

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Mag. Susanne Pöltenstein-Rosenegger, Masseverwalterin
im Konkursverfahren MCK Immo GmbH,
Schulstraße 18
1010 Wien

Wien, 14.10.2025
GA-Nr. 14-10-25

Konkursverfahren MCK Immo GmbH (FN 489640i)
Praterstraße 33
1020 Wien
GZ: 2 S 65/25h des HG Wien

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1082, KG 01402 Hernals,
Bezirksgericht Hernals, mit der Grundstücksadresse Gschwandnergasse 56, 1170
Wien.



SV Ing. Thomas Steigberger
A-3071 Böheimkirchen, Passauerstraße 3
A-1150 Wien, Zwölfergasse 11/16
Mobiltel.: 0664/466 09 94
e-mail: steigberger@gmail.com

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Zweck der Bewertung:	3
Ermittlung des Verkehrswertes	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Befundaufnahme:	3
1.5. Grundlagen:	3
1.6. Vorbemerkung:	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	9
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	9
2.2. Lage:	11
2.3. Maße, Figuration, Topographie:	18
2.4. Anschlüsse:	18
2.5. Flächenwidmung und Bebauung:	19
2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Grundstücke:	20
2.7. Flächenaufstellung:	24
2.8. Gebäudepläne:	27
2.9. Fotodokumentation:	34
2.10. Bestandverträge/Vermietung:	45
2.11. Kontaminierungen:	46
2.12. Einrichtung/Zubehör:	46
2.13. Energieausweis:	46
3. Bewertung:	47
3.1. Verkehrswert:	58

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Auftrag durch die Konkursverwalterin Mag. Susanne Pöltenstein-Rosenegger zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1082, KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, mit der Grundstücksadresse Gschwandnergasse 56, 1170 Wien.

1.2. Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag 24.04.2025

1.4. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 27.09.2025 durchgeführt.

An dieser Befundaufnahme nahmen teil:

- . Mieter Top 4
- . Ing. Steigberger, SV

1.5. Grundlagen:

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- o Örtliche Begehung am 27.09.2025
- o Grundbuchsauszug vom 07.10.2025
- o Einsicht in den Bauakt der MA 37 am 13.10.2025
- o Research-daten online-Abfragen
- o Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- o Eigene Vergleichspreissammlung
- o Liegenschaftsbewertungsgesetz

- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreisen und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage Lärminfo.at
- Internetabfrage HORA hora.gv.at

Literatur:

- Kranawitter, Liegenschaftsbewertung
- Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2022.
- Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich.
- Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003.
- Bundeskanzleramt der Republik Österreich: ris.bka.gv.at
- Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen: Die Nutzfläche im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, Wien, 2018.
- „Sachverständige“ Journal, offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

1.6. Vorbemerkung:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1082, KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, mit der Grundstücksadresse Gschwandnergasse 56, 1170 Wien, ohne Fahrnisse auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigestellten und eingeholten Unterlagen sowie den Angaben der Beteiligten, ermittelt. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Bewertet wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG. Dieser ist nicht ident mit Beleihungs- oder Versicherungswerten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen
- Das Gutachten stellt kein Gutachten über den Erhaltungszustand im Sinn des § 37 Abs. 4 WEG 2002 dar.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Eine Prüfung auf Systemsicherheit nach ÖNORM B 4015 (Erdbebenkräfte) ist nicht erfolgt; dies obliegt Ingenieurkonsulenten. Es wird von gegebener Systemsicherheit ausgegangen.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale.
- Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des

Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Bewertet wurden alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude, deren bauliche Ausstattung (Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc.), sowie Außenanlagen, Einfriedungen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Fahrnisse (Möbel, Geräte, Hausrat etc.) sind nicht umfasst.
- Eine rechtliche oder steuerliche Prüfung wurde nicht vorgenommen. Das Gutachten ist nicht für steuerliche Zwecke bestimmt.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01402 Hernals EINLAGEZAHL 1082
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 2175/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1197	GST-Fläche	346	
	Bauf. (10)	246	
	Bauf. (20)	100	Gschwandnergasse 56

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

MCK Immo GmbH (FN 4896401)

ADR: Praterstraße 33, Wien 1020

a 1381/2022 IM RANG 612/2022 Kaufvertrag 2022-02-03 Eigentumsrecht

b 2175/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-04-24

(2 S 65/25h - Handelsgericht Wien)

Insolvenzverwalterin Mag. Susanne Pölsenstein-Rosenegger

geb 1973-05-19, Schulerstraße 18, 1010 Wien

***** C *****

7 a 1381/2022 Pfandurkunde 2022-03-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)

b gelöscht

11 a 398/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-28

PFANDRECHT vollstr EUR 69.000,--

4 % Z aus EUR 69.000,-- seit 2023-12-04, Kosten EUR

3.392,26, Z aus Kosten in Höhe von EUR 3.392,26 in Prozent:

4 seit 2023-11-28, Kosten EU 2.509,06 für Karen Kölzer,

MSc, geb 1992-05-12 (9 E 588/24a)

b 518/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 398/2024)

Simultanhaftung mit EZ 33 GB 01603 Donauefeld

13 a 3215/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 2412/2024)

Bedingter Zahlungsbefehl 2024-02-01

PFANDRECHT EUR 21.800,--

4 % Z aus EUR 21.800,-- ab 2023-10-01, Kosten EUR 2.388,--

503,25 für Albert Wagenonner (9 E 3412/24w)

b 3215/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 2412/2024)

Simultanhaftung mit EZ 33 GB 01603 Donauefeld

14 a 3448/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-15

PFANDRECHT vollstr EUR 6.554,41

samt Kosten EUR 1.130,12 samt 4 % Z seit 2024-03-23,

Antragskosten EUR 655,60 für

Mag. Susanne Fronaschütz geb 1966-08-18

Dipl.-Ing. Christoph Zimmermann geb 1962-05-28
(12 E 2026/24p)
b gelöscht
15 a 4314/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-17
PFANDRECHT vollstr EUR 35.000,--
samt 4 % Z seit 2021-11-09, Kosten EUR 2.297,76 samt 4 % Z
seit 2024-06-25, Antragskosten EUR 1.681,98 für
Mag. Adelheid Putz und Anna Pia Geiger (12 E 2554/24k)
b 4314/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 33 GB 01603 C-LNR 55
EZ 1082 GB 01402 C-LNR 15
c 4779/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1572 GB 01657 Leopoldstadt C-LNR 90

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

Grundbuch

07.10.2025 12:28:54

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümerin für B-LFD Nr. 5 eingetragen:
Anteil 1/1: MCK Immo GmbH (FN 489640i)
Adresse: Praterstraße 33, 1020 Wien

Im A2-Blatt befinden sich keine Eintragungen.

Die im C-Blatt C-LNR 7, 11, 13, 14 und 15 eingetragenen Pfandrechte werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Außerbücherliche Verpflichtungen sind dem SV nicht bekannt.

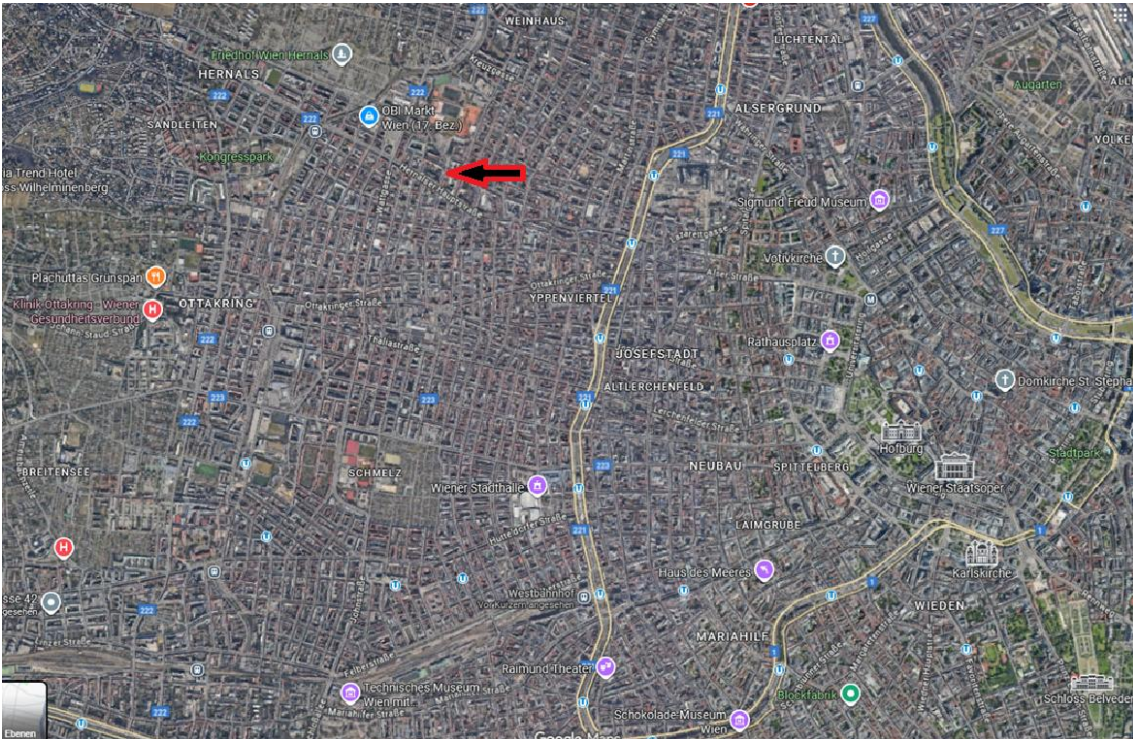
Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück .1197 mit einer grundbücherlichen Fläche von 346 m².

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G“ links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.
Das Grundstück .1197 ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

2.2. Lage:

Makrolage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gschwandnergasse 56 in Hernals im 17. Wiener Gemeindebezirk.



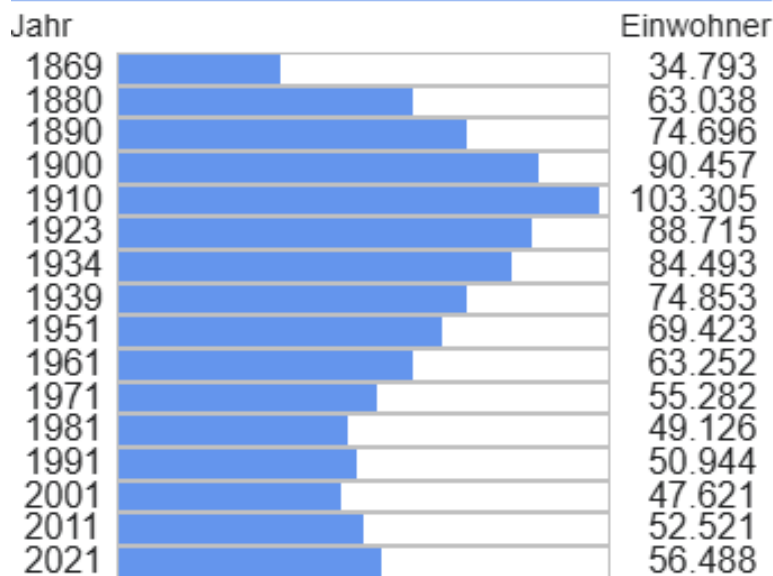
Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde 1892 aus den selbständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet und zählt rund 56.000 Einwohner. Der Bezirk wird von seinen Bewohnern vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsgebieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -bad) geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist eine starke demographische Durchmischung, die sich in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile widerspiegelt. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen, Cottagevierteln und alten Ortskernen.

