

# GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 20. Juni 2025

A-1110 Wien, Krausegasse 18-20



Erstellt im Auftrag von:

RA Dr. Stephan Riel  
als Masseverwalter der  
Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG

Wien, am 11. August 2025

**EHL Immobilien Bewertung GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien  
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien  
FN 467570 d | Handelsgericht Wien



## EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber:

RA Dr. Stephan Riel  
als Masseverwalter der  
Mautner-Markhof-Gasse 55  
Projekt GmbH & Co KG

A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 1/2

Bewertungsgegenstand:

Projektliegenschaft  
A-1110 Wien,  
Krausegasse 18-20

inneliegend in EZ 94,  
Katastralgemeinde 01107 Simmering,  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien

Zweck der Wertermittlung:

Verkehrswertermittlung (Marktwert)  
unter besonderen Bewertungsannahmen  
für beabsichtigte Verwertung im Konkurs

Stichtag:

20. Juni 2025  
(=Datum der Befundaufnahme)

die Befundaufnahme erfolgte durch:  
SV Mag. (FH) Cornelia Auer, MRICS (EHL)

Bewertungsmethodik:

Residualwertverfahren  
Vergleichswertverfahren

Grundstücksfläche lt. Grundbuch:

3.778 m<sup>2</sup>

Erzielbare Nutzfläche inkl. Loggia  
lt. Einreichplanung rund:

4.760 m<sup>2</sup>

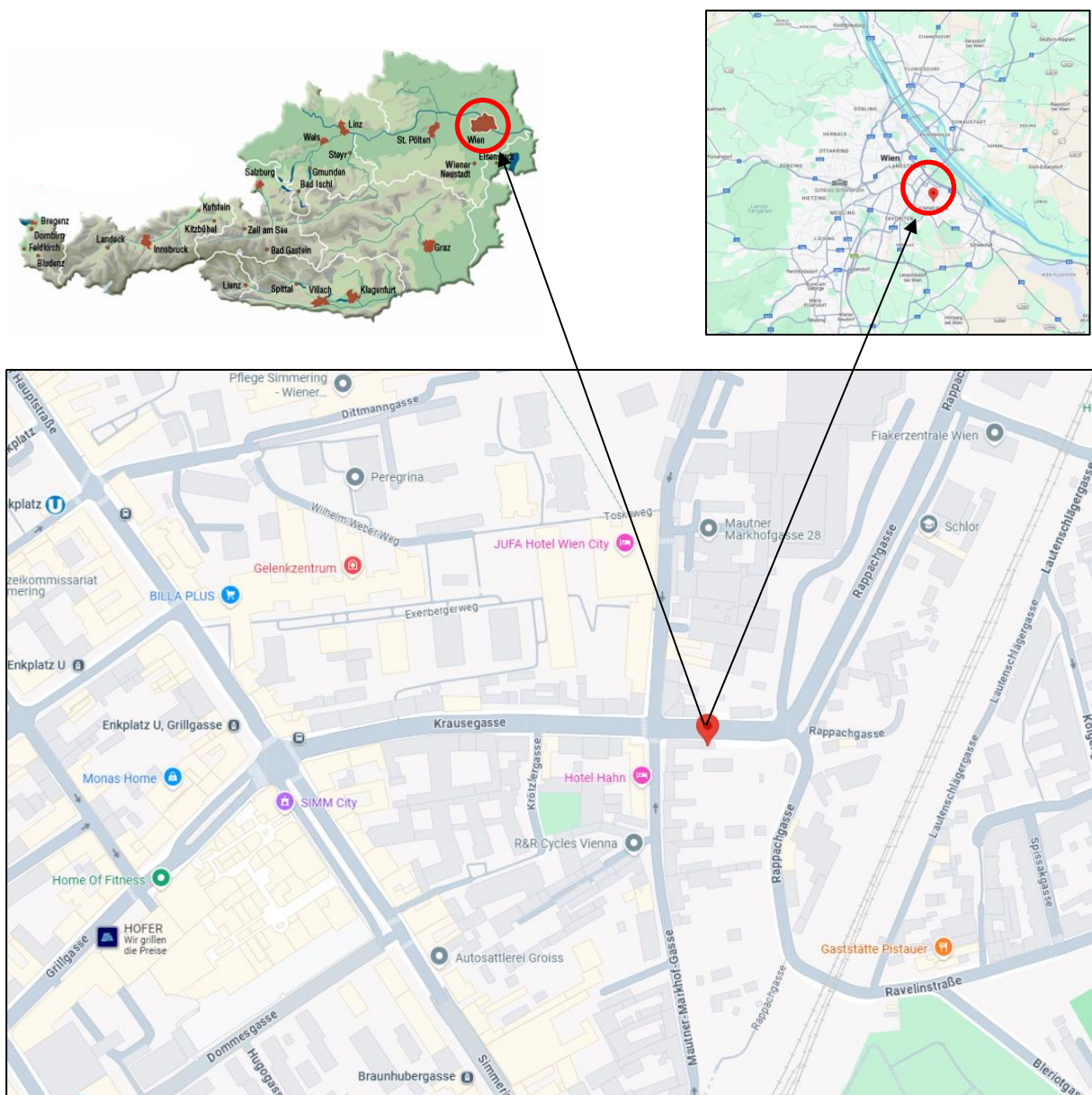
lastenfreier Verkehrswert zum Stichtag:

**€ 3.930.000**

# B E F U N D

## STANDORT

### LAGEPLAN



Quelle: <http://maps.google.at>, Bearbeitung: EHL

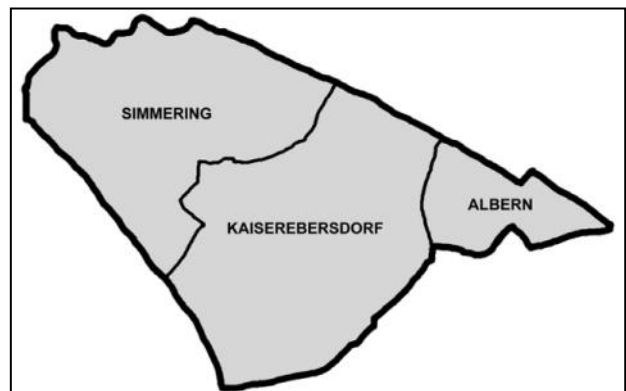
## MAKROSTANDORT

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Simmering verfügt über eine Fläche von 23,27 km<sup>2</sup> (= 5,6 % der Fläche Wiens) und ist damit der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Mit Stand Jänner 2025 wurden in Simmering 112.149 Einwohner gezählt.

Simmering liegt im Südosten Wiens. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal. Im äußersten Südosten des Bezirksgebietes haben sich Reste der ehemals großen Auwälder erhalten. Nordwestlich schließt sich die Simmeringer Haide an, deren ehemals bewaldetes Gebiet heute teilweise verbaut oder für den Gemüseanbau genutzt wird.

Ein hoher Anteil des Bezirksgebietes ist Grünland (44,4 %), rund die Hälfte davon entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Norden und Osten sind hingegen weitgehend verbaut.

Das Bezirksgebiet ist größtenteils zwischen Simmering im Norden und Kaiserebersdorf im Süden zweigeteilt, Albern umfasst nur eine kleine Fläche im Südosten.

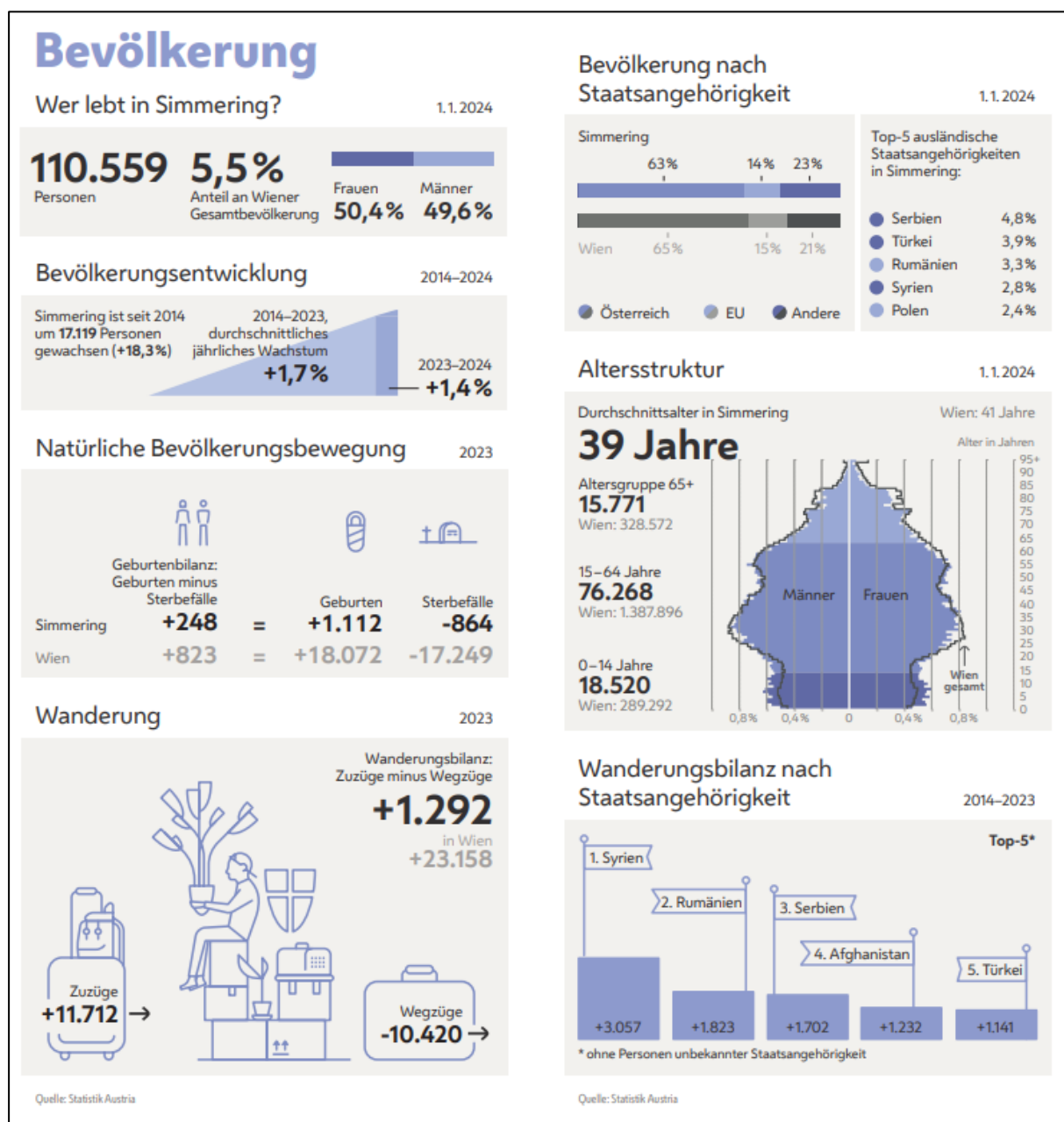


Quelle: [www.wikipedia](http://www.wikipedia); Bearbeitung: EHL

Der Bezirksteil Simmering umfasst große Teile der Wohn- und Betriebsbauflächen des Bezirks, unter anderem das Wiener Gaswerk und das Wiener Elektrizitätswerk. Südwestlich von Simmering liegt Kaiserebersdorf, das neben dem Schloss Neugebäude auch den Zentralfriedhof umfasst und wie KG Simmering über die Bezirksgrenze nach Favoriten reicht. Albern grenzt an den Donaukanal und im Norden an die Donauländebahn, die weiter westlich die Südgrenze zu Niederösterreich bildet. Zu diesem Bezirksteil gehören neben dem alten Ortskern auch Neu-Albern und der Alberner Hafen.

Die Simmeringer Hauptstraße durchquert den ganzen Bezirk von Nordwest nach Südost und ist die wichtigste Geschäftsstraße im Bezirk. Gleichzeitig ist sie die Hauptverkehrsader durch Simmering und in Richtung Schwechat.

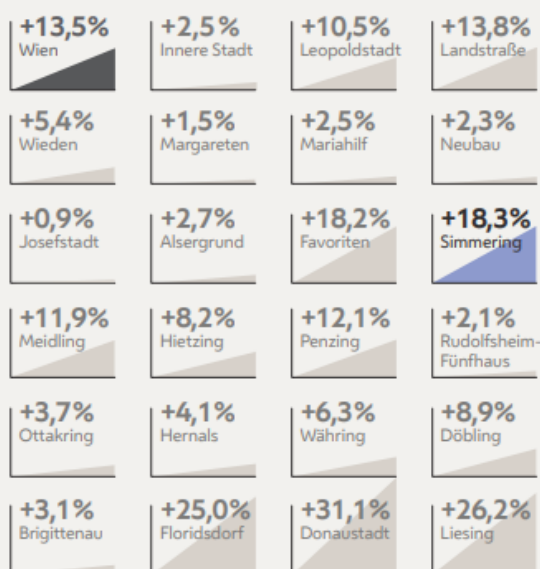
Nachfolgende visualisierte Statistik der Stadt Wien bildet die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in Simmering ab:



## Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

2014–2024

In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl in keinem Bezirk gesunken. In der Donaustadt gab es mit +31,1% das höchste Wachstum aller Bezirke.



## Studierende

31.10.2022

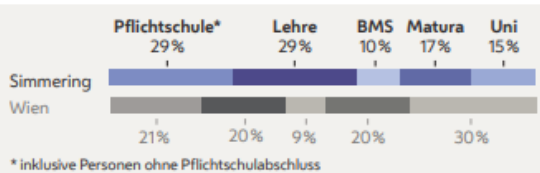


**3.713**  
Studierende  
wohnen in Simmering

**2,9%**  
Anteil aller Wiener  
Studierenden

## Bildungsstand 25 bis 64 Jahre

31.10.2022



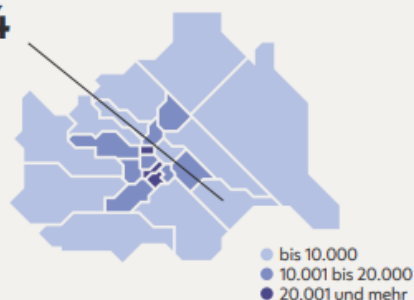
Quelle: Statistik Austria

## Bevölkerungsdichte

1.1.2024

**4.754**  
Personen/km<sup>2</sup>  
Simmering

**4.656**  
Personen/km<sup>2</sup>  
in Wien



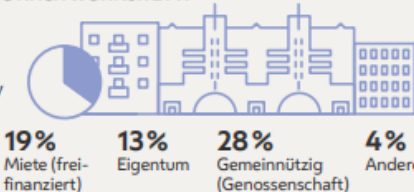
## Wie wohnt Simmering?

31.10.2021

### BEVÖLKERUNG NACH WOHNSTYTYP

**35%**

Gemeindebau/  
öffentlicher  
Wohnbau



## Durchschnittliche Wohnfläche

31.10.2021

**32 m<sup>2</sup>**

durchschnittliche Fläche  
pro BewohnerIn  
Wien: 35 m<sup>2</sup>

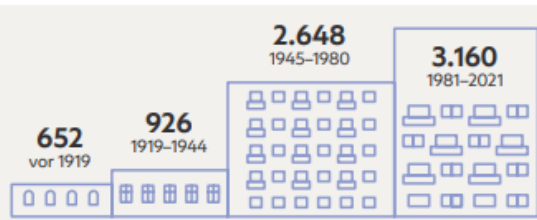


**2,2**

Anzahl der Personen,  
die durchschnittlich in  
einer Wohnung wohnen  
Wien: 2,03

## Gebäude nach Bauperioden

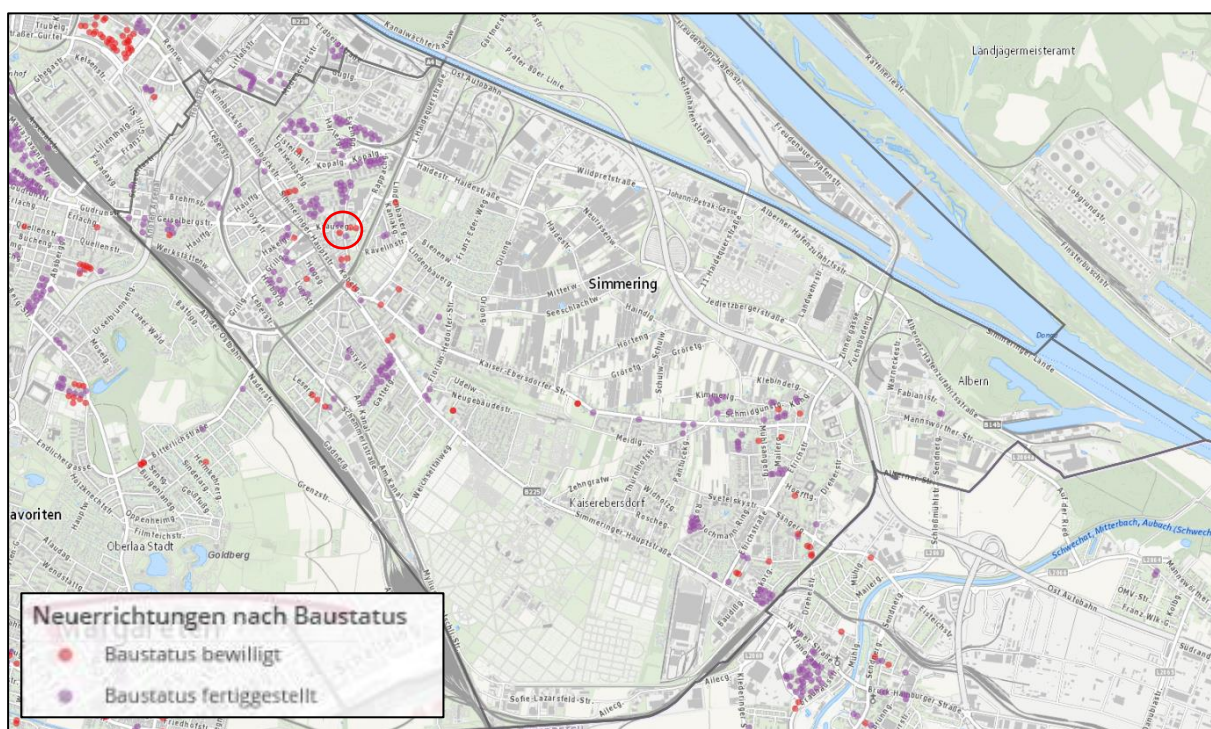
31.10.2021



Quellen: Stadt Wien, Statistik Austria

Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at); Bearbeitung: EHL

Die Neuerrichtung von Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen in den Jahren 2015-2025 (Stand 01.02.2025) wird in nachfolgender Grafik abgebildet:



Quelle: [www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/](http://www.statistik.at/atlas/gwr-neuerrichtungen/); Bearbeitung: EHL

## MIKROSTANDORT

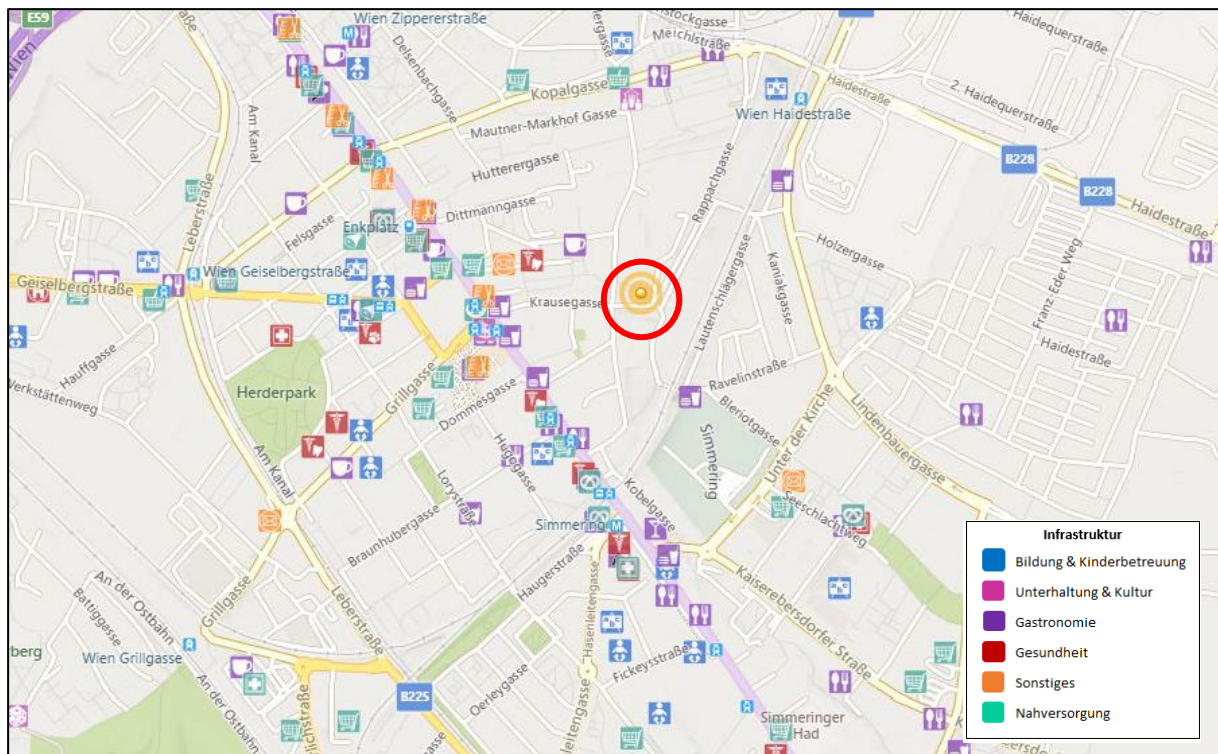
Die gegenständliche Liegenschaft ist an der Krausegasse, in westlicher Bezirkslage, im Bezirksteil Simmering situiert. Die Krausegasse stellt eine stark befahrene Verbindungsstraße zwischen Simmeringer Hauptstraße und Haidestraße bzw. Haidequerstraße(n) dar.

Der Baublock, in dem sich die Liegenschaft befindet, wird von den Straßenzügen der Krausegasse im Norden, der Rappachgasse im Osten, der Mautner-Markhof-Gasse im Westen sowie der Bahntrasse im Süden umschlossen. Der unmittelbare Standort ist überwiegend durch mehrgeschoßige Wohngebäude unterschiedlicher Baupochen sowie gewerbliche Liegenschaften geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind im Bereich der Simmeringer Hauptstraße in fußläufiger Entfernung erreichbar, das Einkaufszentrum Simmering ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der neu errichtete Bildungscampus Heidemarie Lex Nalis mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Volksschule ist fußläufig erschlossen, weitere Schulen sind im Bezirksumfeld zu erreichen.

Für Freizeit- und Naherholungsaktivitäten liegen Sportanlagen (bspw. Fußballzentrum Ravelinstraße, Sportplatz Mautner Markhof, Sportplatz SGP Simmering) sowie Parkanlagen (bspw. Herderpark) im Umfeld der Liegenschaft.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Infrastruktur in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com); Bearbeitung: EHL

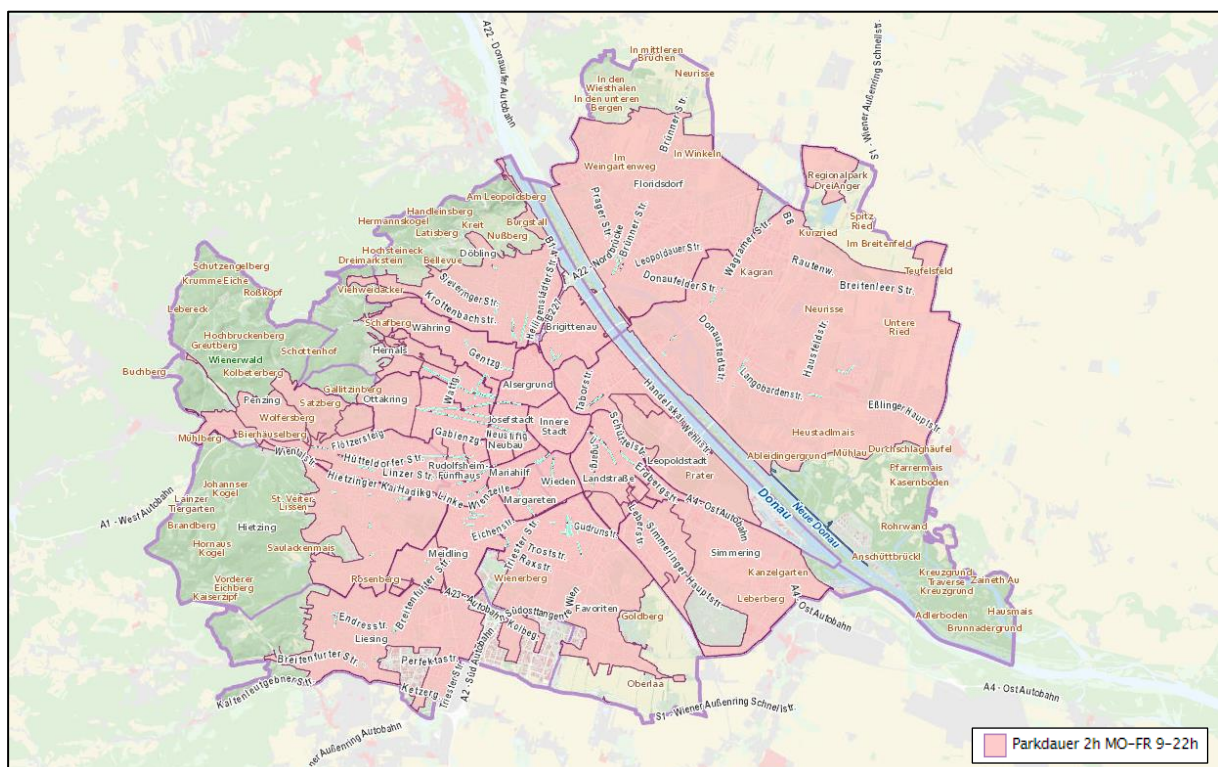
## ERREICHBARKEIT INDIVIDUALVERKEHR

Die Dreifronten-Liegenschaft ist über die Krausegasse, Mautner-Markhof-Gasse und Rappachgasse (öffentliches Gut) erschlossen.

Die nah gelegene Simmeringer Hauptstraße erschließt über den dritten Wiener Gemeindebezirk das Wiener Stadtzentrum (1010 Wien). Die Verkehrsknotenpunkte „Sankt Marx“ bzw. Simmeringer Haide | Alt Simmering mit Anbindung an die Autobahnen A4 (Ost-Autobahn) bzw. A23 (Südost-Tangente) sind wenige Fahrminuten entfernt.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum in eingeschränktem Ausmaß vorhanden. Die genehmigte Projektierung umfasst eine Tiefgarage mit 47 PKW-Abstellplätzen.

In allen Bezirken Wiens sind flächendeckende Kurzparkzonen eingerichtet. In diesen Zonen ist das Parken zu festgesetzten Zeiten kostenpflichtig. Der Preis und die Parkdauer wurden für alle Bezirke vereinheitlicht (9 bis 22 Uhr, Parkdauer maximal 2 Stunden). Die jeweiligen Bezirks-BewohnerInnen können ein Parkpickerl erwerben und in Ihrem Bezirk in der flächendeckenden Kurzparkzone unbegrenzt parken (Ausnahmeregelungen in einigen wenig besiedelten Gebieten am Stadtrand).



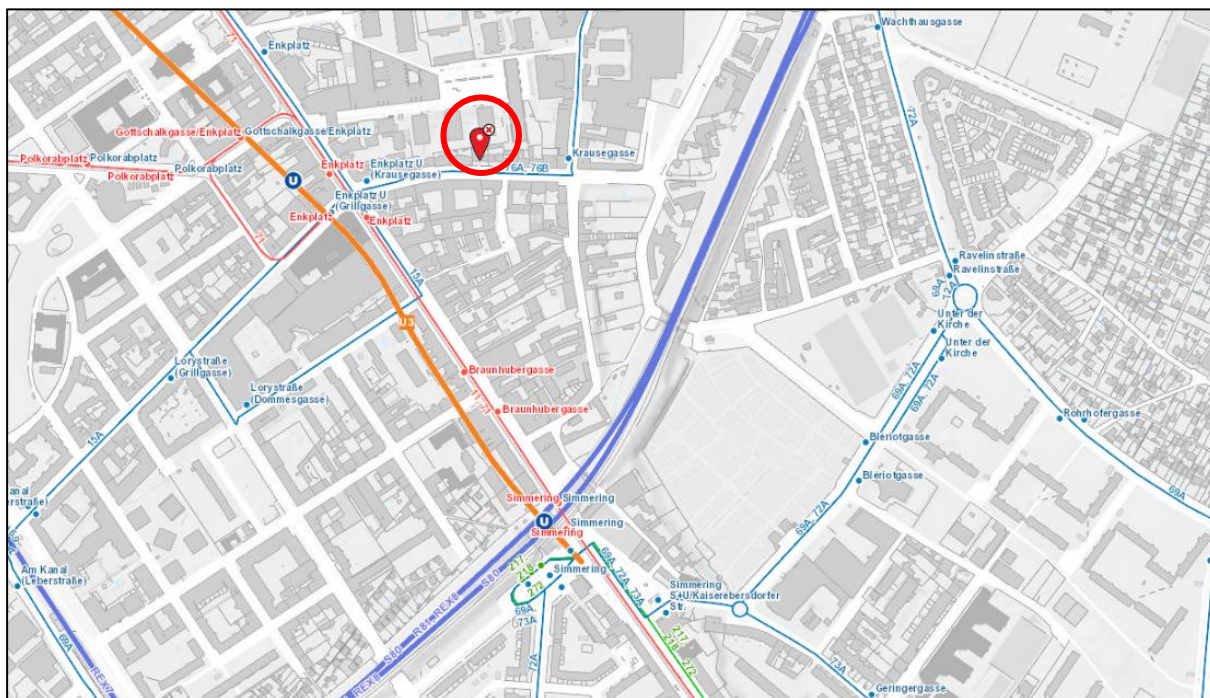
Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/index.html>; Bearbeitung: EHL

## ERREICHBARKEIT ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den nahen Verkehrsknotenpunkt „Enkplatz“ mit Anbindung die U-Bahn-Linie U3, die Straßenbahn-Linien 11 und 71 sowie die Bus-Linien 15A, 76A und 76B gegeben. Die Station „Simmering“ mit Anbindung an die S-Bahn-Linien S80, REX 1 und REX 80 sowie Regionalbus-Linien ist rund 10 Gehminuten entfernt.

Die Innenstadt (Schwarzenbergplatz) und der Flughafen Wien-Schwechat sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof ist rund 15 Fahrminuten entfernt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die öffentliche Verkehrsanbindung der gegenständlichen Liegenschaft:



Quelle: [www.wien.gv.at/stadtplan/](http://www.wien.gv.at/stadtplan/); Bearbeitung: EHL

## LUFTBILD



Quelle: Google Earth; Bearbeitung: EHL

## GRUNDBUCH

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Grundbuch der Katastralgemeinde 01107 Simmering des Bezirksgerichtes Innere Stadt eingetragen und besteht grundbücherlich aus der Einlagezahl 94 mit den Grundstücken Nr. 31, 33/1, 33/3, 2306 und 2318 welche laut Grundbuch eine Gesamtfläche von insgesamt 3.778 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Grundstücke sind im Grenzkataster verzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind daher als rechtsverbindlich anzusehen.

Im B-Blatt ist die Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG (FN 480562i) als Alleineigentümerin eingetragen.

Im A2-Blatt sind Grundstücks-Zuschreibungen sowie die Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hinsichtlich sämtlicher Grundstücke ersichtlich. Mit Bescheid vom 22.01.2018 erfolgte die Bauplatzerklärung und ist die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage festgesetzt. Der Bescheid vom 22.01.2018 zu TBZ 3451/2018 liegt dem Gutachten als Anhang bei.

Im C-Blatt sind Pfandrechte für die Bank für Tirol und Vorarlberg AG sowie auf Grundlage von gerichtlichen Exekutionsanträgen eingetragen.

Gemäß Kaufverträge vom 08.01.2018 (TBZ 1099/2018) sind folgende außerbücherliche Vereinbarungen in Vorverträgen getroffen worden. Der grundbücherliche Kaufvertrag liegt dem Gutachten als Anhang bei.

- Kaufvertrag TBZ 1099/2018:  
Krausegasse 16-20 Projekt GmbH (FN 457895a) – Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG

**(4)** Die Kaufobjekte sind bücherlich und außerbücherlich geldlastenfrei bzw. durch den Verkäufer geldlastenfrei zu stellen. Der Käufer kennt und übernimmt ohne Anrechnung auf den Kaufpreis die den Herren Markus und Hans Clemens Dudek aus dem Kaufvertrag Beilage ./I sowie den Herren Harald Eckmüller und Ing. Werner Eckmüller aus dem Kaufvertrag (samt Nachträgen), Beilagen ./2, ./3 und ./4, zustehenden Rechte und Dienstbarkeiten.

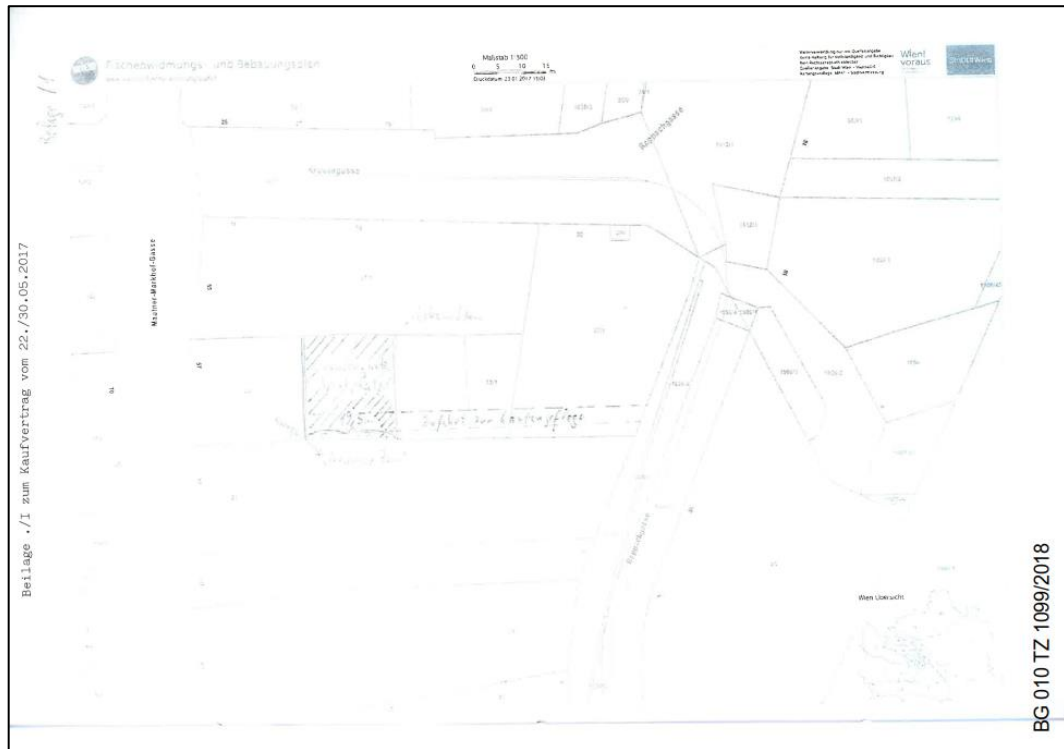
- (4) Der zweite (bedingte) Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von € 1.700.000,00 (in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro) ist vom Käufer an den Verkäufer zu überweisen, sobald der Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan, der für das Gebiet der Kaufobjekte gilt, in einer Weise rechtswirksam abgeändert wurde, dass eine Verbauung der Kaufobjekte durch Gebäude mit einer oberirdischen Wohnnutzfläche von insgesamt 9.280 m<sup>2</sup> rechtlich zulässig wird.
- (4.1) Der Käufer verpflichtet sich, den zuständigen Behörden so rasch als möglich, spätestens jedoch binnen zehn Monaten ab Unterfertigung dieses Vertrages, ein konkretes Projekt für die geplante Neuverbauung der Kaufobjekte durch Gebäude mit einer oberirdischen Wohnnutzfläche von insgesamt 9.280 m<sup>2</sup> vorzulegen, das eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes zu begründen geeignet ist, und das Änderungsverfahren mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln zu betreiben, insbesondere den Magistrat mit allen erforderlichen Dokumenten und Plänen zu versorgen. Der Verkäufer ist über alle diesbezüglichen Schritte des Käufers, insbesondere durch Übersendung entsprechender Antrags- und Plankopien sowie durch regelmäßige schriftliche Berichte, informiert zu halten.
- (4.2) Wird das Ziel der Zulässigkeit einer Verbauung der Kaufobjekte durch Gebäude mit einer oberirdischen Wohnnutzfläche von insgesamt 9.280 m<sup>2</sup> überschritten und ist daher eine entsprechende Bebauung von mehr als 9.280 m<sup>2</sup> zulässig, erhöht sich der zweite (bedingte) Kaufpreis pro zusätzlichem Quadratmeter zulässiger Wohnnutzfläche um € 183,00 (in Worten: einhundertdreißig Euro), wird dieses Ziel jedoch unterschritten, so verringert sich der zweite (bedingte) Kaufpreis pro fehlendem Quadratmeter zulässiger Wohnnutzfläche um € 183,00 (in Worten: einhundertdreißig Euro). Die Grundlagen für die Berechnung sowie ein Berechnungsbeispiel für die Ermittlung der Wohnnutzfläche findet sich in Beilage J5.
- (4.3) Nach rechtswirksamer Beendigung des vom Käufer zu betreibenden Änderungsverfahrens hat ein vom Käufer gemeinsam mit dem Verkäufer einvernehmlich zu bestellender Sachverständiger die aufgrund der geänderten Flächenwidmungs- bzw. Bebauungspläne höchstzulässige Wohnnutzfläche in Bezug auf die Kaufobjekte zu ermitteln. Kann innerhalb von dreißig Tagen nach Rechtswirksamkeit der Änderung kein Einvernehmen über den zu bestellenden Sachverständigen erzielt werden, so ist dieser über Antrag des Treuhänders vom Präsident der österreichischen Zivilingenieurkammer zu bestellen. Der Treuhänder hat die Auszahlung des zweiten Kaufpreisteiles nach Maßgabe der Ergebnisse des Sachverständigengutachtens

(4.4) Kommt der Käufer seinen Verpflichtungen in Bezug auf das Betreiben des Änderungsverfahrens nicht oder nicht ausreichend nach oder kann die angestrebte Änderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes, aus welchen Gründen immer, nicht binnen vier Jahren ab Vertragsunterfertigung erreicht werden, hat der Verkäufer das Recht, nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung die Kaufobjekte zurückzukaufen (Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ff ABGB); er hat in diesem Fall den Wiederkaufspreis, dieser entspricht dem an ihn aufgrund dieses Vertrages bereits ausbezahlten Betrag, beim Treuhänder zur Weiterleitung an den Verkäufer nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes ob den geldlastenfreien, in den ursprünglichen Zustand versetzten Kaufobjekten zugunsten des Verkäufers zu deponieren. Der Käufer kann sich durch binnen dreißig Tagen nach Einlangen der schriftlichen Mahnung des Verkäufers erfolgenden Zahlung des Betrages von € 1.700.000,00 an den Verkäufer und ausdrücklichen (einschreibbrieflich gegenüber dem Verkäufer binnen dreißig Tagen nach Einlangen der schriftlichen Mahnung des Verkäufers zu erklärenden) Verzicht auf den Eintritt der Änderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes von der Verpflichtung zur Rückübertragung befreien. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass dieses Wiederkaufsrecht grundbücherlich sichergestellt werden soll.

Der Käufer verpflichtet sich, alle für die Rückübertragung (im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes) der geldlastenfrei zu stellenden Kaufobjekte erforderlichen Urkunden unverzüglich in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen und hat die Kaufobjekte in den rechtlichen und physischen Zustand zu versetzen, in dem sie sich bei Abschluss dieses Vertrages befunden haben. Ein allfälliger Abriss der derzeit auf den Kaufobjekten befindlichen Gebäude steht dem Käufer jedoch desungeachtet jederzeit zu.

- Kaufvertrag TBZ 1099/2018:  
Harald Eckmüller – Krausegasse 16-20 Projekt GmbH (FN 457895a)

- (2) Der Käufer räumt dem Berechtigten und dessen Rechtsnachfolgern das unentgeltliche Recht der partiellen Nutzung des Grundstücks Nummer 31 gemäß Lageplan Beilage./I dieses Vertrages (und sohin an einem, von der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nummer .36 an gemessenem Teil, des Grundstücks Nummer 31 mit einer Seitenlänge von ca. 19,5 m) als Kinderspielplatz für den auf der Liegenschaft Mautner- Markhof-Gasse 57 betriebenen Kindergarten auf Kosten und Risiko des Berechtigten ein. Der Käufer ist berechtigt, gegen Übernahme sämtlicher Kosten den Zugang zum und die Nutzung des Kinderspielplatzes durch die Bewohner bzw. Nutzer künftiger Gebäude des Käufers oder seiner Rechtsnachfolger, die auf den an den Kaufgegenstand angrenzenden Grundstücken errichtet werden, soweit es sich um Kinder unter sieben Jahren und ihre Betreuungspersonen handelt, einschließlich eines allenfalls eingerichteten zweiten Kindergartens, zu verlangen. Der Berechtigte nimmt dies an. Beilage./I ist integrierender Vertragsbestandteil.
- (3) Der Käufer wird den Kaufgegenstand weiterhin als Garten belassen und den vorhandenen Brunnen für Bewässerungszwecke nutzen bzw. dem Berechtigten und dessen Rechtsnachfolgern zur Gartenbewässerung im bisherigen Umfang nutzen zu lassen.
- (4) Der Käufer räumt dem Berechtigten und dessen Rechtsnachfolgern auf Kosten (z.B. Schneeräumung) und Risiko des Berechtigten das Recht der Zufahrt (siehe Plan Beilage ./I dieses Vertrages) mit PKW oder Klein-LKW (unter Einhaltung der üblichen Nacht-, Sonn- und Feiertagsruhe und nicht zur alltäglichen Nutzung sowie nicht zur Abstellung von Fahrzeugen auf oder neben der Zufahrt) zu dem dem Verkäufer verbleibenden Grundstück Nummer .36 über die im Eigentum des Käufers stehenden Grundstücke Nummer 31 und 33/3 ein. Der Käufer hat jedoch das Recht, diese Zufahrt über andere ihm gehörende Grundstücke zu verlegen, solange hiedurch die Zufahrt über die Krausegasse oder die Rappachgasse gewährleistet bleibt, aber die Verpflichtung, sodann die Zufahrt in geeigneter Weise zu befestigen (z.B. durch Rasengittersteine).



Quelle: Grundbuch; Bearbeitung: EHL

Vom Liegenschaftseigentümer wurde uns eine nicht verbücherte Vereinbarung zwischen der Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG und Herrn Harald Eckmüller und Herrn Werner Eckmüller überlassen. Die überlassene Vereinbarung vom 30.07.2021 liegt dem Gutachten als Anhang bei.

- 1.4. In dem Kaufvertrag vom 22./30.05.2017 zwischen ECKMÜLLER und der Krausegasse 16-20 Projekt GmbH, FN 457895a, wurden Herrn Ing. Werner ECKMÜLLER, geb. 14.08.1943, und dessen Rechtsnachfolgern in den Punkten II. (2), (3) und (4) das Recht der partiellen Nutzung des Grundstücks Nr. 31, das Recht, den vorhandenen Brunnen für Bewässerungszwecke zu nutzen, sowie das Recht der Zufahrt mit PKW oder Klein-LKW zu dem Grundstück Nr. 36, inne liegend der Liegenschaft EZ 95, KG 01107 Simmering, über die Grundstücke Nr. 31 und Nr. 33/3, inne liegend der Liegenschaft EZ 94, KG 01107 Simmering, eingeräumt.
- 1.5. Durch diese Vereinbarung wird eine von dem Kaufvertrag vom 22./30.05.2017 abweichende Regelung zwischen den Vertragsparteien getroffen:

## **II.** **Vereinbarung**

- 2.1. ECKMÜLLER verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger durch Abschluss dieser Vereinbarung auf die ihnen mit Kaufvertrag vom 22./30.05.2017 unter Punkt II. (2), (3) und (4) von der Krausegasse 16-20 Projekt GmbH, FN 457895a, eingeräumten Rechte.
- 2.2. ECKMÜLLER verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf die Erhebung jeglicher Einsprüche in dem zur GZ MA 37 / 391691-2021-1 anhängigen Bauverfahren betreffend die Einreichpläne vom 31.03.2021 der Holzbauer & Partner ZT GesmbH und erklären diese darüber hinaus, auch sonst keine Schritte zu setzen, um das von der MMG55 auf der Liegenschaft EZ 94, KG 01107 Simmering, gemäß der zuvor erwähnten Einreichung geplante Wohnhausprojekt samt Tiefgarage zu be- oder verhindern.
- 2.3. MMG55 räumt als Eigentümer des Grundstücks Nr. 31, inne liegend der Liegenschaft EZ 94, KG 01107 Simmering, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des zuvor erwähnten Grundstücks Herrn Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978, als Eigentümer des Grundstücks Nr. 36, inne liegend der Liegenschaft EZ 95, KG 01107 Simmering, und all dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des erwähnten Grundstücks die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Gehrechts über das dienende Grundstück Nr. 31 als Rettungsweg ein, wobei die diesbezügliche Dienstbarkeitsfläche in dem dieser Vereinbarung als **Beilage /1** angeschlossenen Plan, der – wie sämtliche Beilagen zu dieser Vereinbarung – einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildet,

als „Rettungsweg“ bezeichnet ist. Die Wegführung kann sich im Zuge der Projektentwicklung noch geringfügig ändern, was Herr Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978, zustimmend zur Kenntnis nimmt.

