIK

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft(en) wird auf Grund der Art der Immobilie(n) und mangels zeitnaher Vergleichsobjekte mittels Residualwertverfahren durchgeführt:

Das Residualwertverfahren wird insbesondere bei unbebauten Grundstücken oder Grundstücken, denen eine Umnutzung bevorsteht, angewendet. Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektlaufzeit. Ausgehend von diesem Verkehrswert (fiktiver Veräußerungserlös, ermittelt anhand des Vergleichswertverfahrens) werden die Gesamtinvestitionskosten, welche während der Baumaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird Residuum genannt. Das Residuum entspricht dem „tragfähigen Liegenschaftswert oder Grundwert“, wenn die Entwicklerkosten (Developergeinn) in der Ermittlung des Residuums bereits berücksichtigt werden. (Vgl. dazu auch ÖNORM B1802-3)

### II. EINGANGSPARAMETER

- Mögliche Bebauung gem. übermittelten Auszug aus dem Verkehrswertgutachten mit Stichtag 06.05.2022
  - rund 440 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche plus 86,45 m<sup>2</sup> Balkone/Terrassen
- Möglicher Projekt-/Zeitplan
  - Geschätzte durchschnittliche Vorlaufzeit: 9 Monate
  - Geschätzte durchschnittliche Planungsdauer (Einreich- und Ausführungsplanung): 9 Monate
  - Geschätzte durchschnittliche Bauzeit inkl. Vermarktungsdauer: 33 Monate

- Fiktiver Veräußerungserlös
  - Vergleichswertverfahren
    - Vergleichsobjekte

Nr.	KG Nr.	Bezirk	KV-Datum	Nutzfläche	Kaufpreis	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	Stockwerkslage	Erstbezug	Terrasse	Terrassenfläche
1	01102	1100	01.02.2023 00:	39,19 m <sup>2</sup>	€ 336.000,00	€ 8.573,62	1.DG	Ja	2	8,69 m <sup>2</sup>
2	01101	1120	26.04.2023 00:	95,83 m <sup>2</sup>	€ 725.000,00	€ 7.565,48	DG	Ja	1	64,19 m <sup>2</sup>
3	01102	1100	13.02.2024 00:	46,03 m <sup>2</sup>	€ 374.160,00	€ 8.128,61	1.DG	Ja	1	2,68 m <sup>2</sup>
4	01101	1100	21.08.2024 00:	49,84 m <sup>2</sup>	€ 335.000,00	€ 6.721,51	3.DG	Ja	1	7,80 m <sup>2</sup>
5	01102	1100	12.09.2024 00:	47,09 m <sup>2</sup>	€ 363.600,00	€ 7.721,38	2.DG	Ja	1	9,40 m <sup>2</sup>
						€ 7.742,12	Mittelwert			

Abbildung 7 Vergleichsobjekte / Quelle: Grundbuch / Darstellung: eigene

- Vergleichspreisermittlung durch Anpassung der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt mittels Zu- und Abschläge

Nr.	Zuschlag zeitliche Nähe	Zu-/Abschlag Freifläche	Zu-/Abschlag Alter / Baujahr / Zustand	Zu-/Abschlag Größe	Gesamt-Zu-/ -Abschlag	Vergleichspreis/ m <sup>2</sup> Nutzfläche
1	0%	0%			0%	€ 8.573,62
2	0%	-5%		5%	0%	€ 7.565,48
3	0%	0%			0%	€ 8.128,61
4	0%	0%			0%	€ 6.721,51
5	0%	0%			0%	€ 7.721,38
<b>Mittelwert</b>						€ 7.742,12
<b>Vergleichspreis gerundet</b>						€ 7.740,00

Abbildung 8 Zu- und Abschläge / Quelle und Darstellung: eigene

Erläuterungen Zu- und Abschläge:

Größere oder kleiner **Freiflächen** wie Terrassen und Balkone werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt

Die **Größe** des Vergleichsobjektes 2 wird mit einem Zuschlag berücksichtigt, da kleinere Wohnungen gewöhnlich höhere Preise pro Quadratmeter erzielen

- Vergleichswertermittlung

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichspreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Vergleichswert	Verkehrswert gerundet	Verkehrswert gerundet pro m <sup>2</sup>
440,00	€ 7.740,00	€ 3.405.600,00	€ 3.406.000,00	€ 7.740,91

Abbildung 9 Ermittlung fiktiver Veräußerungserlös (Vergleichswert) / Quelle und Darstellung: eigene

## ➤ Mögliche Kosten

- Baukosten<sup>1</sup>:
  - Geschätzte durchschnittliche Baukosten (pro m<sup>2</sup> WNF, gehobene Ausstattungsqualität): EUR 4.200,00 brutto<sup>2</sup>; ein Aufzug ist im Haus noch nicht vorhanden und müsste im Falle eines DG-Ausbaues ebenso errichtet werden, weswegen die Baukosten höher angesetzt werden.
  - Unvorhergesehenes: 8% (aufgrund der Komplexität eines Dachgeschossaus- bzw. -aufbaues werden höhere Kosten bei Unvorhergesehenen berücksichtigt. Etwaige statisch erforderliche Unterfangungen oder sonstige Bauwerkssicherungen wurden nicht explizit kalkuliert)
- Finanzierungskosten Zinssatz: 3,75% über die Bauzeit
- Entwicklergewinn: 8% des fiktiven Veräußerungserlöses

---

<sup>1</sup> Anmerkung: bei den Baukosten sind zum Stichtag hohe Schwankungsbreiten und Unsicherheiten vorhanden. Die Einschätzung der Baukosten des Sachverständigen sind als durchschnittlicher Wert zum Bewertungsstichtag zu beurteilen.