Der Bezirk Hernals liegt im Nordwesten des Wiener Stadtgebietes im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken. Mit 11,35 km² Fläche (rund 2,7 % der Fläche Wiens) ist es der zehntgrößte Wiener Gemeindebezirk.

Bevölkerungsentwicklung:

Bei seiner Bildung Ende des 19. Jahrhunderts hatte der Bezirk Hernals 74.696 Einwohner. Bis zum Jahre 1910 wuchs die Bevölkerung um über 60 Prozent auf 103.000 an. In der Folge setzte jedoch in der Bevölkerungsentwicklung eine Schrumpfung ein, die bis 2001 angehalten hat. Seit 2001 wird nun wie in den anderen Bezirken ein Bevölkerungswachstum festgestellt. Die MA18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) prognostiziert eine Bevölkerungsentwicklung von 50.867 Personen (2005) auf 65.589 (2035), also einen Zuwachs von 14.722, der primär in den Gründerzeitvierteln zwischen Gürtel und Vorortelinie stattfinden könnte.

Hernals: Einwohnerzahlen von 1869 bis 2021



Einwohner: 56.671 (Stichtag 1.1.2024). Seit 2014 +4,1 % bzw. +2.249 Personen.
Durchschnittliches jährliches Wachstum 2014–2023 ca. +0,3 %, 2023–2024 +1,1 %.

Verkehr:

Durch Hernals führt im Netz der Wiener S-Bahn die Bahnstrecke der Vorortelinie (S45), die im Bezirk mit der Station *Wien Hernals* eine Haltestelle besitzt. Unmittelbar jenseits der Grenze zum 9. Gemeindebezirk befindet sich die U-Bahn-Station Alser Straße der Linie U6. Die U5, die die Station Hernals an der Vorortelinie über den Hernalser Elterleinplatz mit dem Rathaus und von dort über die derzeitige U2-Strecke mit dem Karlsplatz verbinden soll, wird bis frühestens 2032 gebaut. Hernals ist außerdem durch Straßenbahn- und Autobuslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Als Hauptverkehrsader fungiert die Hernalser Hauptstraße.

Im äußersten Osten des Gemeindebezirks befindet sich ein mehrspuriger Teilabschnitt des Straßenzugs des Gürtels. Im Bezirksteil Neuwaldegg beginnt die durch die Berge des Wienerwalds verlaufende Höhenstraße. Auch die Wattgasse, die Hernals über die Schmelz mit Schloss Schönbrunn und dem Wiental verbindet, ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung.

Mikrolage:



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gschwandnergasse 56 im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Die Gschwandnergasse ist eine Wohnstraße im Gründerzeit-/Nachkriegsbestand im dicht erschlossenen Ostteil von Hernalz nahe Hernalser Hauptstraße. In fußläufiger Entfernung befinden sich Nahversorger, Gastronomie, Schulen, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Haltestelle Rosensteingasse der Linien 2, 9, 43 und N43 ist ca. 250 m entfernt, die Station Hernalz der Schnellbahn S 45 ist ca. 950 m entfernt. Die Haltestelle Alser Straße der Linie U6 ist ca. 1,4 km entfernt.

Verkehrsinformation öffentlicher Verkehr:

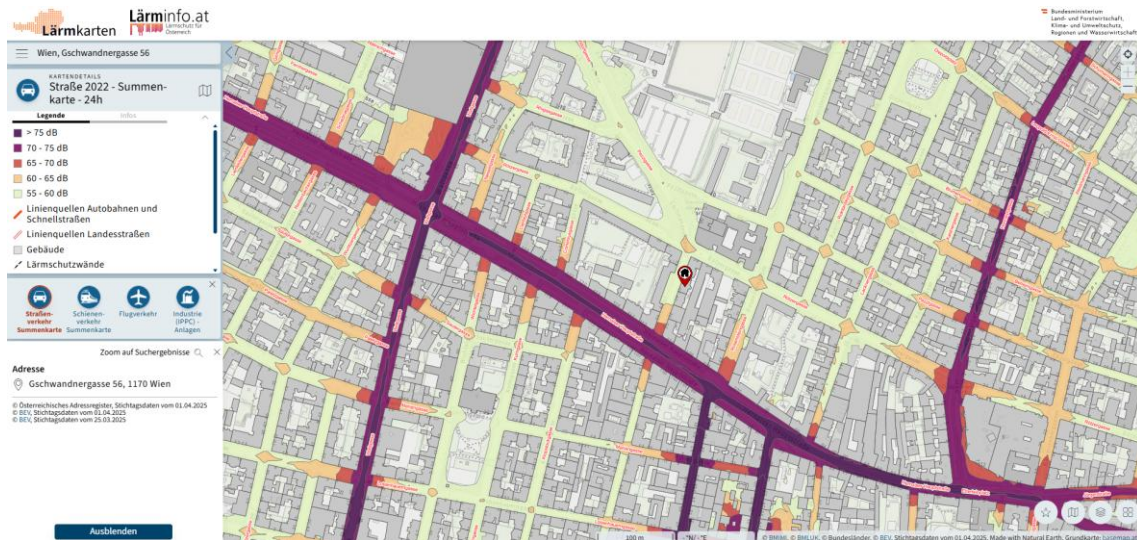
Straßenbahn 43 (Richtung Schottentor/Innenstadt bzw. Neuwaldegg) an der Hernalser Hauptstraße; S45 Hernalz in Gehdistanz.

Busknoten am S-Bahnhof Hernalz (z. B. 10A, 42A) Perspektive (U-Bahn-Projekt)

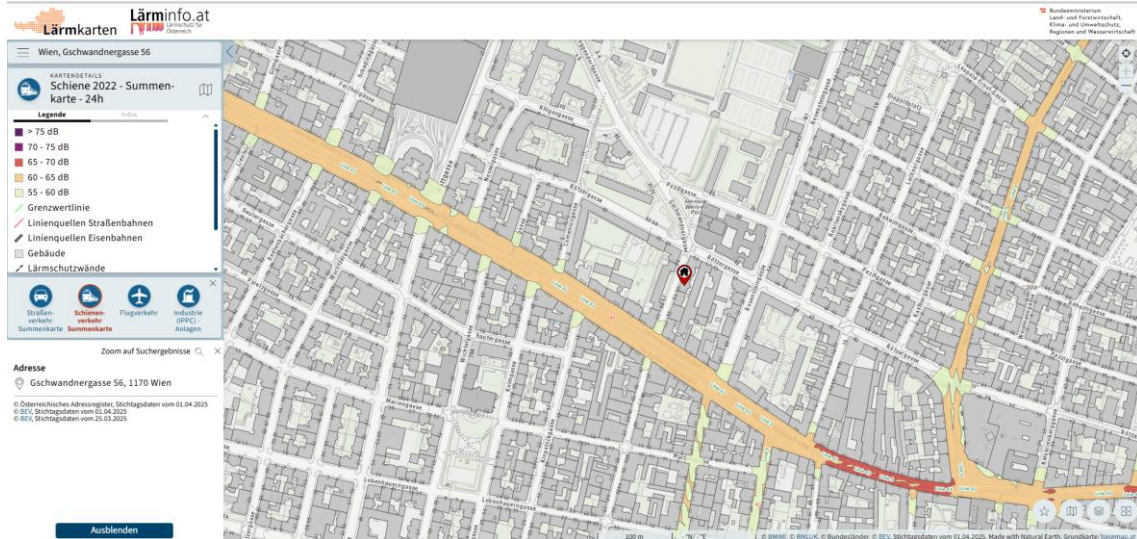
Die geplante U5-Station Elterleinplatz sowie die Verlängerung bis Bahnhof Hernalz werden die Achse Hernalser Hauptstraße / Gschwandnergasse strukturell auf (schnellerer City-Zugang, Entlastung Linie 43).

Lärmkarte:

Straßenverkehr



Schienerverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft eine Lärmbelastung von 55 – 60 dB durch den Straßenverkehr und keine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr.

Gefährdungen:

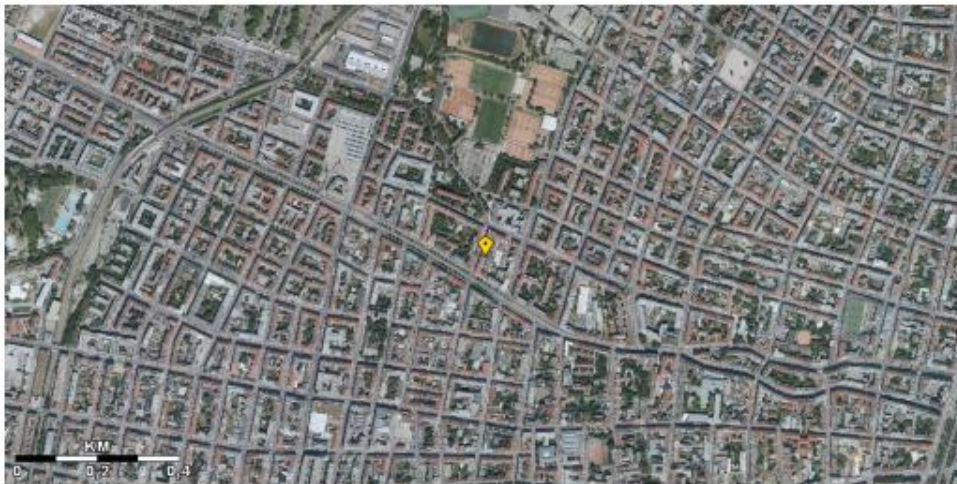
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Gschwandnergasse 56, 1170 Wien
Seehöhe: 203 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,22063° N | 16,32599° O

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.



Naturefähr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

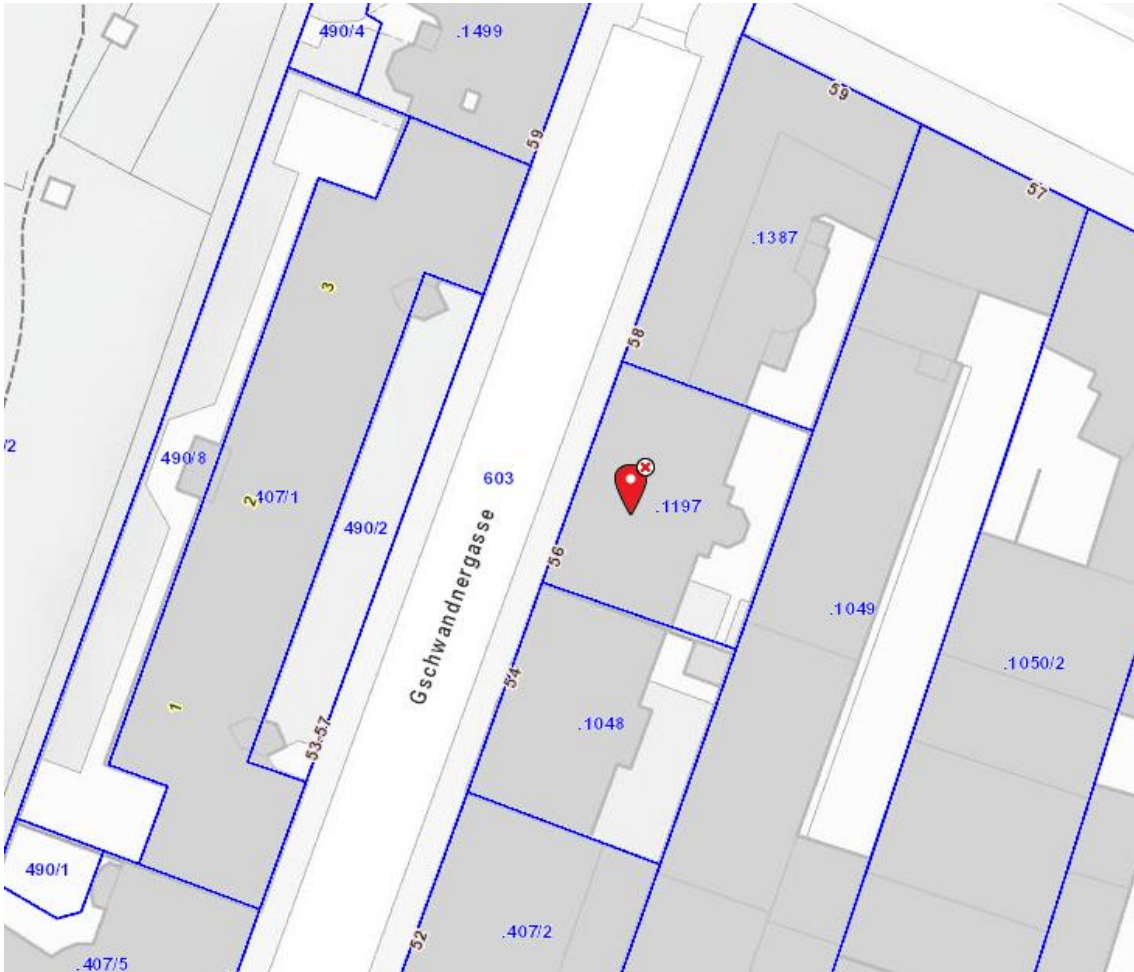
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.

2.3. Maße, Figuration, Topographie:



Die Liegenschaft EZ 1082, KG 01402, besteht aus dem Grundstück (Baufläche) .1197. Dieses bildet eine Rechteckige Form mit einer grundbücherlichen Fläche von 346 m². Die Länge parallel zur Gschwandnergasse beträgt ca. 19,5 m, die Tiefe des Grundstückes ca. 16,5 m. Das Grundstück ist nahezu eben.

2.4. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Kanal, angeschlossen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung:



Widmung: Gemischtes Baugebiet, Gebäudetiefe 12 m, Hofbereich zur gärtnerischen Ausgestaltung.

Bebauungsvorschriften:

Geschlossene Bauweise,

Bauklasse III,

maximale Gebäudetiefe 12 m.

2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Grundstücke:

Auf dem Grundstück (Baufläche) .1197 wurde laut Bauakt per Bescheid vom 2. Juni 1887 ein Wohnhaus bestehend aus Souterrain, Hochparterre und 3 Obergeschossen in Massivbauweise baubewilligt und errichtet. 1947 wurde nach Kriegseinwirkung das Zinshaus wiederaufgebaut. In den 1960er-Jahren erfolgten diverse Bautätigkeiten zur Anpassung und Adaptierung der Einheiten an die Mieterbedürfnisse.

Mit Bescheid vom 3. 12. 2021 wurde der Umbau der Bestandseinheiten und der Zu- und Ausbau des Dachgeschosses baubewilligt. Mit der dem Einreichplan entsprechenden Bauarbeiten des bestehenden Gebäudes wurde laut Baubeginnsanzeige vom 28. 03. 2022 begonnen.

Insgesamt sollen nach Fertigstellung 13 Wohnungen in den bestehenden Etagen geschaffen werden, 3 weitere im noch auszubauenden Dachgeschoss.

Eine örtliche Überprüfung der Bauführung erfolgte laut Bauakt am 10. Mai 2022. In der Folge wurden mehrere Wechsel des Bauführers dokumentiert, zuletzt mit Stichtag 14. November 2022. Nach erteilten Informationen wurden die Bautätigkeiten behördlich gestoppt.

Im Erdgeschoss (sämtliche Stockwerksangaben laut Einreichplan 2021) wurde der zukünftige barrierefreie Zugang in die Gebäudemitte verlegt und ist mit einer provisorischen Metalltür gesichert. Der aktuelle Zugang an der Südseite der straßenseitigen Gebäudefront ist mit einer Klingelanlage ausgestattet.

Im Erdgeschoss sollen ein Gang, ein Müllraum, ein Fahrradabstellraum, ein Zählerraum, ein Heizraum, ein Kinderwagenabstellraum geschaffen werden, sowie die Wohnung Top 2 mit Eigengarten im Hofbereich. Für die im 1. Stock gelegene Wohnung Top 7 soll ebenfalls ein Eigengarten gestaltet werden. Hofseitig links des Stiegenhauses soll ein Personenlift errichtet werden, das Fundament für den Schacht ist bereits errichtet. Der Personenlift soll vom Keller bis zur 1. Dachgeschossetage führen. Geplant ist eine Wärmeversorgung mit Wärmepumpe.

Im 1. Stock sollen gemäß Einreichplan 3 Wohnungen entstehen. Top 4 ist aktuell unbefristet vermietet und ist nicht teil der Einreichung bzw. der aktuellen Sanierung. 2 neu gestaltete Wohnungen Top 6 und 7 befinden sich ebenfalls im 1. Stock .

Im 2. Stock sind 3 Wohnungen vorhanden, Top 8+9 als Bestand unbefristet vermietet, sowie 2 neu gestaltete Wohnungen Top 10 und 12. Für die Wohnungen Top 8+9 und 12 sind hofseitige Balkone geplant.

In den Stockwerken 3 und 4 sollen ebenfalls jeweils drei Wohnungen mit zeitgemäßen, gut nutzbaren Grundrissen entstehen, jeweils zwei davon mit noch zu errichtenden hofseitigen Balkonen.

Das Dachgeschoss soll zweigeschossig ausgebaut werden, drei neue Wohnungen (Top 20 bis 22) mit Balkon und Terrassen sollen errichtet werden.

Der Baufortschritt ist unterschiedlich nach Etagen. Im gesamten bestehenden Gebäude wurden alle relevanten Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierglas ersetzt. Hofseitig wurden die Terrassentüren als Zugänge zu Eigengärten und Balkonen montiert. Bei sämtlichen Fenstern und Türen fehlen die Anschlüsse innen und außen.

Auffallend ist, dass die Einbauhöhe der Fenster entsprechend der RICHTLINIEN DES ÖSTERREICHISCHEN INSTITUTS FÜR BAUTECHNIK (OIB) vielfach zu gering ist. Entsprechend der OIB sind adäquate Absturzsicherungen anzubringen. (Siehe dazu OIB-Richtlinien: 4.2 Anforderungen an Absturzsicherungen).

Der Dachgeschossausbau ist nicht ausgeführt, die Abwasser-Leitung wurden bis über die letzte Geschoßdecke geführt. Eine Verbunddecke wurde laut bautechnischer Analyse von Herrn Ing. Ebner eingebracht.

Im Erdgeschoss sind die Abbrucharbeiten weitgehend durchgeführt. Neu Zwischenmauern und der zentrale Gebäudezugang ist im Rohbau fertiggestellt. Mit Installationsarbeiten wurde teilweise begonnen. Der Durchbruch für den zentralen Eingang ist bereits hergestellt.

Im 1. Stock sind die planmäßigen Abbrucharbeiten überwiegend erfolgt. Die Böden sind bis auf die Schüttung freigelegt, die Trennwände im Rohzustand hergestellt. Mit Installationsarbeiten wurde begonnen.

Im 2. Stock ist der Estrich inkl. Fußbodenheizung verlegt. Die Wände sind teils roh, Sanitär- und Elektroinstallationen wurden begonnen. Türen und Zwischentüren inkl. Zargen sind nicht vorhanden. Die neu aufgestellten Wände sind teilweise verputzt.

Im 3. Und 4. Stock ist ebenfalls der Estrich inkl. Fußbodenheizung verlegt. Die Sanitär- und Elektroinstallationen sind bereits umfangreich durchgeführt. Die neuen Wände sind teilweise bereits gefärbelt. Mit der Montage von Zargen wurde in einigen Wohnungen begonnen.

Für den geplanten Personenlift vom Erdgeschoss bis ins erste Dachgeschoss ist das Fundament im Erdgeschoss errichtet. Die Durchbrüche an der hofseitigen Wand neben dem Treppenhaus sind hergestellt.

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem nicht sanierten Zustand. Die Straßenfassade ist mit streng axialer Fensterordnung ausgeführt. Alle Geschosse sind übereinander fluchtend. In der Sockel- & Erdgeschosszone ist heller, glatter Putz (teils gesprenkelt/terrazzoartig wirkend) aufgebracht. Oberhalb eines schwachen Gurtgesimses wechselt die Oberfläche zu rauem Grobputz, grau/beige getönt mit nur sehr reduzierte Gliederung, bei den Fenstern keine Stuckrahmen. Die Fassade weist umfangreiche Schäden auf. Der Putz hat sich an mehreren Stellen gelöst und platzt an mehreren Stellen ab. Großflächige Schäden mit besonderer Gefährdung (über dem Gehsteig der Gschwandergasse) finden sich im Bereich des 3. Und 4. Stockwerkes und bei den Gesimsen in Gebäudemitte. Die Schäden wurden der Masseverwalterin umgehend gemeldet und auf eine Gefährdung hingewiesen.

Die allgemeinen Innenflächen wie Gänge und Räume befinden sich teilweise im Rohzustand, mit Leitungslegungen wurde begonnen.

Die Hofflächen werden aktuell zur Lagerung von Bauschutt und Materialien genutzt. Die notwendige Nivellierung für den Eigengarten der Top 2 und der Garten von Top 7 ist teilweise durchgeführt. Auch hofseitig ist die einfache, glatte Fassade in unsaniertem Zustand, die Anschlüsse der Fenster fehlen an der Außenseite und der Innenseite.

Das geplante Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgeführt, lediglich die Leitungen wurden bis zum Rohdachboden gelegt. Bei Beibehaltung des bestehenden Daches

ohne Dachgeschossausbau ist eine umfangreiche Dachsanierung für eine Nutzung bis zum Ende der üblichen Restnutzungsdauer durchzuführen. Die „Aufhängnasen“ der Deckung sind durch Alterseinwirkung teilweise schadhaft, Ziegeln verrutscht bzw. lose. Wirtschaftlich sinnvoll erscheint daher der zeitgleiche Dachgeschossausbau und die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten.

Der Umfang der Fertigstellungsarbeiten der Wohnungen und allgemeinen Flächen, ohne Dachgeschossausbau, wurde von Herrn Ing. Ebner in einer bautechnischen Analyse vom 23.05.2024 dargestellt. Durch die Einstellung der Arbeiten und den Leerstand, der Notwendigkeit der Einholung neuer Angebote, des aktuellen Sanierungsumfanges sowie der notwendigen Weiterführung bereits begonnener Arbeiten und teilweise ungenügender Unterlagen, ist bei der nachfolgenden Wertermittlung ein kalkulatorischer Mehraufwand zu Berücksichtigen.

2.7. Flächenaufstellung:

Die Flächen und Stockwerksangaben sind den übergebenen Planunterlagen und der Zinsliste 07/2025 entnommen.