Für die Nutzung des Grundstücks Nr. 31 als Rettungsweg bedarf es der Errichtung einer die Grundstücke Nr. 36 und Nr. 31 verbindende Rampe samt entsprechendem Notausgang. Auch diese sind in der **Beilage /1** eingezeichnet und erfolgt die baurechtliche Einreichung und Ausführung auf Kosten der MMG55. Die Instandhaltung und allenfalls Instandsetzung der Rampe samt Notausgang erfolgt auf Kosten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Nr. 36, KG 01107 Simmering.

Herr Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978, nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung dankend an.

- 2.4. MMG55 räumt als Eigentümer der Grundstücke Nr. 31, 33/1, 33/3, 37/1 und 397, inliegend der Liegenschaft EZ 94, KG 01107 Simmering, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der zuvor erwähnten Grundstücke Herrn Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978, als Eigentümer des Grundstücks Nr. 36, inliegend der Liegenschaft EZ 95, KG 01107 Simmering, und allen dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des erwähnten Grundstückes die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts mit PKWs oder Klein-LKWs durch die auf den zuvor erwähnten dienenden Grundstücken zu errichtenden Tiefgarage sowie des Durchgangs zu dem zuvor erwähnten herrschenden Grundstück Nr. 36 ein, wobei die diesbezügliche Dienstbarkeitsfläche sowie der Durchgang zu dem Grundstück Nr. 36 in dem dieser Vereinbarung als **Beilage /2** angeschlossenen Plan farblich markiert ist.

Die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts durch die Tiefgarage sowie der Zugang zu dem Grundstück Nr. 36 durch diese Tiefgarage dient insbesondere dem Be- und Entladen von PKWs oder Klein-LKWs ECKMÜLLERS oder von diesen hiemit beauftragten Dritten. Aufgrund der Raumhöhe der Tiefgarage dürfen die Fahrzeuge nur eine Höhe von kleiner als 2,10 Metern aufweisen.

Die bauliche Einreichung sowie Ausführung des Zu- und Abganges zu der Tiefgarage von bzw. auf das Grundstück Nr. 36 erfolgt gemäß Plan von der Holzbauer & Partner ZT GesmbH vom 31.03.2021 sowie auf Kosten der MMG55.

Herr Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978 nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung dankend an.

- 2.5. MMG55 räumt ECKMÜLLER bis zur Einstellung des Betriebs des Kindergartens durch Herrn Ing. Werner ECKMÜLLER, geb. 14.08.1943, auf der Liegenschaft EZ 95, KG 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, mit dem Grundstück Nr. 36 Bauf. (10), Gärten (10), mit der Grundstücksadresse Mautner-Markhof-Gasse 57, das unentgeltliche Recht des unentgeltlichen Zu- bzw. Abgangs zu bzw. vom sowie der

Nutzung des ob dem Grundstück Nr. 31 herzustellenden Kleinkinderspielplatzes gemäß Plan, *Beilage 3*, auf eigenes Risiko ein.

Herr Harald ECKMÜLLER, geb. 17.06.1978, und Herr Ing. Werner ECKMÜLLER, geb. 14.08.1943, nehmen diese Dienstbarkeitseinräumung dankend an. ECKMÜLLER verpflichten sich nach Einstellung des Betriebs des Kindergartens durch Herrn Ing. Werner ECKMÜLLER, geb. 14.08.1943, MMG55 oder deren Rechtsnachfolger über deren Aufforderung die für die Löschung der Dienstbarkeit erforderlichen Erklärungen in der erforderlichen Form auf eigene Kosten abzugeben und Unterlagen zu übergeben.

- 2.6. MMG55 verpflichtet sich, ECKMÜLLER zwei KFZ-Stellplätze für die Dauer von 3 Jahren ab Wohnungseigentumsbegründung zu vermieten und ECKMÜLLER eine Kaufoption an diesen KFZ-Stellplätzen zu einem von der MMG55 festgelegten Kaufpreis, unter Anrechnung der gezahlten Mietzinse, einzuräumen. Die KFZ-Stellplätze sollen möglichst nahe an dem Durchgang gemäß Punkt 2.4. dieser Vereinbarung gelegen sein.
- 2.7. MMG55 verpflichtet sich, nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung betreffend die zur GZ 37 / 391691-2021-1 anhängigen Bauverfahren zur Zahlung eines Betrages in Höhe von insgesamt EUR 100.000,00 an ECKMÜLLER auf die von diesen bekanntzugebenden Konten binnen Monatsfrist nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung.
- 2.8. Diese Vereinbarung gilt für den Fall, dass die von der MMG55 geplanten Baumaßnahmen gemäß der zur GZ 37 / 391691-2021-1 erfolgten Baueinreichung ausgeführt werden. Im Falle wesentlicher Änderungen des Bauvolumens oder der Bauhöhe der Wohnhausanlage verliert die gegenständliche Vereinbarung ihre Gültigkeit und ist eine neue Vereinbarung auszuverhandeln. In diesem Fall verpflichten sich ECKMÜLLER, sämtliche ihnen aus dieser Vereinbarung zugegangenen Vorteile, insbesondere den Betrag in Höhe von EUR 100.000,00, unverzüglich, längstens jedoch binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch MMG55, auf das von MMG55 bekanntzugebende Konto rückzuüberweisen. Hinsichtlich allfälliger, bereits im Grundbuch einverleibter, Dienstbarkeiten erklären sich ECKMÜLLER bereit, entsprechende grundbücherliche Löschungserklärungen unverzüglich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch MMG55, beglaubigt zu unterfertigen und an MMG55 im Original zu übergeben. Hierdurch würden die in Punkt 1.4 dieses Vertrages angeführten und sich aus dem Kaufvertrag gemäß Punkt 2.1. dieser Vereinbarung ergebenden Rechte für ECKMÜLLER wieder in Kraft treten.

Mit TBZ 8411/2021 wurde der Nachtrag zwischen der Krausegasse 16-20 Projekt GmbH und der Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG einverleibt. Der Nachtrag vom 08.01.2018 liegt dem Gutachten als Anhang bei.

\*\*\*\*\*  
Veränderungen im Hauptbuch vorgenommen am 2021-09-07, 8411/2021:  
-----

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

4 C-LNR gelöscht  
a 1099/2018

WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt III (4.4) Kaufvertrag 2018-01-08  
für Krausegasse 16-20 Projekt GmbH (FN 457895a)

- (3) Wie nun nach mehrjährigen Bemühungen des Käufers feststeht, kann von der erwarteten Umwidmung derzeit nicht ausgegangen werden. In Abänderung und Ergänzung der diesbezüglichen Bestimmungen des Kaufvertrages haben sich die Vertragsparteien nun darauf geeinigt, einerseits auf die Bedingung der Änderung des Flächenwidmungsplanes unter gleichzeitiger Reduktion des bedingt gewesenen zweiten Kaufpreisteiles auf €1.000.000.- (Euro eine Million) und andererseits auf das Wiederkaufsrecht zu verzichten.

- 1) Der Verkäufer verzichtet daher Zug um Zug gegen Zahlung des nun als unbedingt vereinbarten zweiten Kaufpreisteiles in Höhe von € 1.000.000.- (Euro eine Million) auf die Ausübung des unter I(1) bezeichneten Wiederkaufsrechts und stimmt seiner Löschung zu. Der Käufer nimmt dies an und verpflichtet sich zur Zahlung des Betrages in Höhe von € 1.000.000.- (Euro eine Million) binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung dieses Nachtrags bei der Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH zu treuen Händen auf das bei der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer NÖ registrierte Anderkonto IBAN AT35 2011 1842 7864 7705; dieser Betrag ist von dem Treuhänder nach Vorliegen der grundbücherlichen Löschung des Wiederkaufsrechts an den Verkäufer auszuzahlen. Der Käufer ist weiters verpflichtet, binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung an die Eckert Fries Carter Rechtsanwälte GmbH die Grunderwerbsteuer von 3,5 % in der Höhe von € 35.000,00 und die Eintragungsgebühr von 1,1 % in der Höhe von € 11.000,00 insgesamt sohin € 46.000,00, auf deren Grunderwerbsteueranderkonto bei der Erste Bank, IBAN: AT94 2011 1410 1210 5491, BIC: GIBAATWWXXX zu überweisen.

Vom Liegenschaftseigentümer wurde uns eine nicht verbücherte Vereinbarung zwischen der Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG und Herrn Ing. Franz Hahn überlassen. Die Vereinbarung vom 02.09.2021 liegt dem Gutachten als Anhang bei.

## **II. Vereinbarung**

- 2.1. HAHN erklärt seine ausdrücklich unwiderrufliche Zustimmung zu dem unter Punkt 1.1. angeführten Bauvorhaben laut beiliegender Zustimmungserklärung HAHN, **Beilage .1**, die wie sämtliche Beilagen zu dieser Vereinbarung einen integrierenden Bestandteil dieser bildet.
- 2.2. Im Gegenzug verzichtet MMG55 als Liegenschaftseigentümerin der Liegenschaft MMG55 ihrerseits auf Einwände hinsichtlich künftiger auf der Liegenschaft HAHN von HAHN gemäß den sodann anwendbaren Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans geplanter Bauführungen. MMG55

## **2**

verpflichtet sich – sofern gesetzlich zulässig – diesen Verzicht auf ihre Rechtsnachfolger als Liegenschaftseigentümer der Liegenschaft MMG55 zu überbinden.

- 2.3. Die auf der Liegenschaft HAHN unmittelbar an der Grundgrenze befindlichen Nadelbäume (sieben Stück) gemäß Plan **Beilage .2** sowie 3 Bäume im Nahebereich – falls für den Bau notwendig, sind im Zuge der geplanten Baumaßnahmen zu fällen. HAHN stimmt der Entfernung dieser auf seiner Liegenschaft befindlichen Bäume zu, in seinem Namen den Antrag zur Bewilligung der Baumentfernung (gemäß § 5 des Wiener Baumschutzgesetzes respektive § 4, Abs. 2 Wiener Pflanzenschutzgesetz) einzubringen. Die Rodung sowie die Erfüllung der aus den Fällungen gemäß § 6 des Wiener Baumschutzgesetzes ggfs. resultierenden Ersatzpflanzungen werden auf der Liegenschaft MMG55 auf Kosten MMG55 durchgeführt.
- 2.4. MMG55 räumt als Eigentümer der Grundstücke-Nr. 31, 33/1, 33/3, .37/1 und .397, inliegend in der Liegenschaft EZ 94 KG 01107 Simmering, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der zuvor erwähnten Grundstücke HAHN als Eigentümer der Grundstückes-Nr. 30, inliegend in der Liegenschaft EZ 96 KG 01107 Simmering, und allen seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieses Grundstückes, die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts mit PKWs oder Klein-LKWs durch die auf den zuvor erwähnten dienenden Grundstücken zu errichtende Tiefgarage sowie der Durchfahrt zu dem zuvor erwähnten herrschenden Grundstück-Nr. 30 ein, wobei die diesbezügliche Dienstbarkeitsfläche sowie die Durchfahrt zu dem Grundstück-Nr. 30, in dem dieser Vereinbarung als **Beilage .3** angeschlossenen Plan farblich markiert ist.

Die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts durch die Tiefgarage sowie die Zufahrt zu dem Grundstück-Nr. 30 durch diese Tiefgarage, ist dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft HAHN oder von diesen Eigentümern beauftragten Dritten gestattet. Aufgrund der Raumhöhe der Tiefgarage dürfen die Fahrzeuge nur eine Höhe von maximal 2,10m aufweisen. Die Errichtung einer Durchfahrt ist mit 6,00m Breite an der Grundstücksgrenze auszuführen.

Die Durchfahrt ist mit einem Brandschutztor an der Grundgrenze zu versehen und ist an der Abzweigung zu der Durchfahrt durch ein ferngesteuertes Garagentor auszuführen, um Unbefugten die Zufahrt sowie Abfahrt auf die Liegenschaft HAHN bzw. von der Liegenschaft MMG55 zu verwehren. Diese Kosten der beiden Tore werden durch MMG55 getragen. Im Falle einer Nichtbebauung des Grundstückes HAHN im Zuge der Bauarbeiten MMG55 wird eine Plane auf Kosten MMG55 über das Brandschutztor errichtet, um dieses ausreichend vor Witterung/Schmutz zu schützen. Im Bereich des Brandschutztores wird das angrenzende Gelände geböscht ausgeführt. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat HAHN dafür Sorge zu tragen, dass die Böschung bei Geländeeinbruch bzw. die Plane bei Beschädigung entsprechend instandgesetzt wird.

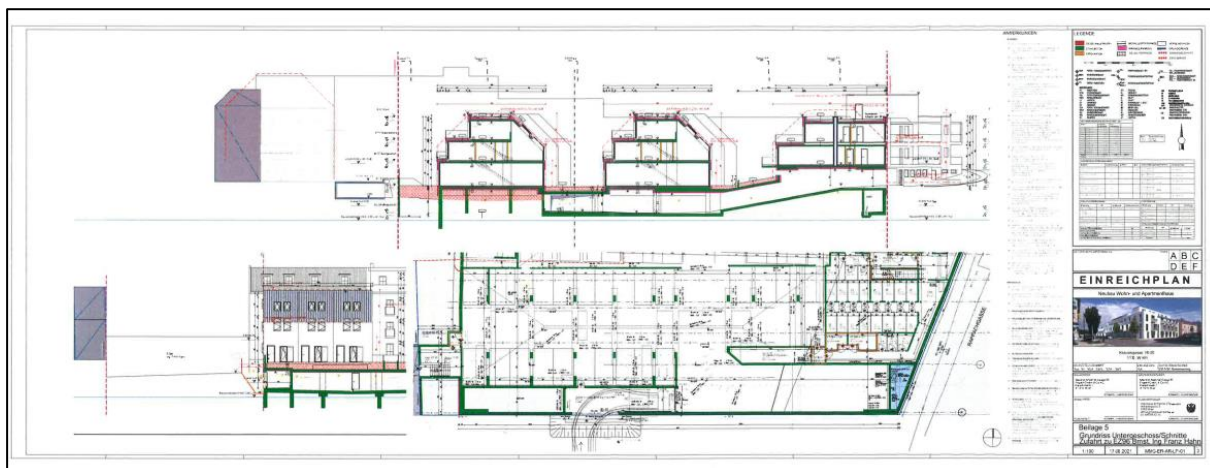
HAHN haftet für die technisch einwandfreie Ausführung sämtlicher baulicher Anschlüsse auf seiner Grundgrenze sowie die Einhaltung sämtlicher gängiger Gesetze und Normen, im Besonderen der Wiener Bauordnung sowie der Brandschutzbestimmungen.

- 2.5. HAHN stimmt einer Anböschung zur Sicherung der Baugrube sowie der Errichtung eines Bauzaunes mit durchgehender Drahtseilverbindungen und der Lagerung von Baumaterialien auf der Liegenschaft HAHN gemäß **Beilage .4** unwiderruflich zu. Dauer dieser Maßnahmen: 6 Monate ab Beginn des Bodenaushubes in diesem Bereich. Danach wird die Baugrube wieder ordnungsgemäß hinterfüllt und bodeneben

3

hergestellt. Ungeachtet dessen stimmt HAHN einer Aufstellung eines Fassadengerüsts im Zuge der Fassadenherstellung auf seinem Grund zu. Für die ordnungsgemäße Wiederherstellung ist eine Kautions von € 20.000,00 bei Vertragsunterfertigung bei HAHN zu hinterlegen.  
Bankdaten: IBAN AT16 6000 0000 0184 3833

- 2.6. MMG55 verzichtet ihrerseits auf Einwände hinsichtlich künftiger auf der Liegenschaft HAHN geplanten Bauführungen gemäß den sodann anwendbaren Bestimmungen der Bauordnung für Wien und des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. MMG55 verpflichtet sich, sofern gesetzlich zulässig, diesen Verzicht auf ihre Rechtsnachfolger als Grundeigentümer der Liegenschaft EZ94, GstNr 31, 33/1, 37/1, .397, Kat. Gem. 01107 Simmering, zu überbinden.



## II.

Infolge des Bescheides des Magistratischen Bezirksamtes für den 11. Bezirk vom 01.02.2022, GZ: 1356260-2021-14 (im Folgenden „Bescheid“ genannt), mit dem die Entfernung von insgesamt acht Bäumen bewilligt sowie die Ersatzpflanzung von acht Bäumen vorgeschrieben werden, wird Punkt 2.3. der Vereinbarung vom 02.09.2021 abgeändert wie folgt:

*„2.3. MMG55 wird die in dem Bescheid bewilligte Entfernung der hierin angeführten acht Bäume auf ihre Kosten sowie in Abstimmung mit HAHN veranlassen.*

*Statt der acht in dem Bescheid vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen leistet MMG55 eine Ausgleichszahlung in Höhe von je € 1.090,00 pro Baum, insgesamt sohin in Höhe von € 8.720,00, auf ein von HAHN bekanntzugebendes Konto. HAHN wird entweder die*

*Ersatzpflanzungen selbst vornehmen lassen oder diesbezüglich nach jährlicher behördlicher Aufforderung um Fristerstreckung ansuchen oder – sofern seitens HAHN eine Baueinreichung für die Liegenschaft HAHN erfolgt – die Abänderung des Bewilligungsbescheides auf Umwandlung der Verpflichtung der Ersatzpflanzungen in die Verpflichtung zur Leistung einer Ausgleichszahlung beantragen.“*

## III.

Durch Rodung der in dem Bescheid genannten acht Bäume sowie die Überweisung des Betrags in Höhe von € 8.720,00 an HAHN, hat MMG55 sämtliche sie aus Punkt 2.3. der Vereinbarung vom 02.09.2021 treffenden Verpflichtungen erfüllt

Hinweise für bzw. Informationen über weitere außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen liegen nicht vor bzw. wurden uns nicht bekannt gegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit.

Nachfolgend ist dem Gutachten der vollständige Grundbuchauszug vom 30. Juni 2025 angeschlossen:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

KATASTRALGEMEINDE **01107 Simmering** EINLAGEZAHL **94**  
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 10302/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE      | GST-ADRESSE                |
|--------------|----------------|-------------|----------------------------|
| <b>31</b>    | G Gärten(10)   | *           | 682                        |
| <b>33/1</b>  | G Gärten(10)   | *           | 1257 <b>Krausegasse 20</b> |
| <b>33/3</b>  | G Gärten(10)   | *           | 210                        |
| <b>2306</b>  | G Gärten(10)   | *           | 1617 <b>Krausegasse 18</b> |
| <b>2318</b>  | G Gärten(10)   | *           | 12                         |
| GESAMTFLÄCHE |                | <b>3778</b> |                            |

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 3248/1979 10394/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2306
- 2 a 11691/2017 Zuschreibung Gst 33/1 .397 aus EZ 203
- 3 a 3872/1979 10394/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 33/1 u. 2318  
b 11691/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 203
- 4 a 1099/2018 Kaufvertrag 2017-05-30, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-06-06, 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-10-11 Zuschreibung Gst 31 33/3 aus EZ 95
- 5 a 3247/1979 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 31 33/3  
b 1099/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 95
- 8 a 3451/2018 10394/2022 Bauplatz (auf) Gst 31 33/1 33/3 2306 2318 (Bauplatz 1)
- 9 a 3451/2018 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage des Bauplatzes rot 1 gem Bescheid 2018-01-22

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

7 ANTEIL: **1/1**  
**Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG (FN 480562i)**  
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010  
a 1099/2018 IM RANG 307/2018 Kaufvertrag 2017-05-30, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-06-06, 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-10-11, Kaufvertrag 2018-01-08 Eigentumsrecht  
b gelöscht



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

5 b 449/2019 IM RANG 1100/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-01-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.972.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)

6 b 9727/2020 IM RANG 11623/2019 Pfandbestellungsurkunde  
2019-12-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.372.150,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)

7 b 5907/2022 IM RANG 7639/2021 Pfandbestellungsurkunde  
2021-07-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.849.500,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)

8 a 5100/2024 Versäumungsurteil 2024-04-02  
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.749,74  
samt 4 % Z aus den Kosten seit 2024-04-02,  
Kosten des Antrages EUR 484,64  
für Ing. Werner Eckmüller, geb. 1943-08-14 (69 E 2724/24s)

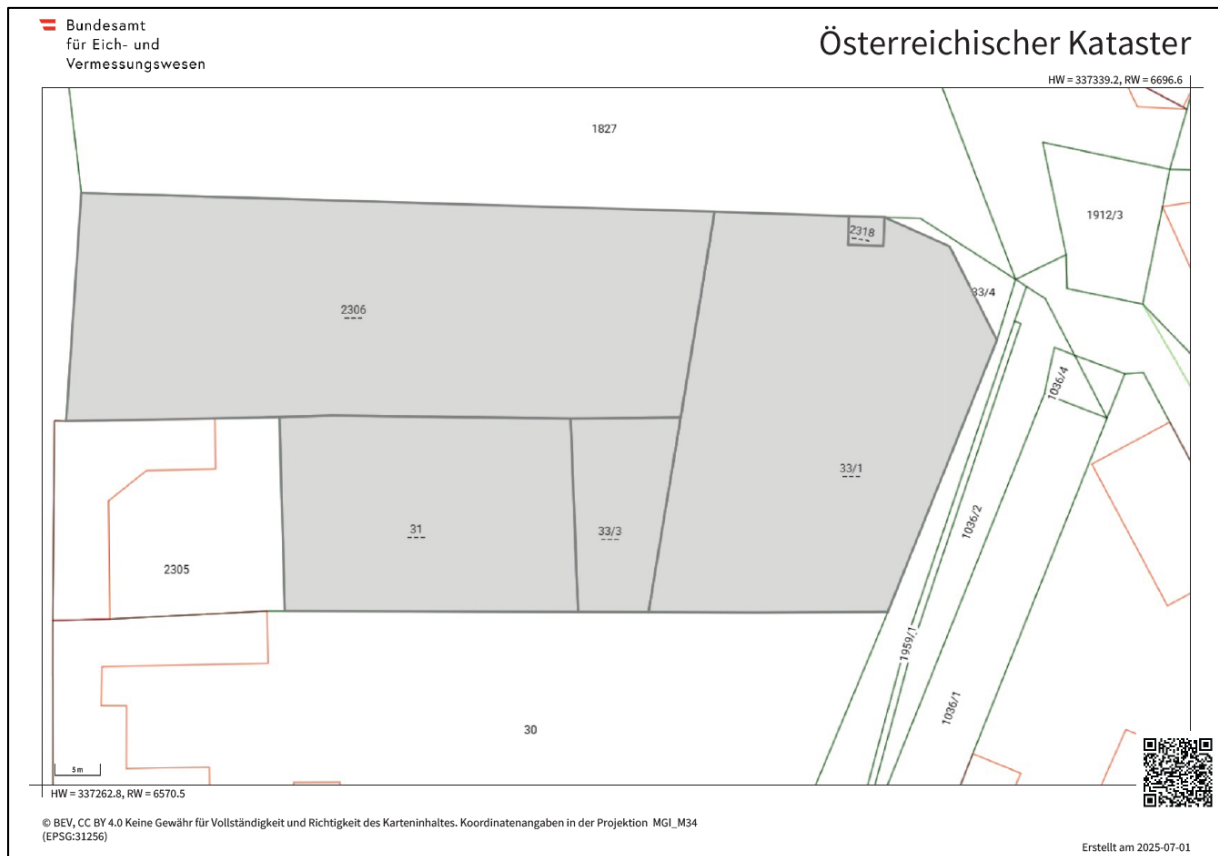
9 a 8216/2024 Beschluss 2024-10-02  
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.999,99  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-10-02  
für PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH  
(69 E 4261/24w)

10 a 10302/2024 Beschluss 2024-12-11  
PFANDRECHT vollstr. EUR 10.633,15  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-12-11  
für Ing. Werner Eckmüller geb 1943-08-17 (69 E 5465/24d)

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

Grundbuch 30.06.2025 08:27:19

## DIGITALE KATASTERMAPPE



Quelle: BEV; Bearbeitung: EHL



EZ 94, KG 01107 Simmering

## FLÄCHENWIDMUNG | BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Online-Erhebung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7369, beschlossen am 25.10.2002) der Stadt Wien, unter [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), weist die gegenständliche Liegenschaft folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:

Trakt Mautner-Markhof-Gasse | Krausegasse

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| <b>GB</b>    | Gemischtes Baugebiet                   |
| <b>I</b>     | Bauklasse I (mind. 2,5 m bis max. 9 m) |
| <b>7.5m</b>  | Gebäudehöhe beschränkt auf 7,5 m       |
| <b>g</b>     | geschlossene Bauweise                  |
| <b>15.00</b> | Trakttiefe 15 m                        |
| <b>G</b>     | gärtnerische Ausgestaltung             |
| <b>6.00</b>  | Trakttiefe 6 m                         |

Trakt Rappachgasse | Bauplatzmitte

|             |                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GBgv</b> | Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel                                                           |
| <b>I</b>    | Bauklasse I (mind. 2,5 m bis max. 9 m)                                                          |
| <b>5.5m</b> | Gebäudehöhe beschränkt auf 5,5 m                                                                |
| <b>g</b>    | geschlossene Bauweise                                                                           |
| <b>50 %</b> | Beschränkung bebaubaren Fläche auf 50% der Bauplatzfläche                                       |
| <b>BB</b>   | Besondere Bestimmungen BB1                                                                      |
|             | Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig. |

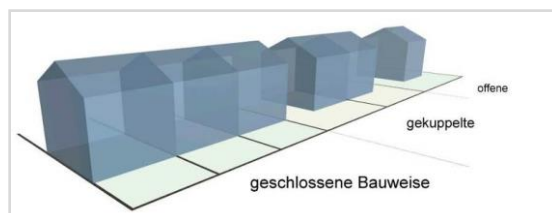
Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

Der höchste Punkt des Daches von Gebäuden darf höchstens 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Es ist die Errichtung von nur einem Dachgeschoß je Gebäude zulässig.