<sup>2</sup> Die Baukosten werden in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs geschätzt. Es wird eine gehobene Ausstattungsqualität angenommen.

III. RESIDUALWERTVERFAHREN

Bewertungsstichtag						05/03/2025	
<b>Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös</b>							
Fiktiver Veräußerungserlös (GDV)	auf Basis Vergleichswertverfahren						3.406.000
<b>Projektplan / Zeitplan</b>							
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]		bewertet zum	Jahre bis Ende der Phase	
Vorlaufzeit	0,75	1	9		12/2025	0,75	
Planungsphase	0,75	10	18	Baubeginn somit: 9/2026	09/2026	1,50	
Bauzeit inkl. Vermarktung	2,75	19	51	Vollständige Vermarktung somit per: 6/2029	06/2029	4,25	
<b>Ableitung Kosten</b>							
<b>Grundstücksaufbereitung</b>							
Abbruchkosten Dachboden Bestand						36.000	
Sonstiges (Stellplatzausgleichsabgabe)	€16.320/Stellplatz, pro 100qm Wohnnutzfläche 1 Stellplatz, Zone 1: 70% der Stellplätze zu errichten, erforderliche Anzahl =		3			50.266	
						86.266	
<b>Bauwerkskosten</b>							
		WNF	€/m <sup>2</sup>	Stück	€/Stk.		
Wohnen		440	4.200			1.848.000	
Stellplätze		-	-			-	
						1.848.000	
Unvorhergesehenes		8,00%	der Bauwerkskosten			147.840	
						147.840	
						2.082.106	
<b>Baunebenkosten/ Projektmanagement</b>							
Machbarkeitsstudienherstellung		1,00%	der Baukosten			20.821	
Projektsteuerung (intern)		2,00%	der Baukosten			41.642	
Sonstige Baunebenkosten (extern)		15,00%	der Baukosten			312.316	
						374.779	
						2.456.885	
<b>Vermarktungskosten</b>							
Marketing			pauschal			36.000	
Makler		2%	vom Verkaufserlös (zzgl. 20% Ust)			81.744	
						117.744	
						2.574.629	
<b>Finanzierungskosten auf Baukosten</b>							
Zinssatz Finanzierung		3,75%					
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2,75	Jahre				
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00%	(linear verteilt)			137.151	
						137.151	
						2.711.780	
<b>Developer's Profit (Entwicklungsgewinn)</b>							
Developer Profit	x	8%	in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			272.480	
						272.480	
						<b>Kosten gesamt</b> 2.984.260	
<b>Residualwert</b>							
Verkaufserlöse						3.406.000	
Baukosten						2.984.260	
Wert der Gesamtfläche inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung						421.740	
<b>Abzinsung</b>							
Finanzierungskosten		3,75%					
Zeitraum der Abzinsung		4,25				61.082	
						360.658	
<b>Erwerbsnebenkosten des Käufers</b>							
Notar/Rechtsanwalt/etc.		1,00%					
Grunderwerbssteuer		3,50%					
GB-Eintragungsgebühr		1,10%					
Summe		5,60%				19.126	
Wert des Rohdachbodens						341.532	

Abbildung 10 Residualwertberechnung / Quelle und Darstellung: eigene

Anmerkung: die berücksichtigten Kosten und Erträge sind inklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

IV. WÜRDIGUNG DES ERGEBNISSES

Erhebungen im Grundbuch haben Transaktionspreise von Dachböden (nicht baugenehmigt) im 10. Bezirk in den Jahren 2020, 2022, 2023 und 2024 zwischen rund EUR 360,00 und rund EUR 890,00 pro m<sup>2</sup> Gebäudefläche ergeben (insgesamt 10 Transaktionen). Diese Transaktionen sind aufgrund der großen Streuung und der Unklarheit der jeweils erzielbaren Nutzflächen als nicht repräsentativ anzusehen.

Zum Bewertungsstichtag wurden 4 Inserate für baubewilligte Rohdachböden im 10. Wiener Gemeindebezirk auf Plattformen wie willhaben.at erhoben. Der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter erzielbare Wohnnutzfläche liegt in diesen Inseraten bei rund EUR 1.200,00.

Die Vorgehensweise der Verkehrswertermittlung mittels Residualwertverfahren und das Ergebnis von rund EUR 342.000,00 bzw. rund EUR 780,00 pro Quadratmeter erzielbare Wohnnutzfläche für den Rohdachboden ohne Baugenehmigung scheinen aufgrund der oben angeführten Validierung als nachvollziehbar und plausibel.

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der gegenständlichen **Liegenschaftsanteile (Anteile 415/1444, B-LNr. 31, 34-37,42, 43 – nicht baugenehmigter Rohdachboden) der EZ 254 KG 01101 Favoriten BG Favoriten (1100 Wien, Davidgasse 1/Ettenreichgasse 2)** wird aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung, der von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, den vorangegangenen Beschreibungen und Ausführungen, der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 05.03.2025 sowie aufgrund der durchgeführten Wertermittlung mittels Residualwertverfahren auf

**gerundet € 342.000,00**

geschätzt.