Flächenaufstellung laut Einreichplan vom 09.08.2021 und Zinsliste 07/25				
Souterrain / Erdgeschoss	Allgemein			
		Gang		21,99 m ²
		Müllraum		15,36 m ²
		Fahrradraum		8,50 m ²
		Zählerraum		4,99 m ²
		Heizraum		12,94 m ²
		Kinderwagenraum		9,03 m ²
		ehemaliger Zugang		
		3 x Gang WC		
		Aufzug		
Lfd-Nr. 1	Wohnung		Top 2	
		Vorraum		5,56 m ²
		Zimmer		12,50 m ²
		Zimmer		18,02 m ²
		Wohnküche		26,59 m ²
		Bad WC		5,34 m ²
		Summe Top 2		68,01 m²
		Garten Top 2		31,67 m²
1. Stock	Allgemein			
		Gang		
		Gang WC		
		Aufzug		
Lfd-Nr. 2	Wohnung		Top 4	
		Vorraum, Küche, Kabinett, Gan-WC		
		Summe Top 4		41,73 m²
Lfd-Nr. 3	Wohnung		Top 6	
		Vorraum		6,16 m ²
		AR		1,08 m ²
		WC		1,86 m ²
		Bad		4,21 m ²
		Küche		6,75 m ²
		Zimmer		19,44 m ²
		Zimmer		11,66 m ²
	Summe Top 6		51,16 m²	
Lfd-Nr. 4	Wohnung		Top 7	
		Vorraum		8,57 m ²
		WC		0,80 m ²
		Zimmer		14,10 m ²
		AR		3,49 m ²
		Bad WC		6,12 m ²
		AR		2,32 m ²
		Wohnküche		25,48 m ²
		Zimmer		11,33 m ²
		Summe Top 7		72,21 m²
	Garten Top7		39,40 m²	

Ing. Thomas Steigberger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 25

2. Stock	Allgemein		
	Gang		
	Aufzug		
Lfd-Nr. 5	Wohnung	Top 8+9	
	Vorraum, Küche, 3 Zimmer, Bad		
	Summe Top 8+9		70,40 m²
	Balkon geplant		4,03 m²
Lfd-Nr. 6	Wohnung	Top 10	
	Vorraum + Küche		
			5,78 m ²
	Bad		
			3,15 m ²
	WC		
			1,30 m ²
	Zimmer		
			19,40 m ²
	Summe Top 10		29,63 m²
Lfd-Nr. 7	Wohnung	Top 12	
	Vorraum		
			2,75 m ²
	WC		
			0,78 m ²
	AR		
			1,73 m ²
	Wohnküche		
			33,26 m ²
	Vorraum		
			1,34 m ²
	Bad WC		
			4,52 m ²
	Zimmer		
			14,04 m ²
	Zimmer		
			9,26 m ²
	Summe		67,68 m²
	Balkon geplant		10,51 m²
3. Stock	Allgemein		
	Gang		
	Gang-WC		
	Aufzug		
Lfd-Nr. 8	Wohnung	Top 14	
	Vorraum		
			3,73 m ²
	Wohnküche		
			24,91 m ²
	AR		
			1,99 m ²
	WC		
			1,35 m ²
	Vorraum		
			1,35 m ²
	Bad WC		
			4,15 m ²
	Zimmer		
			14,34 m ²
	Zimmer		
			11,40 m ²
	Summe Top 14		63,22 m²
	Balkon geplant		4,03 m²
Lfd-Nr. 9	Wohnung	Top 15	
	Vorraum Küche		
			6,61 m ²
	Bad		
			2,94 m ²
	WC		
			1,07 m ²
	Zimmer		
			17,51 m ²
	Zimmer		
			9,97 m ²
	Summe Top 15		38,10 m²
Lfd-Nr. 10	Wohnung	Top 16	
	Vorraum		
			2,82 m ²
	WC		
			0,80 m ²
	AR		
			1,76 m ²
	Wohnküche		
			33,48 m ²
	Vorraum		
			1,09 m ²
	Bad WC		
			4,40 m ²
	Zimmer		
			13,48 m ²
	Zimmer		
			11,56 m ²
	Summe Top 16		69,39 m²
	Balkon geplant		10,51 m²

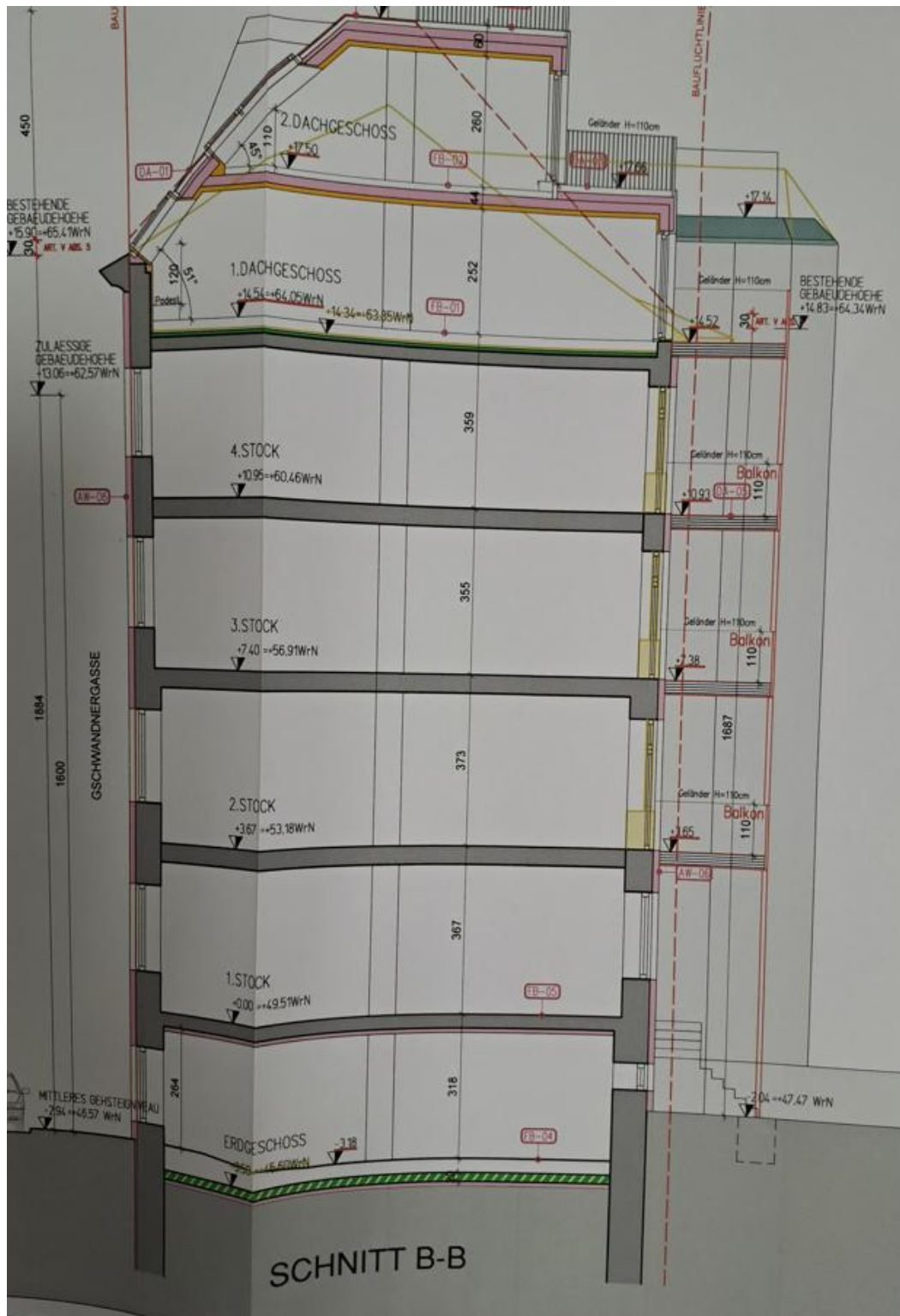
4. Stock	Allgemein		
	Gang		
	WC		
	Aufzug		
Lfd-Nr. 11	Wohnung	Top 17	
	Vorraum		4,30 m ²
	WC		1,37 m ²
	AR		2,63 m ²
	Wohnküche		24,89 m ²
	Vorraum		1,50 m ²
	Bad WC		3,98 m ²
	Zimmer		14,41 m ²
	Zimmer		11,48 m ²
	Summe Top 17		64,56 m²
	Balkon geplant		4,03 m²
Lfd-Nr. 12	Wohnung	Top 18	
	Vorraum + Küche		4,86 m ²
	Bad		3,17 m ²
	WC		1,29 m ²
	Zimmer		17,32 m ²
	Zimmer		9,99 m ²
	Summe Top 18		36,63 m²
Lfd-Nr. 13	Wohnung	Top 19	
	Vorraum		2,81 m ²
	WC		0,76 m ²
	AR		1,75 m ²
	Wohnküche		33,18 m ²
	Vorraum		1,05 m ²
	Bad WC		4,41 m ²
	Zimmer		13,39 m ²
	Zimmer		12,04 m ²
	Summe Top 19		69,39 m²
	Balkon geplant		10,51 m²

2.8. Gebaudeplane:

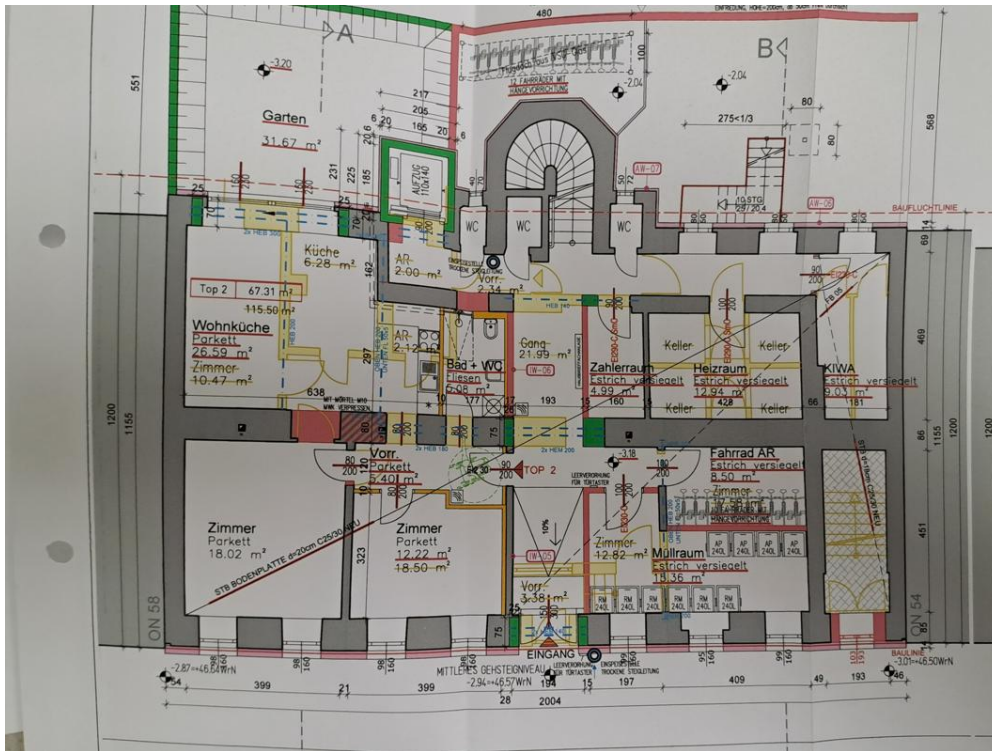
Ansichten, Schnitt Einreichplan 2021 inkl. Dachgeschossausbau:



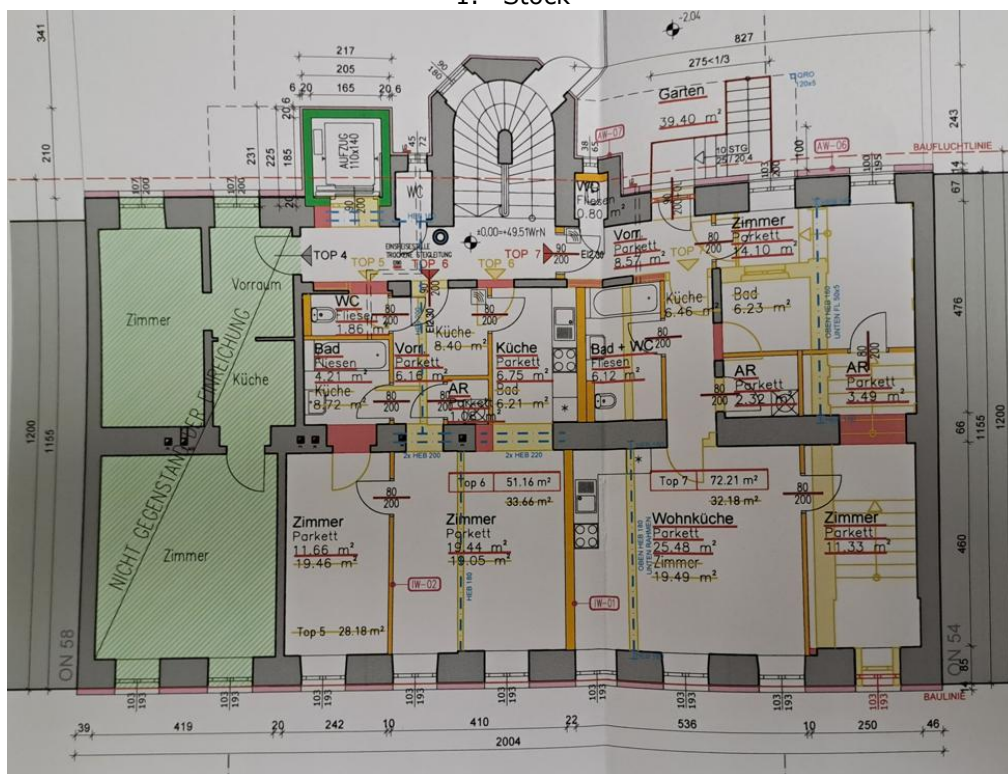
Schnitt:



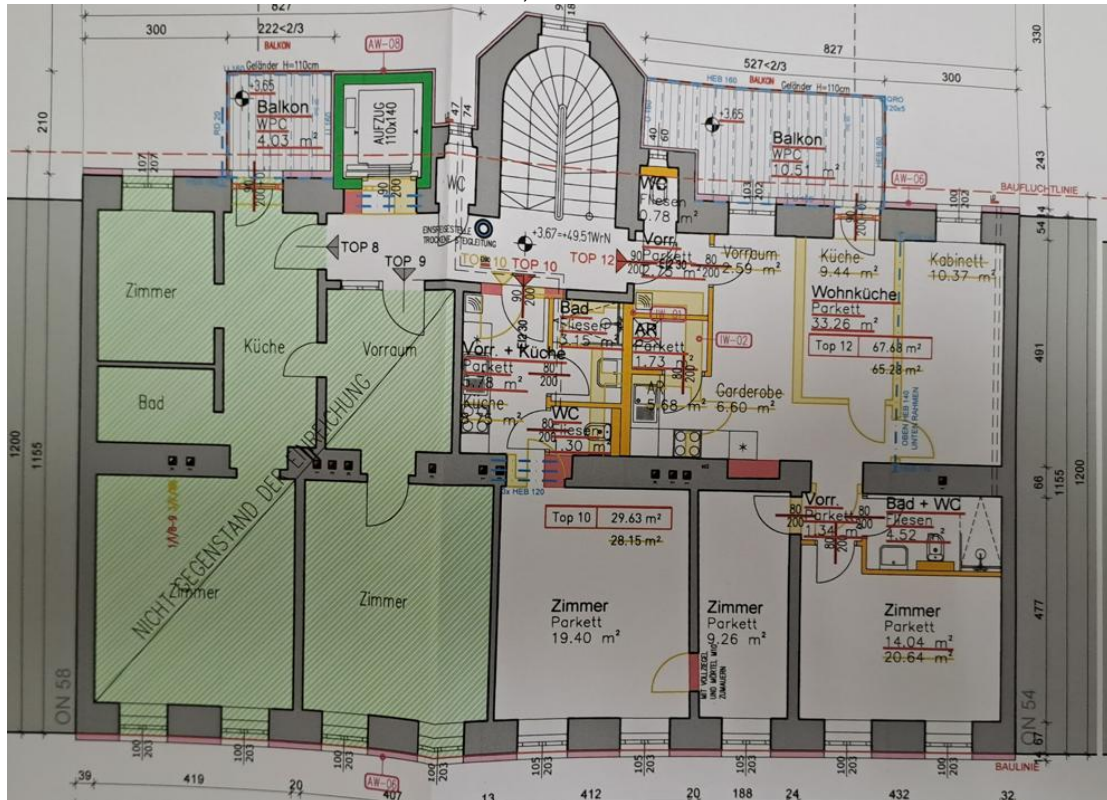
Grundriss Erdgeschoss



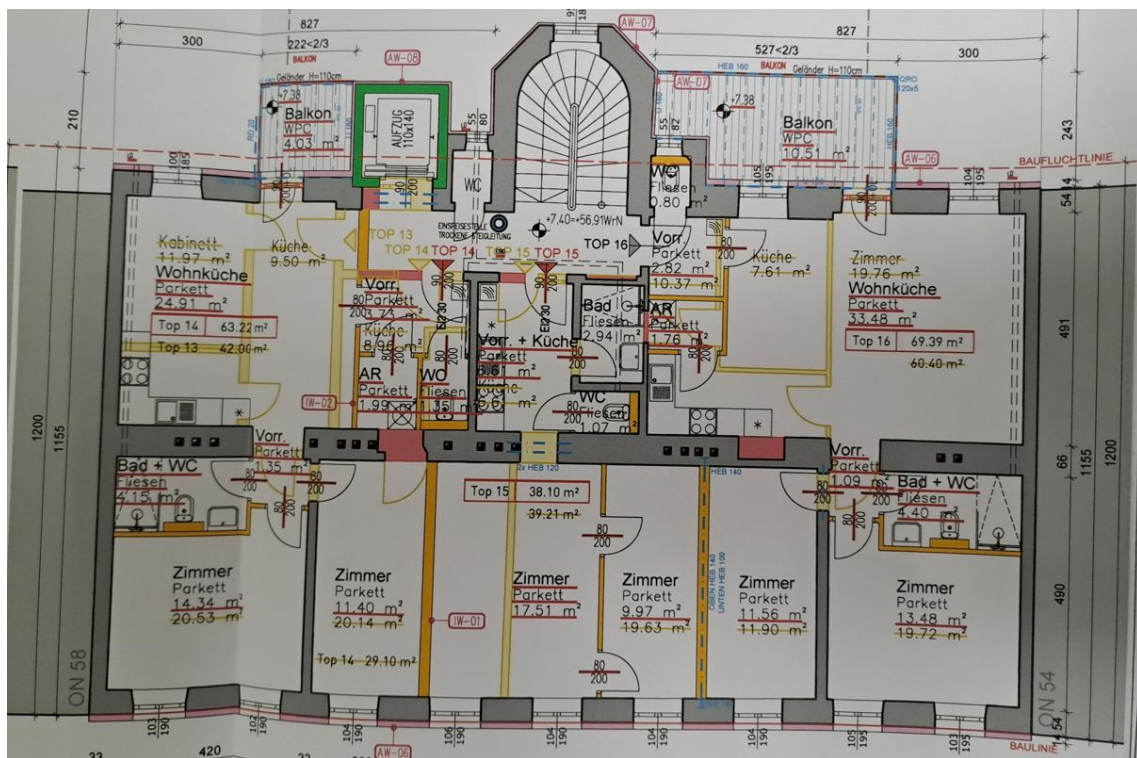
1. Stock



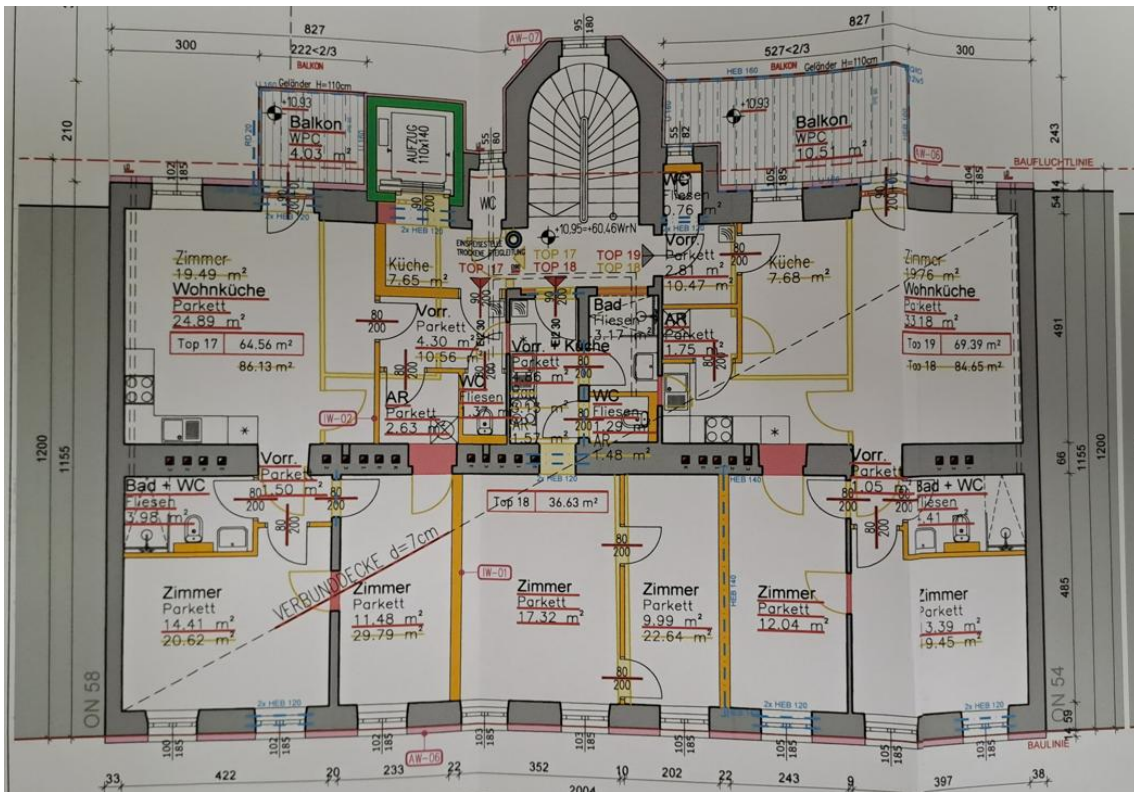
2.Stock



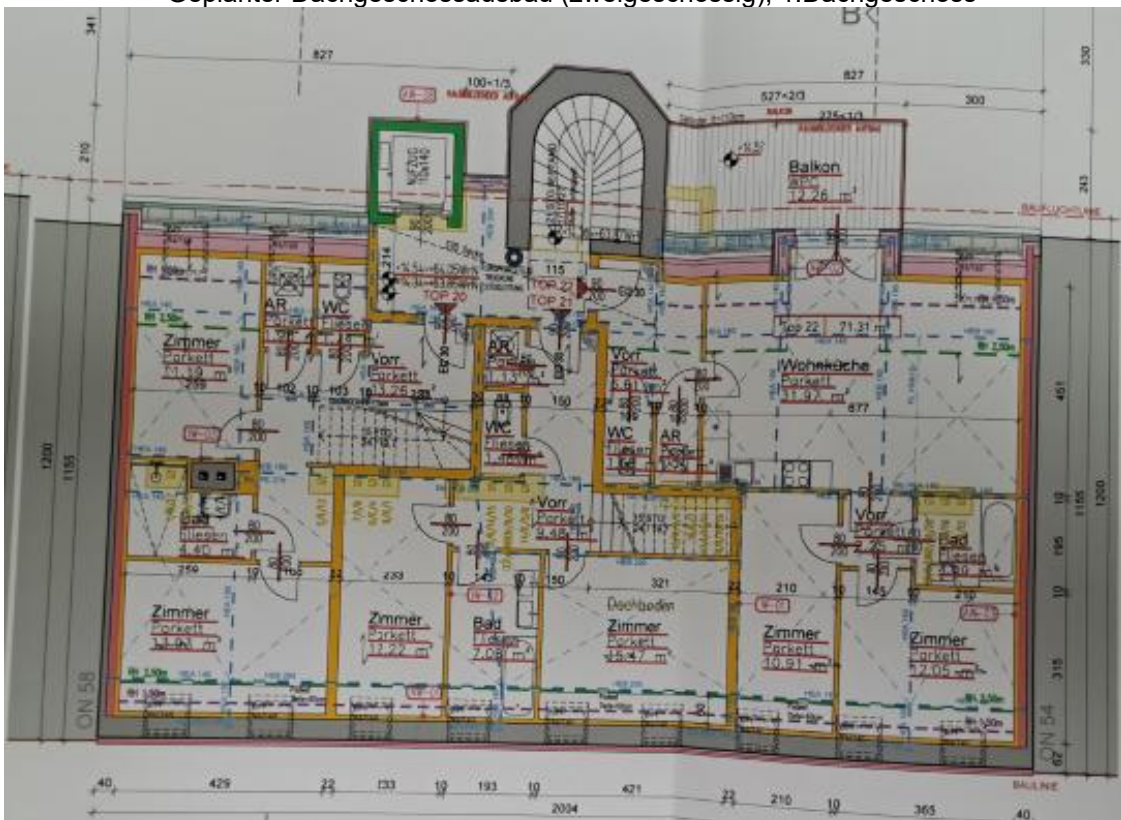
3.Stock



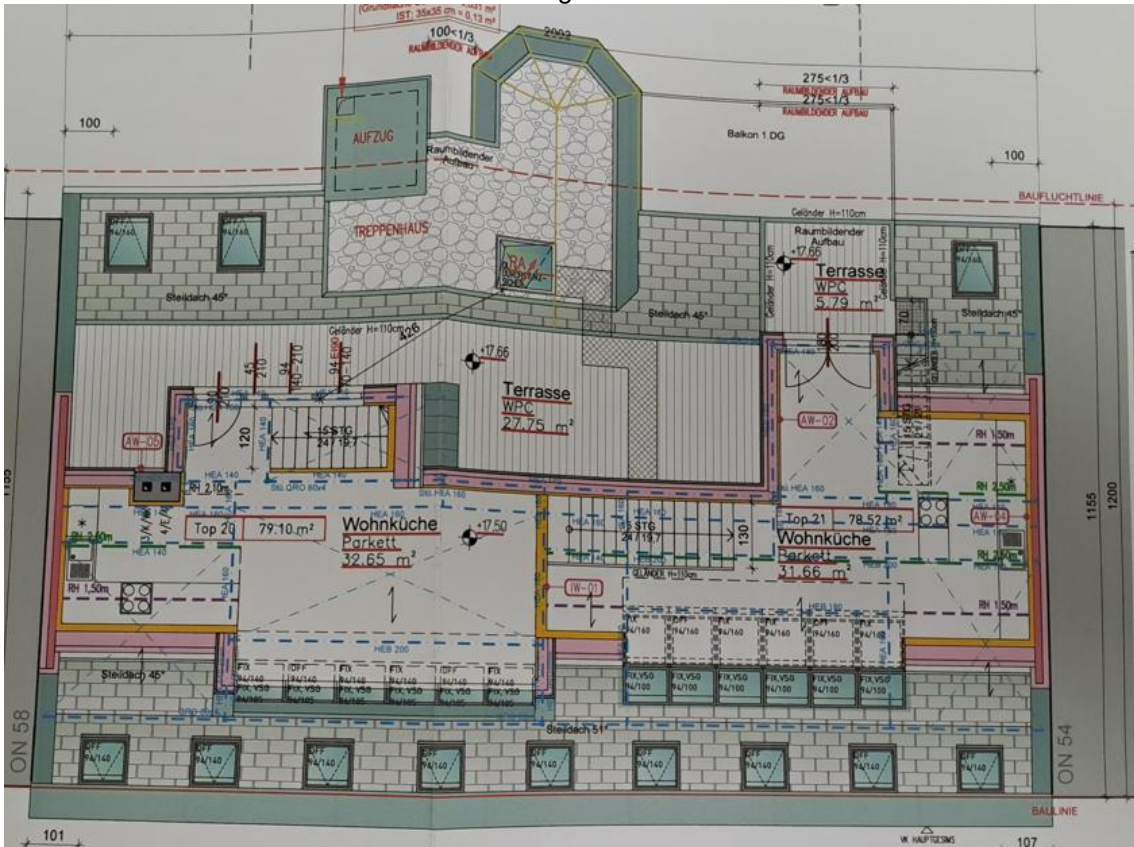
4.Stock



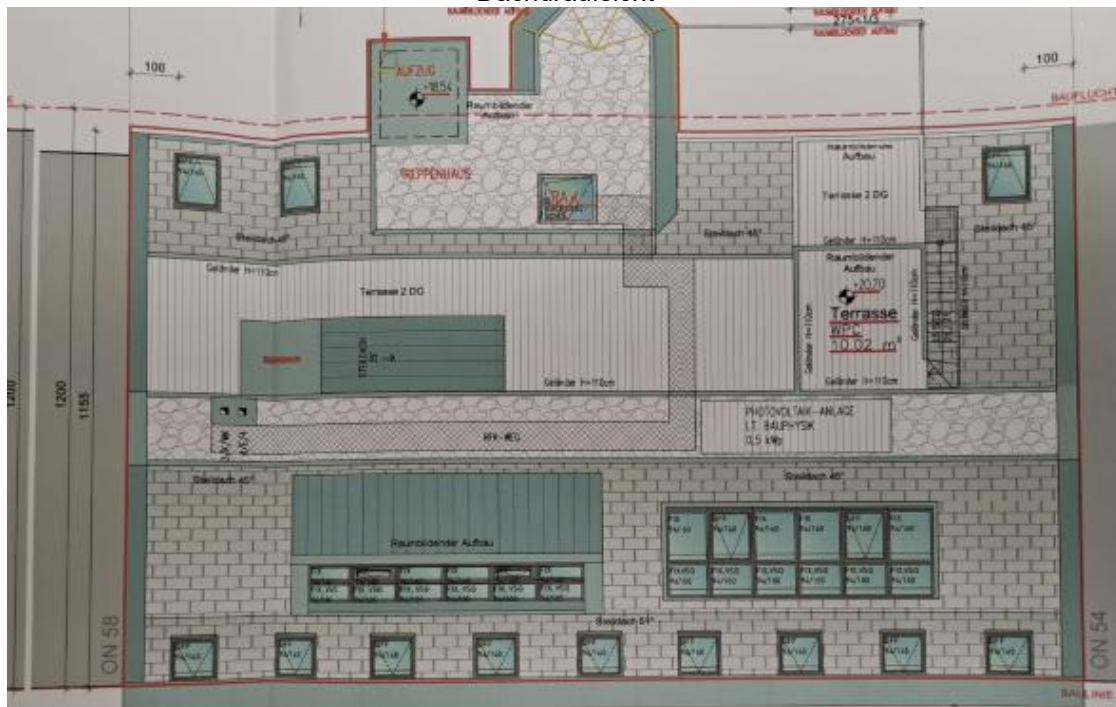
Geplanter Dachgeschossausbau (zweigeschossig), 1.Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Dachdraufsicht



2.9. Fotodokumentation:

Ansicht Gschwandnergasse



Neuer Zugang in Gebäudemitte



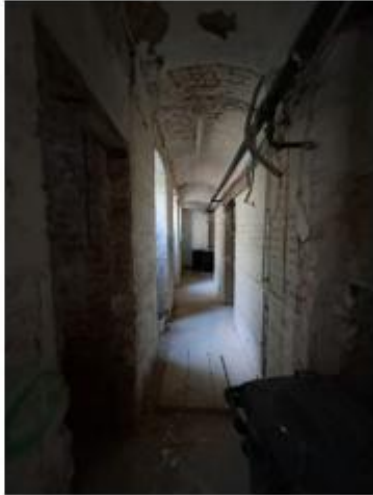
Hofansicht



„Alter Zugang“



Erdgeschoss



1.Stock, Blick auf Wohnung Top 4



Gangdecke 1. Stock



Ehemaliges Gang-WC



Stiegenhaus



2., 3. und 4. Stock



Fensterleibung fehlt innen





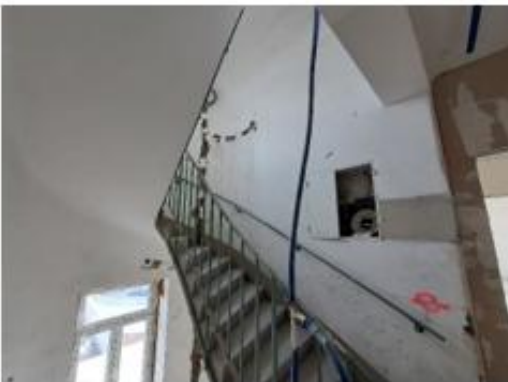
Ehemaligen Gang-WC



Heizkreisverteiler



Stiegenhaus



Wohnküche



Wohnräume



Zählerkasten/Sicherungskasten



Unterputzspülkasten in
ehemaligem Gang-WC



Aufgang Dachboden



Innenansicht Dach



Dachboden



Kamine



Auffälligste Schäden der straßenseitigen Fassade:







Einbauhöhe Fenster:



Schäden Dach:



2.10. Bestandverträge/Vermietung:

Laut Hausverwaltung sind 2 Wohnungen, Top 4 und Top 8+9, unbefristet vermietet, die verbleibenden Gebäudeflächen sind bestandfrei. Die Wohnungen und allgemeinen Teile sind bei der Befundaufnahme frei zu begehen. Wie bereits angeführt sind die begonnenen Sanierungs- und Umbauarbeiten eingestellt.

Bei der unbefristet vermieteten Wohnung Top 4 handelt es sich laut Mietvertrag und Info der Hausverwaltung um eine im Hochparterre (laut Einreichplan 2021 1.Stock) gelegene Wohnung mit einer Nutzfläche (laut Zinsliste) von 41 m² der Kategorie D.

Die nicht im Bauakt dokumentierten Umbauarbeiten umfassten:

Teilung der ehemaligen Küche in Vorraum + Küche, Duschkabine im Vorraum, WC am Gang. Der 2021er Einreichplan zeigt zwar die Trennung, Top 4 war jedoch nicht Gegenstand der Einreichung.

Ausstattung/Zustand: Vorraum PVC, Duschbereich verflieset; Kabinett Laminat (Hof), Küche Boden/Wände bis ca. 2 m verflieset, einfache Küchenzeile (Spüle, E-Herd, GS), elektrischer Boiler; Zimmer (Straße) Laminat, Wände tapeziert; Heizung über E-Konvektoren; stark abgewohnt, einfachste Ausstattung.

Laut Hausverwaltung handelt es sich um eine Kategorie-D Wohnung.

Der aktuelle Hauptmietzins netto beträgt monatlich € 91,43.

Die Wohnung Top 8+9 Top im 2. Stockwerk (Einreichplan 2021) ist seit 01.04.1982 unbefristet vermietet. Sie besteht aus Vorraum, 3 Zimmer, Küche und Bad, WC am Gang. Der 2021-Plan zeigt zwar Zusammenlegung + Bad, Top 8-9 war jedoch nicht Gegenstand der Einreichung.