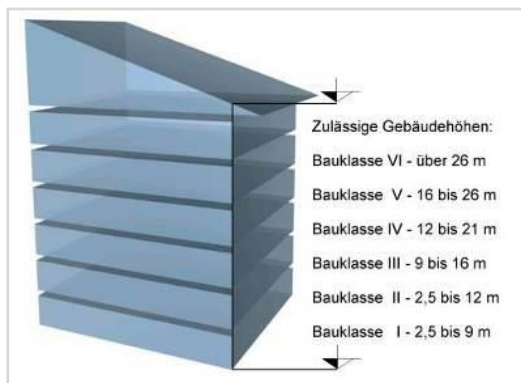
Für alle Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 12,0 m wird bestimmt: Flachdächer bis zu einer Dachneigung von fünf Grad sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

### BAUWEISEN

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

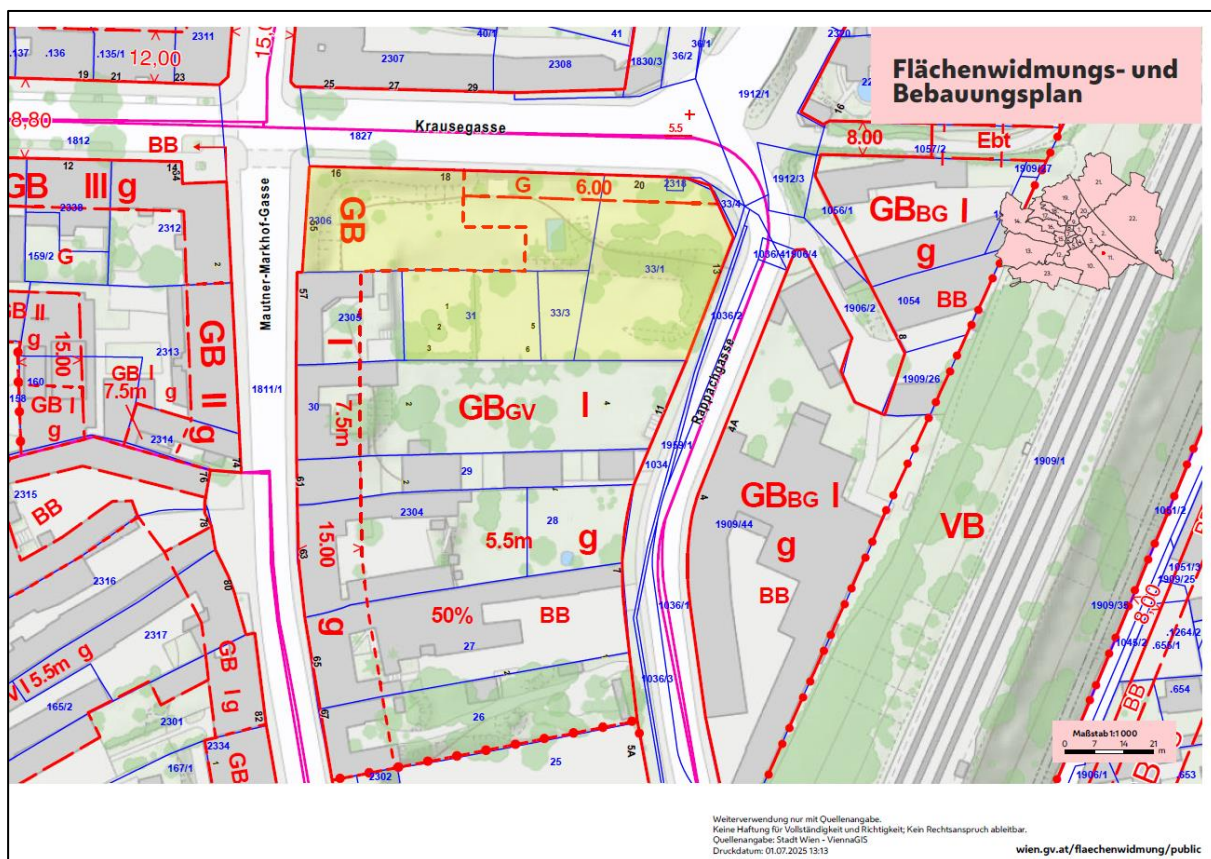


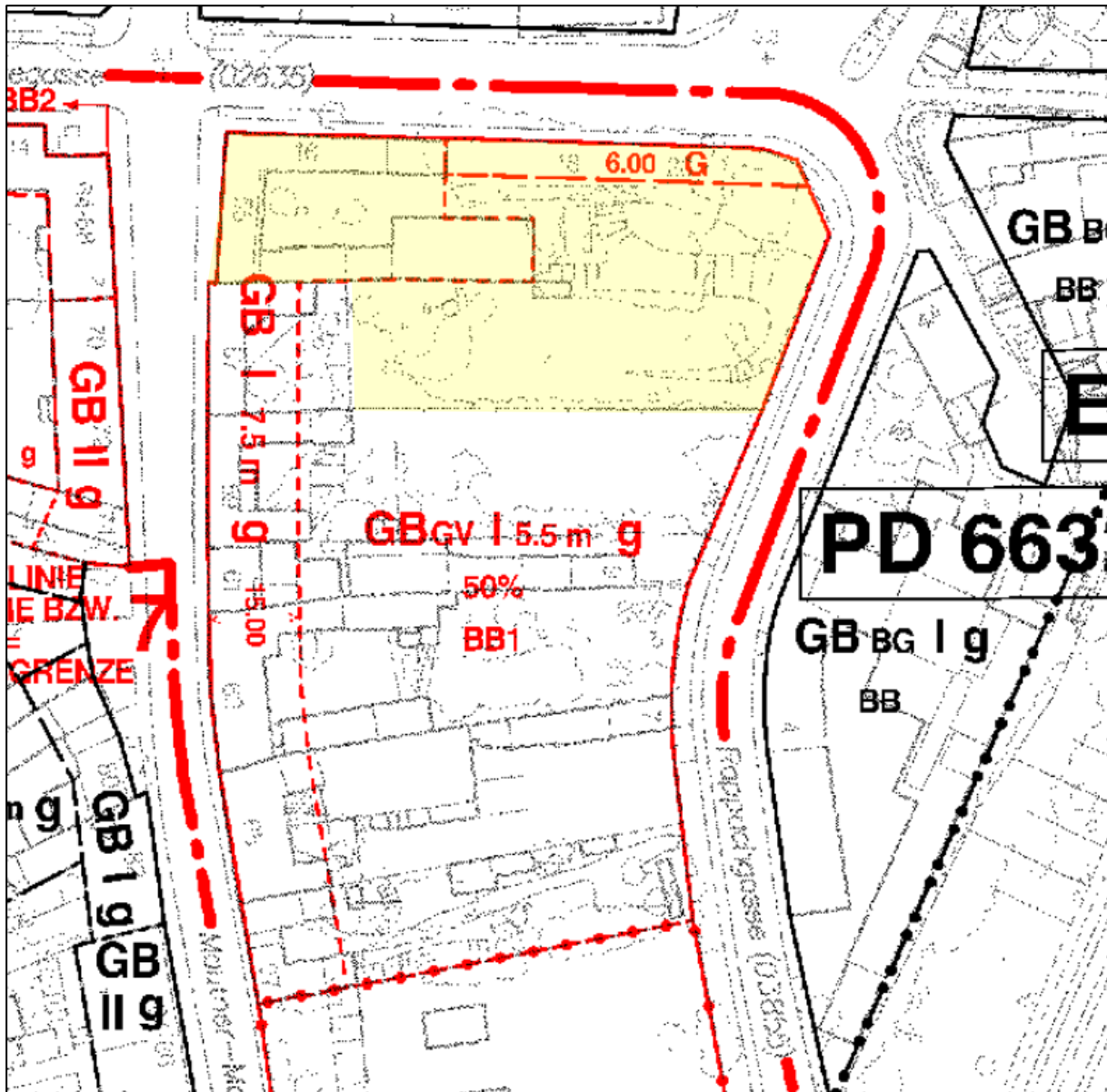
## BAUKLASSEN



Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Nachfolgend ist dem Gutachten sind Ausschnitte des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem gegenständlichen Liegenschaftsbereich angeschlossen.

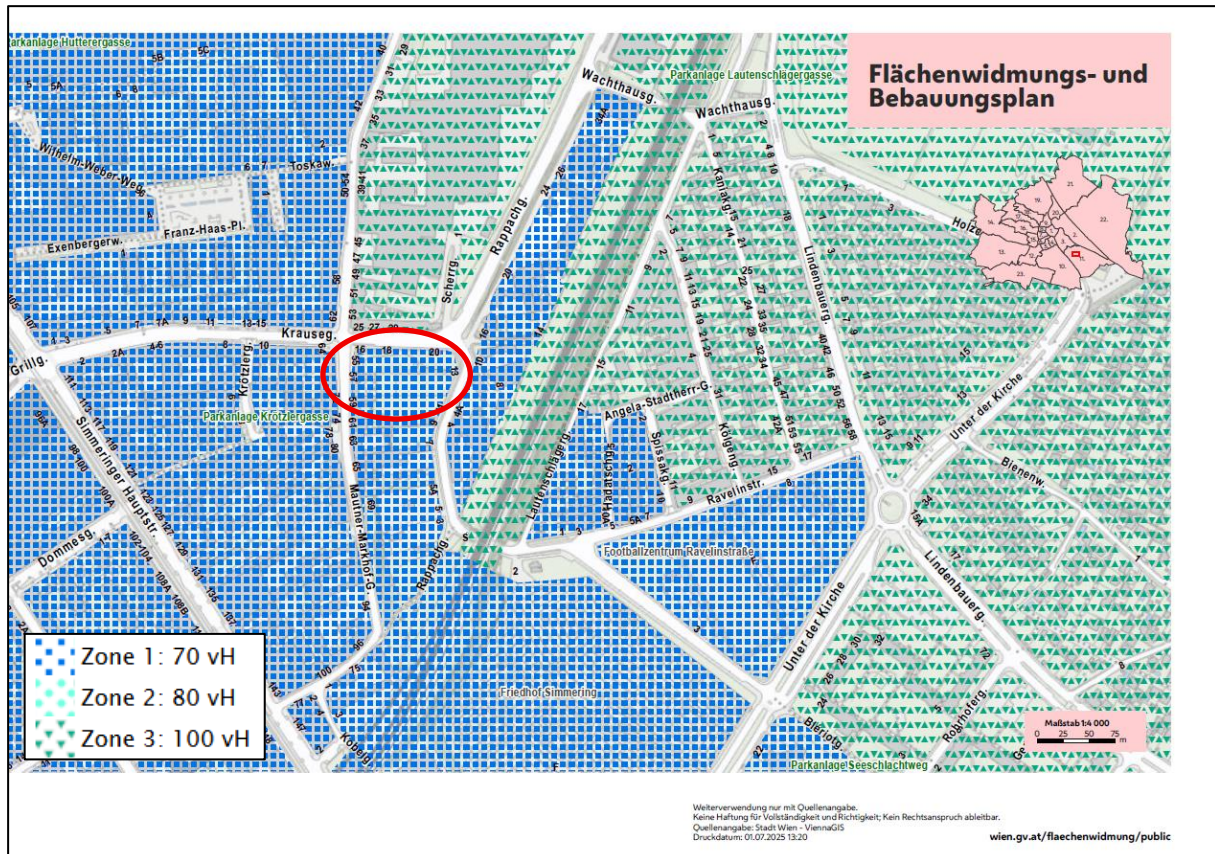




Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>; Bearbeitung: EHL

Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Maßnahmen in den letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Projektierung gemäß aufrechter Baugenehmigung durchgeführt werden kann.

Die Liegenschaft ist in Zone 1 der Stellplatzverpflichtung gelegen, sohin beträgt der Umfang der Stellplatzverpflichtung gemäß § 50a Abs. 2 Wiener Garagengesetz 2008 70 %. Sollte für diese Liegenschaft ein Stellplatzregulativ im Bebauungsplan festgesetzt sein (§ 48 Abs. 2 WGarG 2008), geht dieses dem Prozentsatz der jeweiligen Zone vor:



## UMWIDMUNG

Gemäß überlassenen Informationen seitens des Liegenschaftseigentümers wurde in der Vergangenheit eine Umwidmung zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes angestrebt. Die durch den Liegenschaftseigentümer überlassenen Unterlagen sind vom Anhang des Gutachtens umfasst.

Zum Bewertungsstichtag ist der oben angeführte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7369) in Kraft, eine Bausperre ist nicht ausgewiesen.

## ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATION

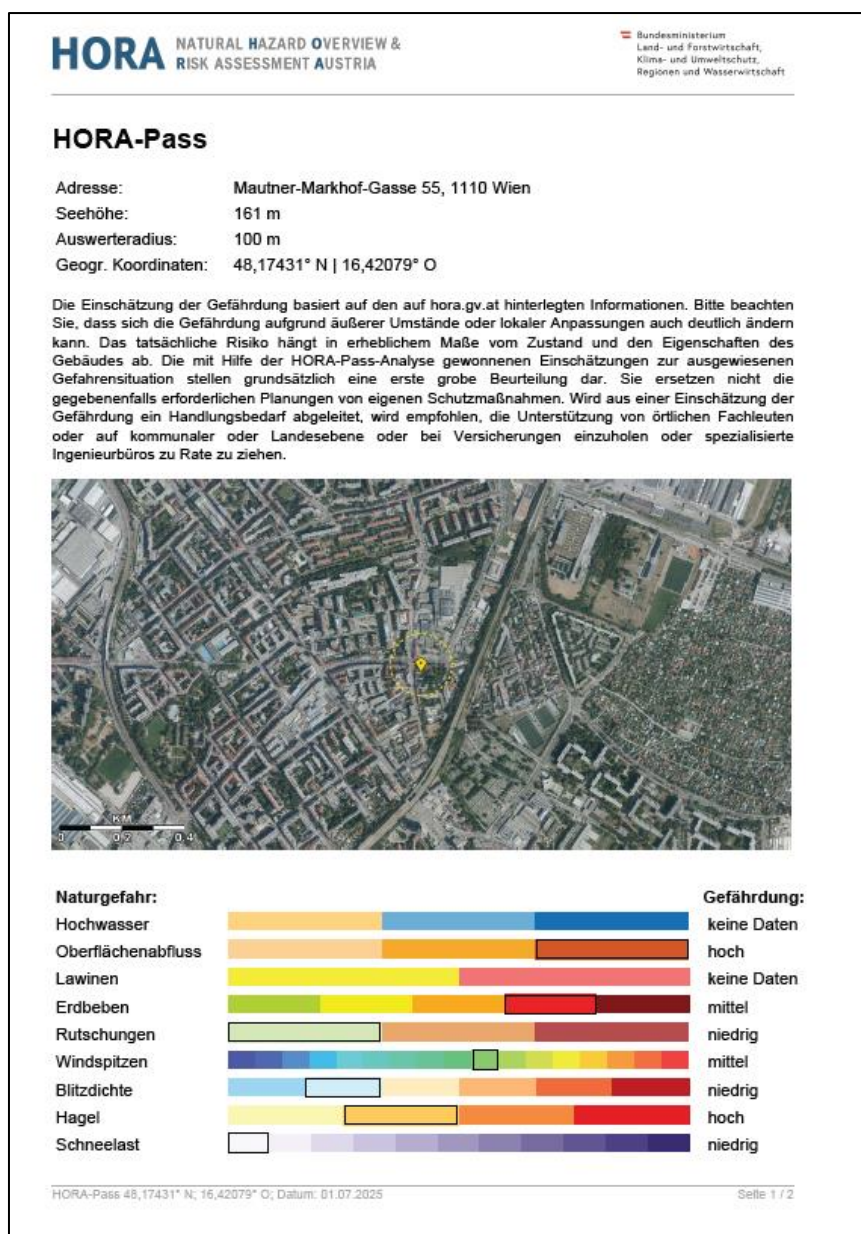
Gemäß § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) hat die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen. Gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG sind auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) Altlasten sowie jene Altablagerungen und Altstandorte zu veröffentlichen, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist sowie die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden.

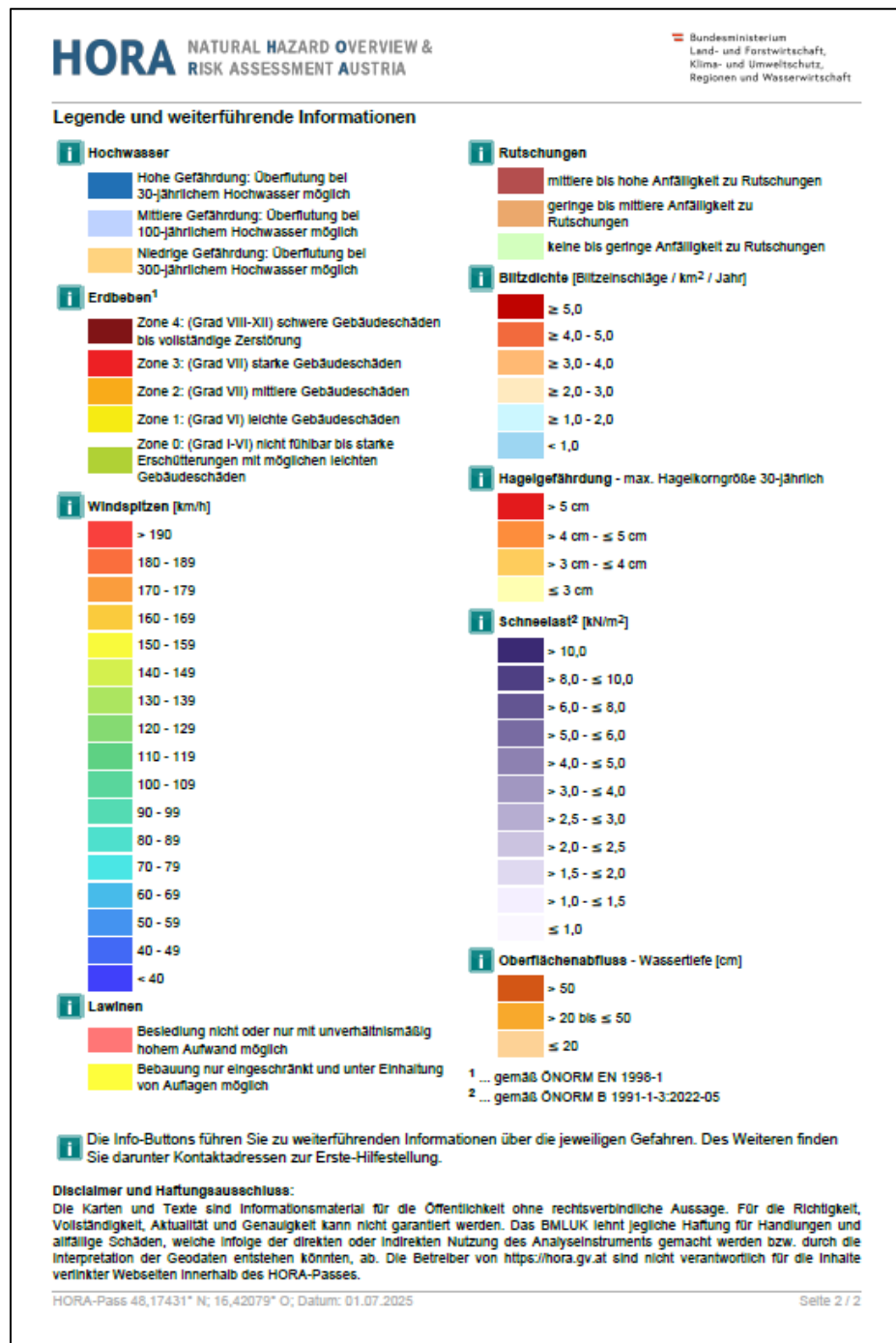
Gemäß unserer stichtagsbezogenen Abfrage unter [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) weist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen aus.

Auftragsgemäß wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## NATURGEFAHREN

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 100 Meter laut HORA Pass wie folgt einzuschätzen:





Quelle: [www.hora.gv.at](https://www.hora.gv.at); Bearbeitung: EHL

Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis der durchgeführten HORA-Abfrage keinen wertrelevanten Einfluss auf den Marktwert der Immobilie hat.

## LÄRMKARTE

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Die Lautstärken sind dabei wie folgt zu interpretieren:

- 55 bis 60 dB: Entspricht der Lautstärke eines normalen Gesprächs, Radio/TV in Zimmerlautstärke.
- 60 bis 65 dB: Entspricht einer lauten Unterhaltung, Rufen.
- 65 bis 70 dB: Entspricht dem Geräuschpegel in einem Großraumbüro.
- 70 bis 75 dB: Entspricht einem Fön oder Staubsauger in 1 m Entfernung.
- ab 75 dB: Entspricht starkem Straßenverkehr.

### STRASSENVERKEHR

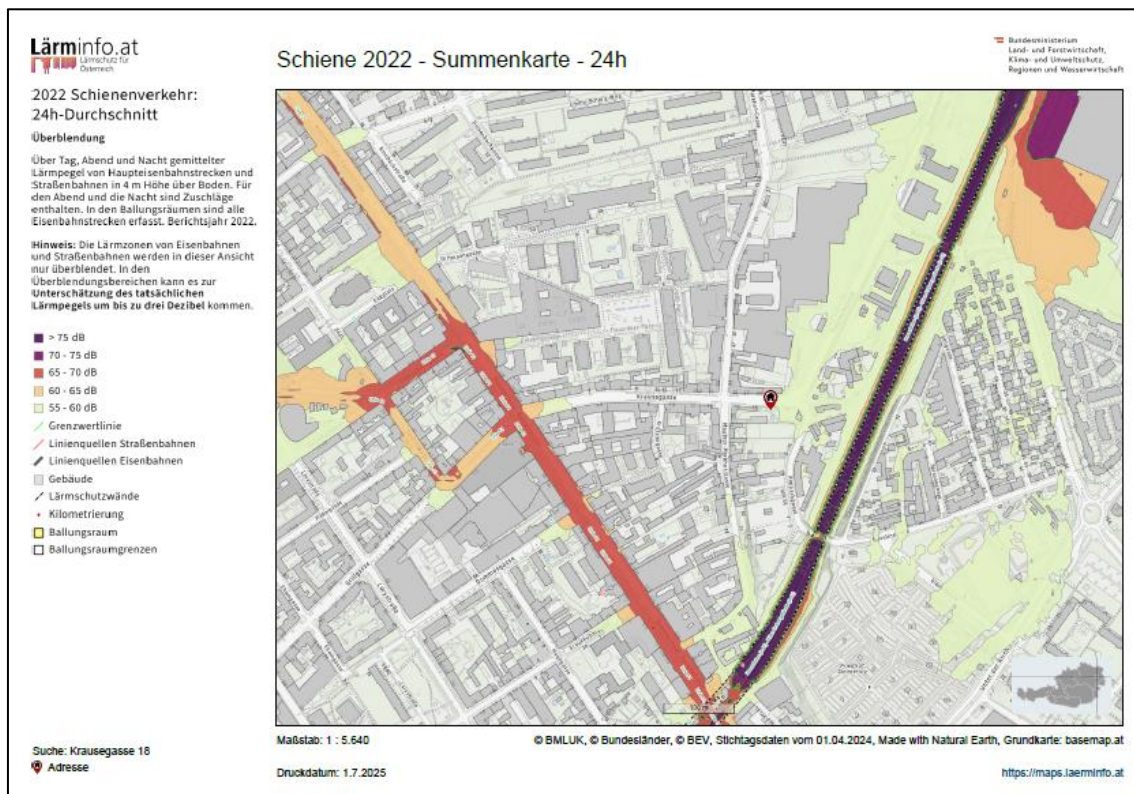
Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Der Standort liegt im Bereich 60 bis 70 dB.

### SCHIENENVERKEHR

Diese Karte zeigt den über Tag, Abend und Nacht gemittelten Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Ein Teilbereich des Standortes liegt im Bereich 55 bis 60 dB.

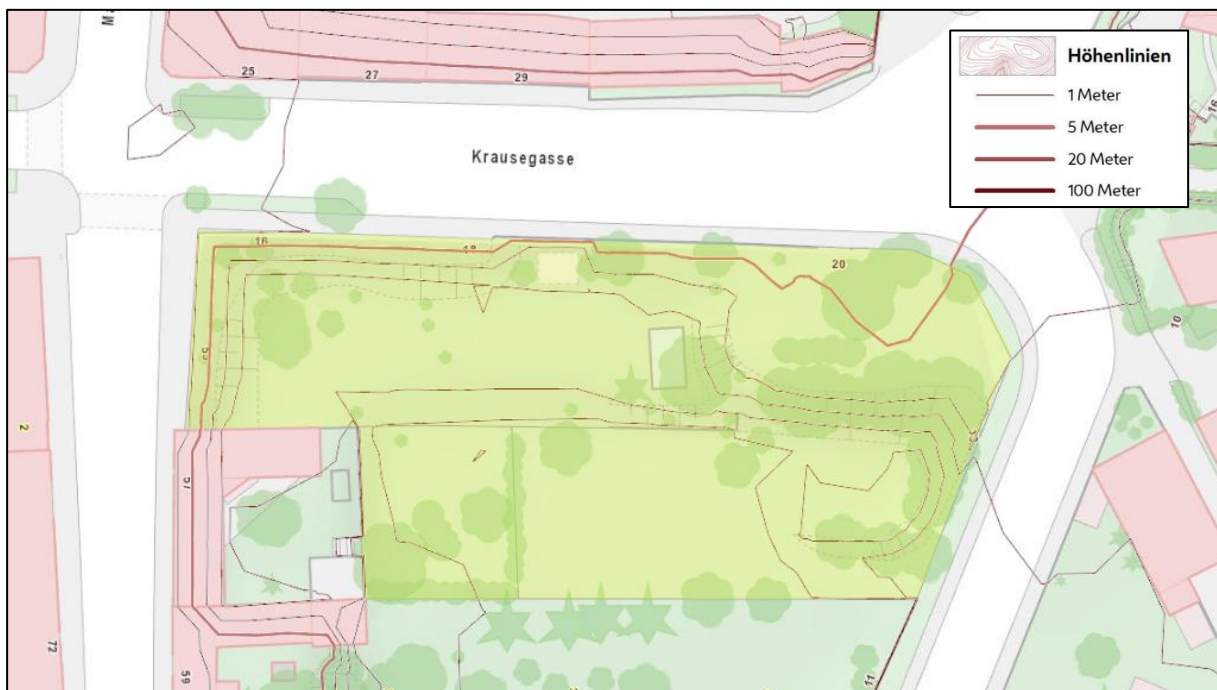


Quelle: <https://www.laerminfo.at/>; Bearbeitung: EHL

## LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die gegenständliche Liegenschaft ist unregelmäßig konfiguriert und weist drei Straßenfronten seitens der Mautner-Markhof-Gasse, Krausegasse und Rappachgasse auf. Seitens der Mautner-Markhof-Gasse und der Krausegasse ist das Grundstück bis zu rund 4 m unter Straßenniveau gelegen, seitens der Rappachgasse liegt es annähernd auf Straßenniveau.

Der nachfolgende Planausschnitt visualisiert den Geländeverlauf der Liegenschaft:



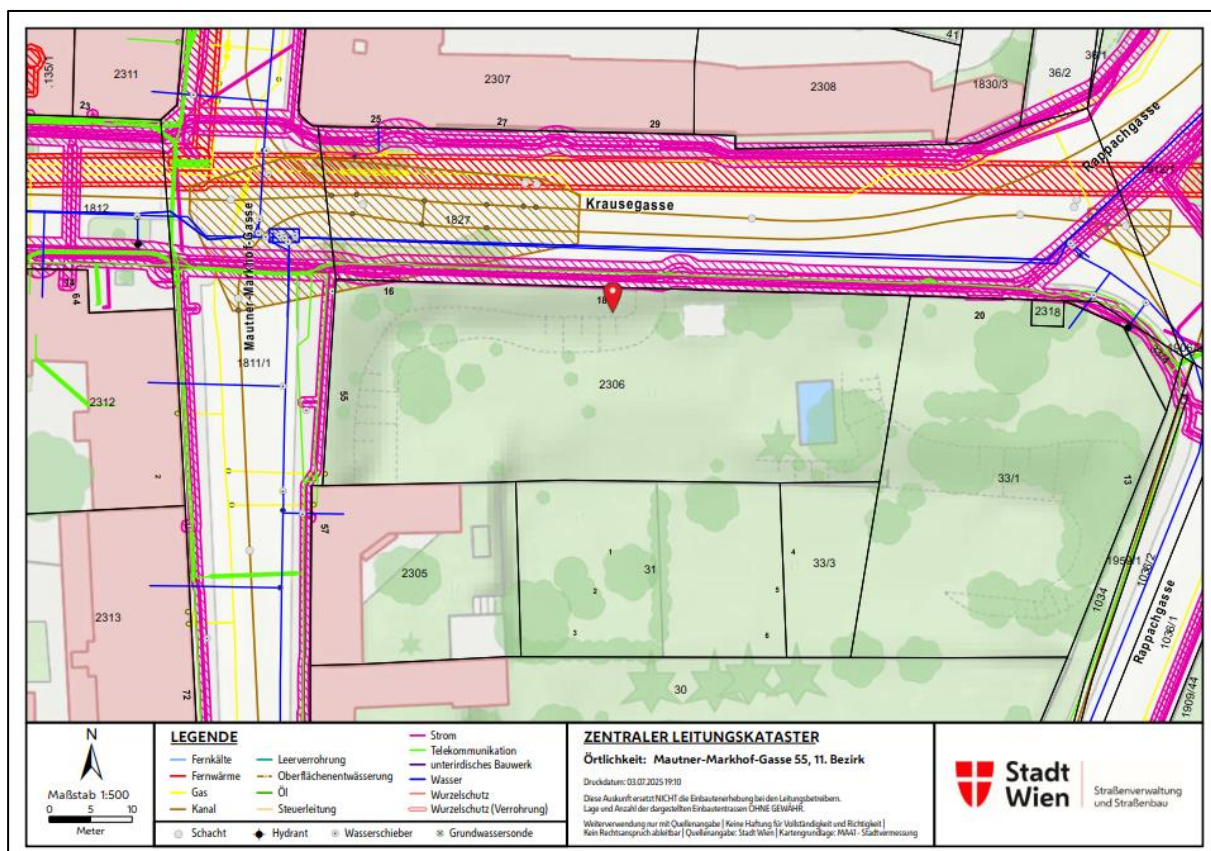
Quelle: <https://www.wien.gv.at/>; Bearbeitung: EHL

Die Liegenschaft ist im Eckbereich Krausegasse / Rappachgasse mit Plakatwänden eingefriedet, an der Krausegasse ist überwiegend ein Metallzaun errichtet, seitens der Mautner-Markhof-Gasse ist die Liegenschaft mittels Bauzaun gesichert. Die Fassade des Anrainerbauwerks seitens der Mautner-Markhof-Gasse Nr. 57 ist im Bereich des ehemaligen Gebäudeanschlusses bereichsweise ohne Verputz.

Die Liegenschaft ist im Wesentlichen unbebaut, zum Stichtag bestehen teilweise Bauwerksreste (Fundamente udgl.). Die Grundfläche ist verbuscht und mit Bäumen bewachsen, es sind Unrat-Ablagerungen festzustellen.

## VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Laut Zentralem Leitungskataster der Stadt Wien sind sämtliche Anschlüsse, wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas, Strom, Fernwärme und Telefon an der Grundstücksgrenze bzw. in den umliegenden Straßenzügen vorhanden. Die Auskunft des Zentralen Leitungskatasters ist dem Anhang des Gutachtens zu entnehmen



Quelle: MA 28 Zentraler Leitungskataster | 03.07.2025 Bearbeitung: EHL

## BESTANDSSITUATION

Gemäß vorliegenden Informationen ist die Liegenschaft – mit Ausnahme der Vermietung der Plakatwand – bestandsfrei, es sind keine Nutzungs- oder Bestandsverhältnisse an der Liegenschaften bzw. Teilen hiervon aufrecht.

  
**EPAMEDIA**

**VEREINBARUNG  
BESITZERWECHSEL**

Firma Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG  
Adresse 1120 Wien Lehrbachgasse 2  
UID-Nummer ATU72772127 räumen als Bestandgeber (Nutzungs- oder Verfügungsberechtigter) der  
Liegenschaft KG: 01107 Simmering..... EZ: 94 ..... Gst. Nr. 33/1  
Adresse: 1110 Wien, Rappachgasse gü. Nr. 10 / Krausegasse  
der EPAMEDIA - EUROPÄISCHE PLAKAT- UND AUSSENMEDIE GMBH die alleinige Berechtigung ein, bestehende  
Werbeträger auf dieser Liegenschaft selbst oder durch Dritte zu bewirtschaften. Die Anzahl bzw. das Ausmaß der  
Werbeträger beträgt 37,4 lfm Werbefläche (2x24, 2x48 und 1x32/ 1 Bogen Tafeln)

Die Laufzeit dieser Vereinbarung beginnt mit dem **1.1.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Das Vertragsverhältnis kann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist am Quartalsende von beiden Seiten aufgelöst werden. Die Aufkündigung muss mit eingeschriebenem Brief übermittelt werden und ist wirksam, wenn sie an die in der Vereinbarung genannte Adresse erfolgt, es sei denn, dass der Vertragspartner später eine andere Adresse genannt hat. Es gilt das Datum des Poststempels.  
**Im Falle der Veräußerung der Liegenschaft bzw. im Falle von baulichen Veränderungen die den Bestand der Werbeanlage untunlich erscheinen lassen, oder wenn die Werbewirksamkeit entsprechend der Bewertungskriterien nicht gegeben ist, kann die Vereinbarung innerhalb einer Frist von 8 Wochen zum Monatsletztten aufgekündigt werden. Die Vereinbarung ist übertragbar und geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über.**  
Die EPAMEDIA ist berechtigt die Vereinbarung mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn sich herausstellt, dass die Errichtung der Werbeanlage aus rechtlichen Gründen unmöglich ist, oder aufgrund eines rechtskräftigen Entfernungsauftrages abgebaut werden muss.  
Der Vermieter ist verpflichtet, EPAMEDIA bzw. ihren Mitarbeitern oder Beauftragten den jederzeitigen Zutritt zu den Werbeflächen zu ermöglichen. Sollte die vollständige Sichtbarkeit der Werbeflächen durch vorhandene Sträucher, Äste oder Pflanzen nicht mehr gewährleistet sein, ist die EPAMEDIA berechtigt, diese soweit zu entfernen bzw. abzuschneiden, als es die vollständige Sichtbarkeit erfordert.  
**Das jährliche Entgelt für o. a. Werbeanlage beträgt € 1.683,- exkl. 20% MwSt. (bzw. € 45,- pro Laufmeter Werbefläche, exkl. 20% MwSt.) und ist jeweils vierteljährlich im Nachhinein in gleichen Teilbeträgen fällig.**  
**Die Zahlungen erfolgen an Bank für Tirol & Vorarlberg, BLZ: 16300, IBAN: AT64 1630 0001 3029 4693**

Sämtliche Kosten für die Aufstellung, allfällige behördliche Bewilligungen und Instandhaltung gehen zu Lasten der EPAMEDIA. Die Werbeanlage bleibt auf die Dauer ihres Bestandes im Eigentum der EPAMEDIA. Die Kosten der Vergebühung dieses Vertrages trägt die EPAMEDIA. Zusatzvereinbarungen oder Änderungen sind schriftlich zu vereinbaren.

....., am .....

**EPAMEDIA**  
Europäische Plakat- und Außenmedien GmbH

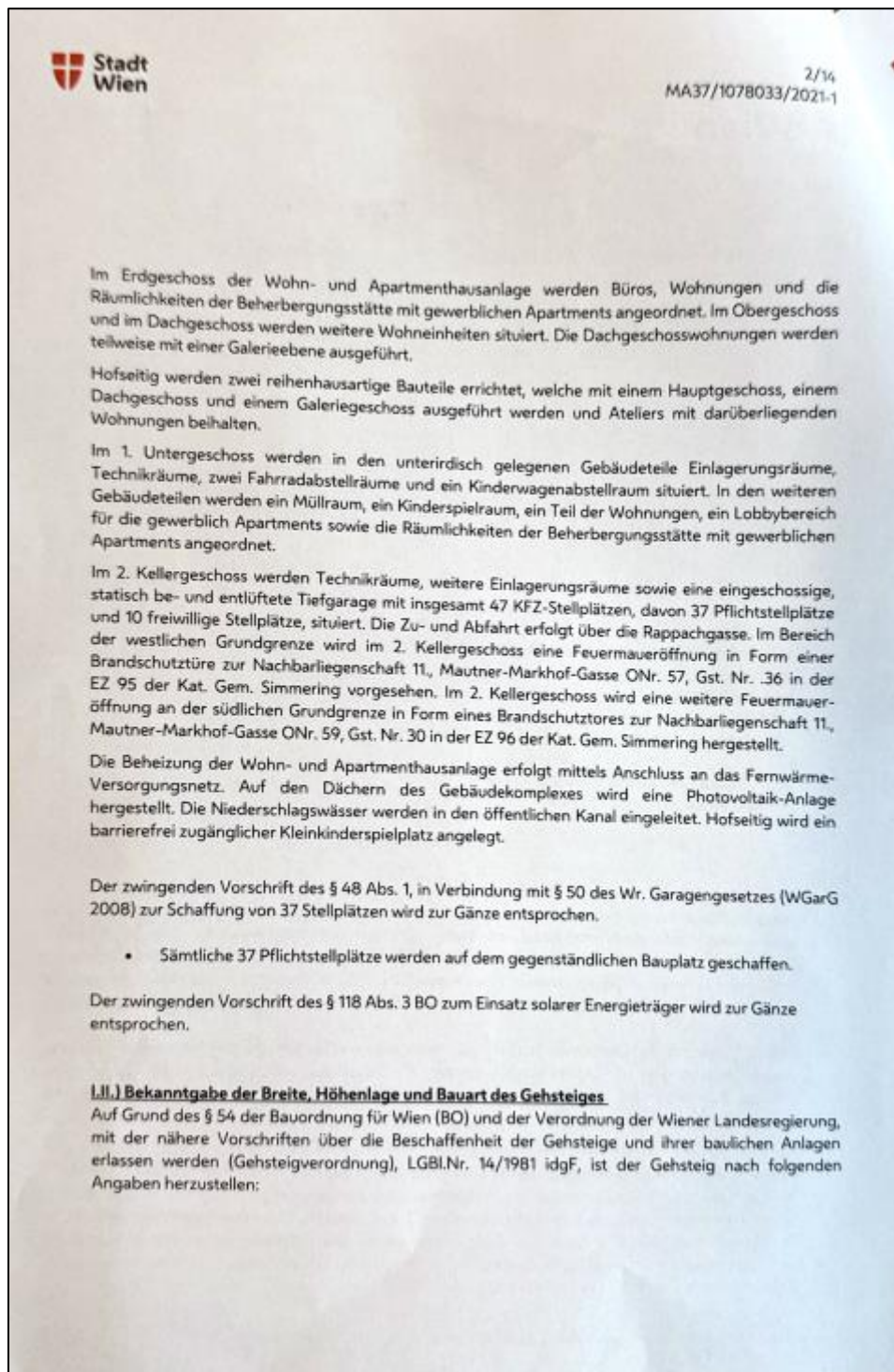
  
Unterschrift des Bestandgebers

Quelle: Liegenschaftseigentümer; Bearbeitung: EHL

## PROJEKTIERUNG | GENEHMIGUNG

Mit Bescheid vom 15. Dezember 2022 (Rechtskraft 17. Jänner 2023 lt. Auskunft MA 37) zu Aktenzahl MA37/1078033/2021-1 wurde die Errichtung einer Wohn- und Apartmenthausanlage bewilligt.

| Stadt Wien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 | MAGISTRAT<br>DER STADT WIEN                                                                                                                                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Baupolizei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| 11. Bezirk, Krausegasse ONr. 18 und ONr. 20<br>ident Rappachgasse ONr. 13<br>Gst.Nr. 33/1, 33/3, 37/1, .397 in<br>EZ 94 der Kat. Gem. Simmering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 | Gebietsgruppe Süd<br>(Großvolumig)<br>Favoritenstraße 211, 5. Stock<br>A - 1100 Wien<br>Telefon: (+43 1) 4000-37650<br>Telefax: (+43 1) 4000-99-37650<br>ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at<br>bauen.wien.at |                    |
| FE: 17. 1. 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| Aktenzahl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sachbearbeiterin:               | Durchwahl                                                                                                                                                                                                  | Datum              |
| MA37/1078033/2021-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | DI <sup>n</sup> Jöbstl-Karnholz | 01/4000-37652                                                                                                                                                                                              | Wien, 15. Dez 2022 |
| <b>I.) Neubau</b><br>Errichtung einer Wohn- und Apartmenthausanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>I.I.) Baubewilligung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>I.II.) Gehsteigbekanntgabe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach<br/>der Straßenverkehrsordnung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>B E S C H E I D</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <b>I.I.) Baubewilligung</b><br>Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO, § 94 Abs. 4 BO, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| Auf der gegenständlichen Liegenschaft wird in Massivbauweise (in der Schadensfolgeklasse CC2) eine unterkellerte Wohn- und Apartmenthausanlage zur Schaffung von insgesamt 44 Wohnungen, 7 Büros, 6 Ateliers und 23 gewerbliche Apartments (Beherbergungsstätte) errichtet und hofseitig Geländeveränderungen hergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt über zwei zentrale Treppenhäuser (Stiege 1 und Stiege 2), deren Haupteingänge an der Krausegasse situiert werden. Im Bereich der Stiege 1 wird ein Aufzugsschacht in Massivbauweise zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzuges, führend über sechs Geschosse, mit Haltestellen vom 2. Kellergeschoss bis in die Dachebene eingebaut. Im Bereich der Stiege 2 wird ein Aufzugsschacht in Massivbauweise zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzuges, führend über fünf Geschosse, mit Haltestellen vom 2. Kellergeschoss bis in die Dachebene eingebaut. |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <small>Verkehrsankündigung: U1 und U2A Station Altes Landgut<br/>Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Plankehlzeiten: Montag bis Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr, UID-F4, ATU 36807000</small>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                            |                    |



Dem Gutachten sind der Bescheid sowie die Einreichplanung als Anhang beigelegt.

