



A-1050 WIEN | Margaretenstraße 93

TELEFON: 01/3616016

E-MAIL: office@assetup.eu

www.assetup.eu

An die
Nadax Immobilien GmbH
Custozzagasse 3
1030 Wien

Wien, 16.10.2025
MTO/KCO

Betrifft: BVH – Tiefenbachergasse 6, 2320 Schwechat

BERICHT ZUR PLAUSIBILISIERUNG ZUKÜNFTIGER BAUKOSTEN

Stand: 16.10.2025

Verfasser: Asset Up GmbH
DI Michael Toms

Margaretenstraße 93, 1050 Wien
Datum: November 2025

A. GRUNDLAGEN

- Einreichpläne der PABACO GmbH mit der Plannummer „TBGA6-EPL BESR GRR_2024.03.18“ vom 18.03.2024
- Energieausweis vom 02.04.2025
- Baubeschreibung vom 18.03.2024
- Baubescheid vom 28.04.2021
- Die einschlägigen Normen und technischen Vorschriften, insbesondere alle gängigen und anwendbaren ÖNORMEN.

B. AKTUELLER ÜBERBLICK

An oben genannter Liegenschaft erfolgte die Sanierung eines bestehenden Straßentrakts sowie Errichtung von vier Reihenhäusern. Die Anschlüsse von Wasser, Strom und Abwasser werden an die bestehenden Anschlüsse eingebunden. Dieses Projekt ist baubewilligt.

Die Wohneinheiten sind augenscheinlich in einem unterschiedlichen Zustand, wobei festzustellen ist, dass in der gesamten Wohnhausanlage schwere Mängel ersichtlich sind. Eine Fertigstellungsmeldung ist im vorliegenden Zustand jedenfalls nicht möglich, weswegen hier noch umfangreiche Reparatur-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich sein werden, die im Folgenden zusammengefasst werden:

Generell sind Verputzarbeiten, Spachtel- und Malarbeiten

Fehlende Leistungen pro Top

Top 1+2: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Erhöhte Feuchtigkeit im Sockelbereich
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich

Top 4: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Erhöhte Feuchtigkeit im Sockelbereich
- Verputzarbeiten, Spachteln, Malen
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich

Top 5: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Erhöhte Feuchtigkeit im Sockelbereich, Feuchtschäden
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich

Top 7: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Abbruch, Sanierungsarbeiten
- Verputzarbeiten, Spachteln, Malen
- Bodenbelagsarbeiten
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich

Top 8+9: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Mauerwerk punktuell ausbessern
- Verputzarbeiten, Spachteln, Malen
- Teilw. Komplettierung HKLS+E

Top 10: Vermietet, nicht begangen

Top 11: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Teilw. Komplettierung Elektroarbeiten

Top 12: (Siehe beiliegende Fotodokumentation)

- Keine Maßnahmen augenscheinlich erforderlich

Hoftrakt / Reihenhäuser:

Die unterschiedlichen Tops sind in ähnlichem Ausbaustadium, dh. nahezu fertiggestellt, wobei jedoch einzelne Ausbaugewerke noch zu komplettieren sind.

- Verputzarbeiten, Spachteln, Malen
- Bodenbelagsarbeiten
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich
- Türen und Türzargen
- Stiegenläufe entsprechen nicht der Einreichplanung

C. TERMINPLAN

Fertigstellungsgrad gesamt: ca. 85 %

C.1 Bautenstand / Kosten

Straßenrakt:

Kellergeschoß:

