



Gutachten

1030 Wien,

Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49

Auftraggeberin

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
Kaiserfeldgasse 5
8010 Graz

Liegenschaft

Zinshaus mit baugenehmigter Planung für Um-, Zu- und Dachgeschoßausbau
KG 01006 EZ 1354
Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49
1030 Wien

Auftrag und Zweck

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft im SOLL-Zustand für bankinterne Zwecke im Zuge des Insolvenzverfahrens GZ 9S29/25s unter der Annahme des Rücktritts aller Käufer.

Qualitätsstichtag

01.11.2027

Datum des Gutachtens

04.09.2025

OTTO Immobilien GmbH
Riemergasse 8, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 512 77 77 • office@otto.at
HG Wien, FN 391810t • UID ATU67937799
Geschäftsführung
Dr. Eugen Otto, Martin Weinbrenner
Prokura
Martina Cerny MA
OTTO Immobilien ist exklusiver Partner
von Knight Frank LLP in Österreich.

Übersicht

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Liegenschaftsart | Zinshaus mit baugenehmigter Planung für Um-, Zu- und Dachgeschoßausbau | |
| Liegenschaftsadresse | KG 01006 EZ 1354 Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49 1030 Wien | |
| Baujahr | um 1870 (Dehio: 1860er-Jahre; Salzberg: Rennweg 72 – 1874; Rennweg 74 – 1867) | |
| Umfassende Sanierung | Aktuell im Umbau/Sanierung | |
| Eigentum | Alleineigentum | |
| Grundstücksgröße | 3.274 m ² | |
| Nutzfläche | Geschäftslokale | 289,82 m ² |
| | Altbauwohnungen | 4.434,92 m ² |
| | Wohnungen DG-Ausbau | 2.004,30 m ² |
| | Neubauwohnungen | 1.432,05 m ² |
| | In Summe 8.161,09 m² | |
| | zzgl. Freiflächen sowie 16 Einzelstellplätze und 29 Stellplätze in einem Parksystem | |
| Davon unbefristet vermietet | Geschäftslokale | 169,34 m ² |
| | Altbauwohnungen | 736,57 m ² |
| | In Summe 905,91 m² | |
| Qualitätsstichtag | 01.11.2027 | |
| Datum des Gutachtens | 04.09.2025 | |
| Umfang des Gutachtens | Das Gutachten, bestehend aus 53 Seiten, sowie Anhang ist in seiner Gesamtheit zu betrachten. | |
| besondere Bewertungsannahmen | Die Bewertung erfolgt im SOLL-Zustand der Liegenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Situation (Insolvenz des Bauträgers bzw. der Baufirma, Baustopp und bestehende bauliche Mängel) auf Basis der Annahme des Rücktritts aller Käufer. Des Weiteren wurden die aktuellen Informationen hinsichtlich Vermietungen vom 23.06.2025 der Bewertung zugrunde gelegt. Weitere Annahmen hins. Berücksichtigung der bereits erfolgten Verkäufe bzw. Unklarheiten hinsichtlich Bestandsverhältnisse sind auf den Seiten 29 sowie 30 ausgeführt. | |
| Verkehrswert im SOLL-Zustand (unter der Annahme des Rücktritts aller Käufer) | gerundet € 63.200.000,00 in Worten dreiundsechzig Millionen zweihunderttausend Euro | |

Inhalt

| | |
|--|------------------|
| <i>01 Allgemeines</i> | <i>4</i> |
| 01.01 Liegenschaft | 4 |
| 01.02 Auftrag und Zweck | 4 |
| 01.03 Befundaufnahme | 4 |
| 01.04 Bewertungsgrundlagen | 5 |
| 01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen | 5 |
| 01.06 Besondere Bewertungsannahmen | 6 |
| 01.07 Literatur | 6 |
| 01.08 Bestätigung der fachlichen Eignung und Stellung der Bewerter | 7 |
| 01.09 Unabhängigkeit | 7 |
| 01.10 Vertraulichkeit | 7 |
| 01.11 Haftung | 8 |
| 01.12 Urheberrecht, Weitergabe, Veröffentlichung | 8 |
| <i>02 Befund</i> | <i>9</i> |
| 02.01 Grundbuchsstand zum 04.07.2025 | 9 |
| 02.02 Rechte und Lasten | 12 |
| 02.03 Grundstück | 12 |
| 02.04 Lage und Infrastruktur | 16 |
| 02.05 Gebäude | 23 |
| 02.06 Bestandsverhältnisse | 29 |
| 02.07 Vermarktungsstand | 30 |
| 02.08 Verkehrsplanung & Standortentwicklung | 31 |
| 02.09 Markt- und Konkurrenzsituation | 33 |
| <i>03 Gutachten</i> | <i>41</i> |
| 03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung | 41 |
| 03.02 Bewertungsverfahren | 43 |
| 03.03 Beurteilung der Rechten und Lasten | 45 |
| 03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 45 |
| 03.05 Wertermittlung im SOLL-Zustand | 45 |
| 03.06 Besondere Bewertungsannahmen | 53 |
| 03.07 Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen | 53 |

01 Allgemeines

01.01 Liegenschaft

Adresse

KG 01006 EZ 1354

Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49

1030 Wien

Liegenschaftsart

Zinshaus mit baugenehmigter Planung für Um-, Zu- und Dachgeschoßausbau

01.02 Auftrag und Zweck

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft im SOLL-Zustand für bankinterne Zwecke im Zuge des Insolvenzverfahrens GZ 9S29/25s unter der Annahme des Rücktritts aller Käufer.

| | |
|----------------------------|--|
| Auftraggeberin | Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) Kaiserfeldgasse 5 8010 Graz |
| Eigentümerin | 1/1 Rennweg 72-74 Besitzgesellschaft mbH (FN 449322v) Friedrichstraße 7 1010 Wien |
| Bewertungsstichtag | 01.11.2027 |
| Datum des Auftrages | 13.09.2024 |

01.03 Befundaufnahme

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte seit der letzten Bewertung an zwei Terminen am 04.03.2025 und am 12.03.2025 durch:

- Anna Geher, BSc CIS ImmoZert MRICS (OTTO Immobilien GmbH)
- Daniel Waldl, MA BSc (OTTO Immobilien GmbH)

Weitere Projektbeteiligte, u.a.:

- Mag. Felix Reicht LL.M. (Raiffeisen-Landesbank Steiermark)
- Bmstr. Ing. Andreas Kallischek (SUBITO Projektmanagement GmbH)
- Bmstr. Ing. Dipl.-Ing. (FH) Robert Weber (Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger)
- Div. Sub-Sachverständige

Es wurden bzw. konnten nur jene Teile der Liegenschaft besichtigt werden, die im Gutachten angeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass sich jene Teile der Liegenschaft, die nicht besichtigt werden konnten, in vergleichbarem Zustand befinden, wie jene Teile, die besichtigt werden konnten und keine Einschränkung hinsichtlich der Verwertbarkeit besteht.

01.04 Bewertungsgrundlagen

Die an die gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. von ihnen erhobenen Unterlagen sind nachfolgend umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden den Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Der Bewertung werden diese Unterlagen zugrunde gelegt.

Von der Auftraggeberin übergebene Unterlagen und Informationen

- Unterlagen der Vorbewertungen (Stichtag 16.08.2021, Stichtag 30.03.2023, Stichtag 28.10.2024)
- Kundenkalkulation LNR
 - Kostenkalkulation, Verkaufserlös, Mieterlöse
 - Liquiditätsplanung
- Planwechsel-Unterlagen vom 12.04.2024
 - Auswechslungsplan vom 28.03.2024
 - MA37 - Bauansuchen/Planwechsel vom 28.03.2024
 - Baubeschreibung vom 28.03.2024
 - Energieausweis vom 03.04.2024
 - Ansuchen um Auswechslung vom 18.10.2022
 - Brandschutztechnische Stellungnahme vom 28.01.2024
 - Gutachten gem. § 63 Abs. 1 lit h BO bzw. § 8 Abs. 2 Z3 WKIG 1996 vom 28.03.2024
- Verwertungs-Unterlagen
 - Kaufanbote
 - Verwertungsliste
 - Preisliste
- Tabelle Unbefristete Flächen ab Projektbeginn (zugesendet am 19.11.2024)
- Ausmietungsnachweise
- Einreichplan vom 29.10.2020
- Ausführungsplan vom 24.05.2022

Von den Sachverständigen erhobene Unterlagen und Informationen

- Grundbuchsauszug, Abfragedatum 04.07.2025
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 7687, Beschluss vom 05.10.2006, Abfrage vom 07.07.2025
- Auszug aus der Digitalen Katastermappe, Abfrage vom 07.07.2025
- Auszug aus dem Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes, Abfragedatum 07.07.2025
- Erhebungen am Wiener Immobilienmarkt
- Stadtpläne
- Infrastruktur

01.05 Allgemeine Bewertungsannahmen

Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der analogen Anwendung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung, sowie unter Maßgabe aller im Befund angeführten Unterlagen, wertbeeinflussenden Merkmale, eigener Erhebungen und Feststellungen (z.B. im Zuge der Besichtigung der Liegenschaft) sowie anhand der aktuellen Marktsituation.

Im Falle von Änderungen der Grundlagen bleibt eine neuerliche Bewertung vorbehalten.

Unterlagen und Informationen von der Auftraggeberin

Das gegenständliche Gutachten basiert u.a. auf den von der Auftraggeberin übergebenen bzw. übermittelten Unterlagen. Die von der Auftraggeberin übergebenen bzw. übermittelten sowie die von den gefertigten Sachverständigen erhobenen Unterlagen und erteilten Informationen sind vollständig unter *01.04 Bewertungsgrundlagen* aufgelistet.

Die Auftraggeberin hat mit Annahme des Angebots bzw. Erteilung des Auftrags bestätigt, sämtliche für die Wertermittlung relevanten Unterlagen übergeben bzw. sämtliche Informationen erteilt zu haben und bestätigt, dass ihr darüber hinaus keine Unterlagen oder Informationen, die für die Bewertung relevant sind, bekannt sind.

Der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die übergebenen Unterlagen und erteilten Informationen zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus uneingeschränkt gültig sind. Sofern sich herausstellt, dass Angaben bzw. Informationen unvollständig und nicht korrekt sind, kann dies zu einem anderen Ergebnis in der Wertermittlung führen.

Sonstiges

Weiterführende Bewertungsgrundlagen bzw. -Annahmen werden unter *03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung* angeführt.

01.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt im SOLL- Zustand der Liegenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Situation (Insolvenz des Bauträgers bzw. der Baufirma, Baustopp und bestehende bauliche Mängel) auf Basis der Annahme des Rücktrittes aller Käufer. Des Weiteren wurden die aktuellen Informationen hinsichtlich Vermietungen vom 23.06.2025 der Bewertung zugrunde gelegt. Weitere Annahmen hins. Berücksichtigung der bereits erfolgten Verkäufe bzw. Unklarheiten hinsichtlich Bestandsverhältnisse sind auf den Seiten 29 sowie 30 ausgeführt.

01.07 Literatur

- Kothbauer / Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie, Wien
- Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bienert (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage 2005, Verlag Gabler, Wiesbaden
- BKI Baukosten Gebäude Neubau 2024, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- BKI Baukosten Gebäude Altbau 2020, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
- Studien der HypZert GmbH
- Fachzeitschriften: Der Sachverständige, Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung, Der Immobilienbewerter
- Salzberg Häuser-Kataster der Bundeshauptstadt Wien. Zusammengestellt auf Grund amtlicher Daten von J. Wolfgang Salzberg, Verlag von Moritz Perles 1927
- Bundesdenkmalamt: Dehio-Handbuch

- OTTO Immobilien GmbH: Wiener Wohnmarktbericht – Herbst 2024
- Exploreal/WKO: Erster Österreichischer Neubaubericht 2024
- Exploreal/WKO: Quartalsupdate 02/2024 - Erster Österreichischer Neubaubericht

In der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Bauordnung Wien
- Wiener Garagengesetz
- OIB Richtlinien, Österreichisches Institut für Bautechnik
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Austrian Standards
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3: Residualwertverfahren, Austrian Standards
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Austrian Standards

01.08 Bestätigung der fachlichen Eignung und Stellung der Bewerter

Hiermit wird bestätigt, dass die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen über entsprechende fachliche Qualifikationen und aktuelle und örtliche Marktkenntnisse sowie erforderliche Fertigkeiten und Sachverstand zur kompetenten Durchführung der Bewertung verfügen. Darüber hinaus wird bestätigt, dass diese Bewertung unabhängig und ausschließlich für die Auftraggeberin bzw. Adressaten des Gutachtens als externer Bewerter erstellt wurde.

01.09 Unabhängigkeit

Weder die OTTO Immobilien GmbH noch die gefertigten Sachverständigen halten eine wesentliche Verbindung zum oder eine Beteiligung am Gegenstand des Bewertungsauftrags oder der Auftraggeberin des Bewertungsauftrags.

01.10 Vertraulichkeit

Die OTTO Immobilien GmbH sowie die gefertigten Sachverständigen verpflichten sich, über alle Angelegenheiten, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für die Auftraggeberin bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass die Auftraggeberin sie von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegenstehen.

Die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen dürfen Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung der Auftraggeberin aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

01.11 Haftung

Die OTTO Immobilien GmbH bzw. die gefertigten Sachverständigen haften nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzungen der übernommenen Verpflichtungen.

Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigte von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere, kürzere, Verjährungsfristen festgesetzt sind.

Die Haftung der Auftragnehmerin ist – gleichviel aus welchem Rechtsgrund – im Inhalt und in der Höhe auf die bestehende Versicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung beschränkt.

Diese Versicherungssumme stellt jedenfalls den Höchstbetrag der von der OTTO Immobilien GmbH in jedem Schadensfall obliegenden Leistung dar, und zwar mit der Maßgabe, dass für jeden einzelnen Schadensfall bezüglich aller Folgen eines Verstoßes nur eine einmalige Leistung der Versicherungssumme in Frage kommt. Dies gilt insbesondere auch bei mehreren entschädigungspflichtigen Personen, auf die sich der Versicherungsschutz allenfalls erstreckt, oder erstrecken mag. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitlicher Verstoß, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Die Haftungsvereinbarung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als der Auftraggeberin begründet werden sollte, etwa weil Vertragsbeziehungen einen anderen Adressaten als die Auftraggeberin in ihren Schutzbereich einbeziehen; dies gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die Auftraggeberin mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, oder die an der Auftraggeberin mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind.

01.12 Urheberrecht, Weitergabe, Veröffentlichung

Das Gutachten wurde ausschließlich für die Auftraggeberin für den vereinbarten Zweck erstellt. Eine Weitergabe an Dritte oder eine Veröffentlichung des Gutachtens oder Teilen davon ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die OTTO Immobilien GmbH zulässig. Das Gutachten wurde nur für den vereinbarten Zweck erstellt und ist nicht für andere Zwecke geeignet.

Es wurde vereinbart, dass eine Weitergabe Kaufinteressenten im Zuge des Insolvenzverfahrens GZ 9S29/25s gestattet ist.

02 Befund

02.01 Grundbuchsstand zum 04.07.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße EINLAGEZAHL 1354
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 4648/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 1273/1 | GST-Fläche | 1533 | |
| | Bauf.(10) | 1404 | |
| | Bauf.(20) | 129 | Rennweg 72 Aspangstraße 47 |
| 1273/2 | Bauf.(10) | 833 | Rennweg 74 |
| 1273/12 | Bauf.(10) | 213 | |
| 1273/13 | Bauf.(10) | 468 | Aspangstraße 49 |
| 1273/14 | Bauf.(10) | 227 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 3274 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

4 a 1192/2019 Bauplatz (auf) Gste 1273/1 1273/2 1273/12 1273/13 1273/14

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Rennweg 72-74 Besitzgesellschaft mbH (FN 449322v)

ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010

a 5966/2016 IM RANG 3067/2016 Kaufvertrag 2016-04-06 Eigentumsrecht

g 10392/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-12-12

h 4035/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 24.2.2025

(Handelsgericht Wien - 9 S 29/25s)

***** C *****

14 a 261/2022 Pfandurkunde 2021-01-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 44.000.000,--

für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

15 b 3449/2023 6535/2023 Rangordnung für die beabsichtigte

Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002;

Treuhänder:

Rafael Gilkarov, LL.M. geb 1979-08-15 (Übertragung)

c 7445/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 10A

für Kathrin Koller geb 1993-09-20

d 7446/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 7B

für Dr. Manuel Zimmer geb 1971-09-11 und Dr. Tanja

Schwickert geb 1980-02-12

e 7447/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 12D

für Dipl.-Ing. Zuzana Valovicova geb 1970-04-28

f 7448/2023 8004/2024 IM RANG 6535/2023 Übertragung des Rechts

auf Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an

Wohnung Top 2B auf Johanna Schlossarek geb 2006-05-20

g 7449/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 15C

- für Dr. Gelareh Schardtmüller geb 1964-04-08 und
Dr. Michael Schardtmüller geb 1963-10-01
- h 7450/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 18D
für Michael Russold geb 1974-03-29
- j 7452/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 4B
für Dr. Heidrun Rosic geb 1983-08-16
- k 7543/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 14D
für Ing. Roman Seidl geb 1988-05-26
- l 7544/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 3B
für Laura Aliskanovic geb 1998-12-18
- m 7562/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 11A
für Tobias Salfellner geb 1993-08-13
- n 7830/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 11D
für Sina Rediet Zack geb 2004-12-28 und Diana Zack
geb 1970-03-10
- o 8175/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 6B
für Artem Syroechkovskiy geb 1967-10-31
- p 8573/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 17D
für Taehee Kim geb 1975-01-23
- q 8634/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Geschäftslokal 4C für Malzim TAIRI
geb 1983-04-19
- s 9533/2023 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 4D
für Shi Lei geb 1988-09-16
- t 596/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 9D
für Julia Gruber geb 1990-10-20
- u 597/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 8D
für Mag. (FH) Anna Vay geb 1983-09-15 und Fabricio Vay
geb 1986-03-26
- v 2034/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 25A
für Alexandra Manzini geb 1989-09-09
- w 2351/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 17C
für Liza Wettstein geb 2002-02-01
- x 2352/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 1A
für Gabriel Craciun geb 1999-02-07
- y 2353/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 6C
und KFZ-Stellplatz Nr. 3 für Maximilian Macho
geb 1992-05-02
- z 2427/2024 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Geschäftslokal Top 02C, Geschäftslokal
Top 03C je für Malzim TAIRI geb 1983-04-19
- aa 4969/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 13A
für Klaus Alex Knittelfelder geb 1991-11-27 und Susanne
Puller-Knittelfelder geb 1986-07-13
- ab 5186/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 14C
und KFZ-Abstellplatz Nr.4 für Alexander Katzenschläger
geb 1986-11-10
- ac 5372/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 16C
und KFZ-Stellplatz Nr. 17 für Mag. Ulrich Heitzlhofer
geb 1981-03-09 und Cathay Bi geb 1986-06-26
- ad 5373/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 9B

- für Mag. Alexander Noga geb 1985-03-01 und Mag. Simone Tanzer, BA geb 1988-08-05
- ae 6211/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 9C und KFZ-Stellplatz Nr. 5 für Dr. Richard Gabor Nagy geb 1987-10-16
 - af 6212/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 5C für Ijeoma Nwanneamaka Emenanjo geb 1978-12-21
 - ag 6374/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 5D für Jasmin Adriouich geb 1999-01-22
 - ah 6695/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 26C und KFZStellplatz Nr. 06 für Mag.phil. Katharina Fischer-See, geb 1992-08-10
 - ai 7084/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 19C und KFZ-Stellplatz Nr. 1 für Lisa Alappat BSc geb 1989-04-01 und Ing. Leo Alappat geb 1987-04-17
 - aj 7836/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an KFZ-Stellplatz Nr.18 für Dr. Gelareh Schardtmüller geb 1964-04-08 Dr. Michael Schardtmüller geb 1963-10-01
 - ak 8734/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 21D für Fabian Kendlbacher geb 1995-10-24
 - al 8866/2024 IM RANG 6535/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 13C Für Kseniya Zelianko geb 1996-02-11 und Tom Herman Louwagie geb 1995-04-12
- 20 a 10236/2024 Beschluss 2024-12-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.355,81
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 9.12.2024 für Gerhard Binder geb 1960-10-06 (70 E 5106/24t)
- 21 a 10848/2024 Beschluss 2024-12-20
 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.800,--
 samt Zinsen und Kosten lt Beschluss vom 20.12.2024,
 Antragskosten EUR 1.019,50
 für Philipp Drexler geb 1963-05-03
 (70 E 5304/24k)
- 22 a 1348/2025 Beschluss 2025-02-17
 PFANDRECHT vollstr. EUR 41.235,31
 samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 17.2.2025,
 Antragskosten EUR 2.076,90
 für Bettina Hammer-Ujhelyi Rennweg 72, 1030 Wien, als
 Inhaberin: diesels - die bar im dritten
 (70 E 759/25d)

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

Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster¹ eingetragen.

Die gelb hinterlegten Laufnummern sind seit der Letztbewertung hinzugekommen.

1 Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes;

Quelle: <https://www.bev.gv.at/Services/Dienstleistungen/Glossar-Woerterbuch/Grenzkataster.html>, Stand Bewertungsstichtag

02.02 Rechte und Lasten

A-Blatt (Gutsbestandsblatt)

Im A2-Blatt (Gutsbestandsblatt) ist eine Bauplatzerklärung vermerkt.

C-Blatt (Lastenblatt)

Im C-Blatt (Lastenblatt) ist ein Pfandrecht zugunsten der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s) in Höhe von EUR 44.000.000.– eingetragen.

Zudem wurde an 35 WE-Objekten die Einräumung von Wohnungseigentum zugesichert. Gegenüber der Letztbewertung sind also drei Anmerkungen bezüglich des Erwerbs einer WE-Einheit hinzugekommen (aj – Stellplatz 18, ak – Top 21D, al – Top 13C) und zwei gelöscht worden (i – Stellplatz 2, r – Top 2D).

Das Pfandrecht per Sicherstellungsauftrag vom 15.02.2024 ein Pfandrecht zugunsten der Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokurator, in Höhe von EUR 205.086,29 ist nicht mehr vermerkt, jedoch drei Pfandrechte zugunsten von Privatpersonen in Höhe von EUR 46.491,12.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

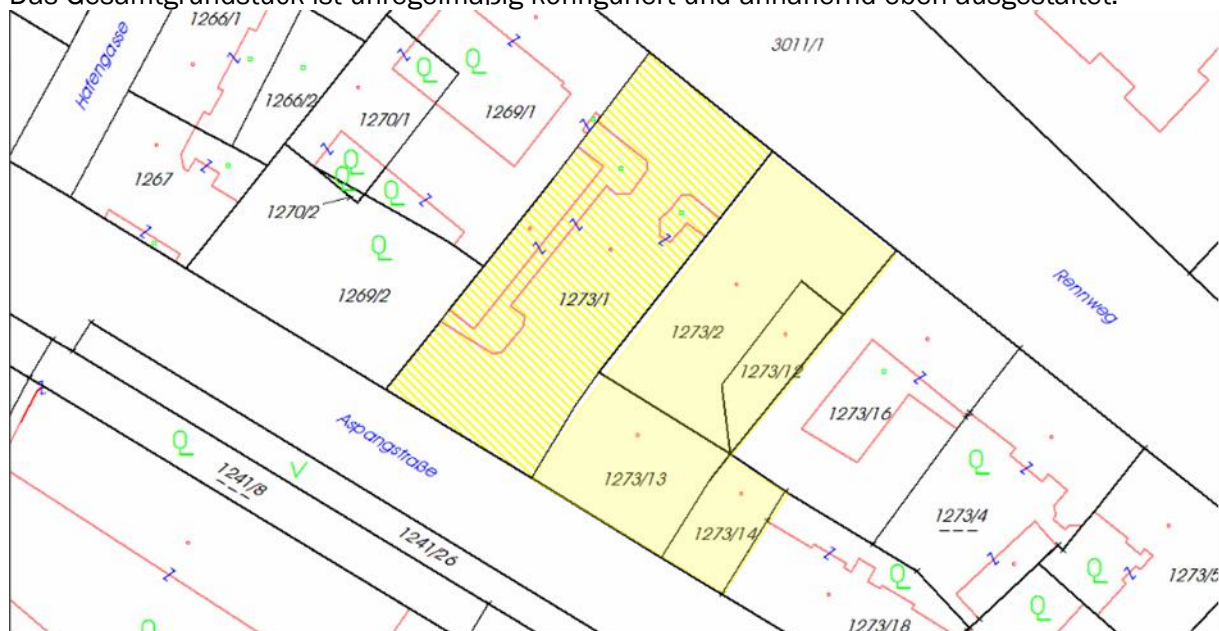
Gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Denkmalverzeichnis² des Bundesdenkmalamtes angeführt. Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten sind nicht bekannt

02.03 Grundstück

Beschreibung

Die Liegenschaft inneliegend in der Einlagezahl 1354 der Katastralgemeinde 01006 (Landstraße), Bezirksgericht Innere Stadt Wien besteht aus den Grundstücken 1273/1, 1273/2, 1273/12, 1273/13, 1273/14 und hat ein verbüchertes Gesamtausmaß von 3.274 m² Grundstücksfläche. Nachmessungen der Grundstücksflächenausmaße wurden von den Sachverständigen nicht vorgenommen. Die Sachverständigen werden das im Grundbuch eingetragene Flächenausmaß in die Gutachtenserstellung einfließen lassen.

Das Gesamtgrundstück ist unregelmäßig konfiguriert und annähernd eben ausgestaltet.

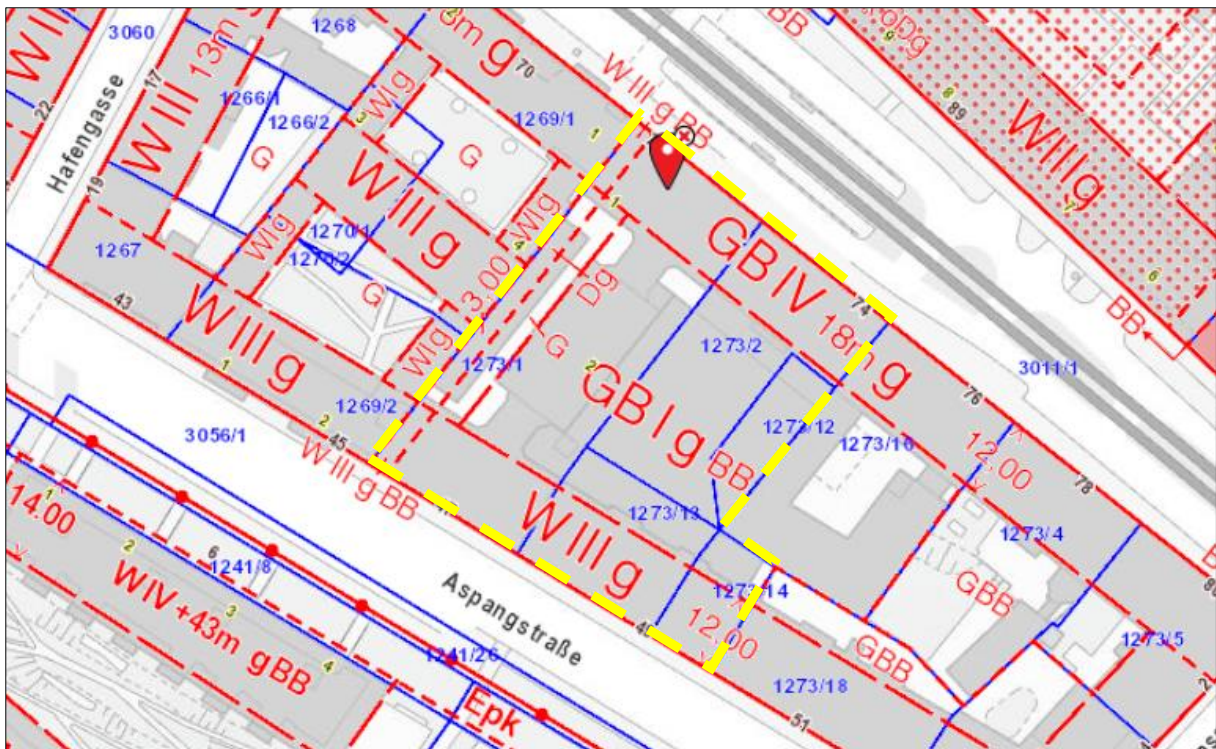


Auszug aus der digitalen Katastralmappe³; gegenständliches Grundstück gelb hinterlegt

² Quelle: Liste „unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz“, vom 16.09.2024

³ Quelle: immounited.com, Abfrage vom 16.09.2024

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bebauungsbestimmungen



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 76874, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

| | | |
|-----------|----------------------------|---|
| GB | gemischtes Baugebiet | Hier dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. ⁵ |
| W | Wohngebiet | In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind. ⁶ |
| G | gärtnerische Ausgestaltung | Die Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und |

⁴ Quelle: wien.gv.at

⁵ Quelle: § 6 Abs 8 Bauordnung Wien

⁶ Quelle: § 6 Abs 6 Bauordnung Wien

| | | |
|--------------|-----------------------|---|
| | | nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m ² Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I. ⁷ |
| I | Bauklasse 1 | Die zulässige Gebäudehöhe ist hier mit mindestens 2,5, höchstens 9 m vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe kann durch einen zu geringen Abstand zur gegenüberliegenden Fluchtlinie gemäß §75 (4) der Bauordnung für Wien bzw. durch zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplan eingeschränkt werden. ⁸ |
| III | Bauklasse 3 | Die zulässige Gebäudehöhe ist hier mit mindestens 9, höchstens 16 m vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe kann durch einen zu geringen Abstand zur gegenüberliegenden Fluchtlinie gemäß §75 (4) der Bauordnung für Wien bzw. durch zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplan eingeschränkt werden. ⁹ |
| IV | Bauklasse 4 | Die zulässige Gebäudehöhe ist hier mit mindestens 12, höchstens 21 m vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe kann durch einen zu geringen Abstand zur gegenüberliegenden Fluchtlinie gemäß §75 (4) der Bauordnung für Wien bzw. durch zusätzliche Kennzeichnung im Bebauungsplan eingeschränkt werden. ¹⁰ |
| g | geschlossene Bauweise | In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt. ¹¹ |
| Dg | Durchgänge | Laut Bebauungsplan kann die Anordnung zur Schaffung von Laubengängen (Lg), Arkaden (Ak), Durchfahrten (Df) und Durchgängen (Dg) getroffen werden. Solche Flächen müssen aber nicht öffentlich zugänglich sein. |
| 12.00 | Trakttiefe | Die Trakttiefe beträgt 12,00 Meter. |
| BB2 | Besondere Bestimmung | Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Flächen maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen. ¹² |
| BB10 | Besondere Bestimmung | Die Dächer der Gebäude, die auf den mit BB10 bezeichneten Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte, begehbare Flachdächer auszuführen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig. ¹³ |

⁷ Quelle: § 79 Abs 6-7 Bauordnung Wien

⁸ Quelle: § 75 Abs 2 Bauordnung Wien

⁹ Quelle: § 75 Abs 2 Bauordnung Wien

¹⁰ Quelle: § 75 Abs 2 Bauordnung Wien

¹¹ Quelle: § 76 Abs 8 Bauordnung Wien

¹² Quelle: Text zum Plandokument 7687

¹³ Quelle: Text zum Plandokument 7687

| | | |
|-------------|----------------------|---|
| BB19 | Besondere Bestimmung | Auf den mit BB19 bezeichneten Grundflächen ist in der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche ein Durchgang mit einer lichten Breite von 3,0 m und einer lichten Höhe von 3,0 m freizuhalten. ¹⁴ |
|-------------|----------------------|---|

Für das gesamte Plangebiet des Plandokuments 7687 gelten ohne eigene Kennzeichnung im Plan nachfolgende Bestimmungen.

Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.

Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Fronten der Gebäude ist untersagt.

Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude bis zu einer bebauten Fläche von maximal 15 m² errichtet werden. Die Dächer der Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktionen handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind für alle Flächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung (G) vorgeschrieben wird, bei unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen zu treffen, um das Pflanzen von Bäumen zu sichern.

Im gesamten Plangebiet ist an allen öffentlichen Verkehrsflächen, die weniger als 16,0 m Baulinienabstand aufweisen, die Errichtung von Erkern, und vorragenden Loggien an der Baulinie untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten unter 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten von über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Auf den als Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien ausgewiesenen Grundflächen ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind.

Altlasten

Zur Vollständigkeit wurde eine aktuelle Abfrage des Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes¹⁵ (Online-Abfrage vom 07.07.2025) durchgeführt. Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes eingetragen.

Aufschließung

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufgeschlossen.

¹⁴ Quelle: Text zum Plandokument 7687

¹⁵ Erläuterungen: Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten.

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden. Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>, Stand 07.07.2025

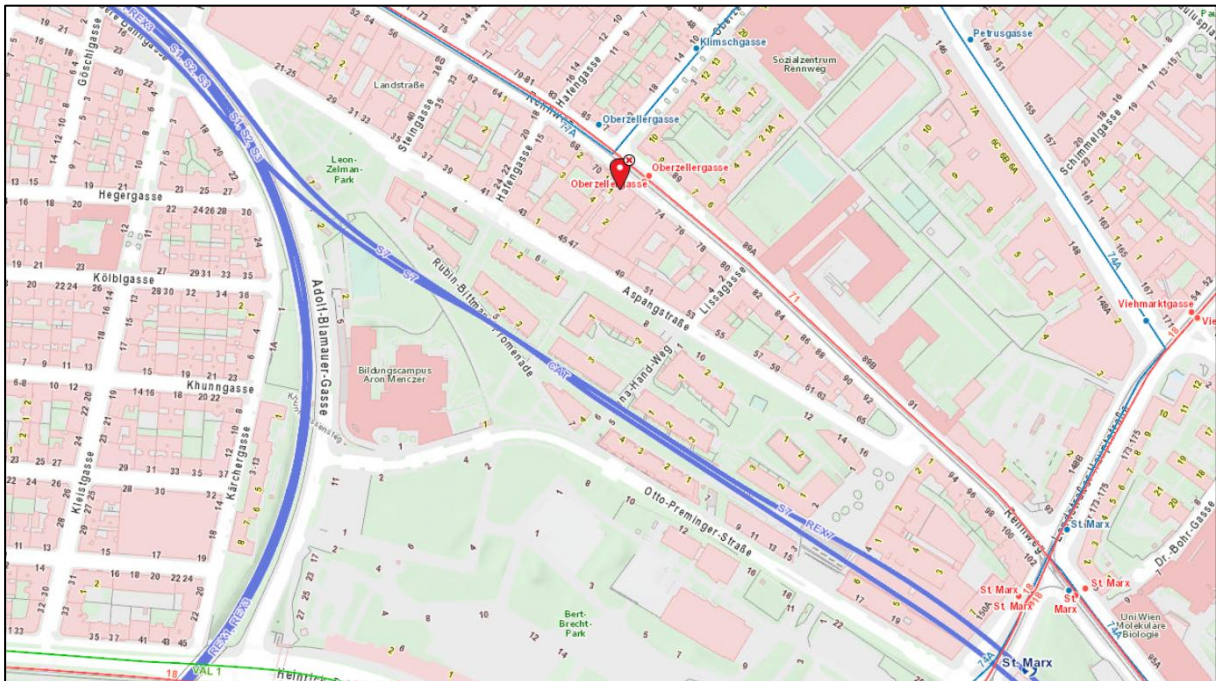
02.04 Lage und Infrastruktur

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im 3. Bezirk (Landstraße), welcher rund 98.398 Einwohner auf einer Fläche von rund 7,4 Quadratkilometern¹⁶ beheimatet.



Mikrolage



Stadtplan¹⁷

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich am Rennweg und in der Aspangstraße zwischen Hafengasse und Lissagasse auf Höhe der Oberzellergasse.

¹⁶ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

¹⁷ Quelle: Wien.gv.at/stadtplan, online-Abfrage vom 07.07.2025

Umgebungsverbauung



Vogelperspektive (Südansicht)¹⁸, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen



Vogelperspektive (Nordansicht)¹⁹, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

Die Bebauung der direkten Umgebung bilden hauptsächlich Wohnliegenschaften, die am Rennweg überwiegend in der Gründerzeit in Blockrandbebauung errichtet wurden. Die direkte Umgebung auf der Aspangstraße bilden hauptsächlich Neubau-Wohngebäude, die im Rahmen eines Stadtentwicklungsprojektes entstanden sind (Aspang-Gründe). Bei der S-Bahn-Station St. Marx entsteht ein Stadtentwicklungsprojekt mit „Village im Dritten“.

¹⁸ Quelle: maps.google.com, online-Abfrage vom 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

¹⁹ Quelle: maps.google.com, online-Abfrage vom 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

Öffentlicher Personennahverkehr

| <i>Station</i> | <i>Linie</i> | <i>Entfernung</i> |
|----------------------------|--|-------------------|
| Oberzellergasse | Straßenbahnlinie 71 Stadtbuslinie N71 | 10 m |
| Rennweg | S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4, S7 Weitere Bahnlinien CJX9, R, REX Straßenbahnlinien 1, 71, O Stadtbuslinien 77A, N71 | 350 m |
| St. Marx | S-Bahn-Linien S2, S7 Straßenbahnlinien 18, 71 Stadtbuslinie 74A, N71 | 500 m |
| Kardinal-Nagl-Platz | U-Bahn-Linie U3 | 750 m |

Individualverkehr

Über den Rennweg ist die Innenstadt (Schwarzenbergplatz) innerhalb von 9 Minuten erreichbar. Die Liegenschaft ist von der A23 (Südosttangente) innerhalb von 5 Minuten, über Erdberg von der A4 (Ostautobahn) innerhalb von 7 Minuten erreichbar. Die A22 (Donauuferautobahn) ist innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

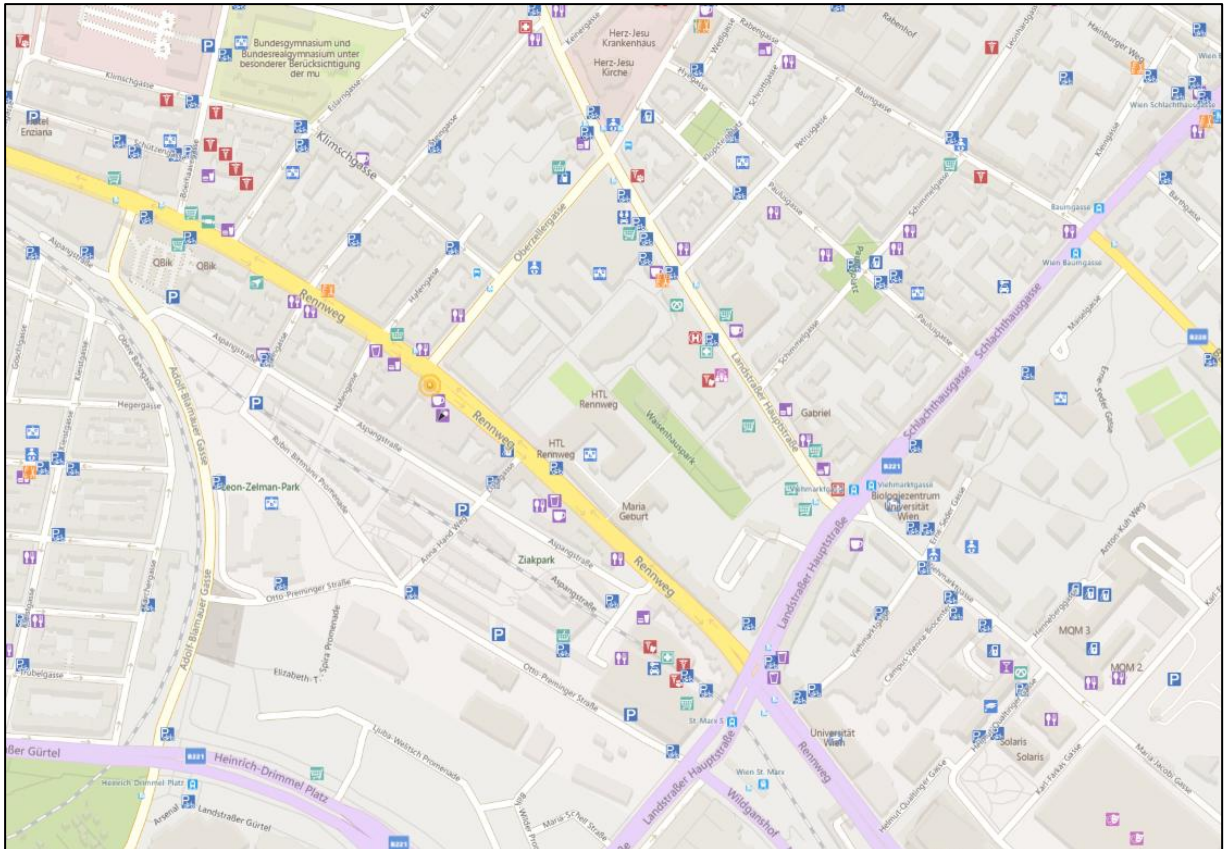
Stellplatzsituation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer Kurzparkzone, in der eine maximale kostenpflichtige Parkdauer von 2 Stunden in der Zeit von Montag bis Freitag 9 bis 22 Uhr erlaubt ist.

Auf der Nordseite (Rennweg) sind aufgrund der ÖPNV-Station vergleichsweise wenige Stellplätze vorhanden. Auf der Südseite (Aspangstraße) sind jedoch ausreichend Parkplätze vorhanden.

Die nächstgelegenen Parkgaragen sind die P+R-Anlage Rennweg bei der Station St. Marx (ohne Überdachung), die Parkgarage Mohsgasse (mit Überdachung) und die Garage bei der Klinik Landstraße (mit Überdachung).

Sonstiges infrastrukturelles Angebot



Plan mit Infrastruktureinrichtungen²⁰

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Bildung & Kinderbetreuung | Zahnarzt |
| Musikschule | Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen |
| Fahrschule | Apotheke |
| Kindergarten/Kinderbetreuung | Tierarzt |
| Universitaet/Kolleg | Rettungsdienst |
| Kindergarten/Kinderbetreuung | Sonstiges |
| Schule | Rechtsanwalt |
| Bibliothek | Friseur |
| Unterhaltung & Kultur | Polizeiwache |
| Kasino | Post |
| Kulturzentrum | Bank |
| Kino | Mobilität |
| Gemeinschaftszentrum | Fahrradabstellanlage |
| Disco | Fahrzeugverleih |
| Planetarium | Car-Sharing |
| Theater | Autowaschanlage |
| Museum | E-Tankstelle |
| Zoo | Tankstelle |
| Freizeitpark | Taxistandplatz |
| Gastronomie | Parkplatz / Parkgarage |
| Pub | Nahversorgung |
| Cafe | Baeckerei |
| Bar | Drogerie |
| Fast-Food/Imbiss | Süßwaren |
| Eissalon | Fleischerei |
| Restaurant | Gemischtwaren |
| Gesundheit | Konditorei |
| Krankenhaus | Supermarkt |
| Arzt | |

Legende Infrastruktureinrichtungen²¹

²⁰ Quelle: www.immounited.com, online-Abfrage vom 07.07.2025

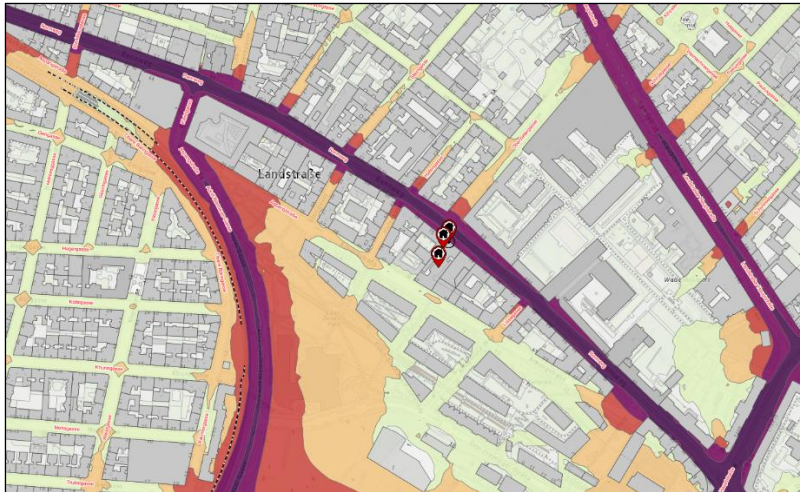
²¹ Quelle: www.immounited.com

Lärmimmission

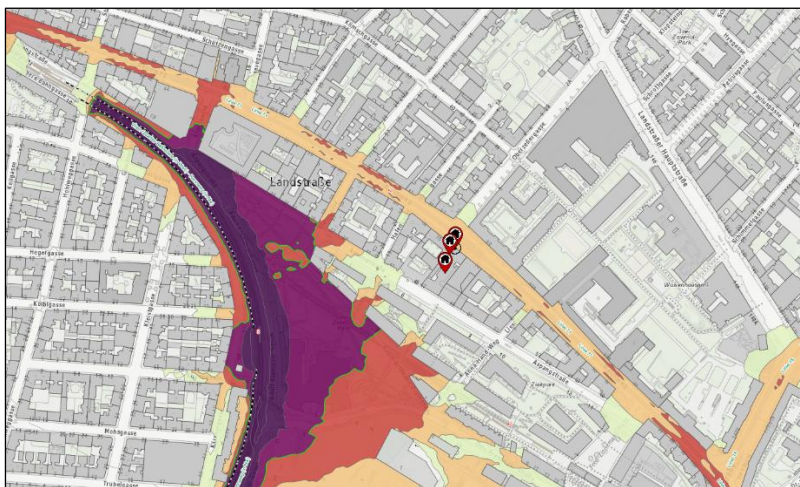
Laut Abfrage im Lärmimmissionskataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ist weder eine Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr noch durch Industrieanlagen gegeben (24-Stunden-Durchschnitt, 4m).

Laut Lärmimmissionskataster ist am Rennweg sowohl durch Straßen-, als auch Schienenverkehr ein erheblicher Lärmpegel von über 75 bzw. zwischen 60 und 65 dB gegeben. An der Aspangstraße wird eine geringere Lärmbelastung durch Straßenverkehr zwischen 55 und 60 dB gemessen. (24-Stunden-Durchschnitt, 4 m).

| | |
|--|--|
| | 55 bis 60 dB; Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs. |
| | 60 bis 65 dB; Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen. Kann psychische Reaktionen, z.B. Stress und Gereiztheit auslösen. |
| | 65 bis 70 dB; Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro. Das Risiko für Herz- und Kreislauferkrankungen erhöht sich bei Dauerbelastung. |
| | 70 bis 75 dB; Entspricht einem Staubsauger in 1m Entfernung. |
| | ab 75 dB; Entspricht starkem Straßenverkehr. Lärm in dieser Lautstärke kann die Gesundheit belasten. |



Lärmkarte Straßenverkehr²²



Lärmkarte Schienenverkehr²³

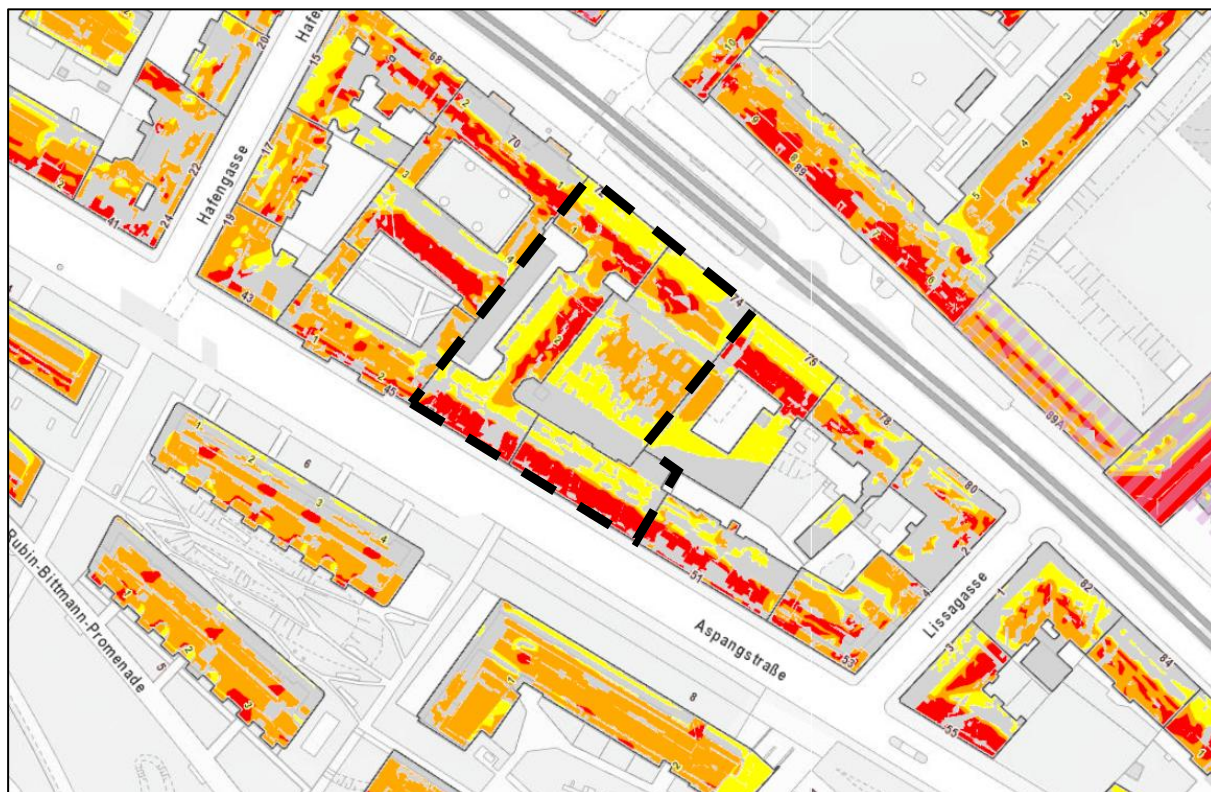
²² Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

²³ Quelle: maps.laerminfo.at, online-Abfrage vom 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

Solarpotenzial²⁴

Die Dachflächen weisen gemäß Solarpotenzialkataster der Stadt Wien erhebliche Potenziale für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf. Sehr gut geeignet sind 844 m², gut geeignet 891 m² und mittel geeignet 1.369 m². Insgesamt wird die potenzielle Anlagenleistung auf 111 kWp geschätzt.

In der untenstehenden Darstellung sind die Potenziale markiert - Rot steht für sehr gute Eignung (>1250 kWh/m²a), Orange für gute Eignung (900-1250 kWh/m²a) und Gelb für Mittlere Eignung (600-900 kWh/m²a). Graue Dachflächen sind schlecht geeignet.

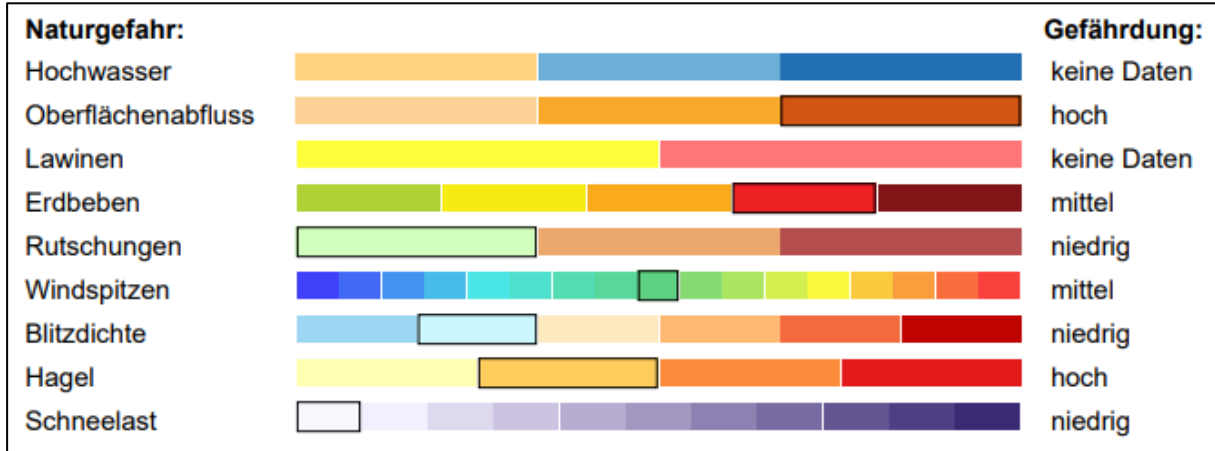


Solarpotenzialflächen, Kennzeichnung der Liegenschaft durch die Sachverständigen

²⁴ Quelle: <https://www.wien.gv.at/umweltgut/public/grafik.aspx?bookmark=2AOCRsQnDEZGsYxEuX3yQznC-cs6-crOsX3Z-cJ1b3VCe8VZZP2o-cKSUyDCj9L6uS8mPcxuMUiqGZi4MR2OtT6Z0YAnvXpmj10YyVndEuTK7WJ3bHJDrMdo-c9hsyAA6LuD-cuYgJUD8-b>, online-abgerufen am 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

Naturgefahren

Laut Abfrage im Hochwasserkataster der HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria²⁵ liegt die Liegenschaft außerhalb der Hochwasserrisikozonen.



| Naturgefahr | Gefährdung | Erklärung |
|--------------------|------------|---|
| Oberflächenabfluss | | > 50 cm Wassertiefe |
| Erdbeben | | Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden |
| Rutschungen | | Keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen |
| Windspitzen | | 110 – 119 km/h |
| Blitzdichte | | ≥ 1,0 – 2,0 Blitzeinschläge/ km ² / Jahr |
| Hagel | | > 3cm - ≤ 4cm |
| Schneelast | | ≤ 1,0 kN/m ² |

Standortklassifizierung

| | ++ | + | | - | - |
|---|----|---|---|---|---|
| Überregionale Anbindung | X | | | | |
| Erreichbarkeit für Individualverkehr | X | | | | |
| Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel | | X | | | |
| Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund | | | X | | |
| Infrastruktur | | X | | | |
| Nähe zum Stadtzentrum | | X | | | |
| Standortimage | | X | | | |
| Eignung für Wohnzwecke | | X | | | |

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist für Wohnzwecke als überdurchschnittlich anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine subjektive Lage-Einschätzung der Sachverständigen handelt, die nicht mit einer qualifizierten Auswertung gleichzusetzen ist.

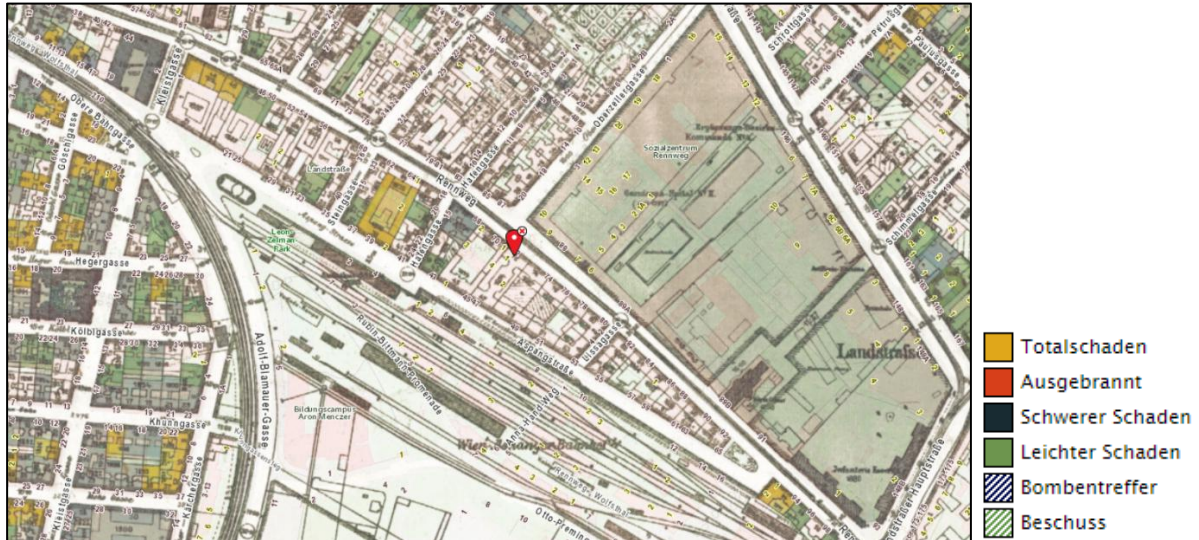
²⁵ Quelle: hora.gv.at, online-Abfrage vom 07.07.2025, unverändert zum Vorgutachten

02.05 Gebäude

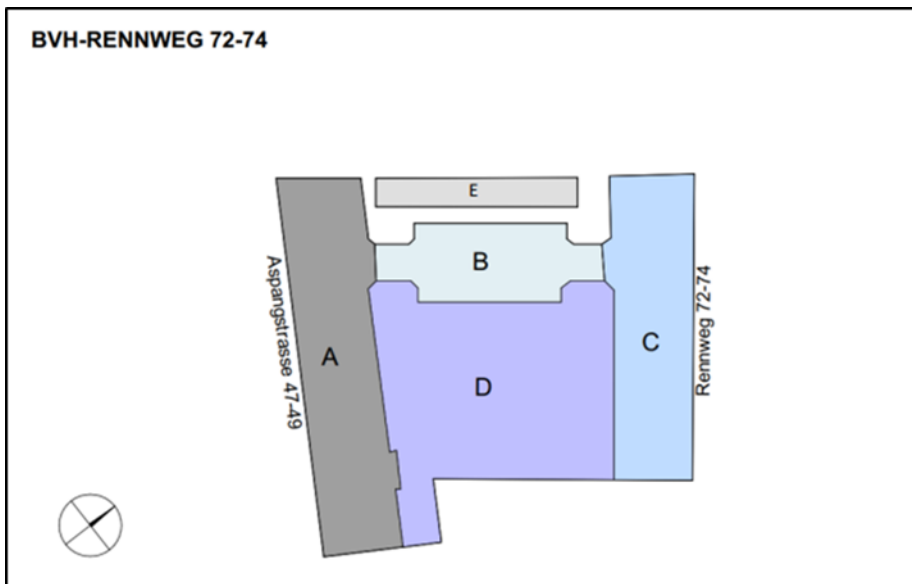
Kriegssachschädenplan um 1946²⁶

Der "Kriegssachschädenplan" verzeichnet Schäden an Gebäuden, die um 1946 vom Wiener Stadtbauamt erhoben wurden. Nach Erhebungen des Stadtbauamtes wurden insgesamt 46.862 Gebäude durch Kriegshandlungen beschädigt. Das waren 41 Prozent des Gesamtbestandes. Dabei ging mit 86.875 Wohnungen rund ein Achtel des Gesamtbestandes verloren.

Für die gegenständliche Liegenschaft hatten die Kriegshandlungen (siehe nachfolgende Grafik) im Gegensatz zu zahlreichen Liegenschaften westlich davon keine Schäden zur Folge.



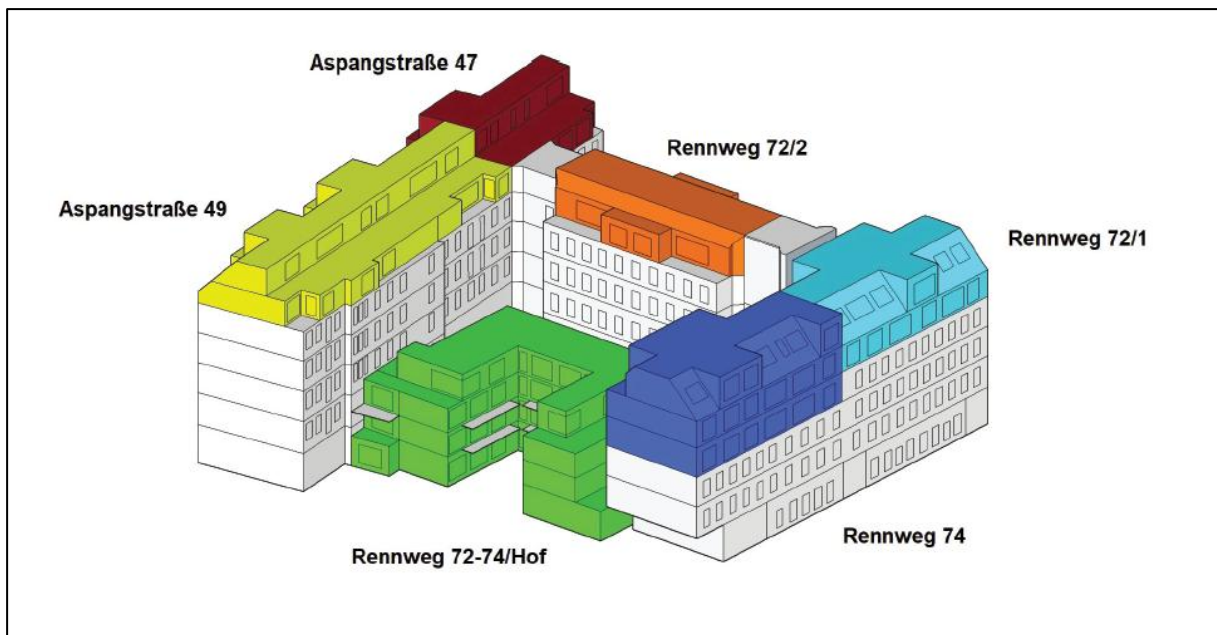
Allgemein



Die gegenständlichen Gebäude wurden um 1870 errichtet und bestehen aus zwei Gebäudeteilen (Rennweg 72-74 und Aspangstraße 47-49), die jeweils ein Erdgeschoß, 2-3 Obergeschoße, teilweise ein Dachgeschoß und 1 Untergeschoß aufweisen. Im Erdgeschoß (auf Seite des Rennweges) befinden sich 4 Geschäftslokale.

²⁶ Quelle: <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/kriegssachschaden.html>

Projektentwicklung



Visualisierung der hinzugefügten Bauteile²⁷

Geplant ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes, sowie eine Aufstockung und Dachgeschoßausbau und die Errichtung eines Neubaus im Innenhof. Das Innenhofgebäude soll 3 Geschosse aufweisen. Die Bestandsgebäude werden um ein bis zwei Dachgeschoße erweitert. Ebenso werden Balkone und (Dach-)Terrassen angebaut. Die vorliegende Planung wurde mit Bescheid vom 23.11.2018 genehmigt. Den Sachverständigen wurde ein Ausführungsplan vom 14.03.2023 übermittelt. Weiters liegt den Sachverständigen ein (nach Informationen der Sachverständigen nicht-baubewilligter) Auswechslungsplan vom 28.03.2024 vor, der ursprüngliche Einreichplan vom 29.10.2020 und ein weiterer Ausführungsplan vom 24.05.2022. Demnach wurde das Projekt mehrfach umgeplant und die Bezeichnungen der Gebäudeteile und Topnummern adaptiert. In weiter Folge bezieht sich die Bewertung auf den Ausführungsplan vom 14.03.2023, da nach Informationen der Sachverständigen zum Stichtag dieser Plan den letzten bewilligten Stand der Planung abbildet.



Rendering Innenhofansichten²⁸

²⁷ Quelle: Energieausweis vom 03.04.2024

²⁸ Quelle: LNR.at



Rendering Ansicht Rennweg²⁹



Rendering Vogelperspektive Rennweg³⁰

Die Eigentümerin der Liegenschaft bzw. die Geschäftsführung der Eigentümergesellschaft zeigte sich im Zuge der Befundung nicht kooperativ und demnach fand die Besichtigung im Zuge einer gerichtlichen Beweissicherung am 28.10.2024 und 18.11.2024 statt, jedoch konnten bei diesen

²⁹ Quelle: LNR.at

³⁰ Quelle: LNR.at

Terminen nur kleinere Teilbereiche besichtigt werden, da wesentliche Bereiche des Bauprojekts verschlossen waren.

Im Zuge des Insolvenzverfahrens wurde die Liegenschaft am 04.03.2025 in Besitz des Masseverwalters genommen. Dabei wurde es erstmals möglich an diesem Tag und bei der Folgebegehung am , die Liegenschaft in ihrer Gesamtheit zu betreten und zu beurteilen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Den Sachverständigen wurde eine Muster-Bau- und Ausstattungsbeschreibung von der LNR Development GmbH übergeben. Folgende Ausstattung ist für die geplante Sanierung und Dachgeschoßaus- und Zubaus geplant. Die Ausstattung kann im Zuge der Fertigstellung, da diese nicht durch die LNR Development GmbH durchgeführt werden wird, abweichen. Der Bewertung wird eine der Lage angemessene gehobene Ausstattung unter Verwendung zeitgemäßer Materialien zugrunde gelegt.

| | |
|--------------------------------|--|
| Dach | hinterlüftetes Dach mit Stahlrahmenkonstruktion |
| Fassade | Vollwärmeschutzfassade verputzt |
| Fenster und Balkontüren | Holz/Alu-Fenster mit 3fach Verglasung; Dachfenster Kunststofffenster mit 3fach Verglasung |
| Türen | Wohnungseingangstüren: Doppelfalztür (Einleimer Hartholz, Stahl einlage, Wärmedämmung, Dampfsperre) mit Holz zarge Wohnungsinntüren Holz Türen mit Röhrenspankern, raumbündige Stahlzarge; Schiebetüren Einbau versenkbar aus Holz mit Röhrenspankern |
| Fußböden | innerhalb der Wohnungen Parkett inkl. Holzsockelleisten (Weitzer) bzw. Feinsteinzeug mit Alu-Randabschlussleisten in Nassräumen; im Stiegenhaus Zementfliesen in Altbau-Optik |
| Wandverkleidung | Halbdispersionsfarbe; in Nassräumen Feinsteinzeug |
| Aufzug | Stahl/Glas-Konstruktion, Firma Nibra; Tragkraft 630 kg / 8 Personen; Kabinengröße 1100/1400/2200 mm; vierteilige zentral öffnende Teleskopschiebetüren; Steuerung ohne Schlüsselsperre; Haltestellen in allen Geschoßen |
| Heizung | Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung und Raumthermostat je Raum |
| Warmwasseraufbereitung | Wärmepumpe mit Speicher |

Nutzflächen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt im SOLL-Zustand laut Plänen über folgende Nutzflächen. Die Nutzflächenangaben in der übergebenen Projektkalkulation entsprechen nicht zur Gänze den Nutzflächen in den unterschiedlichen Planständen. In folgender Nutzflächenaufstellung werden die Flächen der Projektkalkulation und den Planständen von 2023 und 2024 gegenübergestellt. Basis der Bewertung bilden die Nutzflächen lt. Auswechslungsplan vom 14.03.2023.

Aufgeteilt auf die Nutzungsarten ergeben sich folgende Nutzflächen (Basis: Auswechslungsplan vom 14.03.2023 und aktueller Stand der verbücherten Verkäufe zum Stichtag):

| Nutzung | Bestandsverhältnis | Nutzfläche [m²] | Loggia [m²] | Balkon [m²] | Terrasse [m²] | Garten [m²] | gew. Nutzfläche [m²] |
|------------------------|--------------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| Geschäftslokal | leer | 52,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,95 |
| Altbauwohnung | leer | 2.047,05 | 0,00 | 47,70 | 0,00 | 0,00 | 2.061,36 |
| DG-Ausbau | leer | 1.810,19 | 0,00 | 28,86 | 353,97 | 0,00 | 1.925,04 |
| Neubau | leer | 991,36 | 0,00 | 30,31 | 414,22 | 221,73 | 1.146,89 |
| Geschäftslokal | unbefristet | 236,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 236,87 |
| Altbauwohnung | unbefristet | 736,57 | 0,00 | 31,55 | 0,00 | 0,00 | 746,04 |
| Altbauwohnung | VERKAUFT | 1.651,30 | 0,00 | 123,18 | 64,19 | 0,00 | 1.707,51 |
| DG-Ausbau | VERKAUFT | 194,11 | 0,00 | 0,00 | 40,91 | 0,00 | 206,38 |
| Neubau | VERKAUFT | 440,69 | 8,54 | 45,35 | 15,71 | 133,14 | 476,59 |
| | | 8.161,09 | 8,54 | 306,95 | 889,00 | 354,87 | 8.559,63 |
| Stellplätze Parksystem | leer | 27,00 | | | | | |
| Einzelstellplätze | leer | 11,00 | | | | | |
| Stellplätze Parksystem | VERKAUFT | 2,00 | | | | | |
| Einzelstellplätze | VERKAUFT | 5,00 | | | | | |

Um die Abweichungen der Planstände darzustellen, wurden die Gesamtnutzflächen der Stockwerke gegenübergestellt (gelb markiert: Nutzfläche ungewichtet, grün markiert: Nutzfläche inkl. anteiliger Außenflächen):

| Bauteil | Stock | Plan '23 Nutzfläche [m²] | Plan '23 gew. Nutzfläche [m²] | LNR Topo Nutzfläche [m²] | LNR Topo gew. Nutzfläche [m²] | Plan '24 Nutzfläche [m²] | Plan '24 gew. Nutzfläche [m²] |
|---------|-------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| A | EG | 520,04 | 522,73 | 516,62 | 519,55 | 523,99 | 529,34 |
| A | 1.OG | 560,40 | 575,57 | 562,30 | 577,98 | 563,25 | 581,21 |
| A | 2.OG | 566,16 | 571,93 | 566,19 | 571,39 | 585,03 | 594,88 |
| A | 3.OG | 567,65 | 573,45 | 692,26 | 696,35 | 571,11 | 580,96 |
| A | 1.DG | 616,62 | 622,69 | 905,80 | 991,22 | 616,62 | 622,69 |
| A | 2.DG | 283,67 | 363,02 | 0,00 | 0,00 | 293,54 | 378,67 |
| | | 3.114,54 | 3.229,40 | 3.243,17 | 3.356,47 | 3.153,54 | 3.287,73 |

| Bauteil | Stock | Nutzfläche | Nutzfläche | Nutzfläche | Nutzfläche | Nutzfläche | Nutzfläche |
|---------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| B | EG | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 275,25 | 275,25 |
| B | 1.OG | 258,22 | 280,38 | 260,20 | 282,36 | 258,96 | 281,12 |
| B | 2.OG | 268,62 | 281,22 | 268,62 | 281,22 | 267,66 | 280,26 |
| B | 3.OG | 268,62 | 281,22 | 268,62 | 281,22 | 268,22 | 280,82 |
| B | DG | 224,22 | 243,36 | 224,22 | 243,37 | 224,22 | 243,36 |
| | | 1.019,68 | 1.086,18 | 1.021,66 | 1.088,17 | 1.294,31 | 1.360,81 |

| Bauteil | Stock | Plan '23 Nutzfläche [m ²] | Plan '23 gew. Nutzfläche [m ²] | LNR Topo Nutzfläche [m ²] | LNR Topo gew. Nutzfläche [m ²] | Plan '24 Nutzfläche [m ²] | Plan '24 gew. Nutzfläche [m ²] |
|---------|-------|--|---|--|---|--|---|
| C | EG | 289,82 | 289,82 | 0,00 | 0,00 | 286,75 | 286,75 |
| C | 1.OG | 471,21 | 476,74 | 484,14 | 486,64 | 467,23 | 475,29 |
| C | 2.OG | 461,04 | 467,70 | 473,26 | 475,84 | 462,56 | 470,63 |
| C | 3.OG | 492,96 | 501,91 | 494,50 | 504,66 | 478,20 | 488,74 |
| C | 1.DG | 483,79 | 500,52 | 484,86 | 502,24 | 468,26 | 483,43 |
| C | 2.DG | 396,00 | 415,88 | 388,51 | 408,59 | 396,00 | 415,88 |
| | | 2.594,82 | 2.652,56 | 2.325,27 | 2.377,97 | 2.559,00 | 2.620,72 |

| Bauteil | Stock | Plan '23 Nutzfläche [m ²] | Plan '23 gew. Nutzfläche [m ²] | LNR Topo Nutzfläche [m ²] | LNR Topo gew. Nutzfläche [m ²] | Plan '24 Nutzfläche [m ²] | Plan '24 gew. Nutzfläche [m ²] |
|---------|---------|--|---|--|---|--|---|
| D | EG | 351,23 | 414,82 | 350,61 | 372,06 | 471,31 | 515,44 |
| D | 1.OG | 324,19 | 338,98 | 323,96 | 337,00 | 400,26 | 415,15 |
| D | 2.OG | 323,79 | 335,97 | 323,96 | 337,00 | 323,25 | 336,31 |
| D | 3.OG | 235,98 | 329,96 | 236,96 | 335,03 | 233,85 | 255,93 |
| D | EG+1.OG | 196,86 | 214,75 | 197,76 | 220,15 | 0,00 | 0,00 |
| | | 1.432,05 | 1.634,48 | 1.433,25 | 1.601,24 | 1.428,67 | 1.522,83 |

Pläne

Die Gebäudepläne (Ausführungspläne vom 14.03.2023, Auswechslungsplan vom 28.03.2024) sind im Anhang des Gutachtens beigefügt.

Bau- und Erhaltungszustand

Durch die Eigentümerin wurde bereits mit den Um-, Zu- und Dachgeschoßausbaumaßnahmen begonnen. Die Bauarbeiten wurden jedoch eingestellt. Die Bauteile der Liegenschaft (sowohl Bestandsgebäude als auch Neubau) weisen zum Teil erhebliche bauliche Mängel auf. Eine abschließende Beurteilung in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände kann abschließend nur unter der Berücksichtigung der Abschlussberichte des Gerichtssachverständigen und der Sub-Sachverständigen für die Einzelgewerke stattfinden. Nach den im Zuge der Befundaufnahmen geführten Gesprächen kann festgehalten werden, dass ein teilweiser bzw. kompletter Rückbau notwendig sein wird, bevor die Bauarbeiten fortgeführt und schließlich abgeschlossen werden können. Des Weiteren wurden die Bauarbeiten nicht konsensgemäß ausgeführt, wodurch eine Berichtigung (Umplanung und neuerliche Einreichung, insbesondere in Bezug auf die Dachhülle) notwendig ist. Nach Einschätzung des Sachverständigen BM Ing. Andreas Kallischek ist ein Baubeginn dennoch im Jahr 2025 aus heutiger Sicht möglich, da die Baumaßnahmen zum Teil keine Neueinreichung erfordern. Voraussichtlich ist mit 24 Monaten Bauzeit aus heutiger Sicht zu rechnen – davon 6 Monate Rückbau- und 18 Monate Bauzeit³¹.

Es bestehen erhebliche bauliche Mängel. Konstruktive und statische Mängel und gesundheits-schädliche Baustoffe oder Materialien können nicht ausgeschlossen werden. Eine Reihe von Sofortmaßnahmen wurde eingeleitet, um die Sicherheit des Objekts zu gewährleisten. Für den zukünftigen Wert (SOLL-Wert) wird von einem einwandfreien Zustand nach Abschluss der Sanierung-, Zu- und Umbaumaßnahmen durch einen neuen Bauführer ausgegangen.

Betriebskosten

Da sich die Liegenschaft aktuell in Entwicklung befindet, sind für die meisten Liegenschaftsteile keine Betriebskosten dokumentiert. Für die unbefristet vermieteten Flächen belaufen sich die Betriebskosten gemäß Auskunft der Auftraggeberin auf € 1.704,47. Dies entspricht Kosten in Höhe von monatlich € 1,81 je m² und ist für die Art der Gebäude im üblichen Rahmen.

Für den SOLL-Zustand wird der Bewertung zugrunde gelegt, dass sich die Betriebskosten in einem für die Art und Alter des Gebäudes üblichen Rahmen bewegen werden.

³¹ Anmerkung: Auf Basis Rücksprache mit BM Ing. Kallischek

02.06 Bestandsverhältnisse

Die gültigen Bestandsverhältnisse sind in nachfolgender Tabelle vollständig aufgelistet und basieren auf Angaben in der von der Auftraggeberin übergebenen Topografie sowie auf den Ausführungsplänen. Die restlichen Wohnungen sind nach Auskunft und Erhebungsstand der Auftraggeberin bestandsfrei, jedoch ist der Status mancher Wohneinheiten bislang ungeklärt.

| Top | Top Neu | Nutzfläche lt. Liste [m ²] | Lage | Bestandnehmer | Bestandsverhältnis | Nutzfläche lt. Plan '23 [m ²] | Nutzfläche lt. Topo [m ²] | Nutzfläche lt. Plan '24 [m ²] | Miete [€ p.M.] | Miete [€/m ² p.M.] |
|-----------------|---------|---|------------------------|-------------------------------------|--------------------|--|--|--|------------------|---------------------------------|
| Top 3 | G01-C | 97,17 | EG - Rennweg 72 | Bettina Hammer-Ujhelyi/Diesels Bar | unbefristet | 97,17 | 97,17 | 97,17 | 1.728,27 | 17,79 |
| Top 10 | 4-C | 44,91 | 1.OG - Rennweg 72 | Stimetz | unbefristet | 50,42 | 50,42 | 50,42 | 0,00 | 0,00 |
| Top 28 | 19-A | 55,42 | Rennweg 72/2 - A Trakt | Sejida Jurisic | leer | 88,00 | 88,00 | 56,67 | 313,81 | 5,66 |
| Top 43 | 27-A | 54,00 | Rennweg 72/2 - A Trakt | Tuncay Kurcan | unbefristet | 52,83 | 106,19 | 52,83 | 179,12 | 3,32 |
| Top 1 | G04-C | 135,90 | EG - Rennweg 74 | HIFI-D.E.S.I.G.N Handelsunternehmen | unbefristet | 72,17 | 72,17 | 72,17 | 1.692,59 | 12,45 |
| Top 5-7 | 1-C | 98,36 | 1.OG - Rennweg 74 | Gerhard Binder | unbefristet | 99,65 | 99,65 | 100,97 | 300,35 | 3,05 |
| Top 11+12 | 7-C | 57,43 | 2.OG - Rennweg 74 | Wolfgang & Maria-Thersia Hank | unbefristet | 56,61 | 56,61 | 57,91 | 228,89 | 3,99 |
| Top 16+17 | 7-A | 92,07 | 1.OG - Aspangstraße 49 | Rudolfine Kuchler | unbefristet | 93,44 | 93,44 | 93,44 | 620,53 | 6,74 |
| Top 18+19 | 18-A | 97,08 | 2.OG - Aspangstraße 49 | Elzbieta & Philipp Draxler | unbefristet | 90,47 | 90,47 | 101,06 | 482,22 | 4,97 |
| Top 20+21 | 17-A | 68,83 | 2.OG - Aspangstraße 49 | Dergovits | unbefristet | 66,99 | 66,99 | 69,34 | 0,00 | 0,00 |
| Ergebnis | | 801,17 | | | | 767,75 | 821,11 | 751,98 | 5.545,78 | 5,80 |

Bei folgenden Wohnungen ist der Status ungeklärt:

| | | | |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Top 1 | Rennweg 72 | Adalbert Wazek | nicht in Mieterliste/nicht bewohnt |
| Top 2c | Rennweg 74 | Zhiwei GmbH / Fein Eat | keine Informationen vorhanden |
| Top 23+24 | 2.OG - Aspangstraße 49 | Jovic | keine Informationen vorhanden |
| Top 23+24 | 3.OG - Rennweg 72 | Fritz | keine Informationen vorhanden |

Mietzins unbekannt

Anmerkungen:

- Top 19-A: Mieter Jurisic ist nach dem Lokalausweis benützt, scheint aber in der Zinsliste, trotz Nennung des Mieters als leer auf. Lt. aktuell baugenehmigter Planung soll diese Einheit mit einer angrenzenden zusammengelegt werden. Realisierbarkeit der Zusammenlegung ist aufgrund des (augenscheinlich aufrechten) Mietverhältnisses fraglich, aus diesem Grund wird diese Wohnung in der Ermittlung des SOLL-Wertes als unbefristet vermietet berücksichtigt.
- Status G02-C, G03-C, G04-C: G04-C und G02-C (in oben dargestellte Liste Top 2c / Zhiwei GmbH / Fein Eat) sind lt. Auskunft unbefristet vermietet. Für diese sowie für das Geschäftslokal G03-C ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum verbüchert, jedoch sind keine Kaufverträge oder Kaufanbote vorhanden. In der Bewertung des SOLL-Wertes wurden die Geschäftslokale G02-C und G047-C als Teil des vermieteten WE-Pakets berücksichtigt. G03-C wurde als aktuell nicht verkaufte sanierte Geschäftsfläche berücksichtigt.
- Status Top 15-A (Jovic, in oben dargestellter Liste Top 23+24) & Top 18-C (Fritz, in oben dargestellter Liste 23+24): Keine Informationen hinsichtlich des Bestandrechtes vorhanden - Annahme, dass Bestandsrecht aufrecht ist.

02.07 Vermarktungsstand

Zum Stichtag wurden bereits einige Wohnungen verkauft, die nachfolgend aufgelistet werden. Zwischen den Verkaufsplänen, die den übermittelten Kaufanboten beigelegt wurden und dem Auswechslungsplan vom 14.03.2023 sind Abweichungen vorhanden. Diese betreffen sowohl Grundrissänderungen, Zusammenlegungen, leicht abweichende Nutzflächen, sowie Änderung der Fensterflächen.