Auf Basis der behördlich genehmigten Einreichplanung ergibt sich folgende Topografie:

| Stockwerk | Top    | Art       | Nutzfläche              | Loggia               | Balkon               | Terrasse             | Garten                |
|-----------|--------|-----------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| UG        | Top 1  | Apartment | 40,18 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,49 m <sup>2</sup>  | 15,15 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 2  | Apartment | 40,19 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,49 m <sup>2</sup>  | 16,53 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 3  | Apartment | 40,18 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 17,01 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 4  | Apartment | 40,19 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 17,42 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 5  | Apartment | 40,19 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,49 m <sup>2</sup>  | 17,97 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 6  | Apartment | 40,19 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,49 m <sup>2</sup>  | 18,39 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 7  | Apartment | 40,18 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 18,86 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 8  | Apartment | 40,19 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 19,32 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 9  | Apartment | 49,84 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 23,70 m <sup>2</sup>  |
| UG        | Top 10 | Apartment | 49,99 m <sup>2</sup>    |                      |                      | 7,50 m <sup>2</sup>  | 22,70 m <sup>2</sup>  |
| EG        | Top 11 | Apartment | 61,56 m <sup>2</sup>    | 7,92 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                       |
| EG        | Top 12 | Apartment | 50,54 m <sup>2</sup>    | 8,69 m <sup>2</sup>  |                      |                      |                       |
| EG        | Top 13 | Apartment | 75,58 m <sup>2</sup>    |                      | 5,94 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 14 | Apartment | 50,63 m <sup>2</sup>    |                      | 5,94 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 15 | Apartment | 80,18 m <sup>2</sup>    |                      | 5,94 m <sup>2</sup>  | 5,84 m <sup>2</sup>  |                       |
| EG        | Top 16 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 17 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 18 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 19 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 20 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 21 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 22 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
| EG        | Top 23 | Apartment | 53,61 m <sup>2</sup>    |                      | 5,60 m <sup>2</sup>  |                      |                       |
|           |        | Apartment | 1.168,69 m <sup>2</sup> | 16,61 m <sup>2</sup> | 62,62 m <sup>2</sup> | 80,80 m <sup>2</sup> | 187,05 m <sup>2</sup> |

| Stockwerk | Top    | Art  | Nutzfläche            | Loggia | Balkon | Terrasse | Garten |
|-----------|--------|------|-----------------------|--------|--------|----------|--------|
| EG        | Top 7  | Büro | 35,90 m <sup>2</sup>  |        |        |          |        |
| EG        | Top 8  | Büro | 55,68 m <sup>2</sup>  |        |        |          |        |
| EG        | Top 9  | Büro | 116,22 m <sup>2</sup> |        |        |          |        |
| EG        | Top 10 | Büro | 54,20 m <sup>2</sup>  |        |        |          |        |
|           |        | Büro | 262,00 m <sup>2</sup> |        |        |          |        |

| Stockwerk | Top         | Art             | Nutzfläche            | Loggia | Balkon               | Terrasse             | Garten               |
|-----------|-------------|-----------------|-----------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1.UG/EG   | Top 24a+24b | Wohn-   Gewerbe | 88,15 m <sup>2</sup>  |        | 8,46 m <sup>2</sup>  | 7,50 m <sup>2</sup>  | 22,13 m <sup>2</sup> |
| 1.UG/EG   | Top 25a+25b | Wohn-   Gewerbe | 88,18 m <sup>2</sup>  |        | 9,41 m <sup>2</sup>  | 7,50 m <sup>2</sup>  | 22,70 m <sup>2</sup> |
| 1.UG/EG   | Top 26a+26b | Wohn-   Gewerbe | 88,16 m <sup>2</sup>  |        | 9,60 m <sup>2</sup>  | 7,50 m <sup>2</sup>  | 23,26 m <sup>2</sup> |
|           |             | Wohn-   Gewerbe | 264,49 m <sup>2</sup> |        | 27,47 m <sup>2</sup> | 22,50 m <sup>2</sup> | 68,09 m <sup>2</sup> |

| Stockwerk | Top    | Art     | Nutzfläche              | Loggia               | Balkon                | Terrasse              | Garten               |
|-----------|--------|---------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.UG      | Top 1  | Wohnung | 53,71 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 16,19 m <sup>2</sup>  | 40,82 m <sup>2</sup> |
| 1.UG      | Top 2  | Wohnung | 87,09 m <sup>2</sup>    | 4,90 m <sup>2</sup>  |                       | 12,01 m <sup>2</sup>  | 3,25 m <sup>2</sup>  |
| EG        | Top 3  | Wohnung | 40,06 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 15,17 m <sup>2</sup>  |                      |
| EG        | Top 4  | Wohnung | 53,80 m <sup>2</sup>    |                      | 12,60 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| EG        | Top 5  | Wohnung | 77,50 m <sup>2</sup>    | 4,90 m <sup>2</sup>  | 10,20 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| 1.UG/EG   | Top 6  | Wohnung | 71,74 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 13,20 m <sup>2</sup>  | 20,71 m <sup>2</sup> |
| 1.OG      | Top 11 | Wohnung | 63,69 m <sup>2</sup>    |                      | 15,21 m <sup>2</sup>  | 20,52 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG/DG   | Top 12 | Wohnung | 41,92 m <sup>2</sup>    | 2,97 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 13 | Wohnung | 52,07 m <sup>2</sup>    |                      | 12,60 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| 1.OG      | Top 14 | Wohnung | 52,07 m <sup>2</sup>    | 4,05 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 15 | Wohnung | 77,84 m <sup>2</sup>    | 4,90 m <sup>2</sup>  | 10,02 m <sup>2</sup>  |                       |                      |
| 1.OG      | Top 16 | Wohnung | 52,07 m <sup>2</sup>    | 4,05 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 17 | Wohnung | 62,74 m <sup>2</sup>    | 4,86 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 18 | Wohnung | 52,38 m <sup>2</sup>    | 5,67 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 19 | Wohnung | 36,17 m <sup>2</sup>    | 1,89 m <sup>2</sup>  |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 20 | Wohnung | 36,89 m <sup>2</sup>    |                      |                       |                       |                      |
| 1.OG      | Top 27 | Wohnung | 47,59 m <sup>2</sup>    |                      | 8,98 m <sup>2</sup>   | 3,03 m <sup>2</sup>   |                      |
| 1.OG      | Top 28 | Wohnung | 59,54 m <sup>2</sup>    |                      | 8,22 m <sup>2</sup>   | 2,80 m <sup>2</sup>   |                      |
| 1.OG      | Top 29 | Wohnung | 81,81 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 12,61 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 30 | Wohnung | 81,81 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 12,61 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 31 | Wohnung | 81,81 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 12,60 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 32 | Wohnung | 81,81 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 12,60 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG/DG   | Top 33 | Wohnung | 72,00 m <sup>2</sup>    |                      | 8,46 m <sup>2</sup>   | 12,36 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG/DG   | Top 34 | Wohnung | 72,00 m <sup>2</sup>    |                      | 9,41 m <sup>2</sup>   | 12,69 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG/DG   | Top 35 | Wohnung | 70,78 m <sup>2</sup>    |                      | 9,61 m <sup>2</sup>   | 12,97 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 36 | Wohnung | 51,40 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 17,00 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 37 | Wohnung | 31,46 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 15,97 m <sup>2</sup>  |                      |
| 1.OG      | Top 38 | Wohnung | 58,31 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 27,58 m <sup>2</sup>  |                      |
| DG / Gal. | Top 21 | Wohnung | 108,45 m <sup>2</sup>   |                      | 9,63 m <sup>2</sup>   | 17,05 m <sup>2</sup>  |                      |
| DG / Gal. | Top 22 | Wohnung | 69,78 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 8,41 m <sup>2</sup>   |                      |
| DG / Gal. | Top 23 | Wohnung | 69,78 m <sup>2</sup>    |                      |                       | 8,09 m <sup>2</sup>   |                      |
| DG / Gal. | Top 24 | Wohnung | 66,16 m <sup>2</sup>    |                      | 1,89 m <sup>2</sup>   | 58,68 m <sup>2</sup>  |                      |
| DG / Gal. | Top 25 | Wohnung | 83,78 m <sup>2</sup>    |                      | 1,89 m <sup>2</sup>   | 17,40 m <sup>2</sup>  |                      |
| DG / Gal. | Top 26 | Wohnung | 68,98 m <sup>2</sup>    |                      | 3,78 m <sup>2</sup>   | 13,52 m <sup>2</sup>  |                      |
| DG / Gal. | Top 27 | Wohnung | 97,20 m <sup>2</sup>    |                      | 1,89 m <sup>2</sup>   | 18,12 m <sup>2</sup>  |                      |
|           |        | Wohnung | 2.266,19 m <sup>2</sup> | 38,19 m <sup>2</sup> | 124,39 m <sup>2</sup> | 373,18 m <sup>2</sup> | 64,78 m <sup>2</sup> |

Im 1. Obergeschoß sind laut Einreichplanung fünf Terrassen geplant, welche über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar sind. Aus gutachterlicher Vorsicht werden diese außer Acht belassen.

| Stockwerk    | Top    | Art        | Nutzfläche            | Loggia | Balkon | Terrasse              | Garten                |
|--------------|--------|------------|-----------------------|--------|--------|-----------------------|-----------------------|
| UG / EG / OG | Haus 1 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 26,98 m <sup>2</sup>  | 59,25 m <sup>2</sup>  |
| UG / EG / OG | Haus 2 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 27,00 m <sup>2</sup>  | 33,51 m <sup>2</sup>  |
| UG / EG / OG | Haus 3 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 29,23 m <sup>2</sup>  | 27,54 m <sup>2</sup>  |
| UG / EG / OG | Haus 4 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 26,97 m <sup>2</sup>  | 47,93 m <sup>2</sup>  |
| UG / EG / OG | Haus 5 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 26,97 m <sup>2</sup>  | 23,65 m <sup>2</sup>  |
| UG / EG / OG | Haus 6 | Reihenhaus | 123,85 m <sup>2</sup> |        |        | 46,79 m <sup>2</sup>  | 80,00 m <sup>2</sup>  |
|              |        | Reihenhaus | 743,10 m <sup>2</sup> |        |        | 183,94 m <sup>2</sup> | 271,88 m <sup>2</sup> |

Für die Berechnung der **gewichteten Wohnnutzfläche** werden die Freiflächen wie folgt angesetzt:

|           |       |
|-----------|-------|
| Loggien   | 100 % |
| Terrassen | 25 %  |
| Balkon    | 25 %  |
| Garten    | 10 %  |

| Art               | Nutzfläche              | Loggia               | Balkon                | Terrasse              | Garten                | gewichtet Nutzfläche    |
|-------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Apartment         | 1.168,69 m <sup>2</sup> | 16,61 m <sup>2</sup> | 62,62 m <sup>2</sup>  | 80,80 m <sup>2</sup>  | 187,05 m <sup>2</sup> | 1.239,86 m <sup>2</sup> |
| Büro              | 262,00 m <sup>2</sup>   |                      |                       |                       |                       | 262,00 m <sup>2</sup>   |
| Wohn-   Gewerbe   | 264,49 m <sup>2</sup>   |                      | 27,47 m <sup>2</sup>  | 22,50 m <sup>2</sup>  | 68,09 m <sup>2</sup>  | 283,79 m <sup>2</sup>   |
| Wohnung           | 2.266,19 m <sup>2</sup> | 38,19 m <sup>2</sup> | 124,39 m <sup>2</sup> | 373,18 m <sup>2</sup> | 64,78 m <sup>2</sup>  | 2.435,25 m <sup>2</sup> |
| Reihenhaus        | 743,10 m <sup>2</sup>   |                      |                       | 183,94 m <sup>2</sup> | 271,88 m <sup>2</sup> | 816,27 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche gesamt | 4.704,47 m <sup>2</sup> | 54,80 m <sup>2</sup> | 214,48 m <sup>2</sup> | 660,42 m <sup>2</sup> | 591,80 m <sup>2</sup> | 5.037,18 m <sup>2</sup> |

|             |        |
|-------------|--------|
| Stellplätze | 47 Stk |
|-------------|--------|

Quelle: Einreichplanung, Bearbeitung EHL

In Hinblick auf die genehmigte Einreichplanung legen wir diese Nutzflächen der Bewertung zu Grunde. Im Zuge von Projektplanungen können sich entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhergesehenen Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben als derzeit angenommen.

## FORDERUNGEN

Nachfolgende Informationen hinsichtlich offener Forderungen liegen uns vor. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

### STADT WIEN

[Bereitgestellt: 02.06.2025 10:04]

4



Rechnungs- und  
Abgabenwesen

Abs.: MA 6 - DEZ RW - BA 34, 1090 Wien, Alserbachstraße 41

Handelsgericht Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

Dezernat Rechnungswesen -  
Buchhaltungsabteilung 34  
Alserbachstraße 41  
1090 Wien  
Telefon +43 1 4000 07644  
Fax +43 1 4000 9907600  
kanzlei-b34@ma06.wien.gv.at  
wien.gv.at

#### Insolvenzen - Forderungsanmeldung

Wien, 27.05.2025

Art des Verfahrens: Insolvenzverfahren  
Gerichtszahl: 007 - 38 S 79/25g  
Edikt vom: 30.04.2025  
Z-Code Z 081372

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Gebühreneinzug von folgendem Konto |          |
| IBAN                                                                   | BIC      |
| AT171200000696212711                                                   | BKAUATWW |

#### Verpflichtete Partei:

Name: Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG  
Adresse: Graben 27-29/1/19, 1010 Wien

Zu dem mit dem oben genannten Edikt über das Vermögen der verpflichteten Partei eröffneten Insolvenzverfahren werden unter Anschluss vollstreckbarer Rückstandsausweise bzw. Bescheide die Insolvenzforderungen gemäß § 51 Insolvenzordnung (IO) samt den gleichrangigen bis zur Insolvenz-eröffnung entstandenen Nebengebühren angemeldet.

**Wasser-Abwassergebühren u.a. 122239470 6.367,97 Euro**

**Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Grundsteuer (samt Nebengebühren) auf der Liegenschaft gemäß § 11 Grundsteuergesetz 1955 ein gesetzliches Pfandrecht haftet.**

**Einzahlungen** zugunsten der Forderungen sind auf das Konto bei der UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT961200051428010666, BIC: BKAUATWW, lautend auf **Magistratsabteilung 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen, Dezernat Rechnungswesen - Buchhaltungsabteilung 34** zu leisten, wobei als Zahlungsgrund der Name der verpflichteten Person und die Abgabenart samt Abgabenkontonummer anzuführen sind.

Thomas Hertl

Freundliche Grüße  
Für die Referatsleitung

(elektronisch gefertigt)

Prantner

Zweifach  
Anzahl der beiliegenden Rückstandsausweise: 2

SF-M06/90 - 082024  
Bankverbindung: IBAN: AT961200051428010666, BIC: BKAUATWW



Seite 2/2

**Datenschutz:**  
Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter [wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html](http://wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index.html).

SF-M06190 - 052025  
Bankverbindung: IBAN: AT961200051428010666, BIC: BKAUATWW

Quelle: Masseverwalter

## VOLLSTRECKUNGSVERFÜGUNG MA 25

Mit Ausfertigungsdatum 23.05.2025 zur GZ MA 25-191354-2025-11 wurde durch die Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen der Stadt Wien die Ersatzvornahme für die Entfernung von Sträuchern (...) angeordnet. Zum Stichtag liegen keine Informationen hinsichtlich des zu tragenden Aufwandes vor.

[Bereitgestellt: 24.05.2025 00:34]

**Stadt  
Wien**

Technische  
Stadterneuerung

MAGISTRAT  
DER STADT WIEN

Technische Stadterneuerung,  
Postfach 588, 1000 Wien

Gruppe Technische  
Ersatzmaßnahmen  
Maria-Restituta-Platz 1,  
1200 Wien  
Telefon +43 1 4000 DW  
Fax +43 1 4000 99 8025  
tema@ma25.wien.gv.at  
wien.gv.at

18.6.2025  
N

MA 25 - 191354-2025-11  
1110 Wien, Krausegasse 18

Wien, 23. Mai 2025  
Elm

EZ 94      KG Simmering

Ersatzvornahme  
**Anordnung der Maßnahmen**

**VOLLSTRECKUNGSVERFÜGUNG**

Die Eigentümerin der Baulichkeit in **1110 Wien, Krausegasse 18** ist mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 27.11.2024, Zl.: MA 46 - BRM/956716/2024/SER/DLM, zu folgender Leistung verpflichtet worden:

*„Gem. § 91 Absatz 1 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) werden Sie aufgefordert, die aus Ihrem Grundstück*

*in Wien 11., Krausegasse 16-18, Katastralgemeinde Simmering, Grundstücksnummer 2306, Einlagezahl 94*

*in den Bereich des öffentlichen Gutes hineinragende Teile von Sträuchern innerhalb von vier Wochen ab Erhalt des Bescheides zu entfernen.“*

Dieser Verpflichtung sind Sie trotz der mit Verfahrensordnung vom 6. März 2025, Zl.: MA 25 - 191354-2025-9, angedrohten Ersatzvornahme nicht nachgekommen; gemäß § 4 Abs. 1 Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG), BGBl. Nr. 53/1991, idgF wird somit die zwangsweise Durchführung des behördlichen Auftrages durch Ersatzvornahme angeordnet.

Erreichbarkeit: Station Handelskai, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, S4, 11A, 11B  
Parteienverkehr nach Terminvereinbarung

 Qualitätsaudit  
ISO 9001:2015  
SIN 100010

TEM-040-20210921

#### **B e g r ü n d u n g :**

Gemäß § 4 Abs. 1 VVG kann die mangelnde Leistung nach vorheriger Androhung auf Gefahr und Kosten des Verpflichteten bewerkstelligt werden, wenn der zu einer Arbeits- oder Naturalleistung Verpflichtete dieser Pflicht gar nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit nachgekommen ist.

Mit dem Titelbescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 27.11.2024, Zl.: MA 46 - BRM/956716/2024/SER/DLM wurde die Eigentümerin dazu verpflichtet, die im Spruch genannten Leistungen durchzuführen. Da sie diesen Verpflichtungen jedoch nicht nachgekommen ist, wurde ihr die Durchführung der Leistung auf ihre Gefahr und Kosten mit Verfahrensordnung (Androhung der Ersatzvornahme) des Magistrats der Stadt Wien - Technische Stadterneuerung vom 6. März 2025, Zl.: MA 25 - 191354-2025-9, angedroht.

Die in der Verfahrensordnung festgesetzte Frist ist nunmehr verstrichen, ohne dass die Eigentümerin ihrer Verpflichtung nachgekommen ist. Es ist daher die Voraussetzung für die zwangsweise Durchführung im Wege der Ersatzvornahme gegeben.

#### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Technischen Stadterneuerung, 1200 Wien, Maria-Restituta-Platz 1 einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiteres hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde hat gemäß § 10 Abs. 2 VVG keine aufschiebende Wirkung, das heißt, der Bescheid kann trotz der Erhebung einer Beschwerde sofort vollstreckt werden.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,--. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.



Seite 3/3

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiteres sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben. Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die Sachbearbeiterin:  
Rössler  
Telefon +43 1 4000-2523  
tem@ma25.wien.gv.at

Für den Abteilungsleiter:  
(elektronisch gefertigt)  
Dipl.-Ing. Tschismasia  
Gruppenleiter

**Ergeht an:**

1. Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG (FN 480562i),  
1010 Wien, Graben 27-29/1/Top 19  
Als verpflichtete Eigentümerin der Liegenschaft

RSb

2. Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten (MA 46),  
Arbeitsvorrat

##signaturplatzhalter##

Erreichbarkeit: Station Handelskauf, Linien: U6, S1, S2, S3, S7, S45, S4, 11A, 11B  
Parteienverkehr nach Terminvereinbarung



TEM-040-20210921

Quelle: Masseverwalter; Bearbeitung: EHL

## ARCHITEKT | PLANER

Wir haben durch den Liegenschaftseigentümer per mail am 04.06.2025 nachfolgende Information erhalten:

Beim Generalplaner Holzbauer&Partner sind noch € 353.000,- offen. Die Projekte wurden alle mittels eines Projektmanagementvertrages realisiert. Auftragnehmer war immer die Stix+Partner Immobilien, diese hat die Leistungen dann an die jeweiligen Projektgesellschaften weiterverrechnet. Daher kann der Projektgesellschaft maximal aus der Insolvenz der Stix+Partner eine Forderung entstehe.

## ECKMÜLLER

Die Zahlungsverpflichtung zur Vereinbarung mit dem Anrainer „Eckmüller“ – siehe Punkt „Grundbuch“ bzw. Anhang zu Gutachten, ist laut Angabe des Liegenschaftseigentümers noch offen:

- 2.6. MMG55 verpflichtet sich, nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baugenehmigung betreffend die zur GZ 37 / 391691-2021-1 anhängigen Bauverfahren zur Zahlung eines Betrages in Höhe von insgesamt EUR 100.000,00 an ECKMÜLLER zu gleichen Teilen auf die von diesen bekanntzugebenden Konten binnen Monatsfrist nach Vorliegen der rechtskräftigen Baugenehmigung.

## HAHN

Das Schreiben von Ing. Franz Hahn wurde uns am 14.07.2025 durch den Masseverwalter überlassen.

Ing. Franz Hahn (geb. 26.03.1954)  
Untere Dorfstraße 14  
2474 Gattendorf  
[office@hahnbau.at](mailto:office@hahnbau.at)

An den Insolvenzverwalter

**RIEL Stephan Dr.**  
c/o Masseverwalter der  
Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG  
Graben 27-29/Stiege 1/Top 19  
1010 Wien  
FN 480562i

Wien, 11.07.2025

### **Geltendmachung eines vertraglich eingeräumten Servituts (Geh- und Fahrrecht)**

Sehr geehrter Herr Dr. Riel,

in Bezug auf das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mautner-Markhof-Gasse 55 Projekt GmbH & Co KG (FN 480562 i) bringen wir folgendes vor:

Am 02.09.2021 wurde zwischen Herrn Ing. Franz Hahn und der genannten Gesellschaft eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen. Darin wurde Herrn Hahn ein unentgeltliches Servitut (Grunddienstbarkeit) eingeräumt.

Dieses Servitut erlaubt das Gehen und Fahren mit PKW und Klein-LKW – insbesondere durch die geplante Tiefgarage sowie über bestimmte Durchfahrten auf dem Grundstück. Die Dienstbarkeit (Servitut) wurde zugunsten unserer Liegenschaft vereinbart und sollte auch gegenüber etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum der dienenden Liegenschaft gelten. Der genaue Verlauf der Servitutsflächen ergibt sich aus den beigelegten Plänen zur Vereinbarung.

Entgegen der Vereinbarung mit Ihrer Mandantin wurde das vereinbarte Servitut unseres Wissens bislang nicht grundbücherlich eingetragen.

Wir ersuchen Sie daher, die Eintragung kurzfristig zu veranlassen, und merken uns dafür den **15. August 2025** als Frist vor.

Wir ersuchen Sie daher,

- uns über den Stand der grundbücherlichen Eintragung zeitgerecht zu informieren,
- unser Interesse am Fortbestand des vertraglich eingeräumten Servituts bei etwaigen Verwertungsmaßnahmen sicherzustellen,
- uns über geplante Verkaufs- oder Zwangsverwertungsverfahren zu informieren,
- potenzielle Erwerber auf das faktisch bestehende Servitut aufmerksam zu machen.

Eine Kopie der unterzeichneten Vereinbarung vom 02.09.2021 samt Plänen legen wir diesem Schreiben bei.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und vielen Dank für die Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

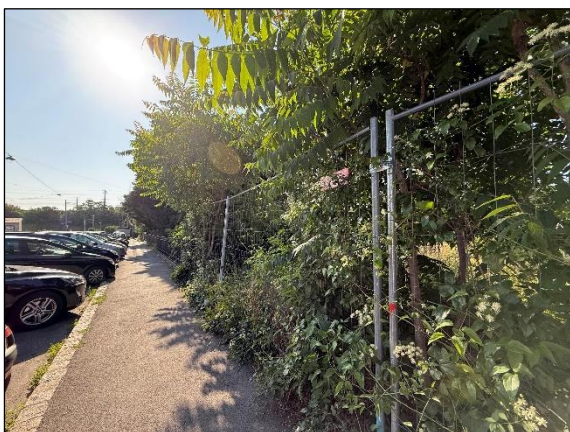
Ing. Franz Hahn

Beilage: Servitutsvereinbarung vom 02.09.2021 inkl. Beilagen

## PLANUNTERLAGEN

Es wird auf die Dokumente und Pläne im Anhang zum Gutachten verwiesen.

## FOTODOKUMENTATION







# WERTERMITTLUNG

## METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes wie folgt:

### Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

### 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.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 20. Juni 2025
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag
- **(besondere) Bewertungsannahmen**
  - Realisierung des geplanten Projektes laut behördlich genehmigter Planung
  - moderne (State of the Art) und hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität, sehr guter Bauzustand und effiziente Energieklasse nach Fertigstellung
  - Begründung von Wohnungseigentum & Abverkauf der neu geschaffenen Einheiten und Stellplätze
  - Wie im Befund abgebildet, bestehen **außerbücherliche Dienstbarkeiten** zu Gunsten von Anrainern und zu Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die behördlich bewilligten Einreichpläne (2. UG und 1.UG) beinhalten Verbindungswege bzw. -tore zu den jeweiligen Anrainerliegenschaften. Gemäß unserer Prüfung berücksichtigt die behördlich genehmigte Planung die vertraglichen vereinbarten Servitute. Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass dies keine abschließende rechtliche Beurteilung darstellt. Etwaige, damit in verbundene Rechtsunsicherheiten werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
  - Gemäß den vorliegenden Informationen (siehe Kapitel „Grundbuch“ bzw. Anhang zu Gutachten) wurde durch den Berechtigten auf das **Wiederkaufsrecht** (TBZ 1099/2018) verzichtet. Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass dies keine abschließende rechtliche Beurteilung darstellt. Etwaige, damit in verbundene Rechtsunsicherheiten werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
  - Es liegen keine abschließenden, rechtlich geprüften Informationen hinsichtlich etwaiger vorbehaltener **Werknutzungsrechte** der Einreichplanung vor. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die gesamtheitliche Planung, die der Einreichung zu Grunde liegt, durch Dritte (Erwerber) rechtmäßig genutzt werden können.
  - Im Befund unter Punkt „offene Posten“ sind die uns bekannten bzw. bekanntgegebenen Verpflichtungen abgebildet. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht und die Rechtsgrundlage nicht abschließend geprüft wurde. **Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung von Lasten.**

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Wir weisen darauf hin, dass sich der Immobilienmarkt seit 2022 in einer Phase geänderter Rahmenbedingungen befindet und zum Bewertungsstichtag eine verhaltene Marktaktivität gegeben ist.

Es wird sohin auf die Bedeutung des Stichtagsprinzips explizit hingewiesen. Eine Überprüfung der Marktverhältnisse kann in kürzeren Abständen erforderlich sein. Eine Veränderung der Ertragslage oder der Marktverhältnisse erfordert eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Für die gegenständliche Bewertung ziehen wir das Residualwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heran.

## RESIDUALWERTVERFAHREN

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Liegenschaft zu ermitteln.

Das Residualwertverfahren führt zur Ermittlung eines „Residuums“, welches im Falle einer Verwertung der Liegenschaft durch die Berücksichtigung von Baumaßnahmen und sonstigen Entwicklungskosten verbleibt. Beim Residualwertverfahren bzw. einer Projektrechnung handelt es sich um eine Rohkalkulation zur Ermittlung der Größenordnung des „Residuums“, sie beruht auf Prognosen.

Die Projektkosten setzen sich aus Abbruch- und Entsorgungskosten sowie Baukosten, den Baunebenkosten, einem Prozentsatz für Unvorhergesehenes, den Bauzinsen und den Vermarktungskosten zusammen. Die Investitionskostenermittlung im Rahmen der Projektrechnung beinhaltet von den Sachverständigen recherchierte und gemäß ihren Erfahrungswerten entsprechende Werte.

Umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen über die Frage der Bau- und Baunebenkosten sowie insbesondere auch Erhebungen über angemessene und nachhaltig erzielbare Verkaufspreise im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen wurden durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten in die Bewertung ein.

Die Projektkosten werden dem Projekterlös, welcher nach Fertigstellung erzielt wird, gegenübergestellt. Da ein Projekt (üblicherweise) nur dann entwickelt wird, wenn der Projektentwickler einen entsprechenden Gewinn erzielen kann, wird im Rahmen der Wertermittlung auch ein marktüblicher Developergewinn berücksichtigt.

Die anfallenden Erwerbsnebenkosten auf den Grundstückskauf berücksichtigen die Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühr, Maklerkosten, allfällige Kosten für eine rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Due Diligence sowie entsprechende Notar- und Anwaltskosten.

Ergebnis der Kalkulation ist der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Projektes. Wir gehen davon aus, dass das gegenständliche Projekt die beste Nutzung („highest and best use“) der Liegenschaft widerspiegelt.

Weiters halten wir fest, dass sich im Zuge von Projektplanungen entsprechend den Nutzerwünschen oder sonstigen unvorhersehbaren Einflüssen andere Nutzflächendimensionen ergeben können, als in der Projektrechnung angenommen wird. Es wird jegliche Haftung für die tatsächlich zustande kommende Nutzfläche ausgeschlossen.

## VERKAUFSERLÖSE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Für die Ermittlung des Verkaufserlöses wird im Rahmen des Residualwertverfahrens das Vergleichswertverfahren herangezogen. Das Vergleichswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

- § 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- und 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.

## BEWERTUNGSANSÄTZE | VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Zur Ermittlung der erzielbaren Verkaufserlöse der (Wohn)- Einheiten und Tiefgaragenstellplätze nach Fertigstellung wird die Begründung von Wohnungseigentum angenommen und das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die Gewichtung der Außenflächen erfolgt analog der Einwertung der gegenständlichen Einheiten.

Im Zuge unserer Recherchen wurden folgende Vergleichstransaktionen für Wohnungen in zeitlicher und örtlicher Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft aus der Urkundensammlung des zuständigen Bezirksgerichtes erhoben. Aufgrund der guten Vergleichbarkeit und der der aktuellen Marktlage wird keine zeitliche Anpassung berücksichtigt. Die Lageanpassung wird nach sachverständiger Erfahrung durchgeführt.

| lfd. Nr. | KG    | EZ   | TZ        | KV-Datum   | Kaufpreis | WNFL                 | Loggia | Balkon               | Terrasse             | Garten               |
|----------|-------|------|-----------|------------|-----------|----------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1        | 01107 | 3979 | 2757/2023 | 22.03.2023 | € 234.010 | 44,76 m <sup>2</sup> | 4,25   | 3,30 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 2        | 01107 | 364  | 5126/2023 | 25.05.2023 | € 292.000 | 50,76 m <sup>2</sup> |        |                      | 20,90 m <sup>2</sup> |                      |
| 3        | 01107 | 364  | 5125/2023 | 26.05.2023 | € 312.000 | 56,97 m <sup>2</sup> |        | 6,46 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 4        | 01107 | 364  | 5127/2023 | 12.06.2023 | € 299.000 | 52,01 m <sup>2</sup> |        |                      | 12,00 m <sup>2</sup> | 29,27 m <sup>2</sup> |
| 5        | 01107 | 364  | 5714/2023 | 22.06.2023 | € 314.000 | 55,72 m <sup>2</sup> |        | 6,13 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 6        | 01107 | 364  | 7780/2023 | 06.09.2023 | € 319.000 | 56,91 m <sup>2</sup> |        | 6,46 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 7        | 01107 | 364  | 8504/2023 | 03.10.2023 | € 320.000 | 56,96 m <sup>2</sup> |        | 6,46 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 8        | 01107 | 364  | 9364/2023 | 06.11.2023 | € 310.000 | 56,68 m <sup>2</sup> |        | 6,46 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 9        | 01107 | 3979 | 2073/2024 | 27.02.2024 | € 259.000 | 47,72 m <sup>2</sup> | 1,62   | 4,80 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 10       | 01107 | 1525 | 3603/2024 | 19.04.2024 | € 359.000 | 74,52 m <sup>2</sup> |        | 7,33 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 11       | 01107 | 3979 | 5850/2024 | 26.04.2024 | € 228.600 | 42,06 m <sup>2</sup> | 4,61   | 2,48 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 12       | 01107 | 3979 | 7757/2024 | 06.08.2024 | € 420.000 | 75,62 m <sup>2</sup> |        |                      | 18,54 m <sup>2</sup> | 75,21 m <sup>2</sup> |
| 13       | 01107 | 3979 | 2702/2025 | 28.11.2024 | € 223.000 | 36,31 m <sup>2</sup> |        | 10,68 m <sup>2</sup> |                      |                      |
| 14       | 01107 | 107  | 1070/2025 | 08.01.2025 | € 365.351 | 52,21 m <sup>2</sup> |        | 7,84 m <sup>2</sup>  |                      |                      |
| 15       | 01107 | 3979 | 2703/2025 | 03.03.2025 | € 390.000 | 75,67 m <sup>2</sup> |        | 10,80 m <sup>2</sup> |                      |                      |
| 16       | 01107 | 107  | 3155/2025 | 11.03.2025 | € 358.763 | 52,21 m <sup>2</sup> |        | 7,84 m <sup>2</sup>  |                      |                      |

| lfd. Nr. | TZ        | KV-Datum   | Kaufpreis | gew. NF              | Preis /m <sup>2</sup><br>gew. NFL | Anpassung<br>Lage | angepasster<br>Vergleichswert | herangezogener<br>Vergleichswert |
|----------|-----------|------------|-----------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1        | 2757/2023 | 22.03.2023 | € 234.010 | 49,84 m <sup>2</sup> | € 4.696                           | 5,00%             | € 4.930                       | € 4.930                          |
| 2        | 5126/2023 | 25.05.2023 | € 292.000 | 55,99 m <sup>2</sup> | € 5.216                           | 5,00%             | € 5.476                       | € 5.476                          |
| 3        | 5125/2023 | 26.05.2023 | € 312.000 | 58,59 m <sup>2</sup> | € 5.326                           | 5,00%             | € 5.592                       | € 5.592                          |
| 4        | 5127/2023 | 12.06.2023 | € 299.000 | 57,94 m <sup>2</sup> | € 5.161                           | 5,00%             | € 5.419                       | € 5.419                          |
| 5        | 5714/2023 | 22.06.2023 | € 314.000 | 57,25 m <sup>2</sup> | € 5.484                           | 5,00%             | € 5.759                       | € 5.759                          |
| 6        | 7780/2023 | 06.09.2023 | € 319.000 | 58,53 m <sup>2</sup> | € 5.451                           | 5,00%             | € 5.723                       | € 5.723                          |
| 7        | 8504/2023 | 03.10.2023 | € 320.000 | 58,58 m <sup>2</sup> | € 5.463                           | 5,00%             | € 5.736                       | € 5.736                          |
| 8        | 9364/2023 | 06.11.2023 | € 310.000 | 58,30 m <sup>2</sup> | € 5.318                           | 5,00%             | € 5.584                       | € 5.584                          |
| 9        | 2073/2024 | 27.02.2024 | € 259.000 | 50,54 m <sup>2</sup> | € 5.125                           | 5,00%             | € 5.381                       | € 5.381                          |
| 10       | 3603/2024 | 19.04.2024 | € 359.000 | 76,35 m <sup>2</sup> | € 4.702                           | 0,00%             | € 4.702                       | € 4.702                          |
| 11       | 5850/2024 | 26.04.2024 | € 228.600 | 47,29 m <sup>2</sup> | € 4.834                           | 5,00%             | € 5.076                       | € 5.076                          |
| 12       | 7757/2024 | 06.08.2024 | € 420.000 | 87,78 m <sup>2</sup> | € 4.785                           | 5,00%             | € 5.024                       | € 5.024                          |
| 13       | 2702/2025 | 28.11.2024 | € 223.000 | 38,98 m <sup>2</sup> | € 5.721                           | 5,00%             | € 6.007                       | € 6.007                          |
| 14       | 1070/2025 | 08.01.2025 | € 365.351 | 54,17 m <sup>2</sup> | € 6.745                           | 0,00%             | € 6.745                       | € 6.745                          |
| 15       | 2703/2025 | 03.03.2025 | € 390.000 | 78,37 m <sup>2</sup> | € 4.976                           | 5,00%             | € 5.225                       | € 5.225                          |
| 16       | 3155/2025 | 11.03.2025 | € 358.763 | 54,17 m <sup>2</sup> | € 6.623                           | 0,00%             | € 6.623                       | € 6.623                          |

|                     |                        |                        |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| Mittelwert          | € 5.563/m <sup>2</sup> | € 5.563/m <sup>2</sup> |
| Ausreißer -30 %     | € 3.894/m <sup>2</sup> |                        |
| Ausreißer +30 %     | € 7.231/m <sup>2</sup> |                        |
| Mittelwert gerundet |                        | € 5.560/m <sup>2</sup> |

Der gerundete Mittelwert nach einem Ausreißertest von +/- 30 % beträgt € 5.560,--/m<sup>2</sup> gewichteter Nutzfläche. Der ermittelte Vergleichswert wird als Bewertungsansatz für Wohnungen, Reihenhäuser und Wohn-| Gewerbeinheiten herangezogen. Für die Apartments wird der Vergleichswert als Nettowert, sohin gerundet € 4.630,-- / m<sup>2</sup> gewichteter Fläche angesetzt.

Für vergleichbare geschäftlich nutzbare Einheiten haben wir einen angemessenen Netto-Hauptmietzins in Höhe von € 14,00 je m<sup>2</sup> und Monat erhoben. Unter Berücksichtigung der Renditeerwartungen (Brutto-Anfangsrendite) der Marktteilnehmer in Höhe von durchschnittlich 5 % ergibt sich ein Verkaufspreis in Höhe von gerundet € 3.400,-- je m<sup>2</sup> Bürofläche.

Für KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage konnten Vergleichstransaktionen zwischen € 22.000,--/Stück und € 37.000,--/Stück erhoben werden. Für die geplanten Stellplätze werden durchschnittlich € 30.000,--/ Stück angesetzt, bei der Gesamtbetrachtung ist die Vereinbarung „Eckmüller“ angemessen berücksichtigt.

# BEWERTUNGSANSÄTZE | RESIDUALWERTVERFAHREN

## BAUKOSTEN

Die Baukosten zum Bewertungsstichtag bilden die Hauptparameter des Residualwertverfahrens und umfassen die Aufschließung, die Bauwerkskosten, die Einrichtung sowie die Außenanlagen. Da die Bauwerkskosten (Rohbau, Technik, Ausbau) den größten Kostenbestandteil im Rahmen des Residualwertverfahrens bilden, ist die Summe dieser Kosten entscheidend für die Höhe des Residuums. Wir haben betreffend die Bau- und Baunebenkosten umfangreiche Erhebungen bei Architekten und Bauunternehmungen im Kreise von Makler- und Sachverständigenkollegen durchgeführt. Weiters fließen auch international anerkannte Baukostenkennzahlen und Immobiliendaten sowie insbesondere die Empfehlungen für Herstellungskosten des Österreichischen Sachverständigenverbands (siehe „Der Sachverständige“, Heft 3/2024) in die Bewertung ein.

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024                                                                            |             |              |                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------|------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschöflige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung |             |              |                 |      |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich  |             |              |                 |      |
| Ausstattungsqualität                                                                                                              | 1<br>normal | 2<br>gehoben | 3<br>hochwertig |      |
| Wien                                                                                                                              | (-) 3.300 € | ↔ 4.000 €    | ↔ 5.300 €       | (++) |
| Niederösterreich                                                                                                                  | (-) 2.900 € | ↔ 3.600 €    | ↔ 4.300 €       | (++) |
| Burgenland                                                                                                                        | (-) 2.600 € | ↔ 3.200 €    | ↔ 3.700 €       | (++) |
| Oberösterreich                                                                                                                    | (-) 2.700 € | ↔ 3.400 €    | ↔ 3.900 €       | (++) |
| Salzburg                                                                                                                          | (-) 3.000 € | ↔ 3.900 €    | ↔ 4.500 €       | (++) |
| Steiermark                                                                                                                        | (-) 2.700 € | ↔ 3.200 €    | ↔ 3.700 €       | (++) |
| Kärnten                                                                                                                           | (-) 2.700 € | ↔ 3.100 €    | ↔ 3.700 €       | (++) |
| Tirol                                                                                                                             | (-) 3.600 € | ↔ 4.000 €    | ↔ 4.500 €       | (++) |
| Vorarlberg                                                                                                                        | (-) 3.800 € | ↔ 4.100 €    | ↔ 5.000 €       | (++) |
| Österreich (Medianwert)                                                                                                           | 2.900 €     | 3.600 €      | 4.300 €         |      |
| <b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>                                                                               |             |              |                 |      |
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)                                                                                             |             |              | aus Erhebung    |      |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten:                                                                                                |             |              | in der Regel    |      |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)                                                                                        |             |              | ca. 2% - 10%    |      |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)                                                                       |             |              | ca. 7% - 20%    |      |
| * Umsatzsteuer                                                                                                                    |             |              | 20%             |      |
| <b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>                                                                  |             |              |                 |      |
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)                                                                                |             |              | ca. 5% - 15%    |      |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)                                                                                        |             |              | nach Bedarf     |      |
| * Erschwernisse                                                                                                                   |             |              | nach Bedarf     |      |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5)                                                                                                   |             |              | nach Bedarf     |      |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6)                                                                                                  |             |              | nach Bedarf     |      |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)                                                                                       |             |              | nach Bedarf     |      |
| * Reserven (Kostenbereich 9)                                                                                                      |             |              | nach Bedarf     |      |
| <b>Ergänzende Angaben:</b>                                                                                                        |             |              |                 |      |
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern                     |             |              | bis zu 30%      |      |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern                                                                                    |             |              | bis zu -10%     |      |
| * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei            |             |              | ca. 40% bis 70% |      |
| * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei                                                   |             |              | ca. 20% bis 50% |      |

Quelle: „Der Sachverständige“, Heft 3/2024

Die reinen Baukosten setzen wir an mit

- brutto € 3.200,--/m² gewichteter Nutzfläche für Wohnen | Gewerbe, Wohnungen, Reihenhäuser
- netto € 2.700,--/m² (gewichteter) Nutzfläche für Apartment, Büro
- brutto € 25.000,-- / Stellplatz.

## BAUNESENKOSTEN UND UNVORHERGESEHENES

Die Baunebenkosten, d. h. die Kosten für Honorare und die Kosten für das Projektmanagement, zählen gem. ÖNORM B 1802-3 zu den Gesamtinvestitionskosten. Unter den Baunebenkosten werden in der Praxis insbesondere die Kosten für die Planungsleistungen und die Nebenleistungen gem. ÖNORM B 1801-1 verstanden. Während die Planungsleistungen die Positionen Allgemein sowie Bauherren- und Planungsleistungen umfassen, beinhalten die Kosten für die Nebenleistungen die Positionen Allgemein sowie Bau- und Planungsnebenleistungen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall schätzen wir die Höhe der Baunebenkosten aufgrund der erbrachten Vorleistungen (Baugenehmigung vorhanden) mit 8 % der gesamten Baukosten ein.

Weiters wird ein Prozentsatz von 5 % auf die Baukosten für Unvorhergesehenes zum Ansatz gebracht.

## FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen bilden gem. ÖNORM B 1802-3 einen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens. In der ÖNORM B 1801-1 werden die Kosten für die Finanzierung der Baumaßnahmen während der Bauzeit einschließlich aller Nebenleistungen den Baunebenleistungen, welche eine Kostenposition der Baunebenkosten darstellen, zugerechnet. Die Höhe der Kosten für die Zwischenfinanzierung wird im Rahmen des Residualwertverfahrens unter Berücksichtigung eines markadäquaten Eigen- und Fremdkapitalzinssatzes ermittelt. Wir schätzen die Höhe der Finanzierungskosten unter Berücksichtigung des vorliegenden Projektkonzeptes mit 6,00 % ein.

Bei der Ermittlung der Höhe der Finanzierungskosten wird davon ausgegangen, dass die Kosten über die Hälfte der Bauzeit oder die Hälfte der Kosten über die volle Bauzeit zu finanzieren sind und es wird angenommen, dass der aufgenommene Kredit nach dem Verkauf der Immobilienentwicklung vollständig getilgt ist oder in eine langfristige Finanzierung umgewandelt wird. Derartige Ansätze liefern einen Näherungswert für die tatsächliche Höhe der Finanzierungskosten. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung wird lt. Auskunft des Auftraggebers von einer Bauzeit von 1,5 Jahren und einem durchschnittlichen Ausschöpfungsgrad von 50 % ausgegangen.

## VERMARKTUNGSKOSTEN

Die Vermarktungskosten der Immobilienentwicklung bilden einen Kostenbestandteil der Gesamtinvestitionskosten des Residualwertverfahrens gem. ÖNORM B 1802-3 und umfassen jene Kosten, die im Rahmen eines Verkaufes, einer Vermietung sowie des allgemeinen Marketings der Immobilienentwicklung anfallen. Unter den Kostenblock der Vermarktungskosten fallen insbesondere Provisionen für die Vermietung und den Verkauf, die an Immobilienmakler zu begleichen sind. Im Rahmen der gegenständlichen Bewertung setzen wir Vermarktungskosten in der Höhe von 2 % des erzielbaren Verkaufserlöses an.

## DEVELOPER-GEWINN

Der Entwicklungsgewinn des Bauträgers bzw. Immobilienentwicklers, der auch als Developer Profit bezeichnet wird, ist ein Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten gem. ÖNORM B 1802-3 und stellt den für die Durchführung der Immobilienentwicklung unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung dar. Der Entwicklungsgewinn ist für die Initiierung und die Umsetzung der Immobilienentwicklung anzusetzen und hängt von der Größe, der Dauer und dem Typus der Immobilienentwicklung, der Wettbewerbssituation für das bebaute oder unbebaute Grundstück auf dem Immobilienmarkt sowie von der Höhe des Vorverwertungsgrades und des Fertigstellungsgrades ab.

Bei der Einschätzung des Entwicklungsgewinnes über den Zeitraum der Immobilienentwicklung werden bestimmte Risikoarten, wie Planungsrisiken, Baukostenüberschreitungen, Zeitverzögerungen oder Vermarktungsrisiken, abgedeckt, die bei den anderen Kostenpositionen des Residualwertverfahrens nur unzureichend berücksichtigt werden können. Es handelt sich dabei um eine Soll-Kennzahl, die durch eine hohe Prognoseunsicherheit gekennzeichnet ist.

Im gegenständlichen Fall gehen wir für das gegenständliche Projekt unter Berücksichtigung des Projektfortschritts von einem Developer-Gewinn in der Höhe von 10 % der Erlöse nach Fertigstellung aus.