- Sanierung der tragenden Stahlträger im Kellergeschoß, Auswechslung und Verfungung des Mauerwerks, Kostenrahmen: Ca. EUR 40.000,- + USt.
- Feuchtigkeitsaufstieg: Sanierung des Gebäudes und Feuchtigkeitsaufstiegs in die Wohnungen im Erdgeschoß können nur durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfolgen, wie beispielsweise mit einer „Gelben Wanne“ mit Horizontalabspernung gegen aufsteigende Mauerfeuchtigkeit, Kostenrahmen: Ca. EUR 125.000,- + USt.
- Sanierung Schimmel Keller und Erdgeschoß: EUR 20.000 + USt.
- Absturzsicherung: Kostenrahmen: Ca. 3.000,-- + USt.
- Bodenlegearbeiten: Kostenrahmen: Ca. EUR 15.000,-- + USt.
- Bodenbeschichtung Hofeinfahrt: Kostenrahmen: Ca. EUR 7.000,-- + USt.
- Schwarzdeckerarbeiten: Nacharbeiten durch Ausbesserungen, Rigole u.dgl. Kostenrahmen: Ca. 15.000,-- EUR
- Fassade: Nachbesserung Fassadensockel, Ausbesserungen, Ergänzungen: Kostenrahmen: Ca. EUR 16.000,-- + USt.,
- Schlosserarbeiten: Formrohre, Garagentor: Kostenrahmen: Ca. EUR 12.000,-
-
- Malerarbeiten: Kostenrahmen: Ca. EUR 25.000,-- + USt.
- Komplettierung Elektro + Befund: Kostenrahmen: Ca. EUR 20.000,-- + USt.
- Komplettierung HKLS: Kostenrahmen: Ca. EUR 25.000,-- + USt.
- Rigole, Entlastungsrinnen, Kanalrohdurchführungen, Bodenabläufe sowie Regenabläufe: Kostenrahmen: Ca. EUR 40.000,-- + USt.
- Drainagebeton, Pflasterung Hof Abbau, Neubau: Kostenrahmen: Ca. EUR 60.000,-- + USt.
- Endreinigung: Kostenrahmen: Ca. EUR 5.000,-- + USt.

Dachgeschoß: keine besonderen Maßnahmen augenscheinlich erforderlich,
Begehung außen nicht erfolgt

Hoftrakt / Reihenhäuser:

Die unterschiedlichen Tops sind in ähnlichem Ausbaustadium, dh. nahezu fertiggestellt, wobei jedoch einzelne Ausbaugewerke noch zu komplettieren sind.

- Verputzarbeiten, Spachteln, Malen
- Bodenbelagsarbeiten
- WC, Waschbecken nicht vorhanden
- Komplettierung HKLS+E erforderlich
- Türen und Türzargen
- Stiegenläufe: Korrektur Planung (siehe unten)

Kostenrahmen Nebenkosten und Gebühren:

- Parifizierung EUR 4.000,-- + USt.
- Auswechslungsplanung: EUR 18.000,-- + USt.
- Bauführerbestätigung EUR 7.500,--
- Fertigstellungsanzeigegebühren ca. EUR 500,- + USt.
- Stellplatzverpflichtungsabgaben (nicht berücksichtigt)
- Strominbetriebnahme (nicht berücksichtigt)
- Managementaufwand ca. 5% der Baukosten

C.2 Soll / Ist Vergleich

Es sind Baukosten von rund EUR 460.000,-- + USt. inkl. 15%iger Reserve von 69.000,-- zu berücksichtigen, somit ca. EUR 529.000,-- + USt. Zusätzlich bedarf es Managementaufwände von ca. EUR 26.450,-- + USt.

Der Geldmittelbedarf insgesamt bis zur Fertigstellung lt. AG beträgt somit zum Bewertungsstichtag ca. **EUR 670.000,-- brutto** (exkl. Zinsen). Das entspricht den geschätzten Gesamtkosten bis zum Verwertungsstart.

D. QUALITÄTEN

Zu weiteren nicht offensichtlich erkennbaren hergestellten Ausführungsqualitäten kann aufgrund des Augenscheins und zerstörungsfreien Beschau sowie der Projektkenntnis keine Aussage getroffen werden.

Im Rahmen der weiteren Umsetzung sind die erforderlichen Befundungen und Qualitätssicherungsmaßnahmen zu dokumentieren und dem Auftraggeber zur Prüfung und Kenntnisnahme vorzulegen.

E. KOSTEN

E.1 Kostenaufstellung

E.1.1 – Gewerkeweise Beauftragung:

Eine zeitnahe Umsetzung ist bei Beauftragung realisierbar.

E.2 - Geldmittelbedarf

Zeitraum: November / Dezember 2025

Gemäß Angaben. Wir empfehlen eine Zahlung nach Leistungsfortschritt mit maßgeblicher Schlussrate (nach Fertigstellung). Der Auftraggeber muss die kreditabhängigen Vorgaben den Auftragnehmern vorschreiben. Eine Einholung der Aufträge sowie Zahlung bei Rechnungslegung und Leistungsfortschritt wird angeraten.

F. AUSBLICK

Die Beauftragung der Fachfirmen sowie die Finalisierung des Projekts sollte unverzüglich erfolgen.



Wien, am 15.12.2025

gez. Dipl. Ing. Michael Toms
Ziviltechniker für Bauingenieurwesen (r.B.),
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien