

9 S 82/25k

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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



Verkehrswert¹ der Liegenschaft (1/1 Anteil)	rd. € 7.040.000,-
nach Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden	exkl. Ust
Verkehrswert der Liegenschaft (1/1 Anteil)	rd. € 6.950.000,-
vor Sanierung des Wasserschadens inkl. Folgeschäden	exkl. Ust

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: 31.01.2026

¹ Unter Berücksichtigung der auftragsgemäßen Prämissen hinsichtlich der bestandrechtlichen Situation von Top 01, Top 02, Top 14

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
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
2. Befund	12
3. Methodik	25
3.1. Allgemeines.....	25
3.2. Ertragswertverfahren.....	26
3.3. Sachwertverfahren.....	26
3.4. Vergleichswertverfahren	27
4. Beurteilung & Bewertungsgrundlagen	28
4.1. Beurteilung	28
4.2. Wertansätze - Ertragswertverfahren.....	29
4.3. Ertragswert	33
4.4. Sachwert - Plausibilisierung.....	37
4.5. Rechte & Lasten	40
4.6. Marktanpassung	41
5. Verkehrswert	43
5.1. Verkehrswert der Liegenschaft nach Sanierung der Wasserschäden.....	43
5.2. Verkehrswert der Liegenschaft vor Sanierung der Wasserschäden.....	44
6. Anlagen.....	45
6.1. Grundbuchauszug vom 17.11.2025.....	45
6.2. Fotos vom 19.12.2025	46
6.3. HORA-Pass vom 16.12.2025, Legende	65
6.4. Bestandsplan aus 2016	66
6.5. Zinsliste aus 11/2025.....	82
6.6. Auflösungsvereinbarung Top 01 und Top 02	85
6.7. Energieausweise aus 06/2025 (auszugsweise)	87
6.7.1. <i>Energieausweis für Wohngebäude</i>	87
6.7.2. <i>Energieausweis für Nicht-Wohngebäude</i>	90
6.8. Plandokument 7910.....	93
6.9. Schreiben der Insolvenzverwalterin bzgl. nicht zugänglicher Objekte.....	96

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)

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 beedeter 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).

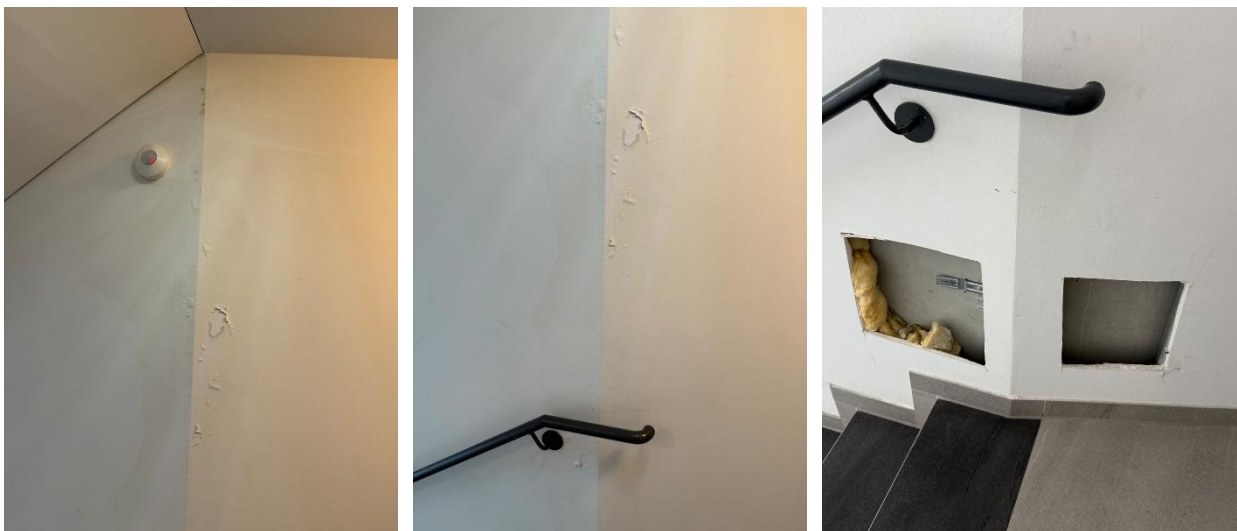
Wasserschäden Top 16 und Top 17 inkl. Folgeschäden:

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
Summe	68.836,13	82.603,36

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.

Geldwerte Lasten:

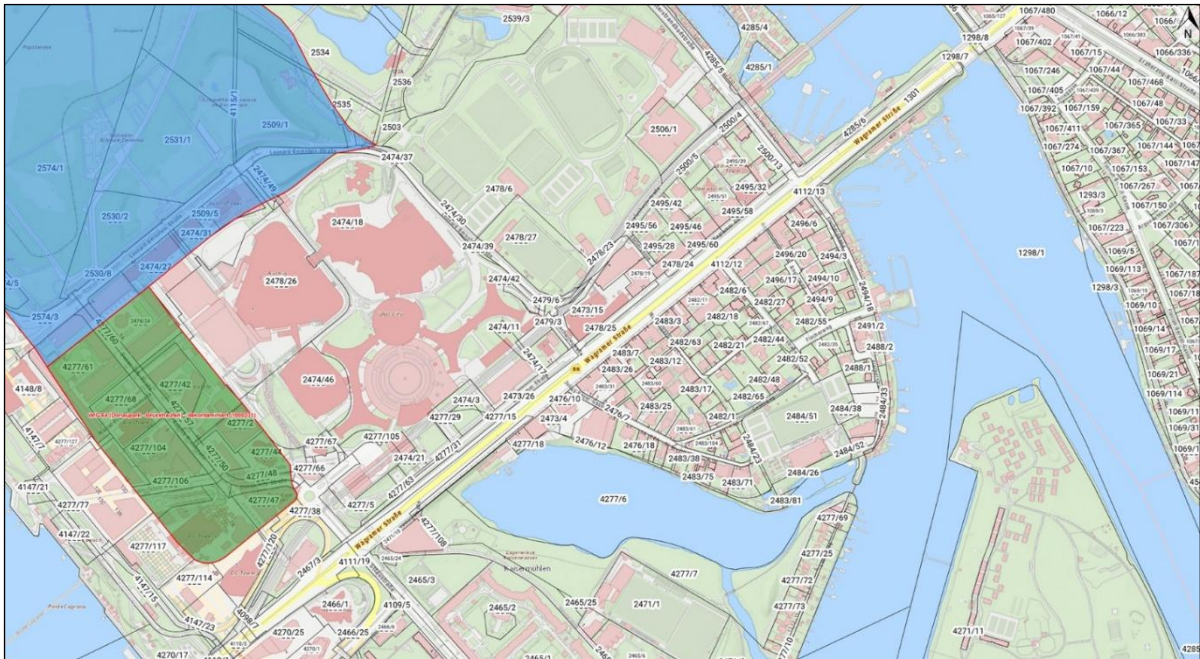
Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Lasten.

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.

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 Kauttionen 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 Bestandteileinheiten 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

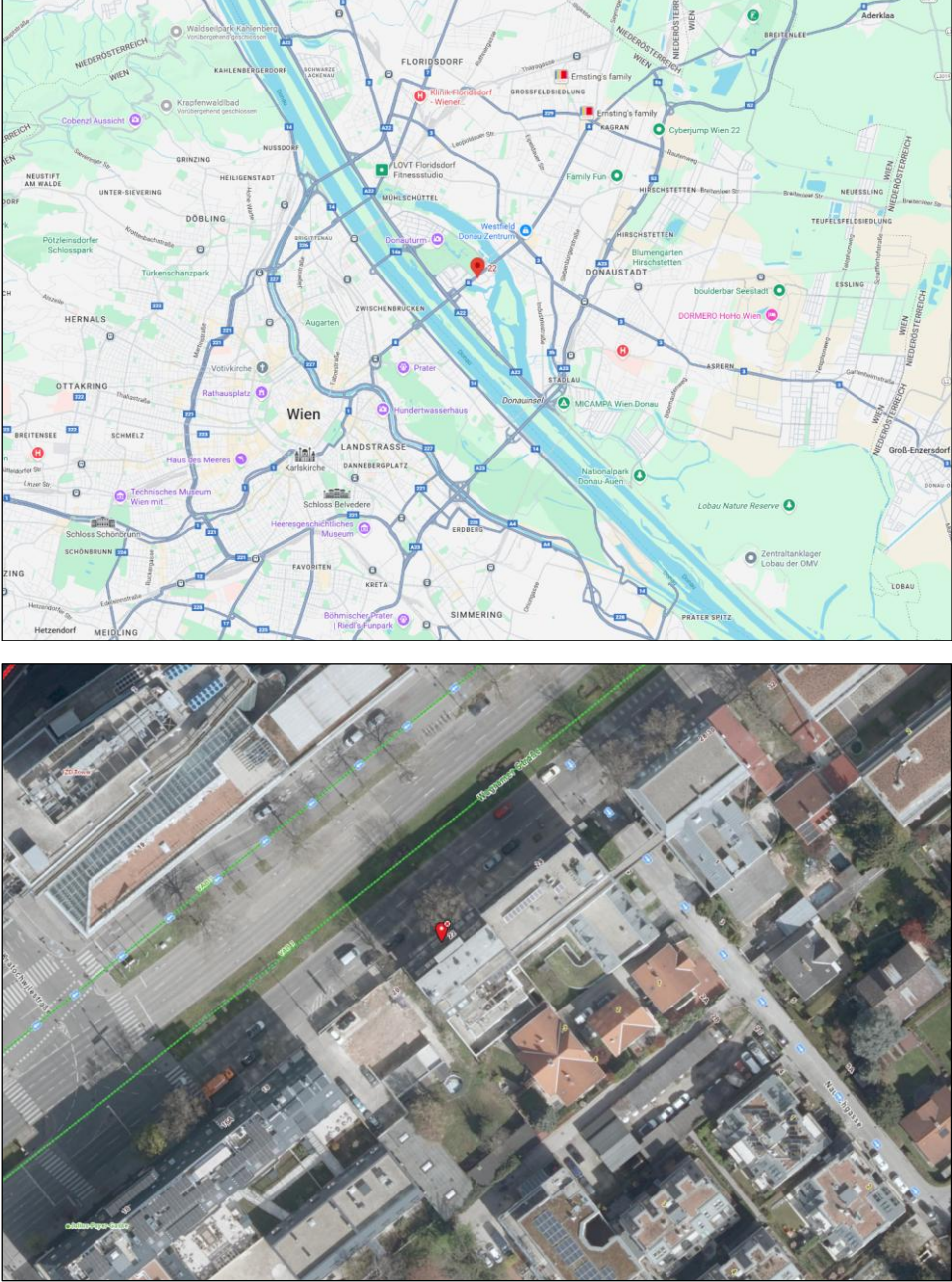
Bewertungs-, Fachliteratur, Artikel:

- 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
- Marktrecherchen & Marktberichte
- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.wien.gv.at/stadtplan, www.maps.google.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas www.umweltbundesamt.at
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- Auskünfte von Maklern und SV-Kollegen

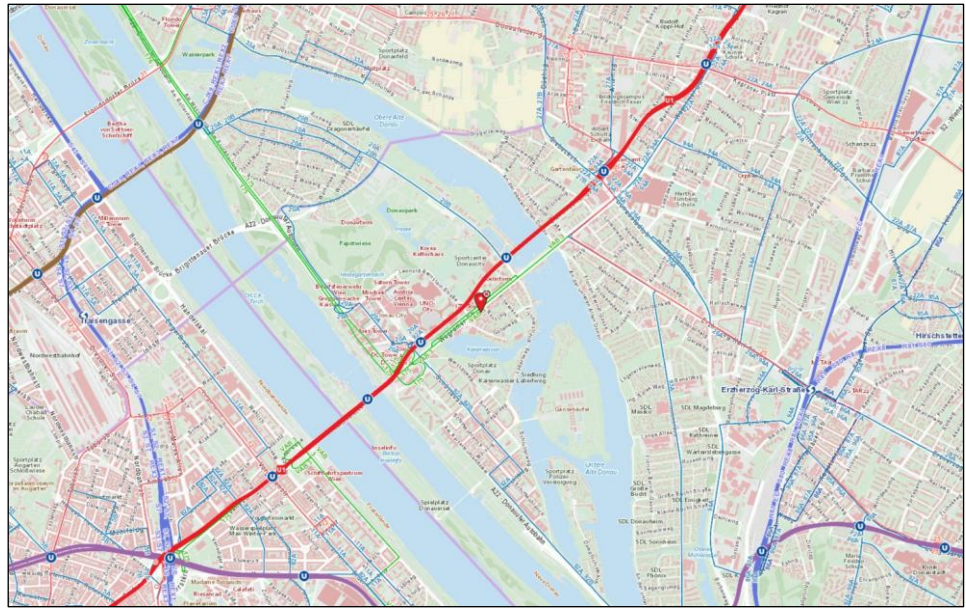
2. BEFUND

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	<p>Liegenschaft in der Wagramer Straße 22 im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Katastralgemeinde Kaisermühlen gelegen.</p>
	 <p>The top map is a detailed street map of Vienna, Austria, showing the Danube River (Donau) and various districts. A red pin is placed on Wagramer Straße 22 in the 22nd district (Kaisermühlen). The bottom map is an aerial photograph of the same area, showing buildings, streets, and green spaces, with a red pin marking the location of Wagramer Straße 22.</p>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Lage

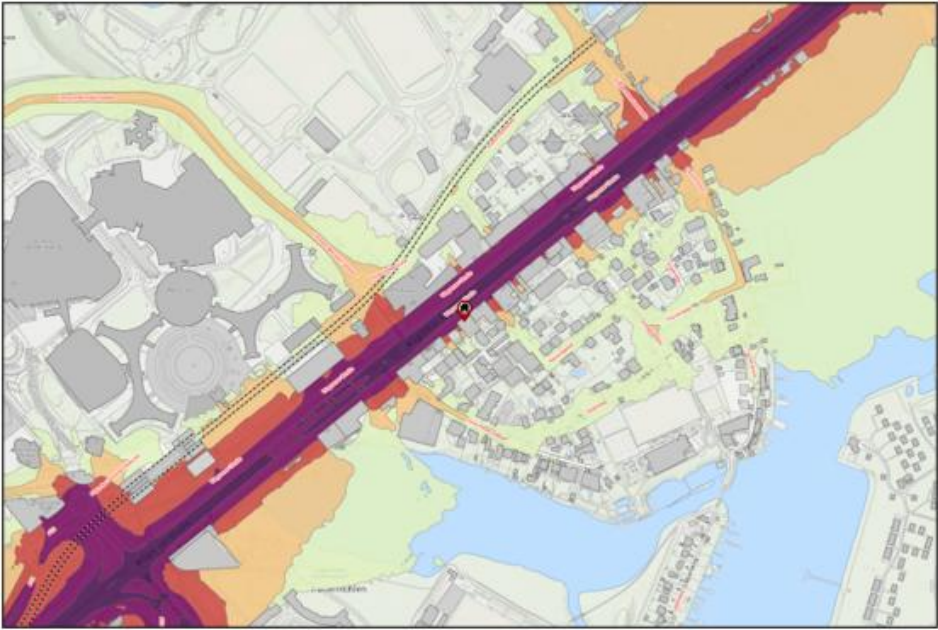
Individualverkehr:

über Donauufer Autobahn A22 Abfahrt Kagran, Schüttaustraße und Wagramer Straße erreichbar

Zone der Wiener Parkraumbewirtschaftung (Parkdauer 2h Mo-Fr 9-22h); Kurzparkstreifen entlang der Wagramer Straße vorhanden; durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation in ggst. Mikrolage

Infrastruktur:

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>Lage</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>Lärmimmission</p>	 <div data-bbox="513 1442 938 1944"> <p>KARTEDETAILS Straße 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p>Legende Infos</p> <ul style="list-style-type: none"> > 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen </div> <div data-bbox="954 1442 1378 1989"> <p>KARTEDETAILS Straße 2022 - Summenkarte - 24h</p> <p>Legende Infos</p> <p>2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m</p> <p>Überblendung</p> <p>Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.</p> <p>Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.</p> </div>

Lärmimmission



KARTEDETAILS
Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende	Infos
> 75 dB	
70 - 75 dB	
65 - 70 dB	
60 - 65 dB	
55 - 60 dB	
Grenzwertlinie	
Linienquellen Straßenbahnen	
Linienquellen Eisenbahnen	
Gebäude	
Lärmschutzwände	
Kilometrierung	
Ballungsraum	
Ballungsraumgrenzen	

KARTEDETAILS
Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt
Überblendung

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.


Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

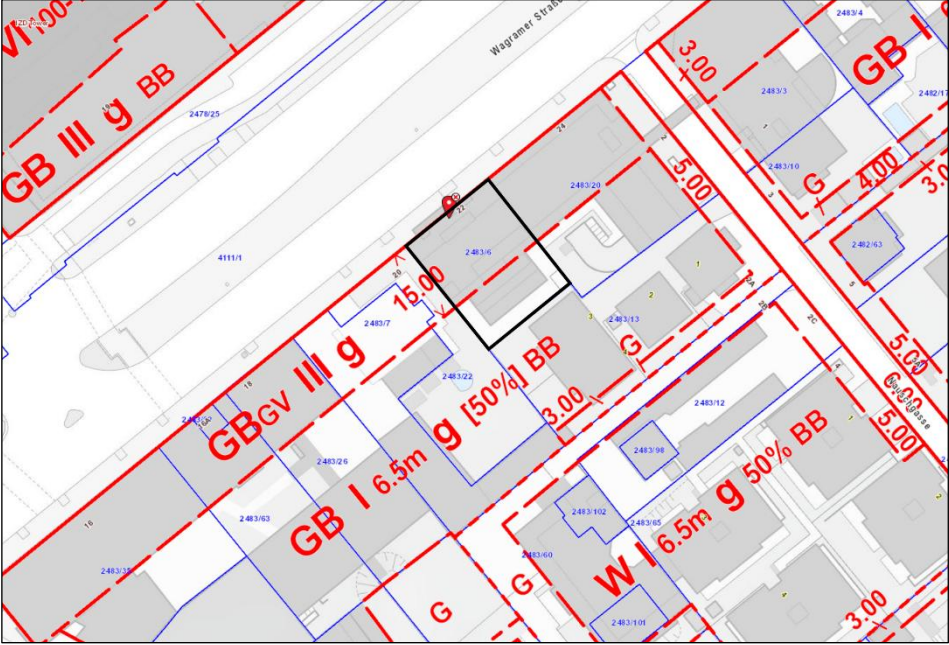
Gemäß den vorangehenden Lärmkarten liegt der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung und somit in einer Konfliktzone (gemessen in 4 m Höhe²). Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung besteht durch den naheliegenden Schienenverkehr.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	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
*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung		

² 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>Naturgefahren</p>	<div data-bbox="485 215 922 264"> <p>HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA</p> </div> <div data-bbox="1193 210 1401 273"> <p>Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft</p> </div> <div data-bbox="485 327 679 362"> <p>HORA-Pass</p> </div> <div data-bbox="485 394 1021 515"> <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="485 537 1414 748"> <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="485 766 1407 1223"> </div> <div data-bbox="485 1249 1426 1617"> <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 1639 1414 1662"> <p>HORA-Pass 48,23455° N; 16,42179° O; Datum: 16.12.2025 Seite 1 / 2</p> </div> <div data-bbox="485 1666 705 1697"> <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>Grundbuchstand/ grundbücherliche Anteile Stichtag 17.11.2025</p>	<p>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)</p>																																	

Kriterium	Erfüllungsgrad								
grundbücherliche Rechte und Lasten	<p><u>A2-Blatt:</u> ***** 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><u>C-Blatt:</u> ***** 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>								
außerbücherliche Rechte und Lasten	Bestandsituation entsprechend berücksichtigt; sonstige Rechte und Lasten nicht bekannt								
Grundstück und Konfiguration	<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 1576 1163 1688"> <thead> <tr> <th>EZ</th> <th>Gst. Nr.</th> <th>Nutzung</th> <th>Fläche in m²</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 ²	241	2483/6	Bauf.	508
EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m ²						
241	2483/6	Bauf.	508						
Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	<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
Flächenwidmung und Bebauungs- bestimmungen	<p><u>Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:</u></p>  <p><u>Legende:</u> 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> <i>„Für die mit BB1 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.“</i></p> <p><u>Auszug § 6 Bauordnung für Wien:</u> <i>„(8) In gemischten Baugebieten 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.“</i> <i>„(10) In als Geschäftsvierteln 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.“</i></p>
	baubehördliche Unterlagen

baubehördliche Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Bescheid – Kanaleinmündungsgebühr vom 11.09.2014 (MA37/473270-2014-8) • Bescheid – Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit einem Restaurant – Baubewilligung vom 10.10.2014 (MA37/473270-2014-8) • Mitteilung – Orientierungsnummer vom 26.03.2015 (MA37/1559317-2014) • Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz – Vorschreibung vom 01.04.2015 (MA37/473270-2014-30) • Auswechslungsplan – Neubau einer Wohnhausanlage vom 15.07.2015 (MA37/473270-2014-33) • Bescheid – Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Konstatierung) vom 18.02.2016 (MA28-B-G-108133/16) • Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 24.02.2016 (MA37/473270-2014-33) • Mitteilung – Aktualisierung Orientierungsnummer vom 26.02.2016 (MA37/1559317-2014) • Bestandsplan – Neubau einer Wohnhausanlage vom 13.04.2016 (MA37/473270-2014-23) • Bescheid – Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Garagengesetz – Vorschreibung vom 31.05.2016 (MA37/473270-2014-42) • Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige vom 03.06.2016 (MA37/473270-2014-8) • Fertigstellungsanzeige vom 06.06.2016 (MA37/473270-2014) <p><u>Bauakt - Personenaufzug:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einreichplan Personenaufzug vom 22.01.2015 • Beschreibung der Aufzugsanlage vom 30.06.2015 (MA 37-A/91395-2016) • Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage vom 27.01.2016 (Personenaufzug) • Aufzug – Anzeige Errichtung vom 11.03.2016 (MA 37-A/91395-2016) <p><u>Bauakt - Autoaufzug:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Autoaufzug vom 11.02.2015 (MA 37-A/162889-2016) • Beschreibung der Anlage vom 21.11.2017 (MA 37-A/162889-2016) • Gutachten über die Abnahmeprüfung der Anlage vom 02.04.2019 (vertikale Hebeeinrichtung) • Aufzug – Anzeige Errichtung vom 11.04.2019 (MA 37-A/162889-2016) <ul style="list-style-type: none"> • 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>Baulich dürfte die Einheit Top 03 jedoch als Wohnung ausgeführt worden sein und ist diese zum Stichtag auch zu Wohnzwecken vermietet.</p>
--------------------------------------	---

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Kriterium	Erfüllungsgrad
Baulichkeiten/ Gebäude	<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 Personenaufzugsanlage 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 03³) 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>
Baulichkeiten/ Gebäude	<p><u>Ausstattung Gebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauweise: Massivbauweise; Außenwände Stahlbeton- und Fertigteilwänden; Niedrig-Energie-Haus-Standard • Fundamente: Stahlbetonfundamente • Fassade: Wärmedämmverbundsystem • Dach: wärme gedämmte Flachdachkonstruktion • Allgemeinflächen: geflieste Treppenhauseingänge; gemalte Wände und Decken; Beleuchtungskörper • Personenaufzug: Personenlift für 8 Personen mit Stationen vom UG bis 1. DG (Fa. Otis) • Fahrzeugaufzug für Erschließung der Garage im Untergeschoss • Hauseingangstüre: Eingangportal mit Glaseinlage und Oberlichte • Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster • Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores • Heizung: Gaszentralheizung im Kellergeschoss • Kühlung: teilweise Klimaanlage • Gegensprechanlage • Außenanlagen: befestigte Flächen, Beleuchtungskörper, Einfriedungen, etc. • Anschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal <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>

³ Baurechtlich besteht allerdings keine Wohnwidmung

Ausstattung und Erhaltungszustand Wohnungen	<p><u>Ausstattung Wohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren: einbruchshemmende Wohnungseingangstüren • Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster (Internorm); Hebe-Schiebetüren, Dachflächenfenster (Velux) • Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores • Böden: Parkett mit Sockelleisten; Feinsteinzeug-Fliesen • Wände: gemalt, gefliest • Innentüren: Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen • Sanitärbereiche: Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen (Fa. Laufen) und Betätigungsplatten (Fa. Geberit); Badewannen; Duschen mit Glasabtrennungen; Handwaschbecken, Armaturen (Fa. Grohe); Waschmaschinenanschlüsse • Küchen: Einbauküchen samt Geräten (Geschirrspüler, Mikrowellen, Kühlschränke, Kochfelder, Backrohr, etc.) • Terrassen/ Balkone: Terrasse-Betonplatten; Absturzsicherungen mittels Stabgeländern; Wasseranschlüsse; Stromanschlüsse, Beleuchtungskörper • Heizung: Fußbodenheizung • Kühlung: Klimaanlage im DG • Rauchmelder an den Decken • Gegensprechanlage mit elekt. Türöffner <p>insgesamt durchschnittliche Ausstattung der Wohnungen</p>
Ausstattung und Erhaltungszustand Wohnungen	<p><u>Erhaltungszustand Wohnungen:</u> insgesamt durchschnittlicher Erhaltungszustand der Wohnungen; zum Stichtag Wasserschäden in den Einheiten Top 16 und Top 17</p>
Ausstattung und Erhaltungszustand Geschäft/ Büro	<p><u>Ausstattung Büro/ Geschäft:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren: Eingangstüren mit Glaseinlagen; einbruchshemmende Eingangstüren; elektrisch betriebene Schiebetüren • Fenster und Fenstertüren: Kunststoffisoliertglasfenster; Hebe-Schiebetüren • Beschattung: elektrisch bedienbare Raffstores • Böden: Feinsteinzeug (Marmoroptik); Fliesen, Parkett • Wände: Feinsteinzeug (Marmoroptik); gemalt • Innentüren: Glasabtrennungen; Glastüren; Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen • Einbauküchen: Küchen samt Geräten (Geschirrspüler Fa. Bosch, Mikrowelle Fa. Bosch, Kühlschrank, Kochfeld Fa. Bosch, Weinkühlschrank Fa. Liebherr) • Sanitärbereiche: Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen (Fa. Laufen) und Betätigungsplatten (Fa. Geberit); Pissoirs (Fa. Laufen); Handwaschbecken, Armaturen (Fa. Grohe) • Terrassen/ Balkone: Terrassenverfliesung mit Feinsteinzeug; Absturzsicherungen mittels Stabgeländern; Wasseranschluss; Beleuchtungskörper • Heizung: Fußbodenheizung • Kühlung: Klimaanlage • Rauchmelder an den Decken • Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner

Kriterium	Erfüllungsgrad										
Ausstattung und Erhaltungszustand Geschäft/ Büro	<p>insgesamt durchschnittliche bis gute Ausstattung der Büro- und Geschäftsflächen</p> <p><u>Erhaltungszustand Büro/ Geschäft:</u></p> <p>insgesamt durchschnittlicher bis guter Erhaltungszustand der Büro- und Geschäftsflächen</p>										
Flächen und Konfiguration der Einheiten	<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 (leicht überdurchschnittliche Größe); marktübliche, typische Neubau-Grundrisse</p>										
Flächen und Konfiguration der Einheiten	<u>Nutzflächen/ Flächen:</u>										
	Gewichtung 100% 50% 30% 10%										
	Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Nutzfläche in m ²	Loggia in m ²	Balkon/ Terrasse in m ²	Garten in m ²	gewichtete Fläche in m ²	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	-	-	-	-	-	-	-		
Summe				1.584,15	39,08	222,72	35,45	1.674,05			

Kriterium	Erfüllungsgrad											
Bestandsituation	Bestandsituation:											
	Geschoss	Top	Nutzung	Nutzfläche in m²	gewichtete Fläche in m²	Nettomietzins in € p.m.	Nettomietzins in €/m² NF p.m.	Nettomietzins in €/m² gew. Fl. p.m.	Bestandstruktur	Mietende	Wertsicherung	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	-	-	-	
Summe			1.584,15	1.674,05	13.043,77	8,23	7,79					
	<i>Anmerkung: Pauschalmietzins bei Top 04 und Top 06</i>											
	1 bestandfreies Geschäftslokal (Top 01)											
	1 bestandfreies Büro (Top 02)											
	13 befristet vermietete Wohnungen (Top 03 ⁴ , 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											
	ortsübliche Mietvertragsgestaltung für Neubauwohnungen; vermieteten Einheiten sind unter Berücksichtigung der Lage im 22. Bezirk marktüblich vermietet											
	Für die Einheit Top 17 (aufgrund der ggst. Größenstruktur der Einheit) sowie die Büro- und Geschäftsflächen ist von einem verlängerten Neuvermietungszeitraum auszugehen.											
	<u>Mietzins/Anwendungsbereich</u> freie Mietzinsbildung; Teilanwendungsbereich des MRG											
Betriebskosten	Die Betriebskosten befinden sich zum Stichtag laut Zinsliste insgesamt innerhalb der marktüblichen Bandbreite (Nettobetriebskosten rd. € 1,90 je m ² Nutzfläche p.m.).											

⁴ 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

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:

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

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

- V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

3.3. Sachwertverfahren

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

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

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:

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

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"> • 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 • Baulichkeiten: 2016 fertiggestelltes Wohn- und Geschäftsgebäude bestehend aus insgesamt 1 Geschäftslokal, 1 Büro, 15 Wohnungen (nach Konsensberichtigung der Einheit Top 03) und 11 Garagenstellplätzen • 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 • Grundstück mit gutem Längen-Breiten-Verhältnis • zeitgemäßer Grundriss des Gebäudes • insgesamt rd. 1.584m² Nutzfläche zzgl. Freiflächen; Durchschnittsgröße Wohnungen rd. 70m² Nutzfläche; Durchschnittsgröße Geschäft/ Büro rd. 268m² Nutzfläche • größtenteils marktgängige Größen der Wohnungen und gewerblichen Einheiten • Bestandeinheiten gut vermietet (attraktive Mikrolage vor allem wegen UNO-City); marktübliche Vermietung der Einheiten • rd. 50% der Bestandflächen zum Bewertungsstichtag befristet vermietet; rd. 50% zum Bewertungsstichtag bestandfrei • verlängerter Vermietungszeitraum der Einheit Top 17 (aufgrund der ggst. Größenstruktur der Einheit) sowie der Büro- und Geschäftsflächen • in ggst. Lage in den letzten Jahren rege Bauträgertätigkeiten (u.a. Danubeflats) • 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

4.2. Wertansätze – Ertragswertverfahren & Sachwertverfahren

Grundkostenanteil	<p>Aus Sicht des SV sind zum Bewertungsstichtag je nach Geschosslagen und Nutzungen folgende Grundkostenanteile angemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • EG (Geschäft): € 1.600,- je m² gewichtete Fläche • 1. OG (Büro): € 1.700,- je m² gewichtete Fläche • 2. OG (Wohnen): € 1.800,- je m² gewichtete Fläche • 3. OG (Wohnen): € 1.900,- je m² gewichtete Fläche • 4. OG (Wohnen): € 2.000,- je m² gewichtete Fläche • 1. DG (Wohnen): € 2.500,- je m² gewichtete Fläche • 1.DG/ 2. DG (Wohnen): € 2.700,- je m² gewichtete Fläche <p>In Summe ergibt sich im ggst. Fall ein für die ggst. Lage angemessener Ø Grundkostenanteil in Höhe von € 2.090,- je m² Nutzfläche über Niveau.</p>																																																																																																																																																																																
nachhaltige Nettomieten	<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"> • Top 01 (Geschäft): € 15,00 je m² gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust • Top 02 (Büro): € 15,00 je m² gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust • Top 14 (Wohnen): € 16,00 je m² gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust • Top 17 (Wohnen): € 15,00 je m² gewichtete Fläche p.m. exkl. Ust (überdurchschnittliche Größe der Einheit) • Garagenstellplätze: € 125,- je Stellplatz p.m. exkl. Ust <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 m²</th> <th>Nettomietzins in €/m² WNF p.m.</th> <th>Nettomietzins in €/m² gew. Fl. p.m.</th> <th>Bemerkung</th> <th>Korrektur Erstbezugszustand</th> <th>korr. Nettomietzins in €/m² WNF p.m.</th> <th>korr. Nettomietzins in €/m² 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">Mittelwert gesamt</td> <td>21,33</td> <td>18,81</td> <td></td> <td></td> <td>17,07</td> <td>15,04</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Median gesamt</td> <td>21,03</td> <td>18,95</td> <td></td> <td></td> <td>16,82</td> <td>15,16</td> </tr> <tr> <td colspan="5">ggst. Liegenschaft - Wohnungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16,36</td> <td>15,33</td> </tr> </tbody> </table>	Adresse	Typ	Datum	Geschoss	WNF in m ²	Nettomietzins in €/m ² WNF p.m.	Nettomietzins in €/m ² gew. Fl. p.m.	Bemerkung	Korrektur Erstbezugszustand	korr. Nettomietzins in €/m ² WNF p.m.	korr. Nettomietzins in €/m ² 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	Mittelwert gesamt					21,33	18,81			17,07	15,04	Median gesamt					21,03	18,95			16,82	15,16	ggst. Liegenschaft - Wohnungen									16,36	15,33
Adresse	Typ	Datum	Geschoss	WNF in m ²	Nettomietzins in €/m ² WNF p.m.	Nettomietzins in €/m ² gew. Fl. p.m.	Bemerkung	Korrektur Erstbezugszustand	korr. Nettomietzins in €/m ² WNF p.m.	korr. Nettomietzins in €/m ² 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																																																																																																																																																																							
Mittelwert gesamt					21,33	18,81			17,07	15,04																																																																																																																																																																							
Median gesamt					21,03	18,95			16,82	15,16																																																																																																																																																																							
ggst. Liegenschaft - Wohnungen									16,36	15,33																																																																																																																																																																							

nachhaltige Nettomieten	Vergleichsmieten Gewerbe:								
	Adresse	Typ	Nutzung	Datum	Geschoss	NF in m²	Nettomietzins in € p.m.	Nettomietzins in €/m² NF p.m.	Bemerkung
	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
	Mittelwert gesamt								15,75
Median gesamt								15,00	
ggst. Liegenschaft - Gewerbe								15,54	
Marktberichte Büros:									
Region		Nutzung	Quelle		Miete in €/m² p.m. netto				
Wien, Donau City		Büro	EHL Büromarktbericht Herbst 2025		14,00 bis 35,00				
Wien, Donaacity		Büro	Otto Büro-Marktpupdate Q3 2025		13,50 bis 24,00				
Bewirtschaftungskosten	Ansatz nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:								
	<ul style="list-style-type: none"> • Instandhaltung: € 18,- je m² gewichtete Fläche p.a. • Mietausfallswagnis: gewerblich genutzte Einheiten und Garagenstellplätze 6% vom Jahresrohertrag; Wohneinheiten 5% vom Jahresrohertrag <p>In Summe ergeben sich im ggst. Fall angemessene Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 15% des Jahresrohertrages.</p>								
Kapitalisierungszinssatz (LBG)	Der Kapitalisierungszinssatz ⁵ 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								

⁵ entspricht dem Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM

**Kapitalisierungs-
zinssatz (LBG)**

folgende der Ertragswertmethode innewohnende Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenchaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet sich auch aus dieser retrograd ab.

Ansatz Kapitalisierungszinssätze:

- gewerblich genutzte Einheiten Top 01 und Top 02: 3,75%
- Wohneinheiten: je nach Bestandstruktur (over-/ underrented) 2,00% bis 4,25%
- Garagenstellplätze: 4,00%

In Summe ergibt sich im ggst. Fall eine zum Stichtag marktübliche Bruttoanfangsrendite in Höhe von 4,55% bezogen auf den Ertragswert.

Empfehlungen Kapitalisierungszinssätze Hauptverband 2025:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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 %
Industrielliegenschaft	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 %			

Neuherstellungskosten

Der Neubauwert inklusive USt. je m² 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.“.

Ansatz Neuherstellungskosten:

- gewerblich genutzte Einheiten: € 2.500,- je m² gewichtete Fläche (exkl. Ust)
- Wohneinheiten: € 3.600,- je m² gewichtete Fläche (inkl. Ust)
- Garagenstellplätze: € 30.000,- je Stellplatz (inkl. Ust)

In Summe ergeben sich im ggst. Fall Neuherstellungskosten in Höhe von rd. € 3.800,- je m² Nutzfläche über Niveau (inkl. Ust).

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), Foliendichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metaldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechschönbänke	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, Kombibesläge, 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 24

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 m² 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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.3. Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren						
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m ²	Grundkostenanteil in €/m ² 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
Bodenwert				1.674,05	1.978	3.311.102

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m ²	Nettomiete in €/m ² 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
Gesamt				1.674,05	16,04	26.853

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
Gesamt				322.241	-49.886	272.355

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
Gesamt					-121.111	151.244

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
Gesamt						3.766.319

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
Gesamt				3.766.319	3.311.102	7.077.421

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Übersicht Ertragswert:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Ertragswert in €/m ² Nutzfläche	Ertragswert in €/m ² 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%
Gesamt				4.468	4.228	4,55%

4.4. Sachwertverfahren - Plausibilisierung

Sachwertverfahren						
Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m ²	Grundkostenanteil in €/m ² 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
Bodenwert				1.674,05	1.978	3.311.102

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	gewichtete Fläche in m ²	HSTK in €/m ²	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
Herstellungswert				1.674,05		5.744.878

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter 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
Gesamt						-646.299

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
Gesamt				3.311.102	5.098.579	8.409.682

Übersicht Sachwert:

Geschoss	Top	Nutzung	Ausrichtung	Sachwert in €	Sachwert in €/m ² Nutzfläche	Sachwert in €/m ² 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	-	-
Gesamt				8.409.682	5.309	5.024

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>
 Gesendet: Donnerstag, 29. Jänner 2026 09:32
 An: Markus Fragner <mf@strafella.at>
 Betreff: AW: Urkunde Kaisermühlen

Sehr geehrter Herr Fragner,

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-Scharf-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.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.6. Marktanpassung

Vergleichstransaktionen – Neubau-Wohnhausanlagen:

Nr.	Adresse	Typ	Art	TZ/ Jahr	Datum	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/ Verkehrswert in €	Preis in €/m ² 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 bestandfrei; 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
Mittelwert vergleichsobjekte								3.756	4,60%	größtenteils schlechtere Mikrolagen als ggst. Objekt
Median vergleichsobjekte								3.827	4,52%	
ggst. Liegenschaft					Dez.25	1.584	7.042.034	4.445	4,58%	Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr 2016; gute Mikrolage

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%

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 Euro-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

päische 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 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
Summe	68.836,13	82.603,36

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.

5. VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der Liegenschaft nach Sanierung der Wasserschäden

Ertragswert der Liegenschaft in €	7 077 421
<i>Sachwert der Liegenschaft in € (Plausibilisierung - kein Ansatz)</i>	<i>8 409 682</i>
Zwischenwert der Liegenschaft in €	7 077 421
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung in € (baubehördliche Konsensabweichung Top 3) -0,50%	-35 387
Verkehrswert nach Sanierung der Wasserschäden in €	7 042 034
Verkehrswert nach Sanierung der Wasserschäden in € - gerundet	7 040 000
Verkehrswert in €/m ² Nutzfläche	4 445
Verkehrswert in €/m ² gewichtete Fläche	4 207
Bruttoanfangsrendite bei Vollvermietung in %	4,58%

Der **Verkehrswert⁶** 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).

⁶ 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.

5.2. Verkehrswert der Liegenschaft vor Sanierung der Wasserschäden

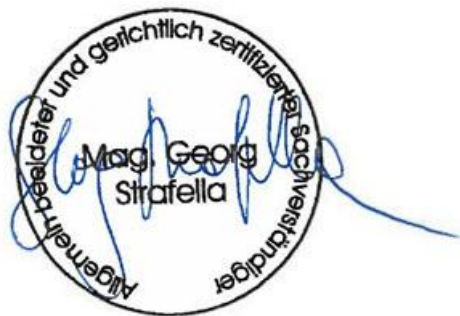
Ertragswert der Liegenschaft in €	7 077 421
Sachwert der Liegenschaft in € (Plausibilisierung - kein Ansatz)	8 409 682
Zwischenwert der Liegenschaft in €	7 077 421
Rechte und Lasten in €	0
Marktanpassung in € (baubehördliche Konsensabweichung Top 3) -0,50%	-35 387
Marktanpassung in € (Sanierungskosten der Wasserschäden/inkl. Folgeschäden) -1,25%	-88 468
Verkehrswert vor Sanierung der Wasserschäden in €	6 953 567
Verkehrswert vor Sanierung der Wasserschäden in € - gerundet	6 950 000
Verkehrswert in €/m ² Nutzfläche	4 389
Verkehrswert in €/m ² gewichtete Fläche	4 154

Der **Verkehrswert⁷** 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).

Wien, am 31.01.2026

gez.



Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

⁷ 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 beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. 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 *****

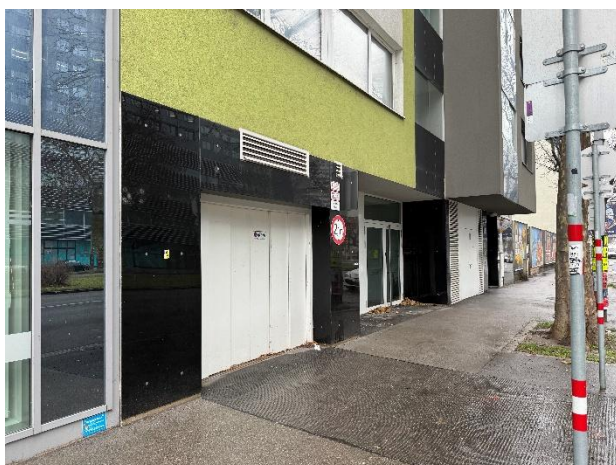
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.11.2025 11:04:23

6.2. Fotos vom 19.12.2025

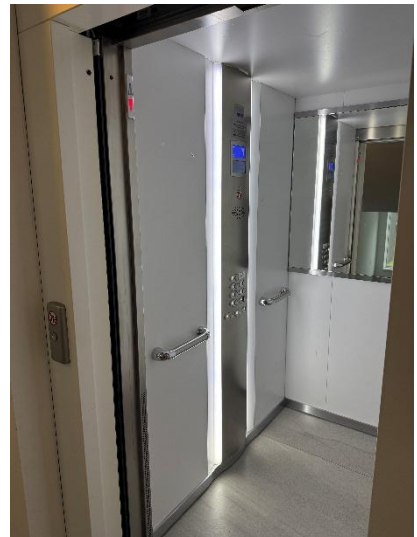
Straßenansicht:



Mag. Georg Strafella

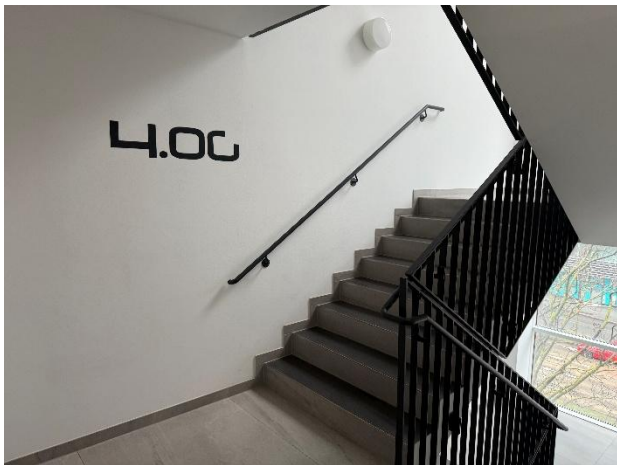
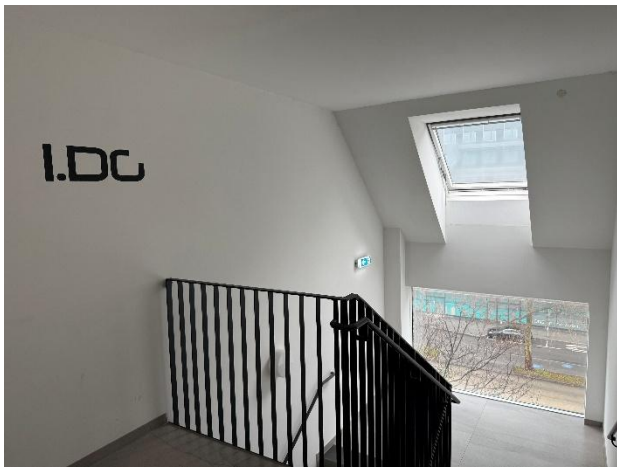
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

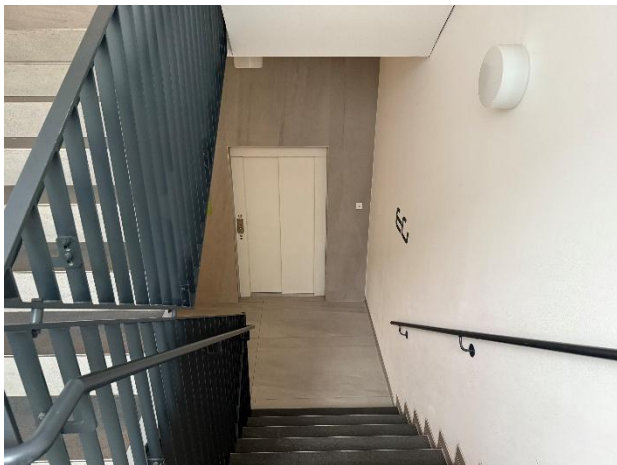
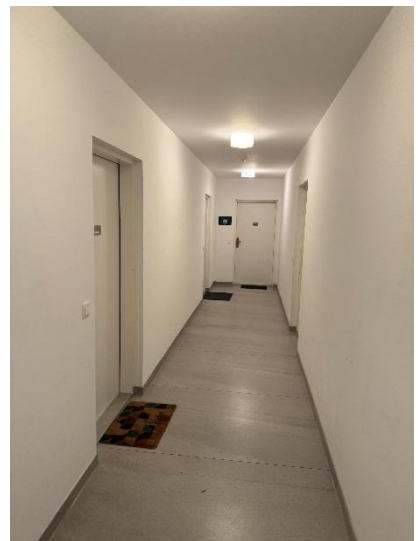
Allgemeinflächen:



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Top 01 (Geschäft EG):

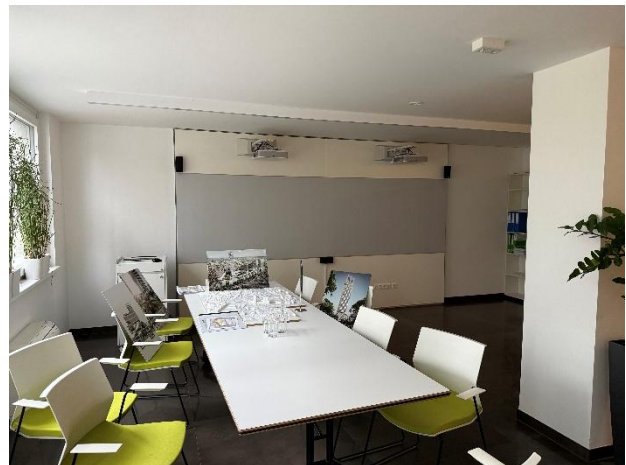




Top 02 (Büro 1. OG):

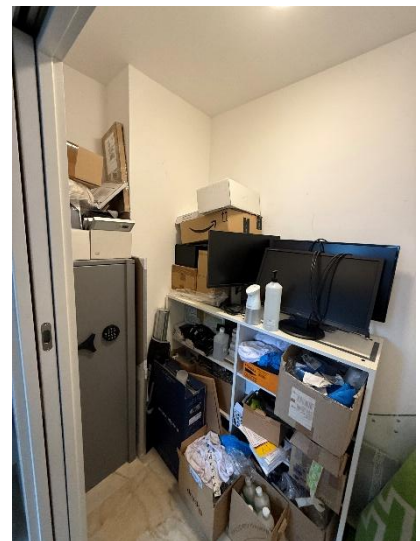






Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

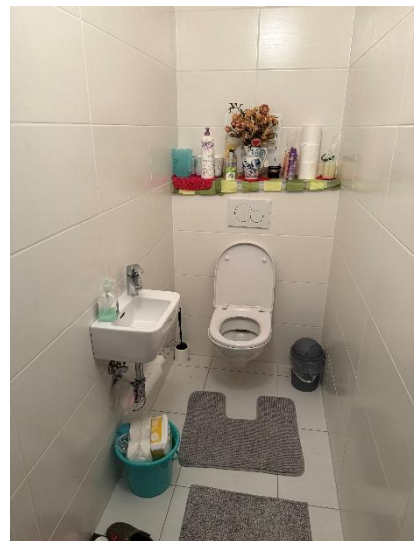


Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Top 14 (Wohnung 4. OG):





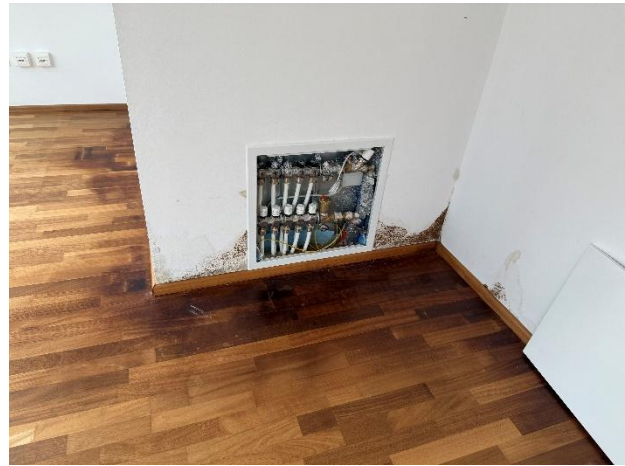
Top 17 (Wohnung 1./ 2. DG):



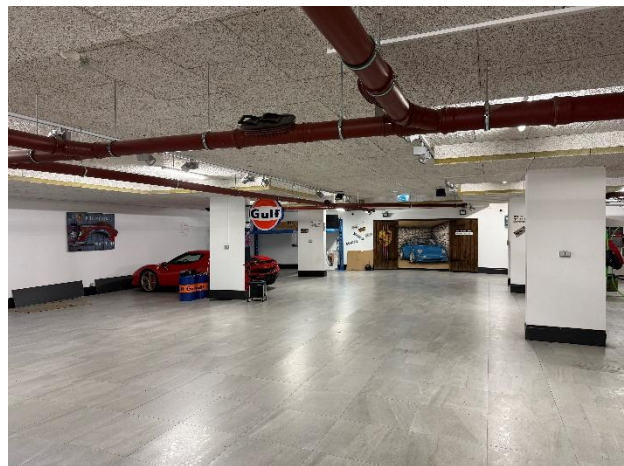
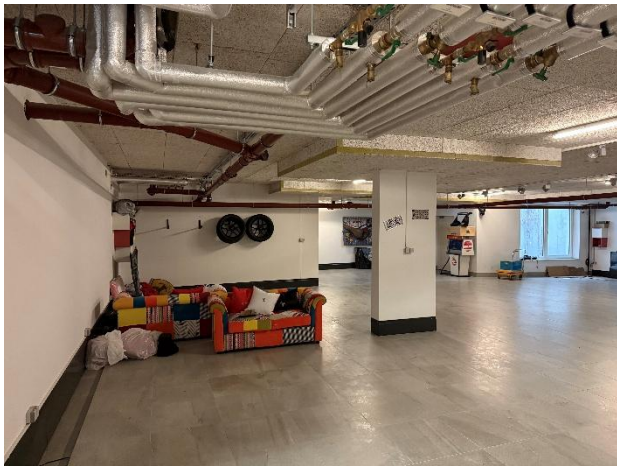
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Tiefgarage:





Innenhof:

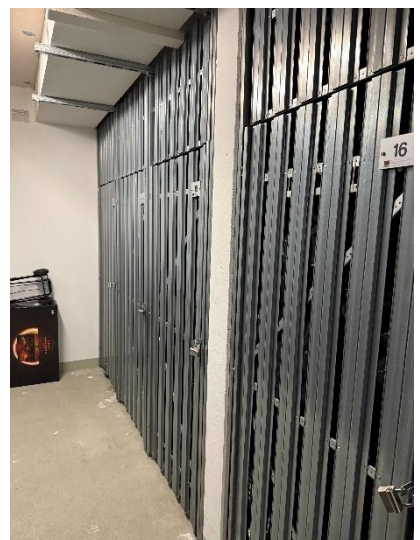




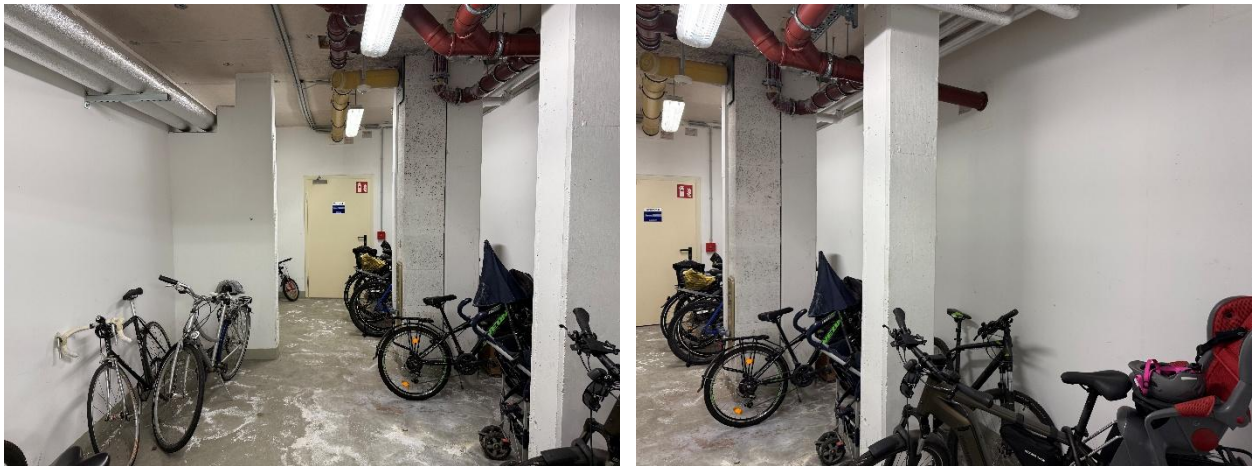
Müllraum:



Einlagerungsräume:



Kinderwagen- und Fahrradabstellraum:



Technikflächen:



Mag. Georg Strafella

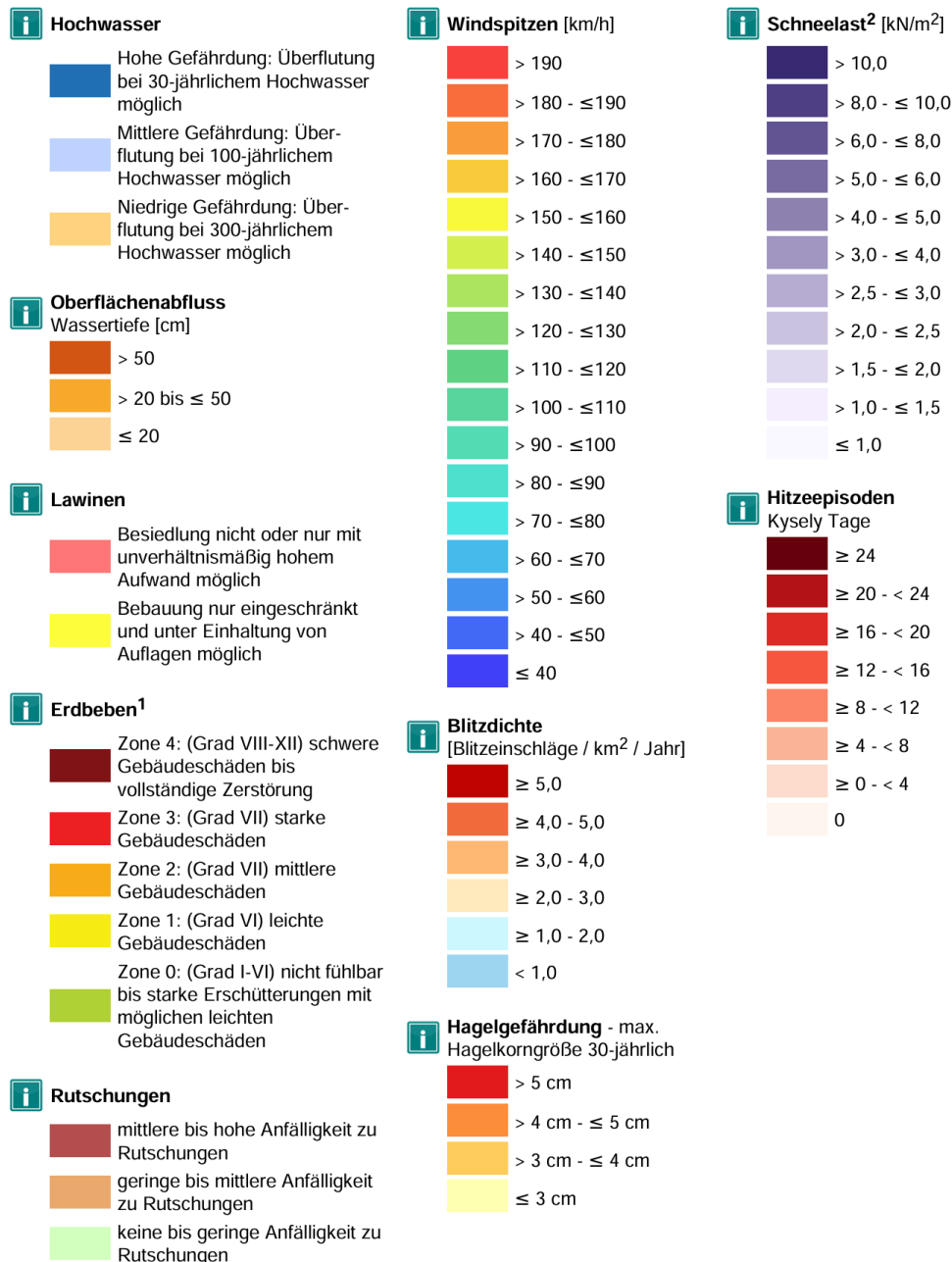
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

unmittelbare Umgebung:



6.3. HORA-Pass vom 16.12.2025, Legende

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1



² ... 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:

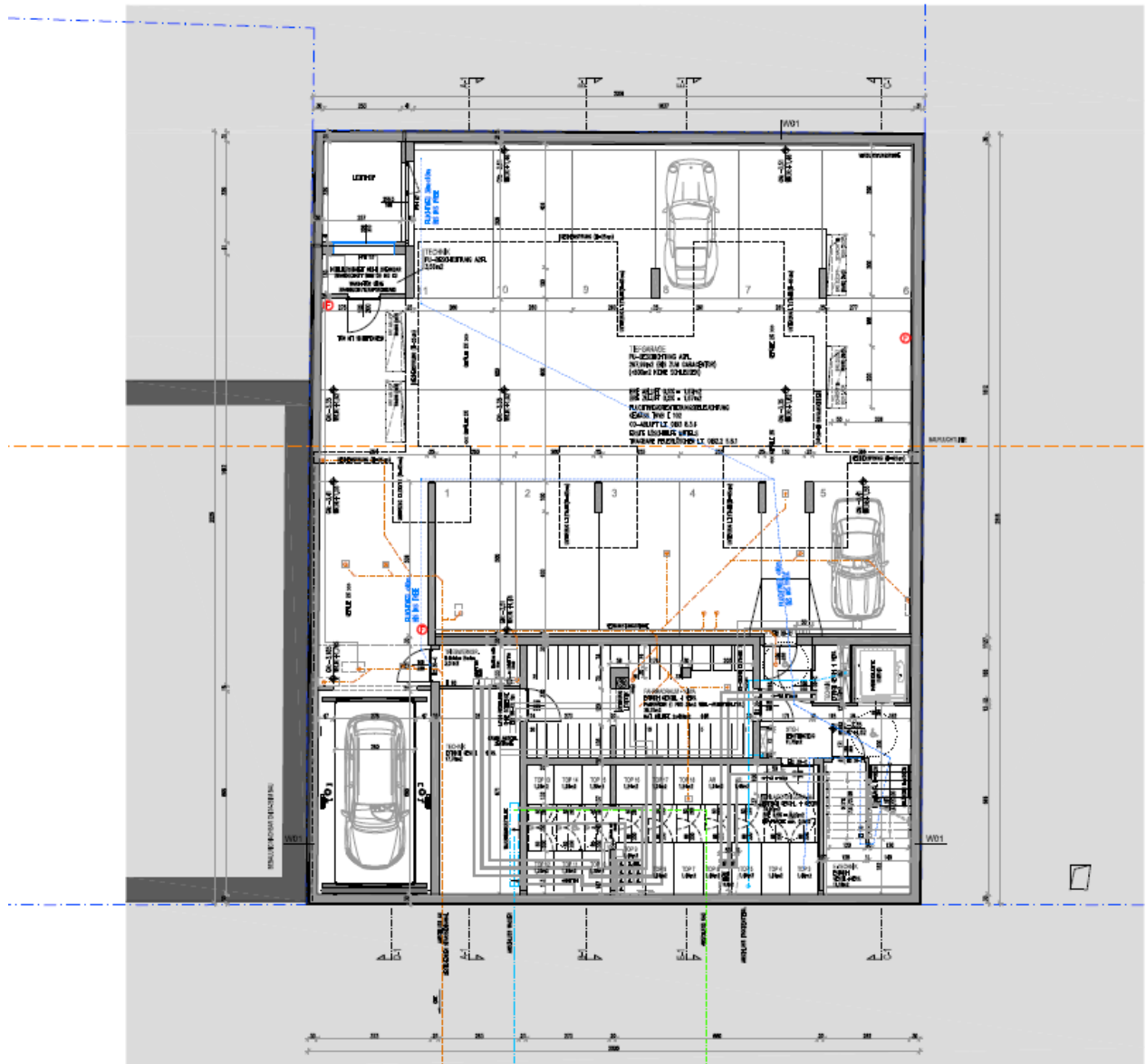
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

6.4. Bestandsplan aus 2016

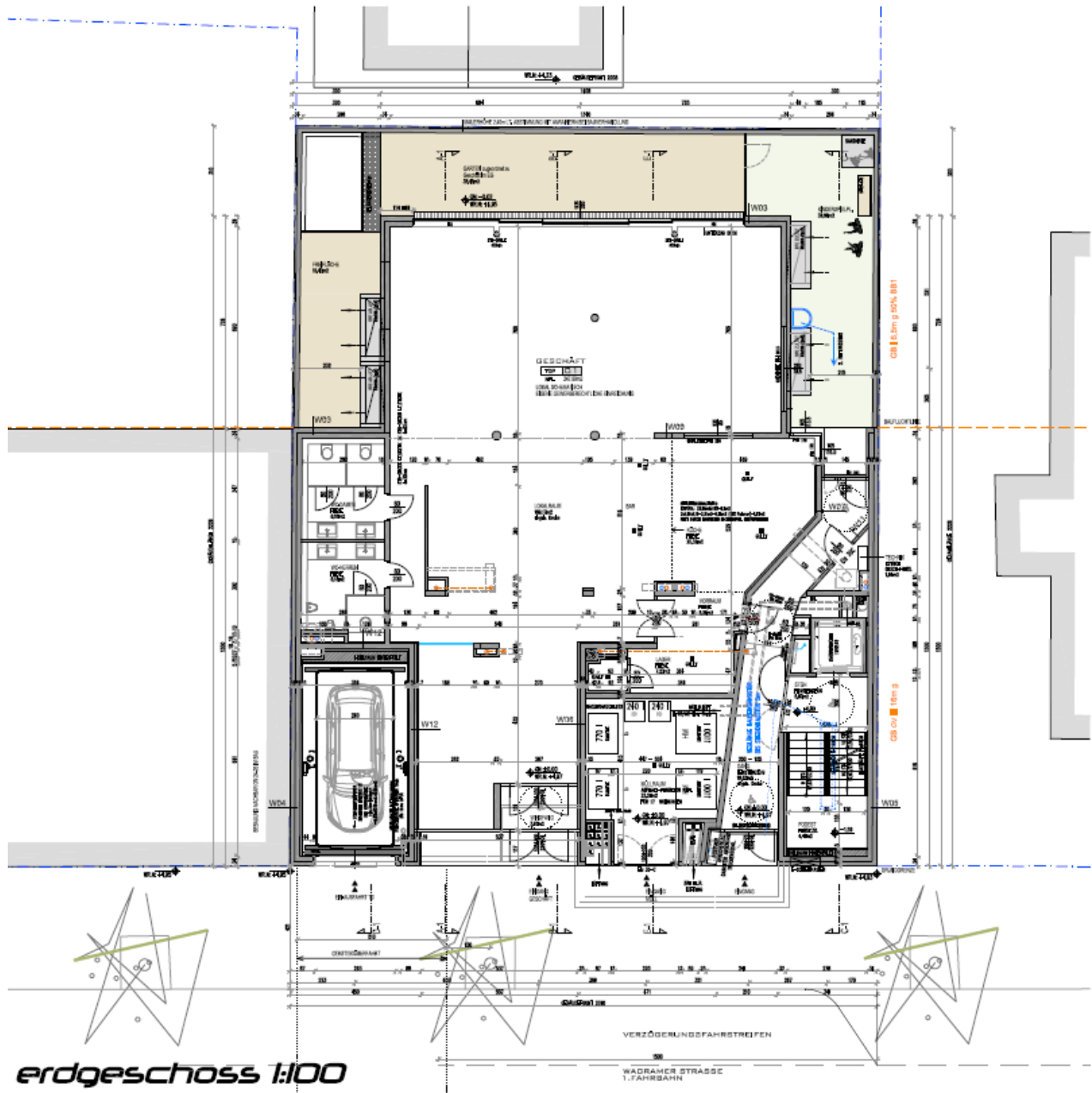
BESTANDSPLAN			
KG 01669 KAISERMÜHLEN		PROJEKT: NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE WAGRAMERSTRASSE 22 1220 WIEN	
GRDST.NR. 2483 / 6	EZ 241		
		PLANVERFASSER:  TM Architektur ZT GmbH Stollgasse 5/12 1070 Wien T: 01 / 522 52 17	
		GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 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		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	

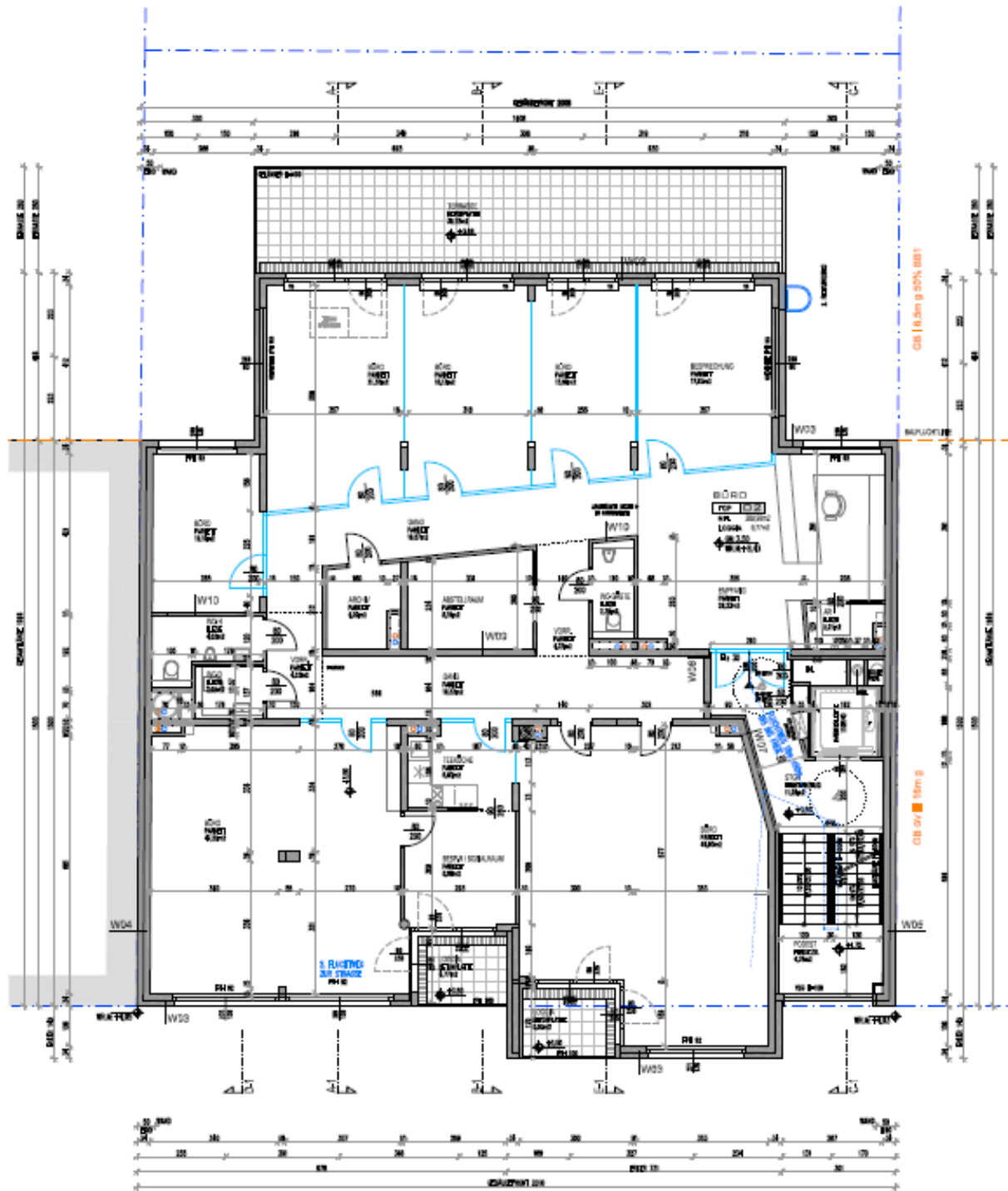
Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

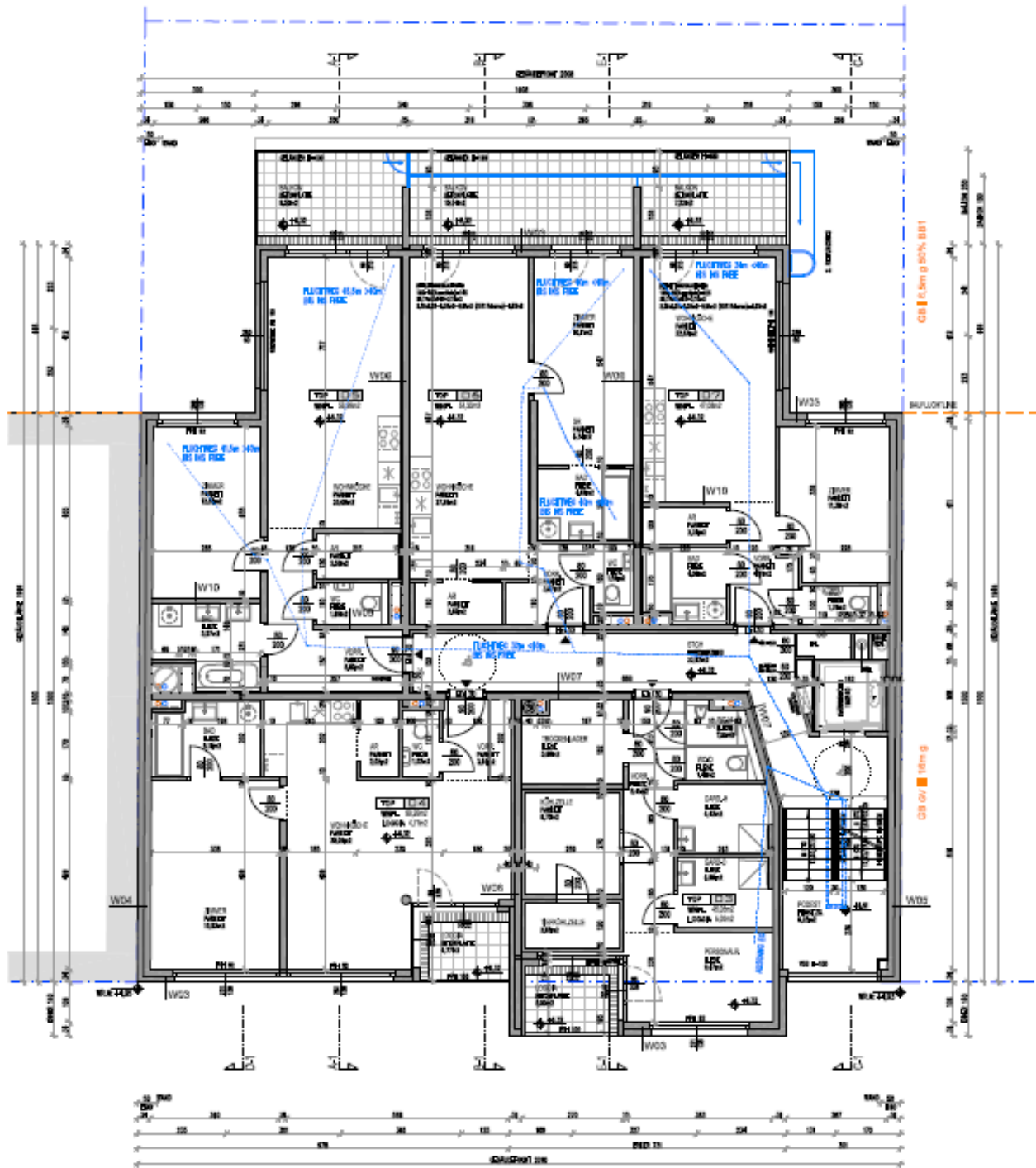


untergeschoss 1:100

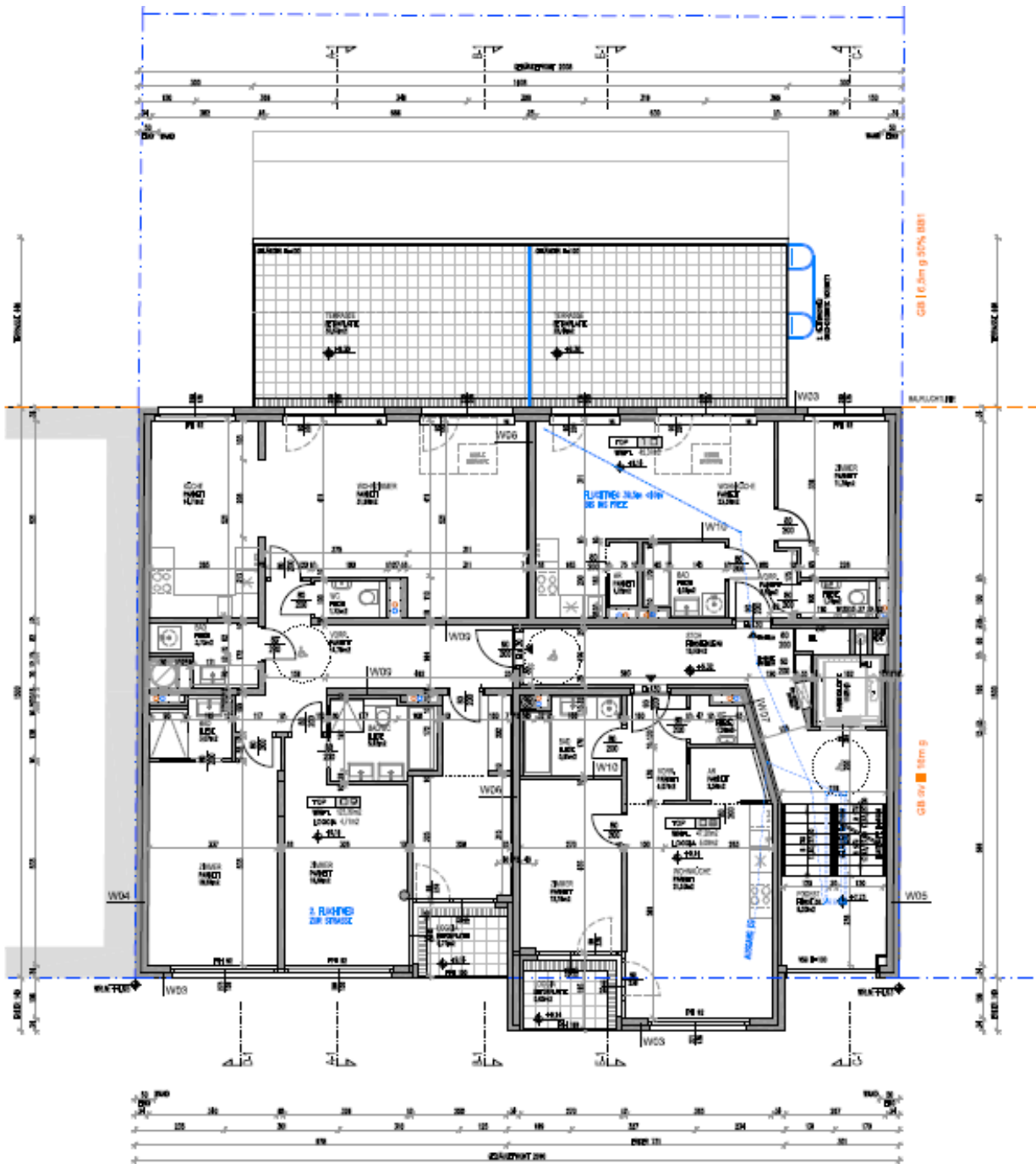




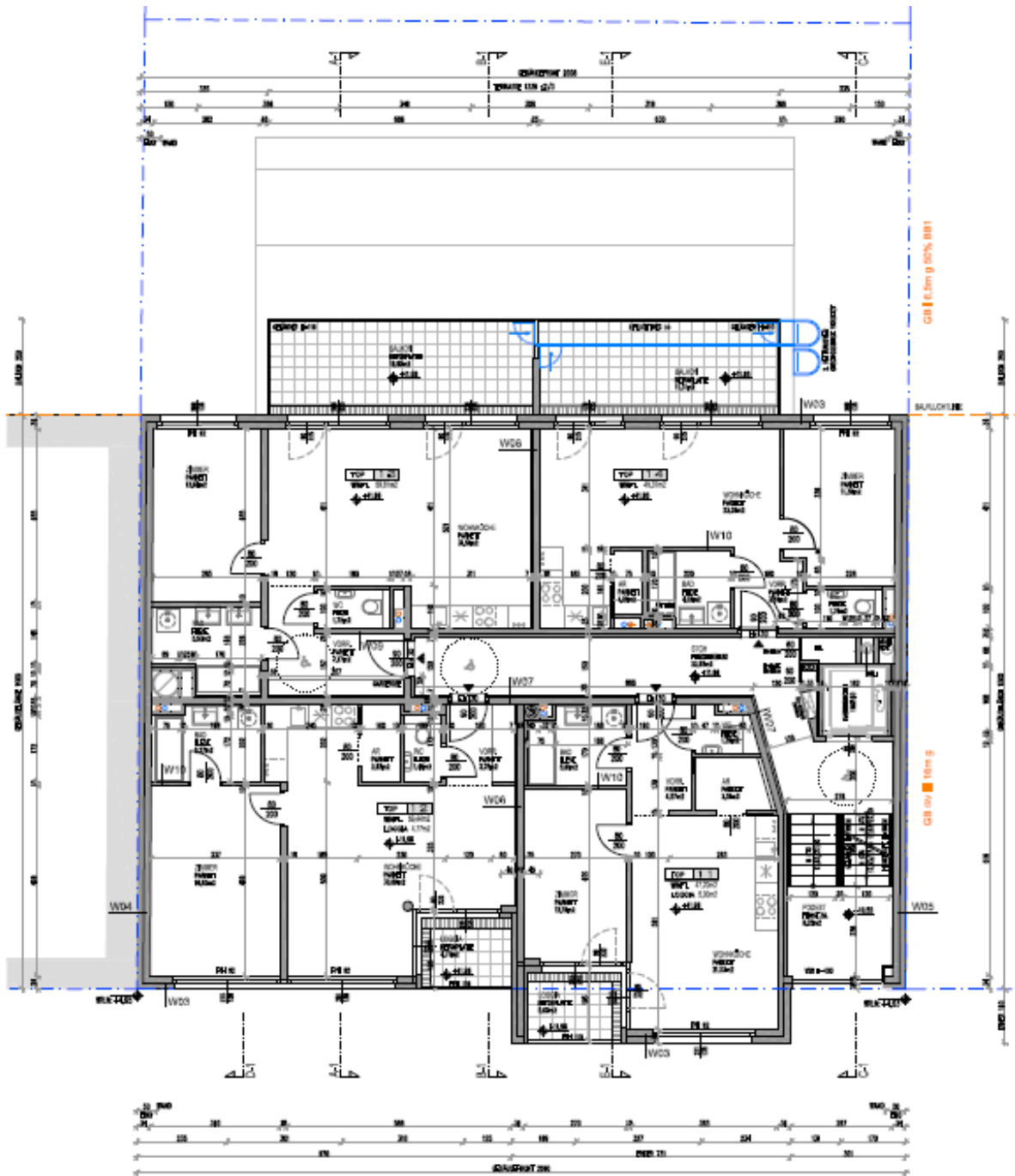
I. obergeschoss 1:100





2. obergeschoss 1:100



3. obergeschoss 1:100

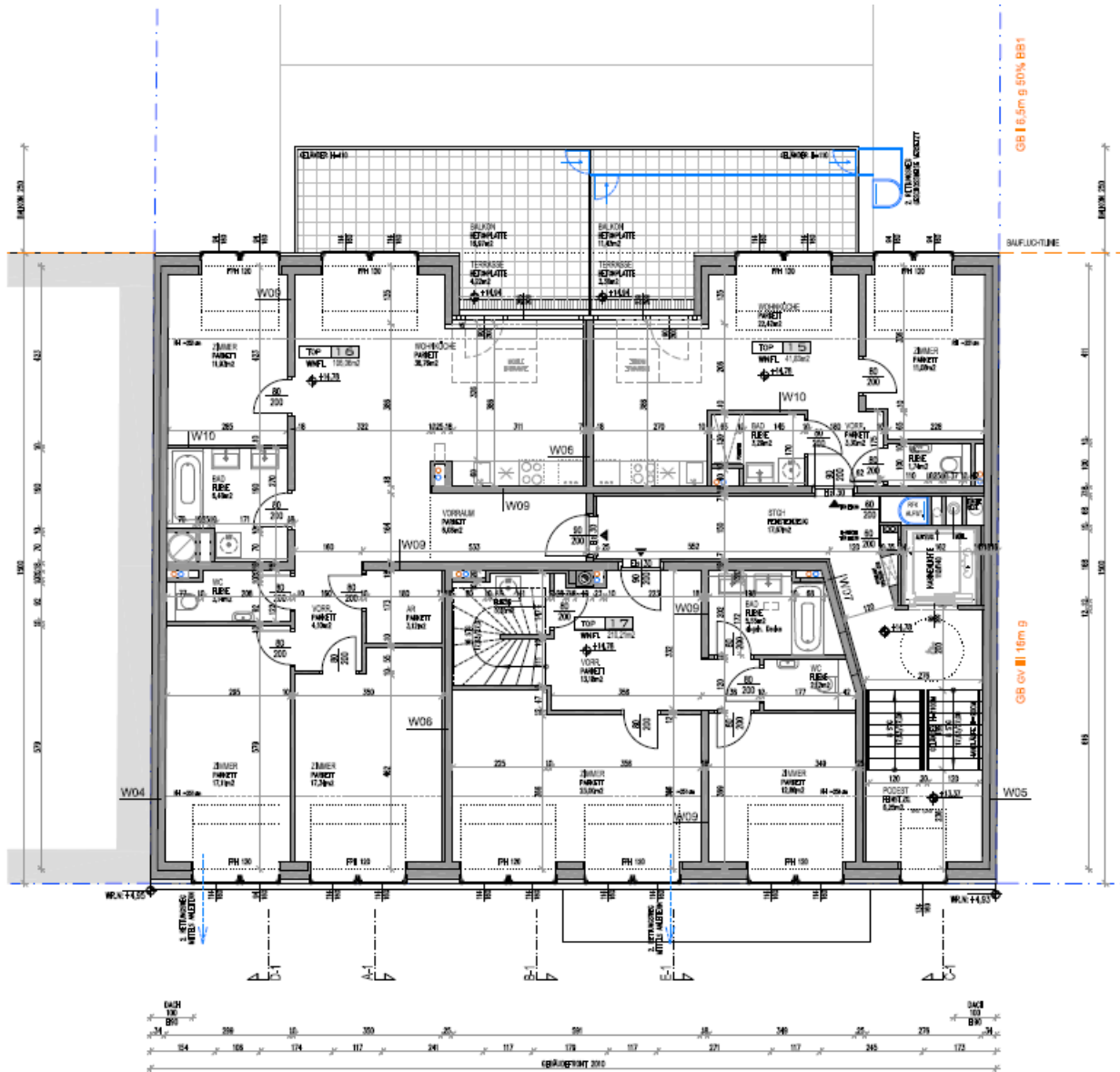


4. obergeschoss 1:100

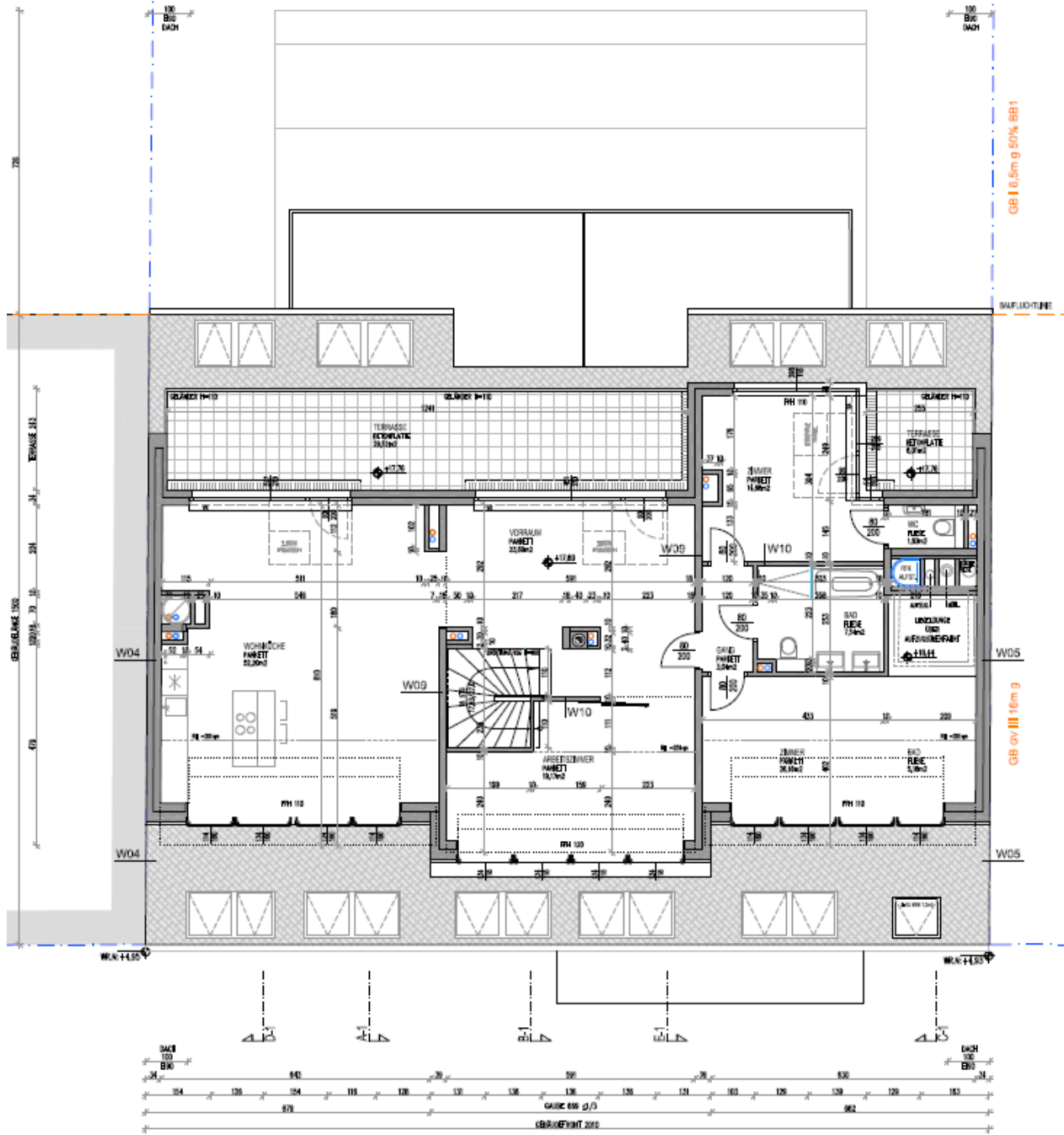
<h1>BESTANDSPLAN</h1>			
KG 01669 KAISERMÜHLEN		PROJEKT: NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE WAGRAMERSTRASSE 22 1220 WIEN	
GRDST.NR. 2483 / 6	EZ 241		
		PLANVERFASSER:  TM Architektur ZT GmbH Stollgasse 5/12 1070 Wien T: 01 / 522 52 17	
		GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: HARING & HART Betriebs- & Liegenschafts GmbH Doningasse 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

