

# IMMOBILIENBEWERTUNGS- GUTACHTEN

LIEGENSCHAFT(EN)

EZ 993 KG 01805 Liesing BG Liesing  
1230 Wien, Josef-Schloma-Gasse 9

AUFTRAGGEBER:IN

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG

BEWERTUNGSSTICHTAG

05.03.2025 (Tag der Besichtigung)

\ RESH Advisory GmbH

Kärntner Ring 5-7, 6. Stock  
1010 Wien  
advisory@resh.at  
Mobil: +43 699 1060 1341

\ FN 491652 v

UID-Nr. ATU73479345

Erste Bank der oesterreichischen  
Sparkassen AG  
IBAN AT82 2011 1838 8832 4000  
BIC GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

<b>AUFTRAGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
<b>BEFUND</b> .....	<b>4</b>
I.    ALLGEMEINES .....	4
II.   STANDORT .....	7
III.  GRUNDSTÜCKSDATEN.....	10
IV.  OBJEKT-/PROJEKTBECHREIBUNG .....	16
<b>BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT</b> .....	<b>18</b>
I.    BEWERTUNGSMETHODIK .....	18
II.   EINGANGSPARAMETER .....	19
III.  RESIDUALWERTVERFAHREN .....	21
<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>22</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>23</b>
I.    FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 19.12.2024) .....	24
II.   FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 05.03.2025) .....	25
III.  EINREICHPLAN .....	38
IV.  LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN .....	46
V.    LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN .....	47
VI.  ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	48
VII.  ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	49

Kontakt:

Ing.<sup>in</sup> Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS  
Chartered Valuation Surveyor, Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständige  
Mobil: +43 699 1060 1341, E-Mail: [s.hochleitner@resh.at](mailto:s.hochleitner@resh.at)  
RESH Advisory GmbH, E-Mail: [advisory@resh.at](mailto:advisory@resh.at)

## AUFTRAGSGEGENSTAND

Die Proksch & Partner Rechtsanwälte OG (folglich kurz „Auftraggeber:in“ oder „auftraggebende Partei“) hat RESH Advisory GmbH („Auftragnehmer:in“, „RESH“ oder „wir“) mit 12.12.2024 beauftragt, eine Bewertung der Liegenschaft(en)

### **A-1230 Wien, Josef-Schlima-Gasse 9**

durchzuführen.

Zweck der Bewertung ist die Feststellung des Verkehrswertes im Zuge des **Insolvenzverfahrens über das Vermögen der JSG 9 Projektentwicklungs GmbH (GZ 28 S 184/24y des HG Wien)**. Die Bewertung wurde auf Basis der unter Punkt „1 Allgemeines“ dargestellten Wertermittlungsgrundlagen und der im Gutachten angeführten besonderen Bemerkungen durchgeführt. Insbesondere orientieren wir uns an den einschlägigen Bewertungsstandards des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der Ö-Norm B1802 sowie den durch international anerkannte Organisationen (RICS, TeGoVA udgl.) veröffentlichten Empfehlungen.

Bewertungsstichtag ist der **05.03.2025 (Tag der Besichtigung)**

Grundlagen dieses Verkehrswertgutachtens sind unter anderem die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in der Liegenschaft übergebenen Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Unterlagen wird vom/von der Auftragnehmer:in nicht übernommen. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem/der Auftragnehmer:in nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen. Die übermittelten Unterlagen sowie grundsätzlichen Bewertungsprämissen sind unter Punkt „1 Allgemeines“ zusammengefasst.

Der durch den/die Auftragnehmer:in hergeleitete Verkehrswert kann vom tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis abweichen.

Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss die Bewertung entsprechend angepasst werden.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber:in erstellt. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit vorheriger ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des/der Auftragnehmer:in und nur in vollem Wortlaut erfolgen. Eine Haftung des/der Auftragnehmer:in gegenüber Dritten, aus welchem Grund auch immer, ist ausgeschlossen. Weiters hat der vorliegende Bericht nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

## BEFUND

### I. ALLGEMEINES

#### Auftraggeber:in

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG, Am Heumarkt 9/1/11, A-1030 Wien

#### Zweck der Liegenschaftsbewertung

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

#### Immobilienart

Mehrfamilienwohnhaus

#### Stichtag der Bewertung

05.03.2025 (Tag der Besichtigung)

#### Grundlagen und Unterlagen

Die Begehung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften hat durch Frau Sandra Hochleitner (RESH) am 19.12.2024 (Hierbei konnten die Liegenschaften stichprobenartig begangen werden und das sich auf dem Grundstück befindliche Gebäude von außen besichtigt werden. Zugang zum Inneren des Gebäudes war nicht gegeben). Am 05.03.2025 konnte im Beisein von Hr. Graff (JSG 9 Projektentwicklung GmbH, Schuldner) das Gebäude von innen besichtigt werden.

Von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Liegenschaftseigentümer:in wurden im Zuge der Bewertung nachfolgend aufgelisteten, bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bescheid vom 16.12.2020 (Baubewilligung, Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung, Gebrauchsabgabe)
- Einreichplan Parie A vom August 2020

Von Seiten des Auftragnehmers wurden folgende Unterlagen und Informationen zusätzlich erhoben:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Auszug aus dem Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
- Erhebungen betreffend Marktmieten, Marktlage und sonstiger bewertungsrelevanter Informationen im Hinblick auf die Nutzungsart der Immobilie

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Informationen und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Befundaufnahme und enden am 21.03.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt

gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## Bewertungsvoraussetzungen

Die von Seiten des/der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten bewertungsrelevanten Informationen und Daten wurden auf Plausibilität überprüft und sind in die Wertermittlung eingeflossen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Besichtigung festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt. Die Beschreibung der Baulichkeiten beziehen sich auf dominante Ausstattungsmerkmale, einzelne Bauteile können davon abweichen.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und vom Auftragnehmer nicht geprüft. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen sowie betreffend die rechtmäßige Nutzung wurde nicht durchgeführt. Die konsensmäßige Nutzung wird vorausgesetzt. Es wird weiters davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den behördlich genehmigten Plänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.

Die Begutachtung wurde auf Basis der vom Eigentümer bzw. von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Information durchgeführt.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt. Ein Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, Leed, Breeam) wurde nicht vorgelegt.

Die Nutzfläche der (möglichen) Bebauung wurde aus den vom/von der Auftraggeber:in bzw. Eigentümer:in zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und plausibilisiert. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen der Objekte durch den Gutachter nicht durchgeführt wurden.

Etwaige die Liegenschaft entwertende Kontaminationen und Altlasten sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten und Umstände so kann dies erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie mit sich bringen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Prüfung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt wurden. Außerbüchliche Rechte und Lasten können nur insofern berücksichtigt werden, soweit sie vom/von der Auftraggeber:in bekanntgegeben werden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei und unterstellt, dass die Liegenschaft mit sämtlichen erforderlichen Genehmigungen versehen wurde.

Sämtliche Werte und Beträge, wie beispielsweise der Verkehrswert, sind inklusive Umsatzsteuer zu verstehen, da von einer Veräußerung der Wohnungen im gegenständlichen Objekt an Endkunden ausgegangen wird.

Sämtliche Informationen, Urkunden, Unterlagen etc. die vom Auftraggeber oder einem Dritten in Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung übermittelt wurden sowie der Inhalt des Gutachtens selbst werden streng vertraulich behandelt.

## II. STANDORT

### Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, südlich des Wiener Stadtzentrums.

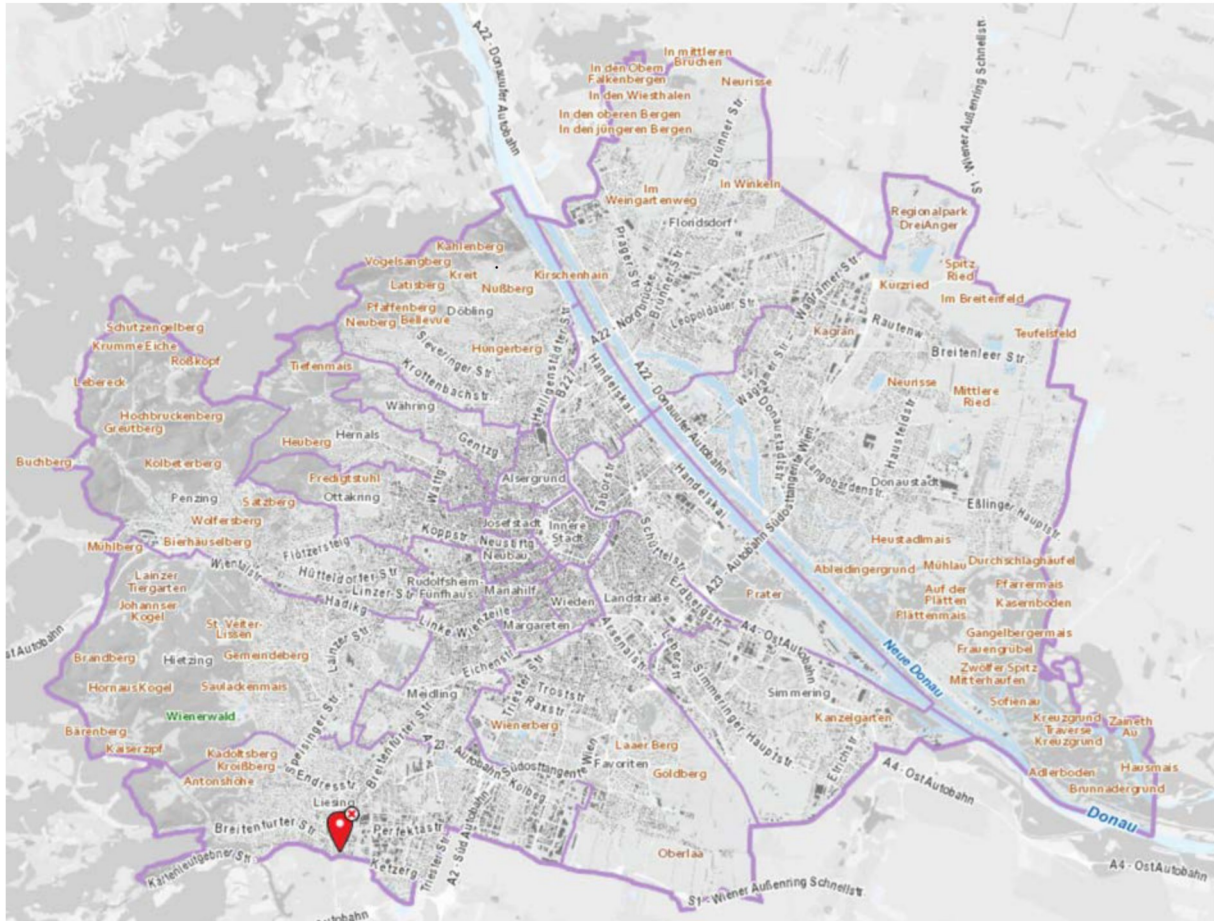


Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at

Der 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing, ist der südlichste Bezirk Wiens und zeichnet sich durch seine Mischung aus urbanen und ländlichen Elementen aus. Mit einer Fläche von etwa 32,6 Quadratkilometern ist Liesing einer der flächenmäßig größten Bezirke der Stadt. Die Einwohnerzahl beträgt rund 105.000 Menschen, was einer moderaten Bevölkerungsdichte entspricht.

Liesing bietet eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von Einfamilienhäusern in ruhigen Wohngebieten bis hin zu großvolumigen Wohnhausanlagen reicht. Der Bezirk ist besonders bei Familien beliebt, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung an das Stadtzentrum legen. Die Kaufkraft in Liesing liegt im mittleren Bereich.

Die Infrastruktur in Liesing ist gut entwickelt, mit zahlreichen Schulen, Einkaufszentren und Freizeitmöglichkeiten. Der öffentliche Nahverkehr ist durch S-Bahn- und Buslinien gut ausgebaut, was eine schnelle Verbindung ins Zentrum Wiens gewährleistet. Zudem bietet der Bezirk durch seine Nähe zum Wienerwald zahlreiche Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Insgesamt präsentiert sich der 23. Bezirk als wachsender Wohnstandort mit Potenzial für zukünftige Entwicklungen im Immobiliensektor, insbesondere aufgrund seiner Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Josef-Schlíma-Gasse, einer einspurigen verkehrsberuhigten Straße. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einfamilien- sowie Reihen- und mehrgeschossige Wohnhausbebauung und dazugehörige Grünflächen. Auch Betriebsansiedlungen und gewerblich genutzte Liegenschaften sind in der näheren Umgebung zu finden.