Des Weiteren sind einige Kaufanbote nicht verbüchert, weswegen die Sachverständigen davon ausgehen, dass in diesen Fällen der Kaufvertrag nicht abgeschlossen wurde. Hinsichtlich G02-C und G04-C wurde angenommen, dass diese nicht verkauft sind (siehe Seite 30, Anmerkungen).

| Objekt | Stock | Nutzung | Top | Bestands- verhältnis aktualisiert | verbüchert | Nutzfläche lt. Plan '23 [m²] | Loggia lt. Plan '23 [m²] | Balkon lt. Plan '23 [m²] | Terrasse lt. Plan '23 [m²] | Garten lt. Plan '23 [m²] | Verkaufspreis [€] | Stellplätze mitverkauft [Stk.] | Stapelarker | Verkaufspreis Stellplatz [€] | wesentliche Abweichungen Plan '23 / Verkaufsplan |
|--------|-------|---------------|------|---|------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------|------------------------------------|--|
| A | EG | Altbauwohnung | 1-A | VERKAUFT | ja | 55,30 | | 3,70 | | | 310 000,00 | | | | Grundriss anders, Balkon am Verkaufsplan größer |
| A | 1.OG | Altbauwohnung | 10-A | VERKAUFT | ja | 96,67 | | | 22,58 | | 665 000,00 | | | | |
| A | 1.OG | Altbauwohnung | 11-A | VERKAUFT | ja | 90,04 | | | 19,29 | | 640 000,00 | | | | |
| A | 1.OG | Altbauwohnung | 13-A | VERKAUFT | ja | 86,36 | | 5,28 | | | 540 000,00 | | | | Grundriss anders |
| A | 2.OG | Altbauwohnung | 21-A | VERKAUFT | nein | 91,80 | | 5,28 | | | 635 000,00 | | | | Grundriss anders |
| A | 3.OG | Altbauwohnung | 25-A | VERKAUFT | ja | 95,50 | | 4,29 | | | 658 000,00 | | | | |
| B | 1.OG | Altbauwohnung | 1-B | VERKAUFT | nein | 63,85 | | | 30,55 | | 395 000,00 | | | | |
| B | 1.OG | Altbauwohnung | 2-B | VERKAUFT | ja | 66,17 | | 9,00 | | | 372 500,00 | | | | |
| B | 1.OG | Altbauwohnung | 3-B | VERKAUFT | ja | 64,63 | | | 22,32 | | 395 000,00 | | | | |
| B | 1.OG | Altbauwohnung | 4-B | VERKAUFT | ja | 63,57 | | 12,00 | | | 345 000,00 | | | | Verkaufspreis netto |
| B | 2.OG | Altbauwohnung | 6-B | VERKAUFT | ja | 132,36 | | 24,00 | | | 935 000,00 | | | | Grundriss anders |
| B | 3.OG | Altbauwohnung | 7-B | VERKAUFT | ja | 136,26 | | 18,00 | | | 995 000,00 | | | | |
| B | 3.OG | Altbauwohnung | 8-B | VERKAUFT | nein | 132,36 | | 24,00 | | | 1 046 000,00 | | | | |
| B | DG | DG-Ausbau | 9-B | VERKAUFT | ja | 112,00 | | | 31,99 | | 990 000,00 | | | | kein Verkaufsplan im Vertrag |
| C | 1.OG | Altbauwohnung | 5-C | VERKAUFT | ja | 88,07 | | | | | 480 000,00 | | | | verfügbarer KV bezieht sich auf Top 15C |
| C | 1.OG | Altbauwohnung | 6-C | VERKAUFT | ja | 113,43 | | 3,78 | | | | 1,00 | nein | | kein KV vorhanden; PP3 |
| C | 2.OG | Altbauwohnung | 9-C | VERKAUFT | ja | 85,40 | | 9,91 | | | | 1,00 | nein | | Kaufpreis Stellplatz (PP5) & Wohnung nicht aufgesplittet |
| C | 2.OG | Altbauwohnung | 13-C | VERKAUFT | ja | 89,41 | | 3,39 | | | 545 000,00 | | | | |
| C | 3.OG | Altbauwohnung | 14-C | VERKAUFT | ja | 75,54 | | 11,66 | | | 550 000,00 | 1,00 | nein | 45 000,00 | PP4 |
| C | 3.OG | Altbauwohnung | 15-C | VERKAUFT | ja | 63,33 | | | | | 425 000,00 | 1,00 | ja | | PP18 |
| C | 3.OG | Altbauwohnung | 16-C | VERKAUFT | ja | 98,02 | | 11,06 | | | 675 000,00 | 1,00 | ja | 25 000,00 | PP17 |
| C | 3.OG | Altbauwohnung | 17-C | VERKAUFT | ja | 49,07 | | 3,72 | | | 330 000,00 | | | | kein Verkaufsplan im Vertrag |
| C | 3.OG | Altbauwohnung | 19-C | VERKAUFT | ja | 102,17 | | 3,39 | | | 610 250,00 | 1,00 | nein | 50 000,00 | PP1 |
| C | 1.DG | DG-Ausbau | 20-C | VERKAUFT | nein | 87,08 | | 11,68 | | | 1 185 000,00 | | | | Wohnungen 21C+20C im Verkaufsplan zusammengelegt |
| C | 1.DG | DG-Ausbau | 21-C | VERKAUFT | nein | 59,57 | | | | | 0,00 | | | | |
| C | 1.DG | DG-Ausbau | 22-C | VERKAUFT | nein | 84,96 | | 15,22 | | | 737 000,00 | | | | |
| C | 2.DG | DG-Ausbau | 26-C | VERKAUFT | ja | 82,11 | | | 8,92 | | 645 000,00 | 1,00 | nein | 47 000,00 | kein Verkaufsplan im Vertrag; PP6 |
| C | 2.DG | DG-Ausbau | 28-C | VERKAUFT | nein | 88,77 | | | 19,91 | | 700 000,00 | | | | Grundriss anders |
| D | EG | Neubau | 2-D | VERKAUFT | nein | 44,26 | | | 14,45 | 66,57 | 270 000,00 | | | | Verkaufspreis netto |
| D | EG | Neubau | 4-D | VERKAUFT | ja | 47,59 | | | 7,91 | 66,57 | 295 000,00 | | | | Garten wird im Anbot nicht erwähnt |
| D | EG | Neubau | 5-D | VERKAUFT | ja | 46,86 | | | 7,80 | 66,57 | | | | | |
| D | 1.OG | Neubau | 8-D | VERKAUFT | ja | 36,26 | 8,54 | | | | 250 000,00 | | | | |
| D | 1.OG | Neubau | 9-D | VERKAUFT | ja | 44,12 | | 8,10 | | | 280 000,00 | | | | |
| D | 1.OG | Neubau | 11-D | VERKAUFT | ja | 47,48 | | 5,17 | | | 307 000,00 | | | | |
| D | 1.OG | Neubau | 12-D | VERKAUFT | ja | 46,74 | | 5,17 | | | 304 000,00 | | | | |
| D | 1.OG | Neubau | 14-D | VERKAUFT | ja | 44,62 | | 8,10 | | | 279 000,00 | | | | |
| D | 2.OG | Neubau | 17-D | VERKAUFT | ja | 36,15 | | 5,54 | | | 305 000,00 | | | | |
| D | 2.OG | Neubau | 18-D | VERKAUFT | ja | 44,12 | | 8,10 | | | 360 000,00 | | | | |
| D | 2.OG | Neubau | 21-D | VERKAUFT | ja | 46,75 | | 5,17 | | | 304 000,00 | | | | laut Kaufanbot 304000 |
| | | | 39 | VERKAUFT | | 2 938,75 | 8,54 | 224,71 | 185,72 | 199,71 | 18 757 750,00 | 7,00 | | 167 000,00 | |
| | | | 31 | VERBÜCHERT | | 2 415,33 | 8,54 | 183,97 | 155,17 | 199,71 | 14 956 750,00 | 7,00 | | 167 000,00 | |

02.08 Verkehrsplanung & Standortentwicklung

Aspanggründe-Eurogate/Village im Dritten



Vogelperspektive Stadtentwicklungsgebiet Aspanggründe-Eurogate³²

Das Gebiet Aspanggründe-Eurogate liegt direkt angrenzend an gegenständliche Liegenschaft im 3. Bezirk an der Südost-Grenze des dichtbebauten Stadtzentrums. Es ist circa 22 Hektar groß und grenzt an die Straßenzüge Aspangstraße, Rennweg, Landstraßer Hauptstraße, Landstraßer Gürtel und Adolf-Blamauer-Gasse. Westlich grenzt das dichtbebaute Fasanviertel an. Im Süden und Südosten liegen unmittelbar benachbart das Arsenal sowie der Wildganshof. Im Osten grenzt St. Marx mit den Entwicklungsflächen "Neu Marx" an. Die erste Phase des Stadtentwicklungsprojektes Aspanggründe-Eurogate entlang der Aspangstraße wurde bereits abgeschlossen.

In der zweiten Phase der Entwicklung entsteht zwischen Adolf-Blamauer-Gasse, Otto-Preminger-Gasse, Landstraßer Hauptstraße und Landstraßer Gürtel das Stadtentwicklungsprojekt „Village im Dritten“, dessen Baustart 2021 erfolgte. Voraussichtliche Fertigstellung ist im Jahr 2026.

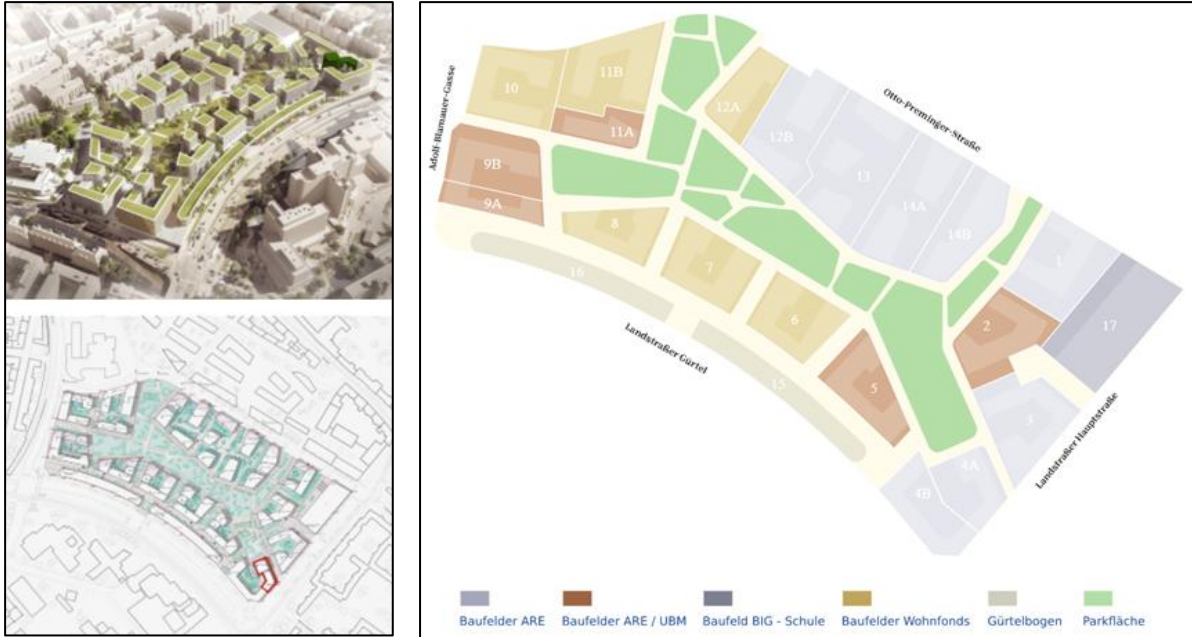
Geplant sind 1.900 Wohnungen mit insgesamt 190.000 m² Fläche, die sowohl zur Miete als auch im Eigentum sowie freifinanziert wie auch gefördert angeboten werden. Ebenso sind Flächen zur Kinderbetreuung sowie 20.000 m² für Schuleinrichtungen geplant.

Neben den Wohnflächen, entstehen rund 40.000 m² für Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.^{33 & 34}

³² Quelle: Quelle: maps.google.com, online-Abfrage vom 18.09.2024

³³ Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/aspanggruende>

³⁴ Quelle: <https://villageimdritten.at/>



Im Schuljahr 2021/2022 wurde auf den Gründen zudem der große Bildungscampus „Aron Menczer“ eröffnet. Neben einer Volksschule befindet sich in diesem Gebäudekomplex auch ein Kindergarten und eine Musikschule. Der Bildungscampus hat Kapazitäten für bis zu 1.350 Kinder.³⁵

Entwicklungsareal St. Marx/Neu Marx

Neben den Aspanggründen gibt es auch noch einen weiteren Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der unmittelbaren Umgebung. Das Quartier bietet heute bereits Wohnraum für 3.400 Einwohner und 1600 Arbeitsplätze. Das Gebiet soll weiterentwickelt werden und leerstehende und flächenintensive Betriebs- und Gewerbenutzungen umgenutzt werden. Kernstück dabei ist die neue WH-Arena, die sich aktuell in der Konzeptionsphase befindet.³⁶ Diese Arena soll als Multifunktionsarena Konzerte, Shows und Sportveranstaltungen beherbergen und Platz für 20.000 Menschen bieten.³⁷ Daneben ist das Areal auch Bestandteil der Betriebsgebiete des Vienna Business District Ost, einer Kooperation zwischen der MA21, der Wirtschaftskammer Wien und der Wirtschaftsagentur Wien. District Manager sollen proaktives Flächenmanagement betreiben und die Standorte nachhaltig und entlang der Strategien und Umsetzungsempfehlungen des Fachkonzepts „Produktive Stadt“ weiterentwickeln.³⁸

³⁵ Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/aron-menczer-bildungscampus>

³⁶ Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/entwicklungsareal-st-marx>

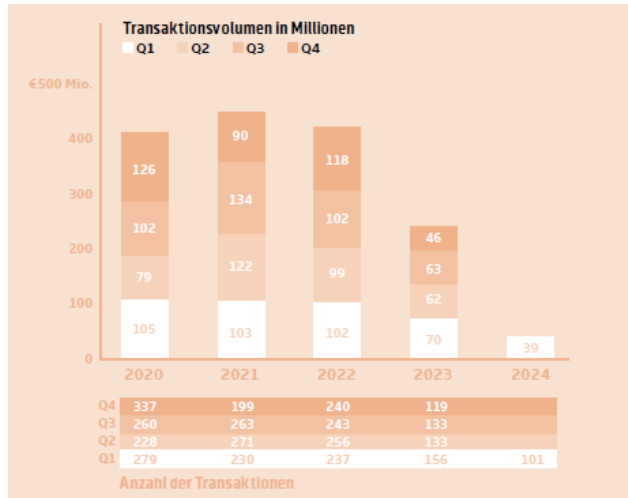
³⁷ Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/wh-arena>

³⁸ Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/vienna-business-district-ost>

02.09 Markt- und Konkurrenzsituation

Transaktionsvolumen und Anzahl der Transaktionen³⁹

Das Transaktionsvolumen und die Anzahl der Transaktionen im gesamten Wiener Gemeindegebiet haben sich im YOY-Vergleich sowohl für Neubauwohnungen direkt vom Bauträger als auch für Bestandswohnungen im ersten Halbjahr 2024 nochmals verringert. Beim gesamten Transaktionsvolumen konnten wir mit rund 1,19 Mrd. Euro einen Rückgang von 7,5% gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 beobachten. Bei der Anzahl an Transaktionen sieht die Entwicklung deutlich anders aus: Die Zahl blieb gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 nahezu unverändert (3.310 im 1. HJ 2023; 3.305 im 1. HJ 2024)



Transaktionsvolumen in 03., Landstraße 2020-2024¹

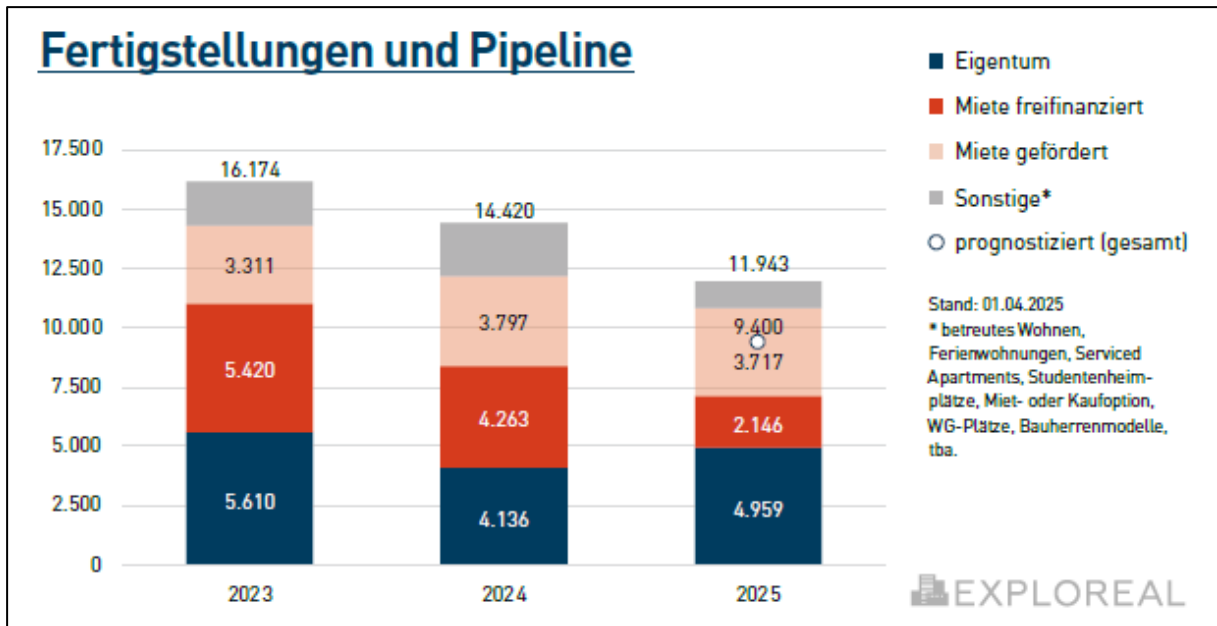
Wohnbaufertigstellungen⁴⁰

Die in den letzten Jahren außergewöhnlich hohe Bauaktivität in Wien ist seit 2024 deutlich rückläufig. Im letzten Jahr wurden in Wien rund 14.400 Wohneinheiten fertiggestellt, was einer Abnahme von -11% entspricht. Für 2025 wird ein weiterer, noch drastischerer Rückgang auf nur etwa 9.400 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert (-42% im Vergleich zu 2023). In Wien dominiert die Miete gegenüber dem Eigentum. Während im Jahr 2024 ein recht ausgewogenes Verhältnis zwischen freifinanzierter und geförderter Miete zu verzeichnen war, überwiegt heuer das Angebot im geförderten Segment.

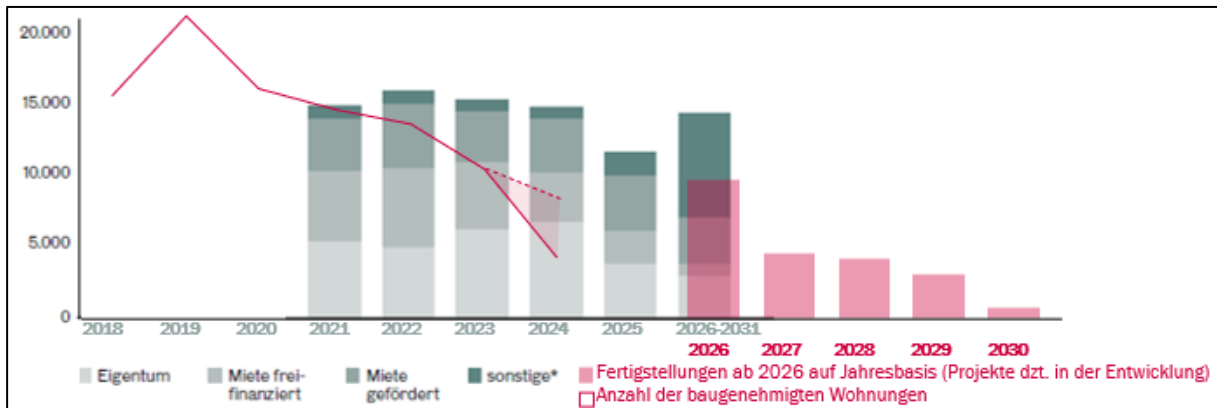
Die demographisch begründete Nachfrage liegt schon seit 2017 deutlich unter dem Angebot. Bei der Fertigstellungsquote liegt Wien gegenüber den restlichen Bundesländern eindeutig voran: Mit 6,09 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr wird deutlich mehr als im Österreichschnitt (3,6) fertiggestellt. Die höchste Bauaktivität in Wien findet mit 17,80 fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner einmal mehr im Flächenbezirk Donaustadt statt, gefolgt vom 2. Bezirk mit einer ebenfalls sehr hohen Fertigstellungsquote von 11,76. Weiters hoch liegt die Quote auch im 3. Bezirk, sowie in den Außenbezirken 12, 14, 21 und 23; die geringsten Quoten finden sich im 1. und 8. Bezirk.

³⁹ Quelle: Otto Immobilien: Wiener Wohnmarktbericht - Herbst 2024

⁴⁰ Quelle: Exploreal/WKO: Erster Österreichischer Neubaubericht 2025

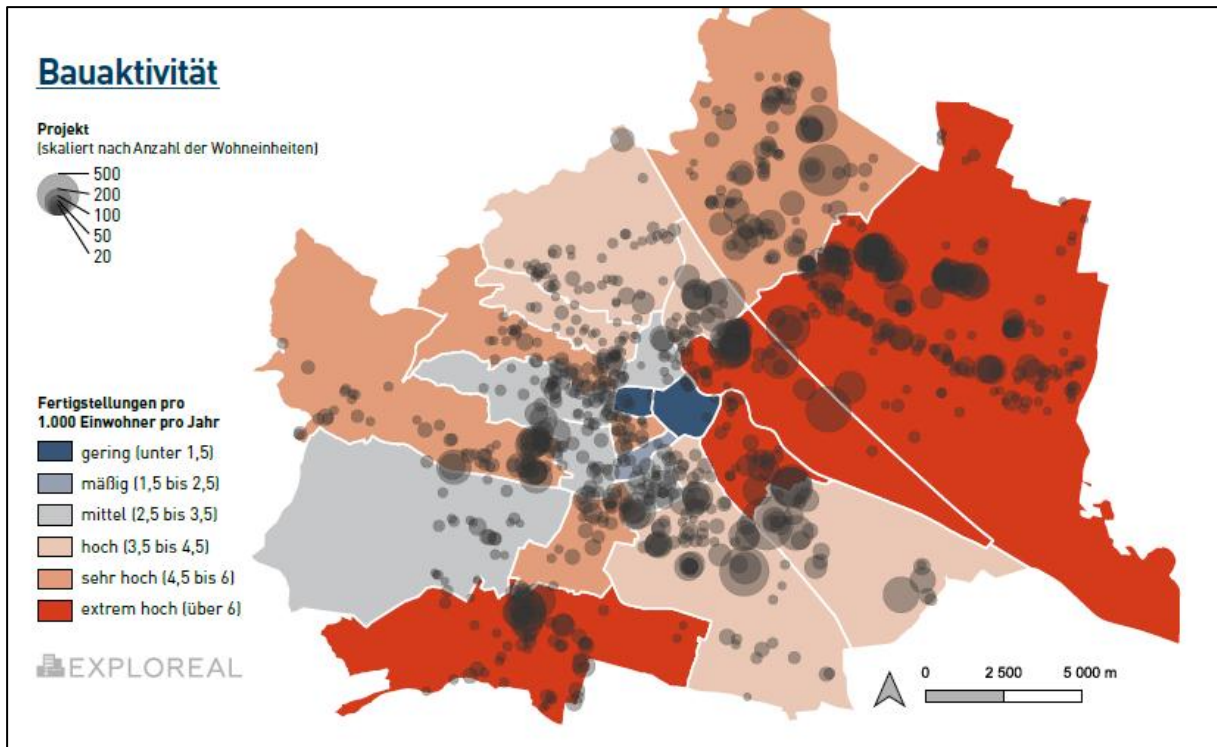


Pipeline für Wohnungsfertigstellungen in Wien⁴¹



Pipeline für Wohnungsfertigstellungen und Anzahl der Baugenehmigten Wohnungen

⁴¹ Quelle: Exploreal/WKO: Erster Österreichischer Neubaubericht 2025

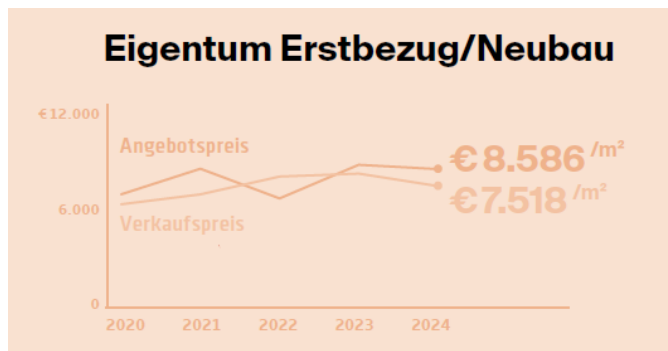
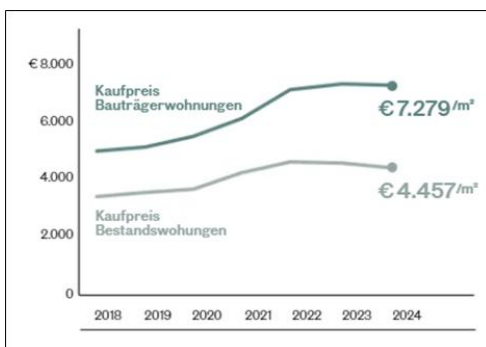


Verteilung der Bauaktivität in Wien⁴²

Die Neubautätigkeit im freifinanzierten Bereich (Eigentums- und Mietwohnungen) geht bereits in diesem Jahr deutlich zurück. Von 10.489 in diesem Segment fertiggestellten Einheiten im Vorjahr werden für 2024 nur knapp 9.825 erwartet, was einer Abnahme von 6% entspricht. Zudem sind weitere Verschiebungen auf das Jahr 2025 zu erwarten. Im kommenden Jahr sinkt die Anzahl der fertigzustellenden Einheiten noch drastischer auf 5.908. Vor allem die Anzahl der Eigentumswohnungen wird 2025 stark sinken – von 6.390 auf 3.680 (-42%). Der Rückgang bei den Mietwohnungen ist geringer, aber mit -35% dennoch erheblich.

Kaufpreise vom Bauträger⁴³

Er zählt zu den wichtigsten Kennzahlen am Markt: Der Kaufpreis von Neubauwohnungen im Erstbezug, die direkt vom Bauträger verkauft werden. Hier haben sich die m²-Preise im ersten Halbjahr 2024 nur sehr geringfügig verändert. Derzeit liegt der Durchschnittspreis von verkauften Bauträgerwohnungen bei rund 7.279 EUR/m², was mit einer Veränderung von nur -0,05 % einer konstanten Entwicklung seit dem Vorjahr entspricht. Die Preise in diesem Segment (Vorsorgewohnungen ausgenommen) haben sich seit 2010 kontinuierlich nach oben entwickelt – seit Anfang dieses Jahres stagnieren sie jedoch. In 14 der 23 Wiener Gemeindebezirke sind Erstbezugsneubauwohnungen im Durchschnitt pro m² günstiger geworden.



