



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

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

3 S 98/25 v
JÄ/Mb 2025-08-26
1652-25-1104

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Seeböckgasse 43 Errichtungs GmbH
Rechte Wienzeile 21/12, 1040 Wien
FN 470707 t

hinsichtlich der
Liegenschaft

Seeböckgasse 43, 1160 Wien
Dachgeschlossausbau
Gst.Nr. 1790, EZ 1258, KG 01405 Ottakring
Bezirksgericht Hernals

Antragstellerin: Mag. Beate Holper
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 22. August 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 14. August 2025 von Frau Mag. Beate Holper, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Masseverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes des teilausgebauten Dachbodens in 1160 Wien, Seeböckgasse 43, GST-NR 1790, EZ 1258, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Beate Holper in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des teilausgebauten Dachbodens an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Seeböckgasse 43 Errichtungs GmbH, Rechte Wienzeile 21/12, 1040 Wien, FN 470707 t, GZ 3 S 98/25 v, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der August 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 22.08.2025, in der Zeit von 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Uneingeschränkt in Augenschein genommen werden konnten die Allgemeinteile, Keller und insbesondere das im Ausbau befindliche Dachgeschoss.

Wohnungen der Regelgeschosse sind nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 22. August 2025
- Grundbuchsauszug vom 13.08.2025
- 1. Auswechslungsplanbescheid
- Bescheid zum 1. Planwechsel MA 37/16-1766221/2014-140 vom 01. Juli 2021
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

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

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

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

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

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

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

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto inkl. Ust.

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

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

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

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

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

8) Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

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

9) Sonstiges

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

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

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

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 13.08.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 1258
BEZIRKSGERICHT Hernalers

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 31 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3822/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1790	GST-Fläche	453	
	Bauf.(10)	376	
	Bauf.(20)	77	Seeböckgasse 43 Seitenberggasse 40

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

6 a 6321/2019 Verwalter der Liegenschaft gem § 19 WEG 2002
IVB Immobilienverwaltung & -vermittlung Bründl GmbH (FN 371356m),
Leysnerstraße 1/8, 1140 Wien

***** B *****

31 ANTEIL: 80/1057
Seeböckgasse 43 Errichtungs GmbH (FN 470707t)
ADR: Kirchstetterngasse 27, Wien 1160
a 4657/2013 Berichtigung Eigentumsrecht
b 4657/2013 Wohnungseigentum an Werkstätte Top 02, Keller, Dachboden
e 4644/2017 Kaufvertrag 2017-04-27 Eigentumsrecht
f 306/2018 Adressenänderung
m 582/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-02-06
n 3822/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-28
(Handelsgericht Wien - 3 S 98/25v)

***** C *****

28 auf Anteil B-LNR 31
a 1035/2021 Pfandurkunde 2021-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.200.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)
b 2031/2025 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 42
30 auf Anteil B-LNR 31
a 7052/2021 Pfandurkunde 2021-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Immacon Projektentwicklung GmbH (FN 379150z)
32 auf Anteil B-LNR 31
a 1195/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(12 CG 22/23b - LG für ZRS Wien)
34 auf Anteil B-LNR 31

- a 4532/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 546/23i)
 40 auf Anteil B-LNR 31
 a 1682/2024 Pfandurkunde 2024-03-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
 b 2031/2025 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 42
 41 auf Anteil B-LNR 31
 a 4840/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-22
 PFANDRECHT vollstr EUR 13.485,24
 samt 4 % Z aus EUR 10.333,68 seit 2024-02-12,
 4 % Z aus EUR 3.138,12 seit 2024-07-04,
 Antragskosten EUR 932,50 für
 Jutta Achatzy geb 1968-08-09 (18 E 2444/24b)
 42 auf Anteil B-LNR 31
 a 2031/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.854.548,98 samt 1,5 % Z
 aus EUR 2.880.826,47 von 2025-01-05 bis 2025-01-23, 1,5 % Z
 aus EUR 2.880.773,59 von 2025-01-24 bis 2025-02-24, 2,7 % Z
 aus EUR 2.893.506,37 seit 2025-03-24,
 Antragskosten EUR 8.701,80 für
 Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 075958d)
 (13 E 865/25m)
 b 2031/2025 siehe Pfandrecht C-LNR 28 und C-LNR 40
 43 auf Anteil B-LNR 31
 a 2088/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 314/25z)
 44 auf Anteil B-LNR 31
 a 3297/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 1.912,62, samt je 4 % Z aus
 EUR 348,50 seit 2024-12-01, aus EUR 391,03 seit 2025-01-01,
 aus EUR 391,03 seit 2025-02-01, aus EUR 391,03 seit
 2025-03-01, aus EUR 391,03 seit 2025-04-01,
 Kosten EUR 604,83 samt 4 % Z seit 2025-04-24, Antragskosten
 EUR 353,68 für Wohnungseigentümergeinschaft Seeböckgasse
 43 (13 E 1595/25i bei 13 E 865/25m))
 45 auf Anteil B-LNR 31
 a 3312/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 4.914,- samt 4 % Z seit
 2024-01-29, Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-04-09,
 Antragskosten EUR 494,64 für Assoc.Prof. PD Dr. Katharina
 Stauer geb 1981-08-10 (13 E 1603/25s bei 13 E 835/25m)

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

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

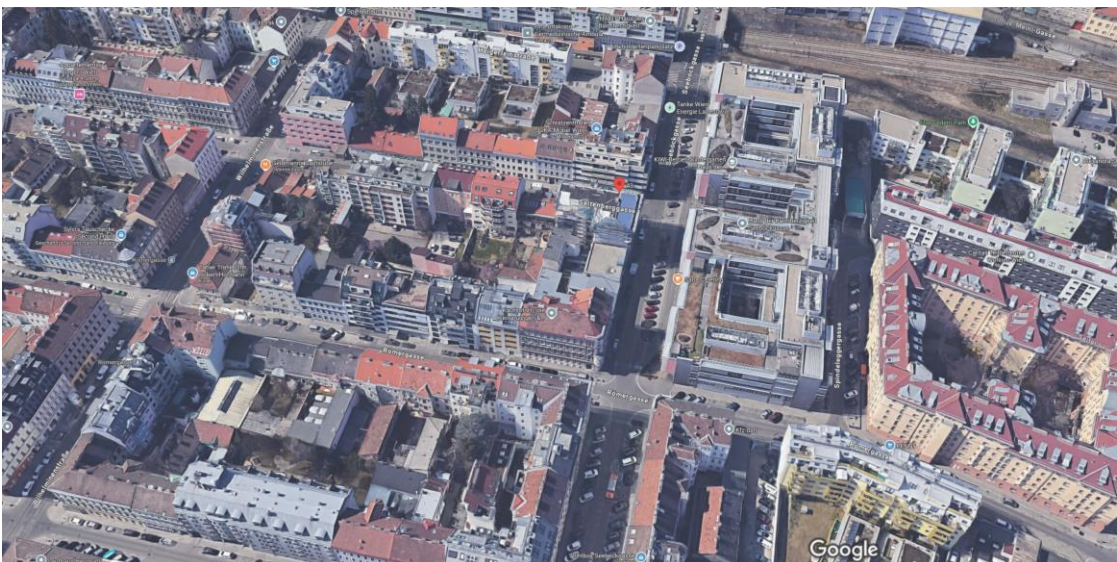
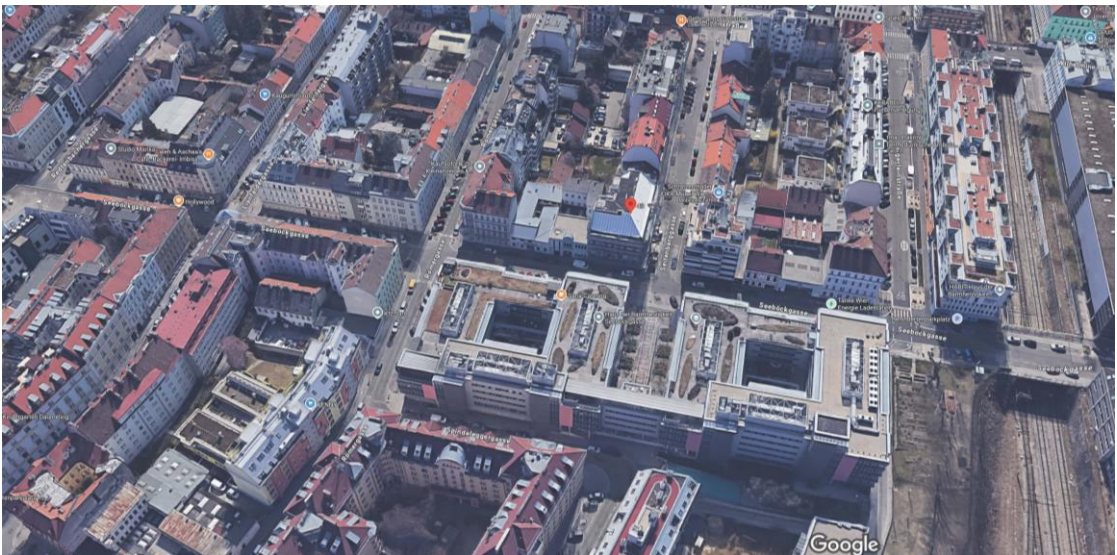
Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, an der Ecke Seeböckgasse 43/Seitenberggasse 40.