Die Josef-Schlíma-Gasse befindet sich am Stadtrand von Wien, knapp an der Landesgrenze zu Niederösterreich.

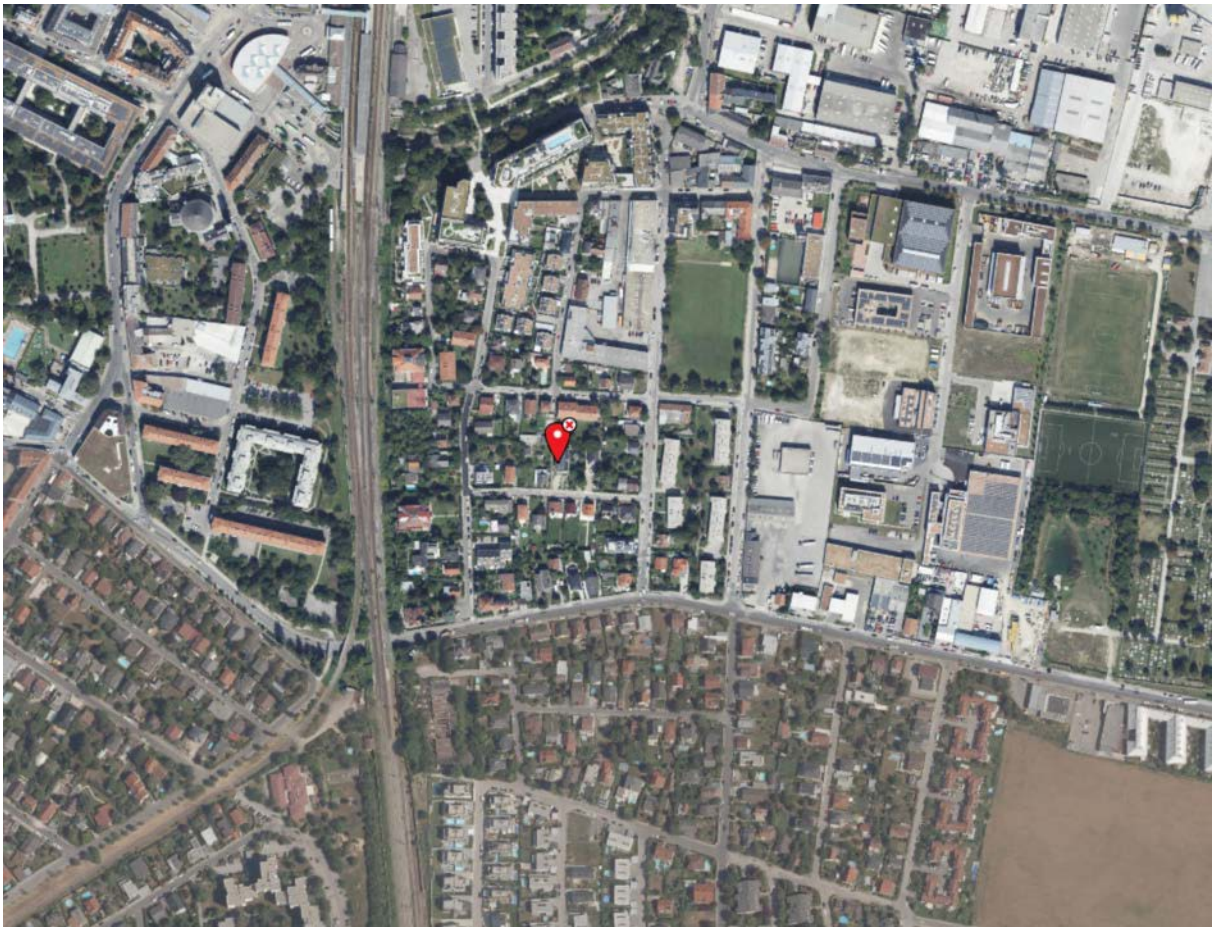


Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at

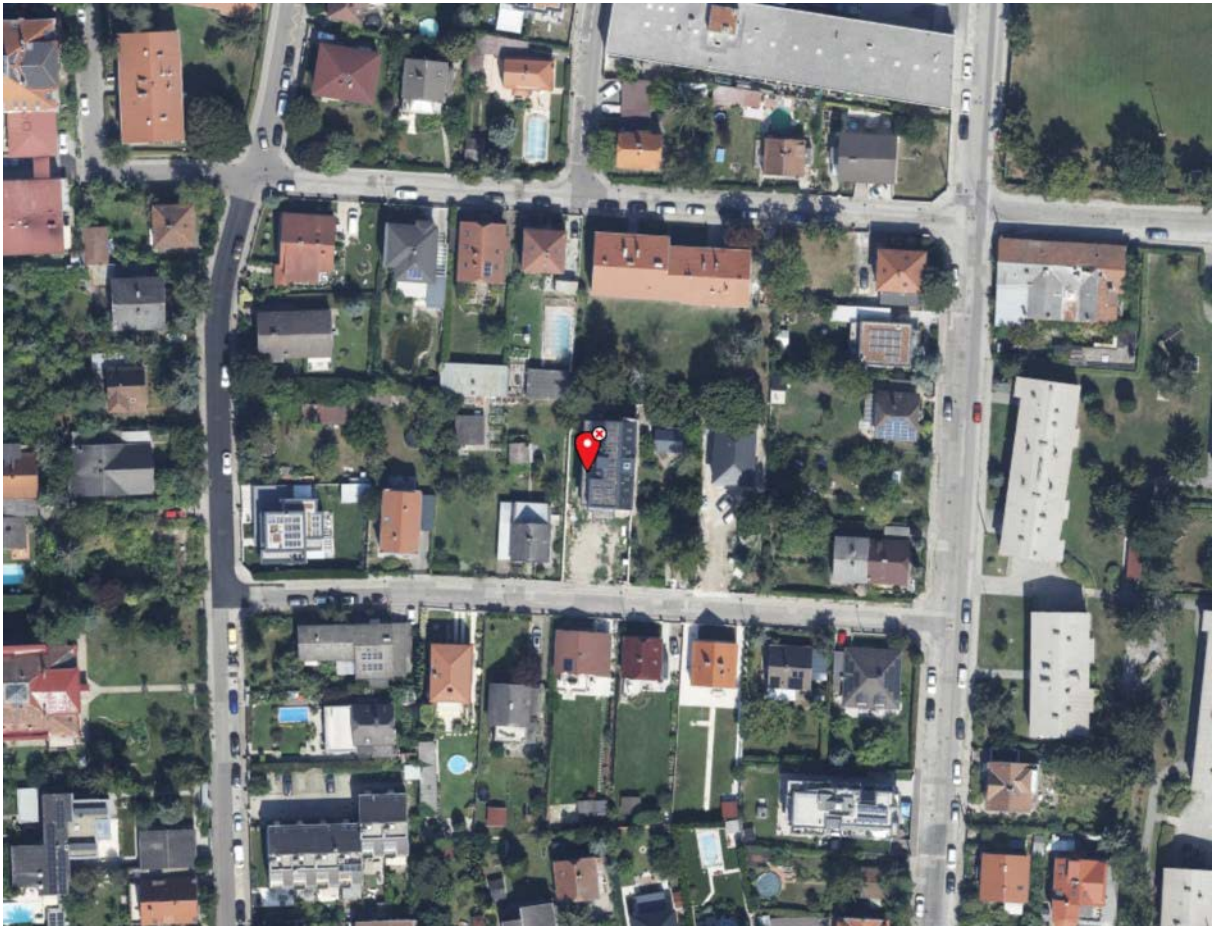


Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at

### Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft ist individuell sehr gut erreichbar, Parkplätze sind in den umliegenden Straßenzügen zu finden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist öffentlich mittels Buslinien (Haltestelle Pellmannngasse, 3 Minuten Fußweg) sowie mittels Regional- bzw. S-Bahn (Bahnhof Liesing, rd. 10 Minuten Fußweg) erreichbar.

### Standortbewertung

Die gegenständliche Lage ist als attraktiver Standort mit guter individueller und öffentlicher Erreichbarkeit zu bezeichnen und im Hinblick auf die geplante Nutzung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als gut bis sehr gut zu bewerten.

### III. GRUNDSTÜCKSDATEN

#### Grundbuchauszug

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing EINLAGEZAHL 993  
BEZIRKSGERICHT Liesing  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2270/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
211/71 GST-Fläche 541  
Bauf.(10) 73  
Gärten(10) 468 Josef-Schlisma-Gasse 9

#### Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

#### 5 ANTEIL: 1/1

Josef-Schlisma-Gasse 9 Projektentwicklungs GmbH (FN 507622d)

ADR: Josef-Schlisma-Gasse 9, Wien 1230

a 2374/2020 Kaufvertrag 2019-11-29 Eigentumsrecht

b 25/2021 Firmenwortlautänderung und Adressenänderung

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

#### 4 a 2374/2020 Pfandurkunde 2019-07-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

#### 5 a 25/2021 Pfandurkunde 2021-01-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

#### 6 a 4089/2021 Pfandurkunde 2021-10-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

#### 7 b 2577/2023 IM RANG 3886/2022 Schuldschein 2022-11-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--  
für ML Energietechnik GmbH (FN 371212a)

#### 8 a 2402/2023 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-01-03

PFANDRECHT vollstr EUR 43.200,--  
9,2 % Z über dem jew. Basiszinssatz ab 2022-10-21;  
Kosten EUR 1.180,20, Antragskosten EUR 2.429,-- für  
Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH (FN 500069x)  
(12 E 1866/23v - BG Liesing)

b 2402/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 54 KG 01203 Hacking (C-LNR 7)

EZ 7385 KG 01613 Leopoldau (C-LNR 9)

EZ 993 KG 01805 Liesing (C-LNR 8)

EZ 315 KG 06216 Oberhausen (C-LNR 5)

#### 9 a 2583/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)

Zahlungsbefehl 2023-07-25

PFANDRECHT vollstr EUR 7.638,76

11,08 % Z ab 30.1.2023 bis 30.6.2023

12,58 % Z ab 1.7.2023 bis 3.10.2023

Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 25.7.2023

zusätzlich Z von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen

Basiszinssatz vom vorangehenden 30.6. bzw. 31.12 pro Jahr

# R E S H

Advisory

aus EUR 7.638,76 ab 4.10.2023  
Kosten des Antrages EUR 858,07 für  
Mag. Wolfgang Pfeffer geb 1969-12-07 (15 E 2240/23i des BG  
Gänserndorf)

b 2583/2023 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 7692/2023)  
Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen C-LNR 6  
EZ 54 KG 01203 Hacking C-LNR 8  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau C-LNR 10  
EZ 993 KG 01805 Liesing C-LNR 9

11 a 1512/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,--  
samt Kosten und Zinsen jeweils gem. Beschluss vom  
2024-05-24 für  
Katharina Radmacher, BA geb 1981-06-12 (9 E 27/24g)

12 a 2082/2024 Rückstandsausweis 2024-07-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 76.038,03  
Antragskosten EUR 1.255,50 für  
Stadt Wien, MA 6 - BA 34 (12 E 1767/24m - BG Liesing)

b 2082/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 993 KG 01805 Liesing  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen  
EZ 54 KG 01203 Hacking  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau

13 a 2107/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 2.500,--  
samt 12,580 % Z (jährlich) aus EUR 833,33 seit 2.1.2023,  
12,580 % Z (jährlich) aus EUR 833,33 seit 2.11.2023 und  
12,580 % Z (jährlich) aus EUR 833,34 seit 02.12.2023;  
Kosten EUR 238,56 samt 4 % Z seit 15.5.2024  
Antragskosten EUR 309,10 für  
abcfinance GmbH (FN 413125m)  
(9 E 46/24a - Beitritt zu 9 E 27/24g)

14 a 2270/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-27  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.974,90  
samt Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsantrag 2024-08-21  
Antragskosten EUR 347,70 für  
ANGST VERMESSUNG ZT GmbH (FN 583884d)  
(12 E 1896/24g - BG Liesing)

b 2270/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 993 KG 01805 Liesing, C-LNR 14  
EZ 254 KG 01101 Favoriten, C-LNR 139  
EZ 7385 KG 01613 Leopoldau, C-LNR 15  
EZ 54 KG 01203 Hacking, C-LNR 13  
KG 931 KG 01214 Unterbaumgarten, C-LNR 8  
EZ 315 KG 06216 Oberhausen, C-LNR 12

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 30.12.2024 10:12:36

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Josef-Schlisma-Gasse 9 Projektentwicklungs GmbH. Die im C-Blatt vermerkten Lasten werden in der Bewertung nicht berücksichtigt, da von einer Lastenfreiheit bzw. einer Löschung der vorhandenen Lasten im Zuge eines Verkaufs der Liegenschaft ausgegangen wird.

## Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Die gegenständlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenatlas oder im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet.



## Gefahrenzonenplan

### HORA-Pass

Adresse: Josef-Schlimgasse 9, 1230 Wien  
 Seehöhe: 223 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,13179° N | 16,28650° 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.

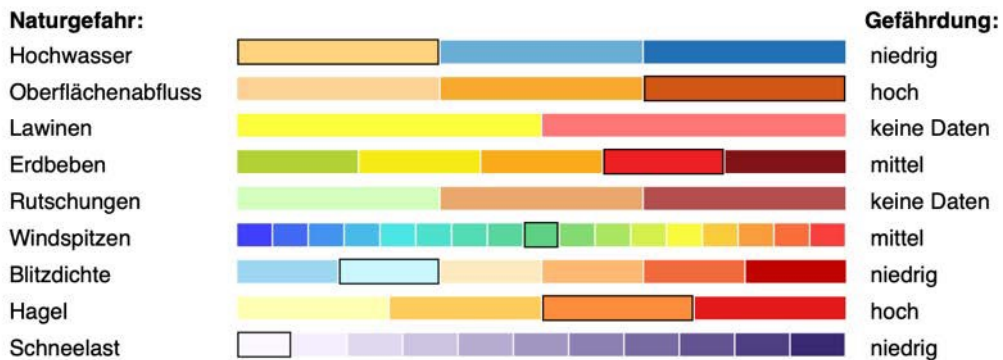
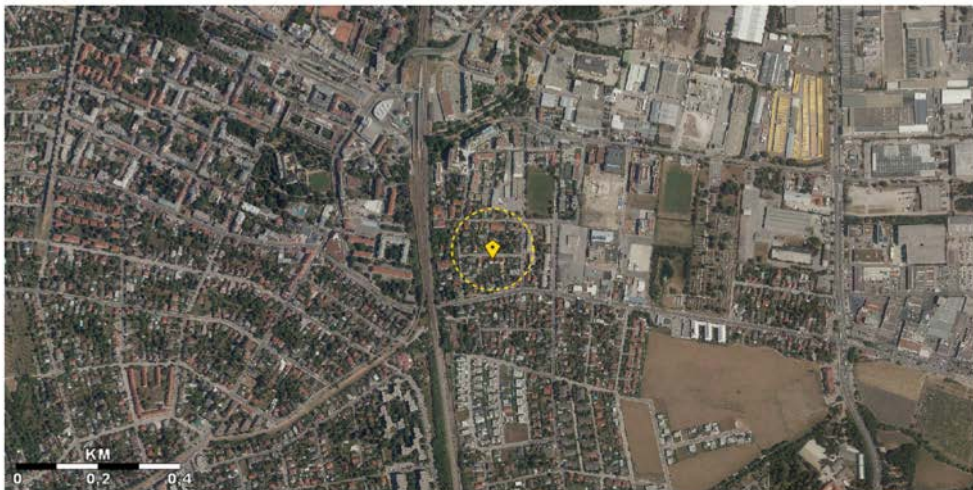


Abbildung 5 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 30.12.2024) / Quelle: hora.gv.at (Legende siehe Anhang)

Die als hoch einzustufende Gefährdung aufgrund mangelnden Oberflächenabflusses ist auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht erkennbar, nur im südlichen Liegenschaftsbereich eine geringe Gefährdung (siehe nachfolgende Detailabbildung).

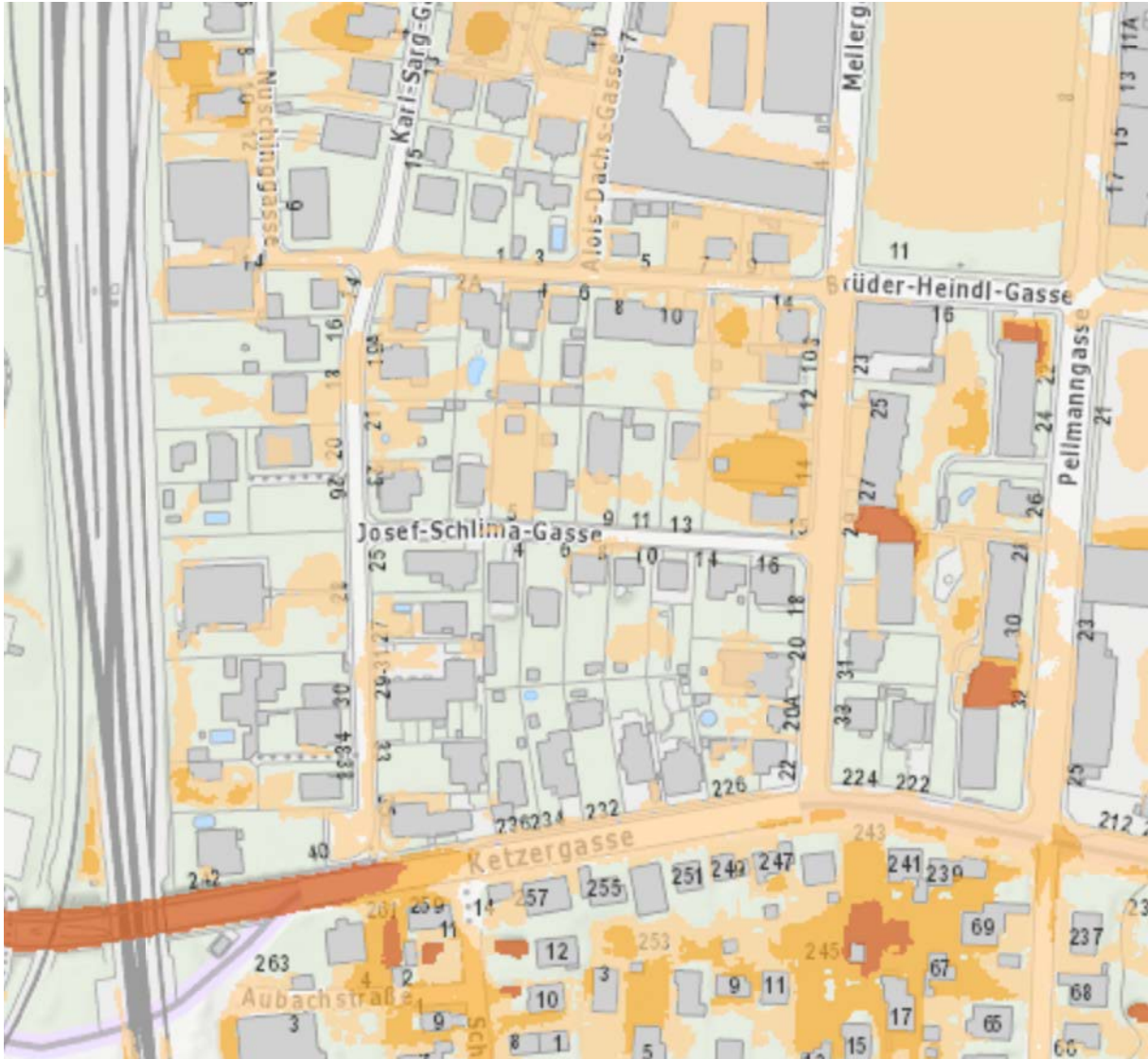


Abbildung 6 Oberflächenabfluss<sup>1</sup> Wassertiefe (Abfrage am 30.12.24) / Quelle: hora.gv.at

<sup>1</sup> Die Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss stellt mögliche Ausprägungen von Überflutungsflächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Gelände dar, die hauptsächlich ausgelöst durch kleinräumige Starkregenereignisse zu Schäden führen können. Die Darstellung von möglichen Gefährdungsbereichen soll das Bewusstsein der Bevölkerung gegenüber diesem Prozess stärken. Auf Verwaltungsebene werden die Karten für die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie als Bewertungsgrundlage verwendet, die jedoch trotz sorgfältiger Erstellung mit Unsicherheiten behaftet ist.

## Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

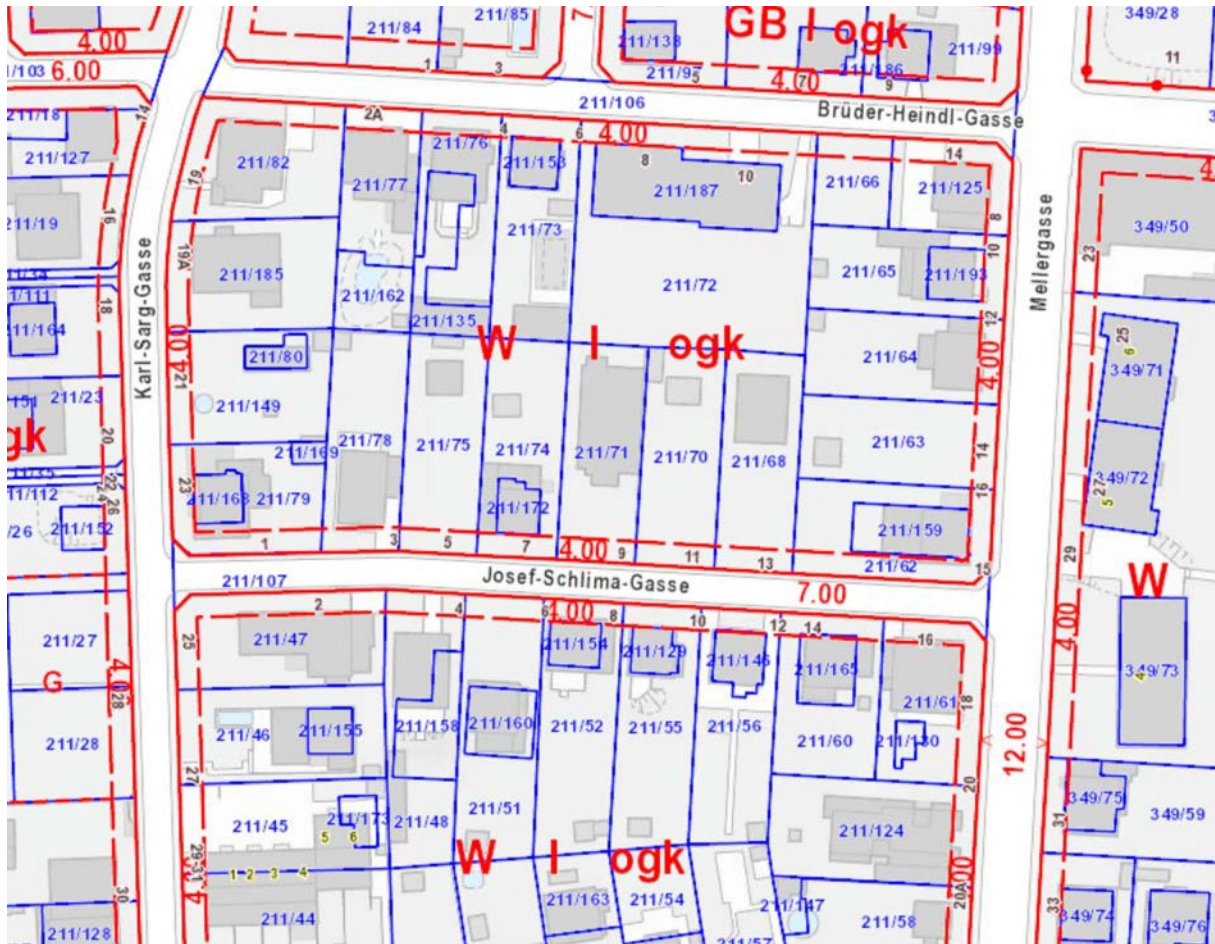


Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 30.12.2024 / Quelle: [www.wien.gv.at/flaechenwidmung](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung) (Legende siehe Anhang)

Widmung: Bauland Wohngebiet (W)

Bauklasse I (1 - Gebäudehöhe mindestens 2,5 m, höchstens 9 m)

Offene oder gekoppelte Bauweise (ogk)

### Anschlüsse

Die gegenständliche Liegenschaft ist an städtische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wie zB Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon angeschlossen. In der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sämtliche Anschlusskosten bereits entrichtet wurden.

