

**9 S 82/25k**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**GB 01669 Kaisermühlen, EZ 241, Gst. Nr. 2483/6  
1220 Wien, Wagramer Straße 22**



<b>Verkehrswert<sup>1</sup> der Liegenschaft (1/1 Anteil)</b> nach Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden	<b>rd. € 7.040.000,-</b> exkl. Ust
<b>Verkehrswert<sup>1</sup> der Liegenschaft (1/1 Anteil)</b> vor Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden	<b>rd. € 6.950.000,-</b> exkl. Ust
<b>Verkehrswert<sup>1</sup> bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten</b>	<b>rd. € 9.550.000,-</b>

Auftraggeberin: Mag. Katharina Kahrer, als Insolvenzverwalterin  
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05

Zweck: Insolvenzverfahren, 9 S 82/25k  
Objekt: Wohn- und Geschäftsgebäude

Bewertungsstichtag: 19.12.2025 (Tag der Besichtigung)  
Datum: 20.04.2026

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen Prämissen hinsichtlich der bestandrechtlichen Situation von Top 01, Top 02, Top 14

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Auftrag und Auftraggeberin .....	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung .....	3
1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen .....	8
1.4. Grundlagen .....	11
<b>2. Befund .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Methodik .....</b>	<b>26</b>
3.1. Allgemeines.....	26
3.2. Ertragswertverfahren.....	27
3.3. Sachwertverfahren.....	27
3.4. Vergleichswertverfahren .....	28
<b>4. Beurteilung &amp; Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>29</b>
4.1. Beurteilung .....	29
4.2. Wertansätze – Ertragswertverfahren & Sachwertverfahren.....	30
4.3. Ertragswertverfahren.....	34
4.4. Sachwertverfahren - Plausibilisierung .....	38
4.5. Rechte & Lasten.....	41
4.6. Marktanpassung .....	42
<b>5. Verkehrswert 1/1 Anteil .....</b>	<b>44</b>
5.1. Verkehrswert der Liegenschaft nach Sanierung der Wasserschäden.....	44
5.2. Verkehrswert der Liegenschaft vor Sanierung der Wasserschäden.....	44
<b>6. Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten .....</b>	<b>45</b>
6.1. Ableitung Vergleichswert Wohnungen/ Stellplätze.....	45
6.2. Wohnungen/ Stellplätze .....	49
6.3. Geschäftslokal/ Büro.....	51
6.4. Rechte & Lasten.....	52
6.5. Marktanpassung .....	54
6.6. Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten .....	55
<b>7. Anlagen.....</b>	<b>57</b>
7.1. Grundbuchauszug vom 17.11.2025.....	57
7.2. Fotos vom 19.12.2025 .....	58
7.3. HORA-Pass vom 16.12.2025, Legende .....	77
7.4. Bestandsplan aus 2016 .....	78
7.5. Zinsliste aus 11/2025.....	94
7.6. Auflösungsvereinbarung Top 01 und Top 02 .....	97
7.7. Energieausweise aus 06/2025 (auszugsweise).....	99
7.7.1. <i>Energieausweis für Wohngebäude</i> .....	99
7.7.2. <i>Energieausweis für Nicht-Wohngebäude</i> .....	102
7.8. Nutzwertgutachten vom 03.03.2025 (auszugsweise).....	105
7.9. Plandokument 7910.....	108
7.10. Schreiben der Insolvenzverwalterin bzgl. nicht zugänglicher Objekte.....	111

---

# 1. ALLGEMEINES

---

## 1.1. Auftrag und Auftraggeberin

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 241, Gst. Nr. 2483/6 an der Adresse 1220 Wien, Wagramer Straße 22.

**Auftraggeberin** ist Frau Mag. Katharina Kahrer, als Insolvenzverwalterin, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05.

**Auftragsgemäß** sind folgende Varianten bewertungsrelevant:

- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) nach Sanierung der Wasserschäden (inkl. Folgeschäden)
- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) vor Sanierung der Wasserschäden (inkl. Folgeschäden)
- Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten

**Bewertungsstichtag** ist der 19.12.2025 (Tag der Besichtigung).

## 1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

### Allgemeines:

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt auf Basis der im Zuge der Befundaufnahme am 19.12.2025 getroffenen Feststellungen, mündlichen Erörterungen, der erhaltenen Auskünfte, Unterlagen bzw. Erhebungen und Recherchen.

### Bewertungszweck:

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft wird im Zuge des Insolvenzverfahrens der Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH durchgeführt.

### Zugänglichkeit/ Ausstattung und Erhaltungszustand:

Im Zuge der Besichtigung am 19.12.2025 waren die Allgemeinflächen, die Tiefgarage sowie die Einheiten Top 01 (Geschäft), Top 02 (Büro), Top 14 (Wohnung) und Top 17 (Wohnung) zugänglich.

Die übrigen Einheiten waren aufgrund der aktuellen Vermietung nicht zugänglich. Um eine möglichst zeitnahe Gutachtenserstellung gewährleisten zu können, war lt. Insolvenzverwalterin auftragsgemäß von einer Befundaufnahme der einzelnen vermieteten Bestandobjekte (Wohnungen, Geschäftslokale, Büros, etc.) Abstand zu nehmen.

Für diese Einheiten werden im Rahmen der ggst. Bewertung auftragsgemäß eine mit der Einheit Top 14 gleichwertige Ausstattung und ein gleichwertiger Erhaltungszustand unterstellt. Siehe hierzu auch das Schreiben der Insolvenzverwalterin im Anhang.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten, behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

### Bauakt:

Eine Bauakteinsichtnahme wurde im Rahmen der ggst. Bewertung vorgenommen. Gemäß Auskunft der Baubehörde MA 37 liegen zum Bewertungsstichtag keine offenen Bauverfahren vor.

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundstücksfläche:

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Eine Vermessung durch den SV wurde nicht durchgeführt.

Digitaler Kataster:

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Nutzflächen/ Flächen:

Die Nutzflächen/ Flächen wurden dem baubehördlichen Konsensplan – Bestandsplan Neubau einer Wohnhausanlage vom 13.04.2016 (MA37/473270-2014-23) entnommen.

Eine Vermessung durch den SV wurde nicht durchgeführt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten (z.B. Flächenänderungen durch eine Vermessung, etc.), behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

**Bestandsituation (besondere Prämisse der ggst. Bewertung):**

Die Bestandsituation wurde anhand der übermittelten Zinsliste aus 11/2025, der übermittelten Mietverträge sowie der übermittelten Auskünfte erfasst.

Die Einheiten Top 01 im Erdgeschoss (Geschäft) sowie Top 02 im 1. Obergeschoss (Büro) sind gemäß der übermittelten Zinsliste (Stand 11/2025) bis 2033 befristet an die Hart & Hart Bauträger GmbH vermietet. Laut Auskunft von Frau Mag. Katharina Kahrer (Insolvenzverwalterin) liegt zum Bewertungsstichtag jedoch eine Auflösungsvereinbarung vom 12.12.2024 vor, wonach das Mietverhältnis mit der Hart & Hart Bauträger GmbH einvernehmlich per 30.06.2025 aufgelöst wurde, sofern die bestehenden Mietzinsrückstände nicht vollständig beglichen werden. Im **Rahmen der ggst. Bewertung ist auftragsgemäß von Bestandfreiheit der Einheiten Top 01 im Erdgeschoss (Geschäft) und Top 02 im 1. Obergeschoss (Büro) auszugehen.**

Die Einheit Top 14 (Wohnung) wird zum Stichtag laut Auskunft der grundbücherlichen Eigentümerin eigengenutzt. Im **Rahmen der ggst. Bewertung ist auftragsgemäß ebenfalls von Bestandfreiheit der Einheit Top 14 auszugehen.**

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten, behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Abweichende Raumwidmung Top 03:

Im Zuge der ggst. Bewertung wurde festgestellt, dass die Einheit Top 03 im 2. OG gemäß Bestandsplan vom 13.04.2016 baubehördlich eine gewerbliche Widmung (Lager/ Kühlzelle/ Personalraum/ Garderobe/ Sanitäreinrichtungen) aufweist. Baulich dürfte die Einheit Top 03 jedoch als Wohnung ausgeführt worden sein und ist diese Einheit zum Stichtag auch zu Wohnzwecken vermietet. Im Rahmen der ggst. Bewertung wird daher ein Marktanpassungsabschlag für die Konsensabweichung der Einheit Top 03 vorgenommen (auch unter Berücksichtigung des Risikos einer daraus möglicherweise resultierenden weiteren Stellplatzausgleichsabgabe).

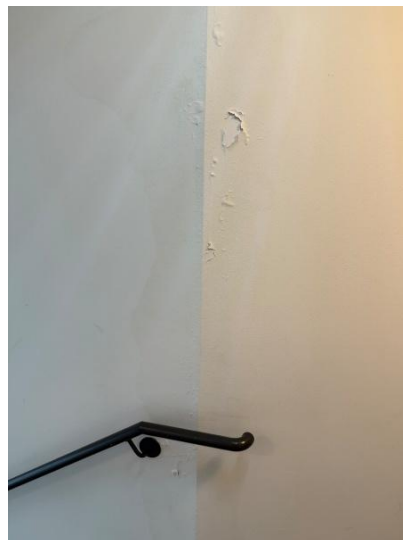
Wasserschäden Top 16 und Top 17 inkl. Folgeschäden:

In den Einheiten Top 16 und Top 17 im 1. und 2. Dachgeschoss bestand/besteht zum Stichtag ein Wasserschaden, der in weiterer Folge auch zu Folgeschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage geführt hat.

Fotos vom 19.12.2025 – Top 17:



Fotos vom 19.12.2025 – Stiegenhaus:



Gemäß Auskunft der Hausverwaltung liegen folgende Kostenschätzungen bzw. Angebote zur Schadensanierung vor:

Bezeichnung	Betrag in € exkl. Ust	Betrag in € inkl. Ust
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 17, Stiegenhaus, Fahrradraum und E-Technikraum gemäß vorliegendem Angebot vom 05.01.2026	36.328,35	43.594,02
Bauwerkstrocknung Top 17 gemäß vorliegendem Angebot vom 13.01.2026	5.083,62	6.100,34
Sanierungsarbeiten Aufzuganlage gemäß vorliegendem Angebot vom 01.12.2025	16.200,00	19.440,00
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 16 gemäß vorliegendem Angebot vom 22.01.2026	11.224,16	13.468,99
<b>Summe</b>	<b>68.836,13</b>	<b>82.603,36</b>

Laut Auskunft der Hausverwaltung werden die Kosten der Schadensanierung von der Gebäudeversicherung übernommen. Derzeit laufen jedoch Abstimmungen mit dem Sachverständigen der Versicherung, welche Kosten im Einzelnen übernommen werden. Ein konkretes Ergebnis zur Kostenübernahme liegt zum Stichtag/aktuell laut Auskunft der Hausverwaltung noch nicht vor.

Wie bereits unter Pkt. 1.1. ausgeführt, sind daher **auftragsgemäß folgende Varianten** bewertungsrelevant:

- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) nach Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden
- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) vor Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten (z.B. weitere Folgeschäden, deutliche Kostenüberschreitungen im Zuge der Sanierung, etc.), behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

#### Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten:

Auftragsgemäß ist zusätzlich zu den beiden Bewertungsvarianten (1/1 Anteil) auch der Verkehrswert unter der Annahme der WE-Begründung und des Einzelabverkaufs der Einheiten an Endverbraucher zu ermitteln..

Die noch anfallenden Kosten für die baubehördliche Konsensberichtigung der Einheit Top 03, die Sanierung des Wasserschadens einschließlich der Folgeschäden sowie die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung werden im Rahmen dieser Bewertungsvariante auftragsgemäß berücksichtigt.

#### Geldwerte Lasten:

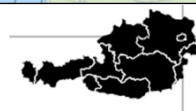
Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Lasten.

#### Aktuelle Marktsituation:

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Zinsveränderungen/-entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es auch am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte kommen wird.

### Kontaminierung:

Die ggst. Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Es wurde jedoch Einsicht in die Altlastenkarte des Umweltbundesamtes genommen. Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

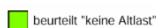


Altstandort

##### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt "Wien, Wagramer Straße 22 (Adresse)"

Die bewertungsrelevante Liegenschaft ist laut Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht mit Altlasten belastet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen

#### Widmungsbestimmungen

Es wird jegliche Haftung des Sachverständigen für die tatsächliche Widmung sowie die sich daraus ergebenden Bebauungsmöglichkeiten, die tatsächlich erzielbaren Bruttogrundflächen/ Nettogrundflächen bzw. Bruttogeschoßflächen/Nettonutzflächen sowie die Anzahl der errichtbaren bzw. sicherzustellenden KFZ-Stellplätze, welche sich aus einer konkreten Projektentwicklung ergeben, ausgeschlossen.

#### Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Die im Jahr 2025 erstellten Energieausweise weisen die Wärmeschutz-klassen B aus (Skala A++ = niedriger Heizwärmebedarf bis G = hoher Heizwärmebedarf). Das Gebäude weist somit einen leicht überdurchschnittlichen Wärmeschutz auf.*

#### Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

#### Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

#### Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

#### Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

#### Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

### ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

### ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebenwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

### Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

### Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

### Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

### Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt. Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

### Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

### Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

### Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

### Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

## 1.4. Grundlagen

### Grundlagen:

- Besichtigung der Liegenschaft am 19.12.2025
- Grundbuchauszug vom 17.11.2025
- Recherchen beim Grundbuch & in der Urkundensammlung
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Auskünfte und Unterlagen der Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH
- Auskünfte und Unterlagen der zuständigen Hausverwaltung Dr. Peter Dirnbacher Immobilien-treuhand GmbH & Co KG
- Auskünfte von Frau Mag. Katharina Kahrer (Insolvenzverwalterin)
- Einsichtnahme in die baubehördlichen Unterlagen bei der MA 37 Baubehörde
- Sonstige Auskünfte der MA 37 Baubehörde
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Wiener Bauordnung in der aktuellen Fassung
- Zinsliste aus 11/2025
- Vereinbarung Auflösung Mietverhältnis Top 01 und Top 02 vom 12.12.2024
- Mietverträge inkl. Zusatzvereinbarungen
- Energieausweise vom 05.06.2025
- Angebote Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden inkl. Folgeschäden vom 01.12.2025, 05.01.2026, 13.01.2026 und 22.01.2026
- Nutzwertgutachten vom 03.03.2025 (nicht verbüchert)

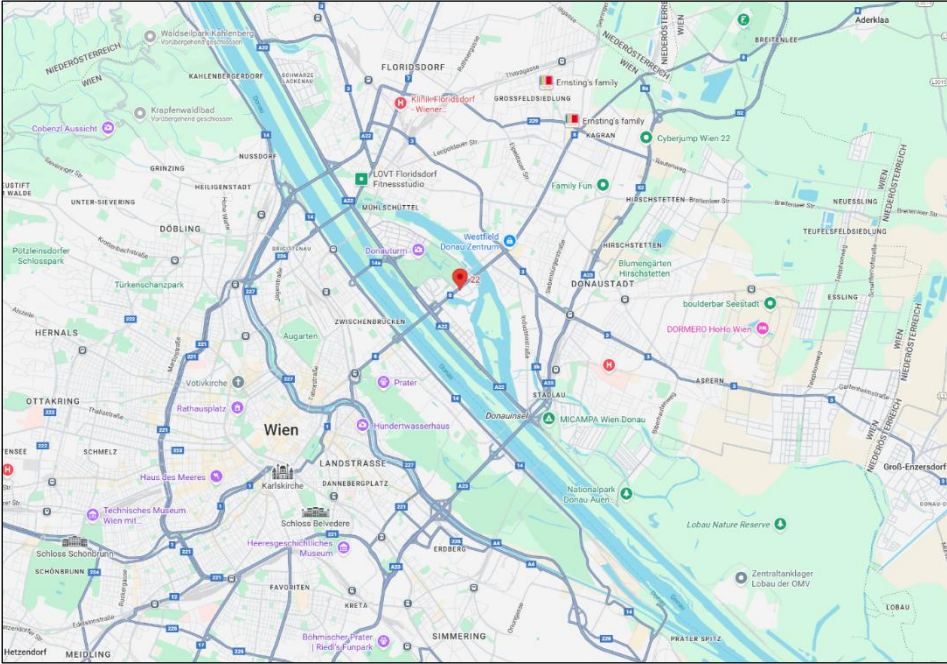
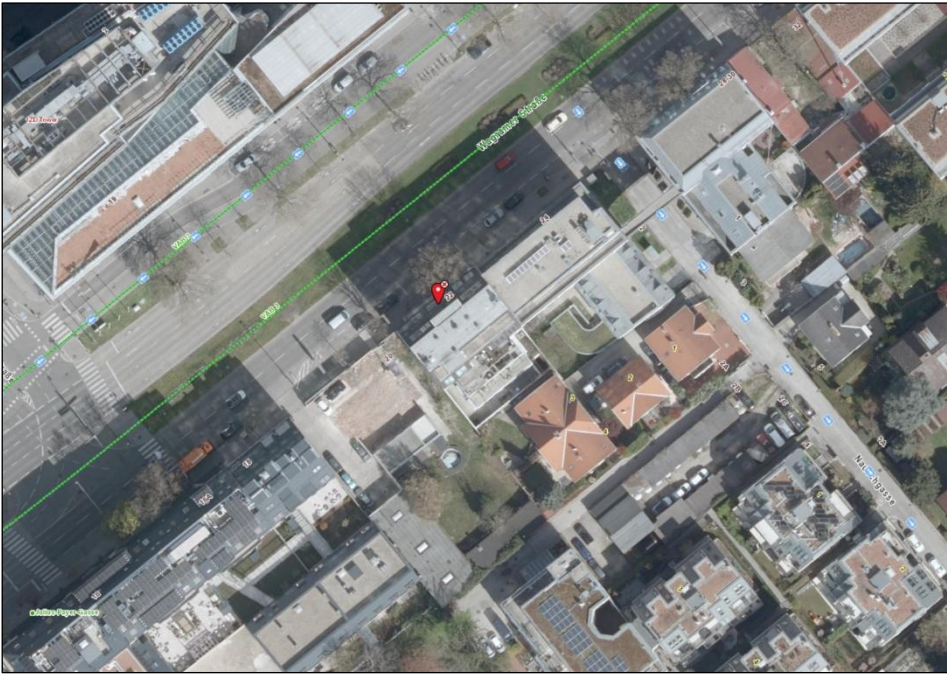
### Bewertungs-, Fachliteratur, Artikel:

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Wehinger, Erich, Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung, 1. Auflage, 1990
- Kothbauer, Rücklinger, MRG, WEG, etc., 2006
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karascheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 02/2019, etc.
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

### Sonstige Quellen, Marktberichte, etc.:

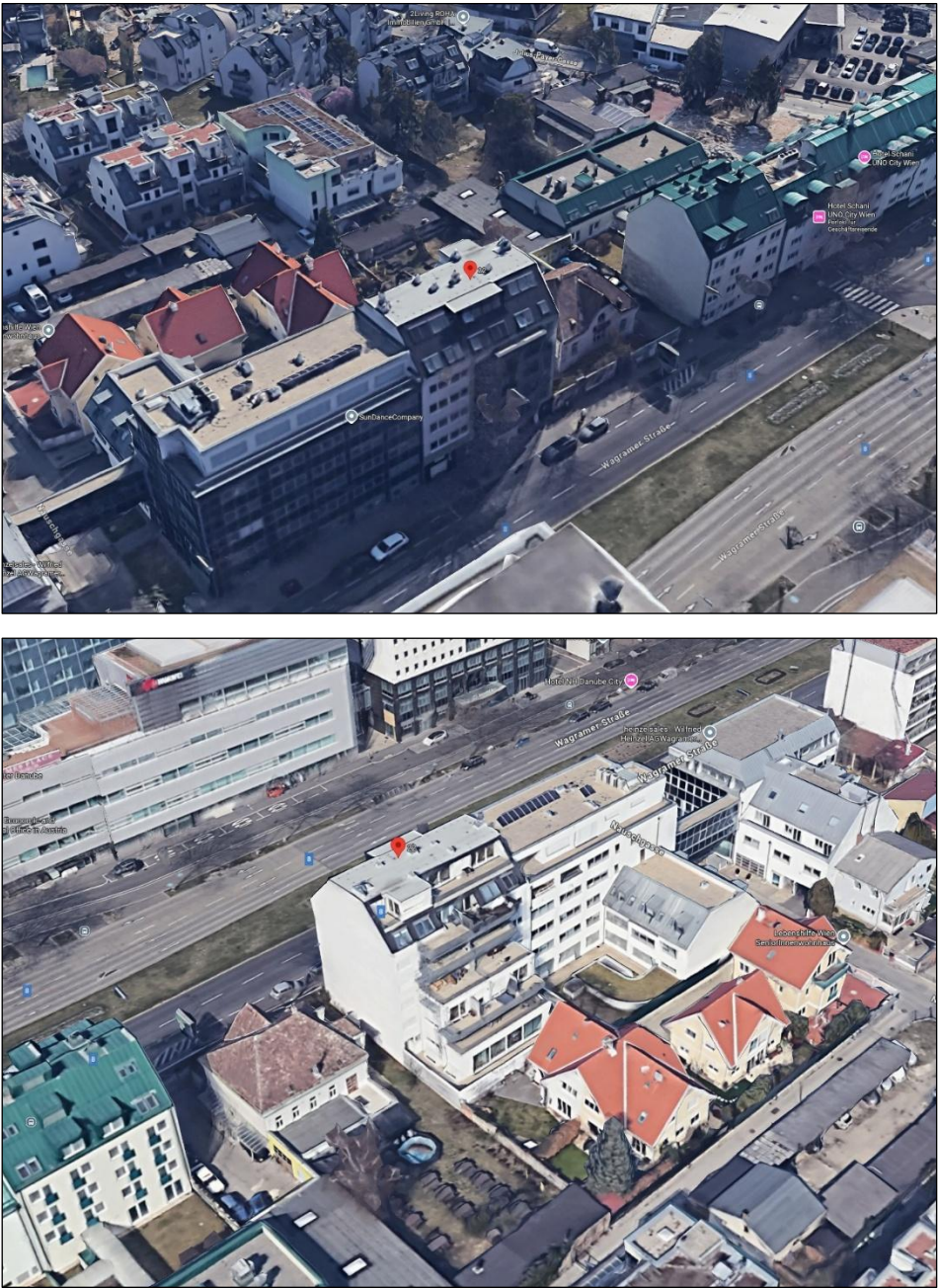
- OIB Richtlinien online [www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)
- Marktrecherchen & Marktberichte
- Adressortungssystem und Orthofotos auf [www.wien.gv.at/stadtplan](http://www.wien.gv.at/stadtplan), [www.maps.google.at](http://www.maps.google.at)
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- Auskünfte von Maklern und SV-Kollegen

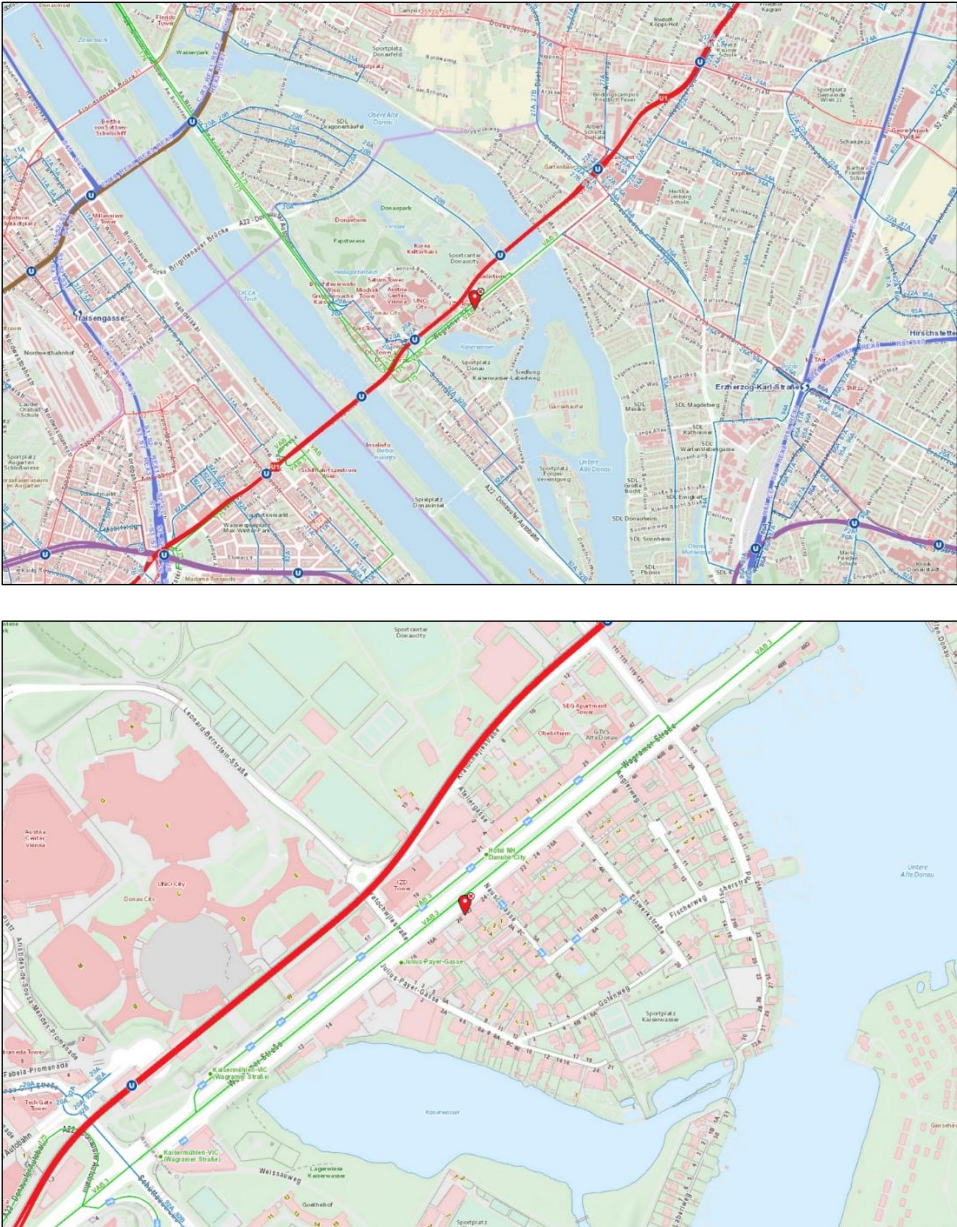
## 2. BEFUND

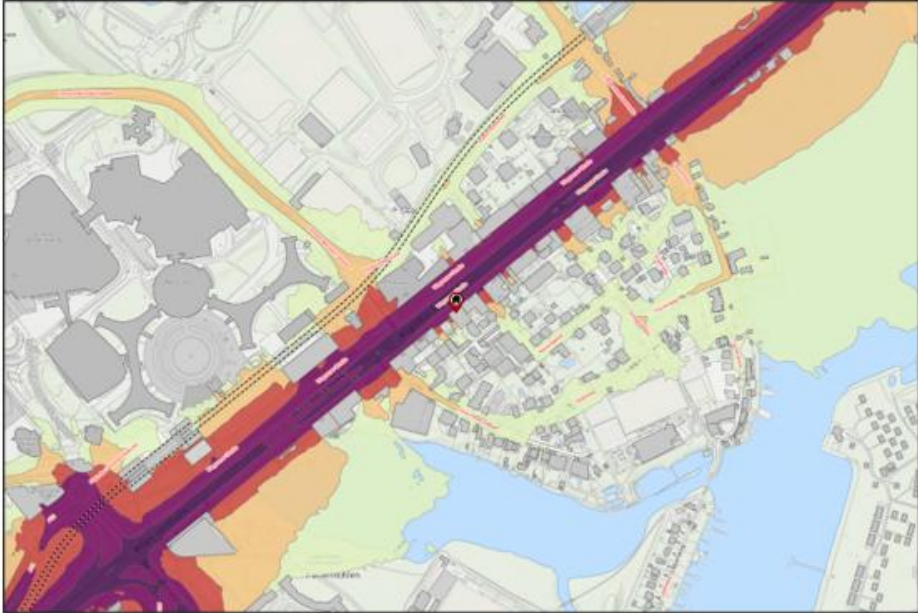
Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	<p>Liegenschaft in der Wagramer Straße 22 im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Kaisermühlen gelegen.</p> 
	

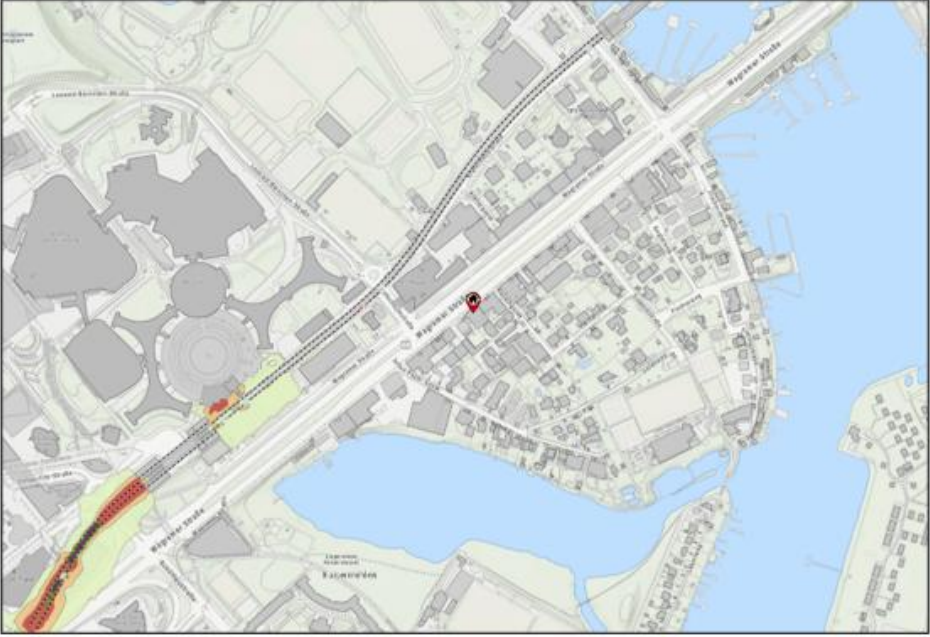
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	 <p><u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> U1-Stationen „Alte Donau“ bzw. „Kaisermühlen-VIC“ sowie Autobuslinien 20A, 20B, 92A und 92B in fußläufiger Entfernung</p> <p>Fahrzeit Wien Kagran: rd. 10 Minuten öffentlich Fahrzeit Wien Praterstern: rd. 12 Minuten öffentlich Fahrzeit Wien Stephansplatz: rd. 15 Minuten öffentlich</p>

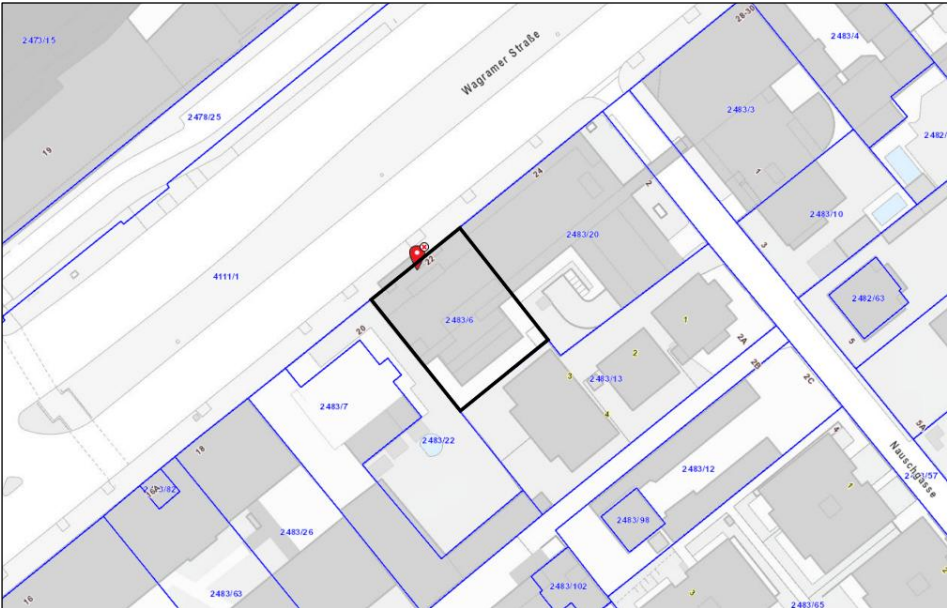
Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	 <p><u>Individualverkehr:</u> über Donauufer Autobahn A22 Abfahrt Kagran, Schüttaustraße und Wagramer Straße erreichbar</p> <p>Zone der Wiener Parkraumbewirtschaftung (Parkdauer 2h Mo-Fr 9-22h); Kurzparkstreifen entlang der Wagramer Straße vorhanden; durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation in ggst. Mikrolage</p> <p><u>Infrastruktur:</u> sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Gehentfernung vorhanden; übergeordnetes Kaufangebot im nahe gelegenen Westfield Donau Zentrum; Freizeit- und Sporteinrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden; infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, ...) innerhalb des Bezirks vorhanden</p>

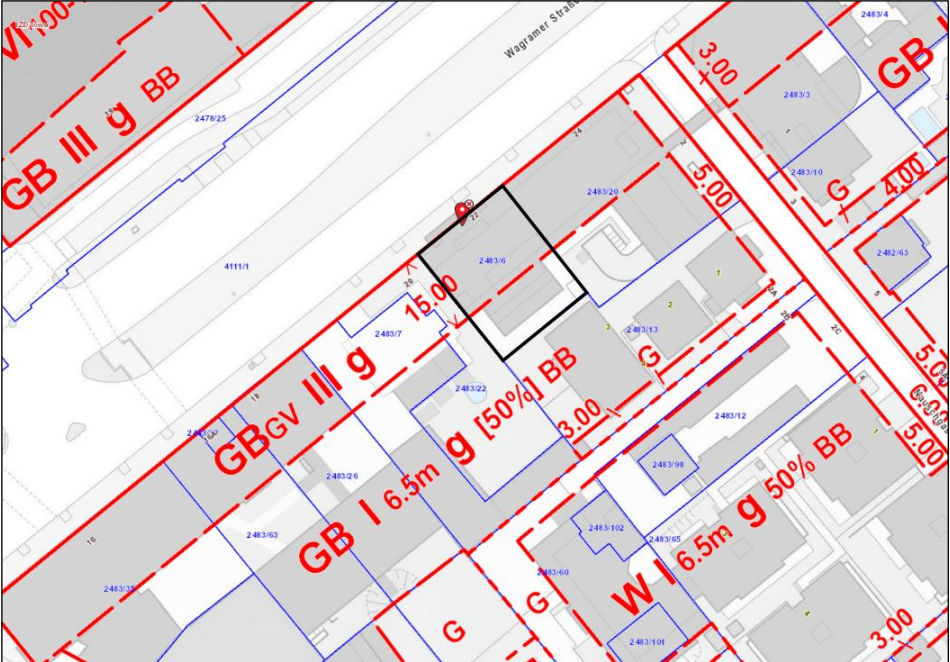
Kriterium	Erfüllungsgrad
<p><b>Lage</b></p>	<p><u>Wohnlage:</u> gute Wohnlage innerhalb des 22. Wiener Gemeindebezirks; unmittelbare Umgebung relativ dicht verbaut, durchschnittliche bis hohe Lärmbeeinträchtigung entlang der Wagramer Straße, da Wagramer Straße dicht frequentierte Straße; attraktiver Fernblick von den obersten Geschossen; Alte Donau und Uno City in fußläufiger Entfernung; sehr gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmitteln und öffentlichen Verkehrsmitteln; relativ zentrumsnahe Lage (Zentrum Wien in rd. 5km Entfernung); hohe bauliche Aktivitäten in den letzten Jahren in ggst. Mikrolage (u.a. Danubeflats)</p> <p><u>Geschäfts-/ Bürolage:</u> gute Lage für Geschäfts- und Bürozwicke; sehr gute Sichtbarkeit entlang der Wagramer Straße; sehr gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmitteln und öffentlichen Verkehrsmitteln</p> <p>keine Hochwasserrisiko zonierung (gemäß HORA)</p>
<p><b>Lärmimmission</b></p>	 <p>KARTENDETAILS Straße 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p><b>Legende</b> Infos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 75 dB</li> <li>70 - 75 dB</li> <li>65 - 70 dB</li> <li>60 - 65 dB</li> <li>55 - 60 dB</li> <li>Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen</li> <li>Linienquellen Landesstraßen</li> <li>Gebäude</li> <li>Lärmschutzwände</li> <li>Kilometrierung</li> <li>Ballungsraum</li> <li>Ballungsraumgrenzen</li> </ul> <p>KARTENDETAILS Straße 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p><b>2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m Überblendung</b></p> <p>Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind <b>Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen</b>. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.</p> <p><b>Hinweis:</b> Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur <b>Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel</b> kommen.</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad																		
<p><b>Lärmimmission</b></p>	 <div data-bbox="520 904 938 1406"> <p>KARTENDETAILED Schiene 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p>Legende Infos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 75 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 70 - 75 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 65 - 70 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 60 - 65 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 55 - 60 dB</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Grenzwertlinie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Linienquellen Straßenbahnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Linienquellen Eisenbahnen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebäude</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lärmschutzwände</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Kilometrierung</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ballungsraum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ballungsraumgrenzen</li> </ul> </div> <div data-bbox="963 904 1382 1379"> <p>KARTENDETAILED Schiene 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p>Legende Infos</p> <p><b>2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt</b></p> <p><b>Überblendung</b></p> <p>Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur <b>Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels</b> um bis zu drei Dezibel kommen.</p> </div> <p>Gemäß den vorangehenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe<sup>2</sup>). Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung besteht durch den naheliegenden Schienenverkehr.</p> <table border="1" data-bbox="512 1632 1390 1850"> <thead> <tr> <th colspan="3">Schwellenwerte für die Aktionsplanung<sup>*)</sup></th> </tr> <tr> <th></th> <th>Tag-Abend-Nacht-Lärmindex</th> <th>Nacht-Lärmindex</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Straßenverkehr</td> <td>60 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> <tr> <td>Flugverkehr</td> <td>65 dB</td> <td>55 dB</td> </tr> <tr> <td>Eisenbahnverkehr</td> <td>70 dB</td> <td>60 dB</td> </tr> <tr> <td>Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten</td> <td>55 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p><sup>*)</sup> gemäß Bundes-Umgebungs-lärmschutzverordnung</p>	Schwellenwerte für die Aktionsplanung <sup>*)</sup>				Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex	Straßenverkehr	60 dB	50 dB	Flugverkehr	65 dB	55 dB	Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB	Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB
Schwellenwerte für die Aktionsplanung <sup>*)</sup>																			
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex																	
Straßenverkehr	60 dB	50 dB																	
Flugverkehr	65 dB	55 dB																	
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB																	
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB																	

<sup>2</sup> In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel Lnight ein Wert von 50 dB.

Kriterium	Erfüllungsgrad																																	
<p><b>Naturgefahren</b></p>	<div data-bbox="485 248 922 300"> <p><b>HORA</b> NATURAL HAZARD OVERVIEW &amp; RISK ASSESSMENT AUSTRIA</p> </div> <div data-bbox="1193 244 1401 309"> <p>Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft</p> </div> <div data-bbox="485 365 679 400"> <p><b>HORA-Pass</b></p> </div> <div data-bbox="485 432 1023 551"> <p>Adresse: Wagramer Straße 22, 1220 Wien                  Seehöhe: 161 m                  Auswerteradius: 100 m                  Geogr. Koordinaten: 48,23455° N   16,42179° O</p> </div> <div data-bbox="485 575 1412 786"> <p>Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.</p> </div> <div data-bbox="485 804 1406 1261"> </div> <div data-bbox="485 1285 1422 1653"> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Naturgefahr:</th> <th></th> <th>Gefährdung:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochwasser</td> <td></td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Oberflächenabfluss</td> <td></td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Lawinen</td> <td></td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Erdbeben</td> <td></td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Rutschungen</td> <td></td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Windspitzen</td> <td></td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Blitzdichte</td> <td></td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hagel</td> <td></td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Schneelast</td> <td></td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hitzeepisoden</td> <td></td> <td>hoch</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="485 1677 1412 1731"> <p>HORA-Pass 48.23455° N; 16.42179° O; Datum: 16.12.2025 <span style="float: right;">Seite 1 / 2</span></p> <p>Abfrage, 16.12.2025</p> </div>	Naturgefahr:		Gefährdung:	Hochwasser		keine Daten	Oberflächenabfluss		mittel	Lawinen		keine Daten	Erdbeben		mittel	Rutschungen		keine Daten	Windspitzen		mittel	Blitzdichte		niedrig	Hagel		hoch	Schneelast		niedrig	Hitzeepisoden		hoch
Naturgefahr:		Gefährdung:																																
Hochwasser		keine Daten																																
Oberflächenabfluss		mittel																																
Lawinen		keine Daten																																
Erdbeben		mittel																																
Rutschungen		keine Daten																																
Windspitzen		mittel																																
Blitzdichte		niedrig																																
Hagel		hoch																																
Schneelast		niedrig																																
Hitzeepisoden		hoch																																
<p><b>Grundbuchstand/ grundbücherliche Anteile</b> <i>Stichtag 17.11.2025</i></p>	<p>6 ANTEIL: 1/1                  Hart Betriebs- &amp; Liegenschafts GmbH (FN 241933i)                  ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220                  a 4535/2010 IM RANG 121/2010 Kaufvertrag 2009-12-17 Eigentumsrecht                  b 3769/2014 Verschmelzungsvertrag 2013-12-17 Eigentumsrecht                  d 1561/2015 Zusammenziehung der Anteile                  f 2872/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-28                  ohne Eigenverwaltung (HG Wien - 9 S 82/25k)</p>																																	

Kriterium	Erfüllungsgrad								
<b>grundbücherliche Rechte und Lasten</b>	<p><b>A2-Blatt:</b>  ***** A2 *****  1 a TZ eines anderen Gerichtes 6773/1942 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04  b 1807/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5706 GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)  4 c gelöscht</p> <p><b>C-Blatt:</b>  ***** C *****  6 a 2011/2019 Pfandurkunde 2019-04-09  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.350.000,--  für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)  b gelöscht  7 gelöscht</p>								
<b>außerbücherliche Rechte und Lasten</b>	Bestandsituation entsprechend berücksichtigt; sonstige Rechte und Lasten nicht bekannt								
<b>Grundstück und Konfiguration</b>	<p>ebenes, rechteckförmig konfiguriertes Grundstück</p> <p><u>Auszug Katasterplan:</u></p>  <p>Straßenfront Wagramer Straße rd. 20m  Grundstücktiefe rd. 25m</p> <table border="1" data-bbox="735 1621 1163 1733"> <thead> <tr> <th>EZ</th> <th>Gst. Nr.</th> <th>Nutzung</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>241</td> <td>2483/6</td> <td>Bauf.</td> <td>508</td> </tr> </tbody> </table>	EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	241	2483/6	Bauf.	508
EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>						
241	2483/6	Bauf.	508						
<b>Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen</b>	<p>Gem. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, Plandokument 7910 (online) bestehen folgende Widmungs-/ Bebauungsbestimmungen (→ Details siehe Anhang):</p> <p>vorderer Bereich: GB GV III g  hinterer Bereich: GB I 6,5m g [50%] BB1</p>								

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Flächenwidmung und Bebauungs- bestimmungen</b>	<p><u>Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:</u></p> 
	<p><u>Legende:</u></p> <p>GB... gemischtes Baugebiet  GV... Geschäftsviertel  I/ III... Bauklassen  6,5m... Beschränkung der Gebäudehöhen  g... geschlossene Bauweise  [50%]... Beschränkung der bebaubaren Fläche des jeweiligen Teiles des Bauplatzes  BB1... besondere textliche Bestimmung 1</p> <p><u>Besondere textliche Bestimmungen:</u></p> <p>„Für die mit BB1 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.“</p> <p><u>Auszug § 6 Bauordnung für Wien:</u></p> <p>„(8) In <b>gemischten Baugebieten</b> 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.“</p> <p>„(10) In als <b>Geschäftsvierteln</b> ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>baubehördliche Unterlagen</b>	<p><u>Bauakt – Wohn- und Geschäftsgebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einreichplan – Neubau einer Wohnhausanlage vom 23.04.2014 (MA37/473270-2014-8)</li> <li>• Bescheid – Kanaleinmündungsgebühr vom 11.09.2014 (MA37/473270-2014-8)</li> <li>• Bescheid – Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit einem Restaurant – Baubewilligung vom 10.10.2014 (MA37/473270-2014-8)</li> <li>• Mitteilung – Orientierungsnummer vom 26.03.2015 (MA37/1559317-2014)</li> <li>• Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz – Vorschreibung vom 01.04.2015 (MA37/473270-2014-30)</li> <li>• Auswechslungsplan – Neubau einer Wohnhausanlage vom 15.07.2015 (MA37/473270-2014-33)</li> <li>• Bescheid – Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung) vom 18.02.2016 (MA28-B-G-108133/16)</li> <li>• Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 24.02.2016 (MA37/473270-2014-33)</li> <li>• Mitteilung – Aktualisierung Orientierungsnummer vom 26.02.2016 (MA37/1559317-2014)</li> <li>• Bestandsplan – Neubau einer Wohnhausanlage vom 13.04.2016 (MA37/473270-2014-23)</li> <li>• Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz – Vorschreibung vom 31.05.2016 (MA37/473270-2014-42)</li> <li>• Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 03.06.2016 (MA37/473270-2014-8)</li> <li>• Fertigstellungsanzeige vom 06.06.2016 (MA37/473270-2014)</li> </ul> <p><u>Bauakt - Personenaufzug:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einreichplan Personenaufzug vom 22.01.2015</li> <li>• Beschreibung der Aufzugsanlage vom 30.06.2015 (MA 37-A/91395-2016)</li> <li>• Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage vom 27.01.2016 (Personenaufzug)</li> <li>• Aufzug – Anzeige Errichtung vom 11.03.2016 (MA 37-A/91395-2016)</li> </ul> <p><u>Bauakt - Autoaufzug:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Autoaufzug vom 11.02.2015 (MA 37-A/162889-2016)</li> <li>• Beschreibung der Anlage vom 21.11.2017 (MA 37-A/162889-2016)</li> <li>• Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage vom 02.04.2019 (vertikale Hebeeinrichtung)</li> <li>• Aufzug – Anzeige Errichtung vom 11.04.2019 (MA 37-A/162889-2016)</li> </ul>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>baubehördliche Unterlagen</b>	<p>Zum Bewertungsstichtag liegen laut Auskunft der MA 37 keine offenen Bauaufträge vor. Wie bereits vorangehend ausgeführt, wurde im Zuge der ggst. Bewertung festgestellt, dass die Einheit Top 03 im 2. OG gemäß Bestandsplan vom 13.04.2016 baubehördlich eine gewerbliche Widmung (Lager/ Kühlzelle/ Personalraum/ Garderobe/ Sanitäreinrichtungen) aufweist.</p> <p>Baulich dürfte die Einheit Top 03 jedoch als Wohnung ausgeführt worden sein und ist diese zum Stichtag auch zu Wohnzwecken vermietet.</p>
<b>Baulichkeiten/ Gebäude</b>	<p><u>Baulichkeiten:</u> Das ggst. Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über ein Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss; Das Gebäude wurde in den Jahren 2014 bis 2016 errichtet.</p> <p>Die interne Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus und Personenaufzuganlage mit Stationen vom KG bis 1. DG; Die Garage befindet sich im Untergeschoss und ist sie über einen Fahrzeugaufzug von der Wagramer Straße erschlossen.</p> <p>Zum Bewertungsstichtag sind 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 15 Wohnungen (unter Berücksichtigung der als Wohnung ausgeführten Einheit Top 03<sup>3</sup>) und 11 Garagenstellplätze vorhanden.</p> <p>Der Müllraum im EG ist im Bereich der Wagramer Straße gelegen; Die Technikflächen, Einlagerungsräume, der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sind im KG situiert.</p>
<b>Baulichkeiten/ Gebäude</b>	<p><u>Ausstattung Gebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauweise: Massivbauweise; Außenwände Stahlbeton- und Fertigteilwänden; Niedrig-Energie-Haus-Standard</li> <li>• Fundamente: Stahlbetonfundamente</li> <li>• Fassade: Wärmedämmverbundsystem</li> <li>• Dach: wärmedämmte Flachdachkonstruktion</li> <li>• Allgemeinflächen: geflieste Treppenhäusergänge; gemalte Wände und Decken; Beleuchtungskörper</li> <li>• Personenaufzug: Personenlift für 8 Personen mit Stationen vom UG bis 1. DG (Fa. Otis)</li> <li>• Fahrzeugaufzug für Erschließung der Garage im Untergeschoss</li> <li>• Hauseingangstüre: Eingangsportal mit Glaseinlage und Oberlichte</li> <li>• Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster</li> <li>• Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores</li> </ul>

<sup>3</sup> Baurechtlich besteht allerdings keine Wohnwidmung

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Baulichkeiten/ Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizung: Gaszentralheizung im Kellergeschoss</li> <li>• Kühlung: teilweise Klimaanlage</li> <li>• Gegensprechanlage</li> <li>• Außenanlagen: befestigte Flächen, Beleuchtungskörper, Einfriedungen, etc.</li> <li>• Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal</li> </ul> <p><u>Erhaltungszustand Gebäude:</u> insgesamt durchschnittlicher Erhaltungszustand; aktuell Wasserschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage (infolge eines Wasserschadens in den Einheiten Top 16 und Top 17);</p>
<b>Ausstattung und Erhaltungszu- stand Wohnungen</b>	<p><u>Ausstattung Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren: einbruchshemmende Wohnungseingangstüren</li> <li>• Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster (Internorm); Hebe-Schiebetüren, Dachflächenfenster (Velux)</li> <li>• Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores</li> <li>• Böden: Parkett mit Sockelleisten; Feinsteinzeug-Fliesen</li> <li>• Wände: gemalt, gefliest</li> <li>• Innentüren: Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen</li> <li>• Sanitärbereiche: Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen (Fa. Laufen) und Betätigungsplatten (Fa. Geberit); Badewannen; Duschen mit Glasabtrennungen; Handwaschbecken, Armaturen (Fa. Grohe); Waschmaschinenanschlüsse</li> <li>• Küchen: Einbauküchen samt Geräten (Geschirrspüler, Mikrowellen, Kühlschränke, Kochfelder, Backrohr, etc.)</li> <li>• Terrassen/ Balkone: Terrasse-Betonplatten; Absturzsicherungen mittels Stabgeländern; Wasseranschlüsse; Stromanschlüsse, Beleuchtungskörper</li> <li>• Heizung: Fußbodenheizung</li> <li>• Kühlung: Klimaanlage im DG</li> <li>• Rauchmelder an den Decken</li> <li>• Gegensprechanlage mit elekt. Türöffner</li> </ul> <p>insgesamt durchschnittliche Ausstattung der Wohnungen</p> <p><u>Erhaltungszustand Wohnungen:</u> insgesamt durchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnungen; zum Stichtag Wasserschäden in den Einheiten Top 16 und Top 17</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Ausstattung und Erhaltungszustand Geschäft/ Büro</b>	<p><u>Ausstattung Büro/ Geschäft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingangstüren: Eingangstüren mit Glaseinlagen; einbruchshemmende Eingangstüren; elektrisch betriebene Schiebetüren</li> <li>• Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster; Hebe-Schiebetüren</li> <li>• Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores</li> <li>• Böden: Feinsteinzeug (Marmoroptik); Fliesen, Parkett</li> <li>• Wände: Feinsteinzeug (Marmoroptik); gemalt</li> <li>• Innentüren: Glasabtrennungen; Glastüren; Röhrenspantüren in Holzfassungen</li> <li>• Einbauküchen: Küchen samt Geräten (Geschirrspüler Fa. Bosch, Mikrowelle Fa. Bosch, Kühlschrank, Kochfeld Fa. Bosch, Weinkühlschrank Fa. Liebherr)</li> <li>• Sanitärbereiche: Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen (Fa. Laufen) und Betätigungsplatten (Fa. Geberit); Pissoirs (Fa. Laufen); Handwaschbecken, Armaturen (Fa. Grohe)</li> <li>• Terrassen/ Balkone: Terrassenverfliesung mit Feinsteinzeug; Absturzsicherungen mittels Stabgeländern; Wasseranschluss; Beleuchtungskörper</li> <li>• Heizung: Fußbodenheizung</li> <li>• Kühlung: Klimaanlage</li> <li>• Rauchmelder an den Decken</li> <li>• Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner</li> </ul> <p>insgesamt durchschnittliche bis gute Ausstattung der Büro- und Geschäftsflächen</p> <p><u>Erhaltungszustand Büro/ Geschäft:</u> insgesamt durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand der Büro- und Geschäftsflächen</p>
<b>Flächen und Konfiguration der Einheiten</b>	<p>Geschäftslokal mit Freifläche im Innenhof im Erdgeschoss; Büro mit Terrasse/ Loggia; Wohnungen überwiegend im mittleren Größensegment, jeweils mit Balkonen, Loggien oder Terrassen; DG-Wohnung Top 17 als Maisonette ausgestaltet (überdurchschnittliche Größe); marktübliche, typische Neubau-Grundrisse</p>

Kriterium	Erfüllungsgrad											
Flächen und Konfiguration der Einheiten	<b>Nutzflächen/ Flächen:</b>											
	Gewichtung 100% 50% 30% 10%											
	Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Loggia in m <sup>2</sup>	Balkon/Terrasse in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer		
	EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	247,69			35,45	251,24	-		
	1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	288,96	9,77	36,72		304,86	-		
	2. OG	03	Wohnung	Straße	45,05	5,00			47,55	-		
		04	Wohnung	Straße	59,26	4,77			61,65	2 Zimmer		
		05	Wohnung	Hof	56,99		9,52		59,85	2 Zimmer		
		06	Wohnung	Hof	54,33		10,54		57,49	2 Zimmer		
		07	Wohnung	Hof	47,08		7,22		49,25	2 Zimmer		
	3. OG	08	Wohnung	Straße	47,20	5,00			49,70	2 Zimmer		
		09	Wohnung	Hof/ Straße	123,30	4,77	30,57		134,86	4 Zimmer		
		10	Wohnung	Hof	45,37		28,41		53,89	2 Zimmer		
	4. OG	11	Wohnung	Straße	47,20	5,00			49,70	2 Zimmer		
12		Wohnung	Straße	59,44	4,77			61,83	2 Zimmer			
13		Wohnung	Hof	58,81		16,90		63,88	2 Zimmer			
14		Wohnung	Hof	45,37		11,31		48,76	2 Zimmer			
1. DG	15	Wohnung	Hof	41,83		14,81		46,27	2 Zimmer			
	16	Wohnung	Hof/ Straße	106,06		21,19		112,42	4 Zimmer			
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	210,21		35,53		220,87	6 Zimmer			
UG	G 1	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 2	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 3	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 4	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 5	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 6	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 7	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 8	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 9	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 10	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
	G 11	Stellplatz	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Summe</b>				<b>1.584,15</b>	<b>39,08</b>	<b>222,72</b>	<b>35,45</b>	<b>1.674,05</b>				
Bestandsituation	<b>Bestandsituation:</b>											
	Geschoss	Top	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomietzins in € p.m.	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> NF p.m.	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> gew. FL p.m.	Bestandstruktur	Mietende	Wert-sicherung	MV Art
	EG	01	Geschäft	247,69	251,24	0,00	0,00	0,00	Prämisse bestandfrei	-	-	-
	1. OG	02	Büro	288,96	304,86	0,00	0,00	0,00	Prämisse bestandfrei	-	-	-
	2. OG	03	Wohnung	45,05	47,55	761,50	16,90	16,01	befristet vermietet	31.01.2029	VPI 2020	schriftl. MV
		04	Wohnung	59,26	61,65	934,14	15,76	15,15	befristet vermietet	31.12.2026	-	schriftl. MV
		05	Wohnung	56,99	59,85	1.169,82	20,53	19,55	befristet vermietet	30.09.2026	VPI 2015	schriftl. MV
		06	Wohnung	54,33	57,49	776,32	14,29	13,50	befristet vermietet	31.08.2028	VPI 2020	schriftl. MV
		07	Wohnung	47,08	49,25	863,13	18,33	17,53	befristet vermietet	30.06.2027	VPI 2020	schriftl. MV
	3. OG	08	Wohnung	47,20	49,70	871,93	18,47	17,54	befristet vermietet	31.03.2027	VPI 2020	schriftl. MV
		09	Wohnung	123,30	134,86	1.199,52	9,73	8,89	befristet vermietet	28.02.2026	VPI 2020	schriftl. MV
		10	Wohnung	45,37	53,89	775,91	17,10	14,40	befristet vermietet	28.02.2026	VPI 2015	schriftl. MV
	4. OG	11	Wohnung	47,20	49,70	830,00	17,58	16,70	befristet vermietet	31.10.2027	VPI 2020	schriftl. MV
		12	Wohnung	59,44	61,83	937,98	15,78	15,17	befristet vermietet	30.09.2029	VPI 2020	schriftl. MV
		13	Wohnung	58,81	63,88	975,66	16,59	15,27	befristet vermietet	30.04.2028	VPI 2020	schriftl. MV
		14	Wohnung	45,37	48,76	0,00	0,00	0,00	bestandfrei	-	-	-
	1. DG	15	Wohnung	41,83	46,27	704,74	16,85	15,23	befristet vermietet	28.02.2029	VPI 2020	schriftl. MV
		16	Wohnung	106,06	112,42	2.243,12	21,15	19,95	befristet vermietet	31.07.2027	VPI 2020	schriftl. MV
1./ 2. DG	17	Wohnung	210,21	220,87	0,00	0,00	0,00	bestandfrei	-	-	-	
UG	G 1	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 2	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 3	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 4	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 5	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 6	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 7	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 8	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 9	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 10	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
	G 11	Stellplatz	-	-	0,00	-	-	bestandfrei	-	-	-	
<b>Summe</b>			<b>1.584,15</b>	<b>1.674,05</b>	<b>13.043,77</b>	<b>8,23</b>	<b>7,79</b>					
<i>Anmerkung: Pauschalmietzins bei Top 04 und Top 06</i>												

Kriterium	Erfüllungsgrad
<b>Bestand-situation</b>	<p>1 bestandfreies Geschäftslokal (Top 01)  1 bestandfreies Büro (Top 02)  13 befristet vermietete Wohnungen (Top 03<sup>4</sup>, Top 04, Top 05, Top 06, Top 07, Top 08, Top 9, Top 10, Top 11, Top 12, Top 13, Top 15, Top 16)  2 bestandfreie Wohnungen (Top 14 und Top 17)  11 bestandfreie Tiefgaragenstellplätze</p> <p>ortsübliche Mietvertragsgestaltung für Neubauwohnungen; vermieteten Einheiten sind unter Berücksichtigung der Lage im 22. Bezirk marktüblich vermietet</p> <p>Für die Einheit Top 17 (aufgrund der ggst. Größenstruktur der Einheit) sowie die Büro- und Geschäftsflächen ist von einem verlängerten Neuvermietungszeitraum auszugehen.</p> <p><u>Mietzins/Anwendungsbereich</u>  freie Mietzinsbildung; Teilanwendungsbereich des MRG</p>
<b>Betriebskosten</b>	<p>Die Betriebskosten befinden sich zum Stichtag laut Zinsliste insgesamt innerhalb der marktüblichen Bandbreite (Nettobetriebskosten rd. € 1,90 je m<sup>2</sup> Nutzfläche p.m.).</p>

---

<sup>4</sup> Top 3 ist baurechtlich keine Wohnung

---

## 3. METHODIK

---

### 3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um eine, im Jahr 2016 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshausanlage bestehend aus insgesamt 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 15 Wohnungen (nach Konsensberichtigung der Einheit Top 03) und 11 Garagenstellplätzen. Zum Bewertungsstichtag sind rd. 50% der Bestandflächen befristet vermietet. Die restlichen rd. 50% der Bestandflächen sind bestandfrei.

Zum Stichtag bestand/besteht in den Einheiten Top 16 und Top 17 im 1. und 2. Dachgeschoss ein Wasserschaden, der in weiterer Folge zu Folgeschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage geführt hat.

**Auftragsgemäß** sind daher **folgende Varianten** bewertungsrelevant:

- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) nach Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden
- Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil) vor Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden
- Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft (1/1 Anteil) wird das Ertragswertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Sachwertverfahren bzw. Vergleichswerte werden zu Plausibilisierungszwecken angewandt bzw. herangezogen.

### 3.2. Ertragswertverfahren

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

<b>Ertragswertverfahren</b>
Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Liegenschaftsreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Reinertrag der baulichen Anlagen
x Vervielfältiger **
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>

$$** V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

- V      Vervielfältiger  
 p      Kapitalisierungszinssatz  
 n      Restnutzungsdauer in Jahren

### 3.3. Sachwertverfahren

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

<b>Sachwertverfahren</b>
Herstellungswert
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
= gekürzter Herstellungswert
- Wertminderung wegen Alters
= Bauwert der Baulichkeiten
+ Bodenwert
<b>= Sachwert der Liegenschaft</b>

### 3.4. Vergleichswertverfahren

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (§ 4(1) LBG) wird auf Basis zeitnaher vergleichbarer Kauftransaktionen der jeweilige Vergleichswert ermittelt.

Im Vergleich mit den nationalen und internationalen Bewertungsmethoden handelt es sich bei dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich um die direkteste Bewertungsmethode, die den Markt am besten abbildet, weshalb diese stets anderen Methoden vorzuziehen ist.

Diesbezüglich wird auf folgende Bewertungsliteratur verwiesen:

„(...) ist das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode.“, Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, S. 59.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

<b>Vergleichswertverfahren</b>
Quadratmeterpreise der Vergleichsobjekte
Korrekturfaktoren
= Korrigierter arithmetischer Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
x gewichtete Fläche des Bewertungsobjektes in m <sup>2</sup>
= <b>Vergleichswert</b>

Das Vergleichswertverfahren wird zur Ermittlung des Verkehrswertes nach Fertigstellung herangezogen.

## 4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1. Beurteilung

Kriterium	Erfüllungsgrad
Marktsituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Wohnlage im 22. Bezirk in der Nähe der Alten Donau und des Kaiserwassers, sehr gute Verkehrsanbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel und Individualverkehrsmittel, sehr gute Infrastruktur in der mittelbaren Umgebung</li> <li>• Baulichkeiten: 2016 fertiggestelltes Wohn- und Geschäftsgebäude bestehend aus insgesamt 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 15 Wohnungen (nach Konsensberichtigung der Einheit Top 03) und 11 Garagenstellplätzen</li> <li>• durchschnittliche Ausstattung und durchschnittlicher Erhaltungszustand des Gebäudes; zum Stichtag Wasserschäden in den Einheiten Top 16 und Top 17; daraus resultierend weitere Folgeschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage</li> <li>• Grundstück mit gutem Längen-Breiten-Verhältnis</li> <li>• zeitgemäßer Grundriss des Gebäudes</li> <li>• insgesamt rd. 1.584m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Freiflächen; Durchschnittsgröße Wohnungen rd. 70m<sup>2</sup> Nutzfläche; Durchschnittsgröße Geschäft/ Büro rd. 268m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>• großteils marktgängige Größen der Wohnungen und gewerblichen Einheiten</li> <li>• Bestandeinheiten gut vermietet (attraktive Mikrolage vor allem wegen UNO-City); marktübliche Vermietung der Einheiten</li> <li>• rd. 50% der Bestandflächen zum Bewertungsstichtag befristet vermietet; rd. 50% zum Bewertungsstichtag bestandfrei</li> <li>• verlängerter Vermietungszeitraum der Einheit Top 17 (aufgrund der ggst. Größenstruktur der Einheit) sowie der Büro- und Geschäftsflächen</li> <li>• in ggst. Lage in den letzten Jahren rege Bauträgertätigkeiten (u.a. Danubeflats)</li> <li>• insgesamt aufgrund der aktuellen angespannten Markt-/ Finanzierungssituation unterdurchschnittliche Nachfrage nach Anlageobjekten im 22. Bezirk mit überdurchschnittlicher Verwertungsdauer; zum Bewertungsstichtag unterdurchschnittliche Verwertbarkeit der Liegenschaft als 1/1 Anteil</li> <li>• insgesamt zum Bewertungsstichtag verlängerter Verwertungszeitraum der Einheiten im Einzelabverkauf aufgrund aktueller Markt- und Finanzierungssituation; insbesondere für die überdurchschnittlich großen Einheiten</li> </ul>

## 4.2. Wertansätze – Ertragswertverfahren & Sachwertverfahren

<b>Grundkostenanteil</b>	<p>Aus Sicht des SV sind zum Bewertungsstichtag je nach Geschosslagen und Nutzungen folgende Grundkostenanteile angemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EG (Geschäft): € 1.600,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 1. OG (Büro): € 1.700,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 2. OG (Wohnen): € 1.800,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 3. OG (Wohnen): € 1.900,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 4. OG (Wohnen): € 2.000,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 1. DG (Wohnen): € 2.500,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> <li>• 1.DG/ 2. DG (Wohnen): € 2.700,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche</li> </ul> <p>In Summe ergibt sich im ggst. Fall ein für die ggst. Lage angemessener Ø Grundkostenanteil in Höhe von € 2.090,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche über Niveau.</p>																																																																																																																																																																																
<b>nachhaltige Nettomieten</b>	<p>vermietete Einheiten gemäß übermittelter Zinsliste aus 11/2025</p> <p><u>Ansatz bestandfreie Einheiten (in Bewertung grün markiert):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Top 01 (Geschäft): € 15,00 je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust</li> <li>• Top 02 (Büro): € 15,00 je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust</li> <li>• Top 14 (Wohnen): € 16,00 je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust</li> <li>• Top 17 (Wohnen): € 15,00 je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust (überdurchschnittliche Größe der Einheit)</li> <li>• Garagenstellplätze: € 125,- je Stellplatz p.m. exkl. Ust</li> </ul> <p><u>Vergleichsmieten Wohnen:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Adresse</th> <th>Typ</th> <th>Datum</th> <th>Geschoss</th> <th>WNF in m<sup>2</sup></th> <th>Nettomietzins in €/m<sup>2</sup> WNF p.m.</th> <th>Nettomietzins in €/m<sup>2</sup> gew. Fl. p.m.</th> <th>Bemerkung</th> <th>Korrektur Erstbezugszustand</th> <th>korr. Nettomietzins in €/m<sup>2</sup> WNF p.m.</th> <th>korr. Nettomietzins in €/m<sup>2</sup> gew. Fl. p.m.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1210 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>EG</td> <td>rd. 170</td> <td>17,91</td> <td>16,06</td> <td>Neubau, Errichtung 2022/2023</td> <td>-20,00%</td> <td>14,33</td> <td>12,84</td> </tr> <tr> <td>1210 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>EG</td> <td>rd. 60</td> <td>17,19</td> <td>15,19</td> <td>Neubau, Errichtung 2022/2023</td> <td>-20,00%</td> <td>13,75</td> <td>12,15</td> </tr> <tr> <td>1210 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>1. DG</td> <td>rd. 100</td> <td>23,21</td> <td>22,20</td> <td>Neubau, Errichtung 2022/2023</td> <td>-20,00%</td> <td>18,56</td> <td>17,76</td> </tr> <tr> <td>1210 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>KG-DG (Haus)</td> <td>rd. 150</td> <td>24,22</td> <td>17,17</td> <td>Neubau, Errichtung 2022/2023</td> <td>-20,00%</td> <td>19,38</td> <td>13,74</td> </tr> <tr> <td>1210 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>EG/ 1. OG</td> <td>rd. 120</td> <td>20,58</td> <td>17,99</td> <td>Neubau, Errichtung 2022/2023</td> <td>-20,00%</td> <td>16,46</td> <td>14,39</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>KG/ EG</td> <td>rd. 130</td> <td>18,24</td> <td>13,71</td> <td>Neubau, Errichtung 2023</td> <td>-20,00%</td> <td>14,59</td> <td>10,97</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Kagran</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>EG</td> <td>rd. 90</td> <td>24,47</td> <td>20,22</td> <td>Neubau, Errichtung 2023/ 2024</td> <td>-20,00%</td> <td>19,58</td> <td>16,18</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Kagran</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>1. OG</td> <td>rd. 110</td> <td>24,26</td> <td>23,57</td> <td>Neubau, Errichtung 2023/ 2024</td> <td>-20,00%</td> <td>19,41</td> <td>18,85</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Kagran</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>1. OG</td> <td>rd. 75</td> <td>21,07</td> <td>19,92</td> <td>Neubau, Errichtung 2023/ 2024</td> <td>-20,00%</td> <td>16,86</td> <td>15,94</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Kagran</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>KG/ EG</td> <td>rd. 160</td> <td>20,98</td> <td>20,20</td> <td>Neubau, Errichtung 2023/ 2024</td> <td>-20,00%</td> <td>16,79</td> <td>16,16</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Kagran</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>1. OG</td> <td>rd. 95</td> <td>23,45</td> <td>22,48</td> <td>Neubau, Errichtung 2023/ 2024</td> <td>-20,00%</td> <td>18,76</td> <td>17,99</td> </tr> <tr> <td>1220 Wien, Nähe U1</td> <td>Mietvertrag</td> <td>2025</td> <td>EG</td> <td>rd. 60</td> <td>20,39</td> <td>16,96</td> <td>Neubau, Errichtung 2022</td> <td>-20,00%</td> <td>16,31</td> <td>13,57</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Mittelwert gesamt</b></td> <td><b>21,33</b></td> <td><b>18,81</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>17,07</b></td> <td><b>15,04</b></td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Median gesamt</b></td> <td><b>21,03</b></td> <td><b>18,95</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>16,82</b></td> <td><b>15,16</b></td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>ggst. Liegenschaft - Wohnungen</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>16,36</b></td> <td><b>15,33</b></td> </tr> </tbody> </table>	Adresse	Typ	Datum	Geschoss	WNF in m <sup>2</sup>	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> gew. Fl. p.m.	Bemerkung	Korrektur Erstbezugszustand	korr. Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	korr. Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> gew. Fl. p.m.	1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 170	17,91	16,06	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	14,33	12,84	1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 60	17,19	15,19	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	13,75	12,15	1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	1. DG	rd. 100	23,21	22,20	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	18,56	17,76	1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	KG-DG (Haus)	rd. 150	24,22	17,17	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	19,38	13,74	1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG/ 1. OG	rd. 120	20,58	17,99	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	16,46	14,39	1220 Wien	Mietvertrag	2025	KG/ EG	rd. 130	18,24	13,71	Neubau, Errichtung 2023	-20,00%	14,59	10,97	1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	EG	rd. 90	24,47	20,22	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	19,58	16,18	1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 110	24,26	23,57	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	19,41	18,85	1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 75	21,07	19,92	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	16,86	15,94	1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	KG/ EG	rd. 160	20,98	20,20	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	16,79	16,16	1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 95	23,45	22,48	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	18,76	17,99	1220 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 60	20,39	16,96	Neubau, Errichtung 2022	-20,00%	16,31	13,57	<b>Mittelwert gesamt</b>					<b>21,33</b>	<b>18,81</b>			<b>17,07</b>	<b>15,04</b>	<b>Median gesamt</b>					<b>21,03</b>	<b>18,95</b>			<b>16,82</b>	<b>15,16</b>	<b>ggst. Liegenschaft - Wohnungen</b>									<b>16,36</b>	<b>15,33</b>
Adresse	Typ	Datum	Geschoss	WNF in m <sup>2</sup>	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> gew. Fl. p.m.	Bemerkung	Korrektur Erstbezugszustand	korr. Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	korr. Nettomietzins in €/m <sup>2</sup> gew. Fl. p.m.																																																																																																																																																																							
1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 170	17,91	16,06	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	14,33	12,84																																																																																																																																																																							
1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 60	17,19	15,19	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	13,75	12,15																																																																																																																																																																							
1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	1. DG	rd. 100	23,21	22,20	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	18,56	17,76																																																																																																																																																																							
1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	KG-DG (Haus)	rd. 150	24,22	17,17	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	19,38	13,74																																																																																																																																																																							
1210 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG/ 1. OG	rd. 120	20,58	17,99	Neubau, Errichtung 2022/2023	-20,00%	16,46	14,39																																																																																																																																																																							
1220 Wien	Mietvertrag	2025	KG/ EG	rd. 130	18,24	13,71	Neubau, Errichtung 2023	-20,00%	14,59	10,97																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	EG	rd. 90	24,47	20,22	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	19,58	16,18																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 110	24,26	23,57	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	19,41	18,85																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 75	21,07	19,92	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	16,86	15,94																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	KG/ EG	rd. 160	20,98	20,20	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	16,79	16,16																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Kagran	Mietvertrag	2025	1. OG	rd. 95	23,45	22,48	Neubau, Errichtung 2023/ 2024	-20,00%	18,76	17,99																																																																																																																																																																							
1220 Wien, Nähe U1	Mietvertrag	2025	EG	rd. 60	20,39	16,96	Neubau, Errichtung 2022	-20,00%	16,31	13,57																																																																																																																																																																							
<b>Mittelwert gesamt</b>					<b>21,33</b>	<b>18,81</b>			<b>17,07</b>	<b>15,04</b>																																																																																																																																																																							
<b>Median gesamt</b>					<b>21,03</b>	<b>18,95</b>			<b>16,82</b>	<b>15,16</b>																																																																																																																																																																							
<b>ggst. Liegenschaft - Wohnungen</b>									<b>16,36</b>	<b>15,33</b>																																																																																																																																																																							

<b>nachhaltige Nettomieten</b>	<u>Vergleichsmieten Gewerbe:</u>									
	<b>Adresse</b>	<b>Typ</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Datum</b>	<b>Geschoss</b>	<b>NF in m<sup>2</sup></b>	<b>Nettomietzins in € p.m.</b>	<b>Nettomietzins in €/m<sup>2</sup> NF p.m.</b>	<b>Bemerkung</b>	
	1220 Wien, Wagramer Straße	Mietvertrag	Büro	2023	-	rd. 3.700	-	19,50	Bürogebäude fertiggestellt 2017 25 Stellplätze in der Tiefgarage, vermietet langfristig an das AMS	
	1220 Wien	Mietvertrag	Geschäft	2025	EG	rd. 3.000	-	12,11	Nahversorger	
	1160 Wien	Mietvertrag	Geschäft	2025	EG	-	-	15,00	Poststelle	
	1150 Wien	Mietvertrag	Geschäft	2025	EG	rd. 350	-	19,31	Nahversorger, Neubau, Erstbezug	
	1220 Wien, Donau-City-Straße	Angebot	Büro	2026	4. OG	244,00	3.392	13,90	Ares Tower; Büroflächen; Ausblick	
	1220 Wien, Donau-City-Straße 6	Angebot	Büro	2026	OG	257,00	3.341	13,00	Andromeda Tower, Baujahr 1997	
	1220 Wien, Donau-City-Straße 4, Kaisermühlen U-Bahn	Angebot	Geschäft	2026	EG	129,00	2.580	20,00	Baujahr 1998	
	1220 Wien, Leonard-Bernstein-Straße 10	Angebot	Büro	2026	1. OG	300,00	4.500	15,00	Saturn Tower, Baujahr 2000	
	1220 Wien	Angebot	Büro	2026	4. OG	244,00	3.392	13,90	Ares Tower; Baujahr 2001	
	<b>Mittelwert gesamt</b>								<b>15,75</b>	
	<b>Median gesamt</b>								<b>15,00</b>	
	<b>ggst. Liegenschaft - Gewerbe</b>								<b>15,54</b>	
<u>Marktberichte Büros:</u>										
<b>Region</b>		<b>Nutzung</b>	<b>Quelle</b>		<b>Miete in €/m<sup>2</sup> p.m. netto</b>					
Wien, Donau City		Büro	EHL Büromarktbericht Herbst 2025		14,00 bis 35,00					
Wien, Donaacity		Büro	Otto Büro-Marktupdate Q3 2025		13,50 bis 24,00					
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<u>Ansatz nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:</u>									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandhaltung: € 18,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche p.a.</li> <li>• Mietausfallswagnis: gewerblich genutzte Einheiten und Garagenstellplätze 6% vom Jahresrohertrag; Wohneinheiten 5% vom Jahresrohertrag</li> </ul> <p>In Summe ergeben sich im ggst. Fall angemessene Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 15% des Jahresrohertrages.</p>									
<b>Kapitalisierungszinssatz (LBG)</b>	Der Kapitalisierungszinssatz <sup>5</sup> dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.									
	Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite									

<sup>5</sup> entspricht dem Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM

<b>Kapitalisierungszinssatz (LBG)</b>	<p>folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trennung Grund &amp; Boden/Baulichkeiten</li> <li>- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten</li> <li>- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten</li> </ul> <p>Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.</p> <p><u>Ansatz Kapitalisierungszinssätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerblich genutzte Einheiten Top 01 und Top 02: 3,75%</li> <li>• Wohneinheiten: je nach Bestandstruktur (over-/ underrented) 2,00% bis 4,25%</li> <li>• Garagenstellplätze: 4,00%</li> </ul> <p>In Summe ergibt sich im ggst. Fall eine zum Stichtag marktübliche Bruttoanfangsrendite in Höhe von 4,55% bezogen auf den Ertragswert.</p> <p><u>Empfehlungen Kapitalisierungszinssätze Hauptverband 2025:</u></p> <table border="1" data-bbox="475 882 1431 1196" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;"><b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b></th> </tr> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: left;">LIEGENSCHAFTSART</th> <th colspan="4" style="text-align: center;">LAGE</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">hochwertig</th> <th style="text-align: center;">sehr gut</th> <th style="text-align: center;">gut</th> <th style="text-align: center;">mäßig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnliegenschaft</td> <td style="text-align: center;">0,5 – 2,5 %</td> <td style="text-align: center;">1,5 – 3,5 %</td> <td style="text-align: center;">2,5 – 4,5 %</td> <td style="text-align: center;">3,5 – 5,5 %</td> </tr> <tr> <td>Büroliegenschaft</td> <td style="text-align: center;">2,5 – 4,5 %</td> <td style="text-align: center;">3,5 – 5,5 %</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 6,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 7,0 %</td> </tr> <tr> <td>Geschäftsliegenschaft</td> <td style="text-align: center;">3,0 – 5,0 %</td> <td style="text-align: center;">3,5 – 6,0 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 6,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,5 – 7,5 %</td> </tr> <tr> <td>Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum</td> <td style="text-align: center;">3,5 – 6,5 %</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 7,0 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 8,0 %</td> <td style="text-align: center;">5,5 – 8,5 %</td> </tr> <tr> <td>Touristisch genutzte Liegenschaft</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 7,0 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 7,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,5 – 8,0 %</td> <td style="text-align: center;">6,0 – 9,0 %</td> </tr> <tr> <td>Transport-, Logistikliegenschaft</td> <td style="text-align: center;">4,0 – 6,0 %</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 6,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 7,0 %</td> <td style="text-align: center;">6,0 – 8,0 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerblich genutzte Liegenschaft</td> <td style="text-align: center;">4,0 – 7,0 %</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 7,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,5 – 8,5 %</td> <td style="text-align: center;">6,5 – 9,5 %</td> </tr> <tr> <td>Industriliegenschaft</td> <td style="text-align: center;">4,5 – 7,5 %</td> <td style="text-align: center;">5,0 – 8,0 %</td> <td style="text-align: center;">5,5 – 9,0 %</td> <td style="text-align: center;">6,5 – 10,0 %</td> </tr> <tr> <td>Landwirtschaftliche Liegenschaften</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">1,0 % bis 3,5 %</td> </tr> <tr> <td>Forstwirtschaftliche Liegenschaften</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">0,5 % bis 2,5 %</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>					LIEGENSCHAFTSART	LAGE				hochwertig	sehr gut	gut	mäßig	Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %	Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %	Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %	Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %	Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %	Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %				Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			
	<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>																																																																
LIEGENSCHAFTSART	LAGE																																																																
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig																																																													
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %																																																													
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %																																																													
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %																																																													
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %																																																													
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %																																																													
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %																																																													
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %																																																													
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %																																																													
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %																																																																
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %																																																																
<b>Neuherstellungskosten</b>	<p>Der Neubauwert inklusive Ust. je m<sup>2</sup> Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Für die gewerblich genutzten Einheiten erfolgt ein Netto-Ansatz. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschossigen Wohnbau wie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2025 u.a.“.</p> <p><u>Ansatz Neuherstellungskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerblich genutzte Einheiten: € 2.500,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche (exkl. Ust)</li> <li>• Wohneinheiten: € 3.600,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche (inkl. Ust)</li> <li>• Garagenstellplätze: € 30.000,- je Stellplatz (inkl. Ust)</li> </ul> <p>In Summe ergeben sich im ggst. Fall Neuherstellungskosten in Höhe von rd. € 3.800,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche über Niveau (inkl. Ust).</p>																																																																

## Neuerstellungskosten

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Follenabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschiebänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

### Empfehlungen Herstellungskosten – Wohngebäude 2025:

#### Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

	1	2	3
Ausstattungsqualität	normal	gehoben	hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)

### Gewöhnliche Lebensdauer und Restnutzungsdauer

gewöhnliche Nutzungsdauer Neubauwohnanlage: 80 Jahre  
Fertigstellung Neubauwohnanlage im Jahr 2016

→ 71 Jahre Restnutzungsdauer

### Alterswertminderung

lineare Alterswertminderung

### 4.3. Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren						
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Grundkostenanteil in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Bodenwert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	1.600	401.976
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	1.700	518.264
2. OG	03	Wohnung	Straße	47,55	1.800	85.590
	04	Wohnung	Straße	61,65	1.800	110.961
	05	Wohnung	Hof	59,85	1.800	107.723
	06	Wohnung	Hof	57,49	1.800	103.486
	07	Wohnung	Hof	49,25	1.800	88.643
3. OG	08	Wohnung	Straße	49,70	1.900	94.430
	09	Wohnung	Hof/ Straße	134,86	1.900	256.226
	10	Wohnung	Hof	53,89	1.900	102.397
4. OG	11	Wohnung	Straße	49,70	2.000	99.400
	12	Wohnung	Straße	61,83	2.000	123.650
	13	Wohnung	Hof	63,88	2.000	127.760
	14	Wohnung	Hof	48,76	2.000	97.526
1. DG	15	Wohnung	Hof	46,27	2.500	115.683
	16	Wohnung	Hof/ Straße	112,42	2.500	281.043
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	220,87	2.700	596.346
UG	G 1	Stellplatz	-	-	0	0
	G 2	Stellplatz	-	-	0	0
	G 3	Stellplatz	-	-	0	0
	G 4	Stellplatz	-	-	0	0
	G 5	Stellplatz	-	-	0	0
	G 6	Stellplatz	-	-	0	0
	G 7	Stellplatz	-	-	0	0
	G 8	Stellplatz	-	-	0	0
	G 9	Stellplatz	-	-	0	0
	G 10	Stellplatz	-	-	0	0
	G 11	Stellplatz	-	-	0	0
<b>Bodenwert</b>				<b>1.674,05</b>	<b>1.978</b>	<b>3.311.102</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomiete in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche p.m.	Nettomiete in € p.m.
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	15,00	3.769
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	15,00	4.573
2. OG	03	Wohnung	Straße	47,55	16,01	762
	04	Wohnung	Straße	61,65	15,15	934
	05	Wohnung	Hof	59,85	19,55	1.170
	06	Wohnung	Hof	57,49	13,50	776
	07	Wohnung	Hof	49,25	17,53	863
3. OG	08	Wohnung	Straße	49,70	17,54	872
	09	Wohnung	Hof/ Straße	134,86	8,89	1.200
	10	Wohnung	Hof	53,89	14,40	776
4. OG	11	Wohnung	Straße	49,70	16,70	830
	12	Wohnung	Straße	61,83	15,17	938
	13	Wohnung	Hof	63,88	15,27	976
	14	Wohnung	Hof	48,76	16,00	780
1. DG	15	Wohnung	Hof	46,27	15,23	705
	16	Wohnung	Hof/ Straße	112,42	19,95	2.243
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	220,87	15,00	3.313
UG	G 1	Stellplatz	-	-	-	125
	G 2	Stellplatz	-	-	-	125
	G 3	Stellplatz	-	-	-	125
	G 4	Stellplatz	-	-	-	125
	G 5	Stellplatz	-	-	-	125
	G 6	Stellplatz	-	-	-	125
	G 7	Stellplatz	-	-	-	125
	G 8	Stellplatz	-	-	-	125
	G 9	Stellplatz	-	-	-	125
	G 10	Stellplatz	-	-	-	125
	G 11	Stellplatz	-	-	-	125
<b>Gesamt</b>				<b>1.674,05</b>	<b>16,04</b>	<b>26.853</b>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Jahresrohertrag in €	Bewirtschaftungskosten in €	Jahresreinertrag in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	45.222	-7.236	37.987
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	54.875	-8.780	46.095
2. OG	03	Wohnung	Straße	9.138	-1.313	7.825
	04	Wohnung	Straße	11.210	-1.670	9.540
	05	Wohnung	Hof	14.038	-1.779	12.259
	06	Wohnung	Hof	9.316	-1.501	7.815
	07	Wohnung	Hof	10.358	-1.404	8.953
3. OG	08	Wohnung	Straße	10.463	-1.418	9.045
	09	Wohnung	Hof/ Straße	14.394	-3.147	11.247
4. OG	10	Wohnung	Hof	9.311	-1.436	7.875
	11	Wohnung	Straße	9.960	-1.393	8.567
	12	Wohnung	Straße	11.256	-1.676	9.580
	13	Wohnung	Hof	11.708	-1.735	9.973
1. DG	14	Wohnung	Hof	9.362	-1.346	8.017
	15	Wohnung	Hof	8.457	-1.256	7.201
1./ 2. DG	16	Wohnung	Hof/ Straße	26.917	-3.369	23.548
	17	Wohnung	Hof/ Straße	39.756	-5.963	33.793
UG	G 1	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 2	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 3	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 4	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 5	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 6	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 7	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 8	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 9	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 10	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
	G 11	Stellplatz	-	1.500	-315	1.185
<b>Gesamt</b>				<b>322.241</b>	<b>-49.886</b>	<b>272.355</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Kapitalisierungszinssatz in %	Bodenwertverzinsung in €	Reinertrag der baul. Anl. in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	3,75%	-15.074	22.913
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	3,75%	-19.435	26.660
2. OG	03	Wohnung	Straße	3,75%	-3.210	4.616
	04	Wohnung	Straße	3,75%	-4.161	5.379
	05	Wohnung	Hof	4,25%	-4.578	7.681
	06	Wohnung	Hof	3,50%	-3.622	4.193
	07	Wohnung	Hof	3,75%	-3.324	5.629
3. OG	08	Wohnung	Straße	3,75%	-3.541	5.504
	09	Wohnung	Hof/ Straße	2,00%	-5.125	6.123
	10	Wohnung	Hof	3,50%	-3.584	4.291
4. OG	11	Wohnung	Straße	3,75%	-3.728	4.840
	12	Wohnung	Straße	3,75%	-4.637	4.943
	13	Wohnung	Hof	3,75%	-4.791	5.182
	14	Wohnung	Hof	3,75%	-3.657	4.359
1. DG	15	Wohnung	Hof	3,75%	-4.338	2.863
	16	Wohnung	Hof/ Straße	4,25%	-11.944	11.604
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	3,75%	-22.363	11.430
UG	G 1	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 2	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 3	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 4	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 5	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 6	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 7	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 8	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 9	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 10	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
	G 11	Stellplatz	-	4,00%	0	1.185
<b>Gesamt</b>					<b>-121.111</b>	<b>151.244</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Restnutzungsdauer in Jahren	Vervielfältiger	Ertragswert der Baulichkeiten in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	71	24,71	566.244
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	71	24,71	658.855
2. OG	03	Wohnung	Straße	71	24,71	114.065
	04	Wohnung	Straße	71	24,71	132.921
	05	Wohnung	Hof	71	22,30	171.307
	06	Wohnung	Hof	71	26,09	109.389
	07	Wohnung	Hof	71	24,71	139.114
3. OG	08	Wohnung	Straße	71	24,71	136.028
	09	Wohnung	Hof/ Straße	71	37,74	231.090
	10	Wohnung	Hof	71	26,09	111.952
4. OG	11	Wohnung	Straße	71	24,71	119.609
	12	Wohnung	Straße	71	24,71	122.163
	13	Wohnung	Hof	71	24,71	128.056
	14	Wohnung	Hof	71	24,71	107.735
1. DG	15	Wohnung	Hof	71	24,71	70.754
	16	Wohnung	Hof/ Straße	71	22,30	258.813
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	71	24,71	282.471
UG	G 1	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 2	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 3	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 4	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 5	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 6	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 7	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 8	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 9	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 10	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
	G 11	Stellplatz	-	71	23,46	27.796
<b>Gesamt</b>						<b>3.766.319</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Ertragswert der Baulichkeiten in €	Bodenwert in €	Ertragswert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	566.244	401.976	968.220
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	658.855	518.264	1.177.119
2. OG	03	Wohnung	Straße	114.065	85.590	199.655
	04	Wohnung	Straße	132.921	110.961	243.882
	05	Wohnung	Hof	171.307	107.723	279.030
	06	Wohnung	Hof	109.389	103.486	212.875
	07	Wohnung	Hof	139.114	88.643	227.757
3. OG	08	Wohnung	Straße	136.028	94.430	230.458
	09	Wohnung	Hof/ Straße	231.090	256.226	487.316
	10	Wohnung	Hof	111.952	102.397	214.348
4. OG	11	Wohnung	Straße	119.609	99.400	219.009
	12	Wohnung	Straße	122.163	123.650	245.813
	13	Wohnung	Hof	128.056	127.760	255.816
	14	Wohnung	Hof	107.735	97.526	205.261
1. DG	15	Wohnung	Hof	70.754	115.683	186.437
	16	Wohnung	Hof/ Straße	258.813	281.043	539.855
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	282.471	596.346	878.817
UG	G 1	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 2	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 3	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 4	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 5	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 6	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 7	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 8	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 9	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 10	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
	G 11	Stellplatz	-	27.796	0	27.796
<b>Gesamt</b>				<b>3.766.319</b>	<b>3.311.102</b>	<b>7.077.421</b>

Übersicht Ertragswert:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Ertragswert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Ertragswert in €/m <sup>2</sup> gewichtete Fläche	Rendite in %
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	3.909	3.854	4,67%
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	4.074	3.861	4,66%
2. OG	03	Wohnung	Straße	4.432	4.199	4,58%
	04	Wohnung	Straße	4.115	3.956	4,60%
	05	Wohnung	Hof	4.896	4.662	5,03%
	06	Wohnung	Hof	3.918	3.703	4,38%
	07	Wohnung	Hof	4.838	4.625	4,55%
3. OG	08	Wohnung	Straße	4.883	4.637	4,54%
	09	Wohnung	Hof/ Straße	3.952	3.614	2,95%
	10	Wohnung	Hof	4.724	3.977	4,34%
4. OG	11	Wohnung	Straße	4.640	4.407	4,55%
	12	Wohnung	Straße	4.135	3.976	4,58%
	13	Wohnung	Hof	4.350	4.005	4,58%
	14	Wohnung	Hof	4.524	4.209	4,56%
1. DG	15	Wohnung	Hof	4.457	4.029	4,54%
	16	Wohnung	Hof/ Straße	5.090	4.802	4,99%
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	4.181	3.979	4,52%
UG	G 1	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 2	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 3	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 4	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 5	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 6	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 7	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 8	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 9	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 10	Stellplatz	-	-	-	5,40%
	G 11	Stellplatz	-	-	-	5,40%
<b>Gesamt</b>				<b>4.468</b>	<b>4.228</b>	<b>4,55%</b>

#### 4.4. Sachwertverfahren - Plausibilisierung

Sachwertverfahren						
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Grundkostenanteil in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Bodenwert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	1.600	401.976
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	1.700	518.264
2. OG	03	Wohnung	Straße	47,55	1.800	85.590
	04	Wohnung	Straße	61,65	1.800	110.961
	05	Wohnung	Hof	59,85	1.800	107.723
	06	Wohnung	Hof	57,49	1.800	103.486
	07	Wohnung	Hof	49,25	1.800	88.643
3. OG	08	Wohnung	Straße	49,70	1.900	94.430
	09	Wohnung	Hof/ Straße	134,86	1.900	256.226
	10	Wohnung	Hof	53,89	1.900	102.397
4. OG	11	Wohnung	Straße	49,70	2.000	99.400
	12	Wohnung	Straße	61,83	2.000	123.650
	13	Wohnung	Hof	63,88	2.000	127.760
	14	Wohnung	Hof	48,76	2.000	97.526
1. DG	15	Wohnung	Hof	46,27	2.500	115.683
	16	Wohnung	Hof/ Straße	112,42	2.500	281.043
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	220,87	2.700	596.346
UG	G 1	Stellplatz	-	-	0	0
	G 2	Stellplatz	-	-	0	0
	G 3	Stellplatz	-	-	0	0
	G 4	Stellplatz	-	-	0	0
	G 5	Stellplatz	-	-	0	0
	G 6	Stellplatz	-	-	0	0
	G 7	Stellplatz	-	-	0	0
	G 8	Stellplatz	-	-	0	0
	G 9	Stellplatz	-	-	0	0
	G 10	Stellplatz	-	-	0	0
	G 11	Stellplatz	-	-	0	0
<b>Bodenwert</b>				<b>1.674,05</b>	<b>1.978</b>	<b>3.311.102</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	HSTK in €/m <sup>2</sup>	Herstellungswert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	2.500	628.088
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	2.500	762.153
2. OG	03	Wohnung	Straße	47,55	3.600	171.180
	04	Wohnung	Straße	61,65	3.600	221.922
	05	Wohnung	Hof	59,85	3.600	215.446
	06	Wohnung	Hof	57,49	3.600	206.971
	07	Wohnung	Hof	49,25	3.600	177.286
3. OG	08	Wohnung	Straße	49,70	3.600	178.920
	09	Wohnung	Hof/ Straße	134,86	3.600	485.482
	10	Wohnung	Hof	53,89	3.600	194.015
4. OG	11	Wohnung	Straße	49,70	3.600	178.920
	12	Wohnung	Straße	61,83	3.600	222.570
	13	Wohnung	Hof	63,88	3.600	229.968
	14	Wohnung	Hof	48,76	3.600	175.547
1. DG	15	Wohnung	Hof	46,27	3.600	166.583
	16	Wohnung	Hof/ Straße	112,42	3.600	404.701
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	220,87	3.600	795.128
UG	G 1	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 2	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 3	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 4	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 5	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 6	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 7	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 8	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 9	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 10	Stellplatz	-	-	-	30.000
	G 11	Stellplatz	-	-	-	30.000
<b>Herstellungswert</b>				<b>1.674,05</b>		<b>5.744.878</b>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Gew. Lebensdauer	Errichtungsjahr	Bewertungsjahr
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	80	2016	2025
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	80	2016	2025
2. OG	03	Wohnung	Straße	80	2016	2025
	04	Wohnung	Straße	80	2016	2025
	05	Wohnung	Hof	80	2016	2025
	06	Wohnung	Hof	80	2016	2025
	07	Wohnung	Hof	80	2016	2025
3. OG	08	Wohnung	Straße	80	2016	2025
	09	Wohnung	Hof/ Straße	80	2016	2025
	10	Wohnung	Hof	80	2016	2025
4. OG	11	Wohnung	Straße	80	2016	2025
	12	Wohnung	Straße	80	2016	2025
	13	Wohnung	Hof	80	2016	2025
	14	Wohnung	Hof	80	2016	2025
1. DG	15	Wohnung	Hof	80	2016	2025
	16	Wohnung	Hof/ Straße	80	2016	2025
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	80	2016	2025
UG	G 1	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 2	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 3	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 4	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 5	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 6	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 7	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 8	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 9	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 10	Stellplatz	-	80	2016	2025
	G 11	Stellplatz	-	80	2016	2025

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Bisherige ND	Alterswertmind. in %	Alterswertmind. in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	9	11,25%	-70.660
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	9	11,25%	-85.742
2. OG	03	Wohnung	Straße	9	11,25%	-19.258
	04	Wohnung	Straße	9	11,25%	-24.966
	05	Wohnung	Hof	9	11,25%	-24.238
	06	Wohnung	Hof	9	11,25%	-23.284
	07	Wohnung	Hof	9	11,25%	-19.945
3. OG	08	Wohnung	Straße	9	11,25%	-20.129
	09	Wohnung	Hof/ Straße	9	11,25%	-54.617
	10	Wohnung	Hof	9	11,25%	-21.827
4. OG	11	Wohnung	Straße	9	11,25%	-20.129
	12	Wohnung	Straße	9	11,25%	-25.039
	13	Wohnung	Hof	9	11,25%	-25.871
	14	Wohnung	Hof	9	11,25%	-19.749
1. DG	15	Wohnung	Hof	9	11,25%	-18.741
	16	Wohnung	Hof/ Straße	9	11,25%	-45.529
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	9	11,25%	-89.452
UG	G 1	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 2	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 3	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 4	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 5	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 6	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 7	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 8	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 9	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 10	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
	G 11	Stellplatz	-	9	11,25%	-3.375
<b>Gesamt</b>						<b>-646.299</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Bodenwert in €	Bauwert in €	Sachwert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	401.976	557.428	959.404
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	518.264	676.410	1.194.674
2. OG	03	Wohnung	Straße	85.590	151.922	237.512
	04	Wohnung	Straße	110.961	196.956	307.917
	05	Wohnung	Hof	107.723	191.208	298.931
	06	Wohnung	Hof	103.486	183.687	287.173
	07	Wohnung	Hof	88.643	157.341	245.984
3. OG	08	Wohnung	Straße	94.430	158.792	253.222
	09	Wohnung	Hof/ Straße	256.226	430.865	687.091
	10	Wohnung	Hof	102.397	172.188	274.585
4. OG	11	Wohnung	Straße	99.400	158.792	258.192
	12	Wohnung	Straße	123.650	197.531	321.181
	13	Wohnung	Hof	127.760	204.097	331.857
	14	Wohnung	Hof	97.526	155.798	253.324
1. DG	15	Wohnung	Hof	115.683	147.842	263.525
	16	Wohnung	Hof/ Straße	281.043	359.172	640.215
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	596.346	705.676	1.302.023
UG	G 1	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 2	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 3	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 4	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 5	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 6	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 7	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 8	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 9	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 10	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
	G 11	Stellplatz	-	0	26.625	26.625
<b>Gesamt</b>				<b>3.311.102</b>	<b>5.098.579</b>	<b>8.409.682</b>

### Übersicht Sachwert:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Sachwert in €	Sachwert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Sachwert in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	959.404	3.873	3.819
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	1.194.674	4.134	3.919
2. OG	03	Wohnung	Straße	237.512	5.272	4.995
	04	Wohnung	Straße	307.917	5.196	4.995
	05	Wohnung	Hof	298.931	5.245	4.995
	06	Wohnung	Hof	287.173	5.286	4.995
	07	Wohnung	Hof	245.984	5.225	4.995
3. OG	08	Wohnung	Straße	253.222	5.365	5.095
	09	Wohnung	Hof/ Straße	687.091	5.573	5.095
	10	Wohnung	Hof	274.585	6.052	5.095
4. OG	11	Wohnung	Straße	258.192	5.470	5.195
	12	Wohnung	Straße	321.181	5.403	5.195
	13	Wohnung	Hof	331.857	5.643	5.195
	14	Wohnung	Hof	253.324	5.584	5.195
1. DG	15	Wohnung	Hof	263.525	6.300	5.695
	16	Wohnung	Hof/ Straße	640.215	6.036	5.695
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	1.302.023	6.194	5.895
UG	G 1	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 2	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 3	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 4	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 5	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 6	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 7	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 8	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 9	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 10	Stellplatz	-	26.625	-	-
	G 11	Stellplatz	-	26.625	-	-
<b>Gesamt</b>				<b>8.409.682</b>	<b>5.309</b>	<b>5.024</b>

## 4.5. Rechte & Lasten

### A2-Blatt:

```
***** A2 *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 6773/1942 Verpflichtung zur Abtragung der
   Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04
   b 1807/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5706
   GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)
4 c gelöscht
```

A2LNR 1: Im A2-Blatt der ggst. Liegenschaft ist eine „Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04“ eingetragen. Die relevante Urkunde ist lt. Auskunft der Bezirksgerichte Donaustadt, Floridsdorf, Leopoldstadt sowie Innere Stadt Wien nicht auffindbar → siehe hierzu ua auch die nachfolgende Rückmeldung.

Von: Gebauer Hildegard <[Hildegard.Gebauer@justiz.gv.at](mailto:Hildegard.Gebauer@justiz.gv.at)>  
 Gesendet: Donnerstag, 29. Jänner 2026 09:32  
 An: <[@strafella.at](mailto:@strafella.at)>  
 Betreff: AW: Urkunde Kaisermühlen

Sehr geehrter Herr \_\_\_\_\_,

zu Ihrer Anfrage muss ich Ihnen mitteilen, dass mir das BG Innere Stadt schriftlich mitgeteilt hat, dass die geforderte Urkunde nicht gefunden werden konnte. Beim BG Leopoldstadt habe ich eine Kopie der handschriftlichen Grundbucheintragung abgefordert, wonach die TZ richtig: 6772/1942 lautet. Auch zu dieser Zahl liegt beim BG I kein Bescheid ab.

Sie haben die Möglichkeit, die früheren Bände selbst einzusehen und sich Fotos oder Kopien anzufertigen:

beim BG Donaustadt erliegt der Band der EZ 241 GB 01669 Kaisermühlen  
 beim BG Leopoldstadt erliegt der Band zur EZ 5706 GB 01657 Leopoldstadt.

Auch können Sie gerne selbst beim BG Innere Stadt im Grundbuch vorsprechen.  
 (bitte jeweils nach Terminvereinbarung!)

Aus den Eintragungen im Band Kaisermühlen ist ersichtlich, dass es sich um einen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf vom 4.4.1942, handelt.  
 Falls Sie noch Fragen haben, können Sie mich gerne kontaktieren.

Freundliche Grüße

Hildegard Gebauer

**Hildegard Gebauer**  
 Diplomrechtspflegerin

Bezirksgericht Donaustadt  
 1229 Wien, Dr. Adolf-Schärf-Platz 3  
 Tel.: 01/20135 DW 307 276  
[mailto:hildegard.gebauer@justiz.gv.at](mailto:mailto:hildegard.gebauer@justiz.gv.at)

Nach Ansicht des gef. SV ist davon auszugehen, dass die ggst. Eintragung der Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten aus 1942 **nicht mehr relevant** ist, da der Altbestand ohnehin bereits abgebrochen wurde und die Liegenschaft zwischenzeitlich bereits mit dem bewertungsgegenständlichen Gebäude neu bebaut wurde.

### C-Blatt:

```
***** C *****
6 a 2011/2019 Pfandurkunde 2019-04-09
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.350.000,--
   für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
   b gelöscht
7 gelöscht
```

CLNR 4: Pfandrecht → geldwerte Rechte & Lasten sind nicht bewertungsrelevant

### Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Die Bestandsituation wurde über das Ertragswertverfahren berücksichtigt. Seitens der MA 6 wurde mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen hinsichtlich Grundbesitzabgabe, Wassergebühren, etc. bestehen. Weitere außerbücherliche Rechte & Lasten sind nicht bekannt.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten, behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 4.6. Marktanpassung

### Vergleichstransaktionen – Neubau-Wohnhausanlagen:

Nr.	Adresse	Typ	Art	TZ/ Jahr	Datum	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Verkehrswert in €	Preis in €/m <sup>2</sup> NF	fikt. Soll- Vollver- Rendite	Bemerkung
1	1220 Wien, Sonnenallee 47	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	1830/ 2025	Mär.25	11.685	36.745.550	3.145	4,94%	4 Gebäude; 223 Tiefgaragenstellplätze; Nutzfläche gemäß Kaufvertrag; kein Erstbezug; Errichtung vor 2017
2	1100 Wien	Share Deal	KP lt. Makler	-	24/25	rd. 25.000	-	-	5,34%	Wohnturm; nicht bestandsfrei; Errichtung um 2018
3	1180 Wien, Staudgasse 30	Transaktion Asset Deal	Fixpreis (ohne Ust.)	5236/ 2024	Nov.24	5.505	25.100.000	4.559	4,21%	Wohn- und Geschäftshaus; Nutzfläche näherungsweise ermittelt; Errichtung vor 2017; kein Erstbezug
4	1220 Wien, Erzherzog Karl- Straße 105/107	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	4407/ 2024	Aug.24	8.597	32.900.000	3.827	4,24%	Gebäude mit 143 Wohnungen, 2 Geschäftslokale und 88 Stellplätze; Errichtung im Jahr 2019; Nutzfläche näherungsweise ermittelt
5	1210 Wien, Baumergasse 10	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	9357/ 2023	Sep.23	1.346	6.670.000	4.955	3,75%	neu errichtetes Wohnhaus mit 23 Wohnungen und 8 Garagenstellplätzen; Nettopreis exkl. Inventar; Fertigstellung Sommer 2023
6	1220 Wien, Kagranner Platz 26	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	5596/ 2025	Okt.25	12.571	54.200.000	4.312	4,22%	Wohnhausanlage samt Garage; nicht bestandsfrei; 84 Garagenstellplätze; rd. 98% vermietet; Errichtung 2020/2021
7	1220 Wien, Rosthorngasse 5	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	3007/ 2025	Mai.25	4.693	19.700.000	4.198	4,14%	Wohnhausanlage samt Tiefgarage; 82 Wohneinheiten; 46 Tiefgaragenstellplätze; Errichtung 2019/2020
8	1210 Wien, Leopoldauer Straße 157a	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	1245/ 2025	Mär.25	4.519	13.973.000	3.092	5,03%	Wohnhausanlage samt Tiefgarage; 86 KFZ-Stellplätze; nicht bestandsfrei; Errichtung vor 2017
9	1210 Wien, Leopoldauer Straße 163	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	3244/ 2025	Sep.25	15.900	41.297.353	2.597	5,31%	Wohnhausanlage samt KFZ- Abstellplätzen; 192 Wohneinheiten; Fertigstellung 2014; ausführende Firma: Alpine Bau AG/Swietelsky Bau AG; voll vermietet; Fernwärme
10	1230 Wien, Gregorygasse 10	Transaktion Asset Deal	Nettokauf- preis (exkl. Ust)	4743/ 2025	Mär.25	4.100	12.782.511	3.118	4,81%	Wohnhausanlage samt Tiefgarage; 66 Wohnungen; Errichtung 2017/2018; gute Vermietungssituation
<b>Mittelwert vergleichsobjekte</b>								<b>3.756</b>	<b>4,60%</b>	<b>größtenteils schlechtere Mikrolagen als ggst. Objekt</b>
<b>Median vergleichsobjekte</b>								<b>3.827</b>	<b>4,52%</b>	
<b>ggst. Liegenschaft</b>					<b>Dez.25</b>	<b>1.584</b>	<b>7.042.034</b>	<b>4.445</b>	<b>4,58%</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr 2016; gute Mikrolage</b>

### Spitzenrenditen Wohnen Marktberichte:

Region	Nutzung	Quelle	Spitzenrendite in %
Österreich	Wohnen	Arnold Immobilien Q3 2024	4,10%
Wien, äußere Bezirke	Wohnen	EHL Vorsorge- marktbericht Frühjahr 2025	>3,50%
Österreich	Wohnen	Otto Investment- marktupdate 2025	4,50%

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### Marktsituation (zum Stichtag/aktuell) - allgemein

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt und mittlerweile noch siebenmal auf nunmehr 2,15 % gesenkt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar. Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist jedoch hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und auch zu deutlich **längeren Verwertungszeiträumen kommt**.

### Widmungswidrige Nutzung Top 3

Im Zuge der ggst. Bewertung wurde festgestellt, dass die Einheit Top 03 im 2. OG gemäß Bestandsplan vom 13.04.2016 baubehördlich eine gewerbliche Widmung (Lager/ Kühlzelle/ Personalraum/ Garderobe/ Sanitäreinrichtungen) aufweist. Baulich dürfte die Einheit Top 03 jedoch als Wohnung ausgeführt worden sein und ist zum Stichtag auch zu Wohnzwecken vermietet. Nach Ansicht des gef. SV ist im ggst. Fall für die konsens-/widmungswidrige Ausführung/Nutzung (auch unter Berücksichtigung des Risikos einer daraus möglicherweise resultierenden weiteren Stellplatzausgleichsabgabe im Fall einer Umwidmung) ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 0,50% des Zwischenwertes in Ansatz zu bringen.

### Sanierung der Wasserschäden (nur Bewertungsvariante 2)

Wie bereits vorangehend ausgeführt, bestand/besteht in den Einheiten Top 16 und Top 17 im 1. und 2. Dachgeschoss zum Stichtag ein Wasserschaden, der in weiterer Folge auch zu Folgeschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage geführt hat. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung liegen folgende Kostenschätzungen bzw. Angebote zur Schadensanierung vor:

Bezeichnung	Betrag in € exkl. Ust	Betrag in € inkl. Ust
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 17, Stiegenhaus, Fahrradraum und E-Technikraum gemäß vorliegendem Angebot vom 05.01.2026	36.328,35	43.594,02
Bauwerkstrocknung Top 17 gemäß vorliegendem Angebot vom 13.01.2026	5.083,62	6.100,34
Sanierungsarbeiten Aufzuganlage gemäß vorliegendem Angebot vom 01.12.2025	16.200,00	19.440,00
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 16 gemäß vorliegendem Angebot vom 22.01.2026	11.224,16	13.468,99
<b>Summe</b>	<b>68.836,13</b>	<b>82.603,36</b>

Laut Auskunft der Hausverwaltung betragen die voraussichtlichen Sanierungskosten des Wasserschadens inklusive sämtlicher Folgeschäden rd. € 69.000,- zzgl. 20% Ust. Im Zuge der Sanierung besteht jedoch auch das Risiko einer möglichen Kostenüberschreitung und preist der Markt dies auch ein. Nach Ansicht des gef. SV erscheint für die Schadensbehebung ein weiterer Marktanpassungsabschlag in Höhe von 1,25% auf den unbelasteten Zwischenwert angemessen.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 5. VERKEHRSWERT 1/1 ANTEIL

### 5.1. Verkehrswert der Liegenschaft nach Sanierung der Wasserschäden

Ertragswert der Liegenschaft in €	7 077 421
Sachwert der Liegenschaft in € (Plausibilisierung - kein Ansatz)	8 409 682
<b>Zwischenwert der Liegenschaft in €</b>	<b>7 077 421</b>
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung in € (baubehördliche Konsensabweichung Top 3) -0,50%	-35 387
<b>Verkehrswert nach Sanierung der Wasserschäden in €</b>	<b>7 042 034</b>
<b>Verkehrswert nach Sanierung der Wasserschäden in € - gerundet</b>	<b>7 040 000</b>

Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	4 445
Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> gewichtete Fläche	4 207
Bruttoanfangsrendite bei Vollvermietung in %	4,58%

Der **Verkehrswert<sup>6</sup>** der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 241, Gst. Nr. 2483/6 (1/1 Anteil) an der Adresse 1220 Wien, Wagramer Straße 22 beträgt **nach Sanierung der Wasserschäden (inkl. Folgeschäden)**

**rd. € 7.040.000,- (exkl. Ust).**

### 5.2. Verkehrswert der Liegenschaft vor Sanierung der Wasserschäden

Ertragswert der Liegenschaft in €	7 077 421
Sachwert der Liegenschaft in € (Plausibilisierung - kein Ansatz)	8 409 682
<b>Zwischenwert der Liegenschaft in €</b>	<b>7 077 421</b>
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung in € (baubehördliche Konsensabweichung Top 3) -0,50%	-35 387
Marktanpassung in € (Sanierungskosten der Wasserschäden/inkl. Folgeschäden) -1,25%	-88 468
<b>Verkehrswert vor Sanierung der Wasserschäden in €</b>	<b>6 953 567</b>
<b>Verkehrswert vor Sanierung der Wasserschäden in € - gerundet</b>	<b>6 950 000</b>

Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	4 389
Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> gewichtete Fläche	4 154

Der **Verkehrswert<sup>7</sup>** der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 241, Gst. Nr. 2483/6 (1/1 Anteil) an der Adresse 1220 Wien, Wagramer Straße 22 beträgt **vor Sanierung der vorhandenen Wasserschäden**

**rd. € 6.950.000,- (exkl. Ust).**

<sup>6</sup> Unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen besonderen Prämissen hinsichtlich der bestandrechtlichen Situation von Top 01, Top 02 und Top 14 – siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt 1.2.

<sup>7</sup> Unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen besonderen Prämissen hinsichtlich der bestandrechtlichen Situation von Top 01, Top 02 und Top 14 – siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt 1.2.

## 6. VERKEHRSWERT BEI WE-BEGRÜNDUNG UND EINZELABVERKAUF DER EINHEITEN

Auftragsgemäß ist zusätzlich zu den beiden vorgenannten Bewertungsvarianten (1/1 Anteil) auch der Verkehrswert unter der Annahme der WE-Begründung und des Einzelabverkaufs der Einheiten zu ermitteln.

Die noch anfallenden Kosten für die baubehördliche Konsensberichtigung der Einheit Top 03, die Sanierung des Wasserschadens einschließlich der Folgeschäden sowie die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung werden im Zuge dieser Bewertungsvariante auftragsgemäß berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Einzelabverkaufs wird für die bestandsfreien Wohnungen sowie Garagenstellplätze das Vergleichswertverfahren und für die gewerblich genutzten Einheiten das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bewertung der befristet vermieteten Wohnungen erfolgt zweiphasig. In Phase 1, während der Dauer der befristeten Vermietung, wird das Ertragswertverfahren herangezogen. In Phase 2, nach Freiwerden der Einheiten, gelangt das Vergleichswertverfahren im Rahmen des Einzelabverkaufs zur Anwendung. Der Verkehrswert unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsstruktur ergibt sich somit aus der Summe der in Phase 1 erzielten Nettoerträge und dem auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Vergleichswert der Einheiten nach deren Bestandfreiwerdung.

### 6.1. Ableitung Vergleichswert Wohnungen/ Stellplätze

Wertansätze:

<b>Gewichtung der Flächen</b>	<p><u>Gewichtung der Flächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnnutzfläche: 100%</li> <li>• Wohnkeller/ Loggia: 50%</li> <li>• Balkon- und Terrassenfläche: 30%</li> <li>• Gartenfläche: 10%</li> </ul>
<b>Korrekturen Vergleichsobjekte (Erstbezugswohnungen)</b>	<p>Im ggst. Fall werden die Vergleichstransaktionen auf einen fiktiven Vergleichswert für eine Wohnung in der bewertungsrelevanten Wohnlage abgeleitet. Es werden folgende Korrekturen der Vergleichstransaktionen vorgenommen:</p> <p><u>Korrektur Baurecht:</u> Je nach Höhe des jeweiligen Baurechtszinses werden bei den Vergleichsobjekten auf Baurechtsgrund Korrekturen in einer Bandbreite von rd. 6% bis rd. 25% vorgenommen. Vergleichstransaktionen von Wohnungen auf Eigengrund werden nicht korrigiert.</p> <p><u>Korrektur Anleger:</u> Anlegerwohnungen werden um einen Korrekturfaktor in Höhe von +14,00% auf Eigennutzerpreise korrigiert.</p> <p><u>Korrektur Ausstattung:</u> Je nach Ausstattung der Vergleichsprojekte werden Korrekturfaktoren zwischen -5,00% und +5,00% vorgenommen.</p>

<b>Korrekturen Vergleichsobjekte (Erstbezugswohnungen)</b>	<p><u>Korrektur Lage/ Ausrichtung:</u> In Abhängigkeit von der Mikrolage der jeweiligen Vergleichsobjekte werden Korrekturen in einer Bandbreite von -15% bis +10% vorgenommen.</p> <p><u>Korrektur Erstbezug:</u> Im ggst. Fall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches um 2016 fertiggestellt wurde. Für die Vergleichstransaktionen, welche einen Erstbezugszustand aufweisen, wird daher eine Korrektur von -15 % vorgenommen.</p>
<b>interne Korrekturen Wohnungen</b>	<p><u>Vergleichswert Erstbezugswohnungen:</u> € 6.448,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche → Eigennutzerpreis</p> <p><u>interne Korrekturen Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Korrektur Geschosslage: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2. OG: -5,00%</li> <li>○ 3. OG: 0,00%</li> <li>○ 4. OG: +5,00%</li> <li>○ 1. DG: +10,00%</li> <li>○ 1./ 2. DG: +12,50%</li> </ul> </li> <li>• Korrektur Ausrichtung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wohnungen ausschließlich Richtung Straße: -5,00%</li> <li>○ Wohnungen Richtung Hof bzw. Hof und Straße: +5,00%</li> </ul> </li> <li>• Korrektur Größen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einheiten &lt;50m<sup>2</sup> gew. Fläche: +5,00%</li> <li>○ Einheiten 50-60m<sup>2</sup> gew. Fläche: +2,50%</li> <li>○ Einheiten 60-80m<sup>2</sup> gew. Fläche: 0,00%</li> <li>○ Einheiten 80-120m<sup>2</sup> gew. Fläche: -2,50%</li> <li>○ Einheiten 120-200m<sup>2</sup> gew. Fläche: -5,00%</li> <li>○ Einheiten &gt;200m<sup>2</sup> gew. Fläche: -7,50%</li> </ul> </li> </ul>

Die nachstehende Tabelle stellt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von Wohnungen vergleichbarer Liegenschaften dar, die teilweise auf Eigengrund und teilweise auf Baurechtsgrund errichtet wurden.

Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Es wird dabei auf die gewichtete Fläche abgestellt, wobei die unterschiedlichen Flächenkategorien mit unterschiedlichen Prozentsätzen gewichtet werden.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse der Vergleichstransaktionen zeigt, dass die Korrekturfaktoren Baurecht, Anleger, Ausstattung, Lage und Erstbezugszustand der Wohneinheiten zu berücksichtigen sind. Andere Korrekturfaktoren waren nicht zu berücksichtigen. Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Vergleichstransaktionen nach Korrekturen:

Lage	Datum	Typ	Geschoss	Art	Ausrichtung	Baurecht	Bauzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	WNF in m <sup>2</sup>	gew. Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Bemerkung	korr. Preis in €	korr. Preis in €/m <sup>2</sup> WNF	korr. Preis in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche
1 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 40	Mai.24	Transaktion	4. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	77,80	81,83	449.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 39.000	485.875	6.245	5.938
2 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 19	Jul.24	Transaktion	2. OG	Eigenutzer	Wagramer Straße	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	43,79	45,49	244.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	264.755	6.046	5.821
3 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 45	Sep.24	Transaktion	1. DG	Eigenutzer	Wagramer Straße	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	43,80	45,50	252.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	272.760	6.227	5.995
4 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 16	Okt.24	Transaktion	2. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	64,70	68,54	394.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	424.666	6.564	6.196
5 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 14	Jän.25	Transaktion	1. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	68,18	71,67	399.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 18.000 (Doppelparker unten)	431.315	6.326	6.018
6 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 49	Jän.25	Transaktion	2. DG	Eigenutzer	Wagramer Straße/ Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	83,28	97,18	620.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 35.000	659.472	7.919	6.786
7 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 48	Mär.25	Transaktion	2. DG	Eigenutzer	Wagramer Straße/ Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	91,73	106,02	690.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	733.478	7.996	6.918
8 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 15	Jän.25	Transaktion	1. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	60,81	64,30	374.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	402.822	6.624	6.265
9 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 33	Jun.25	Transaktion	3. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	74,68	83,26	457.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	492.396	6.593	5.914
10 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 38	Jul.24	Transaktion	4. OG	Eigenutzer	Wagramer Straße	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	43,80	45,50	254.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	274.760	6.273	6.039
11 1220 Wien, Wagramer Straße 64-66, Top 24	Sep.25	Transaktion	2. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	1,18	62,98	66,48	399.000	Neubau, Erstbezug, 49 Wohnungen	428.851	6.809	6.451
12 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 7, Top 15	Mär.25	Transaktion	OG	Eigenutzer	Straße	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	2,04	41,48	45,50	292.000	Neubau, Erstbezug, 19 Wohnungen	303.928	7.327	6.680
13 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 7, Top 12	Apr.25	Transaktion	OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	2,04	71,49	76,61	470.200	Neubau, Erstbezug, 19 Wohnungen, Stellplätze verkauft um € 25.000	493.237	6.899	6.438
14 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 7, Top 14	Jul.25	Transaktion	OG	Eigenutzer	Straße	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	2,04	43,86	47,01	280.000	Neubau, Erstbezug, 19 Wohnungen	294.769	6.721	6.270
15 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 7, Top 16	Sep.25	Transaktion	OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.07.2021; Ende 30.06.2121 (100 Jahre)	2,04	45,86	50,11	321.900	Neubau, Erstbezug, 19 Wohnungen	335.158	7.308	6.689
16 1220 Wien, Gmarchhaufenstraße 6, Top 2	Feb.25	Transaktion	EG	Eigenutzer	Straße/ Hof	Baurecht; Beginn 01.03.2023; Ende 28.02.2123 (100 Jahre)	4,13	105,43	140,50	872.000	Neubau, Erstbezug, Glorit, Stellplätze verkauft um € 20.000	871.871	8.270	6.205
17 1220 Wien, Gmarchhaufenstraße 6, Top 1	Mär.25	Transaktion	EG	Eigenutzer	Straße/ Hof	Baurecht; Beginn 01.03.2023; Ende 28.02.2123 (100 Jahre)	4,13	65,15	85,14	482.900	Neubau, Erstbezug, Glorit, Stellplätze verkauft um € 20.000	494.010	7.583	5.803
18 1220 Wien, Gmarchhaufenstraße 6, Top 3	Apr.25	Transaktion	1. OG	Eigenutzer	Straße/ Hof	Baurecht; Beginn 01.03.2023; Ende 28.02.2123 (100 Jahre)	4,13	70,64	73,15	484.900	Neubau, Erstbezug, Glorit	504.685	7.144	6.899
19 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 1	Mai.24	Transaktion	EG	Anleger	Straße/ Stellplätze	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	31,82	34,16	209.500	Neubau, Erstbezug, 10 Wohnungen, Nettopreis	252.935	7.949	7.404
20 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 4	Mai.24	Transaktion	EG	Anleger	Straße/ Stellplätze	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	40,83	48,43	265.250	Neubau, Erstbezug, Nettopreis, Stellplatz im Freien verkauft um € 11.250 netto	321.109	7.865	6.630
21 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 8	Apr.24	Transaktion	1. OG	Eigenutzer	Straße/ Stellplätze	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	43,07	45,57	324.900	Neubau, Erstbezug, 10 Wohnungen, Ansatz Stellplatz im Freien € 15.000	336.759	7.819	7.391
22 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 3	Aug.24	Transaktion	EG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	54,99	63,48	410.000	Neubau, Erstbezug, 10 Wohnungen	425.985	7.747	6.711
23 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 7	Nov.24	Transaktion	1. OG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	57,43	59,31	427.900	Neubau, Erstbezug, 10 Wohnungen, Ansatz Stellplatz im Freien € 15.000	444.645	7.742	7.497
24 1220 Wien, Julius-Payer-Gasse 3, Top 2	Apr.25	Transaktion	EG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.01.2023; Ende 31.12.2122 (100 Jahre)	3,99	55,44	63,86	410.000	Neubau, Erstbezug, 10 Wohnungen, Stellplatz im Freien verkauft um € 10.000	426.703	7.697	6.681

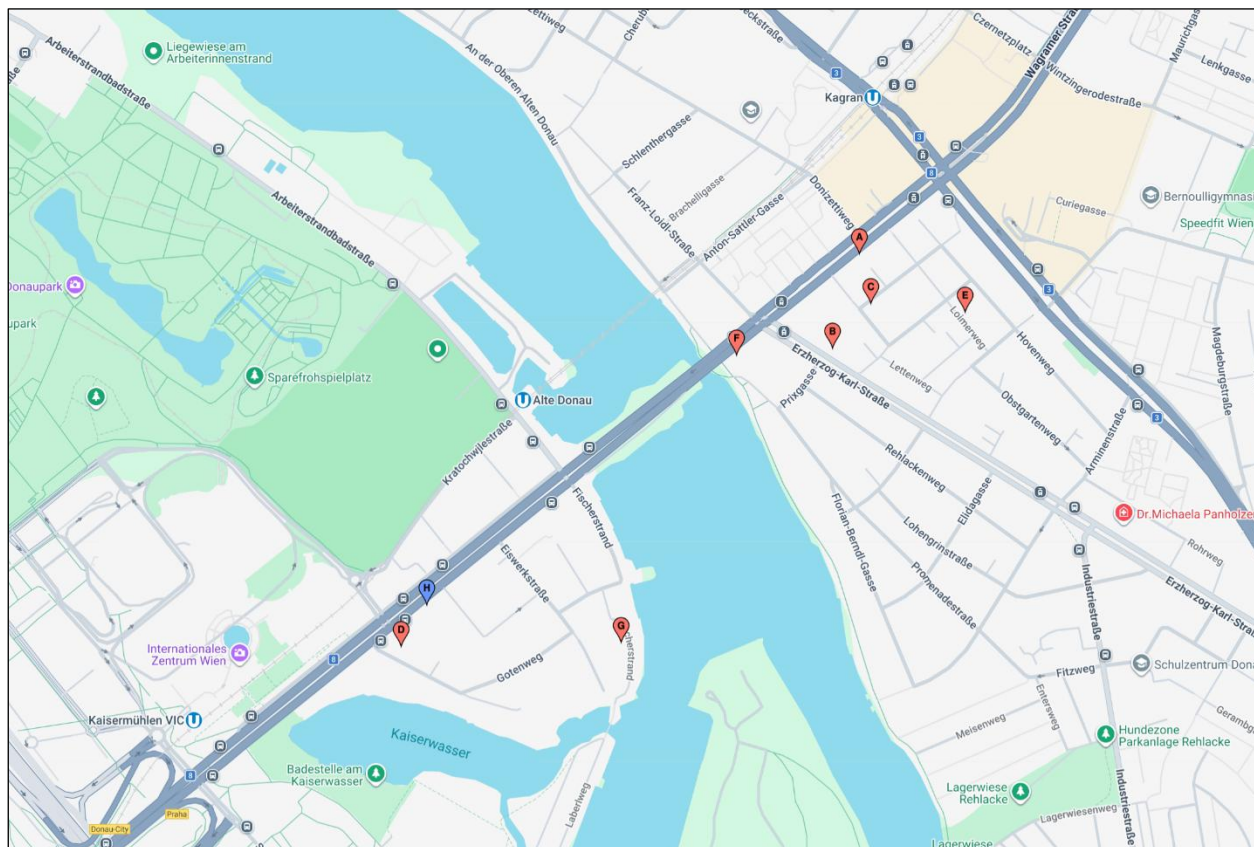
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Lage	Datum	Typ	Geschoss	Art	Ausrichtung	Baurecht	Bauzins in €/m <sup>2</sup> WNF p.m.	WNF in m <sup>2</sup>	gew. Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €	Bemerkung	korr. Preis in €	korr. Preis in €/m <sup>2</sup> WNF	korr. Preis in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche
25 1220 Wien, Loimerweg 21, Top 1	Jun.25	Transaktion	EG	Eigenutzer	Straße	Baurecht; Beginn 01.04.2023; Ende 31.03.2123 (100 Jahre)	3,50	81,77	102,57	630.000	Neubau, Erstbezug, Glorit, 7 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 20.000	618.478	7.564	6.030
26 1220 Wien, Loimerweg 21, Top 6	Okt.24	Transaktion	1. DG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.04.2023; Ende 31.03.2123 (100 Jahre)	3,50	60,29	63,91	515.500	Neubau, Erstbezug, Glorit, 7 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 20.000	496.806	8.240	7.774
27 1220 Wien, Loimerweg 21, Top 2	Feb.25	Transaktion	EG	Eigenutzer	Hof	Baurecht; Beginn 01.04.2023; Ende 31.03.2123 (100 Jahre)	3,50	61,08	85,94	530.000	Neubau, Erstbezug, Glorit, 7 Wohnungen, Stellplatz verkauft um € 20.000	509.512	8.342	5.929
28 1220 Wien, Wagramer Straße 50 Top 35	Sep.25	Transaktion	3. OG	Eigenutzer	-	kein Baurecht	-	35,36	35,91	222.000	WE begründet 2017; kein Erstbezug, inkl. Küche	222.000	6.278	6.182
29 1220 Wien, Wagramer Straße 50 Top 37	Okt.25	Transaktion	1. DG/ 2. DG	Eigenutzer	-	kein Baurecht	-	112,30	122,67	720.000	WE begründet 2017; kein Erstbezug, Stellplatz verkauft um € 30.000	720.000	6.411	5.870
30 1220 Wien, Fischerstrand 22, Top 1	Jul.24	Transaktion	EG	Eigenutzer	Fischerstrand/ Süden/ Westen	Baurecht; Beginn 01.08.2023; Ende 31.07.2123 (100 Jahre)	4,73	134,63	183,31	1.305.065	Neubau, Erstbezug, Glorit, Ansatz je Stellplatz € 30.000	1.102.917	8.192	6.017
<b>Mittelwert</b>													<b>7.224</b>	<b>6.448</b>

Die korrigierten Vergleichswerte für Wohnungen in ggst. Wohnlage auf Eigengrund bewegen sich zwischen € 5.803,- und € 7.774,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche und ergeben einen arithmetischen Mittelwert in Höhe von € 6.448,- je m<sup>2</sup> gewichtete Fläche (Eigennutzerpreis). Für die Tiefgaragenstellplätze auf Eigengrund wird im ggst. Fall ein Vergleichswert in Höhe von € 35.000,- je Stellplatz (Eigennutzerpreis) in Ansatz gebracht.

#### Lagekarte Vergleichsobjekte:



Rote Markierungen: Referenzobjekte

Blaue Markierung: bewertungsrelevante Liegenschaft

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 6.2. Wohnungen/ Stellplätze

### Vergleichswert bestandfreie Wohnungen/ Stellplätze:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss		Ausrichtung		Größe		Vergleichswert in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Vergleichswert in €	Vergleichswert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
						4. OG	5,00%	Hof	5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%				1./ 2. DG
4. OG	14	Wohnung	Hof	45,37	48,76	4. OG	5,00%	Hof	5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	7.415	361.588	7.970	
1./ 2. DG	17	Wohnung	Hof/ Straße	210,21	220,87	1./ 2. DG	12,50%	Hof/ Straße	5,00%	>200m <sup>2</sup> gew. Fl.	-7,50%	7.093	1.566.581	7.452	
UG	G 1	Stellplatz	-	-	-	UG	-	-	-	-	-	-	35.000	-	
	G 2	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 3	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 4	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 5	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 6	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 7	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 8	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 9	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 10	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-
	G 11	Stellplatz	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	35.000	-

### Phasenberechnung befristet vermietete Wohnungen:

#### Phase 1 – Ertragswert befristete Vermietung:

Geschoss	Top	Nutzung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomiete in €/m <sup>2</sup> gew. Fl. p.m.	Nettomiete in € p.m.
2. OG	03	Wohnung	47,55	16,01	761,50
	04	Wohnung	61,65	15,15	934,14
	05	Wohnung	59,85	19,55	1.169,82
	06	Wohnung	57,49	13,50	776,32
	07	Wohnung	49,25	17,53	863,13
3. OG	08	Wohnung	49,70	17,54	871,93
	09	Wohnung	134,86	8,89	1.199,52
	10	Wohnung	53,89	14,40	775,91
4. OG	11	Wohnung	49,70	16,70	830,00
	12	Wohnung	61,83	15,17	937,98
	13	Wohnung	63,88	15,27	975,66
1. DG	15	Wohnung	46,27	15,23	704,74
	16	Wohnung	112,42	19,95	2.243,12
<b>Summe</b>			<b>848,32</b>		<b>13.043,77</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Jahresrohertrag in €	Bewirtschaftungskosten in €	Jahresreinertrag in €
2. OG	03	Wohnung	9.138	-1.313	7.825
	04	Wohnung	11.210	-1.670	9.540
	05	Wohnung	14.038	-1.779	12.259
	06	Wohnung	9.316	-1.501	7.815
	07	Wohnung	10.358	-1.404	8.953
3. OG	08	Wohnung	10.463	-1.418	9.045
	09	Wohnung	14.394	-3.147	11.247
	10	Wohnung	9.311	-1.436	7.875
4. OG	11	Wohnung	9.960	-1.393	8.567
	12	Wohnung	11.256	-1.676	9.580
	13	Wohnung	11.708	-1.735	9.973
1. DG	15	Wohnung	8.457	-1.256	7.201
	16	Wohnung	26.917	-3.369	23.548
<b>Summe</b>			<b>156.525</b>	<b>-23.096</b>	<b>133.429</b>

Geschoss	Top	Nutzung	Kapitalisierungs- zinssatz in %	Befristungsdauer in Jahren	Vervielfältiger
2. OG	03	Wohnung	3,75%	3,12	2,89404
	04	Wohnung	3,75%	1,03	0,99495
	05	Wohnung	3,75%	0,78	0,75563
	06	Wohnung	3,75%	2,70	2,52435
	07	Wohnung	3,75%	1,53	1,45935
3. OG	08	Wohnung	3,75%	1,28	1,22692
	09	Wohnung	3,75%	0,19	0,19028
	10	Wohnung	3,75%	0,19	0,19028
4. OG	11	Wohnung	3,75%	1,87	1,77013
	12	Wohnung	3,75%	3,78	3,46727
	13	Wohnung	3,75%	2,36	2,22298
1. DG	15	Wohnung	3,75%	3,20	2,96109
	16	Wohnung	3,75%	1,61	1,53804

Geschoss	Top	Nutzung	Jahresreinertrag in €	Vervielfältiger	Ertragswert in € Phase 1
2. OG	03	Wohnung	7.825	2,89404	22.646
	04	Wohnung	9.540	0,99495	9.491
	05	Wohnung	12.259	0,75563	9.263
	06	Wohnung	7.815	2,52435	19.728
	07	Wohnung	8.953	1,45935	13.066
3. OG	08	Wohnung	9.045	1,22692	11.098
	09	Wohnung	11.247	0,19028	2.140
	10	Wohnung	7.875	0,19028	1.499
4. OG	11	Wohnung	8.567	1,77013	15.165
	12	Wohnung	9.580	3,46727	33.217
	13	Wohnung	9.973	2,22298	22.169
1. DG	15	Wohnung	7.201	2,96109	21.323
	16	Wohnung	23.548	1,53804	36.218
<b>Summe</b>			<b>133.429</b>		<b>217.024</b>

## Phase 2 – Barwert Vergleichswert bei Bestandfreiheit:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Geschoss	Ausrichtung		Größe		Vergleichs- wert in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Vergleichs- wert in €	Vergleichs- wert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
2. OG	03	Wohnung	Straße	45,05	47,55	2. OG	-5,00%	Straße	-5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	6.126	291.273	6.466
	04	Wohnung	Straße	59,26	61,65		-5,00%	Straße	-5,00%	60-80m <sup>2</sup> gew. Fl.	0,00%	5.803	357.739	6.037
	05	Wohnung	Hof	56,99	59,85		-5,00%	Hof	5,00%	50-60m <sup>2</sup> gew. Fl.	2,50%	6.609	395.535	6.940
	06	Wohnung	Hof	54,33	57,49		-5,00%	Hof	5,00%	50-60m <sup>2</sup> gew. Fl.	2,50%	6.609	379.976	6.994
	07	Wohnung	Hof	47,08	49,25		-5,00%	Hof	5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	6.770	333.415	7.082
3. OG	08	Wohnung	Straße	47,20	49,70	3. OG	0,00%	Straße	-5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	6.448	320.466	6.790
	09	Wohnung	Hof/ Straße	123,30	134,86		0,00%	Hof/ Straße	5,00%	120-200m <sup>2</sup> gew. Fl.	-5,00%	6.448	869.552	7.052
	10	Wohnung	Hof	45,37	53,89		0,00%	Hof	5,00%	50-60m <sup>2</sup> gew. Fl.	2,50%	6.932	373.565	8.234
4. OG	11	Wohnung	Straße	47,20	49,70	4. OG	5,00%	Straße	-5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	6.770	336.489	7.129
	12	Wohnung	Straße	59,44	61,83		5,00%	Straße	-5,00%	60-80m <sup>2</sup> gew. Fl.	0,00%	6.448	398.648	6.707
	13	Wohnung	Hof	58,81	63,88		5,00%	Hof	5,00%	60-80m <sup>2</sup> gew. Fl.	0,00%	7.093	453.088	7.704
1. DG	15	Wohnung	Hof	41,83	46,27	1. DG	10,00%	Hof	5,00%	<50m <sup>2</sup> gew. Fl.	5,00%	7.738	358.042	8.559
	16	Wohnung	Hof/ Straße	106,06	112,42		10,00%	Hof/ Straße	5,00%	80-120m <sup>2</sup> gew. Fl.	-2,50%	7.254	815.474	7.689

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Vergleichs- wert in €	Restlaufzeit Bestandvertrag in Jahren	Diskontierungs- zinssatz in %	Abzinsungs- faktor	Barwert Vergleichswert Phase 2 in €
2. OG	04	Wohnung	Straße	59,26	61,65	357.739	1,03	3,75%	0,96	344.391
	05	Wohnung	Hof	56,99	59,85	395.535	0,78	3,75%	0,97	384.327
	06	Wohnung	Hof	54,33	57,49	379.976	2,70	3,75%	0,91	344.007
	07	Wohnung	Hof	47,08	49,25	333.415	1,53	3,75%	0,95	315.169
	08	Wohnung	Straße	47,20	49,70	320.466	1,28	3,75%	0,95	305.721
3. OG	09	Wohnung	Hof/ Straße	123,30	134,86	869.552	0,19	3,75%	0,99	863.348
	10	Wohnung	Hof	45,37	53,89	373.565	0,19	3,75%	0,99	370.899
	11	Wohnung	Straße	47,20	49,70	336.489	1,87	3,75%	0,93	314.153
4. OG	12	Wohnung	Straße	59,44	61,83	398.648	3,78	3,75%	0,87	346.815
	13	Wohnung	Hof	58,81	63,88	453.088	2,36	3,75%	0,92	415.318
	15	Wohnung	Hof	41,83	46,27	358.042	3,20	3,75%	0,89	318.285
1. DG	16	Wohnung	Hof/ Straße	106,06	112,42	815.474	1,61	3,75%	0,94	768.440

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

### 6.3. Geschäftslokal/ Büro

#### Ertragswert Geschäftslokal/ Büro:

Ertragswertverfahren						
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Grundkostenteil in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Bodenwert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	1.600	401.976
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	1.700	518.264
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomiete in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche p.m.	Nettomiete in € p.m.
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	251,24	15,00	3.769
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	304,86	15,00	4.573
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Jahresrohertrag in €	Bewirtschaftungskosten in €	Jahresreinertrag in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	45.222	-7.236	37.987
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	54.875	-8.780	46.095
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Kapitalisierungszinssatz in %	Bodenwertverzinsung in €	Reinertrag der baul. Anl. in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	3,75%	-15.074	22.913
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	3,75%	-19.435	26.660
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Restnutzungsdauer in Jahren	Vervielfältiger	Ertragswert der Baulichkeiten in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	71	24,71	566.244
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	71	24,71	658.855
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Ertragswert der Baulichkeiten in €	Bodenwert in €	Ertragswert in €
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	566.244	401.976	968.220
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	658.855	518.264	1.177.119
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Ertragswert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Ertragswert in €/m <sup>2</sup> gewichtete Fläche	Rendite in %
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	3.909	3.854	4,67%
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	4.074	3.861	4,66%

Vergleichsobjekte Gewerbe:

Lage	Datum	Typ	Geschoss	Art	Baurecht	Nutzfläche in m²	Preis in €	Bemerkung	Korr. Bauzins/Laufzeit in %	Korr. Anleger	Korr. Erstbezug	Korr. Belagsfertig	Korr. Lage	Korr. Größe	korr. Preis in €/m² NF
1220 Wien, Kratochwjlestraße 12 Top 13	Mär.23	Transaktion	-	Fixpreis	kein Baurecht	91,18	510.000	Büro, kein Erstbezug, WE begründet 2006	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,50%	4.447
1220 Wien Eileen-Gray-Gasse 2, Stg 05 Top 20	Mai.23	Transaktion	5. OG	Fixpreis	kein Baurecht	16,05	90.500	Büro, Neubau, Erstbezug	0,00%	-13,00%	-10,00%	0,00%	15,00%	-7,50%	4.765
1210 Wien, Brünner Straße 314, Top 2	Jul.25	Transaktion	EG	Fixpreis	kein Baurecht	56,58	302.450	Büro, Neubau, Erstbezug	0,00%	-13,00%	-10,00%	0,00%	20,00%	-7,50%	4.784
1220 Wien, Senekowitschgasse 2 Top 2-15A	Aug.25	Transaktion	2. OG	Fixpreis	kein Baurecht	42,55	205.000	Neubau, Erstbezug, Büro	0,00%	-13,00%	-10,00%	0,00%	15,00%	-7,50%	4.071
1220 Wien, Senekowitschgasse 2 Top 2-21A	Sep.25	Transaktion	2. OG	Anleger	kein Baurecht	17,86	74.690	Neubau, Erstbezug, Büro	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	15,00%	-7,50%	4.077
1100 Wien, Bloch-Bauer-Promenade 23 Top 03	Dez.24	Transaktion	1. OG	Anleger	kein Baurecht	365,02	1.333.776	Büro, WE begründet 2019; Errichtung 2018/2019	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	4.019
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 19 Stg 2 Büro 2	Feb.24	Transaktion	1. OG	Fixpreis	kein Baurecht	178,17	650.000	Büro, WE begründet 2004	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3.174
1020 Wien, Vorgartenstraße 129-143 Top G1	Jun.24	Transaktion	KG/ EG/ OG	Fixpreis	kein Baurecht	575,00	2.035.000	Gesundheitszentrum G1; WE begründet 2009; Errichtung 1996, Empfangsbereich, Büro, Serverraum; Schleuseneingangsbereich mit automatischer Türanlage	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	2,50%	7,50%	3.433
1200 Wien, Donaueschingerstraße 22 Top 6	Aug.25	Transaktion	EG	Fixpreis	kein Baurecht	204,82	1.050.000	Geschäftslokal; WE begründet 2018; Ordination geplant	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	2,50%	0,00%	4.588
1020 Wien, Czerningasse 25 Top 1+2	Jul.24	Transaktion	EG	Fixpreis	kein Baurecht	189,91	700.000	Geschäftslokal; WE begründet 2012	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3.207
1020 Wien, Praterstraße 38, Geschäftslokal mit Büro B5	Dez.24	Transaktion	EG/ Galerie	Fixpreis	kein Baurecht	499,04	1.830.000	Geschäftslokal mit Büro; WE begründet 2022	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,50%	3.465
1050 Wien, Arbeitergasse 14, Geschäft Top 1-4	Jun.25	Transaktion	EG	Fixpreis	kein Baurecht	243,60	900.000	Geschäftslokal; WE begründet 2024; vermietet	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	3.399
<b>Mittelwert</b>															<b>3.952</b>
<b>Median</b>															<b>4.045</b>
<b>ggst. Liegenschaft Top 01</b>						<b>247,69</b>									<b>3.909</b>
<b>ggst. Liegenschaft Top 02</b>						<b>288,96</b>									<b>4.074</b>

**6.4. Rechte & Lasten**A2-Blatt:

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

1 a TZ eines anderen Gerichtes 6773/1942 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04

b 1807/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5706 GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)

4 c gelöscht

A2LNR 1: Im A2-Blatt der ggst. Liegenschaft ist eine „Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04“ eingetragen. Die relevante Urkunde ist lt. Auskunft der Bezirksgerichte Donaustadt, Floridsdorf, Leopoldstadt sowie Innere Stadt Wien nicht auffindbar → siehe hierzu ua auch die nachfolgende Rückmeldung.

Von: Gebauer Hildegard <[Hildegard.Gebauer@justiz.gv.at](mailto:Hildegard.Gebauer@justiz.gv.at)>  
 Gesendet: Donnerstag, 29. Jänner 2026 09:32  
 An: <[@strafella.at](mailto:@strafella.at)>  
 Betreff: AW: Urkunde Kaisermühlen

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

zu Ihrer Anfrage muss ich Ihnen mitteilen, dass mir das BG Innere Stadt schriftlich mitgeteilt hat, dass die geforderte Urkunde nicht gefunden werden konnte. Beim BG Leopoldstadt habe ich eine Kopie der handschriftlichen Grundbucheintragung abgefordert, wonach die TZ richtig: 6772/1942 lautet. Auch zu dieser Zahl liegt beim BG I kein Bescheid ab.

Sie haben die Möglichkeit, die früheren Bände selbst einzusehen und sich Fotos oder Kopien anzufertigen:

beim BG Donaustadt erliegt der Band der EZ 241 GB 01669 Kaisermühlen  
 beim BG Leopoldstadt erliegt der Band zur EZ 5706 GB 01657 Leopoldstadt.

Auch können Sie gerne selbst beim BG Innere Stadt im Grundbuch vorsprechen.  
 (bitte jeweils nach Terminvereinbarung!)

Aus den Eintragungen im Band Kaisermühlen ist ersichtlich, dass es sich um einen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Floridsdorf vom 4.4.1942, handelt. Falls Sie noch Fragen haben, können Sie mich gerne kontaktieren.

Freundliche Grüße

Hildegard Gebauer

Hildegard Gebauer  
 Diplomrechtspflegerin

Bezirksgericht Donaustadt  
 1229 Wien, Dr. Adolf-Schärf-Platz 3  
 Tel.: 01/20135 DW 307 276  
<mailto:hildegard.gebauer@justiz.gv.at>

Nach Ansicht des gef. SV ist davon auszugehen, dass die ggst. Eintragung der Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten aus 1942 **nicht mehr relevant** ist, da der Altbestand ohnehin bereits abgebrochen wurde und die Liegenschaft zwischenzeitlich bereits mit dem bewertungsgegenständlichen Gebäude neu bebaut wurde.

#### C-Blatt:

```
***** C *****
6 a 2011/2019 Pfandurkunde 2019-04-09
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 7.350.000,--
    für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
  b gelöscht
7   gelöscht
```

CLNR 4: Pfandrecht → geldwerte Rechte & Lasten sind nicht bewertungsrelevant

#### Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Die Bestandsituation wurde über das Ertragswertverfahren berücksichtigt. Seitens der MA 6 wurde mitgeteilt, dass keine offenen Forderungen hinsichtlich Grundbesitzabgabe, Wassergebühren, etc. bestehen. Weitere außerbücherliche Rechte & Lasten sind nicht bekannt.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten, behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

## 6.5. Marktanpassung

### Widmungswidrige Nutzung Top 3

Im Zuge der ggst. Bewertung wurde festgestellt, dass die Einheit Top 03 im 2. OG gemäß Bestandsplan vom 13.04.2016 baubehördlich eine gewerbliche Widmung (Lager/ Kühlzelle/ Personalraum/ Garderobe/ Sanitäreinrichtungen) aufweist. Baulich dürfte die Einheit Top 03 jedoch als Wohnung ausgeführt worden sein und ist sie zum Stichtag auch zu Wohnzwecken vermietet. Im Zuge der Bewertung wird im ggst. Fall für die konsens- bzw. widmungswidrige Ausführung bzw. Nutzung, auch unter Berücksichtigung des Risikos einer daraus möglicherweise resultierenden weiteren Stellplatzausgleichsabgabe im Falle einer Umwidmung, gemäß Kapitel 4.6 ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von € 35.387,- zzgl. 20% Ust. vorgenommen.

### Sanierung der Wasserschäden (nur Bewertungsvariante 2)

Wie bereits vorangehend ausgeführt, bestand/besteht in den Einheiten Top 16 und Top 17 im 1. und 2. Dachgeschoss zum Stichtag ein Wasserschaden, der in weiterer Folge auch zu Folgeschäden im Stiegenhaus, Fahrradraum, E-Technikraum sowie an der Autoaufzugsanlage geführt hat. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung liegen folgende Kostenschätzungen bzw. Angebote zur Schadensanierung vor:

Bezeichnung	Betrag in € exkl. Ust	Betrag in € inkl. Ust
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 17, Stiegenhaus, Fahrradraum und E-Technikraum gemäß vorliegendem Angebot vom 05.01.2026	36.328,35	43.594,02
Bauwerkstrocknung Top 17 gemäß vorliegendem Angebot vom 13.01.2026	5.083,62	6.100,34
Sanierungsarbeiten Aufzugsanlage gemäß vorliegendem Angebot vom 01.12.2025	16.200,00	19.440,00
Sanierungsarbeiten nach Wasserschaden Top 16 gemäß vorliegendem Angebot vom 22.01.2026	11.224,16	13.468,99
<b>Summe</b>	<b>68.836,13</b>	<b>82.603,36</b>

Laut Auskunft der Hausverwaltung betragen die voraussichtlichen Sanierungskosten des Wasserschadens inklusive sämtlicher Folgeschäden rd. € 69.000,- zzgl. 20% Ust. Im Zuge der Sanierung besteht jedoch auch das Risiko einer möglichen Kostenüberschreitung und preist der Markt dies auch ein. Nach Ansicht des gef. SV erscheint für die Schadensbehebung gemäß Kapitel 4.6 ein weiterer Marktanpassungsabschlag in Höhe von € 88.468,- zzgl. 20% Ust. angemessen.

### Wohnungseigentumsbegründung:

Im Zuge der ggst. Bewertungsvariante wird auftragsgemäß von einem Einzelabverkauf der Einheiten ausgegangen. An der bewertungsrelevanten Liegenschaft besteht zum Bewertungsstichtag noch kein Wohnungseigentum. Dem SV wurde jedoch das bereits vorliegende Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte vom 03.03.2025 vorgelegt.

Die im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung anfallenden Kosten werden aus Sicht des SV mit einem Marktanpassungsabschlag in Höhe von 0,50 % des Zwischenwertes in Ansatz gebracht.

Befristet vermietete Wohnungen:

Zum Bewertungsstichtag sind 13 Wohnungen der ggst. Liegenschaft befristet vermietet. Aufgrund dieser befristeten Vermietung ist aus Sicht des SV mit einem entsprechenden Abschlag zu rechnen, da potenzielle Käufer (insbesondere Eigennutzer) die Wohnungen nicht unmittelbar nutzen können. Für die befristet vermieteten Wohnungen wird daher ein weiterer Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5,00% des Zwischenwertes der befristet vermieteten Einheiten angesetzt.

**6.6. Verkehrswert bei WE-Begründung und Einzelabverkauf der Einheiten**

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	gewichtete Fläche in m <sup>2</sup>	Ertragswert Phase 1 in €	Barwert Vergleichswert Phase 2 in €	Wert bei Einzelabverkauf in €	Wert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	Wert in €/m <sup>2</sup> gew. Fläche	Bestandsituation	Mietende
EG	01	Geschäft	Hof/ Straße	247,69	251,24	-	-	968.220	3.909	3.854	Prämisse bestandfrei	-
1. OG	02	Büro	Hof/ Straße	288,96	304,86	-	-	1.177.119	4.074	3.861	Prämisse bestandfrei	-
2. OG	03	Wohnung	Straße	45,05	47,55	22.646	259.662	282.308	6.267	5.937	befristet vermietet	31.01.2029
	04	Wohnung	Straße	59,26	61,65	9.491	344.391	353.883	5.972	5.741	befristet vermietet	31.12.2026
	05	Wohnung	Hof	56,99	59,85	9.263	384.327	393.590	6.906	6.577	befristet vermietet	30.09.2026
	06	Wohnung	Hof	54,33	57,49	19.728	344.007	363.735	6.695	6.327	befristet vermietet	31.08.2028
	07	Wohnung	Hof	47,08	49,25	13.066	315.169	328.235	6.972	6.665	befristet vermietet	30.06.2027
3. OG	08	Wohnung	Straße	47,20	49,70	11.098	305.721	316.819	6.712	6.375	befristet vermietet	31.03.2027
	09	Wohnung	Hof/ Straße	123,30	134,86	2.140	863.348	865.488	7.019	6.418	befristet vermietet	28.02.2026
4. OG	10	Wohnung	Hof	45,37	53,89	1.499	370.899	372.398	8.208	6.910	befristet vermietet	28.02.2026
	11	Wohnung	Straße	47,20	49,70	15.165	314.153	329.318	6.977	6.626	befristet vermietet	31.10.2027
	12	Wohnung	Straße	59,44	61,83	33.217	346.815	380.032	6.394	6.147	befristet vermietet	30.09.2029
	13	Wohnung	Hof	58,81	63,88	22.169	415.318	437.487	7.439	6.849	befristet vermietet	30.04.2028
1. DG	14	Wohnung	Hof	45,37	48,76	-	-	361.588	7.970	7.415	bestandfrei	-
	15	Wohnung	Hof	41,83	46,27	21.323	318.285	339.608	8.119	7.339	befristet vermietet	28.02.2029
UG	16	Wohnung	Hof/ Straße	106,06	112,42	36.218	768.440	804.658	7.587	7.158	befristet vermietet	31.07.2027
	17	Wohnung	Hof/ Straße	210,21	220,87	-	-	1.566.581	7.452	7.093	bestandfrei	-
	G 1	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 2	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 3	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 4	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 5	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 6	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 7	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 8	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
	G 9	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-
G 10	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-	
G 11	Stellplatz	-	-	-	-	-	35.000	-	-	bestandfrei	-	
<b>Zwischenwert</b>				<b>1.584,15</b>	<b>1.674,05</b>			<b>10.026.067</b>	<b>6.329</b>	<b>5.989</b>		

<b>Zwischenwert in €</b>	<b>10.026.067</b>
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung I in € inkl. Ust. (baubehördliche Konsensberichtigung Top 3)	-42.465
Marktanpassung II in € inkl. Ust. (Sanierungskosten Wasserschaden inkl. Folgeschäden)	-106.161
Marktanpassung III in € inkl. Ust. (Kosten Wohnungseigentumsbegründung) -0,50% vom Zwischenwert	-50.130
Marktanpassung IV in € (befristete Vermietung) -5,00% vom Zwischenwert der bef. vermieteten Wohnungen	-278.378
<b>Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Einzelabverkaufs der Einheiten in €</b>	<b>9.548.933</b>

Der **Verkehrswert**<sup>8</sup> der Liegenschaft GB 01669 Kaisermühlen, EZ 241, Gst. Nr. 2483/6  
an der Adresse 1220 Wien, Wagramer Straße 22 beträgt  
**unter Berücksichtigung eines Einzelabverkaufs der Einheiten**

(in Summe) **rd. € 9.550.000,-**.

Wien, am 20.04.2026



Mag. Georg Strafella  
Immobilienfachverständiger  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

<sup>8</sup> Unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen besonderen Prämissen hinsichtlich der bestandrechtlichen Situation von Top 01, Top 02 und Top 14 – siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt 1.2.

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 7. ANLAGEN

### 7.1. Grundbuchauszug vom 17.11.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01669 Kaisermühlen EINLAGEZAHL 241  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2872/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2483/6	G	Bauf.(10)	* 508	Wagramer Straße 22

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

1 a TZ eines anderen Gerichtes 6773/1942 Verpflichtung zur Abtragung der  
Baulichkeiten gem Pkt 1 Bescheid 1942-04-04

b 1807/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5706  
GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)

4 c gelöscht

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

6 ANTEIL: 1/1

Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH (FN 241933i)

ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220

a 4535/2010 IM RANG 121/2010 Kaufvertrag 2009-12-17 Eigentumsrecht

b 3769/2014 Verschmelzungsvertrag 2013-12-17 Eigentumsrecht

d 1561/2015 Zusammenziehung der Anteile

f 2872/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-28

ohne Eigenverwaltung (HG Wien - 9 S 82/25k)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 a 2011/2019 Pfandurkunde 2019-04-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 7.350.000,--

für Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)

b gelöscht

7 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

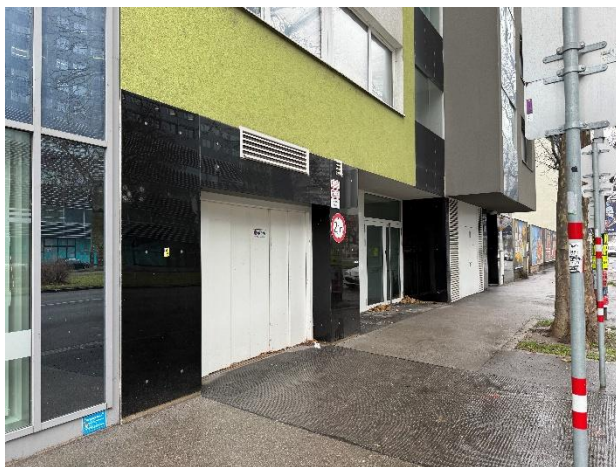
\*\*\*\*\*

Grundbuch

17.11.2025 11:04:23

## 7.2. Fotos vom 19.12.2025

### Straßenansicht:

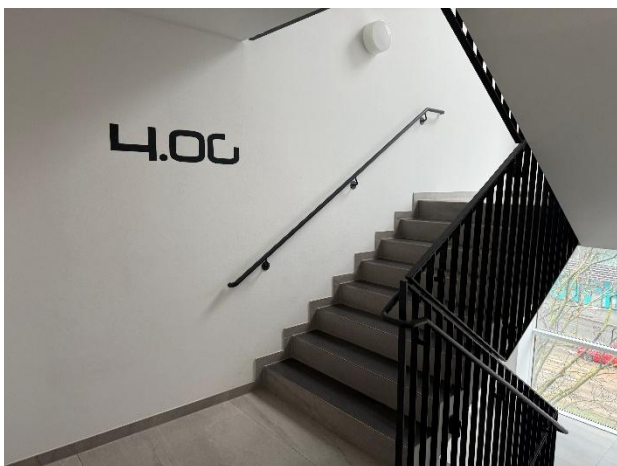
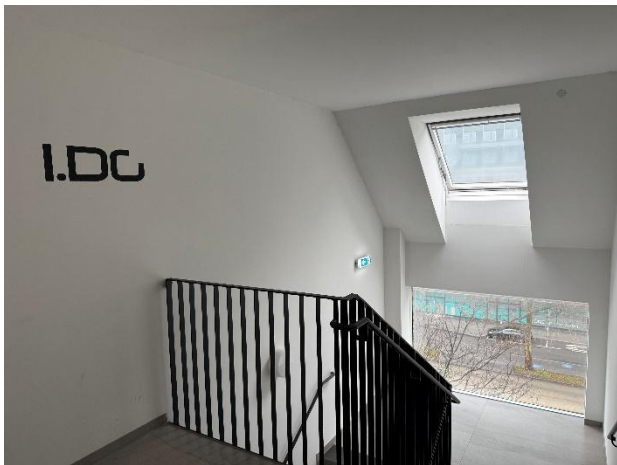


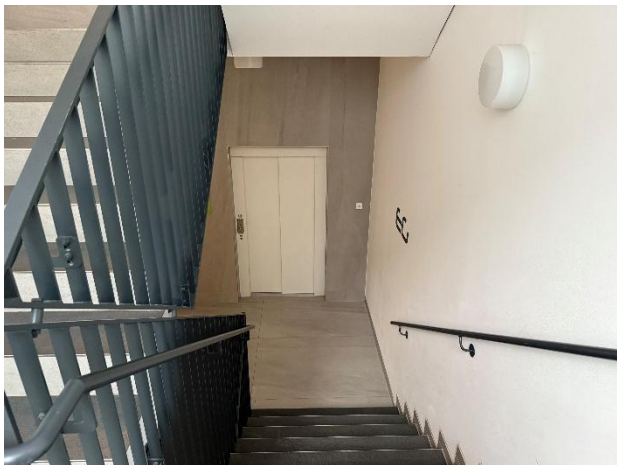
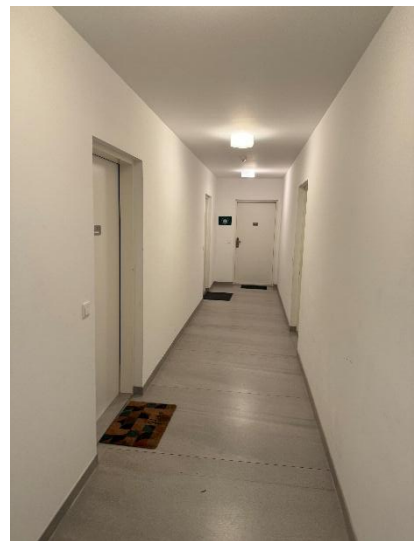
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

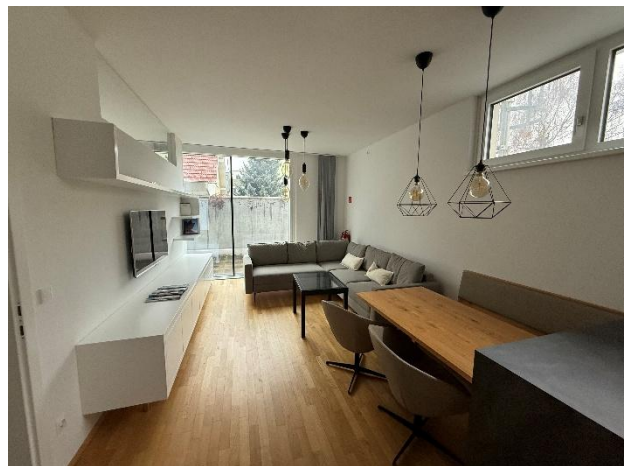
Allgemeinflächen:







Top 01 (Geschäft EG):





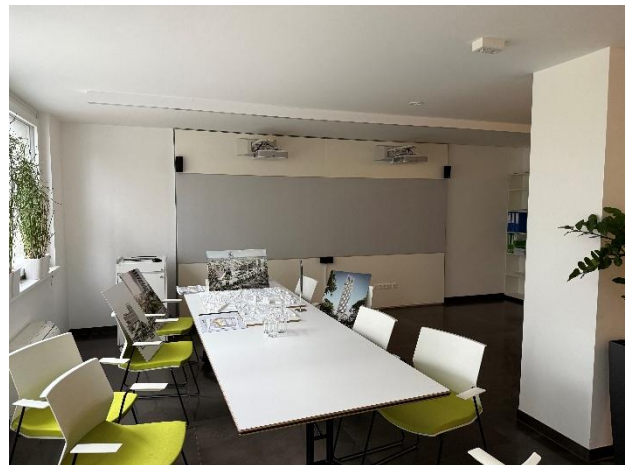
Top 02 (Büro 1. OG):



**Mag. Georg Straffella**

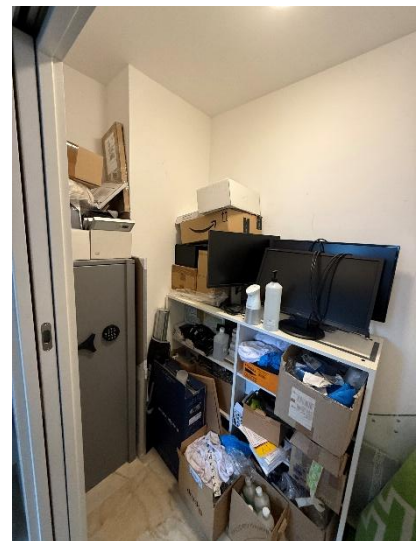
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





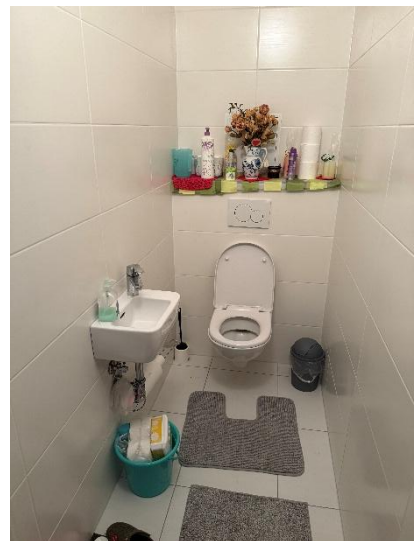
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Top 14 (Wohnung 4. OG):





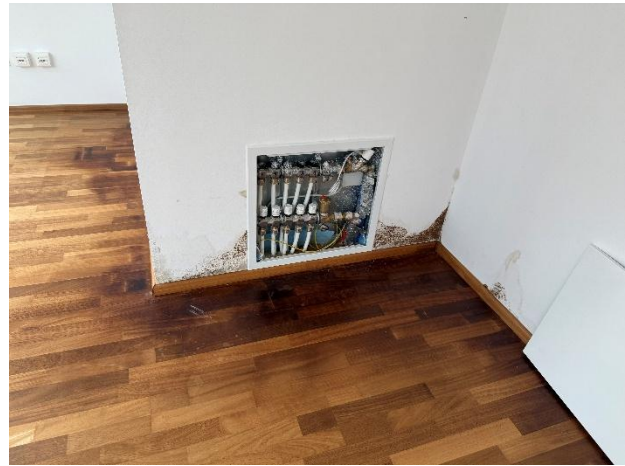
Top 17 (Wohnung 1./ 2. DG):



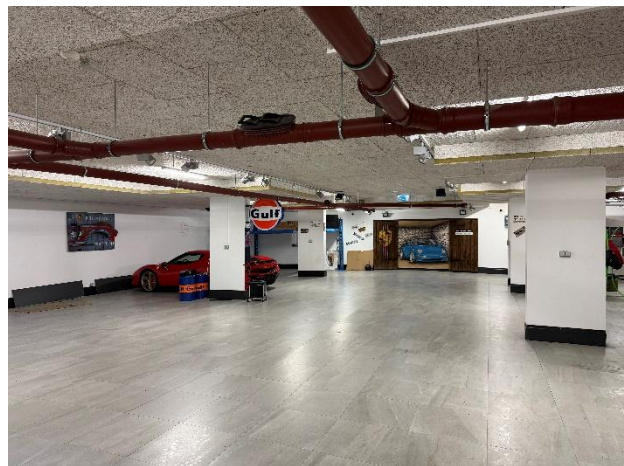
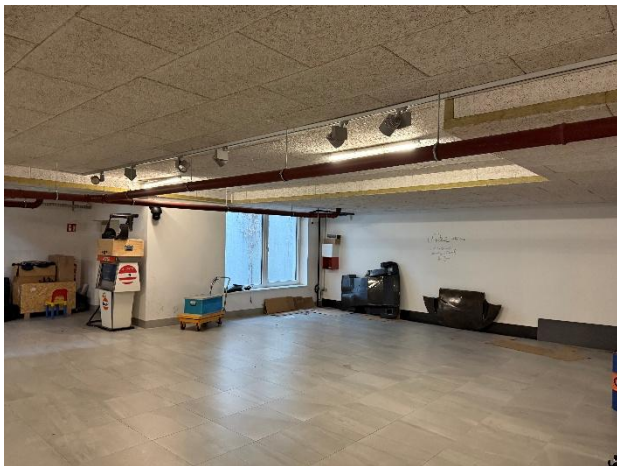
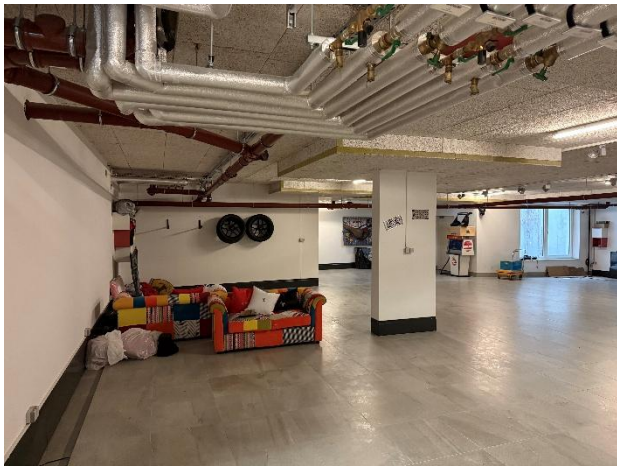
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Tiefgarage:





Innenhof:

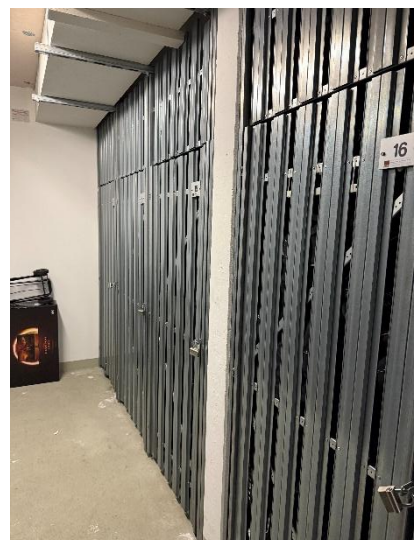




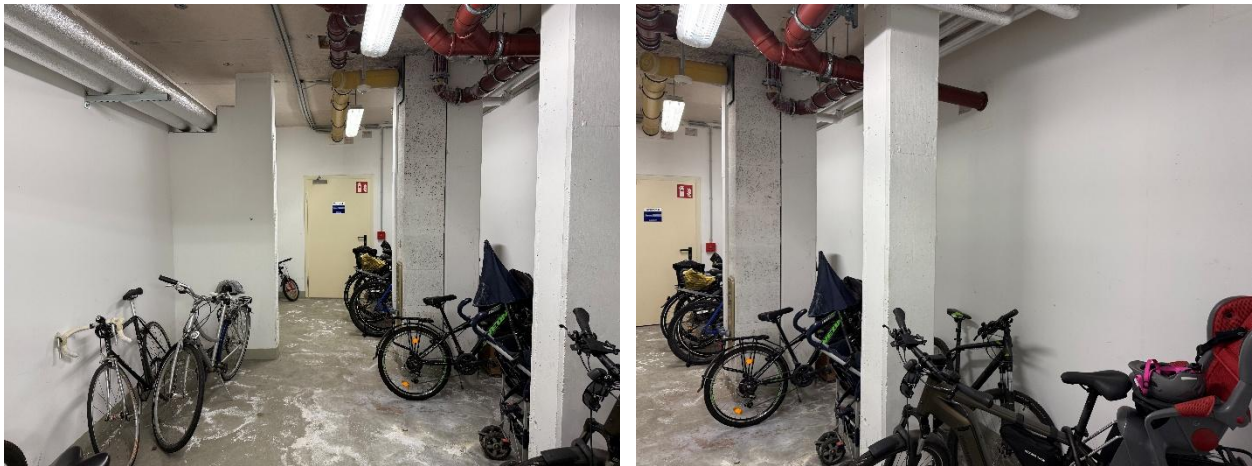
Müllraum:



Einlagerungsräume:



Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:



Technikflächen:

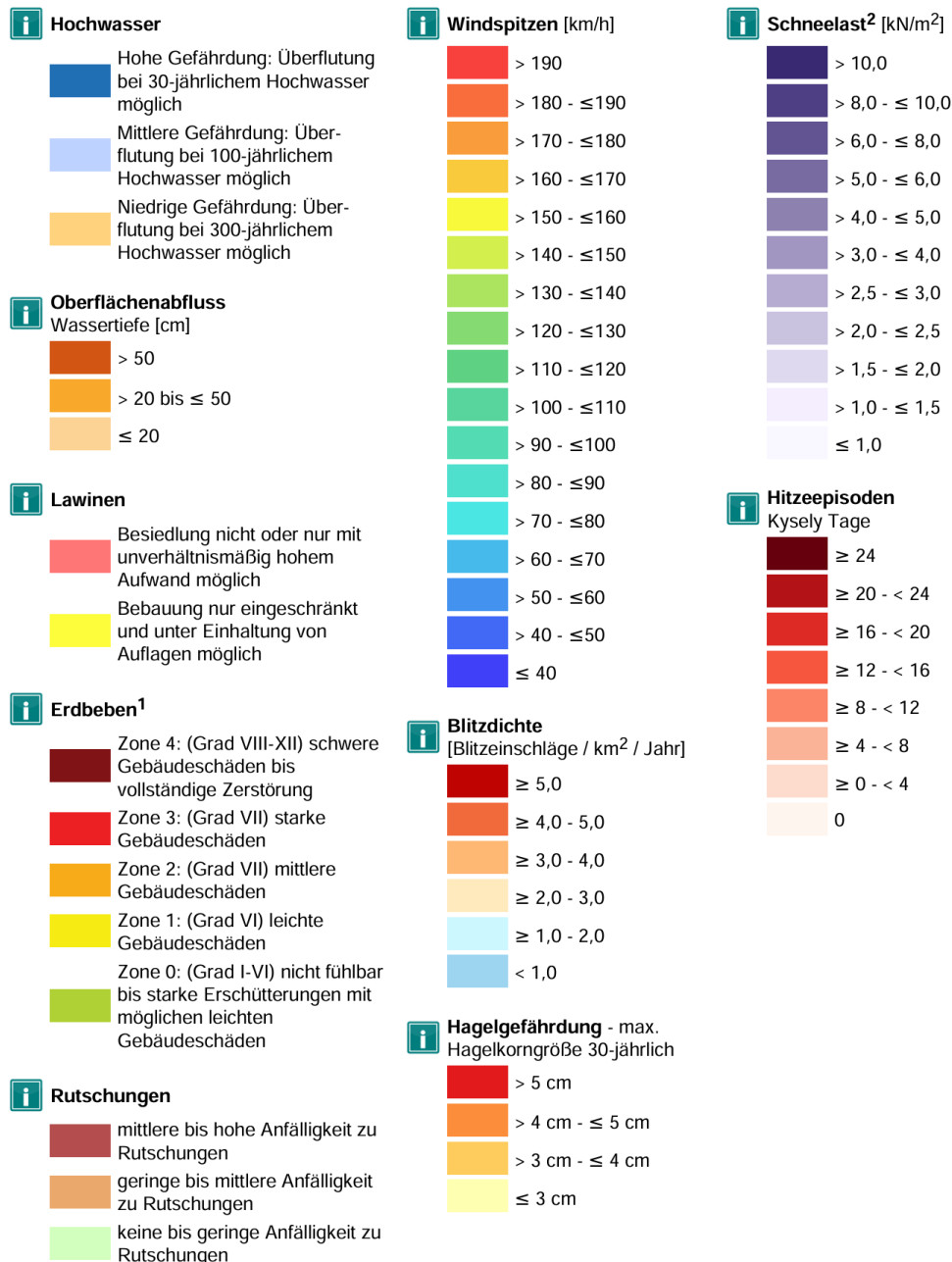


unmittelbare Umgebung:



## 7.3. HORA-Pass vom 16.12.2025, Legende

### Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1



<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

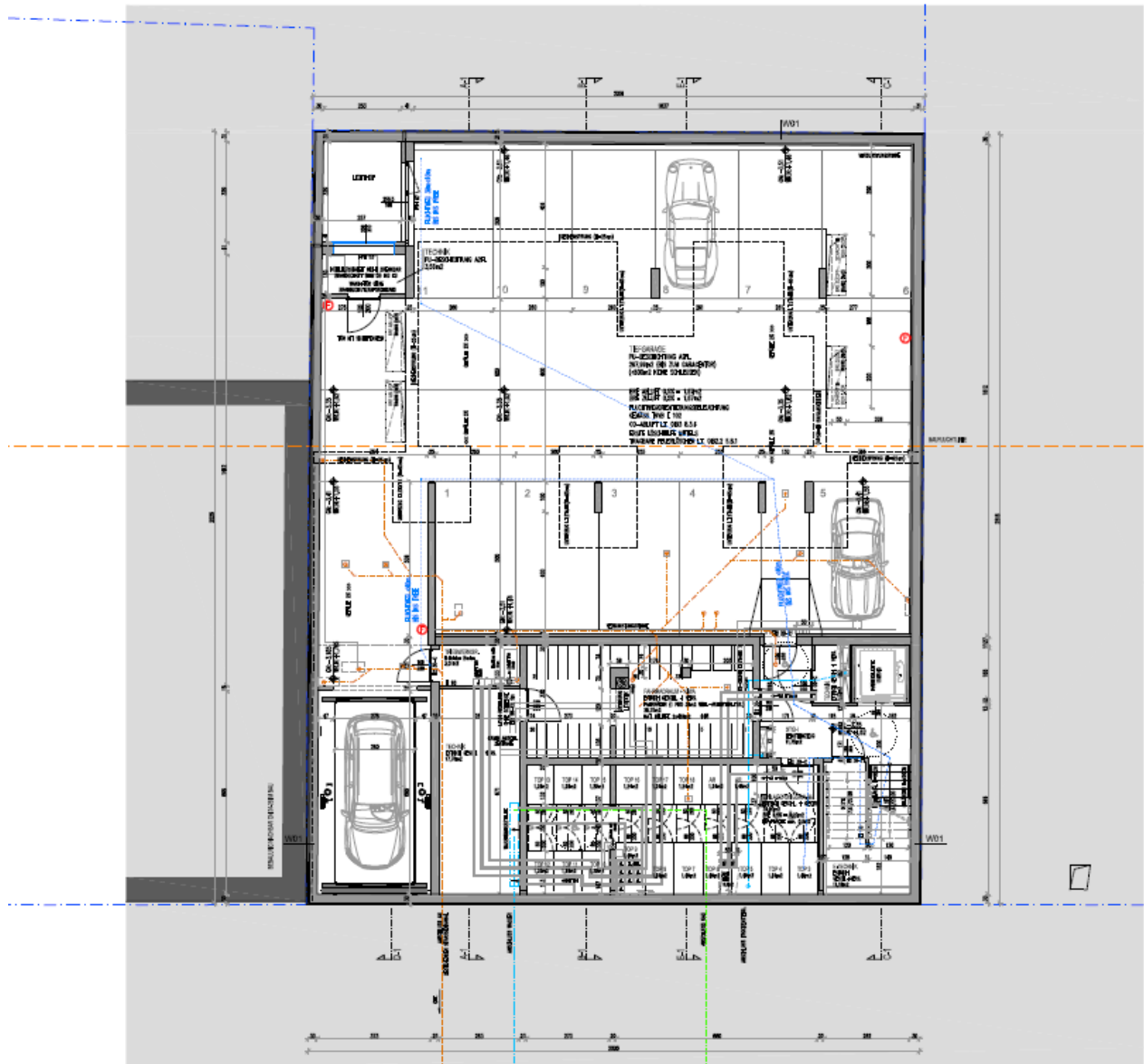
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

## 7.4. Bestandsplan aus 2016

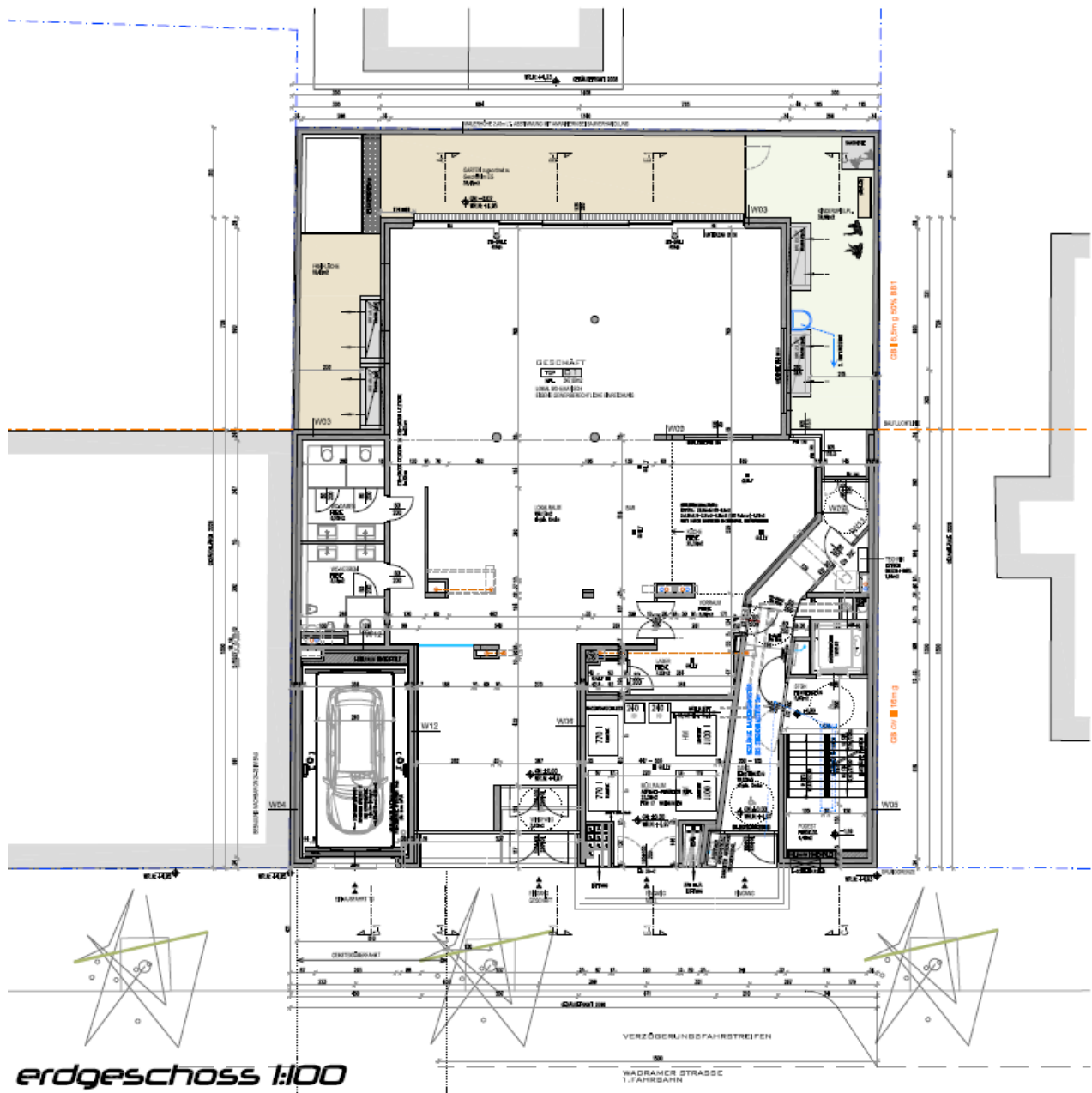
<b>BESTANDSPLAN</b>			
KG 01669 KAISERMÜHLEN	PROJEKT: NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE WAGRAMERSTRASSE 22 1220 WIEN		
GRDST.NR. EZ 2483 / 6 241			
	PLANVERFASSER:   TM Architektur ZT GmbH Stollgasse 5/12 1070 Wien T: 01 / 522 52 17		
	GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien		
	BAUWERBER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien		
	BAUFÜHRER: -		
PLANINHALT	GRUNDRISS		
PARIE	A	B	C
DATEN	PLANNUMMER A1	MASZSTAB 1:100	DATUM 13.04.2016
		TM ARCHITEKTUR ZT GMBH STOLLGASSE 5/12 A - 1070 WIEN T: 01 / 522 52 17 -21 www.tm-architektur.at	

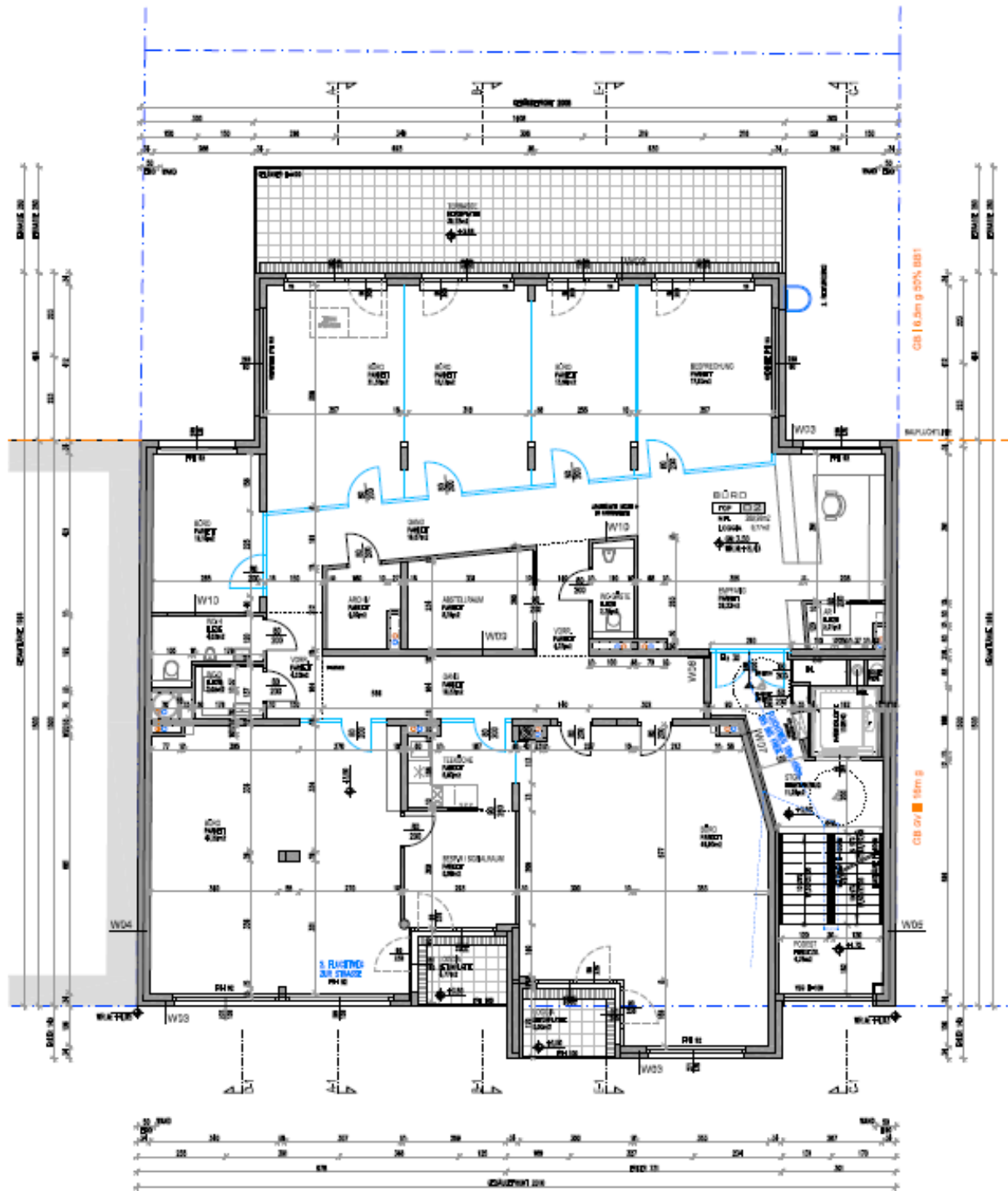
Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



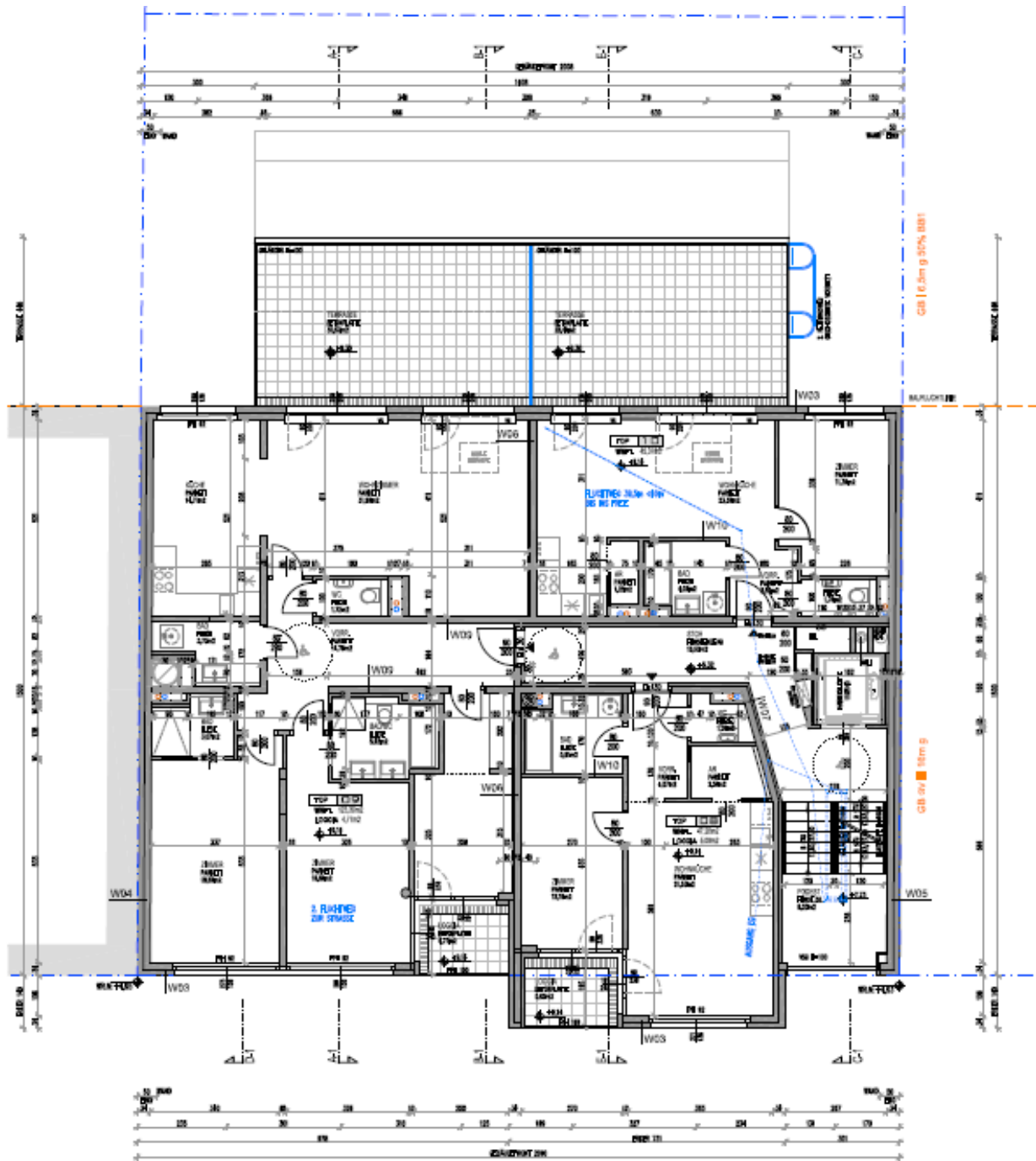
*untergeschoss 1:100*



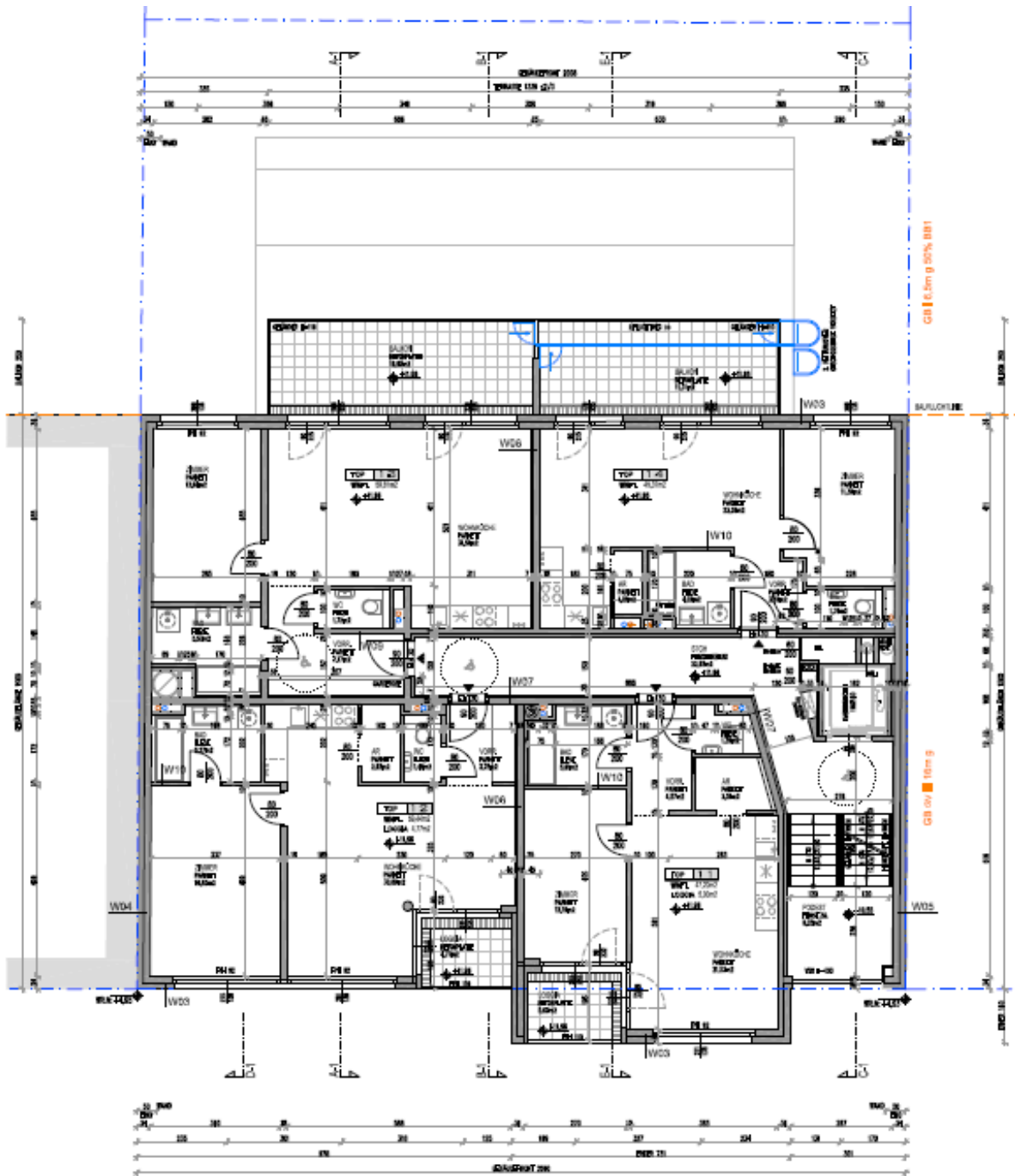


***I. obergeschoss 1:100***







### 3. obergeschoss 1:100

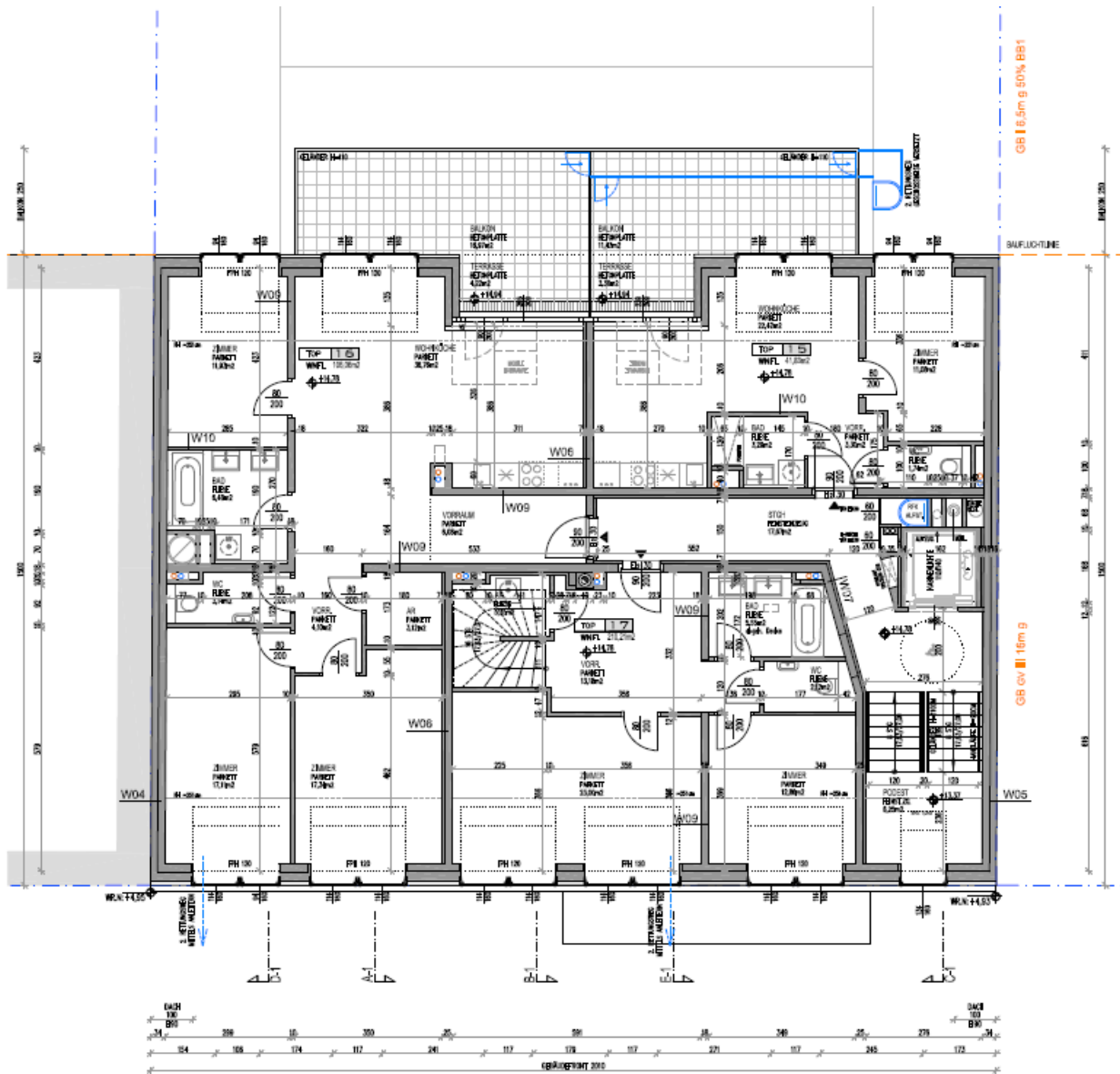


## 4. obergeschoss 1:100

<h1>BESTANDSPLAN</h1>			
KG 01669 KAISERMÜHLEN		PROJEKT: NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE WAGRAMERSTRASSE 22 1220 WIEN	
GRDST.NR. 2483 / 6	EZ 241		
		PLANVERFASSER:   TM Architektur ZT GmbH Stollgasse 5/12 1070 Wien T: 01 / 522 52 17	
		GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien	
		BAUWERBER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien	
		BAUFÜHRER:  -	
PLANINHALT		GRUNDRISSSE - LAGEPLAN - AUFBAUTEN	
PARIE	A	B	C
DATEN	PLANNUMMER A2	MASZTAB 1:100 - 1:200	DATUM 13.04.2016
		TM ARCHITEKTUR ZT GMBH STOLLGASSE 5/12 A - 1070 WIEN T: 01 / 522 52 17 -21 www.tmarchitektur.at	

**Mag. Georg Strafella**



Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



***1. Dachgeschoss 1:100***

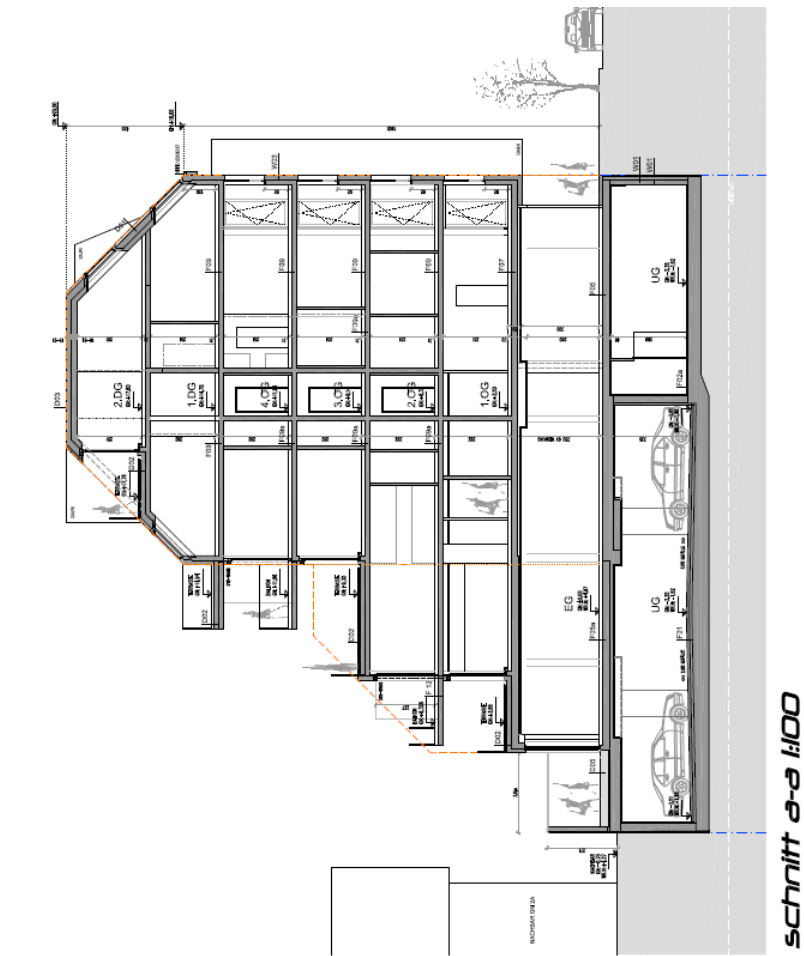




<h1>BESTANDSPLAN</h1>			
KG 01669 KAISERMÖHLEN		PROJEKT: NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE WAGRAMERSTRASSE 22 1220 WIEN	
GRDST.NR. 2483 / 6	EZ 241		
		PLANVERFASSER:   TM Architektur ZT GmbH Stollgasse 5/12 1070 Wien T: 01 / 522 52 17	
		GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien	
		BAUWERBER:  HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 12/ Stiege 1/ 2.OG/ Top 5 1220 Wien	
		BAUFÜHRER:  -	
PLANINHALT	ANSICHTEN - SCHNITTE		
PARIE	A	B	C
DATEN	PLANNUMMER A3	MASZTAB 1:100	DATUM 13.04.2016
		TM ARCHITEKTUR ZT GMBH STOLLGASSE 5/12 A - 1070 WIEN T: 01 / 522 52 17 -21 www.tm-architektur.at	

Mag. Georg Strafella

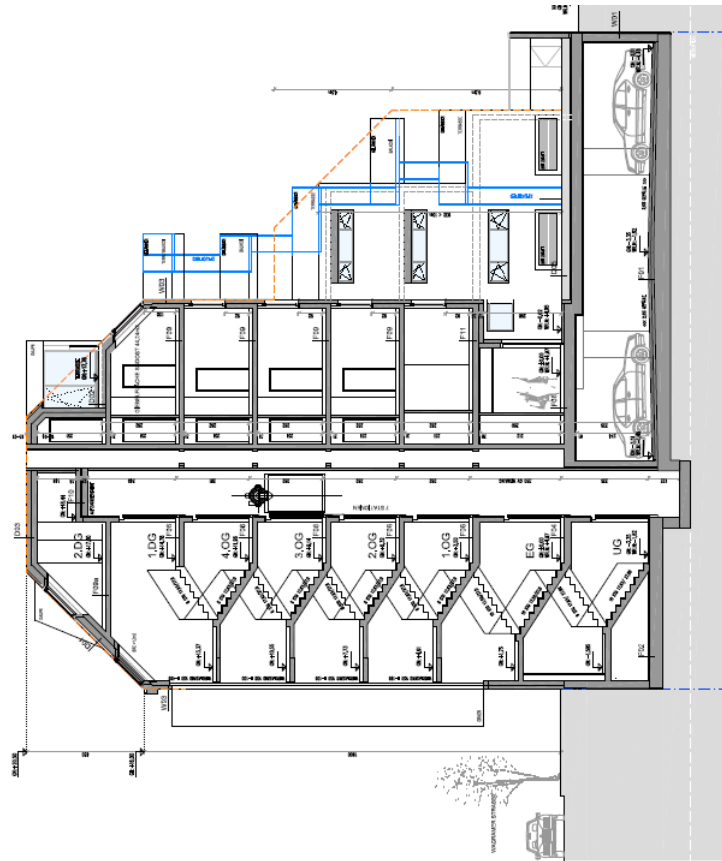
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



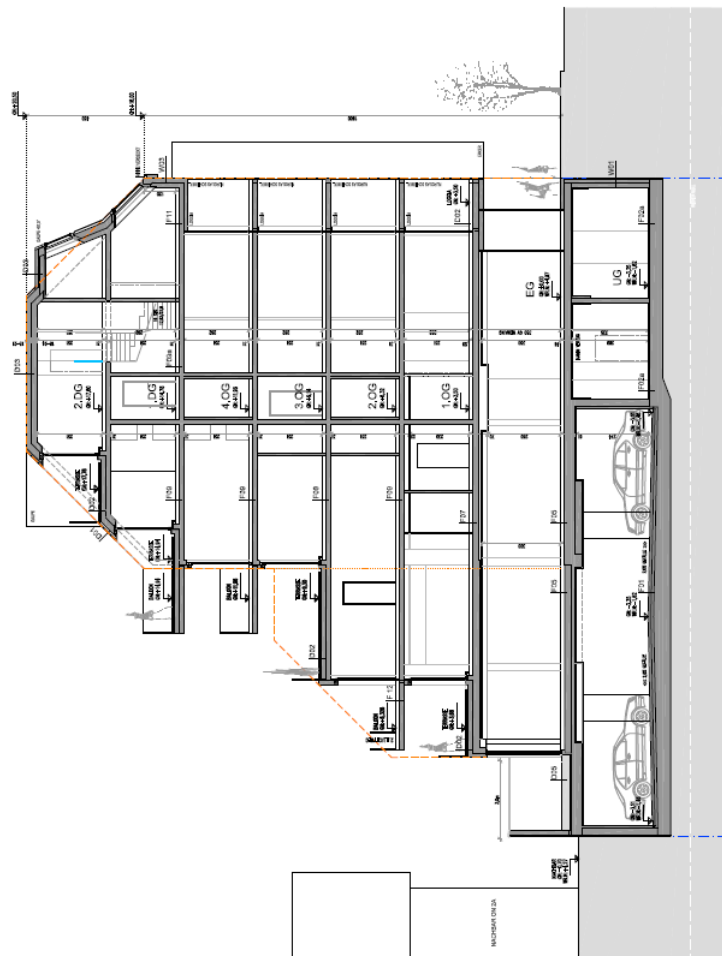
schnitt a-a 1:100



ansicht Innenhof 1:100



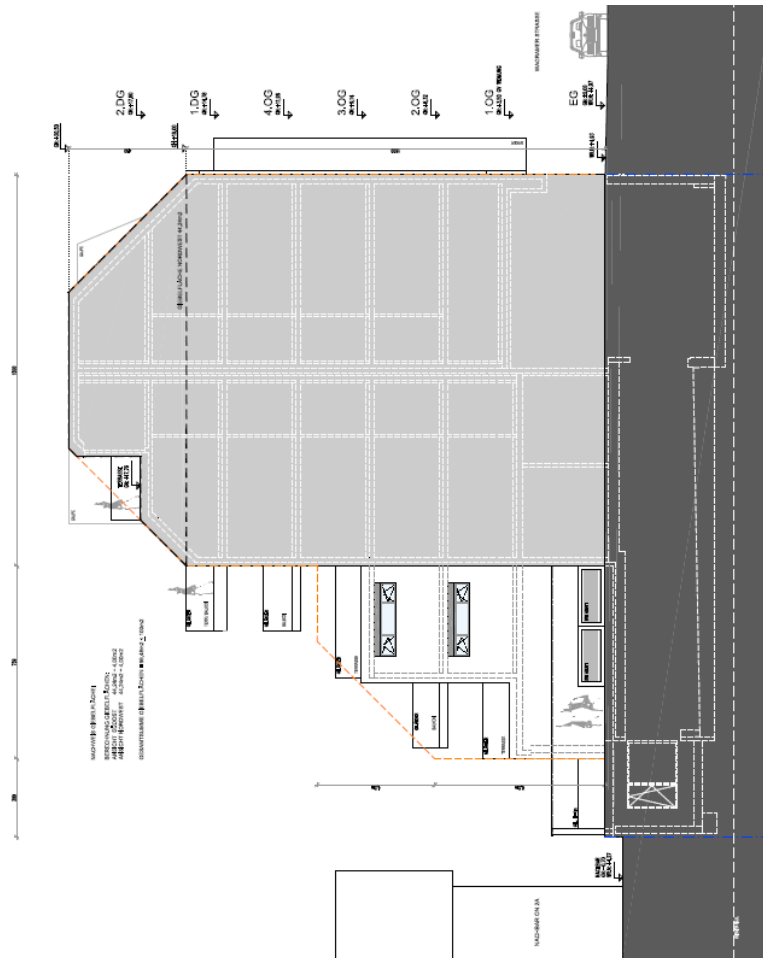
schnitt c-c 1:100



schnitt b-b 1:100

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



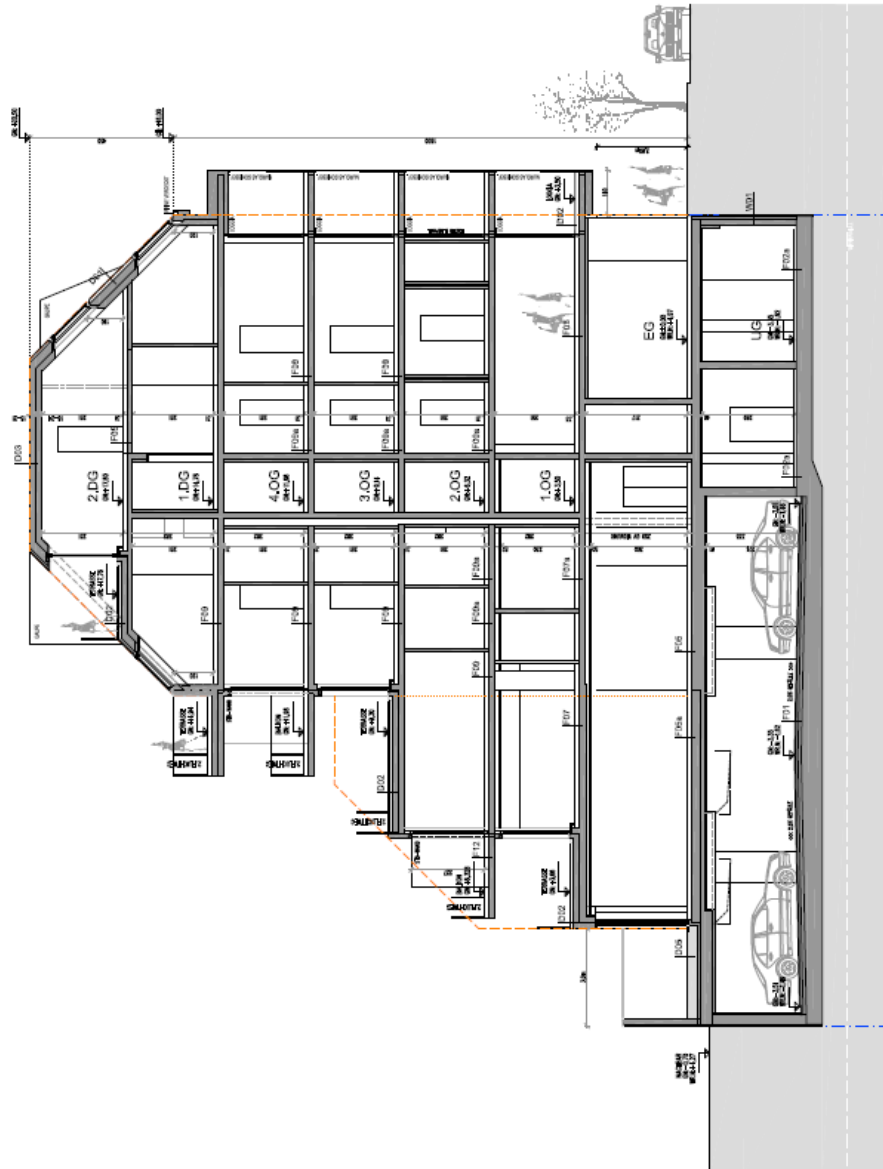
*ansicht nordwest 1:100*



*ansicht wagramerstraße 1:100*

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



schnitt e-e 1:100



schnitt d-d 1:100

## 7.5. Zinsliste aus 11/2025

Vorschreibung - Zinsliste  
 2222 Wagramer Straße 22  
 SA 1220 Wien  
 ATU57644927

11/2025  
 =====  
 Dr. Peter Dirnbacher Immobilienreuehand GmbH & Co.KG  
 1080 Wien, Fuhrmannsgasse 17, Tel. (+43-1) 40445-0 Fax: (+43-1) 40445-950  
 mail@dirnbacher.at www.dirnbacher.at ATU 68994939

1. 11. 2025  
 11. 2025/ 1  
 Betr. in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Geschäft	Za	Rechn	Wertsich.	Netto		Hauptmietzins		Pauschalmiete	Heizkosten	m <sup>2</sup>
						USt	Brutto	Wassergebühr	m <sup>2</sup>			
001	Hart & Hart Bauträger GmbH	247,69m2	S			9864,55		8658,30	0	0,00	656,38	247,69
	<b>Prämisse bestandsfrei</b>	Mail 210				0,00		79,26	0	470,61		247,69
						*****9864,55						
002	Hart & Hart Bauträger GmbH	288,96m2	S			10424,71		9017,48	0	0,00	765,74	288,96
	<b>Prämisse bestandsfrei</b>	Mail 210				0,00		92,47	0	549,02		288,96
						*****10424,71						
003		47,95m2	W			995,02		761,50	1	0,00	127,07	47,95
		Mail 110				112,20		15,34	1	91,11		47,95
						*****1107,22						
Vab 31.01.2029	Re 25/2222/VS00031	59,26m2	W			1272,73		0,00	0	1272,73	0,00	0,00
						127,27		0,00	0	0,00		0,00
						*****1400,00						
Vab 31.12.2026	Re 25/2222/VS00032	A4 210	S	A		1447,36		1169,82	0	0,00	151,02	56,99
		56,99m2				0,00		18,24	0	108,28		56,99
						*****1447,36						
Vab 30.09.2026	Re 25/2222/VS00065	COR1 Mail 210	W	I		1090,91		0,00	0	1090,91	0,00	0,00
		54,33m2				109,09		0,00	0	0,00		0,00
						*****1200,00						
Vab 31.08.2028	Re 25/2222/VS00035	A4 210	W	A		1092,41		863,13	1	0,00	124,76	47,08
		47,08m2				121,72		15,07	1	89,45		47,08
						*****1214,13						
Vab 30.06.2027	Re 25/2222/VS00066	Mail 210	W	A		1101,79		871,93	1	0,00	125,08	47,20
		47,20m2				122,69		15,10	1	89,68		47,20
						*****1224,48						
Vab 31.03.2027	Re 25/2222/VS00067	Mail 210	O	I		1800,00		1199,52	2	0,00	326,75	123,30
		123,30m2				359,99		39,46	2	234,27		123,30
						*****2159,99						
Vab 28.02.2026	Re 25/2222/VS00070	COR1 Mail 210	W	I		996,86		775,91	1	0,00	120,23	45,37
		45,37m2				111,71		14,52	1	86,20		45,37
						*****1108,57						
Künd 31.12.2025	Re 25/2222/VS00042	Mail 210	I									

Mag. Georg Straffella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vorschreibung - Zinsliste  
 11/2025  
 =====  
 2222 Wagramer Straße 22  
 SA 1220 Wien  
 ATU57644927

Dr. Peter Dirnbacher Immobilienreuehand GmbH & Co.KG  
 1080 Wien, Fuhrmannsgasse 17, Tel: (+43-1) 40445-0 Fax: (+43-1) 40445-950  
 mail@dirnbacher.at www.dirnbacher.at ATU 68994939

1.11.2025  
 11.2025/  
 2  
 Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto USt	Hauptmietzins Wassergebühr				Pauschalermiete Betriebskosten		Heizkosten		
						1	2	3	4	m²	m²	m²	m²	
011	Wohnung	47,20m2		W	1059,86 118,50	830,00 15,10	1	1	47,20	0,00 89,68	1	125,08	2	47,20
Vab 31.10.2027	Re 25/2222/S00044	Mail 210	I		*****1178,36									
012	Wohnung	59,44m2		W	1227,46 138,49	937,98 19,02	1	1	59,44	0,00 112,94	1	157,52	2	59,44
Vab 30.09.2029	Re 25/2222/S00068	Mail 110	I		*****1365,95									
013	Wohnung	58,81m2		W	1262,07 141,79	975,66 18,82	1	1	58,81	0,00 111,74	1	155,85	2	58,81
Vab 30.04.2028	Re 25/2222/S00048	Mail 210	I		*****1403,86									
014	Wohnung	45,37m2		W	220,95 0,00	0,00 14,52	0	9	45,37	0,00 86,20	9	120,23	9	45,37
Leer	Re 25/2222/S00050	ZS 202			*****220,95									
015	Wohnung	41,83m2		W	908,46 101,93	704,74 13,39	1	1	41,83	0,00 79,48	1	110,85	2	41,83
Vab 30.04.2029	Re 25/2222/S00052	Mail 110	I		*****1010,39									
016	Wohnung	106,06m2		W	2759,63 304,06	2243,12 33,94	1	1	106,06	0,00 201,51	1	281,06	2	106,06
Vab 31.07.2027	Re 25/2222/S00069	COR1 Mail 210Zu	A I		*****3063,69									
017	Wohnung	210,21m2		0	1023,73 0,00	0,00 67,27	0	9	210,21	0,00 399,40	9	557,06	9	210,21
Leer	Re 25/2222/S00056	ZS 202			*****1023,73									
901	Garage	297,99m2		0	1355,85 0,00	0,00 0,00	0	0	0,00	0,00 566,18	9	789,67	9	297,99
Leer	Re 25/2222/S00058	ZS 202			*****1355,85									
BK	HK-Abz. Top 3,15			W	0,00 0,00	0,00 0,00	0	0	0,00	0,00 0,00	0	0,00	0	0,00
Leer		ZS 202			*****0,00									
BK-Abz.				W	0,00 0,00	0,00 0,00	0	0	0,00	0,00 0,00	0	0,00	0	0,00
BK-Abz. T.7					*****0,00									
Leer		ZS 202			*****0,00									

Vorschreibung - Zinsliste  
 2222 Wagramer Straße 22  
 SA 1220 Wien  
 ATU5/7644927

Dr. Peter Dirnbacher Immobilienreihand GmbH & Co KG  
 1080 Wien, Fuhrmannsgasse 17, Tel: (+43-1) 40445-0 Fax: (+43-1) 40445-950  
 mail@dirnbacher.at www.dirnbacher.at ATU 68994939

1. 11. 2025  
 11. 2025/ 3  
 Betr.in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto				Hauptmietzins Wassergebühr	m²	Pauschalmiete Betriebskosten	m²	Heizkosten	m²
					Ust	Brutto	1	2						
BK-T,4	BK-Top 4				W	288,59		0,00	0	59,26	0,00	0	157,04	59,26
						0,00		18,96	9		112,59	9		
Leer		ZS	202			*****288,59								
BK-T,6	BK-Top 6				W	264,59		0,00	0	54,33	0,00	0	143,97	54,33
						0,00		17,39	9		103,23	9		
Leer		ZS	202			*****264,59								
						40457,53		29009,09			2363,64		4995,36	1885,04
						1869,44		507,87			3581,57			
						0,00								
						****42326,97								
						1885,04m2				1587,05				

Ust-Kennz.: 9=NSTB 0=UFR 8=EFR 1=10,00% 2=20,00% 3=13,00%  
 -Auswahl: W=Wohnung, S=Sonstiges (steuerfrei gem. §6 UStG), O=Optiert auf Regelbesteuerung, D=Diplomat, R=Reverse Charge

	Umsatz	Ust 10%	Ust 20%	Umsatz	Umsatz nstb	Umsatz stfr	Summe Umsatz	Summe USt
Hauptmietzins	8.963,97	896,39	239,90	1.199,52		18.845,60	29.009,09	1.136,29
Pauschalmiete	2.363,64	236,36	330,85	1.654,25	1.767,97	1.573,14	2.363,64	236,36
Heizkosten	160,30	16,02	7,89	39,46	118,14	189,97	4.995,36	330,85
Wassergebühr	951,79	95,18	46,85	234,27	1.267,60	1.127,91	507,87	23,91
Betriebskosten							3.581,57	142,03
Beträge in EUR	12.439,70	1.243,95	625,49	3.127,50	3.153,71	21.736,62	40.457,53	1.869,44
							1.869,44	
							****42.326,97	
							Summe Brutto	

## 7.6. Auflösungsvereinbarung Top 01 und Top 02

### Anlage 1

Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH  
Wagramer Straße 22  
1220 Wien  
(FN 241933i)

Hart & Hart Bauträger GmbH  
Wagramer Straße 22  
1220 Wien  
(FN 405018s)

An die  
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz  
(„Kreditgeber“)

### Vereinbarung

Der Kreditnehmer, Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH (FN 241933i), hat gegenüber dem Kreditgeber zu den Krediten IBAN AT27 3800 0001 0081 5647, AT71 3800 0002 0081 5647 und AT70 3800 0401 0081 5647 aushaftende Kreditverbindlichkeiten. Der Mieter, Hart & Hart Bauträger GmbH (FN 405018s) als wesentlicher Mieter der Liegenschaft [Wagramerstraße 22, 1220 Wien], die als Sicherheit für die Kredite dient, hat Mietzinsrückstände. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Besicherung und Rückführung der oben genannten Kredite vereinbaren die Parteien Folgendes:

#### 1. Auflösung des Mietverhältnisses bei Zahlungsrückstand

- (1) Das Mietverhältnis gilt per 30.06.2025 als einvernehmlich aufgelöst, sofern bis zu diesem Datum nicht sämtliche Mietzinsrückstände vollständig beglichen wurden (aufschiebend bedingte einvernehmliche Auflösung).
- (2) Eine Reduktion, Stundung oder ein Verzicht auf die Zahlung von Mieten gemäß dem bestehenden Mietvertrag durch den Vermieter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bank unzulässig.

#### 2. Räumungsverpflichtung

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses gemäß Punkt 1 spätestens bis zum 31.07.2025 vollständig zu räumen und besenrein zu übergeben.
- (2) Diese Verpflichtung wird gegenüber dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber als Pfandgläubiger und Mietzinszessionar eingegangen. Sofern die Räumungsverpflichtung nicht fristgerecht eingehalten und dem Mieter kein vom Kreditnehmer und Kreditgeber genehmigter schriftlicher Räumungsaufschub gewährt wurde, haben sowohl der Kreditnehmer als auch der Kreditgeber jeweils einzeln einen klagbaren Anspruch auf Räumung.

#### 3. Verpflichtung zur Nachvermietung

- (1) Der Kreditnehmer verpflichtet sich, binnen einer Frist von 30 Tagen ab Räumung einen neuen Mieter für die Liegenschaft zu benennen, sofern nicht Gegenteiliges vom Kreditgeber schriftlich mitgeteilt wurde.

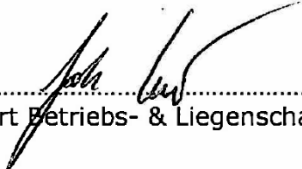
Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

(2) Der Abschluss eines neuen Mietvertrages bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Kreditgebers

Die Vereinbarung bleibt bis zur vollständigen Abdeckung der Kredite IBAN AT27 3800 0001 0081 5647, AT71 3800 0002 0081 5647 und AT70 3800 0401 0081 5647 vollinhaltlich aufrecht.

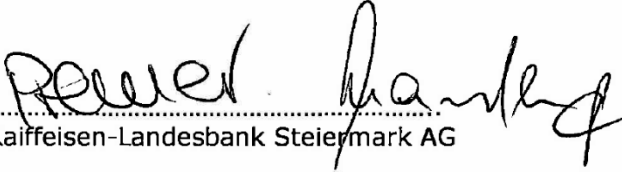
Wien, am 12.12.2024

  
.....  
Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH

Wien, am 12.12.2024

  
.....  
Hart & Hart Bauträger GmbH

Graz, am 12.12.2024

  
.....  
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG

Unterschrift gebrüft  


## 7.7. Energieausweise aus 06/2025 (auszugsweise)

### 7.7.1. Energieausweis für Wohngebäude



## Energieausweis für Wohngebäude



### Merhfamilienhaus

Wagramer Straße 22  
A-1220 Wien

Ersteller:	<b>BLUESAVE Consulting GmbH</b>	
Erhebung vor Ort durchgeführt von:		<b>Bing Zhan, George Yacoub</b>
Energetische Berechnungen durchgeführt von:		<b>BM Ing. Siegfried Dötzlhofer</b>
Endversion erstellt von:	<b>BM Ing. Siegfried Dötzlhofer</b>	am: <b>05.06.2025</b>
Freigabe durch:	<b>Mag. Doris Wirth</b>	am: <b>05.06.2025</b>

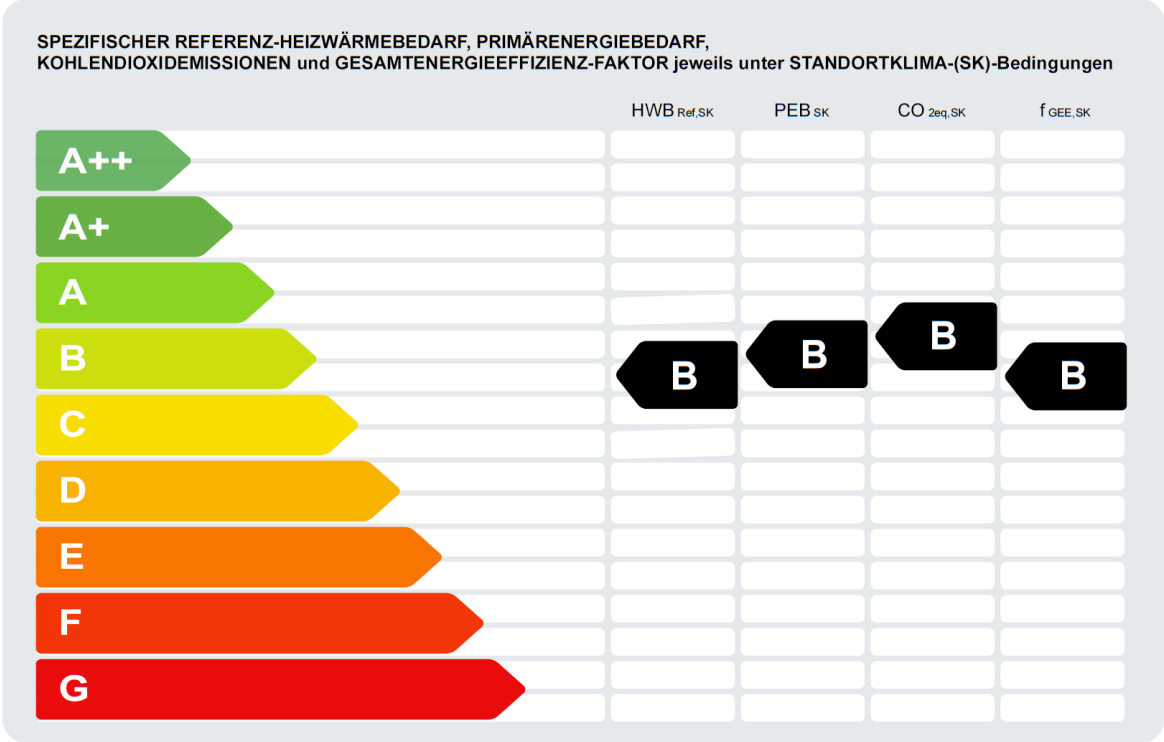
**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wagrainer Straße 22, Wohnen	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wagrainer Straße 22	Katastralgemeinde	Kaisermühlen
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01669
Grundstücksnr.	2483/6	Seehöhe	162 m



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 738,1 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	1 390,5 m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (V <sub>B</sub> )	5 120,8 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 790,7 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,86 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

## Wohnen

Heiztage	227 d
Heizgradtage	3633 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,500 W/m <sup>2</sup> K
LEK T-Wert	31,16
Bauweise	schwere

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	39,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	85,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	0,97	
Erneuerbarer Anteil			
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	39,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB <sub>HEB,n.ern.,RK</sub> =	68,4 kWh/m <sup>2</sup> a	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	77 088 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	44,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	75 099 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	43,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	17 763 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	117 603 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	67,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,85
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,10
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,24
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	39 586 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	157 189 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	90,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	199 369 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	114,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> =	160 480 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> =	92,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> =	38 889 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> =	22,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq,SK</sub> =	29 791 kg/a	CO <sub>2</sub> eq,SK =	17,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	0,97
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.06.2025
Gültigkeitsdatum	04.06.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn BM Ing. Siegfried Dötzlhofer

Unterschrift

**BLUESAVE**  
Consulting GmbH  
Amalienstraße 3  
Tel.: +43 1 876 32 90  
office@bluesave.at  
www.bluesave.at

A-1130Wien  
FN: 459162P

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## 7.7.2. Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



## Bürogebäude

**Wagramer Straße 22  
A-1220 Wien**

Ersteller:	<b>BLUESAVE Consulting GmbH</b>	
Erhebung vor Ort durchgeführt von:		<b>Bing Zhan, George Yacoub</b>
Energetische Berechnungen durchgeführt von:		<b>BM Ing. Siegfried Dötzlhofer</b>
Endversion erstellt von:	<b>BM Ing. Siegfried Dötzlhofer</b>	am: <b>05.06.2025</b>
Freigabe durch:	<b>Mag. Doris Wirth</b>	am: <b>05.06.2025</b>

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wagramer Straße 22, Büro	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Büro	Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Wagramer Straße 22	Katastralgemeinde	Kaisermühlen
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01669
Grundstücksnr.	2483/6	Seehöhe	162 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	
<b>C</b>				<b>C</b>
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**KB**: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BefEB**: Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB**: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**BelEB**: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BSB**: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	364,1 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	291,3 m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (Vb)	1 026,7 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	325,1 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m
charakteristische Länge (lc)	3,16 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-Vb	- m <sup>3</sup>

## Büro

Heiztage	210 d
Heizgradtage	3633 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,470 W/m <sup>2</sup> K
LEK τ-Wert	27,29
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	30,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* <sub>RK</sub> =	2,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	84,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,02
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	29,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf n.erm. für RH+WW+Bel	PEB <sub>HEB+BelEB,n.erm.,RK</sub> =	66,9 kWh/m <sup>2</sup> a

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	12 754 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	35,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	12 057 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	33,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	881 kWh/a	WWWB =	2,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	17 995 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	49,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	4,62
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,09
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,32
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> =	6 174 kWh/a	BSB =	17,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB,SK</sub> =	11 447 kWh/a	KB <sub>SK</sub> =	31,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB,SK</sub> =	0 kWh/a	KEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen			e <sub>AWZ,K</sub> =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefEB,SK</sub> =	0 kWh/a	BefEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BeEB</sub> =	8 246 kWh/a	BeEB =	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	32 416 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	89,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	45 191 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	124,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.erm.,SK</sub> =	31 179 kWh/a	PEB <sub>n.erm.,SK</sub> =	85,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> =	14 013 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> =	38,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	5 865 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	16,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,01
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.06.2025
Gültigkeitsdatum	04.06.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn BM Ing. Siegfried Dötzlhofer

Unterschrift

BLUESAVE  
Consulting GmbH  
Amalienstraße 3,  
Tel.: +43 1 876 91 90  
office@bluesave.at



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## 7.8. Nutzwertgutachten vom 03.03.2025 (auszugsweise)



Sachverständigen Büro Dipl. Ing. Ühlein

Immobilientreuhänder

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter

Sachverständiger für das Immobilienwesen

Verkehrswertgutachten · Nutzwertgutachten

Energieausweise · Gebäudethermografie

Feuchtigkeits- und Schimmelpfung in Gebäuden

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
wohnungseigentumstauglichen Objekte  
auf der Liegenschaft



**EZ: 241**

**Grundbuch: 01669 Kaisermühlen**

**Bezirksgericht: Donaustadt**

**GST-NR: 2483/6**

**GST-Adresse: Wagramerstraße 22, 1220 Wien**

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF der  
Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.

Wien, am 03.03.2025

Eig. GZ.: 202513

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Eig. GZ: 202513  
 Aktenzahl:  
 Betreff: Wagramerstraße 22  
 1220 Wien

**svü**  
 Sachverständigen Büro Dipl. Ing. Ühleln

### Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

**insgesamt: 28 wohnungseigentumstaugliche Objekte**

Aufgliederung laut Baubestand:

**14 Wohnung(en)**  
**3 sonstige selbständige Räumlichkeiten (Restaurantbetrieb, Büro)**  
**11 Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge**

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohnungen	14	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	1	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Ordinationen	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	2	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage	11	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Freien	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in freistehenden Einzelgaragen	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge überdacht	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge im Doppelparker	0	0
Abstellplatz (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge in Garagen	0	0

### f) Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Zu den Allgemeinflächen gehören unter anderem

- Erschließungswege
- Rangierflächen
- Garagenrampen
- Vorräume zu Kellerabteilen
- Stiegenhauspodeste
- Stiegenhäuser
- Waschküchen
- Trockenräume
- Haustechnikräume
- Müllräume
- Niederspannungs Räume
- Schleusen
- Umformer Station
- Kleinkinderspielräume
- Hobbyräume
- Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen

Büro Wien: Auhofstraße 4/1; 1130 Wien      Büro Fischamend: Smolekstraße 56; 2401 Fischamend  
 Tel.: 02232/78275-10    Mobil: 0664/234 24 50    e-mail: sv@uehleln.co.at  
 Bankverbindung: IBAN: AT98 1100 0107 0031 6200

Seite | 6

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Eig. GZ: 202513  
 Aktenzahl:  
 Betreff: Wagramerstraße 22  
 1220 Wien

**svü**  
 Sachverständigen Büro Dipl. Ing. Ühleln

## e) Zusammenfassung

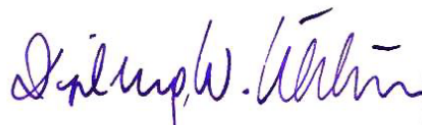
### Wohn-Geschäftshaus

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Geschäftslokal	EG	247,69	326 / 2.027	652 / 4.054	16,083
Top 2	1.OG, 1. OG	298,73	394 / 2.027	788 / 4.054	19,438
Top 3	KG, 2.OG	50,05	63 / 2.027	126 / 4.054	3,108
Top 4	KG, 2.OG	64,03	63 / 2.027	126 / 4.054	3,108
Top 5	KG, 2.OG	56,72	64 / 2.027	128 / 4.054	3,157
Top 6	KG, 2.OG	54,33	61 / 2.027	122 / 4.054	3,009
Top 7	KG, 2.OG	47,08	52 / 2.027	104 / 4.054	2,565
Top 8	KG, 3.OG	52,20	51 / 2.027	102 / 4.054	2,516
Top 9	KG, 3.OG, Hofsf.	127,73	140 / 2.027	280 / 4.054	6,907
Top 10	KG, Hofseitig,	45,37	56 / 2.027	112 / 4.054	2,763
Top 11	KG, 4.OG	52,20	51 / 2.027	102 / 4.054	2,516
Top 12	KG, 4.OG	64,21	63 / 2.027	126 / 4.054	3,108
Top 13	KG, 4.OG hofs.	58,81	67 / 2.027	134 / 4.054	3,305
Top 14	KG, Hofseitig,	45,37	52 / 2.027	104 / 4.054	2,565
Top 15	KG, 1.DG Hofsf.	41,83	51 / 2.027	102 / 4.054	2,516
Top 16	KG, 1.DG, Hofsf.	106,06	121 / 2027	242 / 4054	5,969
Top 17	KG, 1.DG, 2.DG	210,14	253 / 2.027	506 / 4.054	12,481
Stellplatz 1	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 2	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 3	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 4	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 5	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 6	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 7	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 8	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 9	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 10	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
Stellplatz 11	Tiefgaragenplatz	13,00	9 / 2.027	18 / 4.054	0,444
<b>Summe: 2.027 / 2.027 (4.054 / 4.054)</b>					

## 6. Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen das § 6 Gutachten und die Pläne der Wohnungen/GL

Wien, 03.03.2025

  
 Dipl. Ing. Wolfdietrich Ühleln  
 allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
 Sachverständiger für das Immobilienwesen



Büro Wien: Auhofstraße 4/1; 1130 Wien    Büro Fischamend: Smolekstraße 56; 2401 Fischamend  
 Tel.: 02232/78275-10    Mobil: 0664/234 24 50    e-mail: sv@uehleln.co.at  
 Bankverbindung: IBAN: AT98 1100 0107 0031 6200

Seite | 33

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

## 7.9. Plandokument 7910

### MAGISTRAT DER STADT WIEN MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

---

Plandokument 7910

#### **Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **29. September 2011, Pr. Zl. 3247/2011–GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7910 mit der rot strichpunktierter Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

#### **Wagrainer Straße und Linienzug 1-10 (Alte Donau, Laberweg, Kaiserwasser) im 22. Bezirk, Kat. G. Kaisermühlen**

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß § 4 und § 5 der Bauordnung für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11,0 m gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
3. Für die Ausgestaltung des Querschnittes der Wagramer Straße wird bestimmt:  
Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Herstellung und Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.

---

**Mag. Georg Strafella**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

---

- 2 -

4. Für die Ausgestaltung der Querschnitte von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 18,0 m bis 20,0 m wird bestimmt:  
Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.
5. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:
  - 5.1. Sofern nichts anderes bestimmt, darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.
  - 5.2. Flachdächer sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten im erforderlichen Ausmaß sind zulässig.
  - 5.3. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für Rangier- und Manipulationsflächen erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.
  - 5.4. Innerhalb der gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sind unterirdische Bauwerke nur im Ausmaß von 20 v. H. des Bauplatzes zulässig, davon ausgenommen sind notwendige Zu- und Abfahrten.
  - 5.5. Die bebaute Fläche der nach der BO für Wien zulässigen Nebengebäude darf auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> pro Baulatz betragen.
  - 5.6 Innerhalb der als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen dürfen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen den Boden der höheren angrenzenden Grundflächen um höchstens 2,0 m überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
6. Für die mit **BB1** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
7. Für die mit **BB2** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die bebaute Fläche der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf jeweils höchstens 200 m<sup>2</sup> betragen.
8. Für die mit **BB3** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
  - 8.1. Die bebaute Grundfläche der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf insgesamt höchstens 1.500 m<sup>2</sup> betragen.
  - 8.2. Die Gebäudehöhe darf höchstens 7,5 m betragen.
9. Für die mit **BB4** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
  - 9.1. Die Errichtung von Badehütten mit einer bebauten Grundfläche von maximal 15 v. H. der zugehörigen Grundstücksfläche, jedoch nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit, ist zulässig.
  - 9.2. Die Gebäudehöhe darf höchstens 4,5 m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, betragen.
  - 9.3. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 1,0 m überragen.

- 3 -

10. Für die mit **BB5** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
  - 10.1. Die Errichtung von Gebäuden für gastronomische Zwecke mit einer bebauten Grundfläche von maximal 50 v. H. der von Fluchtlinien begrenzten Fläche ist zulässig.
  - 10.2. Die Gebäudehöhe darf höchstes 4,5 m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, betragen.
  - 10.3. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 1,0 m überragen.
  
11. Für die mit **BB6** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
  - 11.1. Die Errichtung von Gebäuden für Zwecke der Bootsvermietung mit einer bebauten Grundfläche von maximal 40 v. H. der zugehörigen Grundstücksfläche je Nutzungseinheit ist zulässig .
  - 11.2. Die Gebäudehöhe darf höchstes 4,5 m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, betragen.
  - 11.3. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 1,0m überragen.
  
12. Für die mit **BB7** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
  - 12.1. Die Errichtung von Gebäuden für Zwecke von wassersportbezogenen Einrichtungen wie Bootsvermietungen, Rudervereine etc. mit einer bebauten Grundfläche von maximal 40 v. H. der durch Fluchtlinien umgrenzten Fläche ist zulässig.
  - 12.2. Der oberste Abschluss der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf 0,5m, gemessen ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen nicht überragen.
  
13. Für die mit **BB8** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:

Es dürfen keine unterirdischen Bauwerke errichtet werden.
  
14. Die gemäß Plandokument 7907 (Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2008, Pr. Zl. 4639/2008 - GSV) verhängte zeitlich begrenzte Bausperre nach § 8 Abs. 2 der BO für Wien wird durch diesen Beschluss für den Bereich des Plangebietes aufgehoben.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Walter Krauss  
Senatsrat

## 7.10. Schreiben der Insolvenzverwalterin bzgl. nicht zugänglicher Objekte

AW: Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH, HG Wien, 9 S 82/25k



Office - Reisch Rechtsanwälte GmbH <office@reisch.law>

An Georg Strafella

Cc Markus Fragner



Fr. 21.11.2025 14:17

Dieser Absender office@reisch.law stammt von außerhalb Ihrer Organisation.

Sehr geehrter Herr Mag. Strafella,

ich übermittle das angeforderte Schreiben wie unten am Montag.

Falls eine Besichtigung aller Objekte nicht möglich ist, dann bitte nur anhand der vorliegenden Unterlagen bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Katharina Kahrer  
als Insolvenzverwalter



### Reisch Rechtsanwälte GmbH

Landstraße Hauptstraße 1a, Ebene 05, 1030 Wien

[office@reisch.law](mailto:office@reisch.law) | T: +43 1 212 55 00 | F: +43 1 212 55 00-5

FN: 663225 g | UID: ATU82576259

Handelsgericht Wien

[www.reisch.law](http://www.reisch.law)

Der Anhang zu diesem E-Mail enthält personenbezogene Daten oder sonst vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie uns bitte und löschen Sie dieses E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail und der darin enthaltenen Informationen sind nicht gestattet. Nähere Informationen zum Datenschutz bei Reisch Rechtsanwälte GmbH finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#).