

An das
Bezirksgericht Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien
AZ 012 4 E 9/26h

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC.,CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei:

Eigentümergeinschaft 1130 Wien, St.Veit-Gasse 37, 1130 Wien

Verpflichtete Partei:

Ablocare Vermietung GmbH,
Enzersdorfer Straße 31/3, 2340 Mödling,
Firmenbuchnummer 257159a

Bewertungsgegenstand: EZ 230, GB 01215

84/1539 Anteile B-LNR 32 verbunden mit
Wohnungseigentum GESCHÄFTSLOKAL 3/4,
Parteienkeller 26 und 19

Anteile B-LNR 33 bis 43 verbunden mit
Wohnungseigentum KFZ-Abstellplätze

1130 Wien, St.Veit-Gasse 37

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	5
Allgemeines	6
Umfang und Inhalt des Auftrags	6
Zweck der Wertermittlung	6
Bewertungsstichtag	6
Qualitätsstichtag	7
Recherchezeitraum	7
Befundaufnahme	7
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO.....	8
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	8
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	10
Besondere Bewertungsannahmen	12
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	13
Umsatzsteuer.....	13
Befund	14
Grundbuchsstand	14
Beschreibung der Liegenschaft	18
Beschreibung der Grundstücke	18
Beschreibung der Wohnhausanlage.....	32
Beschreibung des Geschäftslokals 3/4 - Anteile B-LNR 32.....	43
Beschreibung der KFZ-Abstellplätze - Anteile B-LNR 33 bis 43.....	48
Einheitswert und Grundstücksabgaben	50
Energieausweis	50
Hausverwaltung	50
Immobilienmarktsituation Gewerbeimmobilien	52
Bewertung	53
Auftrag und Beurteilung der Bewertungsgegenstände	53
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	54
Wertermittlung von Geschäftslokal 3/4.....	58
Neubauwert des Geschäftslokals 3/4.....	58
Bodenwertanteil des Geschäftslokals 3/4	58
Ertragswertkalkulation	62
Verkehrswert des Geschäftslokals 3/4	65
Wertermittlung der KFZ-STELLPLÄTZE	66
Wertermittlung Stellplatz DPU (KFZ-Abstellplatz 4,27,29,31 und 33).....	66
Verkehrswert Stellplatz DPU (KFZ-Abstellplatz 4,27,29,31 und 33)	69

Wertermittlung Stellplatz DPO (KFZ-Abstellplatz 5,26,28,30 und 32)	70
Verkehrswert Stellplatz DPO (KFZ-Abstellplatz 5,26,28,30 und 32)	72
Wertermittlung Einzelstellplatz (KFZ-Abstellplatz 21)	73
Verkehrswert des Einzelstellplatzes (KFZ-Abstellplatz 21)	75
Lasten und Rechte	76
Zusammenfassung	77
Prämissen der Wertermittlung	77
Verkehrswerte	77
Verkehrswert Geschäftslokal 3/4 (Liegenschaftsanteile B-LNR 32)	77
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 4 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 33).....	78
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 5 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 34)	78
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 21 (Liegenschaftsanteile B-LNR 35)	79
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 26 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 36).....	79
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 27 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 37)	80
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 28 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 38).....	80
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 29 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 39)	81
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 30 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 40).....	81
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 31 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 41)	82
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 32 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 42).....	82
Verkehrswert KFZ-Abstellpl 33 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 43)	83
Tabellarische Zusammenfassung der Verkehrswerte	83
Anmerkungen	84
Anhang	85
Mietvertrag	85
Naturefahrenübersicht	94
Unterlagen Hausverwaltung	96
Vorausschau 2026	96
Abrechnung Reparaturrücklage 2025	98
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.5.2023	100
Protokoll der Eigentümerversammlung vom 9.4.2019	102
Kontoblatt Geschäftslokal	103
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 4	104
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 5	105
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 21	106
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 26	107
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 27	108
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 28	109

Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 29	110
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 30	111
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 31	112
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 32	113
Kontoblatt KFZ-Abstellplatz 33	114
Wohnungseigentumsvertrag	115
Nutzwertgutachten	125
Energieausweis - auszugsweise	133
Einheitswertbescheid - auszugsweise	135
Fotodokumentation	139
Aussenansichten Wohnhaus	139
Aussenansichten Gemeinschaftsgarten	142
Innenansichten Geschäftslokal 3/4	143
Innenansichten Gemeinschaftsräume Kellergeschoss	149
Innenansichten KFZ Stellplätze	151
Literaturverzeichnis	159

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 17.6.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der

- 84/1539 Anteile B-LNR 32, Wohnungseigentum an GESCHÄFTSLOKAL 3/4, Parteienkeller 26 und 19
- 8/1539 Anteile B-LNR 33, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 4 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 34, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 5 (DPO)
- 10/1539 Anteile B-LNR 35, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 21
- 9/1539 Anteile B-LNR 36, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 26 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 37, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 27 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 38, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 28 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 39, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 29 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 40, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 30 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 41, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 31 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 42, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 32 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 43, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 33 (DPU)

Jeweils an der Liegenschaft EZ 230, GB 01215, St.Veit-Gasse 37, 1130 Wien, angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 15.7.2026 um 11:00 anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 12, 1130 Wien vom 17.6.2026, (ON 7)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft 1130 Wien, St-Veit-Gasse 37
St.-Veit-Gasse 37
1130 Wien
vertr.d. Palladio Immobilien GmbH

vertreten durch

Mag. Martin Stärker
Rechtsanwalt
Am Heumarkt 7/5/52
1030 Wien
Tel.: +43 1 7103393, Fax: +43 1 7103393-333
(Zeichen: SR-49/2025)

Verpflichtete Partei

Ablocare Vermietung GmbH
Enzersdorfer Straße 31/3
2340 Mödling
Firmenbuchnummer 257159a

vertreten durch

Dr. Michael Proksch
Rechtsanwalt
Am Heumarkt 9/1/11
1030 Wien
Tel.: +43 1 7134651, Fax: +43 1 7138435

Wegen:

EUR 24.180,39 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 15.7.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung erforderlichen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 15.7.2026 von 11:00 bis 11:40 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau N.N., Friseurin, Mieterin des Geschäftslokals, anwesend bei Befundaufnahme des Geschäftslokals
- Frau Herta Opppitz, Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH, als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft, betreibende Partei

- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 15.7.2026
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 17.6.2026
- Grundbuchsauszug EZ 230 beschränkt auf B-LNR 32 bis 43 vom 8.7.2026
- Grundbuchsauszug EZ 230 gesamt vom 8.7.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 8.7.2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand Juli 2026
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Stadt Wien - Stadtplan <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung <https://www.immomapping.com/> Stand Juli 2026
- Internetabfragen <https://www.immomapping.com/>:
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 8.7.2026

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien:
<https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand 8.7.2026
- Unterlagen aus dem Bauakt bei der MA 37 laut Bauakteinsicht vom 14.7.2026:

Gebäudeerrichtung

- Bauvorhabensmeldung an Österr.Statistisches Zentralamt zu Bauakt Zl. MA 37/13 – 1794/1998 betreffend Neubau (Altersatz)
 - Bearbeitungsbogen zu Zl. MA 37/13 – 1794/1998, datiert mit 2.2.1999, betreffend Baubewilligungsverfahren
 - Schreiben Magistratsabteilung 37, Baupolizei vom 29.1.1999 zur Rückübermittlung des mit amtlichen Sichtvermerks versehenen Plans, vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70A BO
 - Bearbeitungsbogen zu Zl. MA 37/13 3436/1999, undatiert, betreffend 1.Planwechsel zur Wohnhauserrichtung
 - Schreiben Magistratsabteilung 37, Baupolizei vom 17.4.2000 zur Rückübermittlung des mit amtlichen Sichtvermerks versehenen Plans, vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäß § 70A BO
 - Schreiben MA 28 vom 18.6.2003 – Gehsteigkonstatierung
 - Bescheid MA 28 vom 18.6.2003 – Bewilligung zur Gehsteig- auf- und überfahrt, Zl. MA 28 – G-18673/98
 - Bescheid MA 35 vom 15.4.1999 - Baubewilligung – Personenaufzug, Zl. MA 35 – A/13-37/99
 - Bescheid MA 37 vom 18.10.1999 - Baubewilligung – Errichtung einer Lüftungsanlage, Zl. MA 37/13 – Sankt-Veit-Gasse 37/1893/1999
 - Bescheid MA 35 vom 22.10.1999 - Benützungsbewilligung – Personenaufzug, Zl. MA 35 – A/13-37/99
 - Bearbeitungsbogen zur Fertigstellungsanzeige MA 37, betreffend Errichtung Wohnhaus, Bauakte MA 37/13-St.Veit-G 37/1794/1999 sowie MA 37/13-St.Veit-G 37/3436/1999 und MA 37/13-St.Veit-G 37/1893/1999 mit Vermerk, dass das Bauvorhaben als abgeschlossen zu beurteilen ist, datiert mit 6.9.2004
 - Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk zur Fertigstellungsanzeige, vom 6.9.2004
 - Bescheid MA 37 vom 6.9.2004 Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben, nachträgliche Bewilligung – 2.Planwechsel, Zl. MA 37/13 – St.Veit-Gasse 37/666/2000
 - Bearbeitungsbogen zur Fertigstellungsanzeige MA 37, Zl. MA 37/13-St.Veit-Gasse 37/2305/2004, betreffend Errichtung Wohnhaus Bauakt MA 37/13 St.Veit-Gasse 37/666/2000, mit Vermerk, dass das Bauvorhaben als abgeschlossen zu beurteilen ist, datiert mit 11.11.2004
- Unterlagen übermittelt durch die Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH per Mailnachricht vom 8.7.2026
 - Energieausweis für 1130 Wien Sankt-Veit-Gasse 37
 - Kontoauszug-2026-Ablocare
 - Reparaturrücklage-2025
 - Vorausschau 2026

- Nutzwertgutachten 2003
 - WE-Vertrag
 - Einheitswertbescheid vom 16.1.2026
 - Zinsliste-07.2026-Ablocare
 - Plan Kellergeschoss
 - Plan Top 3+4 St Veit Gasse 37
 - Protokoll Eigentümerversammlung vom 9.4.2019
 - Protokoll Eigentümerversammlung vom 15.5.2023
- Unterlagen übergeben durch Frau Herta Oppitz, Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH, bei Befundaufnahme/Schätztermin am 15.7.2026
 - Aufstellung der Gesamtsalden de Rückstände für Ablocare Vermietung GmbH per Juli 2026
 - Unterlagen übermittelt durch die Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH per Mailnachricht vom 16.7.2026
 - Mietverträge (anonymisiert) über verschiedene Stellplätze in der Tiefgarage
 - Marktbericht Wien, <https://www.otto.at/marktberichte/wiener-wohnmarktbericht-2025/> Stand April 2026
 - Wiener Wohnungsmarktbericht 2026, <https://publikationen.ehl.at/view/> Stand April 2026
 - Internetabfragen Immobilienmarkt <https://www.ehl.at/blog/wiener-wohnungsmarkt-rueckblick-2025-ausblick-2026> Abfrage vom 23.2.2026
 - Internetabfragen <https://publikationen.ehl.at/view/601869443/> Stand April 2026
 - Eigene Vergleichspreissammlung
 - Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
 - Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
 - Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer

bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes,

vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01215 Unter St. Veit
BEZIRKSGERICHT Hietzing

EINLAGEZAHL 230

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 434/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
190/1	G GST-Fläche	262	
	Bauf.(10)	30	
	Gärten(10)	232	
193/2	G GST-Fläche	605	
	Bauf.(10)	359	
	Gärten(10)	246	St.-Veit-Gasse 37
GESAMTFLÄCHE		867	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 1007/1960 Verpflichtung zur Abtragung des Zubaues
gem P 1 Bescheid 1959-02-28
- 3 a 2497/1969 Verpflichtung gem P 1 Bescheid 1969-04-24
- 5 a 682/1995 Bauplatz (auf) Gst 190/1 193/2 (Bauplatz A)
- 6 a 682/1995 Verpflichtung zur Übergabe gem Punkt 1 Bescheid 1993-02-19

***** B *****

32 ANTEIL: 84/1539

Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
g 897/2004 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3/4, Parteienkeller 26 u 19
h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
i gelöscht

33 ANTEIL: 8/1539

Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 4 (DPU)
h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
i gelöscht

34 ANTEIL: 9/1539

Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 5 (DPO)
h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
i gelöscht

35 ANTEIL: 10/1539

Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 21
h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
i gelöscht

36 ANTEIL: 9/1539

Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 26 (DPO)
h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
i gelöscht

- 37 ANTEIL: 8/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 27 (DPU)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 38 ANTEIL: 9/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 28 (DPO)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 39 ANTEIL: 8/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 29 (DPU)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 40 ANTEIL: 9/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 30 (DPO)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 41 ANTEIL: 8/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 31 (DPU)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 42 ANTEIL: 9/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 32 (DPO)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- 43 ANTEIL: 8/1539
 Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a)
 ADR: Kaiserin-Elisabeth-Str. 4/4, Maria Enzersdorf 2344
 g 897/2004 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 33 (DPU)
 h 1140/2009 Kaufvertrag 2009-04-08 Eigentumsrecht
 i gelöscht
- ***** C *****
- 21 a 897/2004 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V 3 Wohnungseigentumsvertrag
 2004-03-05
- 25 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 2895/2009 Pfandurkunde 2009-04-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
 für Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99100k)
 b 2895/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 80 GB 01008 Margarethen (BG Innere Stadt Wien)
 c gelöscht
- 35 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 3089/2014 Urkunde 2014-11-19
 PFANDRECHT EUR 325.419,95
 für Republik Österreich, vertreten durch die
 Finanzprokuratur, diese vertreten durch das Finanzamt Baden
 Mödling
 v o r g e m e r k t
 b 3089/2014 2539/2021 (Entscheidendes Gericht BG Mödling -
 8305/2021) Simultanhaftung
 EZ 230 und 92 je KG 01215 Unter St. Veit (BG Hietzing)
 EZ 80 KG 01008 Margarethen (BG Innere Stadt Wien)
 EZ 14 KG 01206 Hütteldorf (BG Fünfhaus)
 c 204/2018 gleichzeitig mit 203/2018 Rechtfertigung
 hinsichtlich EUR 310.247,27

- 43 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 1839/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 315/17a)
- 48 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 960/2019 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von
 vollstr EUR 2.231,80 samt
 3 % Z pro Jahr aus EUR 2.231,80 seit 2018-06-19
 6 % Z pro Jahr aus EUR 2.231,80 seit 2018-06-19,
 Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z p.a. seit 2018-06-29,
 vollstr EUR 350.000,-- samt
 7,63 % Z pro Jahr aus EUR 72.216,21 seit 2018-06-19
 7,875 % Z pro Jahr aus EUR 21.571,03 seit 2018-06-19
 7,75 % Z pro Jahr aus EUR 171.165,83 seit 2018-06-19
 8 % Z pro Jahr aus EUR 85.046,93 seit 2018-06-19,
 Kosten EUR 11.153,48 samt 4 % Z p.a. seit 2019-09-04,
 Kosten EUR 2.995,46
 Kosten EUR 2.593,40 für
 Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
 (4 E 4/19p bei 4 E 35/17v)
- 54 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 1877/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (LG für ZRS Wien, 51 Cg 136/25g)
 b 292/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
 C-LNR 54a siehe C-LNR 55
- 55 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 292/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 24.180,39 samt Zinsen und
 Kosten gem Beschluss 2026-02-13 für
 Eigentümergemeinschaft 1130 Wien, St-Veit-Gasse 37 vertr.d.
 Palladio Immobilien GmbH (4 E 9/26h)
 b 292/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG
 C-LNR 54a
- 56 auf Anteil B-LNR 32 bis 43
 a 434/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (5 C 96/26d)

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 8.7.2026

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 230 besteht laut Grundbuchsatzug vom 8.7.2026 aus den Grundstücken Nr. 190/1 und 193/2 im Gesamtausmaß von 867 m². Die Grundstücksadresse lautet St.Veit-Gasse 37.

Gutsbestand (A2-Blatt)

Laut der Eintragung unter A2—LNR 2a besteht gemäß Bescheid vom 28.2.1959 die Verpflichtung zur Abtragung des Zubaus.

Unter A2-LNR 3a ist die Verpflichtung gemäß Punkt 1 des Bescheids vom 24.4.1969 eingetragen.

Unter A2-LNR 5a ist festgehalten, dass die zur Liegenschaft zugehörigen Grundstücke als Bauplatz (Bauplatz A) gelten.

Unter A2-LNR 6a ist die Verpflichtung zur Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheids vom 19.2.1993 eingetragen.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 32 bis 43)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 32 bis 43 ist jeweils die Ablocare Vermietung GmbH (FN 257159a) eingetragen.

Die 84/1539 Anteile B-LNR 32 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3/4, Parteienkeller 26 und 19. Die Anteile B-LNR 33 bis 43 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an den angegebenen Kfz-Abstellplätzen.

Lasten (C-Blatt):

Unter C-LNR 21 ist eine Vereinbarung über die Aufwandaufteilung eingetragen, die gemäß Punkt V 3. des Wohnungseigentumsvertrags folgenden Wortlaut hat:

3. Die Aufwendungen für die gemeinsamen Teile der Liegenschaft, die nicht einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zuordenbar sind, sowie die Beträge für die Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 werden von den Miteigentümern abweichend von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG 2002 im Verhältnis der Wohnnutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte getragen. Festgehalten wird, dass ein Abstellplatz einer Wohnnutzfläche von 5 m² entspricht. Die Vertragsparteien sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Grundbuch einverstanden. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.

Laut obigem Passus ist im Unterschied zur dispositiven gesetzlichen Regelung der Aufteilungsschlüssel anstatt nach Kapitalanteilen nach dem Wohnnutzflächenverhältnis geregelt.

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen weiters zwei Pfandrechte sowie Anmerkungen über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Last gemäß C-LNR 21, ansonsten lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einer Wohnhausanlage in der Bundeshauptstadt Wien, im Bezirk Hietzing.

Beschreibung der Grundstücke

LAGE

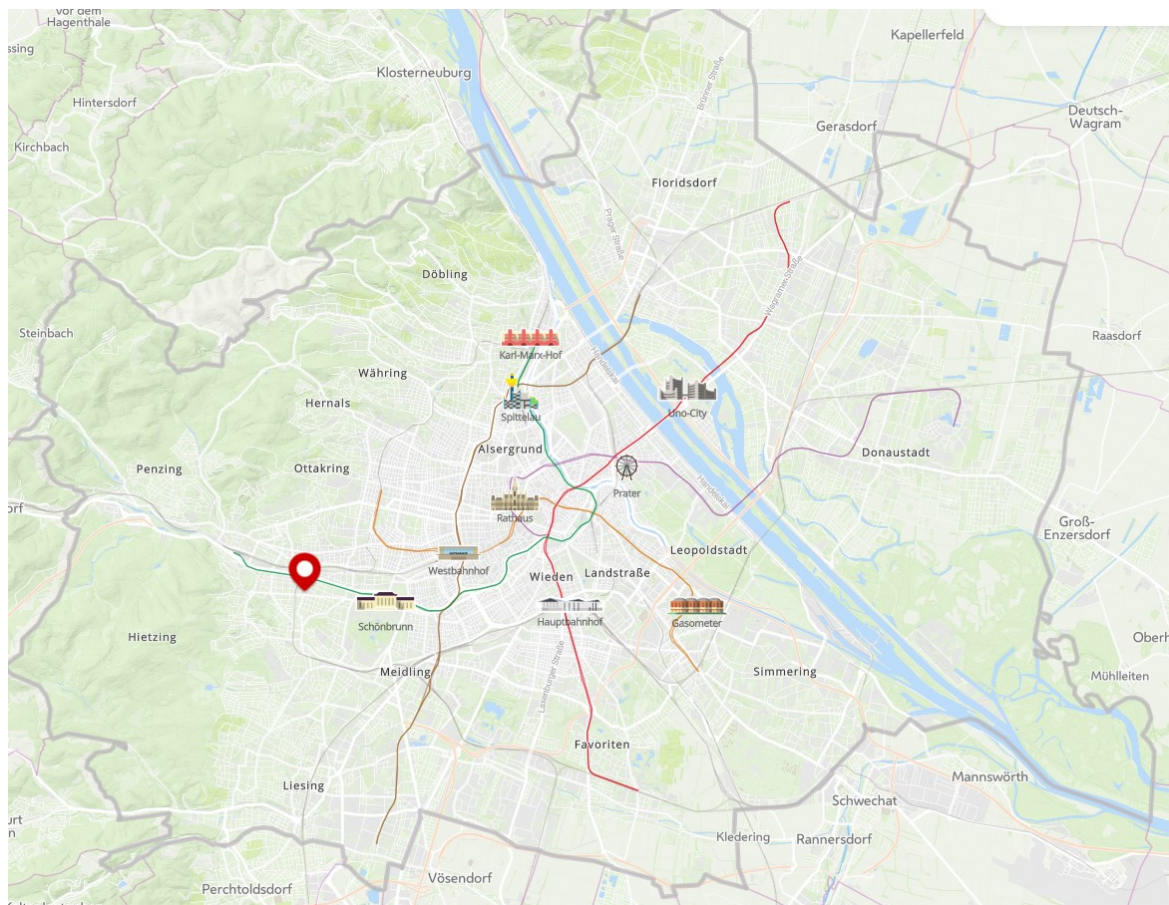
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://stadtplan.wien.gv.at/>, Stand 8.7.2026

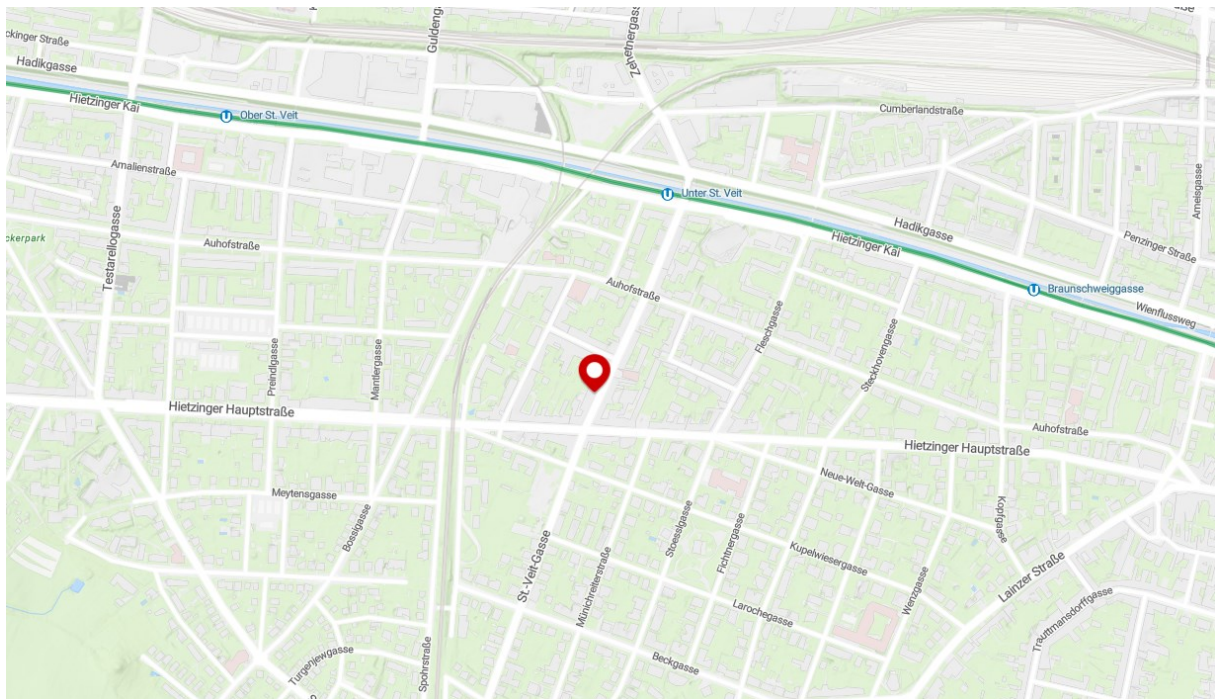
Lage innerhalb von Wien:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://stadtplan.wien.gv.at/>, Stand 8.7.2026