## IV. OBJEKT-/PROJEKTBE SCHREIBUNG

*(Anmerkung: Das Objekt bzw. geplante Projekt ist dem Auftraggeber hinreichend bekannt, weswegen auf eine ausführlichere Beschreibung verzichtet wird.)*

### Allgemeine Kurzbeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist zum Stichtag bebaut. Es handelt sich um ebenes Grundstück, das mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus bebaut ist. Das Gebäude und die Außenanlagen sind zum Bewertungsstichtag nicht fertiggestellt (Fotodokumentation siehe Anhang).

Gemäß der übermittelten Planunterlagen ist das Gebäude nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss (dies konnte bei der Besichtigung so vorgefunden werden). Das Gebäude wurde in gekoppelter Bauweise an der östlichen Grundstücksgrenze situiert, der Zugang erfolgt an der Westfassade. Im Erdgeschoss sind 2 Wohnungen mit Eigengärten (Top 1 nordseitig, Top 2 südlich ausgerichtet) sowie Allgemeinflächen (Fahrradraum, Kinderwagenraum, Technikraum, Abstellraum) situiert.

Die Obergeschosse sind über das Stiegenhaus und mit Aufzug zu erreichen. In den beiden Obergeschossen 1 und 2 sind jeweils 3 Wohnungen (Nord-, Süd- und Westausrichtung) angeordnet. Das Dachgeschoss besteht aus 1 Wohnung mit westseitiger Terrasse und ist direkt mittels Aufzuges oder über das Stiegenhaus erreichbar. Auf dem Dach, über der Wohnung im Dachgeschoss, ist eine weitere Terrasse, erreichbar über eine Außenwendeltreppe von der Terrasse auf Dachgeschosswohnungsebene, geplant.

Das gegenständliche Objekt soll lt. Einreichplanung mit einer Luftwärmepumpe beheizt werden. Über die Anordnung/Aufstellung der Splitgeräte ist in der Einreichplanung jedoch keine Auskunft gegeben. (Einreichplanung siehe Anhang)

Die Außenanlagen sollen lt. Einreichplanung wie folgt gestaltet werden: 4 PKW-Abstellplätze südlich des Gebäudes, Müllplatz südwestlich des Gebäudes, Spielplatz westlich des Gebäudes.

### Baubeschreibung (gem. Einreichplanung)

- Massivbauweise (Ziegel, Beton)
- VWS-Fassade verputzt
- Zwischenwände nichttragend: Gipskarton
- Fenster: Kunststoff-Alu; außenliegende Verschattung: Rollläden
- Satteldach mit Blecheindeckung
- Heizung, Warmwasser: Luftwärmepumpe

### EU-Taxonomie

Das vorliegende Objekt fällt gemäß EU-Taxonomie in die Kategorie „Neubau“. Daher muss jeweils zu einem der 6 Umweltziele ein wesentlicher Beitrag geleistet werden und die anderen 5 Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Seitens Sachverständiger kann keine Aussage zur EU-Taxonomie-Konformität des Gebäudes getroffen werden. Informationen darüber wurden nicht übermittelt.

### Nachhaltigkeit

Ein Nachhaltigkeitszertifikat bzw. eine Vorprüfung für ein Nachhaltigkeitszertifikat wurde im Zuge der Bewertung nicht übermittelt.

## Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Besichtigungen festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Gebäudezustandes, der verwendeten Baumaterialien sowie der Installationen und technischen Einrichtungen sowie eine Prüfung auf Systemsicherheit (gem. ÖN B4015 Erdbebenkräfte) waren nicht auftragsgegenständlich und sind daher nicht erfolgt.

Das gegenständliche Gebäude befindet sich seit 2022 in einem Rohbauzustand. Mit den Installationen wurde begonnen, die Zwischenwände Großteils aufgestellt und beplankt. Die Außenhaut ist grundsätzlich geschlossen, jedoch an diversen Stellen nicht dicht, wie Wassereintritte zeigen. Die Ausführung bzw. die tatsächlichen Gegebenheiten/Raumaufteilung entsprechen nicht dem übermittelten Einreichplan (zB Bad/WC EG Top 2). Auswechslungspläne wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Laut Auskunft des bei der Besichtigung am 05.03.2025 anwesenden Schuldners wurde eine Begehung durch einen Bausachverständigen durchgeführt. Ein Bericht wurde nicht erstellt bzw. übermittelt. Die folgenden Punkte wurden auskunftsgemäß durch den Bausachverständigen bemängelt und konnten bei der Vor-Ort-Besichtigung bestätigt werden:

- Höhe der Türdurchbrüche zu gering (auch bei Aufzug)
- Massive Wasserschäden an der Westfassade:
  - o Wassereintritt zwischen Wärmedämmung und Mauerwerk (Maßnahme lt. Schuldner: Fassade entfernen, trocknen und neu herstellen)

Des Weiteren konnten im Zuge der Besichtigung die folgenden Mängel augenscheinlich, ohne Detailprüfung festgestellt werden:

- Allgemein: die Ausführung des Objektes entspricht nicht (zur Gänze) der genehmigten Einreichplanung. Hier ist vom potenziellen Erwerber zu prüfen, inwieweit die Änderungen durch Auswechslungsplanung genehmigungsfähig sind (zB Dachflächenfenster).
- Erdgeschoss Top 2: Schaden an der Decke bei Zwischenwand Wohnküche (Ursache unbekannt)
- Alle Balkone/Terrassen: Schwarzdeckung (Abdichtung) der Balkone und Terrasse ist seit 2022 ungeschützt und UV-Strahlen ausgesetzt. Hier können Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass hier eine weitere Schicht ergänzt werden muss, bzw. die bestehende Abdichtung zumindest saniert werden muss.
- Das Dach ist auf Dichtigkeit bzw. Schäden zu überprüfen, auch bei den Dachflächenfenstern in der Wohnküche Top 9 sind Schäden erkennbar (Ursache unbekannt)
- In der Einreichplanung sind an der ostseitigen Dachfläche keine Dachflächenfenster vorgesehen, es wurden jedoch welche ausgeführt.
- Terrasse Dachgeschoss: Das Gefälle der Terrasse scheint zur Wand ausgerichtet zu sein; Die Regenrinnen vom Dach enden auf der Terrasse; auf der Terrasse/auf der Abdichtung haben sich bereits Sutzen und Moos an den Hochzügen gebildet.

Es kann seitens Sachverständiger nicht ausgeschlossen werden, dass weitere, zB verdeckte Mängel vorhanden sind. Kosten für die Behebung der genannten und gegebenenfalls weiterer Schäden sind durch eine Detailprüfung bspw. durch einen Bausachverständigen oder ein Ziviltechniker-Büro zu ermitteln und sind in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt.

## BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist im Sinne des erteilten Auftrages die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 993 KG 01805 Liesing BG Liesing (1230 Wien, Josef-Schima-Gasse 9)**.

Der Verkehrswert oder Marktwert ist entsprechend der internationalen Standards der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem ausreichend liquiden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- ✓ alle Informationen, die vom Auftraggeber bzw. von Dritten schriftlich oder mündlich mitgeteilt wurden
- ✓ die Ergebnisse der Besichtigung der Liegenschaft
- ✓ den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- ✓ die allgemeine Lage am lokalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag
- ✓ bewertungsrelevante Informationen, die bei der Untersuchung des Standortes erhoben wurden

### I. BEWERTUNGSMETHODIK

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft(en) wird auf Grund der Art der Immobilie(n) (Projektentwicklung, nicht fertiggestellt) mittels Residualwertverfahren durchgeführt:

Das **Residualwertverfahren** wird insbesondere bei unbebauten Grundstücken oder Grundstücken, denen eine Umnutzung bevorsteht, angewendet. Es kann aber auch angewendet werden, wenn eine Projektentwicklung nicht abgeschlossen ist und der Verkehrswert der „unfertigen Liegenschaft“ ermittelt werden soll.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Marktwert einer fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektlaufzeit. Ausgehend von diesem Verkehrswert (fiktiver Veräußerungserlös, ermittelt anhand des Ertragswertverfahrens (Vermietung) oder des Vergleichswertverfahrens (Verkauf)) werden die Gesamtinvestitionskosten, welche während der Baumaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den (noch aufzuwendenden) Kosten wird Residuum genannt. Das Residuum entspricht dem „tragfähigen Liegenschaftswert“, wenn die Entwicklerkosten (Developergeprofit) in der Ermittlung des Residuums bereits berücksichtigt werden. (Vgl. dazu auch ÖNORM B1802-3)

Im gegenständlichen Fall wird ein Verkauf der im Gebäude befindlichen Wohnungseigentumsobjekte angenommen und somit das **Vergleichswertverfahren** zur Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses herangezogen. 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. 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.

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. (Vgl. Liegenschaftsbewertungsgesetz §4)

II. EINGANGSPARAMETER

- Mögliche Bebauung gem. Einreichplanung (Flächenaufstellung siehe Anhang)
- Möglicher Projekt-/Zeitplan
  - Geschätzte durchschnittliche Vorlaufzeit: 6 Monate
  - Geschätzte durchschnittliche Bauzeit: 9 Monate plus 6 Monate zusätzliche Vermarktungsdauer
- Fiktiver Veräußerungserlös (inkl. USt)
  - Vergleichswertverfahren

KG Nr.	Bezirk	KV-Datum	Nutzfläche	WE-Begründung	Kaufpreis	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	Stockwerkslage	Erstbezug	Keller	Terrasse	Balkon	Garten	Gesamt-Zu-/Abschlag	Vergleichspreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
01805	1230	17.06.2023 00:	40,09 m <sup>2</sup>	2023	€ 300.360,00	€ 7.492,14	4.OG	Ja	1,30 m <sup>2</sup>		5,95 m <sup>2</sup>		0%	€ 7.492,14	
01805	1230	24.10.2023 00:	59,00 m <sup>2</sup>	2023	€ 325.000,00	€ 5.508,47	EG	Ja			4,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>	0%	€ 5.508,47	
01805	1230	08.05.2024 00:	40,09 m <sup>2</sup>	2023	€ 275.000,00	€ 6.859,57	2.OG	Ja	1,20 m <sup>2</sup>		5,95 m <sup>2</sup>		0%	€ 6.859,57	
01805	1230	06.06.2024 00:	91,57 m <sup>2</sup>	2023	€ 599.000,00	€ 6.541,44	EG	Ja	1,20 m <sup>2</sup>	19,03 m <sup>2</sup>		25,58 m <sup>2</sup>	0%	€ 6.541,44	
01805	1230	07.06.2024 00:	42,16 m <sup>2</sup>	2023	€ 274.180,00	€ 6.503,32	3.OG	Ja	1,20 m <sup>2</sup>		2,99 m <sup>2</sup>		0%	€ 6.503,32	
01805	1230	20.09.2024 00:	90,88 m <sup>2</sup>	2021	€ 744.000,00	€ 8.186,62	n/a	Ja	ja				0%	€ 8.186,62	
					€ 6.848,59	Mittelwert								Mittelwert	€ 6.848,59
												Vergleichspreis gerundet	€ 6.850,00		

Abbildung 8 Vergleichspreisermittlung Eigentumswohnungen Erstbezug / Quelle: Grundbuch; Darstellung: eigene

Anmerkung Zu-/Abschläge: im gegenständlichen Fall waren aufgrund der Wahl der Vergleichsobjekte in vergleichbaren Lagen, in zeitlicher Nähe, Erstbezug und Neubau innerhalb der letzten Jahre keine Anpassungen der Kaufpreise mittels Zu- und Abschläge notwendig

Wohnnutzfläche gesamt m <sup>2</sup>	Terrassen, Balkone, Gärten m <sup>2</sup>	gerundeter Vergleichspreis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Vergleichswert	4 Stellplätze á EUR 15.000,00	Verkehrswert inkl. Stellplätze	Verkehrswert gerundet	Verkehrswert gerundet pro m <sup>2</sup> inkl. Stellplätze
462,75	297,20	€ 6.850,00	€ 3.169.837,50	€ 60.000,00	€ 3.229.837,50	€ 3.230.000,00	€ 6.980,01

Abbildung 9 Ermittlung Fiktiver Veräußerungserlös auf Basis Vergleichsobjekte / Darstellung: eigene

Anmerkung Stellplätze: Durchschnittliche Verkaufspreise pro Freistellplatz: 15.000,00 EUR brutto

## ➤ Offene Kosten

- Baukosten<sup>2</sup>:
  - Geschätzte durchschnittliche Baukosten (pro m<sup>2</sup> WNF, mittlere bis gehobene Ausstattungsqualität): EUR 3.800,00 brutto<sup>3</sup>; da beim gegenständlichen Objekt augenscheinlich der Innenausbau (teilweise sind Zwischenwände nicht fertiggestellt, die Beschüttung, Estrich, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Elektroinstallation sowie Heizungs- und Sanitärinstallation und -gegenstände fehlen) offen ist, werden rund 40% der Baukosten als offene Baukosten berücksichtigt.
  - Stellplätze oberirdisch, ohne Überdachung, inkl. Zufahrt und Rangierfläche: EUR 10.000,00 brutto pro Stellplatz
  - Sanierungsmaßnahmen: für der Behebung der Mängel und Schäden, die im Zuge der Besichtigung festgestellt worden sind, werden in der Bewertung keine Kosten berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen und Kosten sind seitens eines Bausachverständigen zu ermitteln und sind nach bekanntwerden dem Verkehrswert in Abzug zu bringen.
  - Außenanlagen: 10% der offenen Baukosten; üblicherweise werden für Außenanlagen rund 3-5% der gesamten Baukosten berücksichtigt (außer es handelt sich um eine besondere Gestaltung der Außenanlagen), weswegen hier rund 10% der noch offenen Baukosten zum Ansatz gebracht werden.
  - Unvorhergesehenes: aufgrund der mangelhaften bestehenden Bauausführung (und der Möglichkeit im Zuge der Sanierung bzw. Fertigstellung weitere Mängel und Schäden vorzufinden) werden 8% der offenen Baukosten angesetzt.
- Baunebenkosten: für die Erstellung der Auswechslungsplanung sowie der Einholung von Genehmigungen werden die Kosten für Planer, Prüfer und interne Projektsteuerung mit rund 20% der offenen Baukosten angesetzt.
- Finanzierungskosten Zinssatz: 3,75% über die Bauzeit
- Entwicklergewinn: 8% des fiktiven Veräußerungserlöses

---

<sup>2</sup> Anmerkung: bei den Baukosten sind zum Stichtag hohe Schwankungsbreiten und Unsicherheiten vorhanden. Die Einschätzung der Kosten des/der Sachverständigen sind als durchschnittlicher Wert zum Bewertungsstichtag zu beurteilen.

<sup>3</sup> Die Baukosten werden in Anlehnung an die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Veröffentlichung in „Sachverständige“ Heft 3/2023) geschätzt. Es wird eine mittlere bis hochwertige Ausstattungsqualität angenommen.

III. RESIDUALWERTVERFAHREN

Bewertungsstichtag						03/03/2025
<b>Ableitung Erlöse und fiktiver Veräußerungserlös</b>						
Fiktiver Veräußerungserlös gem. Vergleichsverfahren						3.230.000
<b>Projektplan / Zeitplan</b>						
	Jahre	Start [Monate]	Ende [Monate]		bewertet zum	Jahre bis Ende der Phase
Vorlaufzeit	0,50	1	6		03/2025	0,50
Planungsphase	0,00	7	6	Baubeginn somit: 9/2025	09/2025	0,50
Bauzeit inkl. Vermarktung	1,25	7	21	Fertigstellung somit: 12/2026	12/2026	1,75
<b>Ableitung Kosten</b>						
<b>Grundstücksaufbereitung</b>						
Sonstiges (Stellplatzausgleichsabgabe)		€16.320/Stellplatz, pro 100qm Wohnnutzfläche 1 Stellplatz, Zone 3: 100% der Stellplätze zu errichten, auszugleichen = 1 Stk			16.320	16.320
<b>Bauwerkskosten</b>						
	WNF	€/m²	Stück	€/Stk.		
Wohnen	463	1.520			703.380	
Stellplatz Frei	-	-	4	10.000	40.000	
					743.380	
Außenanlagen		10,00% der noch offenen Bauwerkskosten			74.338	
Unvorhergesehenes		8,00% der noch offenen Bauwerkskosten			59.470	
					133.808	893.508
<b>Baunebenkosten/ Projektmanagement</b>						
Projektsteuerung (intern)		7,00% der noch offenen Baukosten			62.546	
Sonstige Baunebenkosten (extern)		13,00% der noch offenen Baukosten			116.156	
					178.702	1.072.210
<b>Vermarktungskosten</b>						
Marketing		pauschal			25.000	
Makler		2% des Veräußerungserlöses (inkl. Ust)			77.520	
					102.520	1.174.730
<b>Finanzierungskosten auf Baukosten</b>						
Zinssatz Finanzierung		3,75%				
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		1,25 Jahre				
Finanzierung auf Baukostenanteil		50,00% (linear verteilt)			27.661	
					27.661	1.202.391
<b>Developer's Profit (Entwicklungsgewinn)</b>						
Developer Profit		x 8% in Bezug auf den fiktiven Veräußerungserlös			258.400	
					258.400	1.460.791
<b>Residualwert</b>						
Verkaufserlöse					3.230.000	
Baukosten					1.460.791	
Wert der Gesamtläche inkl. Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung					1.769.209	
<b>Abzinsung</b>						
Finanzierungskosten		3,75%				
Zeitraum der Abzinsung		1,75			110.386	
					1.658.823	
<b>Erwerbsnebenkosten des Käufers</b>						
Notar/Rechtsanwalt/etc.		1,00%				
Grunderwerbssteuer		3,50%				
GB-Eintragungsgebühr		1,10%				
Summe		5,60%				87.823
Wert der Liegenschaft im Bau						1.571.000

Abbildung 10 Residualwertverfahren / Quelle und Darstellung: eigene

GUTACHTEN

Der Verkehrswert der gegenständlichen, in Bau befindlichen Liegenschaft **EZ 993 KG 01805 Liesing BG Liesing (A-1230 Wien, Josef-Schlimgasse 9)** wird aufgrund der augenscheinlichen Besichtigung, der von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen, den vorangegangenen Beschreibungen und Ausführungen, der Lage am Immobilienmarkt zum Stichtag 05.03.2025 sowie aufgrund der durchgeführten Wertermittlung mittels Residualwertverfahren auf

**gerundet € 1.571.000,00 inkl. USt**

geschätzt.

Anmerkung: Kosten für die Behebung der festgestellten und gegebenenfalls weiters vorhandener Mängel sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind nach bekanntwerden dem Verkehrswert abzuziehen.

Signiert von:	Sandra Hochleitner
Datum:	29.04.2025 19:54:41
<small>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-VO) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfhinweise: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.e-trust.at/gdf</small>	

Ing. Sandra Hochleitner, MSc IREV, MRICS  
Chartered Valuation Surveyor

RESH Advisory GmbH

Wien, im April 2025

ANHANG

I. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 19.12.2024)



Zugang/Einfahrt – Südansicht



Erdgeschoß Top 2 - Südansicht



Nordwestansicht – Erdgeschoß Top 1



Gartenfläche Top 1 – Blickrichtung West



Westansicht Erdgeschoß – Vorgarten,  
Blickrichtung Süd



Hauseingang / Zugang Stiegenhaus

*Abbildung 11 Fotodokumentation vom 19.12.2024 /  
Quelle: eigene*

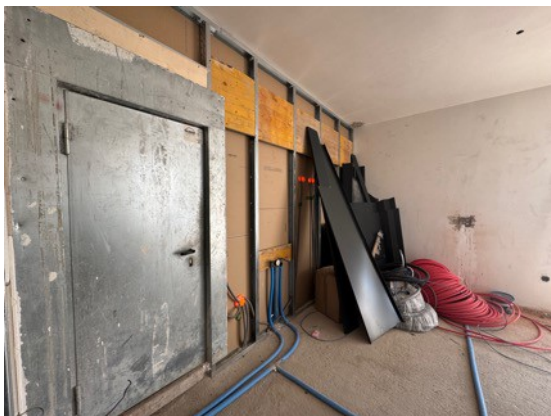
II. FOTODOKUMENTATION (BESICHTIGUNG AM 05.03.2025)



Erdgeschoss: Zugang/Stiegenhaus



Erdgeschoß Top 2 - Gang



Erdgeschoß Top 2 - Zwischenwand



Erdgeschoss Top 2 – Schaden Decke



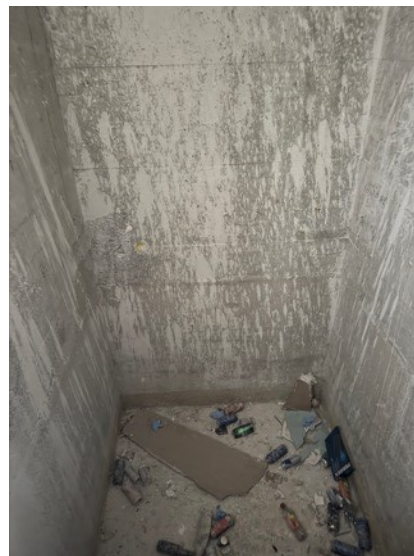
Erdgeschoss Top 2 - Wohnküche



Erdgeschoss Top 2 – Bad (inkl. WC-Installation)