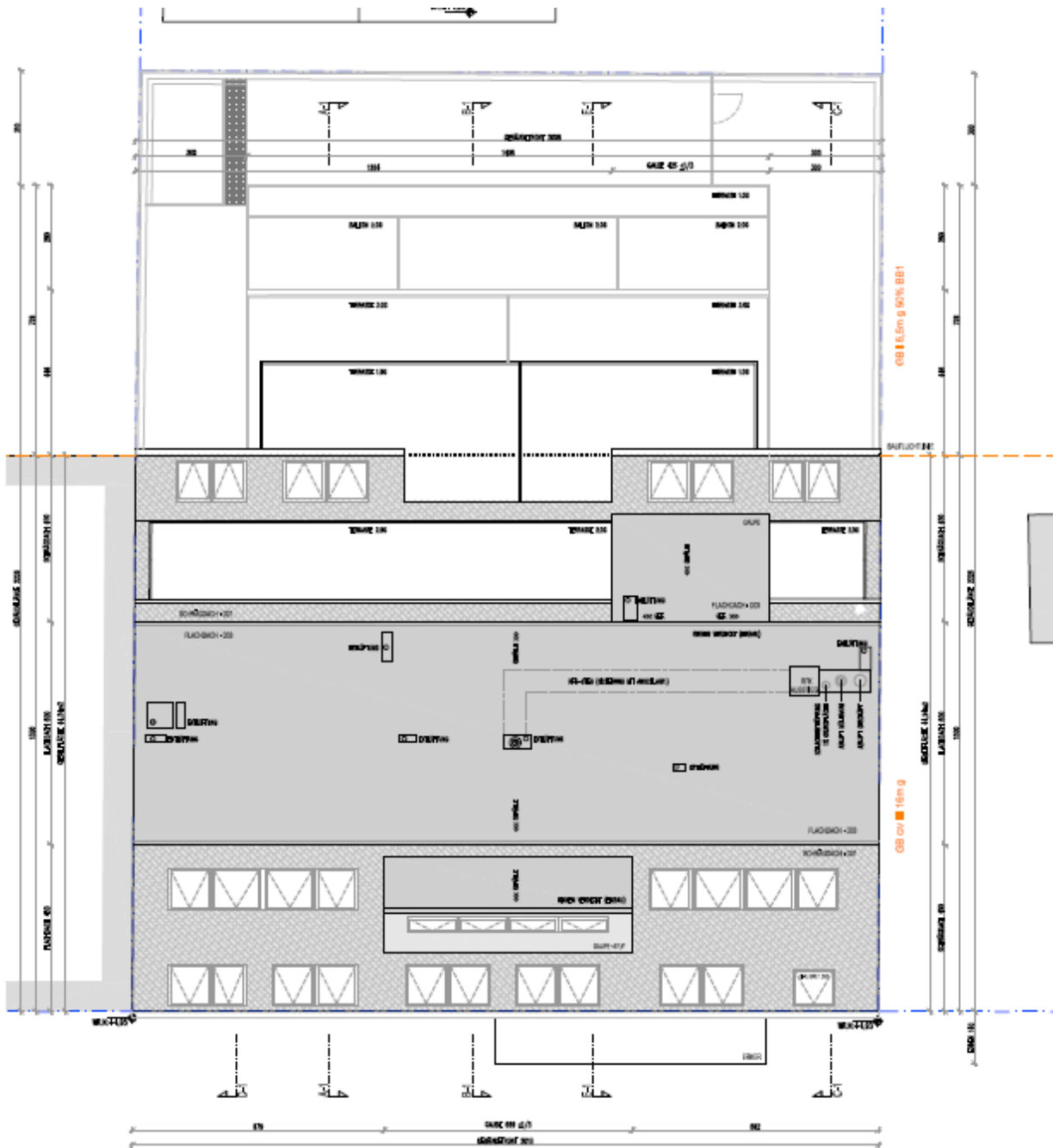
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





I. Dachgeschoss 1:100



2. dachgeschoss 1:100

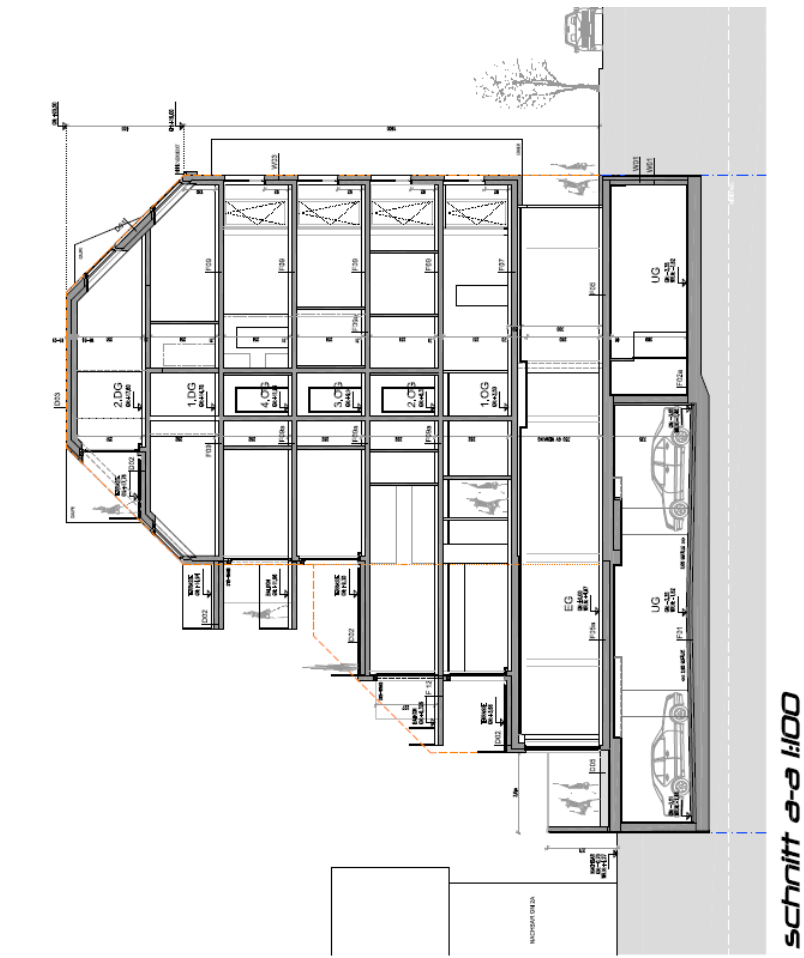


dachdraufsicht 1:100

<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

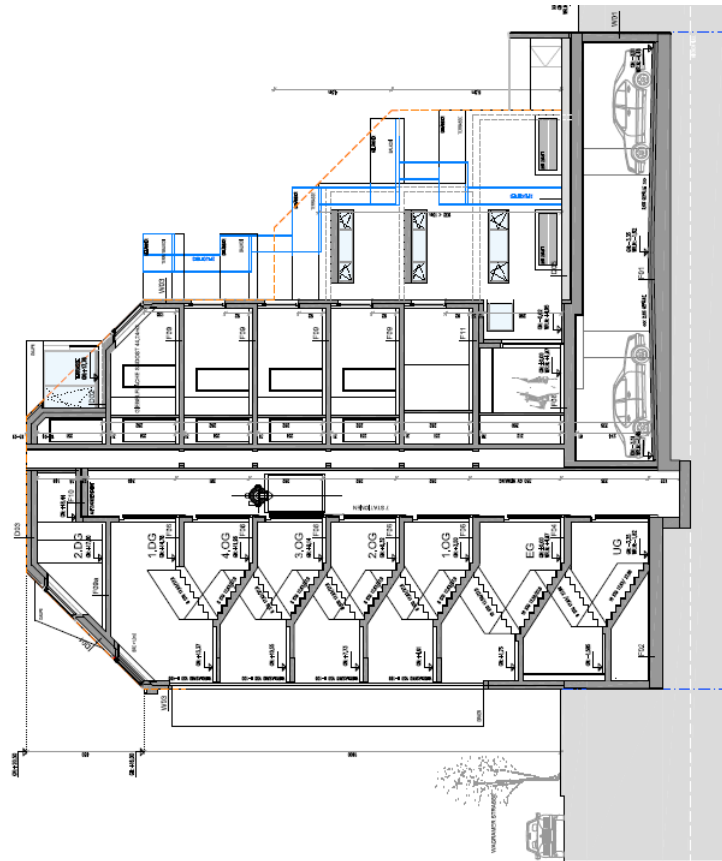
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



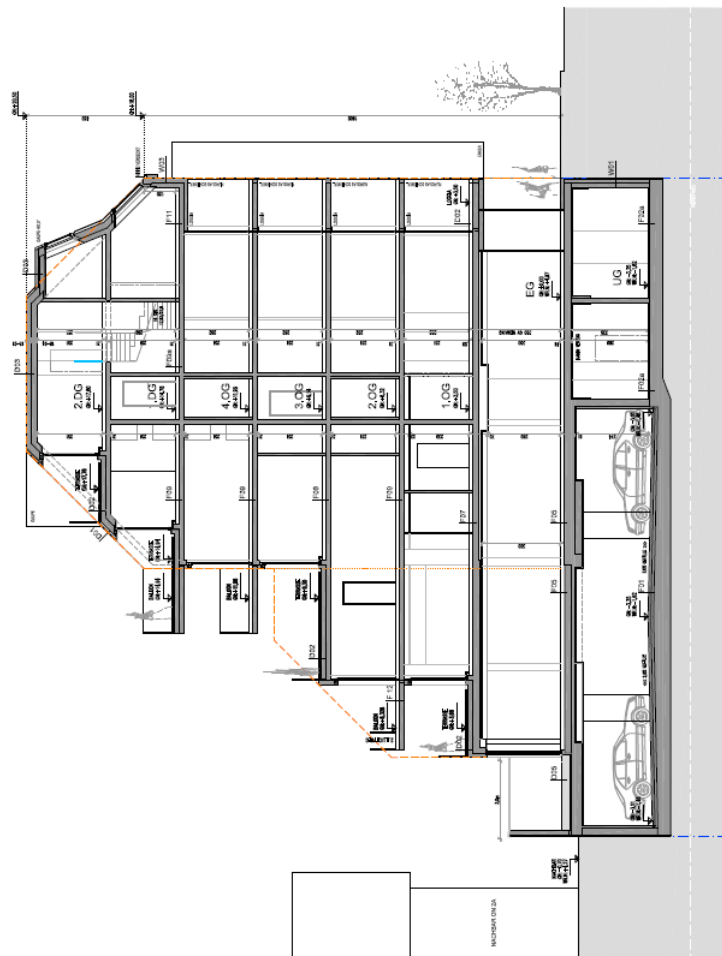
schnitt a-a 1:100



ansicht Innenhof 1:100



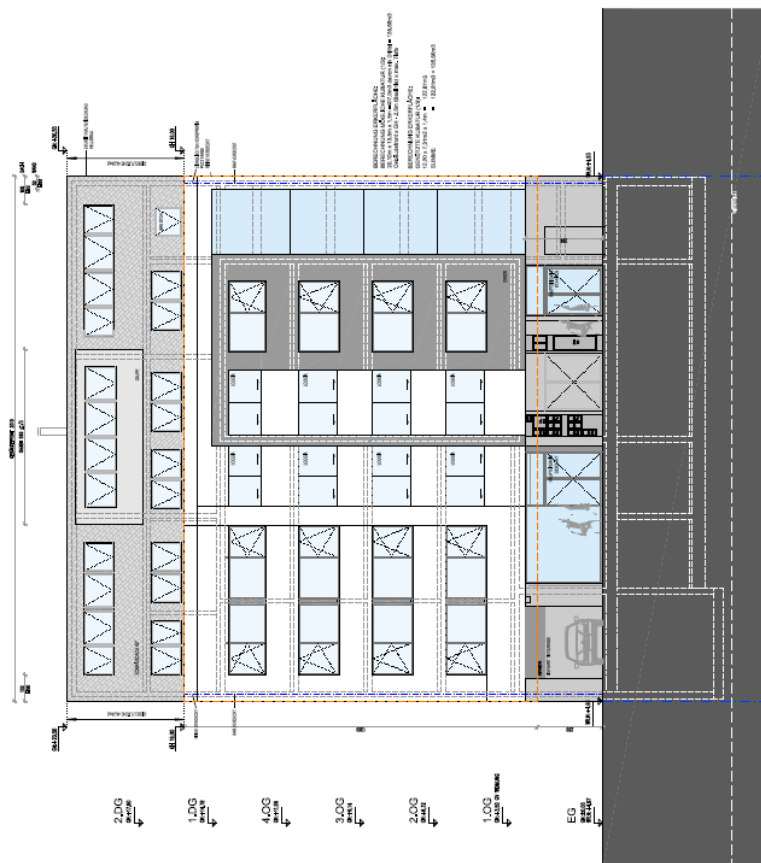
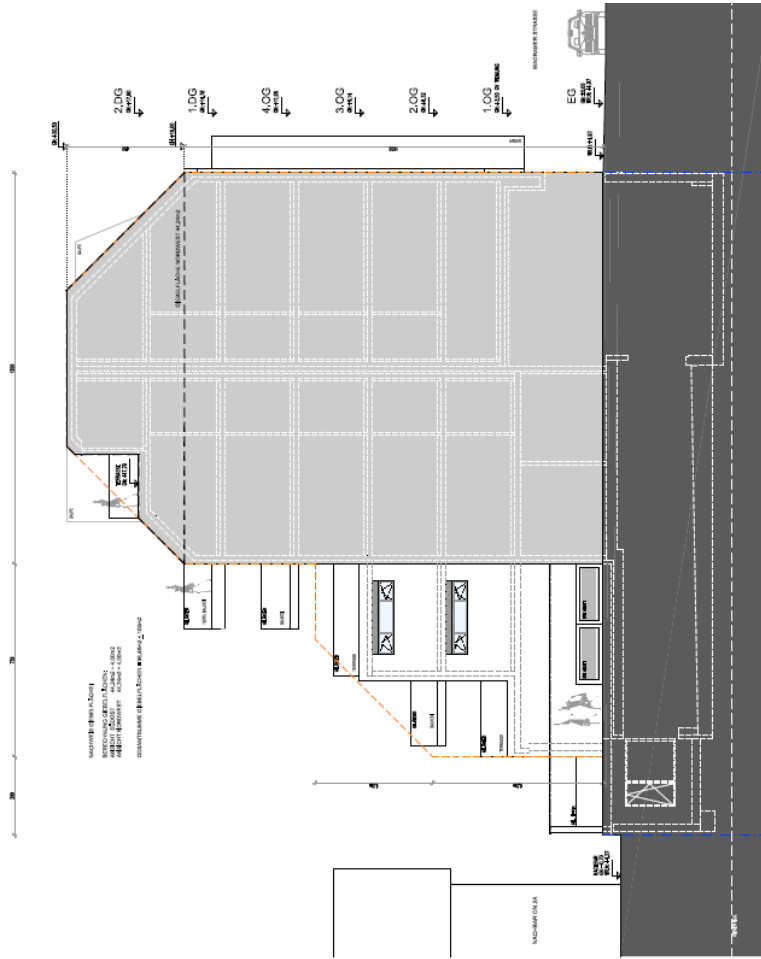
schnitt c-c 1:100