⁴² Quelle: Exploreal/WKO: Erster Österreichischer Neubaubericht 2025

⁴³ Quelle: Otto Immobilien: Wiener Wohnmarktbericht - Herbst 2024

m²-Preise für Eigentumswohnungen in Wien⁴⁴

m²-Preise für Eigentumswohnungen in 3., Landstraße⁴⁵

Trendprognose für Wien

Die Ende 2023 formulierten Prognosen, die eine deutliche Erholung des Marktes für 2024 im Vergleich zu 2023 vorausgesagt haben, haben sich im Hinblick auf das erste Halbjahr nicht bewahrheitet. Auch für die zweite Jahreshälfte erwarten wir keine signifikanten Steigerungen in der Marktaktivität oder im Transaktionsvolumen. Das Angebot an Neubauwohnungen hat Mitte 2024 in Wien ein absolutes Rekordniveau erreicht. Noch nie war die Auswahl für Wohnungskäufer so groß wie heute. Allerdings klaffen die Preiserwartungen im Neubaubereich und die Finanzierungsmöglichkeiten für viele Käufergruppen weiterhin stark auseinander. Die bisher von der Regierung eingeführten Fördermaßnahmen zur Ankurbelung der Nachfrage nach Wohneigentum haben bislang keine spürbare Wirkung auf den Markt gezeigt.

Nachfolgend sind die durchschnittlichen Preise von Eigentumswohnungen im Erstbezug und sehr gutem Wohnwert im 3. Wiener Gemeindebezirk laut Immobilienpreisspiegel 2025 ersichtlich:

| Wohnwert/ Wohnlage | bis 50 m ² | | | bis 100 m ² | | | Über 100 m ² | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------|----------|------------------------|----------|----------|-------------------------|----------|----------|-------|
| | PS 24 | PS 25 | +/- % | PS 24 | PS 25 | +/- % | PS 24 | PS 25 | +/- % | |
| Ø Wohnwert | Mäßig | 4.023,99 | 4.375,79 | 8,74 | 3.946,82 | 4.275,35 | 8,32 | 3.893,81 | 4.228,18 | 8,59 |
| | Normal | 4.667,84 | 5.026,10 | 7,68 | 4.623,55 | 4.969,77 | 7,49 | 4.509,04 | 4.914,84 | 9,00 |
| | Gut | 5.402,19 | 5.861,75 | 8,51 | 5.344,15 | 6.007,10 | 12,41 | 5.264,78 | 5.925,41 | 12,55 |
| | Sehr Gut | 6.678,69 | 7.209,02 | 7,94 | 6.579,54 | 6.849,53 | 4,10 | 6.368,09 | 6.551,25 | 2,88 |
| S. g. Wohnwert | Mäßig | 4.220,50 | 4.593,36 | 8,83 | 4.145,06 | 4.501,77 | 8,61 | 4.104,21 | 4.505,52 | 9,78 |
| | Normal | 5.048,22 | 5.400,82 | 6,98 | 4.959,63 | 5.290,91 | 6,68 | 4.896,78 | 5.372,56 | 9,72 |
| | Gut | 6.003,50 | 6.523,47 | 8,66 | 5.910,49 | 6.112,29 | 3,41 | 5.842,57 | 6.364,01 | 8,92 |
| | Sehr Gut | 8.025,15 | 8.512,58 | 6,07 | 7.839,95 | 8.319,98 | 6,12 | 7.598,80 | 8.254,38 | 8,63 |

Vergleichbare Transaktionen⁴⁶

Im Folgenden werden Bauprojekte dargestellt, die in den vergangenen Jahren fertiggestellt wurden bzw. sich aktuell in Entwicklung befinden, bei denen bereits Transaktionen stattgefunden haben.



Markovic & Sohn Immo-Invest GmbH

Mohsgasse 9, 1030 Wien

- 16 Eigentumswohnungen (Sanierung Gründerzeit)
- 5 Eigentumswohnungen (DG-Ausbau)
- 6 PKW Stellplätze
- Verkaufspreis: ø 5.267 €/m² (4.311 €/m² - 7.451 €/m²) (Eigennutzer)
- Fertigstellung Q3/2021

⁴⁴ Quelle: Otto Immobilien: Wiener Wohnmarktbericht - Herbst 2024

⁴⁵ Quelle: Otto Immobilien: Wiener Wohnmarktbericht - Herbst 2024

⁴⁶ Quelle: EXPLOREAL, Nutzflächenangaben und Quadratmeterpreise sind gewichtet – 50% Loggia, 30% Balkon/Terrasse, 10% Garten



AMATA Immo GmbH

Trubelgasse 6, 1030 Wien

- 11 Eigentumswohnungen (Sanierung Gründerzeit)
- 3 Eigentumswohnungen (DG-Ausbau)
- Verkaufspreis: ø 7.387 €/m² (5.965 €/m² - 8.782 €/m²) (Eigennutzer)
- Fertigstellung Q2/2024

Konkurrenzsituation⁴⁷

Folgend werden Bauprojekte betrachtet, bei denen bisher noch keine Transaktionen stattgefunden haben, jedoch bereits Angebotspreise bekannt sind.



„APOSTELHOF“

Apostelgasse 25-27, 1030 Wien

- 6 Dachgeschoßwohnungen, 42 Wohnungen Sanierung Altbau, 2 Geschäftslokale, 26 Stellplätze
- Wohnungsgrößen: ø 103 m² (35 - 171 m²), durchschnittliche Größe der verkauften Wohnungen 87 m²
- Angebotspreise (aktuell verfügbare Wohnungen):
Eigennutzer: ø 9.114 €/m² (6.786 - 11.062 €/m²)
Anleger: ø 8.768 €/m² (7.235 - 10.625 €/m²)
- Verkaufshistorie: Vermarktungsbeginn im Mai 2023 mit einem Durchschnittspreis von 10.436 €/qm, Preissenkung im Sept. 2023 auf durchschnittlich 9.192 €/qm, Erstverkauf Februar 2024 (nach Baubeginn)
- Kaufpreise: ø 8.006 €/m² (6.800 €/m² - 8.810 €/m²)
- Fertigstellung: Q3/2024
- Vermarktungsstand: 43/48 Einheiten noch zu verkaufen



„THE LEGACY“

Landstraßer Hauptstraße 144, 1030 Wien

- 21 Wohnungen Sanierung Gründerzeit, 5 DG-Wohnungen, 3 Stellplätze
- Wohnungsgrößen: ø 77 m² (32 - 218 m²), durchschnittliche Größe der verkauften Wohnungen 65 m²
- Angebotspreise: ø 9.696 €/m² (2.019 €/m² - 13.238 €/m²)
- Verkaufshistorie: Vermarktungsstart im Oktober 2023, Angebotspreise wurden nicht gesenkt; Verkauft wurden bislang eher günstigere und kleinere Einheiten
- Kaufpreise: ø 8.342 €/m² (7.440 €/m² - 9.131 €/m²) mit einem durchschnittlichen Abschlag gegenüber dem Angebotspreis von 1,20%
- Fertigstellung Q1 / 2025
- 19/27 Einheiten stehen noch zum Verkauf

⁴⁷ Quelle: EXPLOREAL, Nutzflächenangaben und Quadratmeterpreise sind gewichtet – 100% Loggia, 50% Balkon/Terrasse, 10% Garten



„DAS SEIDL“

Seidlgasse 17, 1030 Wien

- 24 Wohnungen Sanierung Gründerzeit, DG-Ausbau
- Wohnungsgrößen: ø 65 qm (28 - 173 qm), durchschnittliche Größe der verkauften Wohnungen 64 qm
- Angebotspreise:
Eigennutzer: ø 9.974 €/m² (5.135 - 12.670 €/m²)
Anleger: ø 9.903 €/m² (8.762 - 11.846 €/m²)
- Verkaufshistorie: Vermarktungsstart im Mai 2024, Angebotspreise wurden nicht gesenkt
- Kaufpreise: ø 9.968 €/m² (derzeit nur 2 Verkäufe im Grundbuch eingetragen) mit einem durchschnittlichen Abschlag gegenüber dem Angebotspreis von 4,60%
- Fertigstellung Q4 / 2025
- 16/24 Einheiten stehen noch zum Verkauf



„PARK HOMES“

Leo-Perutz-Promenade 2-4, 1030 Wien

- 135 Wohnungen Neubau, 1 Geschäftslokal, Büros, 3 Stellplätze
- Wohnungsgrößen: ø 63 qm (36 - 175 qm), durchschnittliche Größe der verkauften Wohnungen 61 qm
- Angebotspreise:
Eigennutzer: ø 7.350 €/m² (5.409 - 9.432 €/m²)
Anleger: ø 6.682 €/m² (4.917 - 8.575 €/m²)
- Kaufpreise: ø 6.212 €/m² (Eigennutzer) bzw. ø 5.383 €/m² (Anleger), Verkäufe erfolgten meist ohne bzw. mit geringem Nachlass
- Fertigstellung Q1 / 2026
- 113/135 Einheiten stehen noch zum Verkauf

SWOT-Analyse

| Stärken | Schwächen |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> → Gute Innenstadtlage → Gute Infrastruktur → Sehr gute Erreichbarkeit durch ÖPNV → Garagenstellplätze vorhanden → Baugenehmigte Planung für den geplanten Um- und Zubau → Großes Zubaupotenzial → Errichtung von Balkonen für Altbauwohnungen möglich → Verbesserte Grundrisse in der aktuellen Planung → Nähe zum Flughafen (S7) → Sehr gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr, gute Eignung der Lage für Wochenpendler → Photovoltaikanlagen gem. Baubeschreibung 28.03.2024 geplant | <ul style="list-style-type: none"> → Stark befahrene Straße, erhöhter Straßenlärm nachteilig für Wohnnutzung → Trotz Innenstadtlage keine U-Bahn fußläufig erreichbar → 10 Einheiten unbefristet vermietet, Status von vier Bestandsverhältnissen ungeklärt → Altbauwohnungen unterliegen dem Vollenwendungsbereich des MRG und sind nicht für den Verkauf an Anleger geeignet → Abweichungen zwischen Einreichplan, (nicht-genehmigter) Auswechslungsplan und tatsächlicher Ausführung → Bautechnische Mängel, Brandschutzaufgaben nicht vollständig berücksichtigt → Teilweise unübliche Grundrisse, sehr dichte Bebauung und unzureichende Belichtungsverhältnisse → Instandhaltungsstau & Baustopp → Insolvenz der Muttergesellschaft des ursprünglichen Bauträgers und der Baufirma und folgend rechtliche Streitigkeiten |

| Chancen | Risiken |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> → Weitere Attraktivierung des Standorts durch Neubautätigkeit und Stadtentwicklung (Village im Dritten, St. Marx) → Stagnierende Zinsen und Lockerung der Kreditvergaberichtlinien für potenzielle Käufer → Erneut steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig weiterhin sinkenden Fertigstellungszahlen → Freiwerden der unbefristet vermieteten Einheiten → Senkung mehrerer Risiken durch Neu-Vergabe an einen Generalunternehmer → Stärkung der Liegenschaft durch Gebäudezertifizierung, Erfüllung von Nachhaltigkeits-Kriterien | <ul style="list-style-type: none"> → Bauträger-/Projektentwicklungsrisiko: Für eintretende Bauherren → Behörden- & Genehmigungsrisiko: Auflagen des Brandschutzes nicht vollständig berücksichtigt – Risikoreduktion erst nach Vorliegen des zu erwartenden Bescheids → Gewährleistungsrisiko: Reduziert, jedoch Anspruch an ausführende Unternehmen nicht mehr möglich → Verwertungsrisiko aufgrund Baustopps – vorsichtige Haltung der Kaufinteressenten und hinsichtlich aktueller Marktlage und angestrebter Quadratmeterpreise → Vorzeitige Obsoleszenz durch Nicht-Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-Themen |

Mehrere Risiken, die im Vorgutachten aufgelistet wurden, können durch die Neu-Vergabe an einen Generalunternehmer und einem kompetenten Planungsteam reduziert bzw. gänzlich ausgeschlossen werden:

- Überzahlungsrisiko: durch Zahlungsplan und Sicherheiten für den AG
- Insolvenzrisiko: durch höhere Bonität und Kompetenz des AN
- Gewerke-Schnittstellen-Risiko: entfällt bei GU-Vergabe gänzlich
- Fixpreisrisiko: Nach Abschluss des Vorprojekts
- Liquiditätsrisiko: Nach Kalkulation und Erstellung des Zahlungsplans
- Risiko zur Prospektwahrheit: Entfällt durch neue Prospekte

Marktfähigkeit

Die geplante Projektentwicklung laut Einreichplan mitsamt dem ausgestalteten Wohnungsmix sowie großzügigen Freiflächen wird von den Sachverständigen überwiegend als vorteilhaft eingeschätzt. Die zentrale Lage im Bezirk durch die Nähe zur Innenstadt gewährleisten eine nachhaltige Verwertbarkeit der geplanten Einheiten und das obwohl die Lage an sich (aufgrund des Verkehrslärms am Rennweg) als eher durchschnittlich einzustufen ist. Zusätzlich ist aufgrund der Quartiersentwicklung „Village im Dritten“ und den umfangreichen Plänen für den Bereich St. Marx eine Attraktivierung des Standortes zu erwarten.

Jedoch wirkt sich Insolvenz des Bauträgers / der Baufirma negativ aus, gerade in der aktuell ohnehin für Erstbezugswohnungen schwierige Marktsituation. Kaufinteressenten haben in derartigen Fällen wenig Vertrauen in das Projekt, mit einem Vermarktungsstart kann daher erst während der Fortführung der Bauarbeiten durch einen bonitätsstarken Entwickler und Bauführer gerechnet werden. Demzufolge ist auch anzunehmen, dass die Vermarktungsgeschwindigkeit bis zur Fertigstellung im Vergleich zu anderen Entwicklungen auf einem niedrigen Niveau bleiben wird und daher der Verkauf aller Einheiten nach Fertigstellung über 1 Jahr (1,5-2 Jahre) in Anspruch nehmen wird.

Zusätzlich erwähnenswert sind die volatile Marktbedingungen auf Seiten des Bauträgers im Sinne der Bau- und Finanzierungskosten sowie auf Seiten der Abnehmer, deren Nachfrage zum Stichtag durch ein (noch) hohes Angebot und ungünstige Finanzierungsbedingungen beeinflusst wird.

Vermarktungsgeschwindigkeit

Für die bestandfreien Wohnungen (sanierte Altbauwohnungen, Dachgeschoßausbau bzw. Neubauwohnungen) schätzen die Sachverständigen die Vermarktungsgeschwindigkeit wie folgt ein:

| Phase | Unter Berücksichtigung der verbücherten Verkäufe | Unter der Annahme des Rücktritts aller Käufer |
|---|--|--|
| 0 <i>aktuell</i> | 31,78% bzw. 34/107 Einheiten | 0% |
| 1 <i>bis Fortführung der Bauarbeiten durch bonitätsstarken Entwickler / Bauführer, ca. 6 Monate ab Bewertungsstichtag</i> | +6 Wohnungen (1/Monat), Vermarktungsstand bei Baubeginn 30% | +6 Wohnungen (1/Monat), Vermarktungsstand bei Baubeginn 6% |
| 2 <i>bis Fertigstellung / ca. 24 Monate ab Baubeginn (6 Monate Rückbau + 18 Monate Bauzeit⁴⁸)</i> | +60 Wohnungen (2,5/Monat), Vermarktungsstand bei Fertigstellung 86% | +60 Wohnungen (2,5/Monat), Vermarktungsstand bei Fertigstellung 62% |
| 3 <i>Nach Fertigstellung</i> | +15 Wohnungen (3/Monat) | +41 Wohnungen (3/Monat) =14 Monate Nachvermarktung |

Für das unbefristet vermietete Wohnungseigentumspaket beträgt die geschätzte Vermarktungsdauer 9-12 Monate.

⁴⁸ Anmerkung: nach Rücksprache mit BM Ing. Andreas Kallischek

03 Gutachten

03.01 Standardannahmen und Umfang der Bewertung

| | |
|--|---|
| Verkehrswert | <p>Auftragungsgemäß soll der lastenfreie Verkehrswert im SOLL-Zustand ermittelt werden.</p> <p>Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (§ 2 Abs. 2 LBG) definiert sich der Verkehrswert wie folgt:</p> <p><i>„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Wertermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben.“</i></p> <p>Entsprechend der nationalen Gepflogenheiten wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Transaktionskosten (Erwerbsnebenkosten) rechnerisch berücksichtigt.</p> |
| Hinweise zum Verkehrswert | <p>Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren und daher der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.</p> <p>Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.</p> |
| Befund | <p>Der Befund enthält sämtliche, den Sachverständigen zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft zur Verfügung gestellten Grundlagen, Wahrnehmungen, objektiv festgestellten Tatsachen und Merkmale. Er bezieht sich, falls nicht anders angegeben, auf den Stichtag.</p> |
| Gutachten | <p>Das gegenständliche Gutachten ist als Einheit zu betrachten. Einzelne Teile der Bewertung bzw. Werte können nicht separat verwendet oder losgelöst betrachtet werden, ohne das Ergebnis zu verändern. Annahmen und Werte, die im Zuge der Wertermittlung getroffen bzw. herangezogen werden, sind nicht notwendiger Weise passend für andere Zwecke.</p> |
| Eigentumsverhältnisse, Rechte, Lasten | <p>Es wird unterstellt, dass keine außerbücherlichen Rechte bzw. Lasten im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen.</p> <p>Des Weiteren wird der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass keine außerbücherlichen Beschränkungen in der Verfügbarkeit und Veräußerbarkeit des Eigentums bestehen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen könnten.</p> |
| Stadtentwicklung, Verkehrsplanung | <p>Sofern nicht ausdrücklich anders beschrieben, wird der Bewertung unterstellt, dass die Liegenschaft nicht von Stadtentwicklungs- und oder Verkehrsplänen und -Maßnahmen betroffen ist, die sich negativ auf den Wert der Liegenschaft auswirken könnten.</p> |
| Flächenwidmungs- und Bebauungsplan | <p>Es wurde keine Einsicht in den rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen. Es wurde Einsicht in den von der Stadtgemeinde digital zur Verfügung gestellten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen.</p> |
| Kontaminierung | <p>Über eine etwaige Kontaminierung der zu bewertenden Liegenschaft liegen den Sachverständigen keine Angaben und auch keine Verdachtsmomente vor. Eine</p> |

diesbezügliche Prüfung durch die Sachverständigen ist nicht Gegenstand des Auftrages. Ein entsprechendes Spezialgutachten ist von der Auftraggeberin gesondert zu beauftragen.

Etwaige Eintragungen im vom Umweltbundesamt veröffentlichten Verdachtsflächen- und Altlastenkataster wurden im Befund angeführt.

Der ermittelte Wert beruht somit auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassen-deponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Dennoch anfallende Dekontaminierungskosten sind für den Wert nicht berücksichtigt.

Bebauung

Im Rahmen dieses Gutachtens nehmen die gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß keine Einsicht in den Bauakt. Von Seiten der Auftraggeberin wurde bestätigt, dass keine offenen Verfahren und Bauaufträge bei Behörden oder Gerichten anhängig sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgelegten Planunterlagen sowohl mit dem rechtlichen Konsens als auch mit dem faktischen Bestand übereinstimmen.

Weiters wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständlichen Gebäude in Übereinstimmung mit sämtlichen relevanten gesetzlichen Bestimmungen - insbesondere den Bebauungsbestimmungen - errichtet wurden und zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen erfüllt sind, eine aufrechte Benützungsbewilligung vorliegt sowie eine eventuell erforderliche Betriebsanlagengenehmigungen für die aktuelle Nutzung vorhanden ist. Sofern im Gutachten nicht anders erwähnt, wird eine Fortführung der bestehenden Nutzung über den Bewertungsstichtag hinaus unterstellt.

Technische Anlagen werden nur insoweit in der Bewertung berücksichtigt, als sie mit den Gebäuden in Verbindung stehen. Die Raumausstattung (bewegliches Inventar) im Inneren wird, sofern nicht anders angeführt, nicht in die Wertermittlung miteinbezogen.

Bautechnische Untersuchungen

Zur Feststellung des Bau- und Erhaltungszustandes dient für nachfolgendes Gutachten auftragsgemäß der äußere Augenschein zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch die gefertigten Sachverständigen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude zum Bewertungsstichtag frei von (latenten) baulichen, konstruktiven und statischen Mängeln und frei von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Materialien sind.

Sofern nicht ausdrücklich im Befund erwähnt, wurden keine bautechnischen Detailprüfungen oder Prüfungen durch Fachleute durchgeführt. Eine Überprüfung der technischen Einrichtung des Gebäudes auf ihre Funktionsfähigkeit erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass bei sämtlichen technischen Anlagen, die Wartung laufend ordnungsgemäß durchgeführt wurde und diese sich in einem funktionsbereiten und funktionsfähigen Zustand befinden. Für die Bewertung wird die einwandfreie Funktion der Anlagen (Stromversorgung, etc.) unterstellt.

Es wurde keine Untersuchungen hinsichtlich der Verwendung von Asbest vorgenommen. Augenscheinlich werden im Zuge der Befundaufnahme keine Hinweise auf Asbest festgestellt.

Die Anforderungen an den (vorbeugenden) Brandschutz wurden durch die Sachverständigen nicht überprüft. Der Brandschutz ist Bestandteil der Baugenehmigung. Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Auflagen und öffentlichen Erfordernisse mit Fertigstellung des Bewertungsobjektes erfüllt sind und dass regelmäßige Brandschauen durchgeführt werden.

Die detaillierte Beschreibung der Bauteile im Sinne einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt nur in jenem Ausmaß, als dies zur Ergänzung und zur Verständlichkeit der Fotodokumentation erforderlich ist.

Nutzflächen

Die im Gutachten verwendeten Flächenausmaße sowie die Angaben zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden aus den unter Punkt 1.4 Bewer-

tungsgrundlagen vollständig aufgelisteten Unterlagen entnommen und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Die angenommenen Flächenausmaße wurden von den Sachverständigen grob auf Plausibilität geprüft, jedoch nicht nachgemessen.

Energieausweis Energieausweise über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude i.S. der 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) des europäischen Parlaments wurden vorgelegt.

Der Gebäudeteil Rennweg 72/1 (DG-Ausbau) weist einen spezifischen Heizwärmebedarf von 27,32 kWh/m².a (B), der Gebäudeteil Rennweg 72/2 (DG-Ausbau) einen spezifischen Heizwärmebedarf von 38,21 kWh/m².a (B), der Gebäudeteil Rennweg 72/2 (Hof) einen spezifischen Heizwärmebedarf von 40,98 kWh/m².a (B), der Gebäudeteil Rennweg 74 (DG-Ausbau) einen spezifischen Heizwärmebedarf von 26,21 kWh/m².a (B), der Gebäudeteil Aspangstraße 47 (DG-Ausbau) einen spezifischen Heizwärmebedarf von 29,34 kWh/m².a (B) und der Gebäudeteil Aspangstraße 49 (DG-Ausbau) einen spezifischen Heizwärmebedarf von 39,13 kWh/m².a (B) auf.

Ergebnisse bzw. Empfehlungen zur Möglichkeit der Verbesserung der Energiekennzahlen von vorgelegten Energieausweisen wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Bestandsverträge Der Bewertung wurde zugrunde gelegt, dass die Angaben (Miete, Betriebskosten, etc.) vollständig und korrekt sind. Des Weiteren wird der Bewertung unterstellt, dass keine Einschränkungen der Nutzung oder hinsichtlich der Mieter (Konkurrenzklause) bestehen, die eine Nachvermietung bzw. die Vermietung allfälliger bestandsfreier Einheiten einschränkt.

Steuern, Gebühren, Abgaben Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass im Zusammenhang mit der Liegenschaft alle laufenden Steuern, Abgaben und Gebühren entrichtet wurden und keine anhängigen Verfahren oder Rechtsstreitigkeiten bestehen und auch keine offenen Zahlungsverpflichtungen bei Behörden (Steuern, Abgaben, ...) oder bei Dritten bestehen.

Umsatzsteuer Sämtliche Werte und Angaben im Gutachten sind, sofern nicht anders erwähnt, exklusive Umsatzsteuer zu verstehen.

Währung Alle angegebenen Beträge verstehen sich in Euro netto, außer es wurde ausdrücklich im Gutachten anders erwähnt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand Wien – Innere Stadt, Handelsgericht Wien

03.02 Bewertungsverfahren

Allgemein

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter Maßgabe aller in vorstehendem Befund enthaltenen, wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen sowie anhand der aktuellen Marktsituation und anhand des Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Unter dem Verkehrswert ist im Sinne des LBG jener Wert zu verstehen, der bei der Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Für die Bewertung sind gemäß LBG Wertermittlungsverfahren heranzuziehen, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Dazu zählen insbesondere das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. In den Ö-NORMEN sind weiters das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) sowie das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2) normiert. Des Weiteren entsprechen internationale Verfahren wie die Term- und Reversion-Methode bzw. Hardcore- und Top-Slice-Methode dem Stand der Wissenschaft in Österreich.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Vergleichswertverfahren | Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden der zu bewertenden Liegenschaft bzw. den Liegenschaftsteilen Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile gegenübergestellt, wobei abweichende Eigenschaften mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden. Diese Methode wird vor allem bei unbebauten Grundstücken herangezogen. |
| Ertragswertverfahren | Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Dieses Verfahren kommt in der Regel zur Anwendung, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Dies trifft beispielsweise bei Bürogebäuden oder Zinshäusern zu. |
| Sachwertverfahren | Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstigen Bestandteile und Anlagen ermittelt. Zur Anwendung gelangt dieses Verfahren vor allem bei eigengenutzten Immobilien wie beispielsweise bei Einfamilienhäusern. |
| Residualwertverfahren | Für die Wertermittlung von unbebauten und teilweise auch bebauten Liegenschaften, welchen eine Umnutzung bevorsteht, wird das Residualwertverfahren herangezogen. Die Residualwertmethode dient zur Herleitung des sogenannten tragfähigen Grundwertes, der vor dem Hintergrund der mit der Liegenschaft verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten gezahlt werden kann. Im Rahmen des Residualwertverfahrens (auch Baurägerkalkulation genannt) wird errechnet, wie hoch der Wert der realisierten Liegenschaft wäre und welche Kosten für die Realisierung anfallen (bspw. Bau- und Baunebenkosten, Baurägergewinn, Finanzierungskosten) würden. Der Saldo aus den beiden Positionen ergibt das Residuum, welches im gegenständlichen Fall dem Bodenwert inklusive dem Bestandsgebäude entspricht. |
| Discounted Cash-Flow-Verfahren | Bei inhomogenen Zahlungsströmen kann die Ertragswertermittlung nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) erfolgen. Das DCF-Verfahren ist ein ertragsorientiertes, international anerkanntes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Befristungen, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Modernisierungen, etc. verursacht. Die Bewertung erfolgt in zwei Phasen. Phase 1, sogenannter Detailprognosezeitraum, in welchem die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und diskontiert werden. Weiters wird die Phase 2 dargestellt, in welcher der Barwert des fiktiven Veräußerungserlöses nach Ende des Detailprognosezeitraums anhand nachhaltiger Mieten ermittelt wird und ebenfalls diskontiert wird. In Phase 1 erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase 2 |

erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz.