Signiert von:	Sandra Hochleitner
Datum:	12.08.2025 08:17:33
<small><b>Dieses Dokument ist digital signiert!</b> Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 22. Juli 2014 (eIDAS-V) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. <b>Prüfinformation:</b> Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.a-trust.at/pdf">www.a-trust.at/pdf</a></small>	

Ing. Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS  
Chartered Valuation Surveyor

RESH Advisory GmbH

Wien, im Mai 2025

ANHANG

I. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 05.03.2025)



Gebäudeteil Ettenreichgasse



Ecke Davidgasse / Ettenreichgasse



Gebäudeteil Ettenreichgasse



Gebäudeteil Davidgasse inkl. Stiegenaufgang



Ansicht Ettenreichgasse



Ansicht Ecke Ettenreichgasse / Davidgasse

*Abbildung 11 Fotodokumentation / Quelle: eigene*

II. ÜBERMITTELTE PLANUNTERLAGEN GEM. VORPRÜFUNG MA37

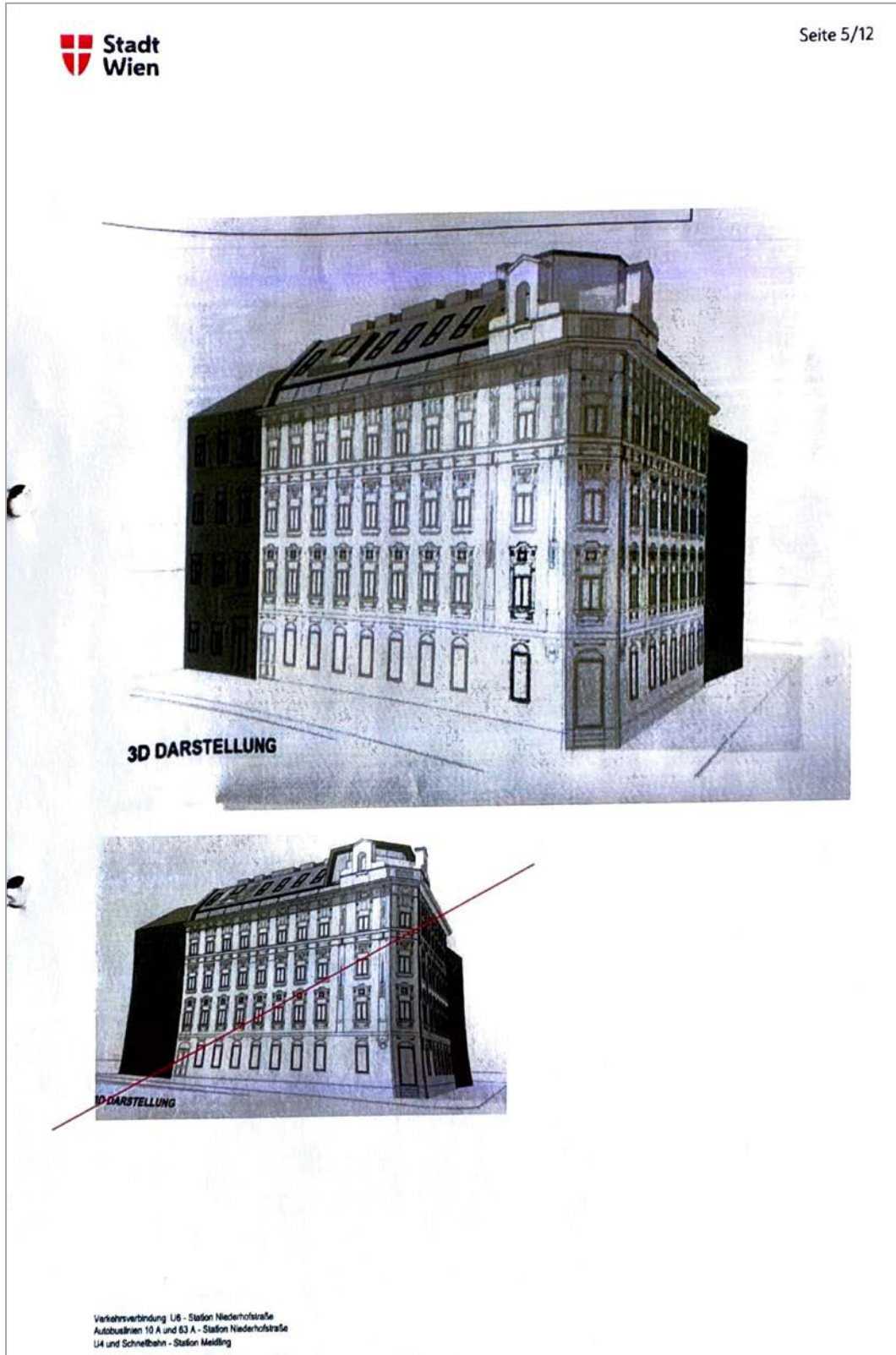
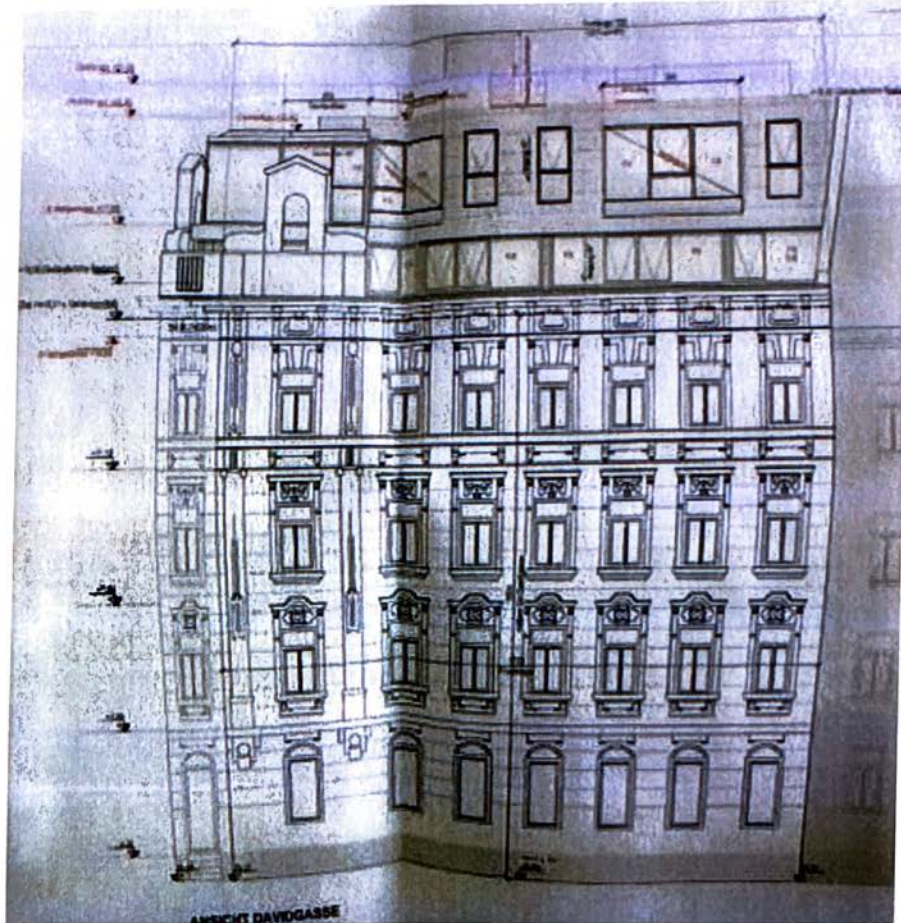
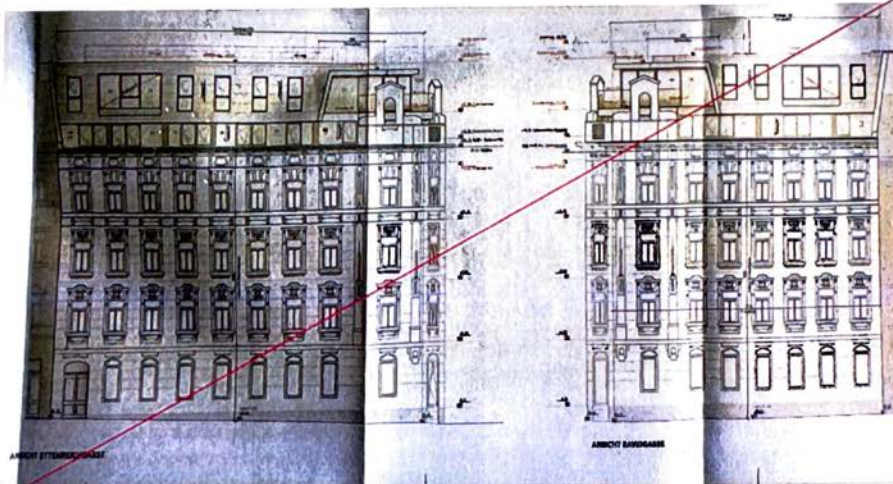
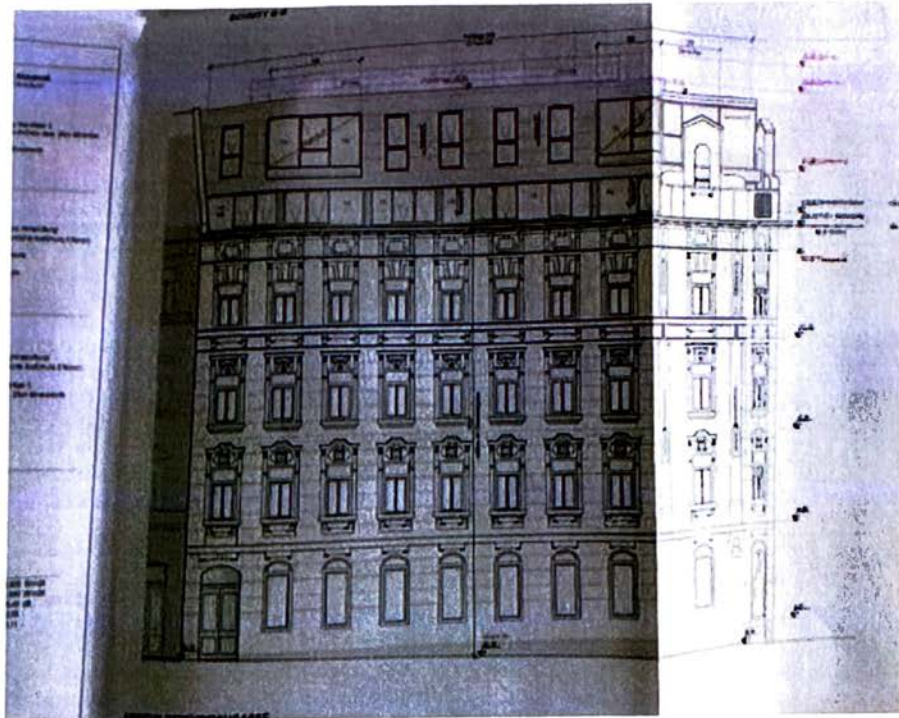