Ausstattung: Schiffboden und Fliesenböden, Küche mit Küchenzeile, Bad (z. T. verflieset, Boiler), WC am Gang.

Zustand: Schäden durch Feuchtigkeit an Decken und Wänden, Rissbildung, Schimmelbildung. Die Wohnung ist überaltert und stark abgewohnt, die Ausstattung ist besonders einfach. Die Fläche laut Zinsliste beträgt 70,4 m². Laut Hausverwaltung handelt es sich um eine Kat. C Wohnung.

Der aktuelle Hauptmietzins netto beträgt monatlich € 156,99.

2.11. Kontaminierungen:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es ab 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist ab 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

Altlastenabfrage:



2.12. Einrichtung/Zubehör:

Die Bewertung erfolgt ohne Zubehör.

2.13. Energieausweis:

Dem SV liegt nachfolgender kein Energieausweis vor.

3. BEWERTUNG:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1082, KG 01402 Hernals, Bezirksgericht Hernals, mit der Grundstücksadresse Gschwandnergasse 56, 1170 Wien, ohne Fahrnissen auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigestellten und eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag

24. April 2025

ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Verfahrenswahl:

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblich erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B: Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.

Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden.

Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung

Verfahren :

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich

der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

LGB-Internationale Bewertungsmethoden:

Residualwertmethode (Residual Method)

- Zweck: Ermittlung des Werts unbebauter bzw. entwickelbarer Grundstücke aus Sicht von Bauträgern/Investoren.
- Vorgehen: Zuerst wird ein Entwicklungskonzept (zulässige Nutzung, Bauklasse, Geschoßanzahl, GFZ, Baumaßenzahl etc.) unterstellt.
- Ausgangspunkt ist der Marktwert der fertig entwickelten Liegenschaft (Verkehrswert/ GDV).
- Davon werden alle Entwicklungskosten abgezogen → verbleibt der Residualwert = wirtschaftlich tragfähiger Grundstückswert.

Typische Entwicklungskosten (Auswahl)

- Baukosten (nach m^2/m^3 der herzustellenden Leistungen).
- Außenanlagen & sonstige Kosten (Parkplätze, Straßen, Landschaftsbau, Abbruch).
- Baunebenkosten (Architekten, Ingenieure u. a.).
- Finanzierungskosten (Zwischenfinanzierung, Zinsen bis zur Fertigstellung/Verwertung).
- Unvorhergesehenes/Risiken (Reserve/Contingency).
- Vertriebskosten & Marketing (Vermarktung, Makler, Notariats- und Vertragskosten).
- Mietausfall/Leerstand bzw. Anlaufkosten, falls Vermietung.
- Steuern/Abgaben und Grunderwerbsnebenkosten je nach Fall.

Hinweis: Schon kleine Abweichungen bei Mengen/Preisen können den Residualwert stark verändern → sensibel und marktkonform kalkulieren.

Schematische Herleitung

Marktwert des Projekts (fertiggestellt)

- Bau-, Entwicklungs- & Vermarktungskosten
- Baunebenkosten & Finanzierung
- ± Zwischensummen/Anpassungen
- = Residualwert (Grundstückswert)

Weitere internationale Methoden (kurz)

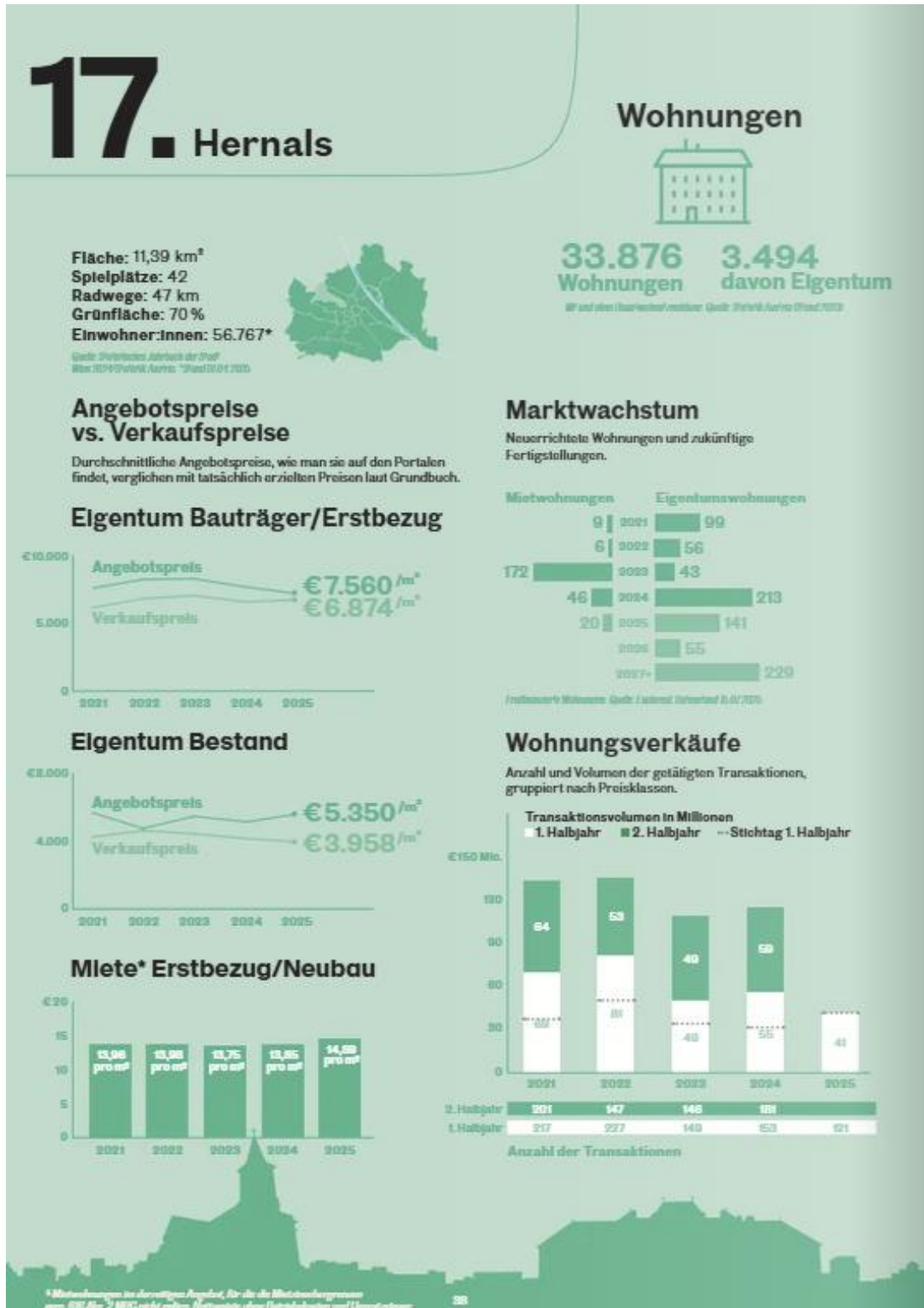
- Bewertungsmethode „Discounted Cash Flow (DCF)“: Prognostizierte Ein-/Auszahlungen über einen Betrachtungszeitraum werden diskontiert; bildet Halte-/Entwicklungsstrategien und Kapitaldienst realistisch ab.
- Gewinnmethode (Profits Method): Für betriebsgebundene Objekte (z. B. Hotels, Pubs) – Wert wird aus dem nachhaltig erzielbaren Betriebsgewinn abgeleitet, weil Markt- oder Vergleichswerte schwer direkt greifbar sind.

Wenn du magst, rechne ich dir ein Beispiel durch (GDV, Kostenannahmen, Zielrendite) und zeige, wie sich eine kleine Kostenänderung auf den Grundstücks-Residual auswirkt.

An der Liegenschaft soll nach Fertigstellung der Kernsanierung und dem Dachgeschossausbau Wohnungseigentum begründet und die Wohnungen abverkauft werden.

Die Bewertung erfolgt im Residualwertverfahren auf Basis der marktkonformen Verkaufserlöse unter der Annahme eines Verkaufes im derzeitigen Zustand und einer Fertigstellung der Sanierung der Regelstockwerke. Der Dachgeschossausbau wurde noch nicht realisiert, das Dachgeschosspotential wird anhand der baubewilligten Nutzflächen des zweigeschossigen Dachgeschossausbaus mit ca. 240 m² angenommen.

Zunächst werden die Vergleichswerte ermittelt:



1.3 Preise

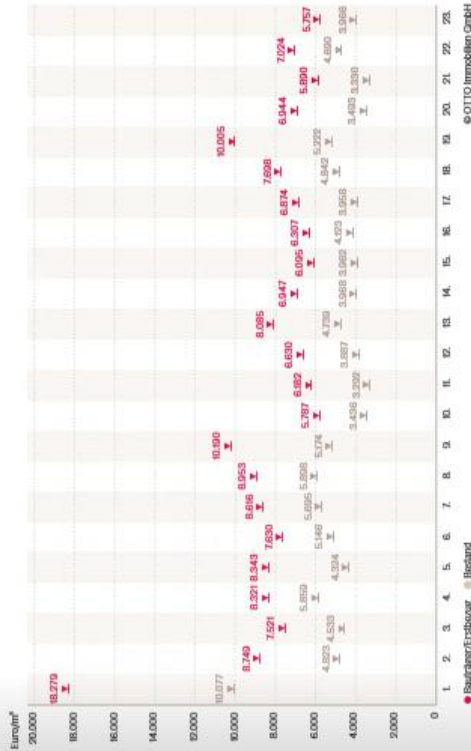
Die Preise sind seit Herbst 2024 in einigen Bezirken wieder gestiegen. Die Talsohle dürfte mittlerweile durchschritten sein.

Die Entwicklung der Preise pro m² für Eigentumswohnungen in Wien hat sich seit Anfang des Jahres wieder deutlich nach oben bewegt. Die Preise pro m² für Bauherrenwohnungen betragen im ersten Halbjahr 2025 im Durchschnitt 7.236 Euro. Nach einer deutlichen Abwärtsbewegung seit dem ersten Halbjahr 2023 entspricht dies mit einem Anstieg von zuletzt 5 % einer deutlichen Trendumkehr und ist nicht nur auf einige wenige Transaktionen im Hochpreisigen Segment zurückzuführen.

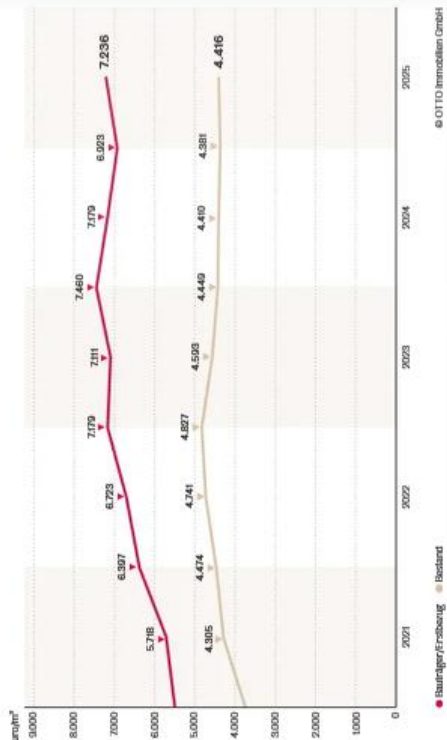
Bestandswohnungen haben sich auf einem Niveau von derzeit knapp über 4.400 Euro pro m² stabilisiert. Dieser Wert hat sich seit der deutlichen Preiskorrektur Anfang 2023 von -5 % kaum verändert. Weitere Korrekturen sind auch hier in der zweiten Jahreshälfte 2025 nicht zu erwarten.

Die Mietpreise kennen weiterhin nur eine Richtung – nach oben. In allen Bezirken konnten wir deutliche Steigerungen verzeichnen. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und das seit Jahren geringe Angebot setzen die Preise derzeit stark unter Druck. Vor allem neue Projekte mit hoher Ausstattungsqualität in guten Lagen erzielen Höchstwerte, die vor einigen Jahren kaum jemand am Wiener Wohnungsmarkt für möglich gehalten hätte. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage nach Wohnungseigentum in den letzten 2 Jahren sind Mietobjekte verstärkt gefragt und werden rasch vom Markt absorbiert.

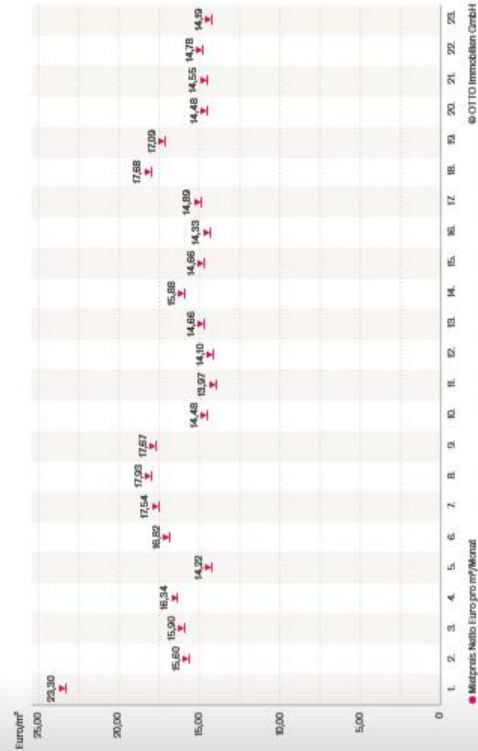
Durchschnittliche Verkaufspreise Bauherren/Erstbezug vs. Bestand auf Bezirksebene



Preisentwicklung Eigentumswohnungen



Durchschnittlicher Angebotspreis/Miete Erstbezug/Neubau auf Bezirksebene



Quelle: Otto-Immobilien, Wiener Wohnmarktbericht Herbst 2025.

Immobilien-Preisspiegel 2025, WKO Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhandler:

Gebrauchte Eigentumswohnungen 1020-Leopoldstadt

1020 - Leopoldstadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	2 235,12	2 325,50	4,04	2 609,12	2 696,41	3,35	2 771,29	2 940,00	6,09
normal	2 750,36	2 980,00	8,35	3 112,41	3 303,96	6,15	3 565,65	3 659,96	2,64
gut	3 272,52	3 449,82	5,42	3 813,23	4 057,50	6,41	4 255,10	4 444,75	4,46
sehr gut	4 284,42	4 594,52	7,24	5 076,41	5 302,14	4,45	5 658,26	5 884,22	3,99

Neue Eigentumswohnungen 1020-Leopoldstadt

1020 - Leopoldstadt										
Wohnwert/Wohnlage		bis 50 m ²			bis 100 m ²			über 100 m ²		
		PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
Ø Wohnwert	mäßig	3 345,56	3 635,07	8,65	3 288,23	3 580,62	8,89	3 242,98	3 601,75	11,06
	normal	4 309,13	4 647,56	7,85	4 187,68	4 478,98	6,96	4 172,10	4 485,43	7,51
	gut	5 288,57	5 415,79	2,41	5 255,28	5 589,82	6,37	5 184,18	5 485,43	5,81
	sehr gut	6 025,32	6 350,21	5,39	5 986,92	6 315,50	5,49	5 884,36	6 223,65	5,77
s.g.W.	mäßig	3 634,87	3 980,51	9,51	3 574,89	3 952,10	10,55	3 518,40	3 935,90	11,87
	normal	4 564,27	4 925,59	7,92	4 454,67	4 739,96	6,40	4 428,51	4 810,66	8,63
	gut	5 779,44	6 048,38	4,65	5 741,95	6 072,36	5,75	5 681,34	6 122,70	7,77
	sehr gut	6 855,92	7 400,00	7,94	6 699,51	7 359,38	9,85	6 649,47	7 240,20	8,88

Die Werte des Wiener Wohnbereichs Herbs 2025 von Otto Immobilien decken sich weitgehend mit den ermittelten Durchschnittswerten des Immobilien-Preisspiegels 2025 WKO.

In der eigenen Vergleichspreissammlung wurden für Bestandswohnungen Durchschnittswerte von folgende Wohnungsverkäufe in unmittelbarer Nähe zum bewertungsgegenständlichen Gebäude erhoben:

Bestandswohnungen in Regelgeschossen:

Vergleichswertermittlung								
Nr.	Datum	TZ	EZ	KG	Gst-Nr.		Größe	Preis
1	20.11.2024	5623/2024	154	01402	.406/2	Wohnung Röttergasse 2.OG, Balkon	69,00 m ²	278 000,00 €
2	23.03.2023	1765/2023	1426	01402	.1432	Wohnung Pelzgasse , EG	40,22 m ²	170 000,00 €
3	20.03.2024	3480/2024	1426	01402	.1432	Wohnung Pelzgasse , EG	59,64 m ²	243 275,14 €
4	03.02.2025	822/2025	1752	01402	.639/3	Wohnung Clerfaytgasse, 2.OG	58,55 m ²	188 000,00 €
5	29.08.2025	3480/2024	1426	01402	.1432	Wohnung Pelzgasse , EG, Garten 23,6 m ²	37,64 m ²	206 675,26 €

Vergleichswertermittlung						
Nr.	Größe	Preis	€/m ²	Zuschläge/Abschläge	%	Vergleichswert
1	69,00 m ²	278 000,00 €	4 028,99 €/m ²	Zeitnähe Valorisierung, Größe, Widmung, Lage, Konfiguration	3%	4 149,86 €/m ²
2	40,22 m ²	170 000,00 €	4 226,75 €/m ²	Zeitnähe Valorisierung, Größe, Widmung, Lage, Konfiguration	5%	4 438,09 €/m ²
3	59,64 m ²	243 275,14 €	4 079,06 €/m ²	Zeitnähe Valorisierung, Größe, Widmung, Lage, Konfiguration	3%	4 201,43 €/m ²
4	58,55 m ²	188 000,00 €	3 210,93 €/m ²	Zeitnähe Valorisierung, Größe, Widmung, Lage, Konfiguration	0%	3 210,93 €/m ²
5	37,64 m ²	206 675,26 €	5 490,84 €/m ²	Zeitnähe Valorisierung, Größe, Widmung, Lage, Konfiguration	0%	5 490,84 €/m ²
Vergleichswert						4 298,23 €/m²
Vergleichswert gerundet						4 300,00 €/m²

Der ermittelte Wert entspricht nahezu den Durchschnittswerten für gebrauchet Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert.

Für die gegenständlichen Wohnungen ist nach der vollendeten Kernsanierung der Regelgeschosse von einem Erstbezug auszugehen. Am repräsentativsten sind die Verkaufserlöse für Eigentumswohnungen-Erstbezug für Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnwert in guter und sehr guter Lage bis 100 m². Diese entsprechen den Marktgegebenheiten. Durch die Konfiguration und Situierung der Wohnungen, Lage und sonstigen wertbestimmenden Faktoren ist von durchschnittlichen Verkaufserlösen für die gegenständlichen, sanierten Wohnungen von ca. 5590,- €/m² bis 6315,- €/m² auszugehen. In der nachfolgenden Bewertung wird der durchschnittliche Verkaufserlös für die bestandsfreien Wohnungen daher mit gerundet 5950 €/m² angenommen $((5590,- + 615)/2=5952,50$, gerundet 5950,- €/m²). Die Verkaufserlöse für die beiden unbefristet vermieteten Wohnungen sind mit marktüblich 2000,- €/m² anzunehmen.

Die Höhe der noch durchzuführenden Sanierungs- und Fertigstellungsarbeiten variiert nach Stockwerkslage. Auch die offenen Arbeiten an den allgemeinen Teilen sind in diesen Kosten zu berücksichtigen. Auch die inkludierten Risiken des Bauzustandes nach Einstellung (Fassade, Dach, usw.) sowie der ausgeführten Arbeiten und damit einhergehenden Kosten sind in der nachfolgenden Wertermittlung aus Sicht des Marktes zu berücksichtigen.

Die offenen Kosten zur Bauvollendung ohne Dachgeschossausbau sind für die unteren beiden Etagen (EG und 1. Stock) und die noch fertigzustellenden Allgemeinflächen mit 2000,-€/m², für die beiden vermieteten Wohnungen anteilig mit 500,-€/m² und für die oberen drei Etagen auf Basis der bereits durchgeführten Arbeiten mit 1200,- €/m² anzunehmen. Für Unvorhergesehenes ist durch die oben angeführten Umstände eine Reserve von 20% der angeführten Fertigstellungskosten inkl. USt. als marktüblich anzunehmen.

Der baubewilligte Dachgeschossausbau wird als Dachgeschosspotential wertmäßig erfasst. Für Rohdachböden unter Berücksichtigung der im Rahmen der Kernsanierung geschaffenen Voraussetzungen für den Dachgeschossausbau, ist bei einer erzielbaren Nutzfläche (laut Einreichung) von ca. 240m², wie folgt vorzugehen.

Das Dachgeschosspotential wird marktkonform aus der Summe der erzielbaren Nutzfläche ermittelt, wobei ein Abschlag für Planung, Durchführbarkeit, Bauaufwand usw. durchzuführen ist. Durch die bestehende Baubewilligung und die durchgeführte Planung und den geplanten Personenlift bis ins 1. DG ist ein üblicher

Grundkostenanteil anzusetzen. Dieser beträgt laut Recherche in vergleichbarer Lage im Leopoldstadt 1150,- €/m².

Wertermittlung Residualwert		Fläche	Angaben in €	
Verkaufserlöse	Wohnungen saniert	647,30m ²	5 950 €/m ²	3 851 435,00 €
Verkaufserlöse	Wohnungen vermietet	111,40m ²	2 000 €/m ²	222 800,00 €
Summe ohne Dachgeschoss		758,70m ²		
Summe Erlöse ohne DG Ausbau				4 074 235,00 €
Gewinn		-10%		-407 423,50 €
Investition				3 666 811,50 €
Vermarktung/Finanzierung		-8%		-293 344,92 €
Zwischensumme Erlöse				3 373 466,58 €
Fertigstellungskosten				
Erdgeschoss und 1. Stock inkl. Allgemeinflächen		264,19m ²	2 000 €/m ²	528 380,00 €
Whg 4 und 8+9		112,13m ²	500 €/m ²	56 065,00 €
Stockwerke 2,3,4		494,51m ²	1 200 €/m ²	593 412,00 €
Zwischensumme Sanierung		870,83m²		1 177 857,00 €
Ust 20%				235 571,40 €
Sanierungskosten brutto				1 413 428,40 €
Allgemein Teile-Risiko-Unvorhergesehen			20%	235 571,40 €
Summe Sanierungskosten				1 648 999,80 €
Residualwert				1 724 466,78 €
Dachgeschosspotential				
	Grundkostenanteil			
Rohdachboden	1 150 €/m ²	240,00m ²	100%	276 000,00 €
Verkehrswert				2 000 466,78 €
Verkehrswert gerundet				2 000 000,00 €

3.1. Verkehrswert:

***Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1082, KG 01402 Hernals,
Bezirksgericht Hernals, mit der Grundstücksadresse
Gschwandnergasse 56, 1170 Wien, beträgt lastenfrei zum
Stichtag 24. April 2025,***

€ 2.000.000,-