In der näheren Umgebung befinden sich 3- bis 4-geschossige Mehrparteienwohnhäuser, zum Teil aus der Gründerzeit, als auch Neubauten.





Das Grundstück in der Seeböckgasse 41 ist eine Baulücke und auf der Vis-à-Vis-Seite der Seeböckgasse 43 befindet sich das Haus der Barmherzigkeit – Pflegekrankenhaus Seeböckgasse.



❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernalds, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Topographie

Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg, auch Wilhelminenberg genannt, auf dem die Jubiläumswarte steht. An der Ostschulter des Gallitzinbergs entspringt im Liebhartstal der heute kanalisierte Ottakringer Bach. Er floss ursprünglich entlang der heutigen Linie Ottakringer-Straße/Abelegasse/Thaliastraße und erreichte über die Lerchenfelder Straße, den Minoritenplatz und den Tiefen Graben den heutigen Donaukanal. Ebenfalls am Gallitzinberg liegt der Ursprung des Rosenbachs, der weiter durch den Nachbarbezirk Penzing verläuft. Die Bebauung des Bezirkes weist große Unterschiede auf. So befindet sich in Gürtelnähe ein dicht bebautes, schachbrettartiges Arbeiter- und Angestellten-Wohnviertel, während sich um die Vorortelinie Industriebetriebe und Werkstätten angesiedelt haben. Etwas höher liegt das Villenviertel mit dem Ottakringer Friedhof, darüber eine ausgedehnte Laubwaldzone.

Flächennutzung

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Gewässer

Durch den sogenannten „Ottakringer Wald“ fließen einige Bäche, darunter der Moosgraben und der Rosenbach. Beide münden schließlich in Penzing in den Wienfluss. Bei der Otto-König-Warte befindet sich der Jubiläumswarteteich und bei der Savoyenstraße, gegenüber dem Schloss Wilhelminenberg, der, öffentlich nicht zugängliche, Salvarteteich.

Grünflächen

Das Kongressbad, das mit dem Kongresspark 1928 eröffnet wurde und nach dem Wiener Kongress benannt ist

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet

führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

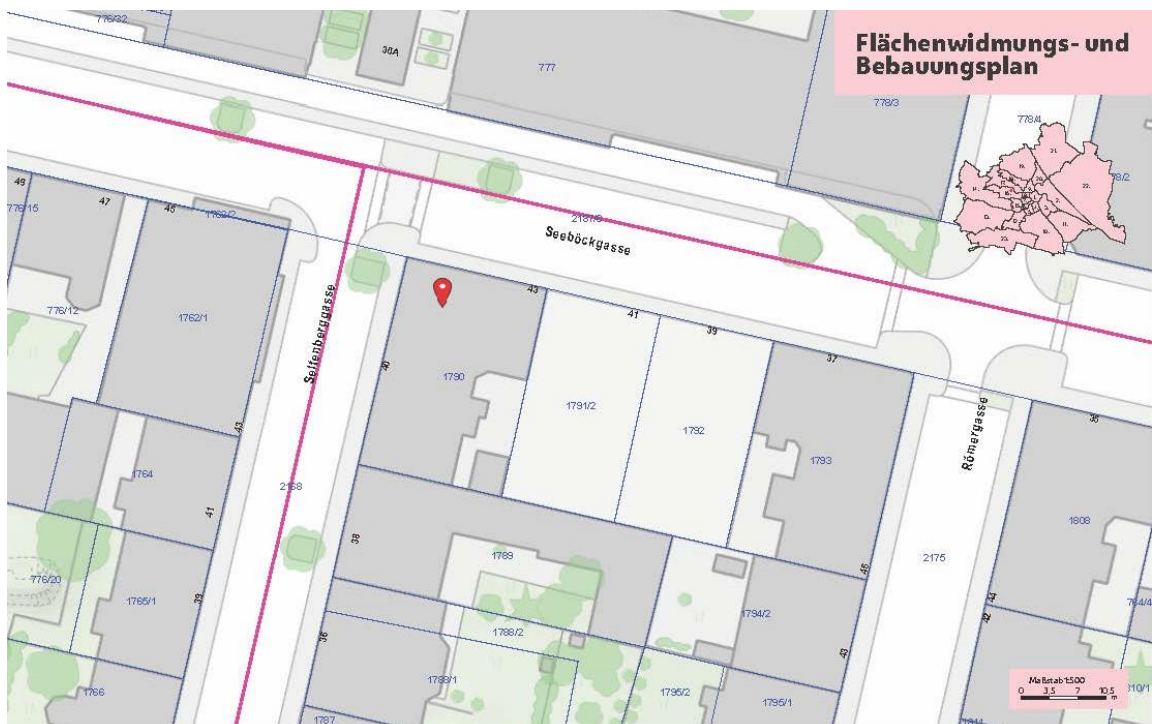
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks[3] zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandleiten, Joachimsthaler-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

Im volkstümlichen Verständnis gibt es auch Grätzln mit eigenem Charakter, die sich teilweise auch von den Pfarrsprengeln herleiten (siehe Abschnitt Religionsgemeinschaften).

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **453 m²**.

Darauf befindet sich ein L-förmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschossen
- 2 im Ausbau befindlichen Dachgeschossen



Der Innenhof ist versiegelt.



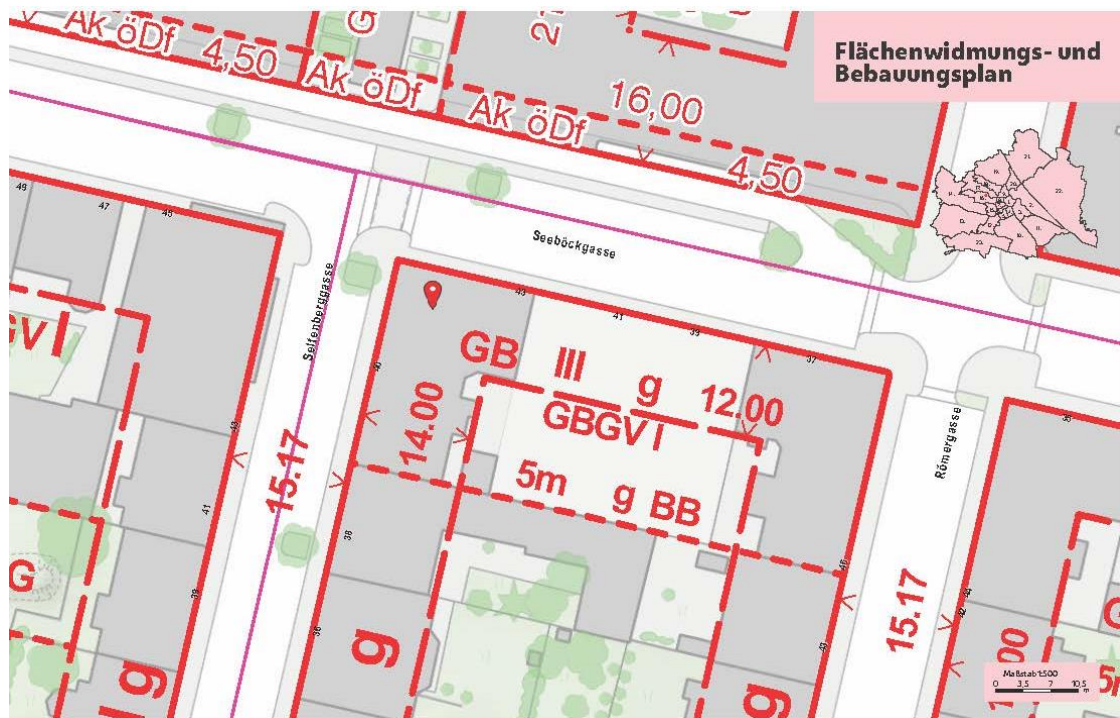
3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

GB Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Trakttiefe von 12,0 m bzw. 14,0 m.

Die verbleibende Innenhoffläche ist als **GB GV Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, in geschlossener Bauweise**, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,0 m bebaubar, wobei es hinsichtlich der **Besonderen Bestimmung BB4** lautet:

Auf den mit BB4 bezeichneten und als Bauland/ gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 80 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.



Bestehende Bebauung:

L-förmiges Mehrparteienwohnhaus mit einem Restaurant im Erdgeschoss, bestehend aus:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschossen
- 2 im Ausbau befindlichen Dachgeschossen



Nach Fertigstellung des Dachgeschossausbaues ist die max. zulässige Bebauung vollumfänglich ausgeschöpft.

4) Ver- und Entsorgung

Heizung:	Gasbrennwertthermen im Dachgeschossausbau
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	---
TV:	Kabelfernsehen

5) Verkehrsverhältnisse

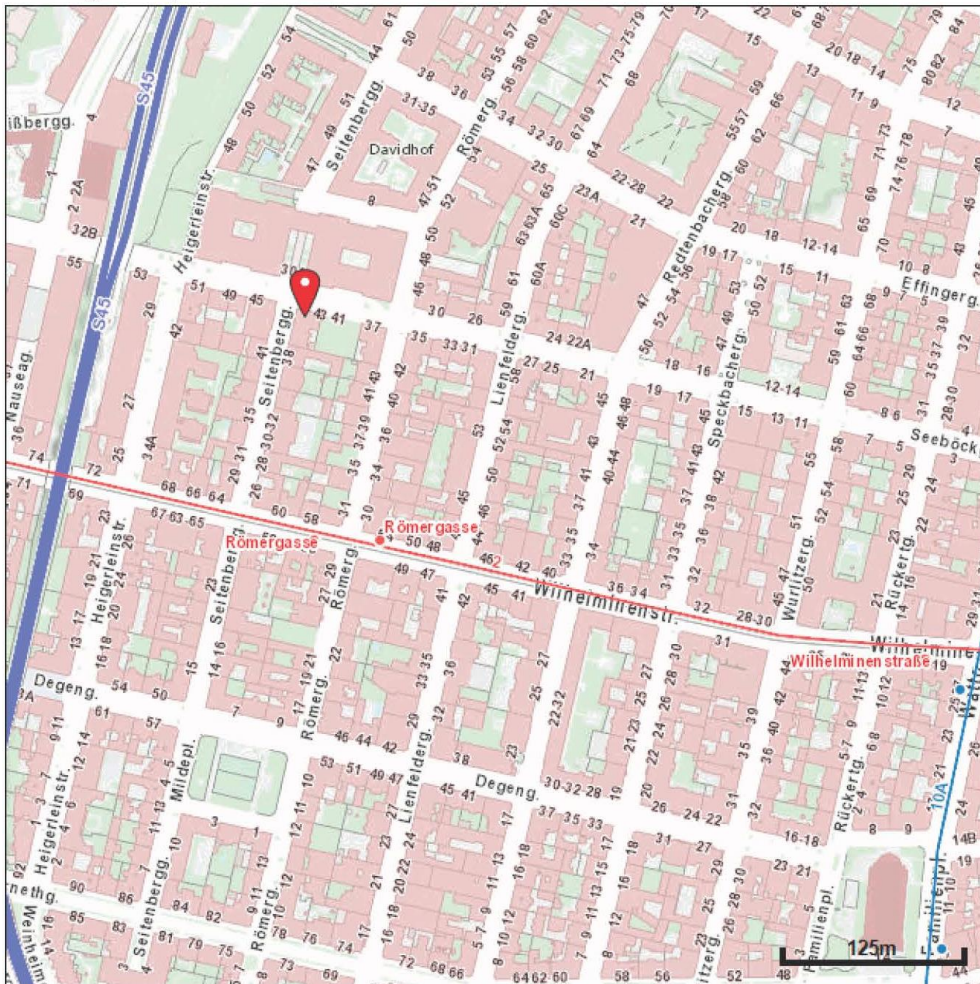
Die Seeböckgasse verläuft nördlich der Wilhelminenstraße von Ost nach West, beginnt bei der Wattgasse und endet bei der Sandleitengasse.

Neu ist allerdings, dass die Seeböckgasse bei der Römergasse für den Autoverkehr unterbrochen wurde.

Lediglich für Radfahrer ist in diesem Bereich die Seeböckgasse geöffnet.

Die Seitenberggasse wiederum ist eine Verbindungsstraße von Nord nach Süd zwischen der Hernalser Hauptstraße und der Wilhelminenstraße.

Seeböckgasse 43, 16. Bezirk



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

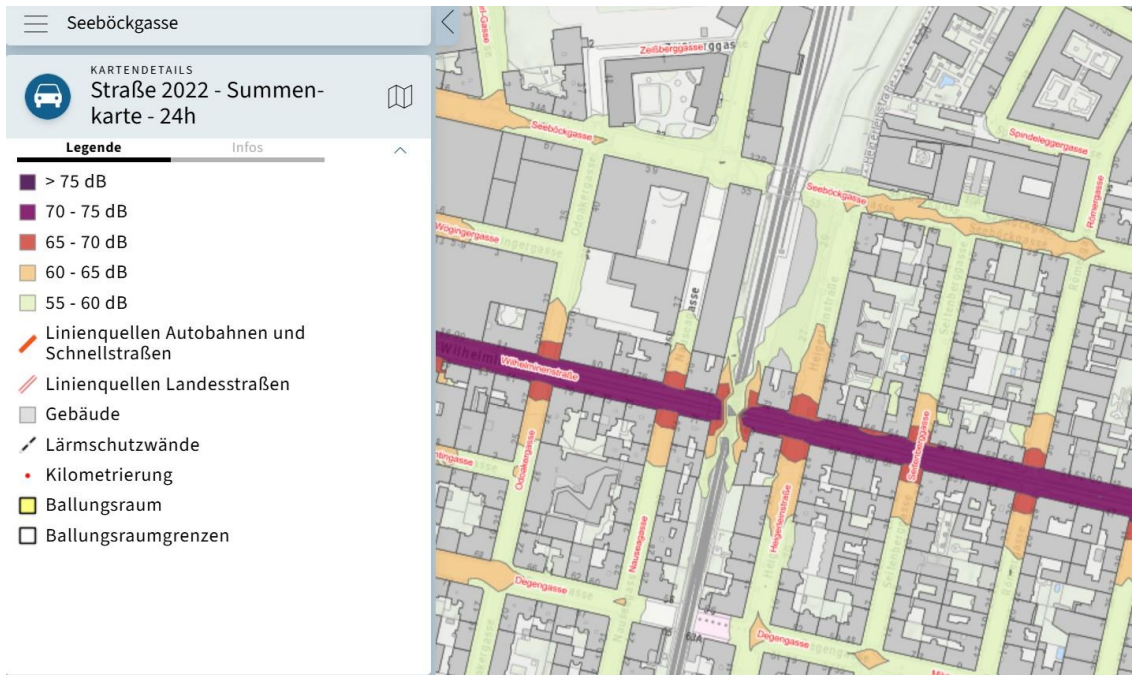
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

In der nahegelegenen Wilhelminenstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2.

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar (siehe Karte Mikrolage).



6) Lärmkarte



Der Bereich Seeböckgasse/Seitenberggasse hat einen relativ niedrigen Lärmpegel von 55 – 65 dB, der nunmehr, auf Grund der Tatsache, dass die Seeböckgasse keine Durchzugsstraße mehr ist, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch noch sinken wird.

7) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der gegenständlichen Liegenschaft ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus der Bauperiode zwischen 1848 bis 1918 und es kann als klassisches Mehrparteienwohnhaus angesehen werden.

Im Gegensatz zu den üblichen Gründerzeithäusern ist die Fassade völlig schmucklos und besteht ausschließlich aus einem Dolomitreibputz mit einer horizontalen Gesimsegliederung zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Stock.

Die Fenster wurden zwischenzeitlich ebenfalls in mehrteilig gegliederte Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht.

Der Eingang erfolgt in der Seeböckgasse angrenzend an die Liegenschaft Seeböckgasse 41.



Die anschließende Hauseinfahrt verbindet den Innenhof.



Von der Hauseinfahrt zweigen Stufen ab zum Niveau des Erdgeschosses.



In weiterer Folge erfolgt die Erschließung der Geschosse über eine 1/2-gewendelte Stiege.



Im Innenhof wurde ein Aufzug eingebaut, so dass eine Barrierefreiheit im Haus gegeben ist. Der Aufzug war jedoch zum Zeitpunkt meines Lokalaugenscheins nicht funktionstüchtig oder abgeschaltet.



In den Regelgeschossen befinden sich Wohneinheiten, das Dachgeschoss ist im Ausbau.

Dazu erfolgen nachfolgend nähere Ausführungen.



2) Lokalausweis 22.08.2025

❖ Innenhof

Der Innenhof ist vollflächig versiegelt und dient der Aufstellung von Müllgefäßen.

Im Innenhof befindet sich auch die barrierefreie Einstiegsstelle in den Aufzug.

Es befinden sich im Innenhof an die Fassade angebaute Stahlbalkone.



❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Straßenfassade vom Erdgeschoss bis in das 3. Obergeschoss ist, mit Ausnahme einer horizontalen Gesimsegliederung zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss, glatt mit kleinen Putzfaschen um die Fenster.

Die straßenseitigen Bestandsfenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die Fassade im Erdgeschoss hat Wasserschäden.

Das Dachgesims ist ausladend und augenscheinlich in Ordnung.



- Feuermauer

An der Grundgrenze Seeböckgasse 21 besteht eine Feuermauer.

Diese ist im Erdgeschoss mit einer Plane verkleidet, im 1. Stock ist diese unverputzt, während vom 2. Stock bis einschließlich des Dachgeschossgiebels ein neuer Vollwärmeschutzverputz aufgebracht wurde.