Abbildung 12 Entwurfsplanung – Ansicht / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



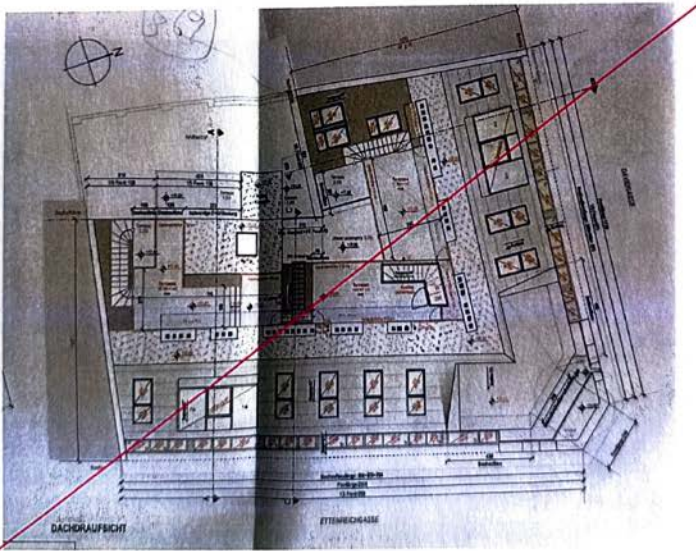
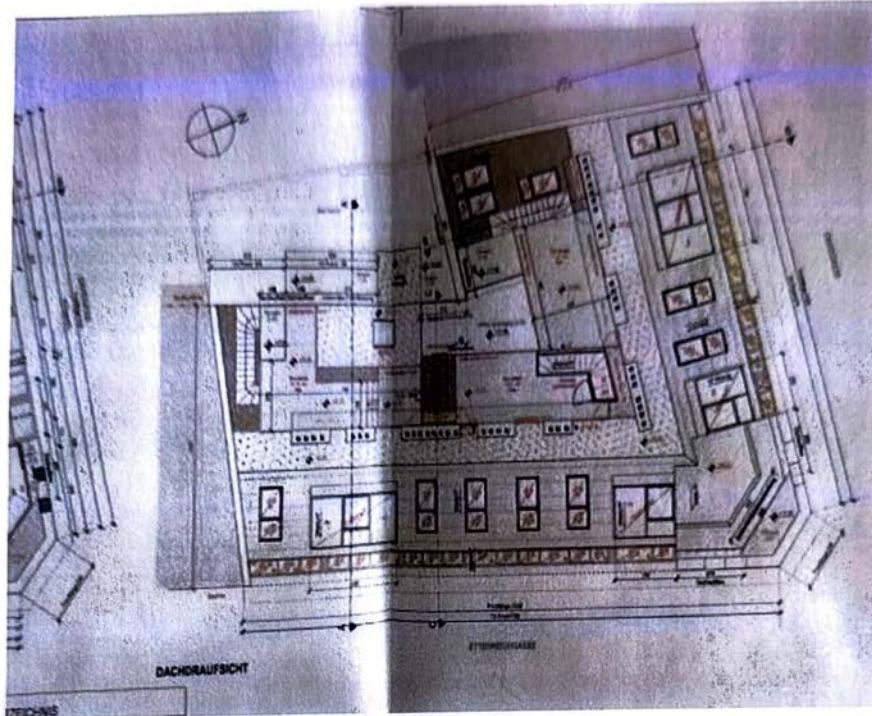
Verkehrverbindung U6 - Station Niederoftstraße  
Autobuslinien 10 A und 83 A - Station Niederoftstraße  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 13 Entwurfsplanung – Ansicht Davidgasse / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



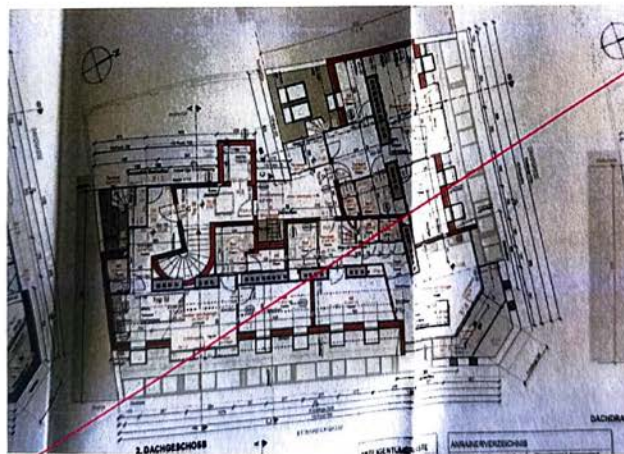
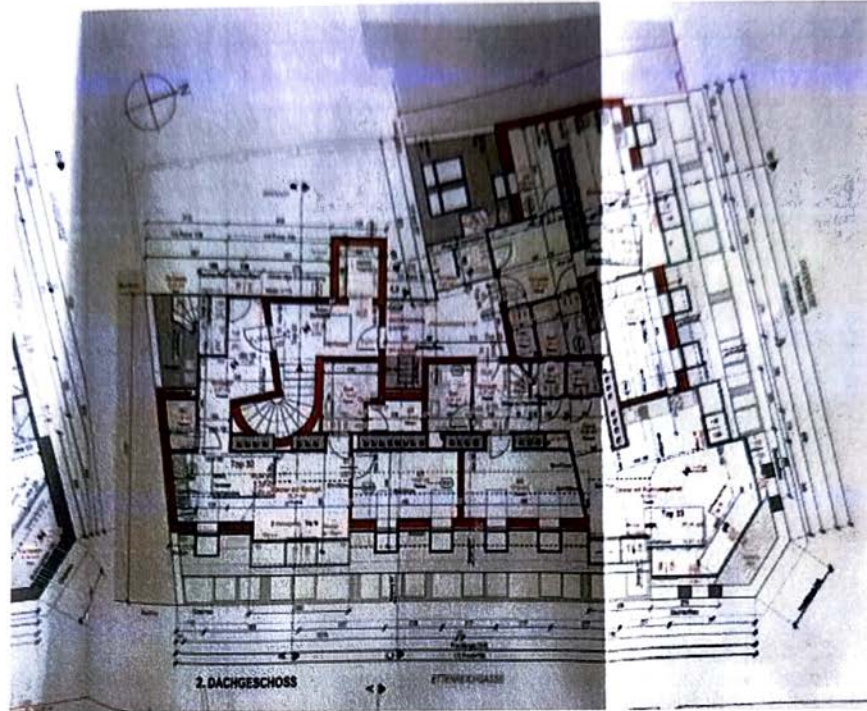
Verkehrverbindung U6 - Station Niederhofstraße  
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 14 Entwurfsplanung – Ansicht Ettenreichgasse / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