## BAUZEIT/ABZINSUNG

Aufgrund der angenommenen Projektentwicklungszeit bis zur Fertigstellung wird das Residuum abzüglich des Developergewinns sodann mit 6,00 % über 2,25 Jahre zum Stichtag des Gutachtens abgezinst.

## ERWERBSNEBENKOSTEN

Als Erwerbsnebenkosten werden in der ÖNORM B 1802-3 jene Kosten bezeichnet, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten für den Grundstücksankauf umfassen die im redlichen bzw. gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendenden Nebenkosten, wie Vertragserrichtungskosten (z. B. Notar, Rechtsanwalt), Grundbucheintragungskosten, Grunderwerbsteuer und sonstige Transaktionskosten (z. B. juristische Beratung, Due Diligence-Kosten, Immobilienmaklergebühren).

In der gegenständlichen Bewertung gehen wir von Erwerbsnebenkosten in der Höhe von 8,0 % des abgezinsten Grundwertes aus.

## TRAGFÄHIGER LIEGENSCHAFTSWERT ZUM STICHTAG

Der Projektwert nach Fertigstellung abzüglich der Errichtungskosten sowie des Developergewinns ergibt abgezinst den Wert der Projektliegenschaft unter Berücksichtigung des zu Grunde gelegten Projektes.

## RESIDUALWERTVERFAHREN

| ERRICHTUNGSKOSTEN                               |                                    |                                             |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
|                                                 | <i>gew. NF / NF / Stk</i>          | <i>reine Baukosten /m<sup>2</sup> , Stk</i> | <i>reine Baukosten</i> |
| Wohn-   Gewerbe (gew.NF) Brutto                 | 284 m <sup>2</sup>                 | € 3.200/m <sup>2</sup>                      | € 908.133              |
| Wohnung   Reihenhause (gew.NF) Brutto           | 3.252 m <sup>2</sup>               | € 3.200/m <sup>2</sup>                      | € 10.404.875           |
| Apartment (gew. NF) Netto                       | 1.240 m <sup>2</sup>               | € 2.700/m <sup>2</sup>                      | € 3.347.622            |
| Büro (NF) Netto                                 | 262 m <sup>2</sup>                 | € 2.700/m <sup>2</sup>                      | € 707.400              |
| TG-Stellplätze Brutto                           | 47 Stk                             | € 25.000/Stk.                               | € 1.175.000            |
| Reine Baukosten                                 | 5.037 m <sup>2</sup>               |                                             | € 16.543.030           |
| Baunebenkosten                                  |                                    | 8,00%                                       | € 1.323.442            |
| Unvorhergesehenes                               |                                    | 5,00%                                       | € 827.152              |
| Baukosten inklusive Baunebenkosten              |                                    |                                             | € 18.693.624           |
| Finanzierungskosten Bau (Ausschöpfungsgrad 50%) | 18 Monate                          | 6,00%                                       | € 841.213              |
| Kosten für Verkauf und Marketing                | 2% des erzielbaren Verkaufspreises |                                             | € 553.954              |
| ERRICHTUNGSKOSTEN                               |                                    |                                             | € 20.088.791           |

| VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG |                           |                                                      |                                  |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                   | <i>gew. NF / NF / Stk</i> | <i>erzielbarer Verkaufspreis/m<sup>2</sup>   Stk</i> | <i>erzielbarer Verkaufspreis</i> |
| Wohn-   Gewerbe (gew.NF)          | 284 m <sup>2</sup>        | € 5.560/m <sup>2</sup>                               | € 1.577.881                      |
| Wohnung   Reihenhause (gew.NF)    | 3.252 m <sup>2</sup>      | € 5.560/m <sup>2</sup>                               | € 18.078.471                     |
| Apartment (gew. NF)               | 1.240 m <sup>2</sup>      | € 4.630/m <sup>2</sup>                               | € 5.740.552                      |
| Büro (NF)                         | 262 m <sup>2</sup>        | € 3.400/m <sup>2</sup>                               | € 890.800                        |
| TG-Stellplätze                    | 47 Stk                    | € 30.000/Stk.                                        | € 1.410.000                      |
| VERKAUFSERLÖS NACH FERTIGSTELLUNG | 5.037 m <sup>2</sup>      |                                                      | € 27.697.703                     |

| PROJEKTWERT                                     |            |        |              |
|-------------------------------------------------|------------|--------|--------------|
| Projektwert nach Fertigstellung                 |            |        | € 27.697.703 |
| Errichtungskosten                               |            |        | € 20.088.791 |
| Residuum                                        |            |        | € 7.608.912  |
| abzüglich Developergegninn in % der Erlöse      |            | 10,00% | € 2.769.770  |
| Projektwert                                     |            |        | € 4.839.142  |
| Projektwert abgezinzt                           | 2,25 Jahre | 6,00%  | € 4.244.535  |
| abzüglich Erwerbsnebenkosten                    |            | 8,00%  | -€ 314.410   |
| Projektwert zum Stichtag                        |            |        | € 3.930.125  |
| LASTENFREIER VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG gerundet |            |        | € 3.930.000  |

# GUTACHTEN

Der **lastenfreie** Verkehrswert der Liegenschaft

**A-1110 Wien, Krausegasse 18-20**

inneliegend in

EZ 94, KG 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber  
übermittelten Unterlagen und Informationen, **der (besonderen) Bewertungsannahmen** sowie  
der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

**€ 3.930.000**

(in Worten: Euro Dreimillionenneunhunderdreißigtausend)

Für und im Auftrag der EHL Immobilien Bewertung GmbH:



.....  
Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRERIN  
Allg. beeidete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien



.....  
Mag.(FH) Cornelia Auer, MRICS  
PROJEKTLEITERIN  
Allg. beeidete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## § 1 Gegenstand

Gegenstand dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die in der Auftragserteilung / Auftragsbestätigung dargelegten Aufgaben und der beschriebene Umfang des Auftrags betreffend die Erstellung von Gutachten, Berichten, Bewertungen und Stellungnahmen.

Als Grund für die Beauftragung gilt ausschließlich der beauftragte und im Gutachten angeführte Bewertungs- und Verwendungszweck. Der Auftraggeber ist verpflichtet, jegliche Änderung des Bewertungs- und Verwendungszweckes unverzüglich mitzuteilen.

Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten nur dann, wenn diese seitens der EHL Immobilien Bewertung GmbH ausdrücklich anerkannt werden.

Die Regelungen der „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten – sofern nichts anderes ausdrücklich bestimmt ist – sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern. Unter einem „Verbraucher“ im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen ist jede natürliche Person zu verstehen, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Ein „Unternehmer“ ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.

## § 2 Rechte und Pflichten

Sämtliche Erhebungen und die Ausarbeitung von Befund und Gutachten werden nach den geltenden Grundsätzen, insbesondere dem Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF, unparteiisch, objektiv und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist an keinerlei Weisungen des Auftraggebers gebunden, insbesondere wenn diese eine inhaltliche Unrichtigkeit des Gutachtens zur Folge hätten.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, auf eigene Kosten qualifizierte Subunternehmer zu beauftragen. Jede Person, die an der Durchführung der Leistungen beteiligt ist, muss über eine geeignete Qualifikation verfügen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist kein Vertreter oder Mitarbeiter des Auftraggebers, und wird sich auch nicht als solcher darstellen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH treffen nur gegenüber dem unmittelbaren Auftraggeber Pflichten, nicht jedoch gegenüber Dritten.

## § 3 Bewertungsstandards

Die Gutachten der EHL Immobilien Bewertung GmbH werden nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt, bzw. gemäß den Bewertungsstandards der RICS. Es wird, wenn nicht anders angeführt, der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“.

Sofern das Gutachten zu Finanzierungszwecken dient, wird explizit darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG nicht dem „Immobilienwert“ bzw. „Property Value“ gemäß Art. 229 (1) CRR III (Verordnung (EU) 2024/1623) entspricht. Bei auftragsgemäßer Ermittlung anderslautender Wertbestimmungen erfolgt im Gutachten eine entsprechende Erläuterung sowie Kalkulation auf Basis der jeweils anzuwendenden, anerkannten Standards.

## § 4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht Verkehrswert – Verkaufserlös

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert bzw. andere ermittelte Werte (z.B. Mietzins, Pachtentgelt, steuerliche Werte, etc.) nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist, einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden können. (Die Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder im Finanzbereich (z.B. Kapitalmarktzinsen, Verbraucherpreisindizes, etc.) bereits kurzfristig zu massiven Verkehrswertänderungen von Immobilien führen können. Zur Berücksichtigung solcher Umstände müssen Gutachten regelmäßig, d.h. spätestens nach einem Jahr (oder auch in kürzeren Abständen), aktualisiert werden, widrigenfalls die EHL Immobilien Bewertung GmbH keinerlei Haftung für den ausgewiesenen Verkehrswert übernimmt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der EHL Immobilien Bewertung GmbH bekannt gegeben wurden. Erfolgt dies nicht, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherliche Rechte und Lasten vorliegen.

Erfolgt die Ausfertigung des Gutachtens auftragsgemäß vor dem Bewertungsstichtag, wird die Bewertung unter der besonderen Annahme eines gleichbleibenden Immobilienmarktes zwischen Ausfertigungsdatum und Stichtag erstellt. Weiters wird von einem unveränderten Bau- und Erhaltungszustand sowie einer unveränderten Bestands- und Ertragssituation ausgegangen.

### § 5 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Die Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich aufgrund der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den schriftlich übermittelten Informationen, sowie den von der EHL Immobilien Bewertung GmbH erhobenen und im Gutachten angeführten Unterlagen und Grundlagen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, sämtliche, zum Bewertungsstichtag aktuellen, und für die Gutachtenserstellung notwendigen und erforderlichen Unterlagen vollständig, rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu verlassen und ist nicht dafür verantwortlich, diese zu bewerten oder deren Richtigkeit zu überprüfen.

### § 6 Erhebungen, Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

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 sind oder sonst bekannt geworden sind.

Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchsgerichtes ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich werden nicht rechtsverbindliche Auskünfte eingeholt.

Eine Abfrage der digitalen Katastermappe (DKM) wird durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die darin dargestellten Grenzen in der Natur nicht überprüft werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH nimmt keinerlei Bodenuntersuchungen hinsichtlich Verunreinigungen, Kontaminationen, Bodenmechanik, Standfestigkeit, etc. vor, diese sind auch nicht Gegenstand der Bewertung. Wenn der Auftraggeber eine Aussage über Verunreinigungen oder Kontaminationen wünscht, so ist schriftlich eine gesonderte Bodenuntersuchung bei entsprechend qualifizierten Unternehmen oder Sachverständigen in Auftrag zu geben.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Zugang zum Bewertungsgegenstand zu ermöglichen.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde ist nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine detaillierte Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung von Objekten wird nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden und die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, über alle ihm bekannte Mängel und Schäden an Gebäuden, ihm bekannte oder von ihm vermutete Verunreinigungen (Kontaminationen), sowie sonstige Besonderheiten der Immobilie unverzüglich und vollständig zu informieren.

Es ist explizit nicht Gegenstand des Auftrages ein Ausmaß der Flächen zu erstellen (aussagekräftige Flächenaufstellungen werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt). Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und dem Augenschein nach plausibilisiert. Eigene Vermessungen durch die EHL Immobilien Bewertung GmbH sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes werden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften des Auftraggebers und vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bei der Bewertung baulicher Anlagen werden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, sowie keine Bauteilprüfungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen und Einrichtungen durchgeführt. Für nicht offenkundige und/oder versteckte Schäden und Mängel, welche bei einer im üblichen Rahmen durchgeführten Besichtigung nicht sofort und unmittelbar ersichtlich sind, insbesondere in nicht zugänglichen Gebäudeteilen, hinter Mobiliar, etc., wird keine Haftung übernommen. Faktoren, welche nur bei einer längeren Nutzung des Objektes feststellbar sind, werden nicht berücksichtigt.

Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in den Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherliche Rechte und Lasten der Wohnungseigentumsobjekte und dgl. ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Die der Bewertung zu Grunde liegenden Mietverträge werden keiner rechtlichen Prüfung unterzogen. In der Bewertung gehen wir davon aus, dass die vertraglich vereinbarten Mietzinse werthaltig sind und die darin enthaltenen Wertsicherungsvereinbarungen rechtlich durchsetzbar sind.

Währungsbeträge werden in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.

Alle in der Bewertung angegebenen monetären Größen verstehen sich, wenn nicht explizit anders angegeben, ohne Umsatzsteuer.

Sollten sich einzelne Unterlagen oder Informationen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Wertermittlung relevant sind, so behält sich die EHL Immobilien Bewertung GmbH eine Rücknahme und/oder Ergänzung bzw. Änderung und Anpassung des Gutachtens vor.

Erbringt der Auftraggeber Mitwirkungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Weise, so sind die hieraus entstehenden Folgen, wie etwa Verzögerung oder Mehraufwand, vom Auftraggeber zu tragen.

#### § 7 Hilfskräfte

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH verpflichtet sich, in der Gutachtenerstellung nur entsprechend qualifiziertes Personal einzusetzen. Jedes Gutachten wird im Vier-Augen-Prinzip durch zertifizierte Gutachter geprüft. Sofern es für die Durchführung des Auftrags jedoch notwendig ist, kann die EHL Immobilien Bewertung GmbH nach eigenem Ermessen Hilfskräfte für entsprechende Hilfstätigkeiten heranziehen.

#### § 8 Terminvereinbarung

Die Terminvereinbarung erfolgt schriftlich im Zuge der Auftragserteilung.

Wartet EHL Immobilien Bewertung GmbH auf die Mitwirkung des Auftraggebers oder ist diese sonst an der Leistungserbringung unverschuldet verhindert, so gelten Terminvereinbarungen und Leistungsfristen um die Dauer der Behinderung samt einer angemessenen Anlaufzeit nach Wegfall der Behinderung als verlängert.

#### § 9 Verschwiegenheit

Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhält und der Inhalt des Gutachtens selbst werden vertraulich behandelt. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der EHL Immobilien Bewertung GmbH sind im Rahmen ihrer Tätigkeit dazu verpflichtet, die ihnen anvertrauten persönlichen und geschäftlichen Geheimnisse nicht an Dritte weiterzugeben. Eine Offenbarung der anvertrauten Geheimnisse ist nur dann zulässig, wenn dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderlich ist, oder der Auftraggeber ausdrücklich von der Schweigepflicht entbunden hat.

#### § 10 Unabhängigkeit

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH erstellt sämtliche Gutachten, Berichte, Bewertungen und Stellungnahmen unabhängig, objektiv und unparteiisch im Sinne nationaler und internationaler Standesregeln und Bewertungsstandards.

#### § 11 Urheberrecht

Der Auftraggeber darf das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten nur zu dem in der Auftragserteilung festgelegten Zweck verwenden. Jede über diesen Zweck hinausgehende Verwertung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens, auch in Teilen, bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Das gilt auch für die teilweise oder gänzliche mündliche Weitergabe, sowie unabhängig davon, ob EHL Immobilien Bewertung GmbH namentlich erwähnt wird, oder nicht. Der EHL Immobilien Bewertung GmbH steht das ausschließliche und exklusive Urheberrecht an den von ihr erstellten Gutachten, sowie den im Zuge der Tätigkeiten, Erhebungen und Recherchen erstellten Fotodokumentationen, Grafiken, etc., zu.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten verwenden darf, ist es untersagt, Änderungen, Bearbeitungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

#### § 12 Vergütung

Das Honorar entspricht den lt. Anbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH kann Vorauszahlungen für die geforderten bzw. beauftragten Leistungen und Aufwendungen verlangen. Die Höhe der Vorauszahlung ist im Zuge der Auftragserteilung zu vereinbaren. Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist berechtigt, erst nach Eingang der Vorauszahlung tätig zu werden.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH hat einen Anspruch darauf, die ihr entstandenen Aufwendungen, die für die Erstellung des Gutachtens notwendig sind, dem Auftraggeber in Rechnung zu stellen. Das volle Honorar wird mit Überreichung des Gutachtens (üblicherweise Übermittlung in pdf-Format per Email; Papiausfertigungen nach gesonderter Vereinbarung) im Original an den Auftraggeber oder einer von ihm benannten Person fällig. Bereits bezahlte Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Für Beratungsleistungen oder Zusatzaufwendungen, welche nicht im ursprünglich beauftragten Auftragsumfang enthalten sind, werden 150 Euro pro angefangene halbe Stunde, 100 Euro pro angefangene Stunde für die Fahrt- und Reisezeiten sowie Kilometergeld von 0,50 Euro pro km (alle Beträge verstehen sich netto zzgl. 20% Ust.) verrechnet.

Wenn das Ergebnis des Gutachtens nicht den Vorstellungen des Auftraggebers entspricht, so befreit ihn dies nicht von der Pflicht zur Bezahlung des vereinbarten Honorars. Die Leistungen sowie sonstigen Auslagen, die die EHL Immobilien Bewertung GmbH in Rechnung stellt, unterliegen der derzeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das Gutachten steht bis zur vollständigen Bezahlung des Honorars unter Eigentumsvorbehalt der EHL Immobilien Bewertung GmbH.

Ein Aufrechnungsrecht steht dem Auftraggeber gegenüber EHL Immobilien Bewertung GmbH nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu.

### § 13 Fälligkeit des Honorars

Das Honorar ist mit dem Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig. Der Rechnungsbetrag ist sofort und ohne jeden Abzug zu bezahlen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung der Honorarnote hat der Auftraggeber für den Schaden einzustehen, der der EHL Immobilien Bewertung GmbH dadurch entstanden ist. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen sowie Mahnspesen verrechnet.

### § 14 Haftung

EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist – ausgenommen bei Personenschäden – in jedem Fall ausgeschlossen.

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH zudem für Schäden aus der Gutachtenstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie auf die abgeschlossene Haftungssumme (Nachweis gegen gesonderte Auskunft) beschränkt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies bei der Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten zu übernehmen.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzlichen Gewährleistungs- und Haftungsfristen kürzer sind, haftet der Auftragnehmer für jedwede Vertragsverletzung nur auf die Dauer von einem Jahr, gerechnet ab Übergabe des Gutachtens.

Eine Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Der Auftraggeber hält diesbezüglich die EHL Immobilien Bewertung GmbH von jeglichen Haftungs- und sonstigen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos. Das Gutachten entfaltet keinerlei Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Soweit der gegenständliche Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist, gelten subsidiär die gegenständlichen Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten.

Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen.

Stellungnahmen, Desktop-Bewertungen, etc. entsprechen nicht dem LBG. Jegliche Haftung der EHL Immobilien Bewertung GmbH ist daher ausgeschlossen.

Der Auftraggeber kann im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keinerlei Ansprüche gegen Mitarbeiter, Beauftragte, Geschäftsführer oder Berater der EHL Immobilien Bewertung GmbH persönlich geltend machen.

### § 15 Kündigung, Stornierung – Zurücklegung des Auftrages

Eine Kündigung oder Stornierung des Gutachtenauftrags ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Bei einer ungerechtfertigten, d. h. nicht durch EHL Immobilien Bewertung GmbH veranlassten oder zu vertretenden Kündigung durch den Auftraggeber schuldet dieser das vereinbarte Honorar.

Als wichtiger Kündigungsgrund gilt, wenn die EHL Immobilien Bewertung GmbH in grober Weise gegen die ihr obliegenden Verpflichtungen verstößt und diesen trotz konkreter Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist beendet.

Wenn sich im Zuge der Gutachtenstätigkeit ergibt, dass für die EHL Immobilien Bewertung GmbH bei Auftragserteilung nicht erkennbare Befangenheitsgründe oder sonstige, die objektive Bearbeitung beeinträchtigende Gründe vorliegen, ist die EHL Immobilien Bewertung GmbH berechtigt, den Auftrag sofort zurückzulegen. Dies gilt auch, wenn sich im Zuge der Bearbeitung ergibt, dass der Umfang des Auftrages Bereiche betrifft, für welche die EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht die notwendige Sachkenntnis hat. Diesfalls hat die EHL Immobilien Bewertung GmbH nur Anspruch auf den angefallenen Aufwand.

### § 16 Daten und Werbung

Im Hinblick auf den Datenschutz wird auf <https://www.ehl.at/datenschutz/> verwiesen.

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist, jederzeit widerrufbar, berechtigt, die Geschäftsbeziehung zu dem Auftraggeber und/oder Vertragsgegenstand als Referenz, z.B. im Rahmen von Ausschreibungen, heranzuziehen.

### § 17 Geldwäschebestimmungen

Die EHL Immobilien Bewertung GmbH ist gesetzlich verpflichtet, Aufzeichnungen über ihre Auftraggeber zu führen und deren Identität zu verifizieren. Bei Verdacht der Geldwäsche besteht eine gesetzliche Meldepflicht an die Behörden. EHL Immobilien Bewertung GmbH wird versuchen, die Daten ihrer Auftraggeber elektronisch zu überprüfen, wozu auch die Identifizierung ihrer Muttergesellschaft, Hauptgesellschafter, wirtschaftlichen Eigentümer und Geschäftsführer gehört.

Anlassbezogen wird EHL Immobilien Bewertung GmbH ihre Auftraggeber nach bestimmten Ausweisdokumenten fragen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen.

Der Auftraggeber wird EHL Immobilien Bewertung GmbH auf Anforderung diese Informationen umgehend zur Verfügung stellen, um EHL Immobilien Bewertung GmbH zu ermöglichen, die Dienstleistung zu erbringen. EHL Immobilien Bewertung GmbH haftet nicht gegenüber dem Auftraggeber oder Dritten für Verzögerungen oder Nichterfüllung der Dienstleistungen, die durch die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten entstehen.

### § 18 Währung

Die im Angebot genannte Währung ist, wenn nicht anders definiert, EURO.

### § 19 Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden

Änderungen, Ergänzungen und mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Klausel.

#### § 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand, anzuwendendes Recht

Erfüllungsort ist Wien. Gerichtsstand für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung ist ausschließlich das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht.

Das Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und der Verweisnormen.

#### § 21 Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieser AGB aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen können durch solche ersetzt werden, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen und gesetzlich zulässig sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung. Änderungen oder Nebenabreden zu diesen AGB haben schriftlich zu erfolgen.

#### § 22 Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

- (1) Für Verträge zwischen der EHL Immobilien Bewertung GmbH und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Verbraucherrechtes (insb. KSchG etc.).
- (2) Anstelle von § 12 ist auch im Fall von grober Fahrlässigkeit die Haftung von EHL Immobilien Bewertung GmbH nicht begrenzt.
- (3) Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs. 2 und 104 Abs. 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

## LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN** B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, 2022)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Stabentheiner:** LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

**Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs:** Zeitschrift „Sachverständige“

**Hauswurz/Prader:** Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

**Jauk:** Das Grundbuch in der Praxis (2. akt. Auflage, 2013)

**Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage, 2020)

**Stingl/Nidetzky:** Handbuch Immobilien & Steuern (29. Aktualisierung, 2019)

**White et al.:** Internationale Bewertungsverfahren (3. akt. Auflage, 2007)

**Verlag Manz:** Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

# ANHANG