schnitt b-b 1:100

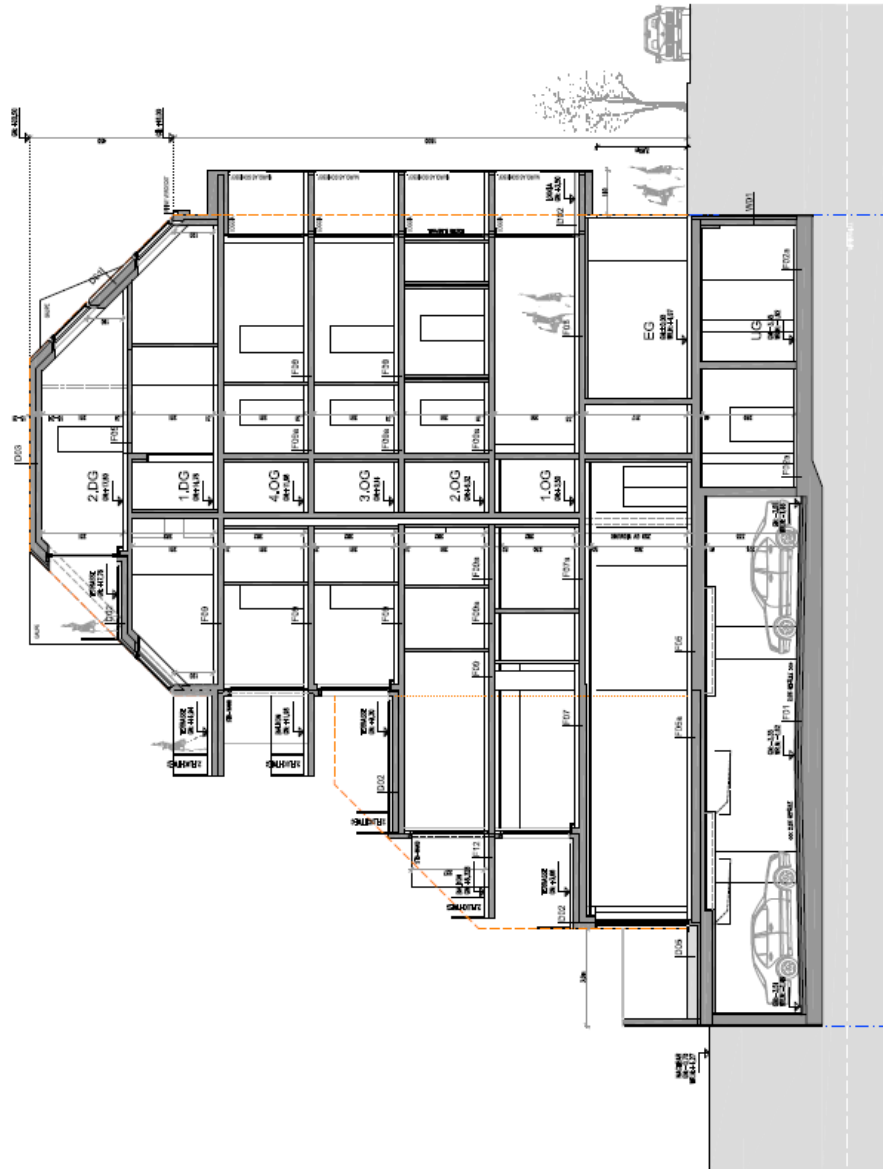
Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



schnitt e-e 1:100



schnitt d-d 1:100

6.5. 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 ²
						USt	Brutto	Wassergebühr	m ²			
001	Hart & Hart Bauträger GmbH	247,69m2	S	9864,55	1	8658,30	0	247,69	0,00	656,38	0	247,69
	Prämisse bestandsfrei	Mail 210	*****9864,55	2	79,26	0	247,69	0,00	470,61	0	0	247,69
002	Hart & Hart Bauträger GmbH	288,96m2	S	10424,71	1	9017,48	0	288,96	0,00	765,74	0	288,96
	Prämisse bestandsfrei	Mail 210	*****10424,71	2	92,47	0	288,96	0,00	549,02	0	0	288,96
003		47,95m2	W	995,02	1	761,50	1	47,95	0,00	127,07	2	47,95
		Mail 110	*****1107,22	2	15,34	1	47,95	0,00	91,11	1	0	47,95
Vab 31.01.2029	Re 25/2222/VS00031	59,26m2	W	1272,73	1	0,00	0	0,00	1272,73	1	0,00	0,00
		Mail 110	*****1400,00	2	127,27	0	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Vab 31.12.2026	Re 25/2222/VS00032	A4 210	A	*****1400,00	4	1169,82	0	56,99	0,00	151,02	0	56,99
		56,99m2	S	1447,36	1	18,24	0	56,99	108,28	0	0	56,99
Vab 30.09.2026	Re 25/2222/VS00065	COR1 Mail 210	I	*****1447,36	4	0,00	0	0,00	1090,91	1	0,00	0,00
		54,33m2	W	1090,91	1	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Vab 31.08.2028	Re 25/2222/VS00035	A4 210	A	*****1200,00	4	863,13	1	47,08	0,00	124,76	2	47,08
		47,08m2	W	1092,41	1	15,07	1	47,08	89,45	1	0	47,08
Vab 30.06.2027	Re 25/2222/VS00066	Mail 210	A	*****1214,13	4	871,93	1	47,20	0,00	125,08	2	47,20
		47,20m2	W	1101,79	1	15,10	1	47,20	89,68	1	0	47,20
Vab 31.03.2027	Re 25/2222/VS00067	Mail 210	I	*****1224,48	4	1199,52	2	123,30	0,00	326,75	2	123,30
		123,30m2	O	1800,00	1	39,46	2	123,30	234,27	2	0	123,30
Vab 28.02.2026	Re 25/2222/VS00070	COR1 Mail 210	I	*****2159,99	4	775,91	1	45,37	0,00	120,23	2	45,37
		45,37m2	W	996,86	1	14,52	1	45,37	86,20	1	0	45,37
Künd 31.12.2025	Re 25/2222/VS00042	Mail 210	I	*****1108,57	4							

Mag. Georg Strafla

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		m ²
						1	2	3	4	m ²	m ²	m ²	m ²	
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									

Mag. Georg Strafella

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

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	Pauschalermiete Betriebskosten	m²	Heizkosten	m²
					Ust	Brutto	1	2						
BK-T,4	BK-Top 4				W	288,59		0,00	0	0,00	0	0,00	0	59,26
						0,00		18,96	9	112,59	9	157,04	9	59,26
Leer		ZS	202			*****288,59								
BK-T,6	BK-Top 6				W	264,59		0,00	0	0,00	0	0,00	0	54,33
						0,00		17,39	9	103,23	9	143,97	9	54,33
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												

Ust-Kennz.: 9=nsnb 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	1.767,97	18.845,60	29.009,09	1.136,29
Pauschalermiete	2.363,64	236,36	330,85	1.654,25	118,14	1.573,14	2.363,64	236,36
Heizkosten	160,30	16,02	7,89	39,46	189,97	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	

6.6. 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.

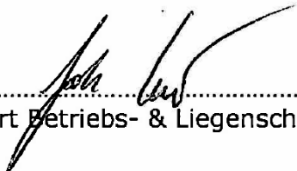
Mag. Georg Strafella

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.

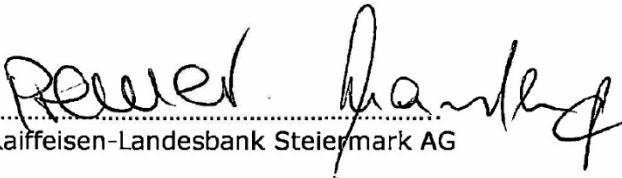
Wien, am 12.12.2024


.....
Hart Betriebs- & Liegenschafts GmbH

Wien, am 12.12.2024


.....
Hart & Hart Bauträger GmbH

Graz, am 12.12.2024


.....
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG

Unterschrift gebrüft


6.7. Energieausweise aus 06/2025 (auszugsweise)

6.7.1. Energieausweis für Wohngebäude



Energieausweis für Wohngebäude



Merhfamilienhaus

**Wagramer Straße 22
A-1220 Wien**

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

Mag. Georg Strafella

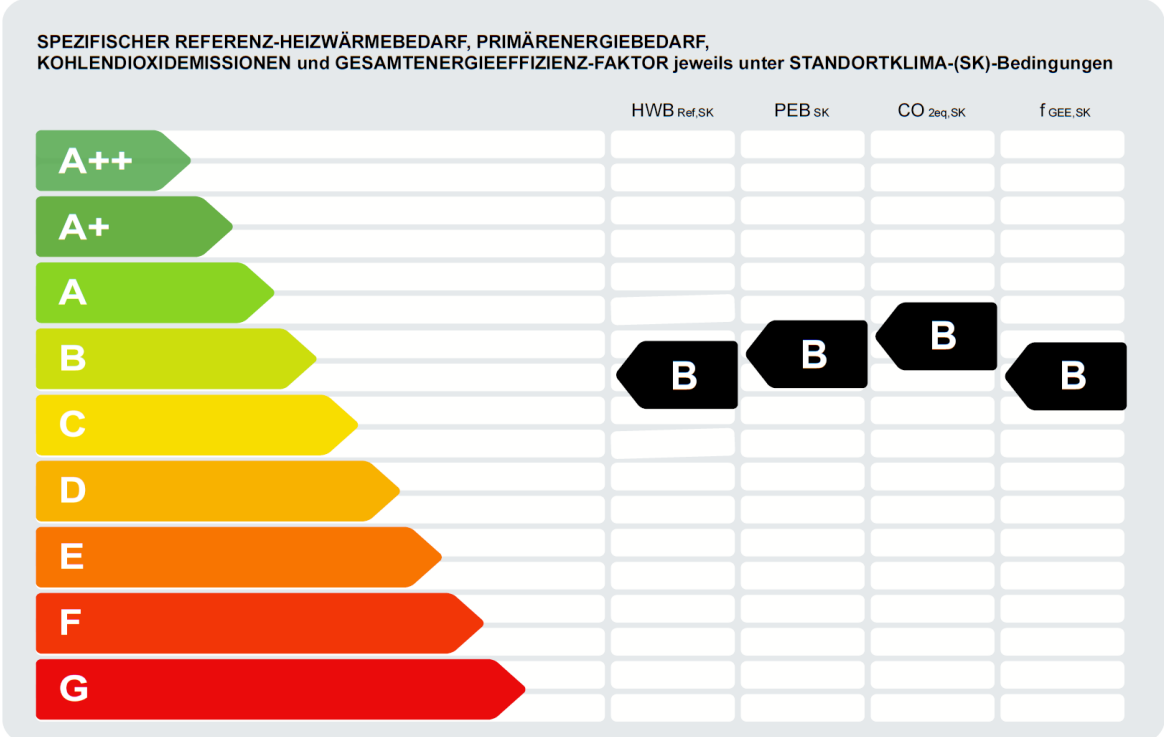
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Wagrainer Straße 22, Wohnen	Umsetzungsstand	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_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

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

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 ² K
LEK T-Wert	31,16
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
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 _{Ref,RK} =	39,6 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	85,0 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,97	
Erneuerbarer Anteil			
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	39,6 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} =	68,4 kWh/m ² a	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	77 088 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	44,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	75 099 kWh/a	HWB _{SK} =	43,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	17 763 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	117 603 kWh/a	HEB _{SK} =	67,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,85
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,10
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	39 586 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	157 189 kWh/a	EEB _{SK} =	90,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	199 369 kWh/a	PEB _{SK} =	114,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	160 480 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	92,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} =	38 889 kWh/a	PEB _{em.,SK} =	22,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} =	29 791 kg/a	CO ₂ eq,SK =	17,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,97
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² 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
A-1130Wien
FN: 459162P
www.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.

6.7.2. Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



Bürogebäude

**Wagramer Straße 22
A-1220 Wien**

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

Mag. Georg Strafella

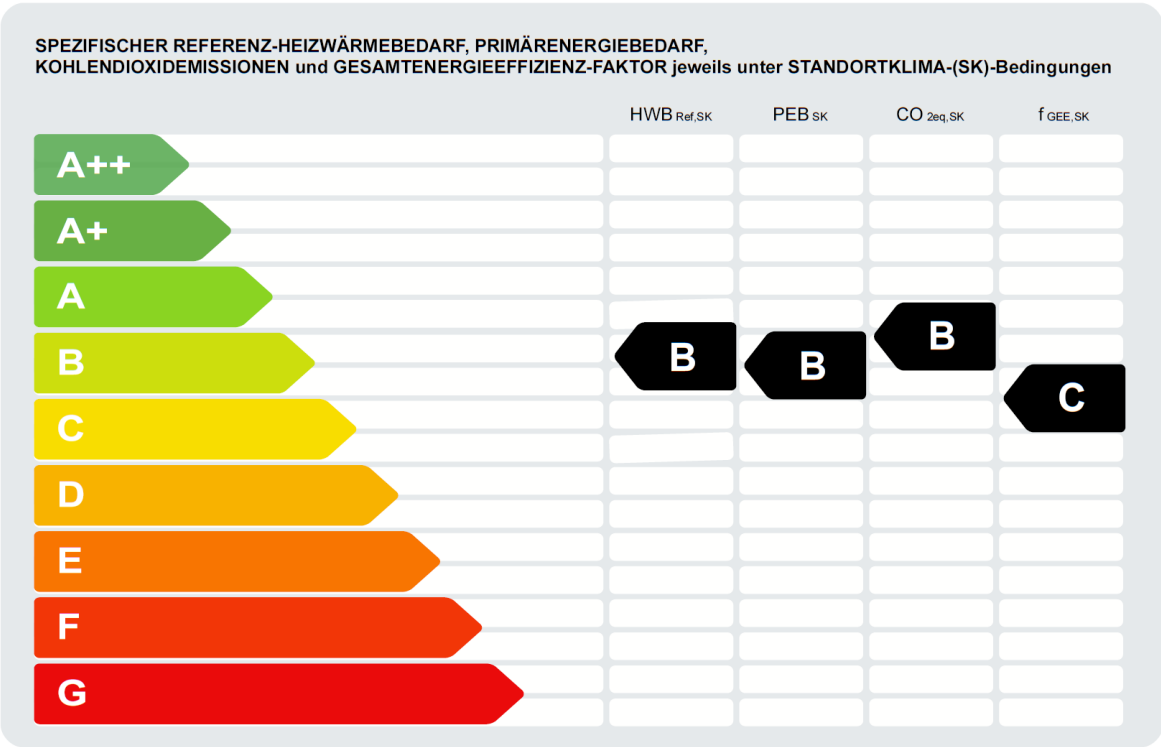
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Wagramer Straße 22, Büro	Umsetzungsstand	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



HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 ²
Bezugsfläche (BF)	291,3 m ²
Brutto Volumen (Vb)	1 026,7 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	325,1 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m
charakteristische Länge (lc)	3,16 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-Vb	- m ³

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 ² K
LEK τ-Wert	27,29
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
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 _{Ref,RK} =	30,7 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* _{RK} =	2,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	84,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,02
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	29,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.erm. für RH+WW+Bel	PEB _{HEB+BelEB,n.erm.,RK} =	66,9 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.06.2025
Gültigkeitsdatum	04.06.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn BM Ing. Siegfried Dötzlhofer

Unterschrift



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.

6.8. 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 Wagrainer 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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

6.9. Schreiben der Insolvenzverwalterin bzgl. nicht zugänglicher Objekte

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



Office - Reich Rechtsanwälte GmbH <office@reich.law>

An Georg Strafella

Cc Markus Fragner



Fr. 21.11.2025 14:17

Dieser Absender office@reich.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



Reich Rechtsanwälte GmbH

Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05, 1030 Wien

office@reich.law | T: +43 1 212 55 00 | F: +43 1 212 55 00-5

FN: 663225 g | UID: ATU82576259

Handelsgericht Wien

www.reich.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 Reich Rechtsanwälte GmbH finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#).