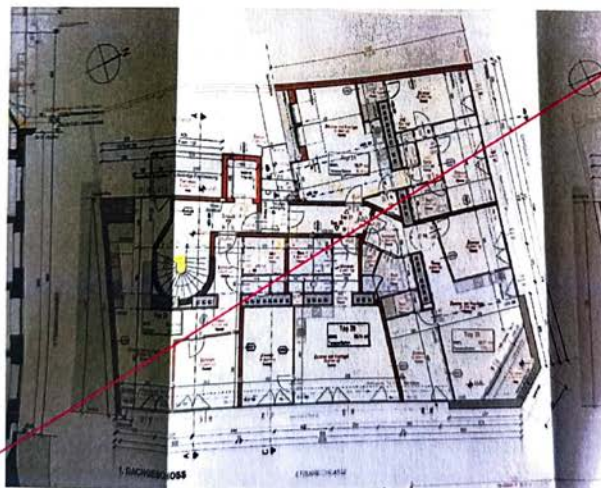
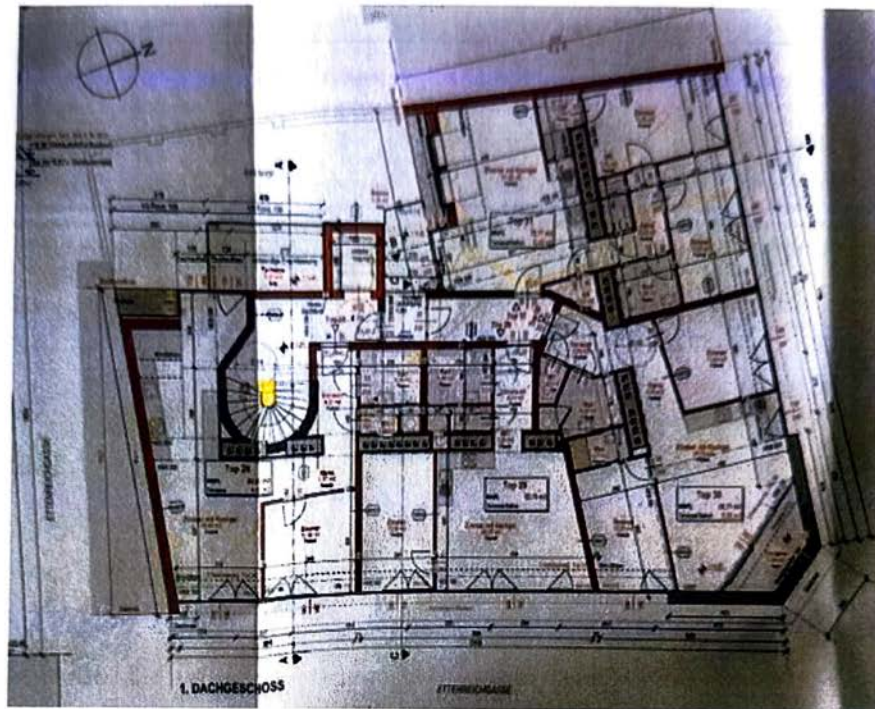
Verkehrverbindung: U6 - Station Niederholzstraße  
Autobuslinien 110 A und 63 A - Station Niederholzstraße  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 15 Entwurfsplanung – Dachdraufsicht / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



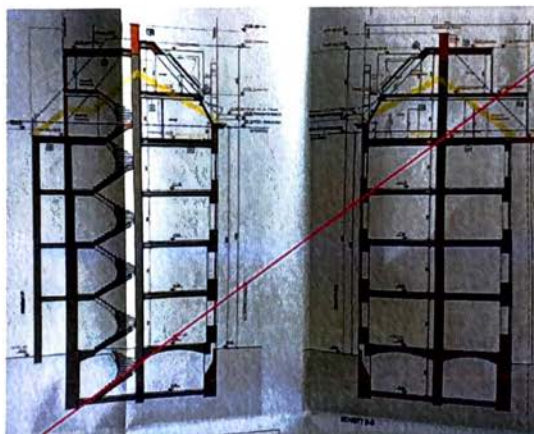
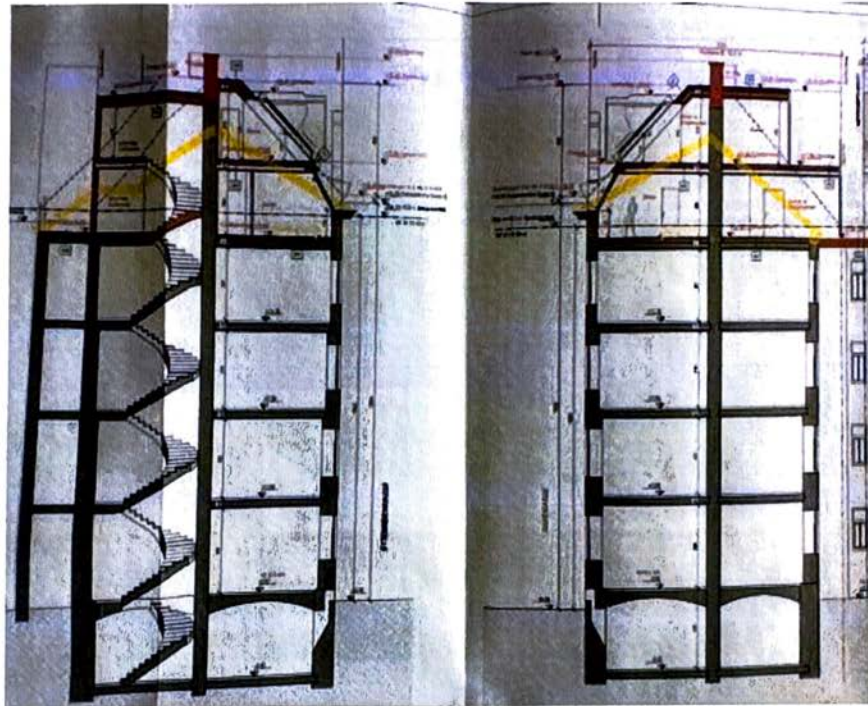
Verkehrsverbinding: U6 - Station NiederhofstraÙe  
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station NiederhofstraÙe  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 16 Entwurfsplanung – Grundriss 2.DG / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