Umsatzsteuer

Der Ansatz der Umsatzsteuer im Rahmen der Bewertung ist von der Nutzungsart abhängig.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit unternehmerischer Nutzung wird davon ausgegangen, dass zur Wahrung der Möglichkeit eines Vorsteuerabzuges lt. UStG (=Umsatzsteuergesetz) der Umsatz als steuerpflichtig behandelt wird. Die Ausgangswerte für die Verkehrswertermittlung wie der Herstellungswert oder Ertrag sind in diesen Fällen als Nettobeträge zum Ansatz zu bringen.

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen mit nicht unternehmerischer Nutzung (Eigentümer = Konsument) sind überwiegend die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz anzusetzen.

03.03 Beurteilung der Rechten und Lasten

Eintragungen im A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

Im A2-Blatt ist der Bauplatz auf gegenständlichen Grundstücken vermerkt. Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt)

Im C-Blatt sind Pfandrechte vermerkt, welches in der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt wird, da dies geldlastenfrei erfolgt.

Des Weiteren ist für die Wohnungskäuferinnen die Zusage von Einräumung für Wohnungseigentum eingetragen. Dies ist in der Bewertung insofern berücksichtigt, als dass die Verkaufspreise dieser Wohnungen Teil des SOLL-Wertes (in Szenario 1) sind und die Vermarktungsdauer verkürzen.

03.04 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Vergleichswertverfahren

In gegenständlichem Fall wird das Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht, da bei Eigentumswohnungen aufgrund der gegebenen Markttransaktionen ein Vergleich hergestellt werden kann.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ist der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

03.05 Wertermittlung im SOLL-Zustand

Bewertungsparameter und –Annahmen

Es wurden Verkäufe von Neubauwohnungen, sanierten Altbauwohnungen, Dachgeschossausbauten, Geschäftslokalen, PKW-Stellplätzen, Stapelparkplätze und für unbefristet vermietete Wohnungspakete recherchiert, welche vergleichbar mit den gegenständlichen Einheiten sind. Die gewichteten Quadratmeterpreise (bezogen auf die Nutzfläche zuzüglich anteilmäßiger Außenflächen) dieser Transaktionen werden anhand folgender Parameter bereinigt:

- zeitliche Preisentwicklung,
- Lage der Liegenschaften sowie

→ Sonstiges

Vom Durchschnitt dieser Werte wird ein Ausreißertest⁴⁹ durchgeführt (Werte über bzw. unter dem Ausreißerbereich werden ausgeschieden). Die um die Ausreißer bereinigten Werte bilden den Verkehrswert pro m², welcher mit der gewichteten Nutzfläche gegenständlicher Einheiten multipliziert wird bzw. den Verkehrswert pro Stellplatz.

Die Anpassungen erfolgen wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

| Anpassung Datum | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Die Anpassung an den Bewertungsstichtag erfolgt auf Basis der Bezugswerte in nachfolgender Tabelle. Quelle Bezugswerte 2020-2024: Immobilienpreisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich, Wohnungen Erstbezug; Quelle Bezugswerte 2025: Bezugswert des Vorjahres +3,00% (Einschätzung der Sachverständigen) AUSNAHME: bei unbefristet vermieteten Altbauwohnungen ist aufgrund der schlechteren Marktgängigkeit in der aktuellen Marktphase eine abweichende Anpassung berücksichtigt. | | | | | | |
| PLZ | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1030 | 4.538,23 | 4.883,78 | 5.192,98 | 5.412,39 | 5.831,07 | 6.006,00 |

| Anpassung Lage |
|-----------------------------------|
| Einschätzung der Sachverständigen |

| Anpassung Sonstiges |
|--|
| Nach Einschätzung der Sachverständigen, zB Aufgrund Anlegerverkäufen (+15%) bzw. Ausstattung |

Für das unbefristet vermiete WE-Paket werden die Anpassungen abweichend vorgenommen, da in dem Bezirk seit 2022 / seit der Zinswende solche Pakete nicht mehr transaktioniert wurden. Hier erfolgt die Anpassung wie folgt:

| Anpassung Datum | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|------|------|----------|
| Die Anpassung an den Bewertungsstichtag erfolgt auf Basis der Bezugswerte in nachfolgender Tabelle. Quelle Bezugswerte 2020-2022: Immobilienpreisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich, Wohnungen Erstbezug; Quelle Bezugswerte 2025: Bezugswert 2022 -30,00% (Einschätzung der Sachverständigen) | | | | | | |
| PLZ | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| 1030 | 4.538,23 | 4.883,78 | 5.192,98 | | | 3.635,09 |

| Anpassung Lage |
|-----------------------------------|
| Einschätzung der Sachverständigen |

⁴⁹ Mittelwert +/- 2-fache Standardabweichung

Neubauwohnungen

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Top | Nutz- Fläche [m²] | Loggia [m²] | Balkon [m²] | Terrasse [m²] | Garten [m²] | Nutzfl. gew. [m²] | Verkaufs- preis [m²] | Verkaufs- preis [€/m²] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | Sonstg. [m²] | gesamt [%] | Vergleichs- wert [€/m²] | ohne Ausreißer [€/m²] |
|------|------|------|--------------------------------|--------------|-------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|-------|--------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1030 | Wien | Beatrixgasse 27 | Top 1-39 | 69,57 | 6,64 | | | | 72,89 | 649.000,00 | 8.903,83 | 2023 | 10,97 | -15,00 | -10,00 | -14,03 | 7.654,41 | 7.654,41 |
| 2 | 1030 | Wien | Beatrixgasse 27 | 1-39 | 69,57 | 6,64 | | | | 72,89 | 649.000,00 | 8.903,83 | 2023 | 10,97 | -15,00 | -10,00 | -14,03 | 7.654,41 | 7.654,41 |
| 3 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 4 | 44,00 | | | | | 44,00 | 238.000,00 | 5.409,09 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 5.571,36 | 5.571,36 |
| 4 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | Stg 2 Top 13 | 35,25 | | 5,28 | | | 36,83 | 220.000,00 | 5.972,74 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.151,92 | 6.151,92 |
| 5 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | Top 16 | 73,52 | 5,74 | | 2,53 | | 77,15 | 465.000,00 | 6.027,30 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.208,12 | 6.208,12 |
| 6 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | Top 2.06 | 73,53 | 5,74 | | 2,53 | | 77,16 | 442.000,00 | 5.728,43 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 5.900,28 | 5.900,28 |
| 7 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | Top 2.11 | 34,69 | | 5,28 | | | 36,27 | 217.000,00 | 5.982,25 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.161,71 | 6.161,71 |
| 8 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | Top 26 | 73,52 | 5,74 | | 2,53 | | 77,15 | 491.515,00 | 6.370,98 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.562,11 | 6.562,11 |
| 9 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 4 | Top 12 | 85,31 | | 8,41 | | | 87,83 | 564.405,00 | 6.425,89 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.618,66 | 6.618,66 |
| 10 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 4 | Top 2 | 85,31 | | 8,41 | | | 87,83 | 512.200,00 | 5.831,52 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.006,47 | 6.006,47 |
| 11 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 4 | Top 10 | 44,31 | | 8,42 | | | 46,84 | 287.000,00 | 6.127,76 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.311,60 | 6.311,60 |
| 12 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 4 | Top 26 | 67,48 | | 7,41 | | | 69,70 | 525.740,00 | 7.542,57 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 7.542,57 | 7.542,57 |
| 13 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 4 | Top 19 | 92,31 | | 5,74 | 10,95 | | 97,32 | 651.895,58 | 6.698,68 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 6.698,68 | 6.698,68 |
| 14 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 19 | 82,54 | | 14,82 | | | 86,99 | 657.000,00 | 7.552,94 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.779,53 | 7.779,53 |
| 15 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 03 | 101,03 | | | 14,51 | 14,56 | 106,84 | 703.836,25 | 6.587,82 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.785,46 | 6.785,46 |
| 16 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 16 | 42,26 | | 8,12 | | | 44,70 | 308.700,00 | 6.906,66 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.113,86 | 7.113,86 |
| 17 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 41 | 44,07 | | 7,22 | | | 46,24 | 377.000,00 | 8.153,82 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.398,43 | 8.398,43 |
| 18 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 54 | 83,02 | | 14,82 | | | 87,47 | 771.000,00 | 8.814,85 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 9.079,30 | 9.079,30 |
| 19 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 05 | 63,23 | | | | | 63,23 | 447.000,00 | 7.069,43 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.281,51 | 7.281,51 |
| 20 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 07 | 63,23 | | 10,92 | | | 66,51 | 481.000,00 | 7.232,43 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.449,40 | 7.449,40 |
| 21 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 02 | 89,72 | | | 15,12 | 22,27 | 96,48 | 639.569,82 | 6.628,83 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.827,70 | 6.827,70 |
| 22 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 20 | 44,07 | | 7,22 | | | 46,24 | 348.000,00 | 7.526,60 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.752,40 | 7.752,40 |
| 23 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 27 | 42,26 | | 8,12 | | | 44,70 | 325.710,00 | 7.287,23 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.505,85 | 7.505,85 |
| 24 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 33 | 32,59 | | 8,12 | | | 35,03 | 286.000,00 | 8.165,36 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.410,32 | 8.410,32 |
| 25 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 36 | 42,26 | | 8,12 | | | 44,70 | 334.000,00 | 7.472,70 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.696,89 | 7.696,89 |
| 26 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 37 | 42,26 | | 8,12 | | | 44,70 | 336.140,00 | 7.520,58 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 7.746,20 | 7.746,20 |
| 27 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 39 | 63,23 | | 10,92 | | | 66,51 | 543.000,00 | 8.164,68 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.409,62 | 8.409,62 |
| 28 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 40 | 83,02 | | 14,82 | | | 87,47 | 719.162,23 | 8.222,19 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.468,86 | 8.468,86 |
| 29 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 50 | 83,02 | | 14,82 | | | 87,47 | 744.000,00 | 8.506,16 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.761,35 | 8.761,35 |
| 30 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 12 | 32,59 | | 8,12 | | | 35,03 | 236.400,00 | 6.749,27 | 2025 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 15,00 | 7.761,66 | 7.761,66 |
| 31 | 1030 | Wien | Elizabeth T.-Spira-Promenade 4 | Top 58 | 83,02 | | 14,82 | | | 87,47 | 798.000,00 | 9.123,55 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 9.123,55 | 9.123,55 |
| 32 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 3 Top 1 | 80,22 | | 6,13 | | | 82,06 | 517.000,00 | 6.300,34 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 6.300,34 | 6.300,34 |
| 33 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 2 Top 6 | 67,59 | | 9,46 | | | 70,43 | 471.000,00 | 6.687,68 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 6.888,31 | 6.888,31 |
| 34 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 4 Top 15 | 44,96 | | 6,70 | | | 46,97 | 344.000,00 | 7.323,82 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 7.323,82 | 7.323,82 |
| 35 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 4 Top 21 | 45,84 | | 8,66 | | | 48,44 | 342.500,00 | 7.070,89 | 2025 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 15,00 | 8.131,53 | 8.131,53 |
| 36 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 4 Top 26 | 43,66 | | 8,42 | | | 46,19 | 332.100,00 | 7.190,49 | 2025 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 15,00 | 8.269,06 | 8.269,06 |
| 37 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 1 Top 18 | 51,35 | | 7,58 | | | 53,62 | 442.000,00 | 8.242,58 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.489,86 | 8.489,86 |
| 38 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 2 Top 40 | 43,80 | | 5,94 | | 12,62 | 46,84 | 357.300,00 | 7.627,44 | 2025 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 15,00 | 8.771,56 | 8.771,56 |
| 39 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | Stg 4 Top 54 | 86,45 | | 14,80 | | | 90,89 | 866.238,68 | 9.530,63 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 9.530,63 | 9.530,63 |
| 40 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | Stg 2 Top 6 | 60,35 | | 6,65 | | | 62,35 | 465.000,00 | 7.458,50 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 7.458,50 | 7.458,50 |
| 41 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | Stg 2 Top 18 | 53,22 | | 5,78 | | | 54,95 | 440.000,00 | 8.006,70 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.246,90 | 8.246,90 |
| 42 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | Stg 1 Top 16 | 54,62 | | 6,80 | | | 56,66 | 454.000,00 | 8.012,71 | 2024 | 3,00 | 0,00 | | | 8.253,09 | 8.253,09 |
| 43 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | Stg 1 Top 20 | 62,29 | | | 25,18 | | 69,84 | 585.000,00 | 8.375,81 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 8.375,81 | 8.375,81 |
| 44 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | Stg 1 Top 24 | 87,00 | | | 6,82 | 24,78 | 91,52 | 849.000,00 | 9.276,26 | 2025 | 0,00 | 0,00 | | | 9.276,26 | 9.276,26 |
| 45 | 1030 | Wien | Apostelgasse 25-27 | Stg IV Top 9 | 118,00 | | 11,50 | | | 121,45 | 1.070.000,00 | 8.810,21 | 2025 | 0,00 | -3,00 | | -3,00 | 8.545,90 | 8.545,90 |
| | | | | | 63,67 | | | | | | | 7.411,65 | | | | | | 7.583,46 | 7.583,46 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | gerundet | 7.580,00 |

Sanierte Altbauwohnungen

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Top | Nutz- Fläche [m ²] | Loggia [m ²] | Balkon [m ²] | Terrasse [m ²] | Garten [m ²] | Nutzfl. gew. [m ²] | Verkaufs- preis [m ²] | Verkaufs- preis [€/m ²] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | Sonstlg. [%] | gesamt [%] | Vergleichs- wert [€/m ²] | ohne Ausreißer [€/m ²] | |
|------|------|------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|-------|--------------|-------------|-----------------|---------------|--|--|-----------------|
| 1 | 1030 | Wien | Rennweg 33A | | 1,00 | 39,01 | | | | 39,01 | 172.500,00 | 4.421,94 | 2021 | 22,98 | -2,00 | 0,00 | 20,98 | 5.349,60 | 5.349,60 | |
| 2 | 1030 | Wien | Rennweg 33A | | 12,00 | 47,02 | | | | 47,02 | 257.000,00 | 5.465,76 | 2021 | 22,98 | -2,00 | 0,00 | 20,98 | 6.612,40 | 6.612,40 | |
| 3 | 1030 | Wien | Barmherzigengasse 21 | | 3,00 | 33,02 | | 8,79 | | 35,66 | 200.000,00 | 5.609,00 | 2023 | 10,97 | -3,00 | 0,00 | 7,97 | 6.055,90 | 6.055,90 | |
| 4 | 1030 | Wien | Baumgasse 50 Top 19-21 | 19-21 | | 88,04 | | | | 88,04 | 436.000,00 | 4.952,29 | 2021 | 22,98 | -2,00 | 0,00 | 20,98 | 5.991,21 | 5.991,21 | |
| 5 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | | | 65,08 | | 4,90 | | 66,55 | 440.000,00 | 6.611,57 | 2021 | 22,98 | 3,00 | 0,00 | 25,98 | 8.329,16 | 8.329,16 | |
| 6 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | | | 63,74 | | 4,90 | | 65,21 | 419.000,00 | 6.425,39 | 2021 | 22,98 | 3,00 | 0,00 | 25,98 | 8.094,62 | 8.094,62 | |
| 7 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | | | 46,35 | | | | 46,35 | 252.000,00 | 5.436,89 | 2021 | 22,98 | 3,00 | 0,00 | 25,98 | 6.849,32 | 6.849,32 | |
| 8 | 1030 | Wien | Fruethstraße 5 | | | 31,56 | | | | 31,56 | 165.000,00 | 5.228,14 | 2022 | 15,66 | 3,00 | 0,00 | 18,66 | 6.203,51 | 6.203,51 | |
| 9 | 1030 | Wien | Mohsgasse 9 | | | 64,46 | | 3,72 | | 65,58 | 369.000,00 | 5.627,06 | 2021 | 22,98 | -5,00 | 0,00 | 17,98 | 6.638,72 | 6.638,72 | |
| 10 | 1030 | Wien | Mohsgasse 9 | | | 70,82 | 4,52 | | | 73,08 | 379.000,00 | 5.186,10 | 2022 | 15,66 | -5,00 | 0,00 | 10,66 | 5.738,74 | 5.738,74 | |
| 11 | 1030 | Wien | Apostelgasse 25-27 | Stg II Top 2 | | 69,10 | | 4,50 | | 70,45 | 510.000,00 | 7.239,18 | 2024 | 3,00 | -3,00 | 0,00 | 0,00 | 7.239,18 | 7.239,18 | |
| 12 | 1030 | Wien | Apostelgasse 25-27 | Stg I Top 11 | | 83,30 | | 14,10 | | 87,53 | 731.500,00 | 8.357,13 | 2024 | 3,00 | -3,00 | 0,00 | 0,00 | 8.357,13 | 8.357,13 | |
| 13 | 1030 | Wien | Apostelgasse 25-27 | Stg 2 Top 4 | | 48,40 | | | | 48,40 | 328.440,00 | 6.785,95 | 2024 | 3,00 | -3,00 | 0,00 | 0,00 | 6.785,95 | 6.785,95 | |
| 14 | 1030 | Wien | Apostelgasse 25-27 | Stg I Top 13 | | 108,40 | | 12,20 | | 112,06 | 880.000,00 | 7.852,94 | 2024 | 3,00 | -3,00 | 0,00 | 0,00 | 7.852,94 | 7.852,94 | |
| 15 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 1 Top 12 | | 78,94 | | | | 78,94 | 645.000,00 | 8.170,76 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 8.252,47 | 8.252,47 | |
| 16 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 1 Top 14 | | 62,56 | | 11,50 | | 66,01 | 588.000,00 | 8.907,74 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 8.996,82 | 8.996,82 | |
| 17 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 1 Top 17 | | 63,78 | | 11,50 | | 67,23 | 600.000,00 | 8.924,59 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 9.013,83 | 9.013,83 | |
| 18 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 2 Top 28 | | 31,58 | | | | 31,58 | 248.000,00 | 7.853,07 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 7.931,60 | 7.931,60 | |
| 19 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Top 10 | | 74,12 | | | | 74,12 | 564.000,00 | 7.609,28 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 7.685,38 | 7.685,38 | |
| 20 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Top 10A | | 47,04 | | | | 47,04 | 350.000,00 | 7.440,48 | 2024 | 3,00 | -2,00 | 0,00 | 1,00 | 7.514,88 | 7.514,88 | |
| 21 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Top 11 | | 62,85 | | 11,50 | | 66,30 | 534.000,00 | 8.054,30 | 2025 | 0,00 | -2,00 | 0,00 | -2,00 | 7.893,21 | 7.893,21 | |
| 22 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 2 Top 34 | | 82,84 | | | | 82,84 | 784.000,00 | 9.464,03 | 2025 | 0,00 | -2,00 | 0,00 | -2,00 | 9.274,75 | 9.274,75 | |
| 23 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 27 | | 75,79 | | | | 75,79 | 505.505,00 | 6.669,81 | 2024 | 3,00 | 3,00 | 0,00 | 6,00 | 7.070,00 | 7.070,00 | |
| 24 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 30 | | 46,38 | | | | 46,38 | 313.000,00 | 6.748,60 | 2023 | 10,97 | 3,00 | 0,00 | 13,97 | 7.691,22 | 7.691,22 | |
| 25 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 32 | | 78,82 | | 9,22 | | 81,59 | 585.000,00 | 7.170,35 | 2023 | 10,97 | 3,00 | 0,00 | 13,97 | 8.171,88 | 8.171,88 | |
| 26 | 1030 | Wien | Seidlgasse 17 | Top 9 | | 51,45 | 3,25 | | | 53,08 | 483.500,00 | 9.109,75 | 2025 | 0,00 | -5,00 | 0,00 | -5,00 | 8.654,26 | 8.654,26 | |
| 27 | 1030 | Wien | Seidlgasse 17 | Top 15 | | 44,90 | 3,25 | | | 46,53 | 437.100,00 | 9.394,95 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 0,00 | -2,00 | 9.207,05 | 9.207,05 | |
| 28 | 1030 | Wien | Hetzgasse 8 | Top 8 | | 51,40 | | | | 51,40 | 410.000,00 | 7.976,65 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 0,00 | -2,00 | 7.817,12 | 7.817,12 | |
| 29 | 1030 | Wien | Hetzgasse 8 | Top 14 | | 52,40 | | | | 52,40 | 481.600,00 | 9.190,84 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 0,00 | -2,00 | 9.007,02 | 9.007,02 | |
| 30 | 1030 | Wien | Hetzgasse 8 | Top 21 | | 52,40 | | | | 52,40 | 495.000,00 | 9.446,56 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 0,00 | -2,00 | 9.257,63 | 9.257,63 | |
| | | | | | 60,52 | | | | | | 7.244,37 | | | | | | | 7.651,25 | 7.651,25 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | gerundet | 7.650,00 |

Wohnungen DG-Ausbau

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Top | Nutz- Fläche [m ²] | Loggia [m ²] | Balkon [m ²] | Terrasse [m ²] | Garten [m ²] | Nutzfl. gew. [m ²] | Verkaufs- preis [m ²] | Verkaufs- preis [€/m ²] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | Sonstlg. [%] | gesamt [%] | Vergleichs- wert [€/m ²] | ohne Ausreißer [€/m ²] |
|------|------|------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|-------|--------------|-------------|-----------------|---------------|--|--|
| 1 | 1030 | Wien | Landstraßer Hauptstraße 144 | Stg 1 Top 19+21 | 138,96 | | | | | 138,96 | 1.400.000,00 | 10.074,84 | 2024 | 3,00 | -2,00 | | 1,00 | 10.175,59 | 10.175,59 |
| 2 | 1030 | Wien | Schlachthausgasse 10 | Top 19 | 70,19 | 1,00 | 2,33 | 3,57 | | 72,46 | 430.000,00 | 5.934,31 | 2024 | 3,00 | 5,00 | 15,00 | 23,00 | 7.299,20 | 7.299,20 |
| 3 | 1030 | Wien | Schlachthausgasse 10 | Top 18 | 71,78 | 6,13 | 6,50 | | | 76,80 | 420.000,00 | 5.469,11 | 2024 | 3,00 | 5,00 | 15,00 | 23,00 | 6.727,00 | 6.727,00 |
| 4 | 1030 | Wien | Schlachthausgasse 10 | Top 20 | 87,87 | | | 74,60 | | 110,25 | 700.000,00 | 6.349,21 | 2024 | 3,00 | 5,00 | 15,00 | 23,00 | 7.809,52 | 7.809,52 |
| 5 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 45 | 88,88 | | | 31,01 | | 98,18 | 700.000,00 | 7.129,54 | 2024 | 3,00 | 3,00 | | 6,00 | 7.557,32 | 7.557,32 |
| 6 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 42 | 116,93 | | | 28,02 | | 125,34 | 899.000,00 | 7.172,72 | 2023 | 10,97 | 3,00 | | 13,97 | 8.174,58 | 8.174,58 |
| 7 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 44 | 43,70 | | | | | 43,70 | 330.000,00 | 7.551,49 | 2023 | 10,97 | 3,00 | | 13,97 | 8.606,25 | 8.606,25 |
| 8 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 46 | 82,41 | | 9,21 | | | 85,17 | 740.000,00 | 8.688,20 | 2023 | 10,97 | 3,00 | | 13,97 | 9.901,74 | 9.901,74 |
| 9 | 1030 | Wien | Markhofgasse 10 | Top 43 | 91,92 | | | 10,02 | | 94,93 | 680.000,00 | 7.163,47 | 2025 | 0,00 | 3,00 | | 3,00 | 7.378,38 | 7.378,38 |
| 10 | 1030 | Wien | Gärtnergasse 1 | Top 27 | 159,19 | | 42,85 | | | 172,05 | 2.050.540,00 | 11.918,63 | 2023 | 10,97 | -15,00 | | -4,03 | 11.438,03 | 11.438,03 |
| 11 | 1030 | Wien | Lorbeergasse 3 | Top 21 | 50,11 | | | 9,72 | | 53,03 | 405.000,00 | 7.637,76 | 2024 | 3,00 | -15,00 | 15,00 | 3,00 | 7.866,90 | 7.866,90 |
| 12 | 1030 | Wien | Seidlgasse 17 | Top 25 | 139,84 | | | 60,24 | | 157,91 | 1.575.000,00 | 9.973,91 | 2024 | 3,00 | -5,00 | | -2,00 | 9.774,43 | 9.774,43 |
| 13 | 1030 | Wien | Lorbeergasse 3 | Top 20 | 113,44 | | | 12,69 | | 117,25 | 950.000,00 | 8.102,55 | 2025 | 0,00 | -5,00 | | -5,00 | 7.697,43 | 7.697,43 |
| 14 | 1030 | Wien | Lorbeergasse 3 | Top 21 | 50,02 | | | 8,42 | | 52,55 | 405.000,00 | 7.707,53 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 15,00 | 13,00 | 8.709,51 | 8.709,51 |
| | | | | | 93,23 | | | | | | 7.919,52 | | | | | | | 8.508,28 | 8.508,28 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | gerundet | 8.510,00 |

Geschäftslokale

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Top | Nutz- Fläche [m²] | Terrasse [m²] | Garten [m²] | Nutzfl. gew. [m²] | Verkaufs- preis [m²] | Verkaufs- preis [€/m²] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | Größe [%] | Sonstig. [%] | gesamt [%] | Vergleichs- wert [€/m²] | ohne Ausreißer [€/m²] | |
|------|------|------|--------------------------------|----------------|-------------------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|-------|--------------|-------------|--------------|-----------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1 | 1030 | Wien | Schnirchgasse 11 | Top 103 | 139,89 | | | 139,89 | 562.553,37 | 4.021,40 | 2022 | 15,66 | 0,00 | 0,00 | -20,00 | -4,34 | 3.846,72 | 3.846,72 | |
| 2 | 1030 | Wien | Schnirchgasse 11 | Top 102 | 372,08 | 224,76 | | 439,51 | 1.674.457,32 | 3.809,84 | 2022 | 15,66 | 0,00 | 0,00 | -20,00 | -4,34 | 3.644,35 | 3.644,35 | |
| 3 | 1030 | Wien | Schnirchgasse 11 | Top 001 | 173,63 | | | 173,63 | 741.313,67 | 4.269,50 | 2022 | 15,66 | 0,00 | 0,00 | -20,00 | -4,34 | 4.084,04 | 4.084,04 | |
| 4 | 1030 | Wien | Schnirchgasse 9 | Top 002+003 | 173,38 | | | 173,38 | 737.301,81 | 4.252,52 | 2022 | 15,66 | 0,00 | 0,00 | -20,00 | -4,34 | 4.067,80 | 4.067,80 | |
| 5 | 1030 | Wien | Schnirchgasse 9 | Top 001 | 186,41 | | | 186,41 | 900.315,01 | 4.829,76 | 2022 | 15,66 | 0,00 | 0,00 | -20,00 | -4,34 | 4.619,96 | 4.619,96 | |
| 6 | 1030 | Wien | Am Heumarkt 25 | Geschäftslokal | 465,19 | | | 465,19 | 1.300.000,00 | 2.794,56 | 2022 | 15,66 | -7,00 | 0,00 | 0,00 | 8,66 | 3.036,46 | 3.036,46 | |
| 7 | 1030 | Wien | Elisabeth-T.-Spira-Promenade 4 | Top 1B | 70,09 | | | 70,09 | 238.639,48 | 3.404,76 | 2024 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | -10,00 | -7,00 | 3.166,42 | 3.166,42 | |
| 8 | 1030 | Wien | Elisabeth-T.-Spira-Promenade 4 | Top 1A | 58,12 | | | 58,12 | 238.639,48 | 4.105,98 | 2024 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | -10,00 | -7,00 | 3.818,56 | 3.818,56 | |
| 9 | 1030 | Wien | Strohgasse 11 | Top 1 | 210,66 | | 156,94 | 226,35 | 780.000,00 | 3.445,93 | 2025 | 0,00 | -3,00 | 0,00 | 10,00 | 7,00 | 3.687,14 | 3.687,14 | |
| 10 | 1030 | Wien | Gärtnergasse 3 | Top 1 | 217,58 | | | 217,58 | 620.000,00 | 2.849,53 | 2024 | 3,00 | -5,00 | 0,00 | 10,00 | 8,00 | 3.077,49 | 3.077,49 | |
| 11 | 1030 | Wien | Löwengasse 37A | Top 1.1 | 97,01 | | | 97,01 | 280.000,00 | 2.886,30 | 2025 | 0,00 | -3,00 | 0,00 | 10,00 | 7,00 | 3.088,34 | 3.088,34 | |
| | | | | | 196,73 | | | | 3.697,28 | | | | | | | | 3.648,84 | 3.648,84 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | gerundet | 3.650,00 |

Stapelparker

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Verkaufspreis [€] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | gesamt [%] | Vergleichswert [€/m²] | ohne Ausreißer [€/m²] |
|------|------|------|--------------------|----------------------|------------|--------------|-------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 1030 | Wien | Steingasse 11-13 | 25.000,00 | 17.07.2020 | 32,34 | 0,00 | 32,34 | 33.085,60 | 33.085,60 |
| 2 | 1030 | Wien | Steingasse 11-13 | 25.000,00 | 14.12.2020 | 32,34 | 0,00 | 32,34 | 33.085,60 | 33.085,60 |
| 3 | 1030 | Wien | Steingasse 11-13 | 25.000,00 | 12.10.2020 | 32,34 | 0,00 | 32,34 | 33.085,60 | 33.085,60 |
| 4 | 1030 | Wien | Steingasse 11-13 | 25.000,00 | 21.04.2020 | 32,34 | 0,00 | 32,34 | 33.085,60 | 33.085,60 |
| 5 | 1030 | Wien | Steingasse 11-13 | 25.000,00 | 21.01.2021 | 22,98 | 0,00 | 22,98 | 30.744,64 | 30.744,64 |
| 6 | 1030 | Wien | Löwengasse 2B | 25.000,00 | 26.06.2024 | 3,00 | -3,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 7 | 1030 | Wien | Kollergasse 8 | 20.000,00 | 02.03.2022 | 15,66 | -2,00 | 13,66 | 22.731,24 | 22.731,24 |
| 8 | 1030 | Wien | Apostelgasse 26-28 | 22.000,00 | 21.02.2024 | 3,00 | -2,00 | 1,00 | 22.220,00 | 22.220,00 |
| 9 | 1030 | Wien | Apostelgasse 26-28 | 25.000,00 | 21.02.2024 | 3,00 | -2,00 | 1,00 | 25.250,00 | 25.250,00 |
| 10 | 1030 | Wien | Ziehrerplatz 2 | 25.000,00 | 02.03.2023 | 10,97 | -2,00 | 8,97 | 27.241,91 | 27.241,91 |
| | | | | | | | | | Mittelwert | 28.553,02 |
| | | | | | | | | | gerundet | 28.600,00 |

Einzelstellplätze

| LNr. | PLZ | Ort | Adresse | Verkaufspreis [€] | Datum | Datum [%] | Lage [%] | gesamt [%] | Vergleichswert [€/m ²] | ohne Ausreißer [€/m ²] |
|-------------------|------|------|--------------------------------|------------------------|------------|----------------|---------------|-----------------|--|--|
| 1 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 39.000,00 | 29.02.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 2 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 40.773,25 | 15.03.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 41.996,45 | 41.996,45 |
| 3 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 39.000,00 | 15.03.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 4 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 39.000,00 | 29.02.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 5 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 39.000,00 | 24.02.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 6 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 38.410,00 | 01.04.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.410,00 | 38.410,00 |
| 7 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 38.410,00 | 01.04.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.410,00 | 38.410,00 |
| 8 | 1030 | Wien | Elizabeth-T.-Spira-Promenade 4 | 39.000,00 | 09.05.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 9 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 06.09.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 10 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 23.09.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 11 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 06.09.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 12 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 06.09.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 | 40.170,00 | 40.170,00 |
| 13 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 24.02.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 14 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 37.323,00 | 28.03.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.323,00 | 37.323,00 |
| 15 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 37.830,00 | 28.01.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.830,00 | 37.830,00 |
| 16 | 1030 | Wien | Leo-Perutz-Promenade 2 | 39.000,00 | 11.04.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 17 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | 40.000,00 | 05.03.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 |
| 18 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | 40.000,00 | 05.03.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 |
| 19 | 1030 | Wien | Schimmelgasse 5 | 40.000,00 | 28.04.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.000,00 | 40.000,00 |
| 20 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | 39.000,00 | 14.03.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 21 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | 38.415,00 | 28.03.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.415,00 | 38.415,00 |
| 22 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | 39.000,00 | 09.05.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| 23 | 1030 | Wien | Billy-Wilder-Promenade 7 | 39.000,00 | 23.05.2025 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| Mittelwert | | | | | | | | | 39.416,28 | 39.416,28 |
| | | | | | | | | | gerundet | 39.400,00 |

Verkehrswert im SOLL-Zustand (Rücktritt aller Käufer)

Das Szenario 2 ermittelt den Verkehrswert im SOLL- und IST-Zustand unter der Annahme, dass jeder der bisher veräußerten Einheiten vom Kaufvertrag zurücktritt. Die Nutzflächen in den Verkaufsplänen weichen in vielen Fällen etwas von den Planflächen (14.03.2023) ab, die Abweichungen sind jedoch in einem üblichen Toleranzbereich und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

| <i>Nutzung</i> | <i>Bestands- verhältnis</i> | <i>Nutzfläche [m²]</i> | <i>Loggia [m²]</i> | <i>Balkon [m²]</i> | <i>Terrasse [m²]</i> | <i>Garten [m²]</i> | <i>gew. Nutzfläche [m²]</i> | <i>Verkehrswert SOLL [€/m²]</i> | <i>Verkehrswert SOLL [€]</i> |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Geschäftslokal | leer | 52,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,95 | 3.650,00 | 193.267,50 |
| Altbauwohnung | leer | 3.698,35 | 0,00 | 170,88 | 64,19 | 0,00 | 3.768,87 | 7.650,00 | 28.831.863,15 |
| DG-Ausbau | leer | 2.004,30 | 0,00 | 28,86 | 394,88 | 0,00 | 2.131,42 | 8.510,00 | 18.138.401,22 |
| Neubau | leer | 1.432,05 | 8,54 | 75,66 | 429,93 | 354,87 | 1.623,48 | 7.580,00 | 12.306.008,72 |
| Geschäftslokal | unbefristet | 236,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 236,87 | 2.190,00 | 518.745,30 |
| Altbauwohnung | unbefristet | 736,57 | 0,00 | 31,55 | 0,00 | 0,00 | 746,04 | 2.340,00 | 1.745.721,90 |
| | | 8.161,09 | 8,54 | 306,95 | 889,00 | 354,87 | 8.559,63 | | 61.734.007,79 |
| Stellplätze Parksystem | leer | 29,00 | | | | | | 28.600,00 | 829.400,00 |
| Einzelstellplätze | leer | 16,00 | | | | | | 39.400,00 | 630.400,00 |
| | | | | | | | | | 1.459.800,00 |
| <i>in Summe, gerundet</i> | | | | | | | | | 63.200.000,00 |

03.06 Besondere Bewertungsannahmen

Die Bewertung erfolgt im SOLL- Zustand der Liegenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Situation (Insolvenz des Bauträgers bzw. der Baufirma, Baustopp und bestehende bauliche Mängel) auf Basis der Annahme des Rücktrittes aller Käufer. Des Weiteren wurden die aktuellen Informationen hinsichtlich Vermietungen vom 23.06.2025 der Bewertung zugrunde gelegt. Weitere Annahmen hins. Berücksichtigung der bereits erfolgten Verkäufe bzw. Unklarheiten hinsichtlich Bestandsverhältnisse sind auf den Seiten 29 sowie 30 ausgeführt.

03.07 Verkehrswert unter besonderen Bewertungsannahmen

Der Verkehrswert der Liegenschaft 1030 Wien, Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49 (KG 01006 EZ 1354) beträgt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und der besonderen Bewertungsannahmen zum Stichtag 01.11.2027 gerundet:

SOLL-Zustand – Rücktritt aller Käufer
gerundet € 63.200.000,00
(in Worten dreiundsechzig Millionen zweihunderttausend Euro)

Anmerkung zum Verkehrswert

Oben ausgewiesener Verkehrswert berücksichtigt nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung (zum Beispiel „Zerschlagungswert“) der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Des Weiteren bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.

Signiert von:



ACF21DCA236E423...

i.A. Anna Geher, BSc CIS ImmoZert MRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen

Leiterin Immobilienbewertung

Wien, 04.09.2025

Signiert von:



23173CC5D716401...

i.A. Daniel Waldl, MA Bsc

Immobilienbewerter



Anhang zum Gutachten

1030 Wien,

Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49

Auftraggeberin

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG

Kaiserfeldgasse 5

8010 Graz

Liegenschaft

KG 01006 EZ 1354

Zinshaus mit baugenehmigter Planung für Um-, Zu- und Dachgeschoßausbau

Rennweg 72-74/Aspangstraße 47-49

1030 Wien

Auftrag und Zweck

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft im SOLL-Zustand für bankinterne Zwecke im Zuge des Insolvenzverfahrens GZ 9S29/25s unter der Annahme des Rücktritts aller Käufer

Qualitätsstichtag

01.11.2027

Datum und Umfang des Gutachtens

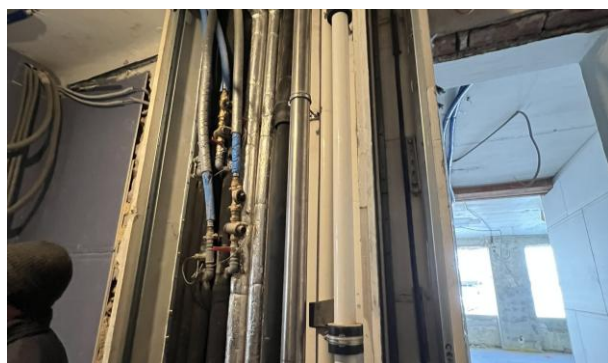
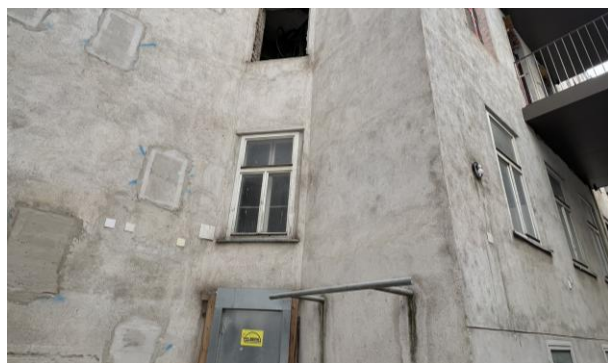
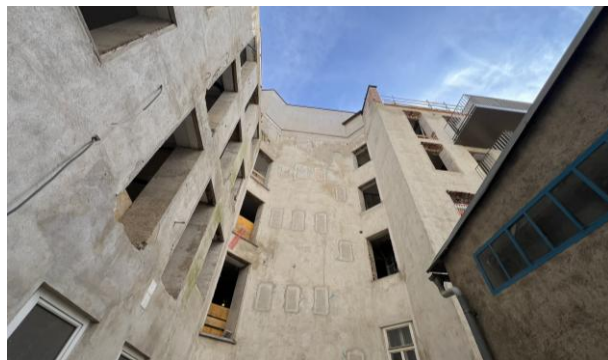
04.09.2025, 53 Seiten zzgl. Anhang

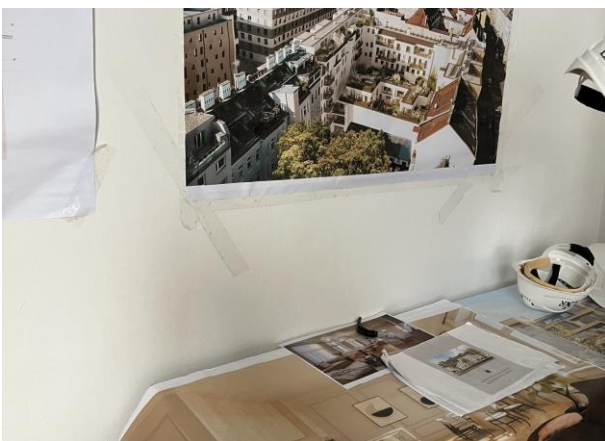
OTTO Immobilien GmbH
Riemergasse 8, 1010 Wien, Österreich
T +43 1 512 77 77 • office@otto.at
HG Wien, FN 391810t • UID ATU67937799

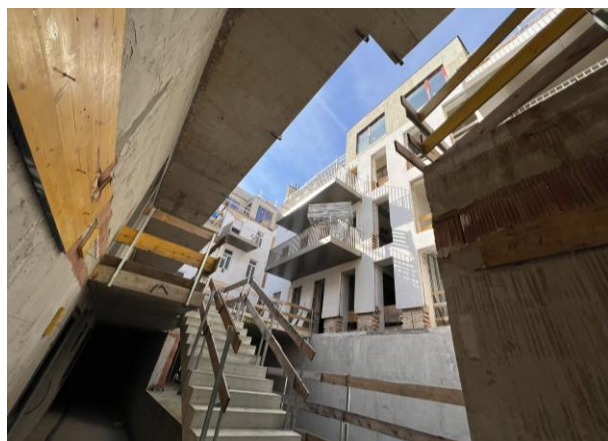
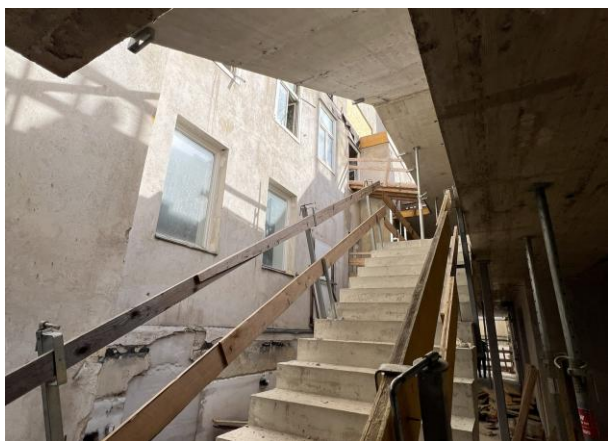
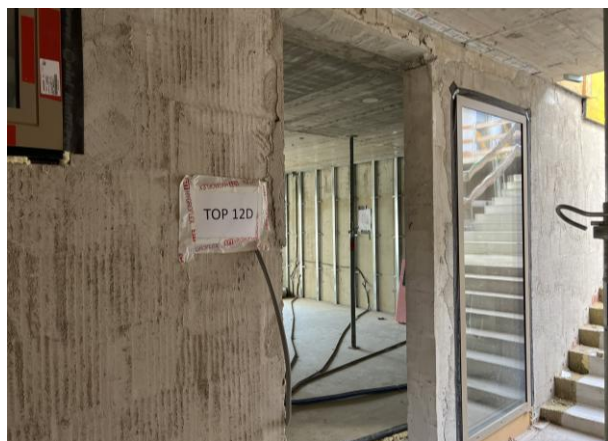
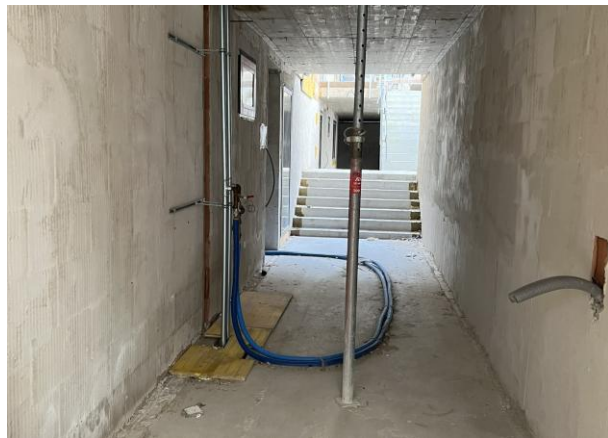
Geschäftsführung
Dr. Eugen Otto, Martin Weinbrenner
Prokura
Martina Cerny MA

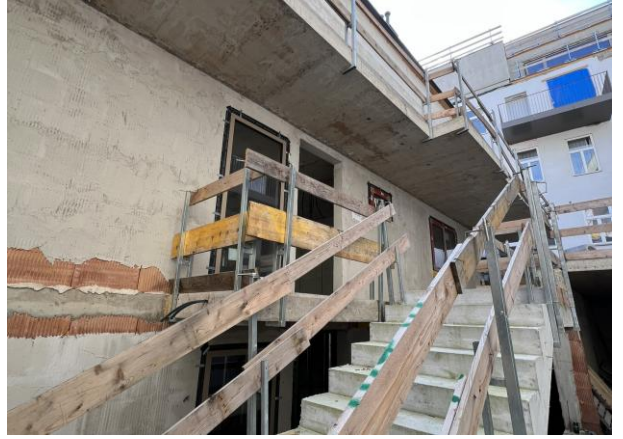
OTTO Immobilien ist exklusiver Partner
von Knight Frank LLP in Österreich.

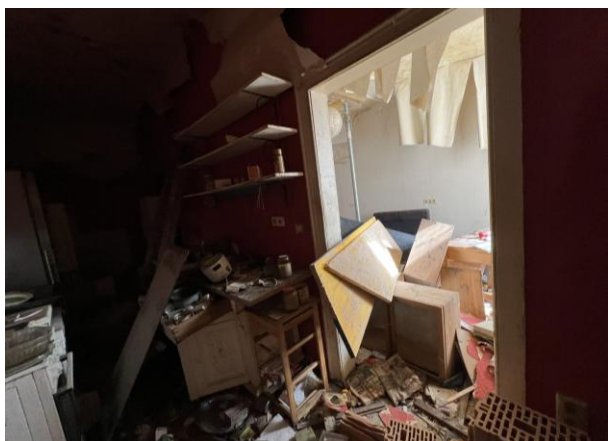
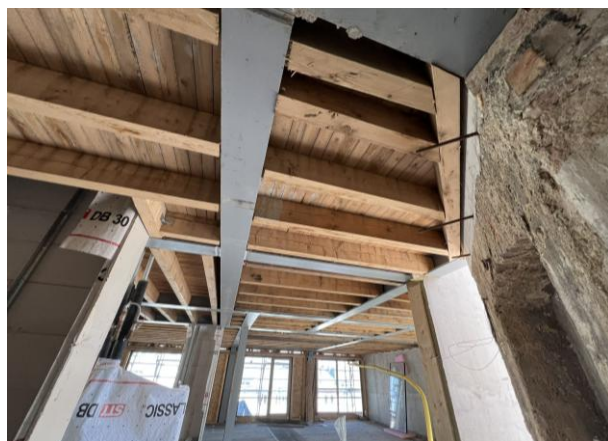
Fotos von der Besichtigung am 04.03.2025





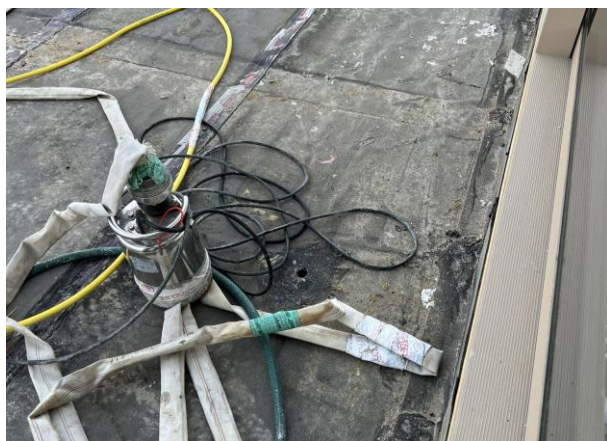


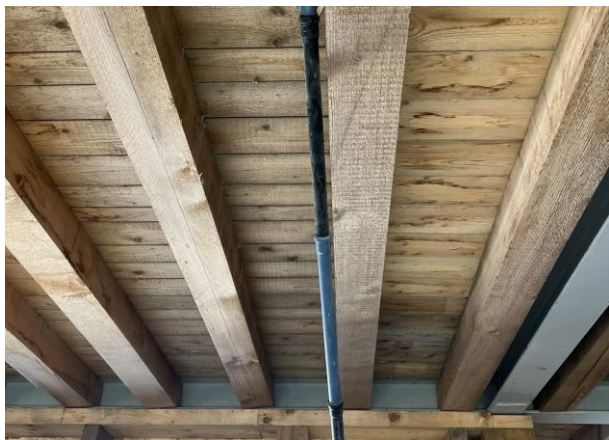


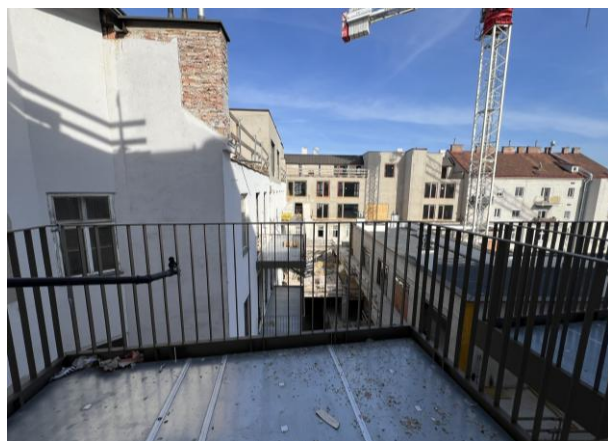
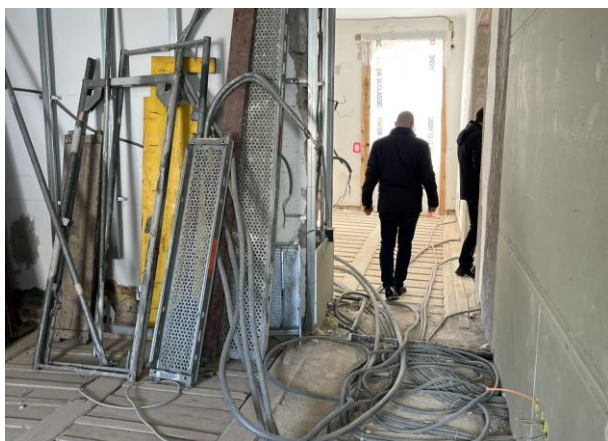


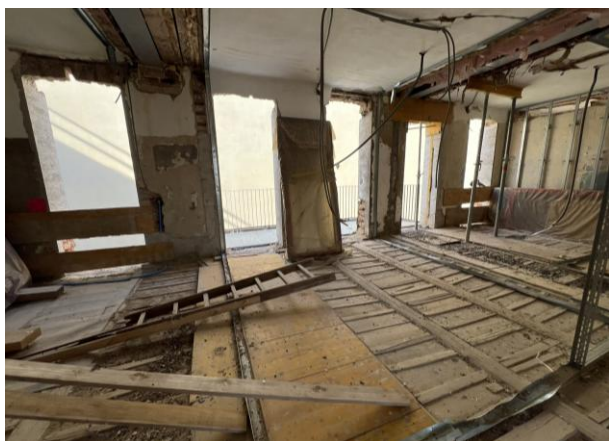
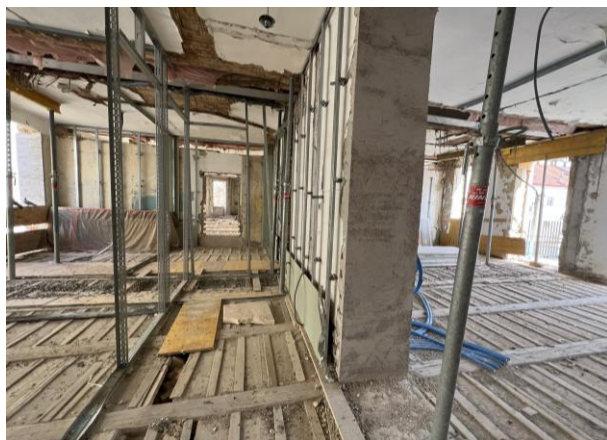


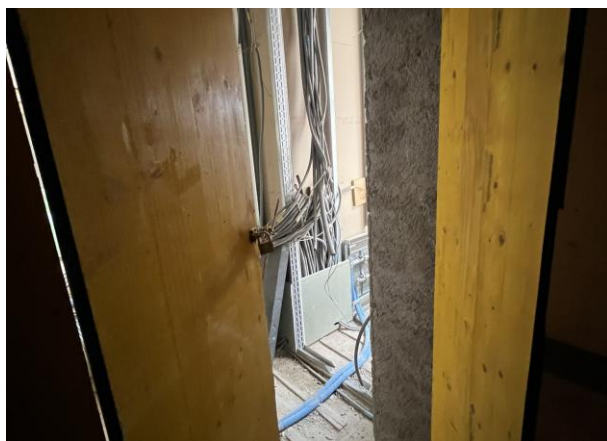
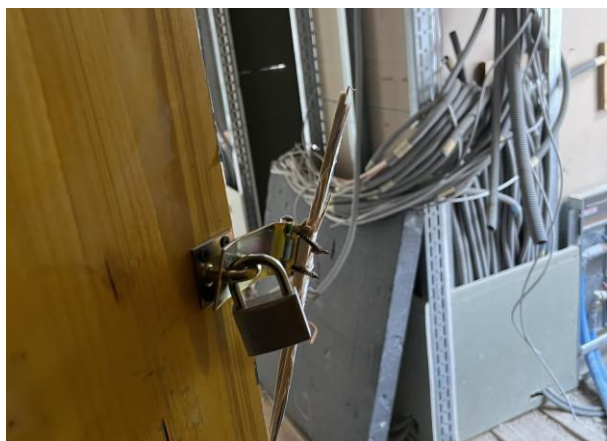


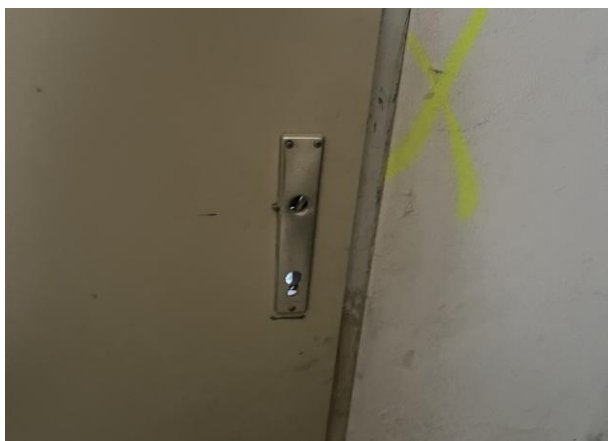








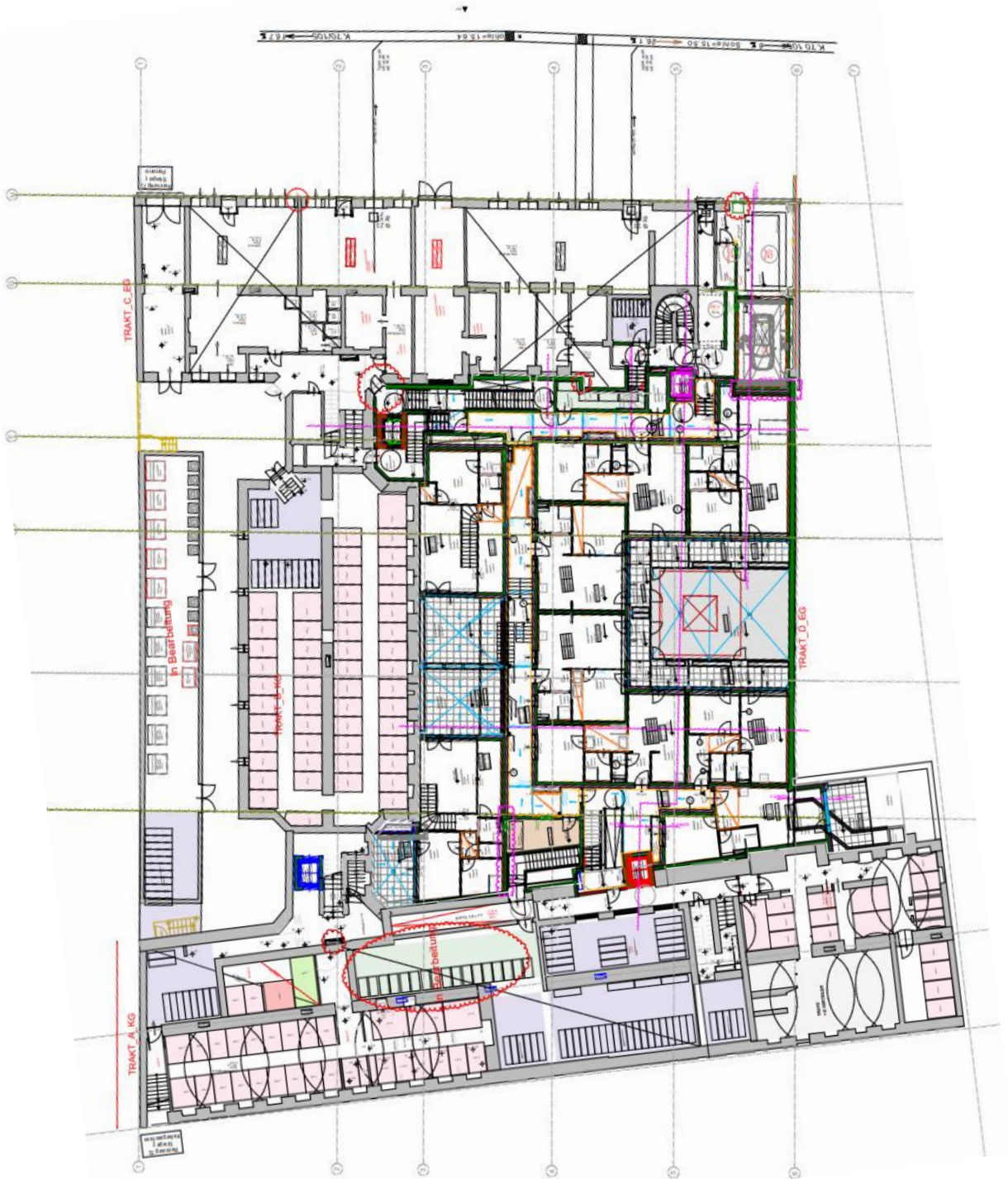






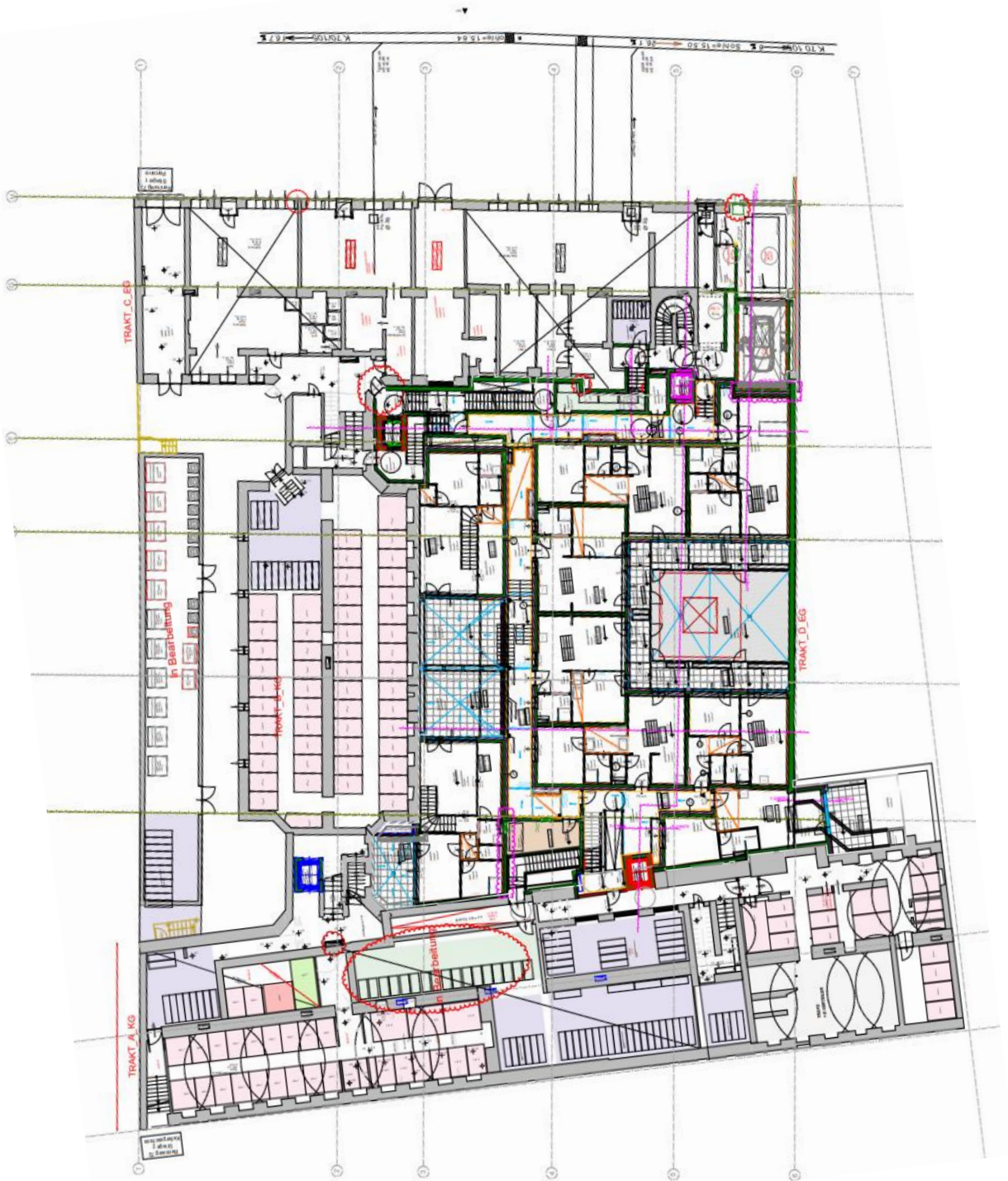
Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_KG, B_KG, C_EG, D_EG, E_EG



Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_KG, B_KG, C_EG, D_EG, E_EG



Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_Hochparterre, B_EG, C_1.OG, D_1.OG



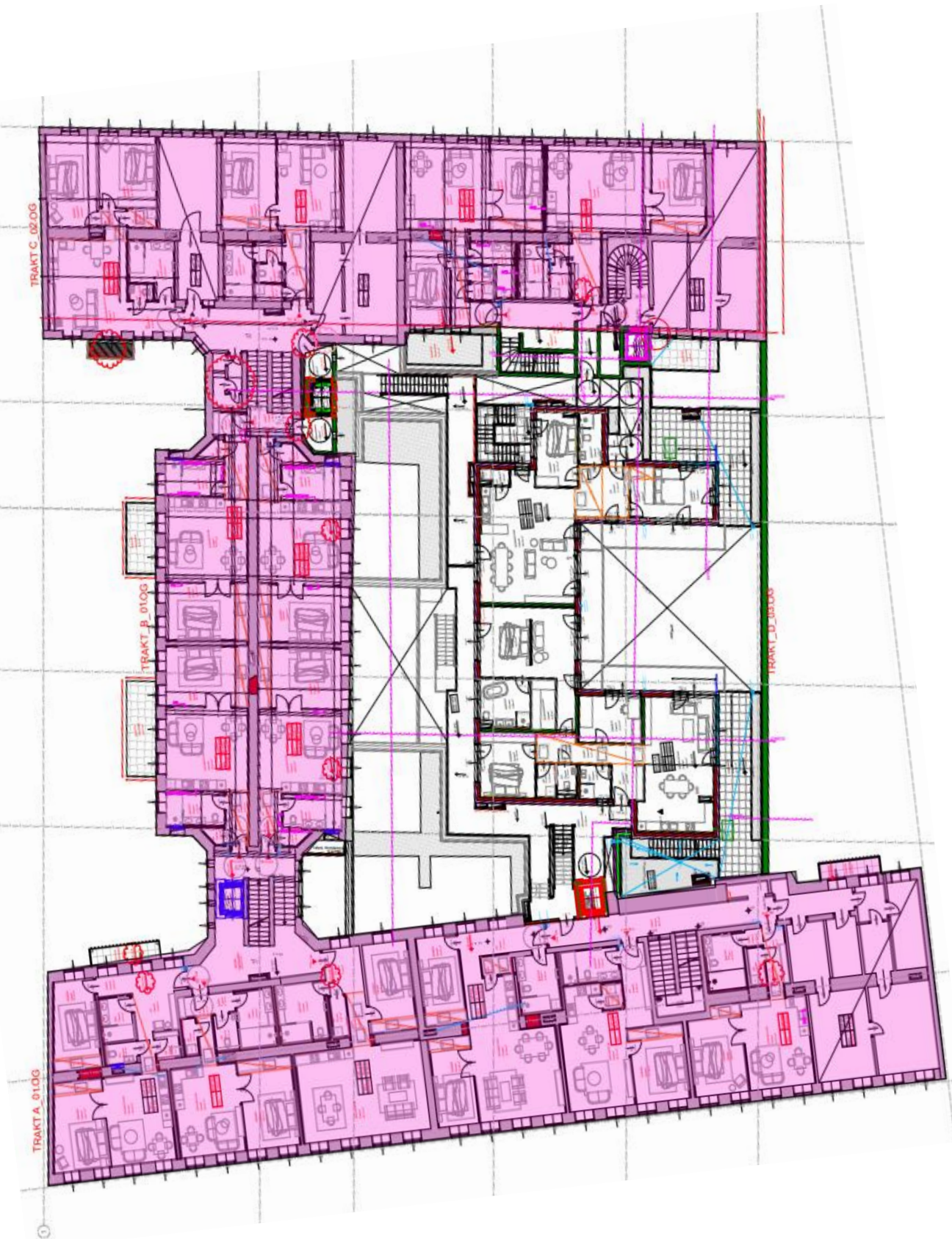
Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_1.OG, B_1.OG, C_2.OG, D_2.OG



Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_1.OG, B_1.OG, C_2.OG, D_3.OG



Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_2.OG, B_2.OG, C_3.OG, D_DDS



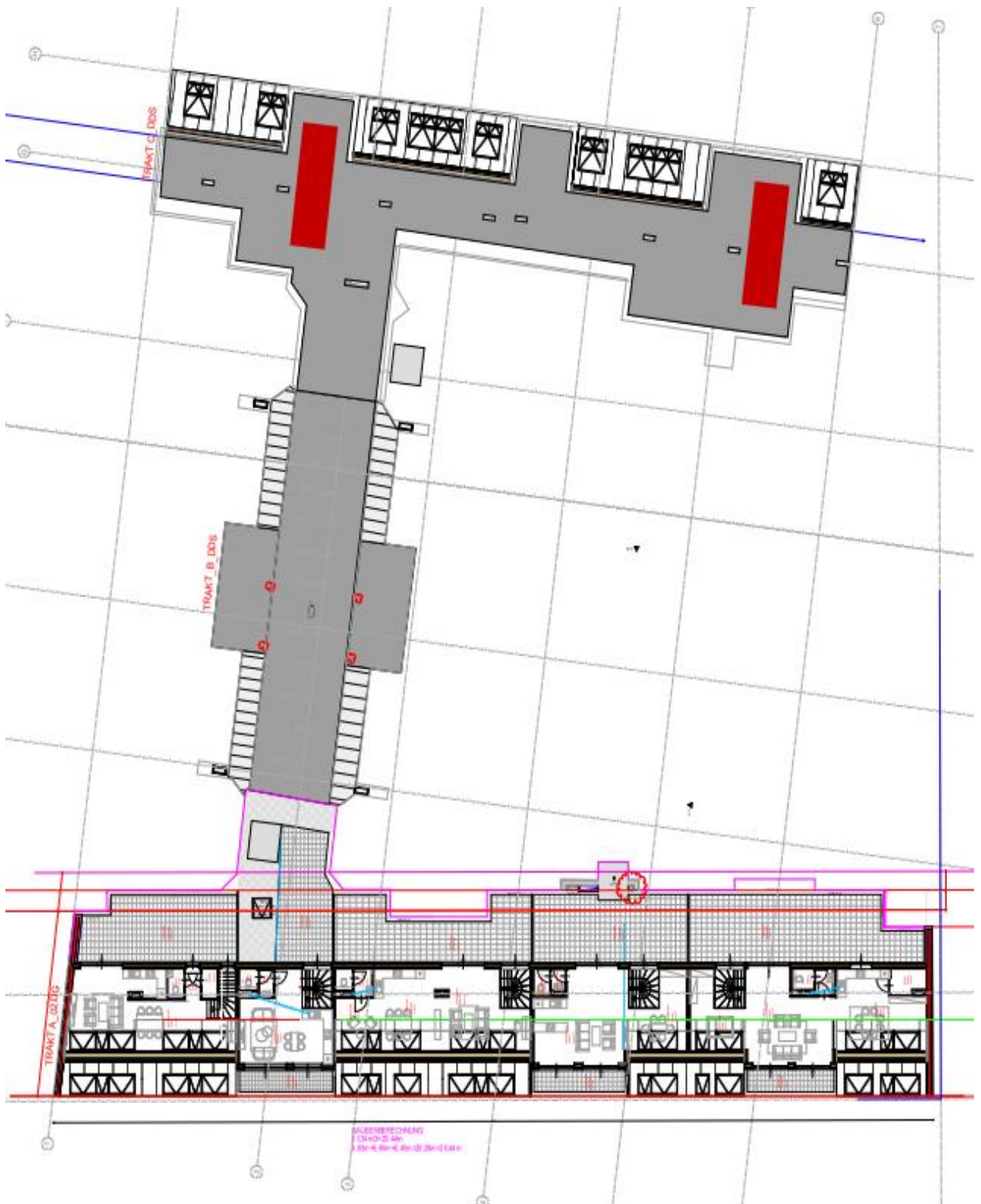
Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_3.OG, B_3.OG, C_DG.1



Ausführungspläne vom 14.03.2023

GR_Trakt A_DG.02, B_DDS, C_DDS



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene 1



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene 0



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+1



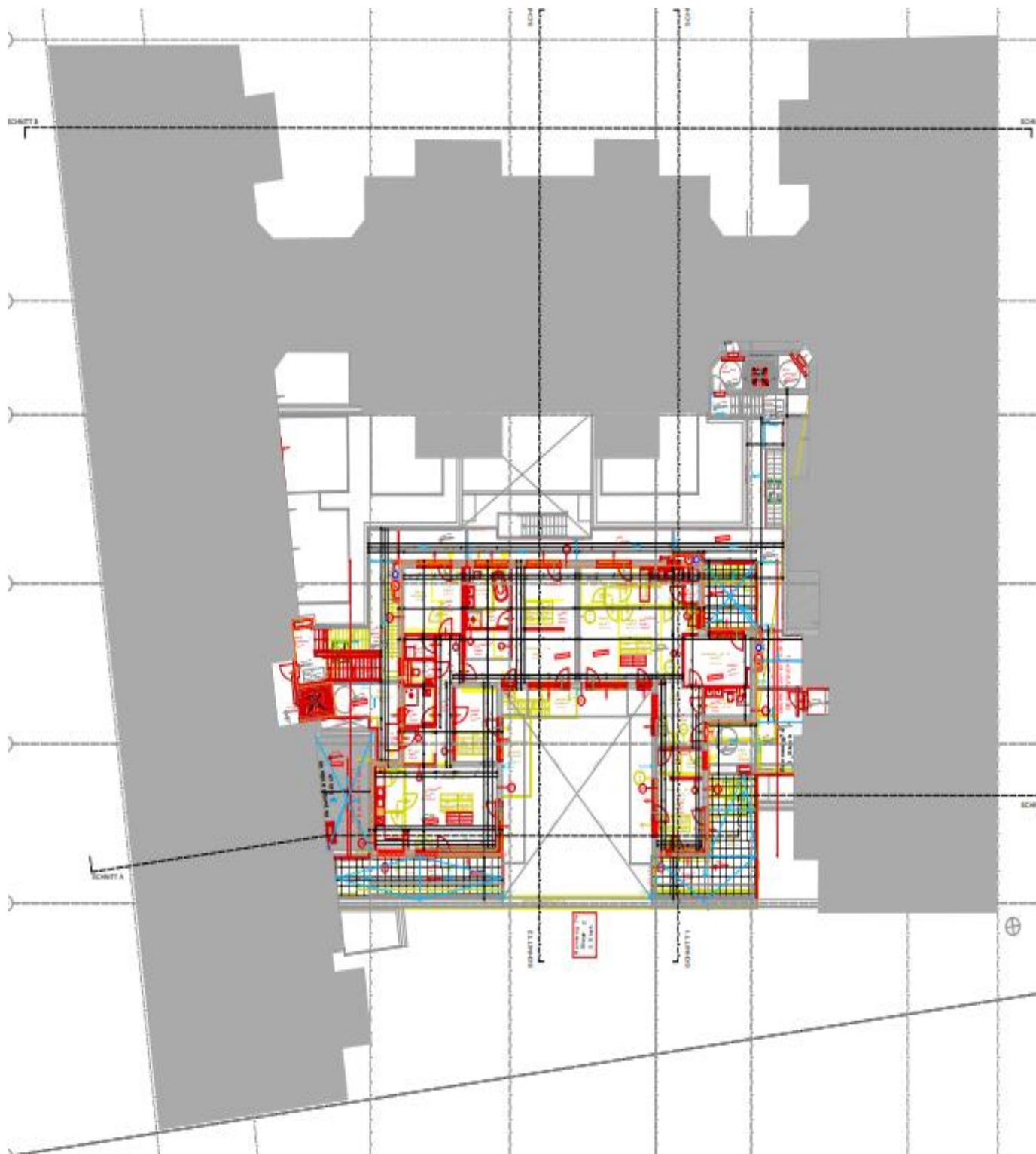
Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+2



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+3



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+4



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+5



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene+7



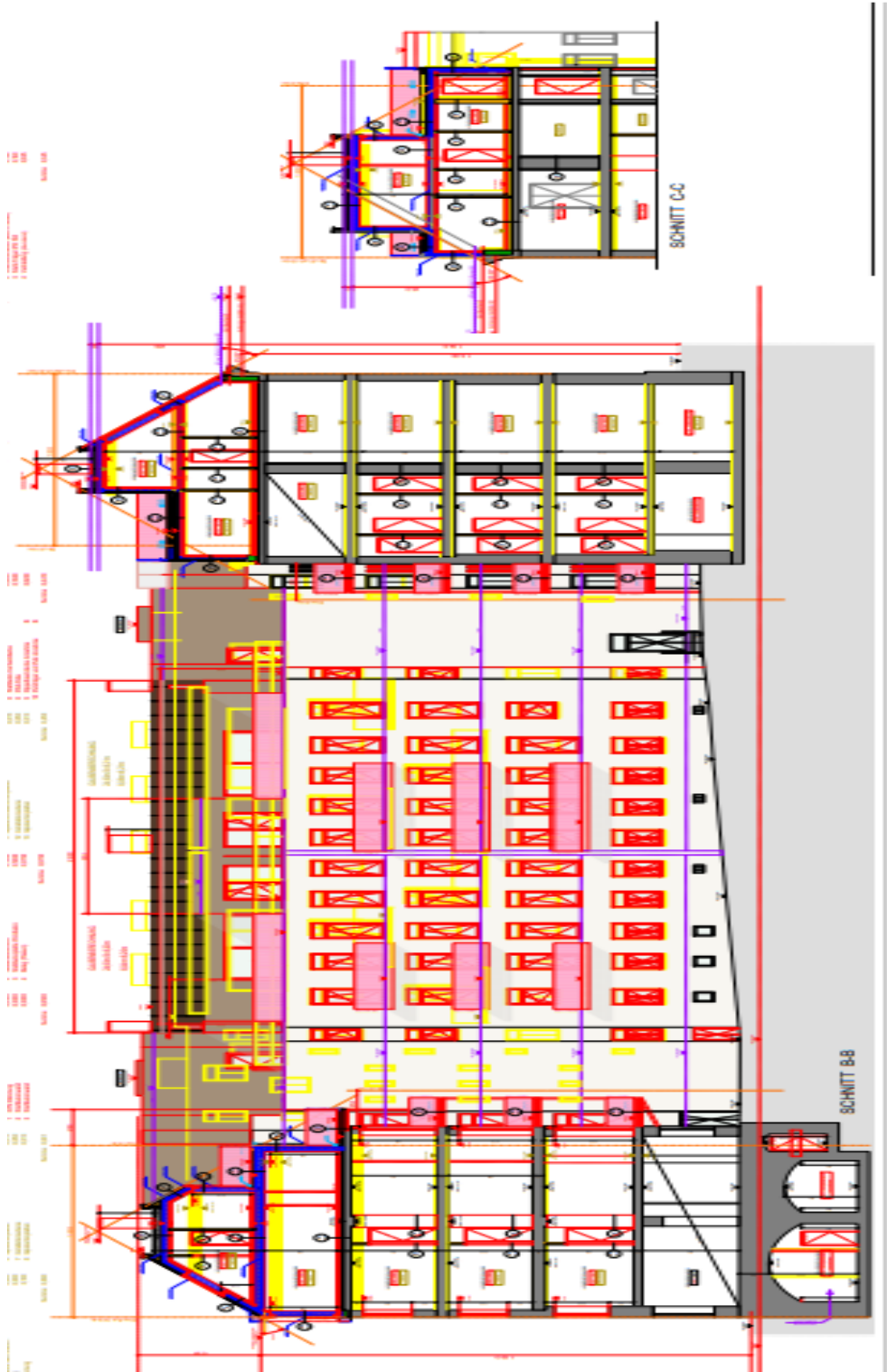
Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Grundriss - Ebene +8



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Aufbauten Schnitt B-B, Schnitt C-C



Auswechslungspläne vom 28.03.2024

Ansichten



ANSICHT ASPANGSTRASSE



ANSICHT RENNWEG

Abschlusszertifikat

Umschlag-ID: A6B5A19B-E5FE-4AAE-B158-4F8629051BFC
 Betreff: Adaption Verkehrswertgutachten: 1030 Wien, Rennweg 72-74
 Quellumschlag:
 Dokumentenseiten: 90
 Zertifikatsseiten: 5
 Signatur mit Anleitung: Aktiviert
 Umschlag-ID-Stempel: Aktiviert
 Zeitzone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien

Status: Abgeschlossen
 Umschlagersteller:
 OTTO Immobilien SV
 Riemergasse 8
 Wien, Wien 1010
 bewertung@otto.at
 IP-Adresse: 31.12.4.10

Eintragsverfolgung

Status: Original
 04.09.2025 13:17:31
 Inhaber: OTTO Immobilien SV
 bewertung@otto.at
 Standort: DocuSign

Unterzeichnereignisse

Daniel Waldl
 d.waldl@otto.at
 Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung
 (keine)

Signatur

Signiert von:

 23173CCSD716401...

Signaturübernahme: Vorgegebener Stil
 Mit IP-Adresse: 31.12.4.10

Zeitstempel

Gesendet: 04.09.2025 13:22:19
 Eingesehen: 04.09.2025 13:26:34
 Signiert: 04.09.2025 13:28:02

Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:

Akzeptiert: 04.09.2025 13:26:34
 ID: acace2b0-c510-4dc2-8a22-696cfb3611f2

Anna Geher
 a.geher@otto.at
 Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung
 (keine)

Signiert von:

 ACF21DCA236E423...

Signaturübernahme: Vorgegebener Stil
 Mit IP-Adresse: 46.124.164.9
 Mit Mobilgerät signiert

Gesendet: 04.09.2025 13:28:04
 Eingesehen: 04.09.2025 15:49:30
 Signiert: 04.09.2025 15:49:54

Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:

Akzeptiert: 04.09.2025 15:49:30
 ID: 37186092-2d69-406c-b7e7-8510d23bfdb1

| Vor-Ort-Unterzeichner – Ereignisse | Signatur | Zeitstempel |
|--|---------------|--------------------|
| Bearbeiterversandereignisse | Status | Zeitstempel |
| Beauftragtenzustellereignisse | Status | Zeitstempel |
| Vermittlerversandereignisse | Status | Zeitstempel |
| Zertifizierter Versand - Ereignisse | Status | Zeitstempel |
| Kopienereignisse | Status | Zeitstempel |

Mag. Felix Reicht
 felix.reicht@rbstmk.at
 Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung
 (keine)

Kopiert

Gesendet: 04.09.2025 15:49:57

Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:

Nicht über DocuSign angeboten

| Kopienereignisse | Status | Zeitstempel |
|--|----------------|--|
| Barbara Hartinger-Podboj barbara.hartinger-podboj@rlbstmk.at Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung (keine) | Kopiert | Gesendet: 04.09.2025 15:49:58 Eingesehen: 04.09.2025 16:14:13 |
| Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen: Nicht über DocuSign angeboten | | |

| Zeugen-Ereignisse | Signatur | Zeitstempel |
|-------------------|----------|-------------|
|-------------------|----------|-------------|

| Notarereignisse | Signatur | Zeitstempel |
|-----------------|----------|-------------|
|-----------------|----------|-------------|

| Umschlagereignisse – Überblick | Status | Zeitstempel |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Umschlag gesendet | Hash-codiert/verschlüsselt | 04.09.2025 13:22:19 |
| Zertifiziert zugestellt | Sicherheitsprüfung ausgeführt | 04.09.2025 15:49:30 |
| Signiervorgang abgeschlossen | Sicherheitsprüfung ausgeführt | 04.09.2025 15:49:54 |
| Abgeschlossen | Sicherheitsprüfung ausgeführt | 04.09.2025 15:49:58 |

| Zahlungen | Status | Zeitstempel |
|-----------|--------|-------------|
|-----------|--------|-------------|

| Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen |
|---|
|---|

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, OTTO Immobilien GmbH (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact OTTO Immobilien GmbH:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise OTTO Immobilien GmbH of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at info@otto-immobilien.de and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from OTTO Immobilien GmbH

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to info@otto-immobilien.de and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with OTTO Immobilien GmbH

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify OTTO Immobilien GmbH as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by OTTO Immobilien GmbH during the course of your relationship with OTTO Immobilien GmbH.