- Hoffassade

Die Hoffassade hat einen glatten Dolomitreibputz, die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Auf die Fassadenflächen des Dachgeschossausbaus wird gesondert Bezug genommen.

❖ Erdgeschoss, 1. – 3. Stock

Die Hofeinfahrt hat einen Granitfliesenbelag, die Wände und Decken sind verputzgemalt mit Zierelementen an der Wand.

Die Außenmauer zur Liegenschaft Seeböckgasse 41 hat im Sockelbereich Wasserschäden.

Die Gangflächen im Erdgeschoss sowie im 1. bis 3. Stock haben einen neuen Granitfliesenbelag, die Wände und Decken sind gemalt und teilweise beschädigt.

Die Stiegen sind Altbestand, ebenso das Geländer und der Holzhandlauf, aber ohne erkennbare wesentliche Schäden.

Die Eingangstüren zu den Wohnungen sind neu.

❖ Keller

Der Abgang in den Keller erfolgt über eine 1/2-gewendelte Stiege.

An der Außenwand ist ein Metallhandlauf angebracht.

Das Mauerwerk beim Kellerabgang ist verputzt.



Im Keller wurde eine neue Betonplatte eingebaut.

Das Ziegelmauerwerk ist unverputzt, die Einlagerungsräume haben neuwertige Holzlattentüren.



Die Steigleitungen sind neu.

❖ Dachgeschoss

- Zugang

Der Zugang ins 1. Dachgeschoss erfolgt über die alte Dachbodenstiege und ist mit einer Blechtüre versperrt.



- 1. Dachgeschoss

Das 1. Dachgeschoss befindet sich im Rohbau.

Im 1. Dachgeschoss befindet sich eine Lifteinstiegstelle.



Hergestellt wurde die neue Betonverbunddecke, die Außenhülle sowie die Decke über dem 1. Dachgeschoss in Form einer Stahlkonstruktion mit Vollholzbalken.

Zwischen den Holzbalken befindet sich eine Mineralwolldämmung.





Die Schrägdachdeckung erfolgte mittels Eternit-Rhombusschindeln.



Die Fenster und Türen und Gaupen sind aus Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung.

Die straßenseitigen Terrassen, die in die Dachfläche eingeschnitten sind, sind isoliert und provisorisch mit einer Plane abgedeckt.

Der Terrassenabfluss ist jedoch nicht funktionstüchtig.



Die hofseitigen Terrassen sind isoliert, die Terrassengeländer montiert und die Entwässerung ist funktionstüchtig.

Die Innenhofaußenfassade ist mit OSB-Platten verkleidet und der freien Bewitterung ausgesetzt, so dass sie bereits einige Wasserschäden hat.



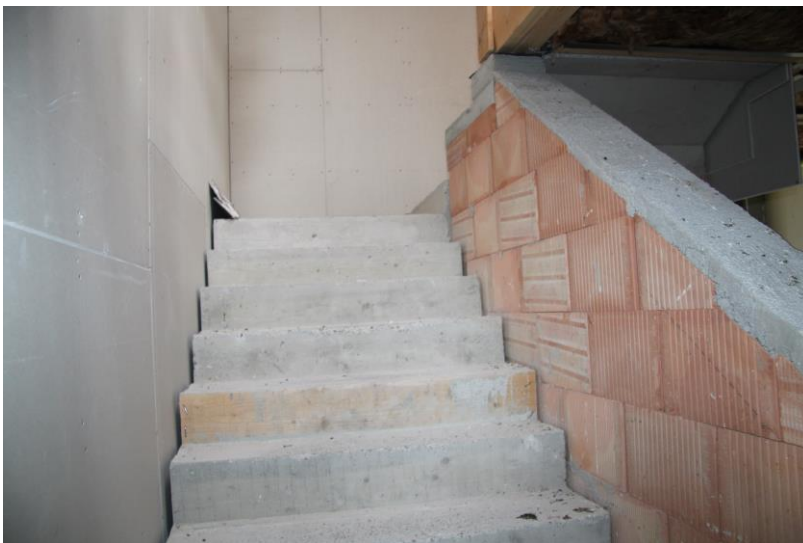
Neben dem Aufzug befindet sich eine Wasserentnahmestelle.



Weitere Haustechnikinstallationen gibt es nicht.

- Stiege vom 1. Dachgeschoss – 2. Dachgeschoss

Zwischen diesen beiden Geschossen wurde eine neue Betonstiege errichtet.



- 2. Dachgeschoss

Die Decke besteht aus OSB-Platten, die Dachkonstruktion ebenfalls aus einer Stahlkonstruktion mit Vollholzbalken.

Die Konstruktion ist ungedämmt.

Die Fenster und Türen und Gaupen sind aus Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung.

Haustechnikinstallationen gibt es bis dato nicht.

Die geplanten Aufbauten des Dachgeschosses werden noch abgebildet.





Die Terrassen sind isoliert, die Geländer montiert.



Die Schrägdachdeckung erfolgte mittels Eternit-Rhombusschindeln.





3) **Befundete Baumängel**

❖ **Baumängel**

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden im Dachgeschoss keine wesentlichen optischen Mängel festgestellt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der weiteren Bauführung eine statische Inaugenscheinnahme erforderlich sein wird.

Dies wird bei der Bewertung entsprechend mit einem Abschlag berücksichtigt.

Die bis dato frei bewitterten OSB-Platten werden zum Teil zu tauschen sein.

Das Flachdach über dem 2. Dachgeschoss konnte nicht in Augenschein genommen werden.

4) Baubescheid MA 37 vom 1. Juli 2021



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

16. Bezirk, Seeböckgasse ONr. 43
ident Seitenberggasse ONr. 40
EZ 1258 der Kat. Gem. Ottakring

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/16-1766221/2014-140	Ing. Kacmaz	01/4000-37835	Wien, 1. Juli 2021

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)

B E S C H E I D

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 02.03.2016 Zl.: MA 37/16-1766221/2014-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Im 1. und 2. Dachgeschoss werden Änderungen an den Fenstern, an den Dachflächenfenstern, an den raumbildenden Aufbauten und an den Terrassen vorgenommen. Weiters wird die Schachtüberfahrt des Aufzuges abgeändert.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.
- 2.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA)

vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtung automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.

Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildreihen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Ausführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI^m Eimer

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1766221-2014-140

Erght an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	Seeböckgasse 43 Errichtungs GmbH Kirchstetterngasse 27, A-1160 Wien unter Anschlusss Plan A1-A4 bis B1-B4
Grund(mit)eigentümerin	Achatzy Jutta Seeböckgasse 43/22, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Buss Dagmar Seeböckgasse 43/18, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Cvitkovich Karl Seeböckgasse 43/26, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Mag. Cvitkovich-Steiner Helga Seeböckgasse 43/26, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Fahn Anita, zu Handen Achatzy Jutta Seeböckgasse 43/22, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Hamet Rainer Wolfgang Seeböckgasse 43/18, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Kodet Claudia Seeböckgasse 43/9, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Leiler Florian Johann Seeböckgasse 43/8, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Maletić Cvija Seeböckgasse 43/4, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Pschorner Markus Seeböckgasse 43/13-14, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Rathammer Günter Dr. Balluch-Straße 15, A-2265 Drösing
Grund(mit)eigentümer	Roubal Alfred Seeböckgasse 43/6, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümer	Roubal Michael Seeböckgasse 43/3, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Salijević Resmija Huttengasse 79/5, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Dr. Staufer Katharina Seeböckgasse 43/24, A-1160 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Winkler Ernestine Seeböckgasse 43/29, A-1160 Wien

In Abschrift an:

Planverfasser	Arch. Lechner Friedrich Seuttergasse 37/17, A-1130 Wien
BauführerIn	S&P Bau GmbH Ungargasse 15/1, A-1030 Wien