Erdgeschoss Top 2 – „WC“



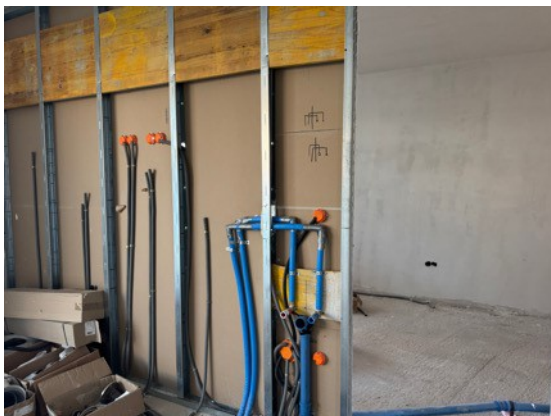
Erdgeschoß Aufzugsschacht



Erdgeschoß Top 1 - Gang



Erdgeschoss Top 1 – Bad



Erdgeschoss Top 1 – Zwischenwand Wohnküche



Erdgeschoss Top 1 - Wohnküche



Erdgeschoss/1.OG: Stiegenhaus



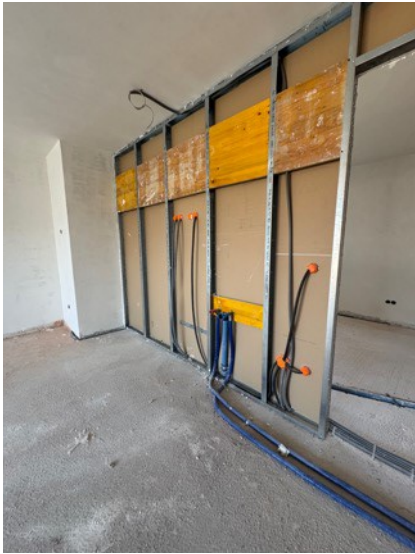
1.OG Top 3 - Gang



1.OG Top 3 - Verteiler



1.OG Top 3 - WC



1.OG Top 3 – Zwischenwand Wohnküche



1.OG Top 3 - Wohnküche



1.OG Top 3 – Wohnküche Wasserschaden



1.OG Top 3 – Balkon Abdichtung



1.OG Top 3 - Zimmer



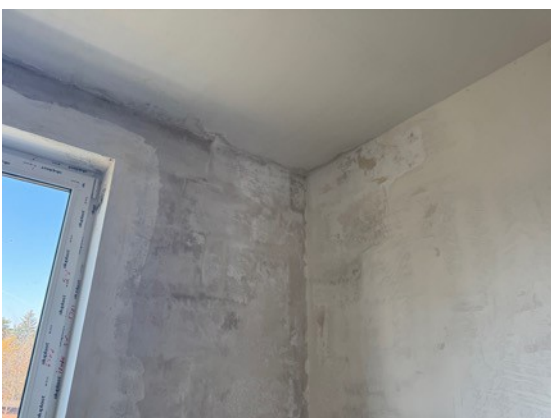
1.OG Top 3 - Verteiler



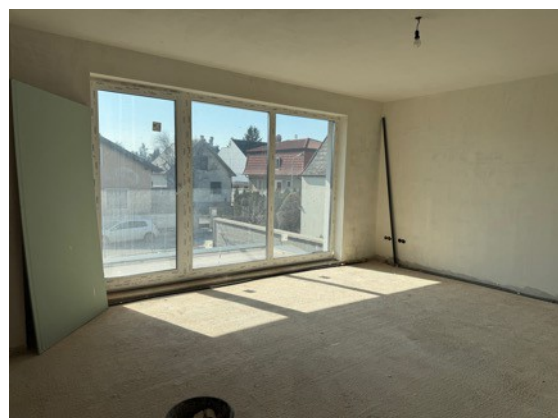
1.OG Top 4 - Zimmer



1.OG Top 4 – Zimmer Wasserschaden



1.OG Top 4 – Zimmer Wasserschaden



2.OG Top 6 - Wohnküche



2.OG Top 6 – Zwischenwand Wohnküche



2.OG Top 6 – Wohnküche Wasserschaden



2.OG Stiegenhaus



2.OG Top 7 - Verteiler



2.OG Top 7 - Zwischenwand



2.OG Top 7 – Zimmer, Wasserschaden



2.OG Top 8 - Wohnküche



2.OG Top 8 – Wohnküche, Wasserschaden



2.OG Top 8 - Balkon



2.OG-DG Stiegenhaus



DG Stiegenhaus, Dachfenster



DG Top 9 - Gang



DG Top 9 - Zimmer



DG Top 9 – Zimmer



DG Top 9 – Zimmer, Feuchtigkeitsschaden



DG Top 9 - Wohnküche



DG Top 9 – Wohnküche, Feuchtigkeitsschaden



DG Top 9 - Wohnküche



DG Top 9 - Terrasse



DG Top 9 – Wohnküche, Wasserschaden



DG Top 9 – Wohnküche



DG Top 9 – Terrasse



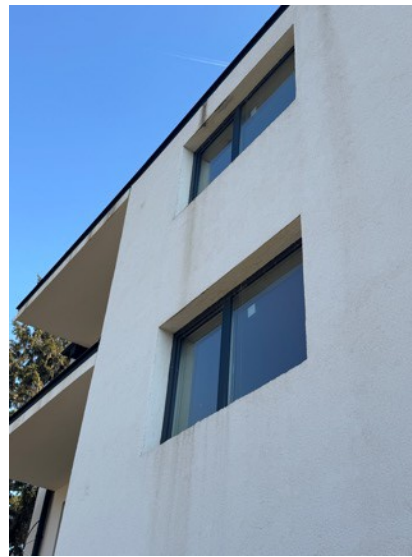
DG Top 9 – Terrasse



DG Top 9 – Terrasse, Regenabflussrohr



DG Top 9 – Dachdraufsicht



Westfassade

*Abbildung 12 Fotodokumentation vom 05.03.2025 /  
Quelle: eigene*

### III. EINREICHPLAN

DI LUKAS VRTALA  
BAUMANAGEMENT GMBH  
Andreas - Hofer - Straße 14, 1210 Wien  
Telefon: 01/997 29 13 Fax: 01/997 29 13 15  
www.vrtala-bau.at office@vrtala-bau.at


PLANNUMMER: 190114503

BAUMEISTER  
VERGEBÜHRT  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

## EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNGEBÄUDES AM OBJEKT  
JOSEF SCHLIMA GASSE 9, 1230 WIEN  
GRUNDRISSSE

PARIE A  
M 1:100

 **Stadt Wien** | Baupolizei  
Gebietsgruppe Süd,  
großvolumige Bauvorhaben

KAT.GEM.: 01805 LIESING  
EZ: 993  
GST.NR.: 211/71


ZI.: MA37/1129357/2019-1  
Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Schmalzbauer

Wien, 23. Nov. 2020

PLANVERFASSER: **DI LUKAS VRTALA**  
BAUMANAGEMENT GMBH  
BAUMEISTER  
Andreas-Hofer-Straße 14, 1210 Wien  
Tel.: 01/997 29 13 www.vrtala-bau.at

BAUFÜHRER:



BAUWERBER: *Graff Immobilien AG*  
FN 139225a  
Wolganggasse 26  
1120 Wien Tel: 01/888 88 79  
Mobil: 0660 / 103 41 13  
**V. Bau Gerdenitsch & Partner GmbH**  
Gutensteiner Straße 11  
2753 Markt Piesting  
Tel.: 0660/84 66 289

GRUNDEIGENTÜMER: *Graff Immobilien AG*  
FN 139225a  
Wolganggasse 26  
1120 Wien Tel: 01/888 88 79  
Mobil: 0660 / 103 41 13  
**V. Bau Gerdenitsch & Partner GmbH**  
Gutensteiner Straße 11  
2753 Markt Piesting  
Tel.: 0660/84 66 289

BEHÖRDE:

WIEN, IM AUGUST 2020

*07.08.2020*

Abbildung 13 Einreichplan – Plankopf / Quelle: auftraggebende Partei

LAGEPLAN M 1:500



Abbildung 14 Einreichplan - Lageplan / Quelle: auftraggebende Partei

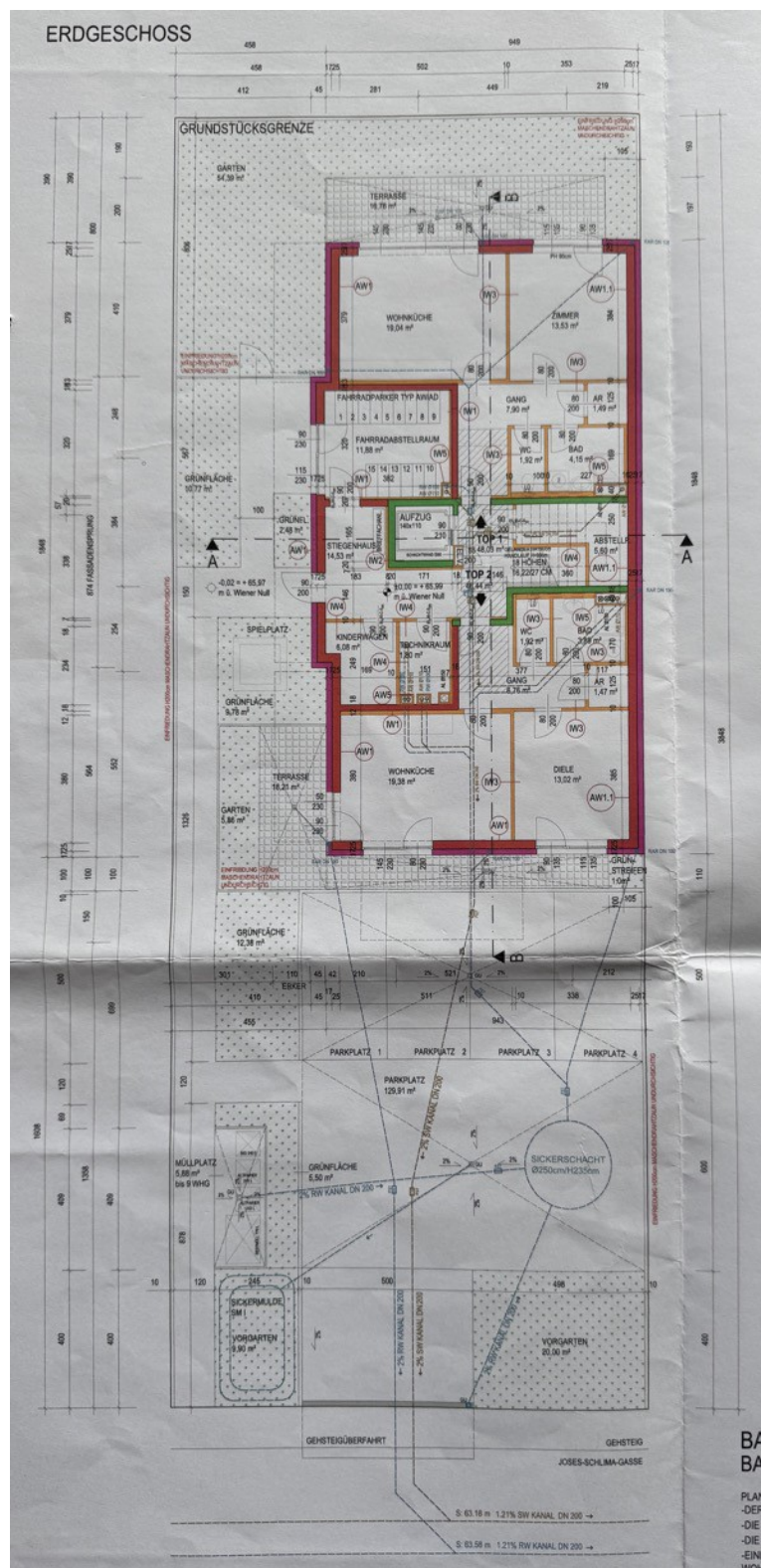


Abbildung 15 Einreichplan – Erdgeschoß / Quelle: auftraggebende Partei

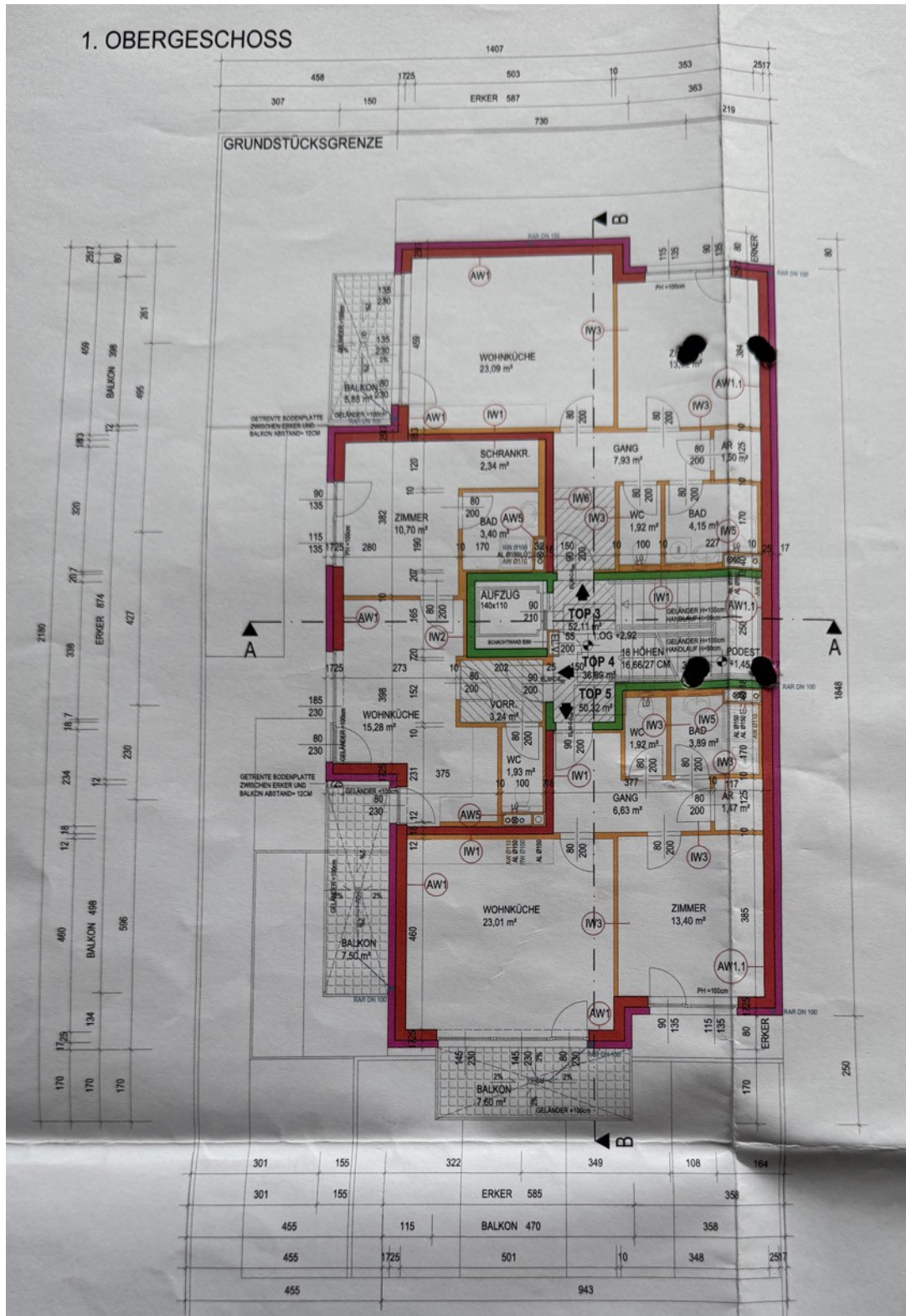


Abbildung 16 Einreichplan – 1. Obergeschoß / Quelle: auftraggebende Partei

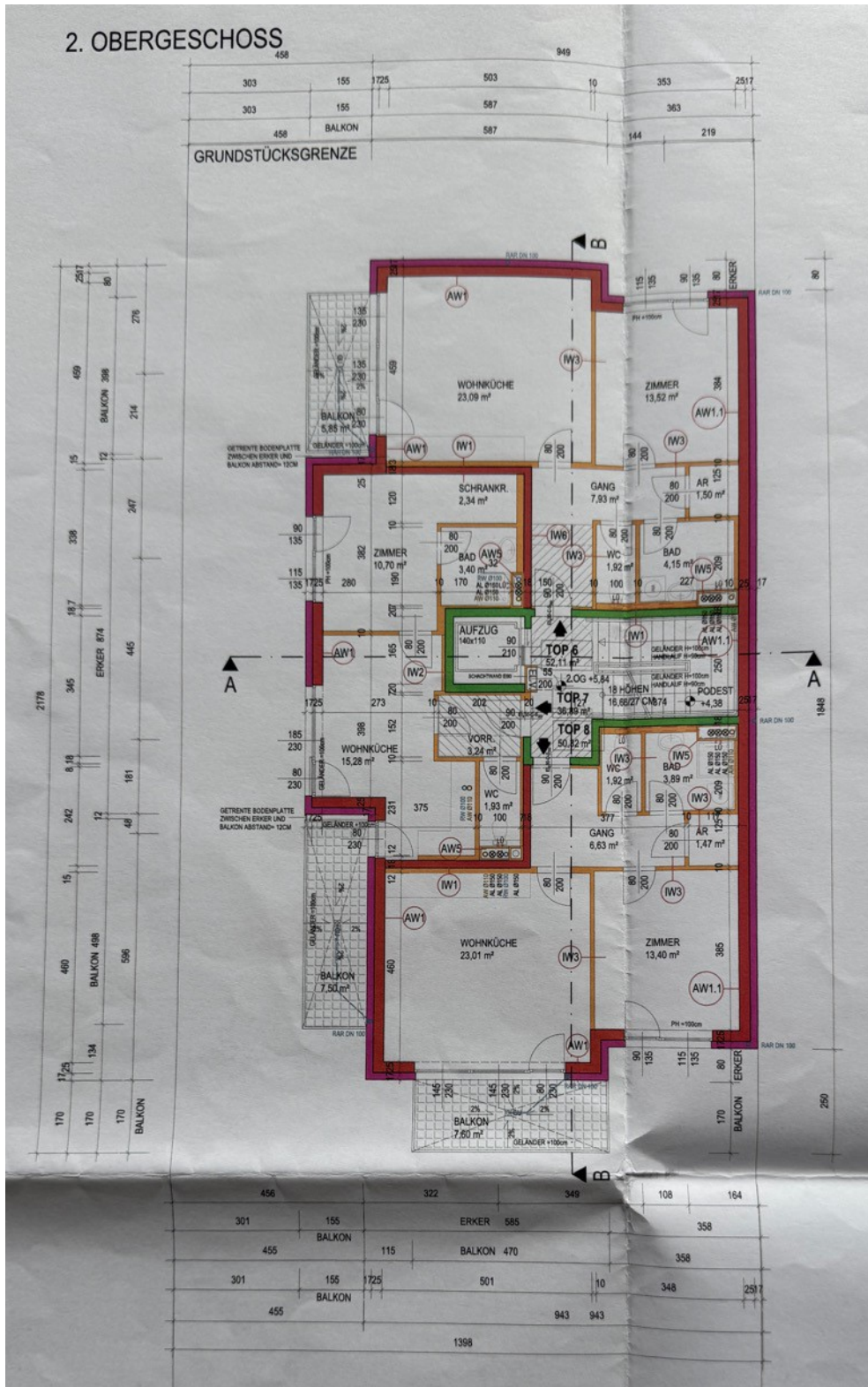


Abbildung 17 Einreichplan – 2. Obergeschoß / Quelle: auftraggebende Partei

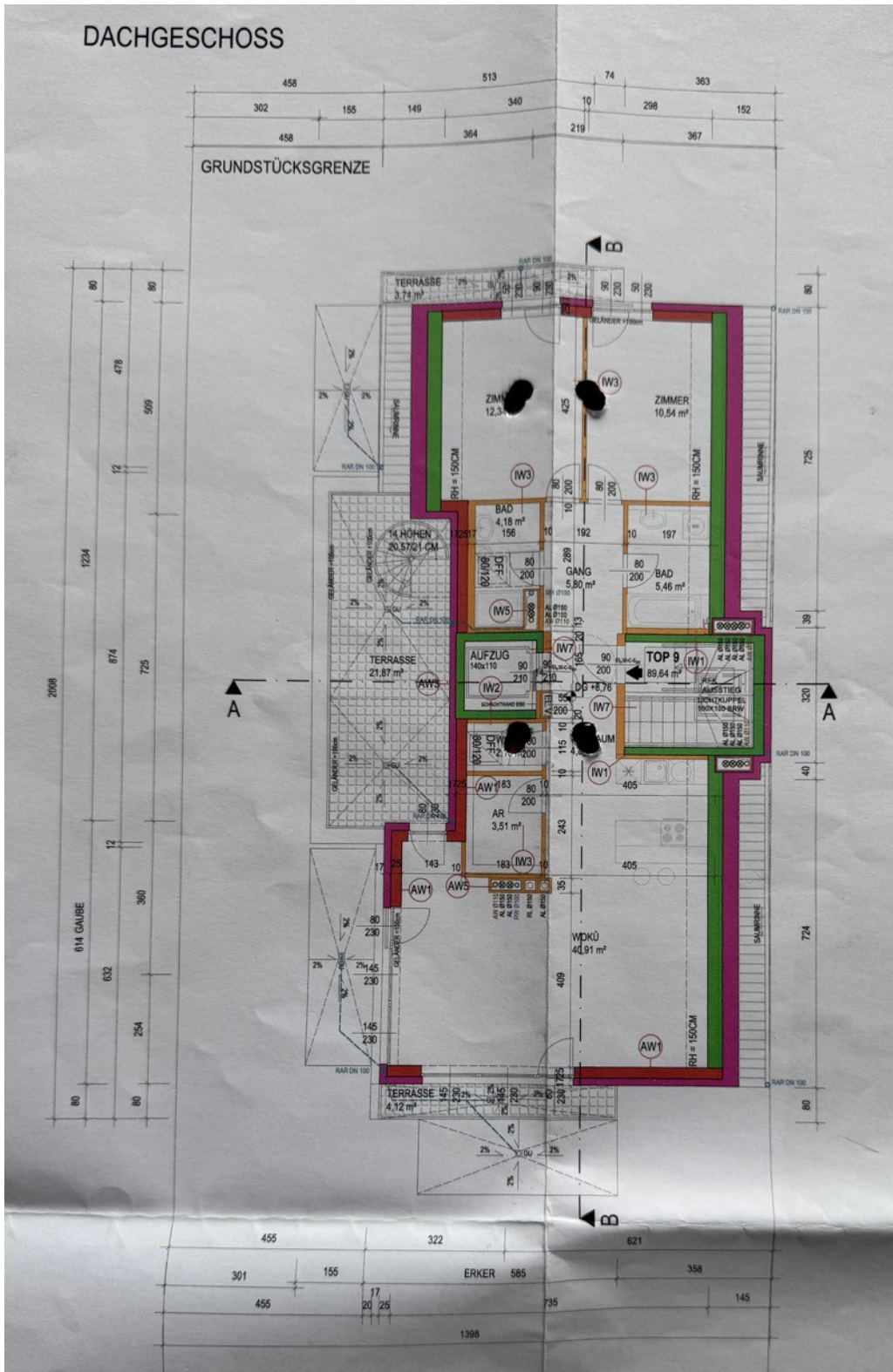


Abbildung 18 Einreichplan - Dachgeschoß / Quelle: auftraggebende Partei

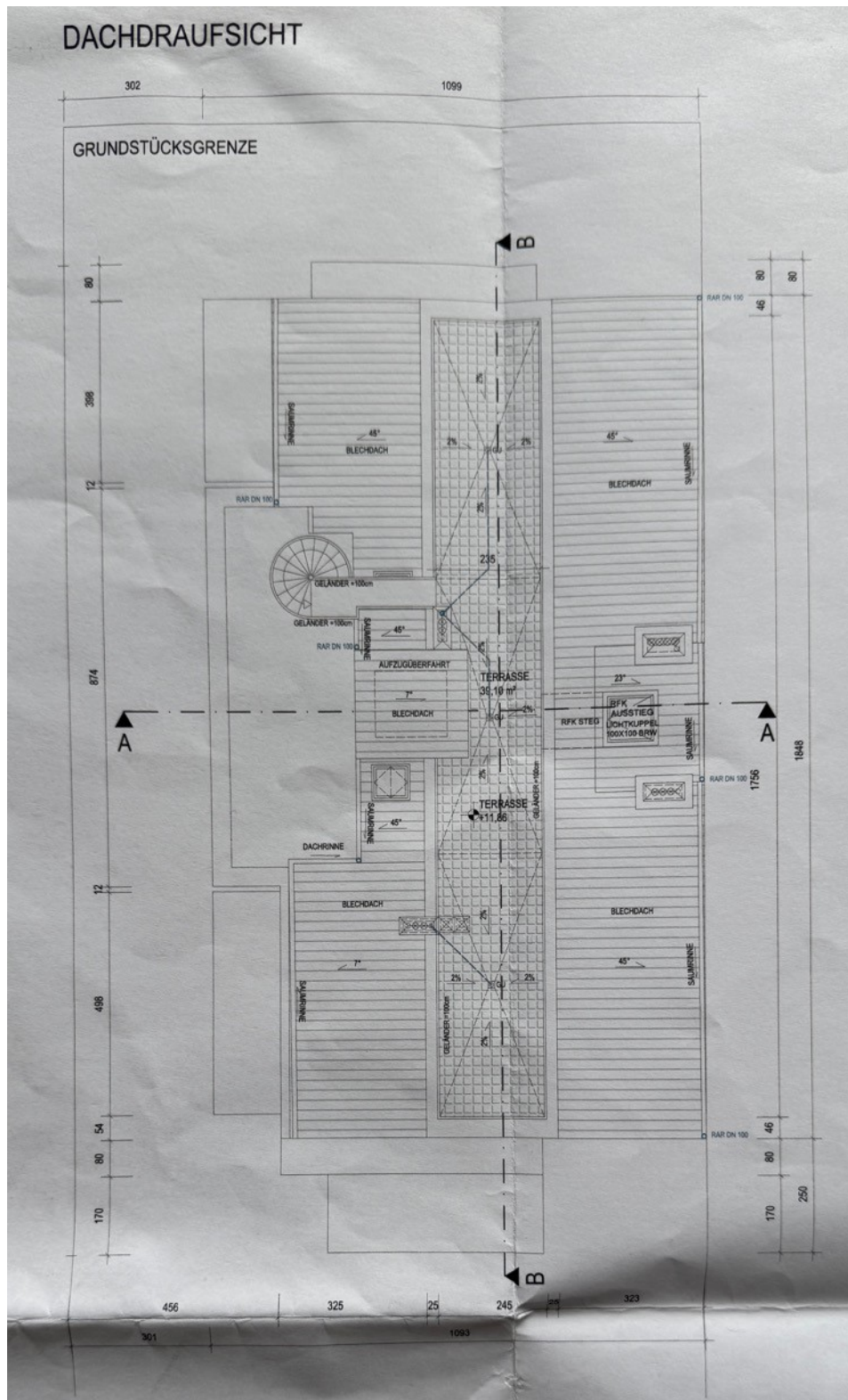


Abbildung 19 Einreichplan – Dachdraufsicht / Quelle: auftraggebende Partei

## NUTZFLÄCHENERMITTLUNG STELLPLATZBERECHNUNG

**NUTZFLÄCHEN-  
AUFSTELLUNG:**

<b>TOP 1</b>		<b>TOP 8</b>	
WOHNNUTZFL.	48,03 m <sup>2</sup>	WOHNNUTZFL.	50,32 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,76 m <sup>2</sup>	BALKON	7,60 m <sup>2</sup>
GARTEN	54,39 m <sup>2</sup>		
<b>TOP 2</b>		<b>TOP 9</b>	
WOHNNUTZFL.	46,44 m <sup>2</sup>	WOHNNUTZFL.	89,64 m <sup>2</sup>
TERRASSE	18,21 m <sup>2</sup>	TERRASSE	3,74 m <sup>2</sup>
GARTEN	6,86 m <sup>2</sup>	TERRASSE	21,87 m <sup>2</sup>
		TERRASSE	4,12 m <sup>2</sup>
		TERRASSE	39,10 m <sup>2</sup>
<b>TOP 3</b>		<b>ALLGEMEIN</b>	
WOHNNUTZFL.	52,11 m <sup>2</sup>	STIEGENHAUS	14,53 m <sup>2</sup>
BALKON	5,85 m <sup>2</sup>	FAHRRAD-AR.	11,88 m <sup>2</sup>
<b>TOP 4</b>		KIWA-AR.	6,43 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFL.	36,89 m <sup>2</sup>	TECHNIKRAUM	1,80 m <sup>2</sup>
BALKON	7,50 m <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	5,60 m <sup>2</sup>
<b>TOP 5</b>		VORGARTEN	9,90 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFL.	50,32 m <sup>2</sup>	VORGARTEN	20,00 m <sup>2</sup>
BALKON	7,60 m <sup>2</sup>	MÜLLPLATZ	5,88 m <sup>2</sup>
<b>TOP 6</b>		PARKPLATZ	129,91 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFL.	52,11 m <sup>2</sup>	GRÜNFLÄCHE	5,50 m <sup>2</sup>
BALKON	5,85 m <sup>2</sup>	GRÜNFLÄCHE	12,38 m <sup>2</sup>
<b>TOP 7</b>		GRÜNFLÄCHE	9,78 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFL.	36,89 m <sup>2</sup>	GRÜNFLÄCHE	2,48 m <sup>2</sup>
BALKON	7,50 m <sup>2</sup>	GRÜNFLÄCHE	10,77 m <sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHEN-  
GESAMT:**

<b>WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT</b>	<b>462,75 m<sup>2</sup></b>	<b>GÄRTEN GESAMT</b>	<b>151,50 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKONE, TERRASSEN GESAMT</b>	<b>145,70 m<sup>2</sup></b>	<b>NUTZFLÄCHE BEHEIZT GESAMT</b>	<b>462,75 m<sup>2</sup></b>

**STELLPLATZBERECHNUNG:**

<b>STELLPLÄTZE PKW</b>	<b>STELLPLÄTZE FAHRRAD</b>
NEU 9 WOHNHEINHEITEN:	462,75 m <sup>2</sup> NF / 30 m <sup>2</sup> = 15,43
NUTZFLÄCHE NEU <b>462,75 m<sup>2</sup></b>	ERFORDERLICHE FAHRRAD -
	PFLICHTSTELLPLÄTZE <b>15</b>
462,75 m <sup>2</sup> NF / 100 m <sup>2</sup> = 4,63	ERSTELLT <b>15</b>
ERFORDERLICHE PKW -	
PFLICHTSTELLPLÄTZE <b>4</b>	
ERFÜLLUNG DER STELLPLATZ- VERPFLICHTUNG DURCH ER- RICHTEN VON 4 PARKPLÄTZEN	

Abbildung 20 Einreichplan – Flächenaufstellung / Quelle: auftraggebende Partei

IV. LEGENDE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

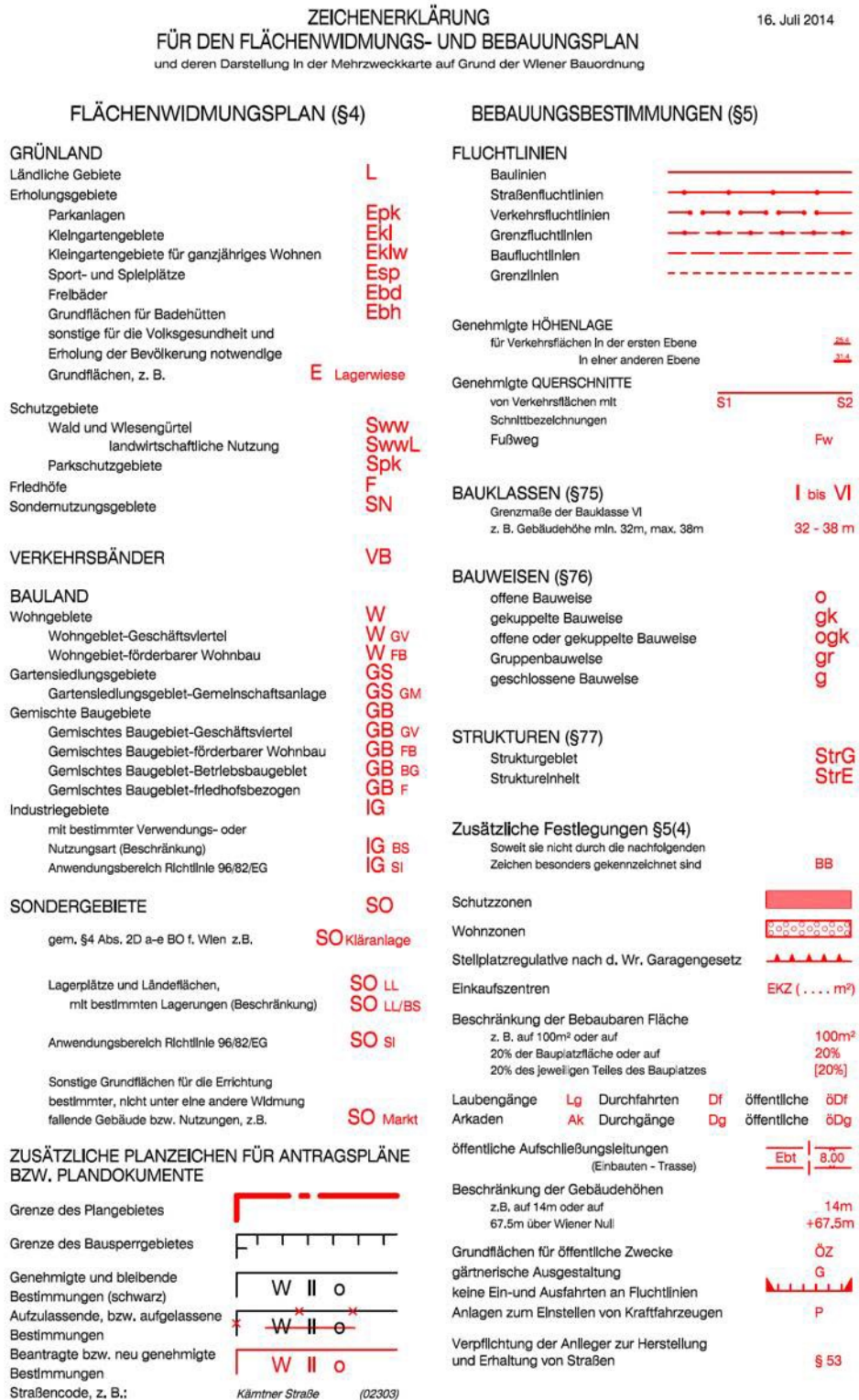


Abbildung 21 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan / Quelle: Stadt Wien




## V. LEGENDE GEFAHRENZONENPLAN

### HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA



 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