Verkehrsverbindung: U4 - Station Niederhofstraße  
Autobuslinien 10 A und 83 A - Station Niederhofstraße  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 17 Entwurfsplanung – Grundriss 1.DG / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)



Verkehrsverbindung U6 - Station Niederholzstraße  
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederholzstraße  
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Abbildung 18 Entwurfsplanung – Schnitte / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37)

III. LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN  
und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

16. Juli 2014

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)		BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)	
<b>GRÜNLAND</b>		<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Ländliche Gebiete	L	Baulinien	
Erholungsgebiete		Straßenfluchtlinien	
Parkanlagen	Epk	Verkehrsfluchtlinien	
Kleingartengebiete	Ekl	Grenzfluchtlinien	
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw	Baufuchtlinien	
Sport- und Spielplätze	Esp	Grenzlilien	
Freibäder	Ebd		
Grundflächen für Badehütten	Ebh		
sonstige für die Volksgesundheit und		<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
Erholung der Bevölkerung notwendige		für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	24,4
Grundflächen, z. B.	E Lagerwiese	In einer anderen Ebene	31,4
<b>Schutzgebiete</b>		<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
Wald und Wiesengürtel	Sww	von Verkehrsflächen mit	S1 S2
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL	Schnittbezeichnungen	
Parkschutzgebiete	Spk	Fußweg	Fw
<b>Friedhöfe</b>	F		
<b>Sondernutzungsgebiete</b>	SN	<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	I bis VI
		Grenzmaße der Bauklasse VI	
		z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32 - 38 m
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	VB	<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
<b>BAULAND</b>		offene Bauweise	o
Wohngebiete	W	gekuppelte Bauweise	gk
Wohngebiet-Geschäftsviertel	W GV	offene oder gekuppelte Bauweise	ogk
Wohngebiet-förderbarer Wohnbau	W FB	Gruppenbauweise	gr
Gartensiedlungsgebiete	GS	geschlossene Bauweise	g
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM		
Gemischte Baugebiete	GB	<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB GV	Strukturgebiet	StrG
Gemischtes Baugebiet-förderbarer Wohnbau	GB FB	Struktureinheit	StrE
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB BG		
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB F	<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
<b>Industriegebiete</b>	IG	Soweit sie nicht durch die nachfolgenden	
mit bestimmter Verwendungs- oder		Zeichen besonders gekennzeichnet sind	BB
Nutzungsart (Beschränkung)	IG BS		
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	IG SI		
<b>SONDERGEBIETE</b>	SO	<b>Schutzzonen</b>	
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage	<b>Wohnzonen</b>	
Lagerplätze und Ländeflächen,	SO LL	<b>Stellplatzregulative nach d. Wr. Garagengesetz</b>	
mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO LL/BS	<b>Einkaufszentren</b>	EKZ ( . . . m²)
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	SO SI	<b>Beschränkung der Bebaubaren Fläche</b>	
Sonstige Grundflächen für die Errichtung		z. B. auf 100m² oder auf	100m²
bestimmter, nicht unter eine andere Widmung		20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.	SO Markt	20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
<b>ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE</b>		<b>Laubengänge</b> Lg	
<b>BZW. PLANDOKUMENTE</b>		<b>Arkaden</b> Ak	
Grenze des Plangebietes		<b>Durchfahrten</b> Df	öffentliche öDf
Grenze des Bausperregebietes		<b>Durchgänge</b> Dg	öffentliche öDg
Genehmigte und bleibende		<b>öffentliche Aufschleußungsleitungen</b>	
Bestimmungen (schwarz)		(Einbauten - Trasse)	
Aufzulassende, bzw. aufgelassene		<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
Bestimmungen		z.B. auf 14m oder auf	14m
Beantragte bzw. neu genehmigte		67,5m über Wiener Null	+67,5m
Bestimmungen		<b>Grundflächen für öffentliche Zwecke</b>	ÖZ
Straßencode, z. B.:	Kärntner Straße (02303)	gärtnerische Ausgestaltung	G
		keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
		Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	P
		Verpflichtung der Anleger zur Herstellung	
		und Erhaltung von Straßen	§ 53

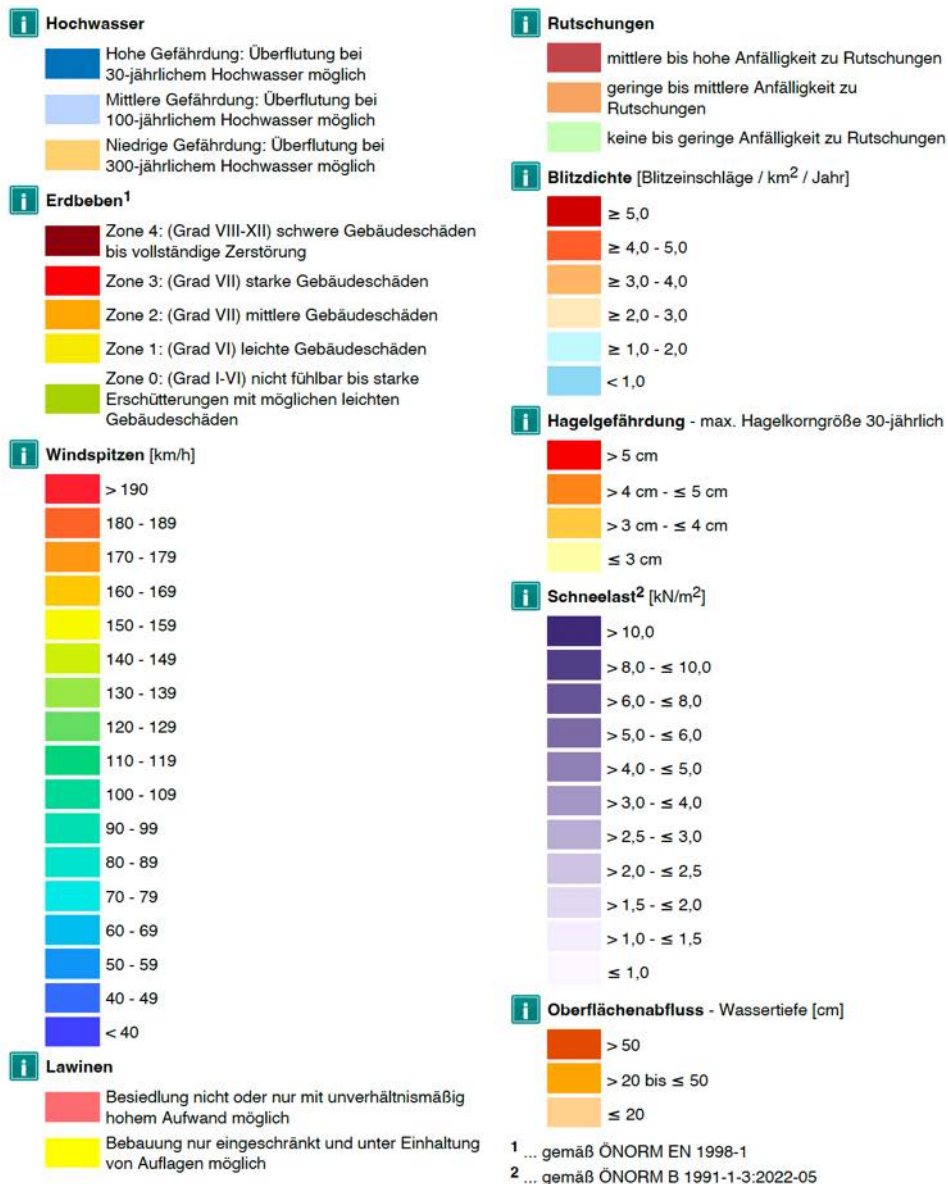
Abbildung 19 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## IV. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN

**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### Legende und weiterführende Informationen



**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Abbildung 20 Legende HORA-Pass / Quelle: hora.gv.at

V. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BG	Bezirksgericht
BGF (oi)	Bruttogeschossfläche (oberirdisch)
BWG	Bankwesengesetz
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EZ	Einlagezahl
gem.	gemäß
Gst./GST	Grundstück
iS	im Sinne
KG	Katastralgemeinde
MRG	Mietrechtsgesetz
MSc IREV	Master of Science – International Real Estate Valuation
Nr.	Nummer
ÖN	Ö Norm
MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
SDG	Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher)
TeGoVA	The European Group of Valuers' Associations
udgl.	und der gleichen
vgl.	vergleiche

## VI. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at.....	6
Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at .....	7
Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at.....	8
Abbildung 4 DKM-Auszug vom 22.04.2025 / Quelle: wien.gv.at/flächenwidmung .....	13
Abbildung 5 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 22.04.2025) / Quelle: hora.gv.at (Legende siehe Anhang .....	14
Abbildung 6 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 22.04.2025 / Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung (Legende siehe Anhang) .....	15
Abbildung 7 Vergleichsobjekte / Quelle: Grundbuch / Darstellung: eigene .....	18
Abbildung 8 Zu- und Abschläge / Quelle und Darstellung: eigene.....	18
Abbildung 9 Ermittlung fiktiver Veräußerungserlös (Vergleichswert) / Quelle und Darstellung: eigene .....	18
Abbildung 10 Residualwertberechnung / Quelle und Darstellung: eigene.....	20
Abbildung 11 Fotodokumentation / Quelle: eigene .....	23
Abbildung 12 Entwurfsplanung – Ansicht / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37).....	24
Abbildung 13 Entwurfsplanung – Ansicht Davidgasse / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37) .....	25
Abbildung 14 Entwurfsplanung – Ansicht Ettenreichgasse / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37) .....	26
Abbildung 15 Entwurfsplanung – Dachdraufsicht / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37).....	27
Abbildung 16 Entwurfsplanung – Grundriss 2.DG / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37) .....	28
Abbildung 17 Entwurfsplanung – Grundriss 1.DG / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37) .....	29
Abbildung 18 Entwurfsplanung – Schnitte / Quelle: auftraggebende Partei (Vorprüfung MA37).....	30
Abbildung 19 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	31
Abbildung 20 Legende HORA-Pass / Quelle: hora.gv.at.....	32