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der Pläne C1-4

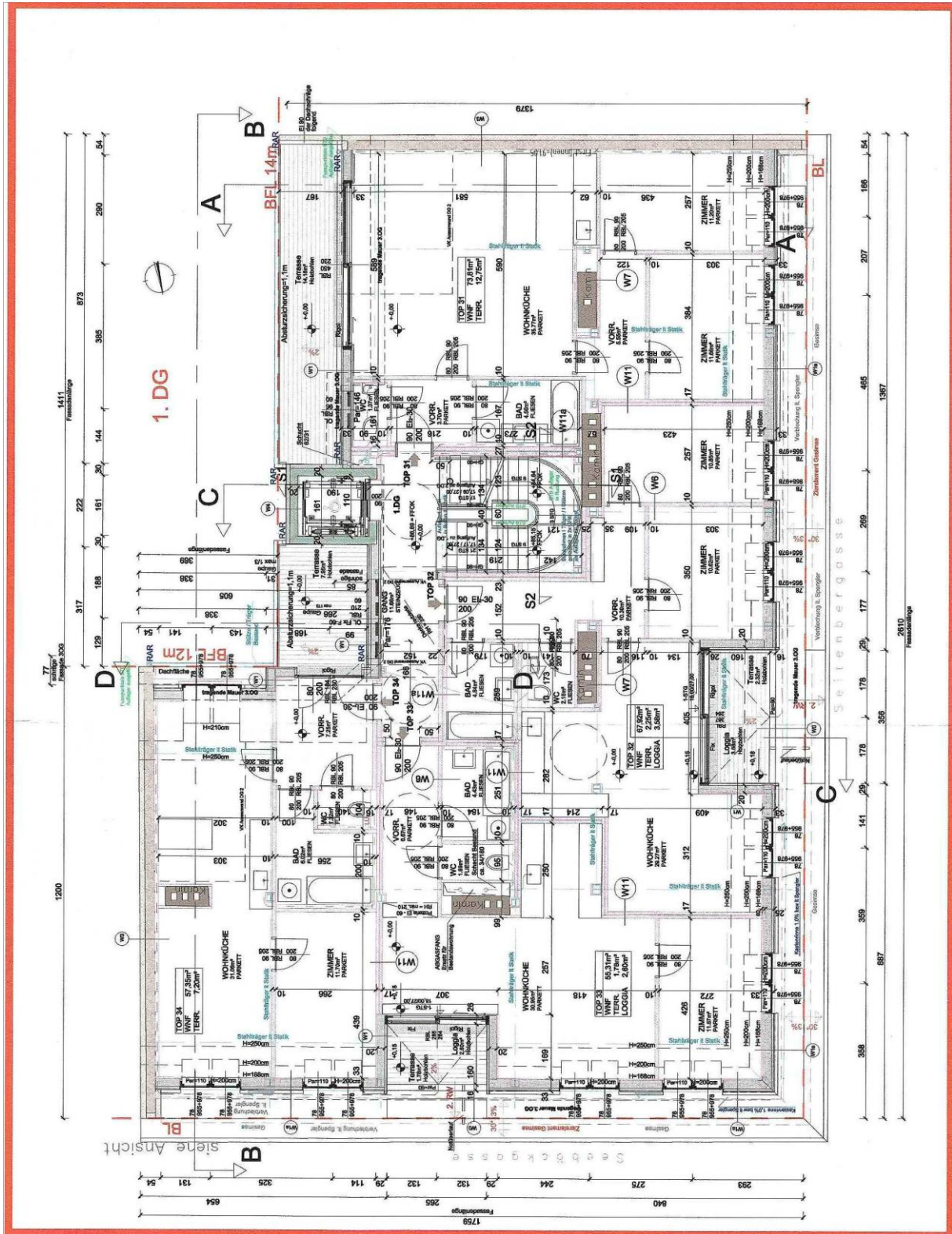


Dieses Dokument wurde amtssigniert.

 Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
 bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>
Hinweis:

Der Bau muss binnen einer Frist von 4 Jahren ab Vorlage der vollständigen Unterlagen begonnen und innerhalb von weiteren 4 Jahren nach Baubeginn fertiggestellt werden.

5) Pläne



6) Aufbauten

AW01	W1 Außenwand								
von Innen nach Außen									
	Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				Dicke	λ			
	Lattung dazw. ISOVER PREMIUM Wärmedämmfilz				0,0300	0,210			
	OSB-Platte (Stöße verklebt -> Dampfbremse)				0,0300	0,032			
	Vollholzsteher dazw.				0,0180	0,130			
	ISOVER MULTI-KOMBI Passivhaus Klemmfilz 20	15,0 %				0,120			
	OSB-Platte	85,0 %			0,2000	0,034			
	ROCKWOOL				0,0180	0,130			
	Rofix Kunstharzputz				0,0300	0,039			
					0,0050	0,800			
	RT _o 7,0804	RT _u 6,5672	RT 6,8138		Dicke gesamt	0,3310	U-Wert		
	Vollholzsteher:	Achsabstand	0,800	Breite	0,120	Rse+Rsi	0,17		
AW02	W1a Außenwand								
von Innen nach Außen									
	Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				Dicke	λ			
	OSB-Platte (Stöße verklebt -> Dampfbremse)				0,0300	0,210			
	Vollholzsteher dazw.				0,0180	0,130			
	ISOVER MULTI-KOMBI Passivhaus Klemmfilz 20	15,0 %				0,120			
	OSB-Platte (Stöße verklebt -> Windbremse)	85,0 %			0,2200	0,034			
	Konterlattung				0,0240	0,130			
	Lattung				0,0500	0,194			
	Faserzementplatten				0,0300	0,194			
					0,0040	1,500			
	RT _o 5,6586	RT _u 5,4168	RT 5,5377		Dicke	0,2920	U-Wert		
	Vollholzsteher:	Achsabstand	0,800	Breite	0,120	Dicke gesamt	0,3760	U-Wert	
						Rse+Rsi	0,26		
ZW01	W3 Außenwand (Feuermauer Giebel + VS)								
von Innen nach Außen									
	Knauf Innenspachtel				Dicke	λ			
	Gipskartonplatte				0,0010	0,800			
	C-Profil				0,0180	0,210			
	Porotherm 25-38 M i Plan				0,1200	0,667			
	ROCKWOOL Coverrock				0,2500	0,140			
					0,1400	0,034			
					Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,5290	U-Wert	
AW03	W4 Außenwand (Aufzug)								
von Innen nach Außen									
	Stahlbeton				Dicke	λ			
	AUSTROTHERM EPS F PLUS				0,1800	2,500			
	Rofix Kunstharzputz				0,1000	0,031			
					0,0050	0,800			
					Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	0,2850	U-Wert	
ZW02	W5 Wohnungstrennwand (16,5cm Leichtbau)								
von Innen nach Außen									
	Beplankung Knauf W115W (2x 1,25cm)				Dicke	λ			
	Ständerwandprofil dazw. Wärmedämmung (ISOVER TRENnwand KLEMMFILZ TW KF)				0,0250	0,210			
	Schaumstofftrennstreifen				0,0025	0,220			
	Knauf Feuerschutzplatte				0,0125	0,210			
	Ständerwandprofil dazw. Wärmedämmung (ISOVER TRENnwand KLEMMFILZ TW KF)				0,0500	0,039			
	Beplankung Knauf W115W (2x 1,25cm)				0,0250	0,210			
					Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,1650	U-Wert	
ZW03	W7 Innenwand (Bereich Kamin)								
von Innen nach Außen									
	Innenputz (NEU)				Dicke	λ			
	ISOVER VSDP Vorsatzschalen-Dämmplatten 35				0,0150	1,000			
	Innenputz (Bestand)				0,0360	0,033			
	Vollziegelmauerwerk (Bestand)				0,0200	1,000			
	Innenputz (Bestand)				0,4500	0,700			
	ISOVER VSDP Vorsatzschalen-Dämmplatten 35				0,0200	1,000			
	Innenputz (NEU)				0,0360	0,033			
					0,0150	1,000			
					Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,5500	U-Wert	
AW04	W7a Außenwand (Bereich Kamin)								
von Innen nach Außen									
	Gipskartonplatte GKF				Dicke	λ			
	Ständerwandprofil dazw. Wärmedämmung (ISOVER TRENnwand KLEMMFILZ TW KF)				0,0150	0,210			
	Innenputz				0,0750	0,039			
	Vollziegelmauerwerk				0,0200	1,000			
	Außenputz				0,4500	0,700			
	ISOVER Silitherm Putzträgerlamelle WWL 2 6				0,0300	0,800			
	Rofix Kunstharzputz				0,0600	0,041			
					0,0050	0,800			
					Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	0,6550	U-Wert	
IW01	W11a Trennwand WHG-STH (Leichtbau)								
von Innen nach Außen									
	Beplankung Knauf W115W (2x 1,25cm)				Dicke	λ			
	Ständerwandprofil dazw. Wärmedämmung (ISOVER TRENnwand KLEMMFILZ TW KF)				0,0250	0,210			
	Schaumstofftrennstreifen				0,0750	0,039			
	Knauf Feuerschutzplatte				0,0025	0,220			
	Ständerwandprofil dazw. Wärmedämmung (ISOVER TRENnwand KLEMMFILZ TW KF)				0,0125	0,210			
	Beplankung Knauf W115W (2x 1,25cm)				0,0750	0,039			
					0,0250	0,210			
					Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,2150	U-Wert	
ZD01	D1 Geschoßdecke über 1.DG (Tramdecke)								
von Innen nach Außen									
	Bodenbelag				Dicke	λ			
	Trennfolie PE				0,0150	0,160			
	Rigidplan Trockenestrich (2x 12,5mm)				0,0001	0,500			
	ISOVER TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE T				0,0250	0,202			
	Dampfbremse (PE)				0,0200	0,033			
	Zementgebundenes EPS-Granulat				0,0002	0,500			
	Trennfolie PE				0,0750	0,047			
	OSB-Platte				0,0001	0,500			
	Vollholzbalken dazw.				0,0250	0,130			
	Luft	7,9 %				0,120			
	Vollholzbalken dazw.	44,5 %			0,1100	0,611			
	ISOVER MULTI KOMBİ PASSIVHAUS KLEMMFILZ	7,1 %				0,120			
	Dampfbremse (PE)	40,5 %			0,1000	0,033			
	Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0002	0,500			
					0,0300	0,210			
	RT _o 5,9524	RT _u 5,3919	RT 5,6722		Dicke gesamt	0,4006	U-Wert		
	Vollholzbalken:	Achsabstand	0,800	Breite	0,120	Rse+Rsi	0,26		