#### Legende und weiterführende Informationen










##### 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



##### Erdbeben<sup>1</sup>

-  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




##### 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







##### Lawinen

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

##### Rutschungen

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












##### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

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


##### Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

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

##### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]


-  > 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

##### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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

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

 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 BML 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.

Abbildung 22 Legende HORA-Pass / Quelle: hora.gv.at

VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BG	Bezirksgericht
BGF (oi)	Bruttogeschossfläche (oberirdisch)
BWG	Bankwesengesetz
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EZ	Einlagezahl
gem.	gemäß
Gst./GST	Grundstück
iS	im Sinne
KG	Katastralgemeinde
MRG	Mietrechtsgesetz
MSc IREV	Master of Science – International Real Estate Valuation
Nr.	Nummer
ÖN	Ö Norm
MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
SDG	Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (Bundesgesetz über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher)
TeGoVA	The European Group of Valuers' Associations
udgl.	und der gleichen
vgl.	vergleiche

VII. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Makrostandort / Quelle: wien.gv.at.....	7
Abbildung 2 Mikrostandort (Luftbild) / Quelle: wien.gv.at.....	8
Abbildung 3 Luftbild / Quelle: wien.gv.at.....	9
Abbildung 4 DKM-Auszug vom 30.12.2024 / Quelle: wien.gv.at/flächenwidmung.....	12
Abbildung 5 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ("HORA-Pass") (Abfrage vom 30.12.2024) / Quelle: hora.gv.at (Legende siehe Anhang.....	13
Abbildung 6 Oberflächenabfluss Wassertiefe (Abfrage am 30.12.24) / Quelle: hora.gv.at.....	14
Abbildung 7 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 30.12.2024 / Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung (Legende siehe Anhang).....	15
Abbildung 8 Vergleichspreisermittlung Eigentumswohnungen Erstbezug / Quelle: Grundbuch; Darstellung: eigene.....	19
Abbildung 9 Ermittlung Fiktiver Veräußerungserlös auf Basis Vergleichsobjekte / Darstellung: eigene.....	19
Abbildung 10 Residualwertverfahren / Quelle und Darstellung: eigene.....	21
Abbildung 12 Fotodokumentation vom 19.12.2024 / Quelle: eigene.....	24
Abbildung 12 Fotodokumentation vom 05.03.2025 / Quelle: eigene.....	37
Abbildung 13 Einreichplan – Plankopf / Quelle: auftraggebende Partei.....	38
Abbildung 14 Einreichplan - Lageplan / Quelle: auftraggebende Partei.....	39
Abbildung 15 Einreichplan – Erdgeschoß / Quelle: auftraggebende Partei.....	40
Abbildung 16 Einreichplan – 1. Obergeschoß / Quelle: auftraggebende Partei.....	41
Abbildung 17 Einreichplan – 2. Obergeschoß / Quelle: auftraggebende Partei.....	42
Abbildung 18 Einreichplan - Dachgeschoß / Quelle: auftraggebende Partei.....	43
Abbildung 19 Einreichplan – Dachdraufsicht / Quelle: auftraggebende Partei.....	44
Abbildung 20 Einreichplan – Flächenaufstellung / Quelle: auftraggebende Partei.....	45
Abbildung 21 Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan / Quelle: Stadt Wien.....	46
Abbildung 22 Legende HORA-Pass / Quelle: hora.gv.at.....	47