FD01 D2 Flachdach über 1.DG - Terrasse (Tramdecke)					
von Außen nach innen				Dicke	λ
Lärchenbohlen	*			0,0200	0,130
Konterlattung Lärchenrost	*			0,0200	0,160
Unterkonstruktion - Stelzlager auf Gummipackel (9-12cm)	*			0,1050	0,611
F-Abdichtung flugfeuerbeständig (2-lagig)				0,0100	0,170
AUSTROTHERM EPS W25 (Gef. 4-8cm)				0,0800	0,036
AUSTROTHERM EPS W25				0,1200	0,036
Dampfbremse (bituminös)				0,0040	0,500
OSB-Platte				0,0250	0,130
Vollholzbalken dazw.		7,9 %			0,120
Luft		44,5 %		0,1100	0,611
Vollholzbalken dazw.		7,1 %			0,120
ISOVER MULTI KOMBI PASSIVHAUS KLEMMFILZ		40,5 %		0,1000	0,033
Dampfbremse (PE)				0,0002	0,500
Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0300	0,210
				Dicke 0,4592	
	RT _o 8,4975	RT _u 7,9186	RT 8,2081	Dicke gesamt 0,6042	U-Wert
Vollholzbalken:	Achsabstand	0,800	Breite 0,120	R _{se} +R _{si}	0,14
FD02 D2a Flachdach über 1.DG - Terrasse (Tramdecke)					
von Außen nach innen				Dicke	λ
Betonplatten	*			0,0400	2,000
Unterkonstruktion - Stelzlager auf Gummipackel (9-12cm)	*			0,1050	0,611
F-Abdichtung flugfeuerbeständig (2-lagig)				0,0100	0,170
AUSTROTHERM EPS W25 (Gef. 12-20cm)				0,1600	0,036
Dampfbremse (bituminös)				0,0040	0,500
OSB-Platte				0,0250	0,130
Vollholzbalken dazw.		7,9 %			0,120
Luft		44,5 %		0,1100	0,611
Vollholzbalken dazw.		7,1 %			0,120
ISOVER MULTI KOMBI PASSIVHAUS KLEMMFILZ		40,5 %		0,1000	0,033
Dampfbremse (PE)				0,0002	0,500
Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0300	0,210
				Dicke 0,4392	
	RT _o 7,9390	RT _u 7,3631	RT 7,6511	Dicke gesamt 0,5842	U-Wert
Vollholzbalken:	Achsabstand	0,800	Breite 0,120	R _{se} +R _{si}	0,14
ZD02 D3 Geschoßdecke unter 1.DG (Verbunddecke)					
von innen nach Außen				Dicke	λ
Bodenbelag				0,0150	0,160
Zementestrich	F			0,0700	1,110
Trennfolie PE				0,0001	0,500
ISOVER TRITTSCHALL-DÄMMPLATTE T				0,0200	0,033
Dampfbremse (PE)				0,0002	0,500
Zementgebundenes EPS-Granulat				0,1150	0,047
Beton (Verbunddecke)				0,1000	2,500
Trennlage diffusionsoffen				0,0001	0,500
Doppelbaudecke				0,1800	0,130
Gipsputz auf Putzträger				0,0200	0,600
			R _{se} +R _{si} = 0,26	Dicke gesamt 0,5204	U-Wert
DS01 D5 Dachschräge 45°					
von Außen nach innen				Dicke	λ
Faserzementplatten	*			0,0040	1,500
Lattung	*			0,0300	0,194
Konterlattung	*			0,0500	0,194
Unterdeckbahn (BauertOP)				0,0002	0,500
Voltschalung				0,0240	0,150
Lattung dazw. ISOVER PREMIUM Wärmedämmfilz				0,0400	0,032
Sparren dazw.		15,0 %			0,120
Wärmedämmung (ISOVER MULTI-KOMFORT)		85,0 %		0,2200	0,034
OSB-Platte (Stöße verklebt -> Dampfbremse)				0,0180	0,130
Lattung				0,0300	0,150
Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0300	0,210
				Dicke 0,3622	
	RT _o 7,2733	RT _u 6,7826	RT 7,0279	Dicke gesamt 0,4462	U-Wert
Sparren:	Achsabstand	0,800	Breite 0,120	R _{se} +R _{si}	0,2
FD03 D6 Flachdach Kies					
von Außen nach innen				Dicke	λ
Schüttung (Kies)	*			0,0500	0,700
F-Abdichtung (3-lagig)				0,0150	0,170
AUSTROTHERM RESOLUTION Flachdach-Dämmplatte				0,1000	0,022
Dampfbremse (bituminös)				0,0040	0,500
OSB-Platte				0,0180	0,130
Vollholzbalken dazw.		17,5 %			0,120
ISOVER MULTI-KOMBI Passivhaus Klemmfilz 22		82,5 %		0,2200	0,034
Dampfbremse (PE)				0,0002	0,500
Sparschalung				0,0240	0,150
Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0300	0,210
				Dicke 0,4112	
	RT _o 10,4879	RT _u 9,7086	RT 10,0983	Dicke gesamt 0,4612	U-Wert
Vollholzbalken:	Achsabstand	0,800	Breite 0,140	R _{se} +R _{si}	0,14

FD04 D7 Flachdach Blecheindeckung		von Außen nach Innen		Dicke	λ
Blecheindeckung	*			0,0010	160,00
Antidröhnmatte	*			0,0080	0,100
Vollschalung	*			0,0240	0,150
Konterlattung	*			0,0500	0,194
Unterdeckbahn (BauderTOP)				0,0002	0,500
Vollschalung				0,0240	0,150
Lattung dazw. ISOVER PREMIUM Wärmedämmfilz				0,0400	0,032
Vollholzbalken dazw.		17,5 %			0,120
ISOVER MULTI-KOMBI Passivhaus Klemmfilz 22		82,5 %		0,2200	0,034
Dampfbremse (PE)				0,0002	0,500
Sparschalung				0,0240	0,150
Gipskartonplatte GKF (2x 1,5cm)				0,0300	0,210
				Dicke 0,3384	
Vollholzbalken:	RT _o 6,8226	RT _u 6,3389	RT 6,5807	Dicke gesamt 0,4214	U-Wert
	Achsabstand	0,800	Breite 0,140		R _{set} +R _{si} 0,14

W4 LIFTWAND	
0,50 cm	KUSNTHARZPUTZ
2,00 cm	AUSTROTHERM EPS F
18,00 cm	STB WAND
20,50 cm	GESAMTAUFBAU
U - WERT	0,91 [W/(m²K)]
R _w	60 [dB]

W6 ZWISCHENWAND	
1,25 cm	GIPSKARTONPLATTE RB 12,5
7,50 cm	DÄMMSCHICHT ZW. C-PROFIL
1,25 cm	GIPSKARTONPLATTE RB 12,5
10,00 cm	GESAMTAUFBAU
U - WERT	0,54 [W/(m²K)]
R _w	57 [dB]

W10 WOHN/SCHACHTWÄNDE	
1,25 cm	FEUERSCHUTZPLATTEN RF 12,5
5,00 cm	ISOVER TRENNWAND-KLEMMFILZ 5
3,60 cm	2 x FEUERSCHUTZPLATTEN RF 18
9,90	GESAMTAUFBAU

7) Topographie

Geplant sind in Summe 7 neue Tops.

	Top		
1. DG			
	31	73,81 m ²	Wohnung
	32	67,92 m ²	Wohnung
	33	55,31 m ²	Wohnung
	34	57,35 m ²	Wohnung
		254,39 m²	
2. DG			
	35	62,89 m ²	Wohnung
	36	66,14 m ²	Wohnung
	37	60,70 m ²	Wohnung
		189,73 m²	
	Gesamt Nutzfläche	444,12 m²	

8) Funktioneller Allgemein - Istzustand

❖ Istzustand

Das Haus ist nach optischen Wahrnehmungen komplett bewohnt.

Der Allgemeinzustand des Hauses ist in Ordnung.

Das Dachgeschoss ist im Rohbau.

9) Bautechnischer Allgemein - Istzustand

❖ Istzustand

Der Allgemeinzustand des Hauses ist in Ordnung.

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine offenkundigen oder nur kleinere Mängel (Wasserschäden an der Fassade und Innenwand der Hofdurchfahrt) festgestellt.

IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Zu bewerten ist ausschließlich das Dachgeschoss.

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2, Absatz 2 und Absatz 3 LBG wie folgt:

„Der Verkehrswert ist der Preis der Liegenschaft, 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 Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Redlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweisen der Marktakteure gebildet haben, wobei die jeweils sinnvollste Alternative realisiert werden soll.

Der Verkehrswert des Dachgeschosses wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.

Als Bewertungsstichtag wird der August 2025 festgesetzt.

2) **Grundlagen**

Für Eigentumswohnungen – Erstbezug im 16. Bezirk in einer guten Wohnlage, mit einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert - sind je Stockwerkslage € 4.700,00/m² - € 5.300,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Unter einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert versteht man gute Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäranlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Laut ImmoNetZT wurden folgende Werte ermittelt:



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **22.08.2025**
Bewertungsstichtag

 **4.617,11 €**
Wert je m²

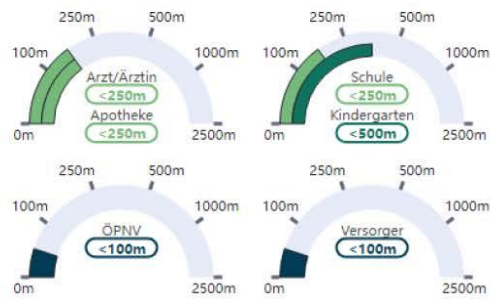




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	11
Gewählte Vergleichswerte	11
Arith. Mittel	4.617,11 €
Standardabweichung	945,63 €
Variationskoeffizient	20,48 %
95%-Konfidenzintervall	4.058,28 € - 5.175,94 €
Stichtag	22.08.2025



Adresse	Seeböckgasse 43, 1160 Wien, Österreich
Koordinaten	48,218303; 16,313182
Katastralgemeinde	1405 Ottakring



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	2778/2023	27.04.2023	64,56	4.646,84 €	4.646,84 € *
2	Eigentumswohnung	4991/2022	05.09.2022	60,46	5.294,41 €	5.294,41 € *
3	Eigentumswohnung	6329/2020	09.10.2020	80,00	3.125,00 €	3.125,00 € *
4	Eigentumswohnung	3000/2020	27.05.2020	64,77	4.554,58 €	4.554,58 € *
5/A	Eigentumswohnung	1487/2025	27.02.2025	86,00	5.854,65 €	5.854,65 € *
6/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1172/2025	13.02.2025	62,00	5.483,87 €	5.483,87 € *
7/A	Eigentumswohnung	4994/2020	17.09.2020	86,57	5.140,35 €	5.140,35 € *
8/B	Eigentumswohnung	3410/2020	19.06.2020	43,86	4.924,76 €	4.924,76 € *
9/B	Eigentumswohnung	3669/2020	19.06.2020	46,79	4.595,00 €	4.595,00 € *
10/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	5108/2020	19.06.2020	122,81	2.727,79 €	2.727,79 € *
11/B	Eigentumswohnung	1751/2020	20.02.2020	84,16	4.440,97 €	4.440,97 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Vergleichswerte für Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2025 liegen gemittelt bei € 5.600,00/m² Wohnnutzfläche.

Für die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen können aus meiner Sicht € 6.300,00/m² in Ansatz gebracht werden.

3) **Berechnungen**

- **Residualwertverfahren 1. und 2. Dachgeschoss**

Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit € 3.900,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Die bis dato erbrachten bzw. noch zu erbringenden Bauleistungen werden in der Gewerketabelle nach Prozenten gewichtet.

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisierungsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschöße:		
1 Geschöß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \text{ x errichtete Geschöße}}{\text{geplante Geschöße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschöß zu rechnen		
Summe Rohbau	45	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
Summe Ausbau	55	
Summe Rohbau und Ausbau	100	

-	Rohbau		25%
-	Zimmererarbeiten		6%
-	Spenglerarbeiten		1%
-	<u>Fenster, Türen</u>		<u>5%</u>
-	Zwischensumme		37%
	Abschlag – 15%	-	6%
-	SUMME		31%

In allen bereits zuvor genannten Baukosten sind auch die Kosten wie Aufzug und Nebenflächen enthalten.

Für Unvorhergesehenes werden 3 % der Fertigstellungskosten berechnet.

Für Planung und örtliche Bauaufsicht werden 7,00 % der Baukosten veranschlagt, sonstige Baunebenkosten mit 3 %.

Die Marketingkosten werden pauschal in der Höhe von € 10.000,00 und die Maklerkosten in der Höhe von 2 % des fiktiven Verkaufserlöses veranschlagt.

Die Finanzierungskosten mit 5,00 % werden auf 1 Jahr kalkuliert.

Der kalkulatorische Gewinnertrag des Bauträgers wird mit 10 % des Verkaufserlöses in Ansatz gebracht.

Weitere Abzugsposten sind Finanzierungskosten. Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %, 2 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die verbleibenden 2 Jahre für die Fertigstellung sind auch entsprechende Abzinsungsfaktoren zu berechnen.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Um den tragfähigen Grundwert am Bewertungsstichtag zu erhalten, muss das Residuum am Ende der Projektlaufzeit, als auch die Differenz aus Erlös minus Kosten, diskontiert werden.

Zuzüglich der bereits erbrachten **Bauleistungen** ergibt sich dann der **Verkehrswert** zum Stichtag August 2025.

16., Seeböckgasse 43

1652-25-1106
25.08.2025

	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse		6 300,00 €	444,12 m ²	2 797 956,00 €
Verkaufserlöse			444,12 m ²	2 797 956,00 €

	%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Bauwerkskosten					
Wohnen		Baukosten bis dato	1 209,00 €	444,12 m ²	536 941,08 €
		Fertigstellungskosten	2 691,00 €	444,12 m ²	1 195 126,92 €
sonstige Baukosten	0,00%	der Errichtungskosten			0,00 €
Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten			16 108,23 €
					1 748 176,23 €
Baunebenkosten / Projektmanagement					
Machbarkeitsstudienherstellung	0,00%	der Bauwerkskosten			0,00 €
Planung & örtl. Bauaufsicht	7,00%	der Bauwerkskosten			122 372,34 €
Sonstige Baunebenkosten (extern)	3,00%	der Bauwerkskosten			52 445,29 €
					174 817,62 €
Summe Baukosten					1 922 993,86 €
Vermarktungskosten					
Marketing		pauschal			10 000,00 €
Makler		2,00%			38 459,88 €
					48 459,88 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
Zinssatz Finanzierung	5,00%				
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		1 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			72 112,27 €
					72 112,27 €
Developer Profit					
in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%				279 795,60 €
in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				
					279 795,60 €
Residualwert					
Verkaufserlös					2 797 956,00 €
Abbruchkosten					€
Baukosten					-2 323 361,60 €
Projektwert vor Abzinsung					474 594,40 €
Abzinsung					
Finanzierungskosten					
Zeitraum		1 Jahre	Faktor	9,5238%	-45 199,42 €
Projektwert nach Abzinsung					429 394,98 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
Notar/Rechtsanwalt	1,00%				-4 293,95 €
Grunderwerbssteuer	3,50%				-15 028,82 €
GB-Eintragungsgebühr	1,10%				-4 723,34 €
					-24 046,12 €
tragfähiger Grundwert					
					405 348,86 €
werthaltige Bauleistungen					
					536 941,08 €
Verkehrswert					
					942 289,94 €

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des teilausgebauten Dachgeschosses 1160 Wien, Seeböckgasse 43/Ecke Seitenberggasse 40, mit der Gst.Nr. 1790, EZ 1258, KG 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 942.000,00

=====

in Worten: Euro neunhundertzweiundvierzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag August 2025.

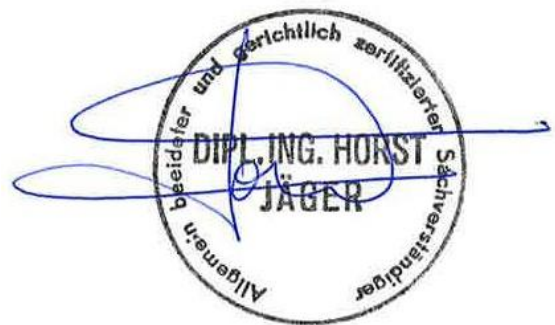
VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 56 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG_0058



IMG_0059



IMG_0060



IMG_0061



IMG_0062



IMG_0063



IMG_0064



IMG_0065



IMG_0066



IMG_0067



IMG_0068



IMG_0069



IMG_0070



IMG_0071



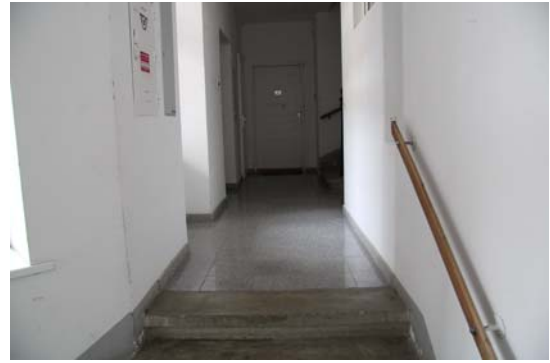
IMG_0072



IMG_0073



IMG_0074



IMG_0075



IMG_0076



IMG_0077



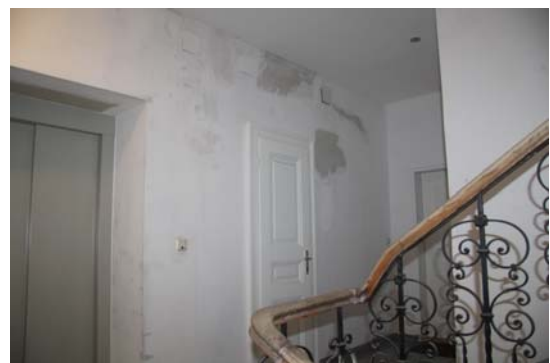
IMG_0078



IMG_0079



IMG_0080



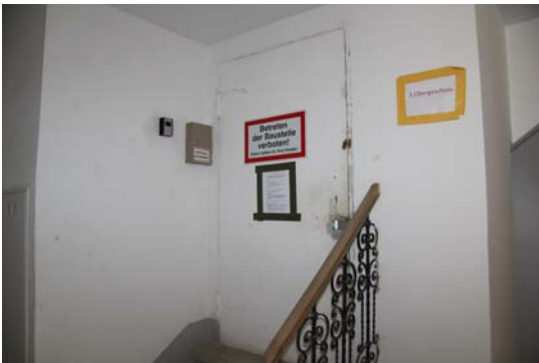
IMG_0081



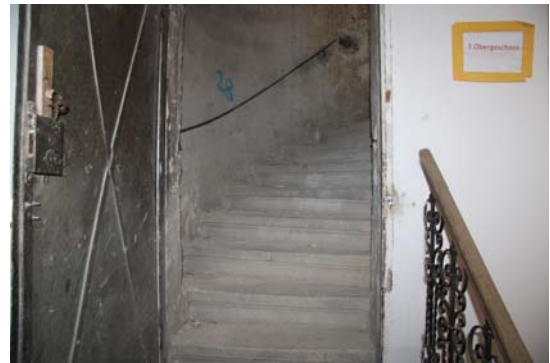
IMG_0082



IMG_0083



IMG_0084



IMG_0085



IMG_0086



IMG_0087



IMG_0088



IMG_0089



IMG_0090



IMG_0091



IMG_0092



IMG_0093



IMG_0094



IMG_0095



IMG_0096



IMG_0097



IMG_0098



IMG_0099



IMG_0100



IMG_0101



IMG_0102



IMG_0103



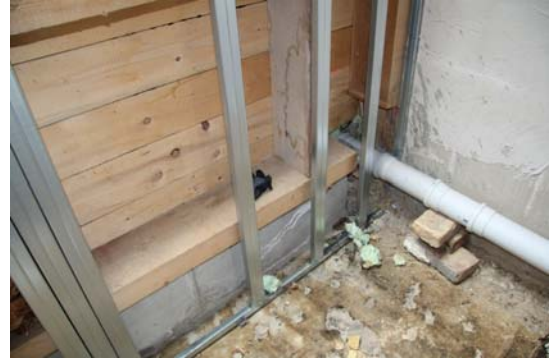
IMG_0104



IMG_0105



IMG_0106



IMG_0107



IMG_0108



IMG_0109



IMG_0110



IMG_0111



IMG_0112



IMG_0113



IMG_0114



IMG_0115



IMG_0116



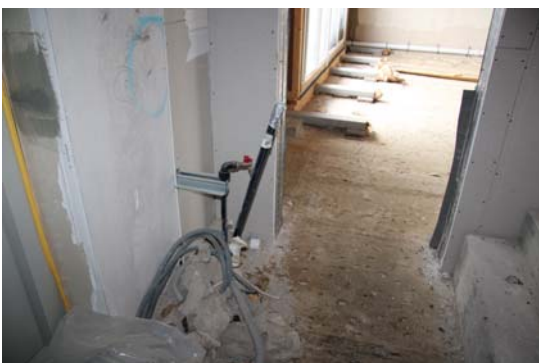
IMG_0117



IMG_0118



IMG_0119



IMG_0120



IMG_0121



IMG_0122



IMG_0123



IMG_0124



IMG_0125



IMG_0126



IMG_0127



IMG_0128



IMG_0129



IMG_0130



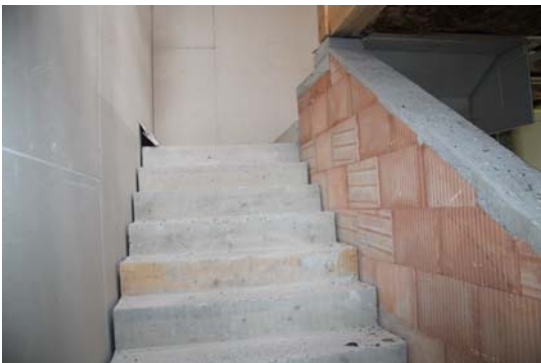
IMG_0131



IMG_0132



IMG_0133



IMG_0134



IMG_0135



IMG_0136



IMG_0137



IMG_0138



IMG_0139



IMG_0140



IMG_0141



IMG_0142



IMG_0143



IMG_0144



IMG_0145



IMG_0146



IMG_0147



IMG_0148



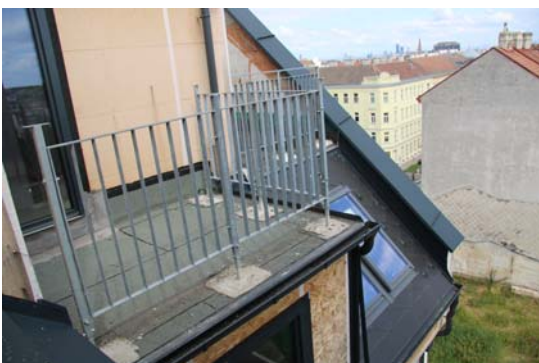
IMG_0149



IMG_0150



IMG_0151



IMG_0152



IMG_0153



IMG_0154



IMG_0155



IMG_0156



IMG_0157



IMG_0158



IMG_0159



IMG_0160



IMG_0161



IMG_0162



IMG_0163



IMG_0164



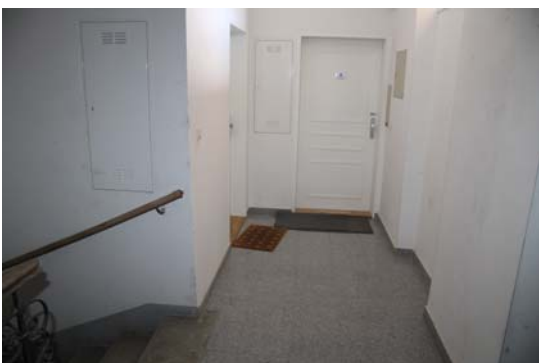
IMG_0165



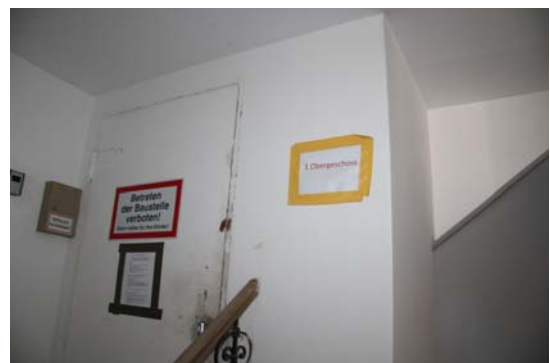
IMG_0166



IMG_0167



IMG_0168



IMG_0169



IMG_0170



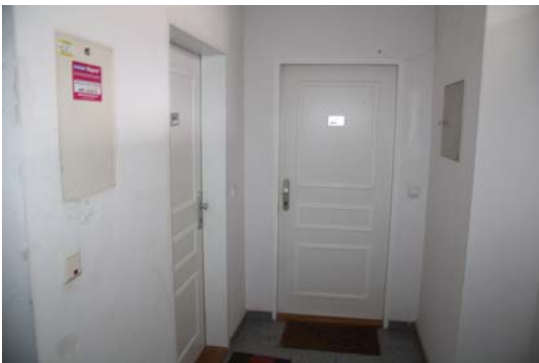
IMG_0171



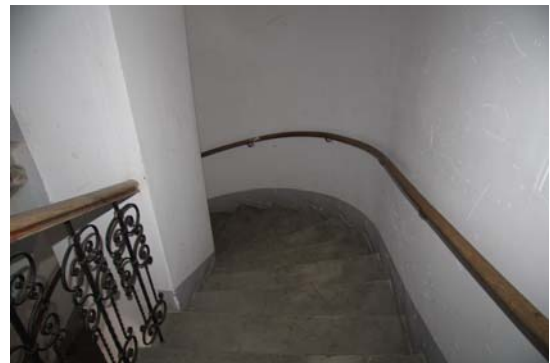
IMG_0172



IMG_0173



IMG_0174



IMG_0175



IMG_0176



IMG_0177



IMG_0178



IMG_0179



IMG_0180



IMG_0181



IMG_0182



IMG_0183



IMG_0184



IMG_0185