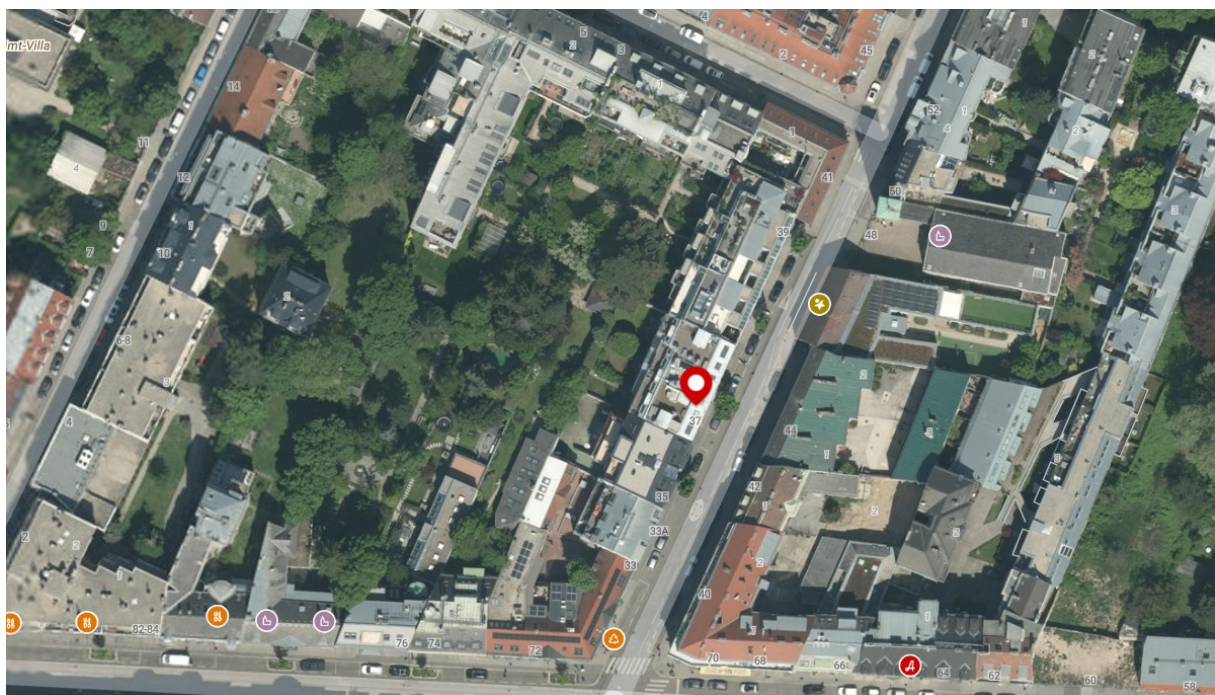
Mit einer Fläche von 37,69 km² ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Auhof, Hacking, Speising, Lainz, Rosenberg, Schönbrunn. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km² große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

Mikrolage:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 8.7.2026

Das Wohnhaus befindet sich in der St. Veit-Gasse im Abschnitt zwischen Auhofstraße und Hietzinger Hauptstraße:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 8.7.2026

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung

Anbindung an den Individualverkehr/Parkplatzsituation:

Bei der St. Veit-Gasse handelt es sich um eine in nord-südlicher Richtung verlaufenden Straße die südlich des Hietzinger Kais verläuft.

Über die St. Veit-Gasse erreicht man via Hietzinger Kai sowie Grünbergstraße und Altmannsdorfer Straße in etwa 7,5 km oder 15 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Autobahn A2 (Südbahn)

Zur Autobahn A1 (Westautobahn) gelangt man über die St. Veit-Gasse und Hadikgasse nach Westen zur Auffahrt A1 in etwa 10 Fahrminuten und 7 km Fahrstrecke. Die Fahrzeit nach St. Pölten beträgt ca.40 Minuten für etwa 60km.

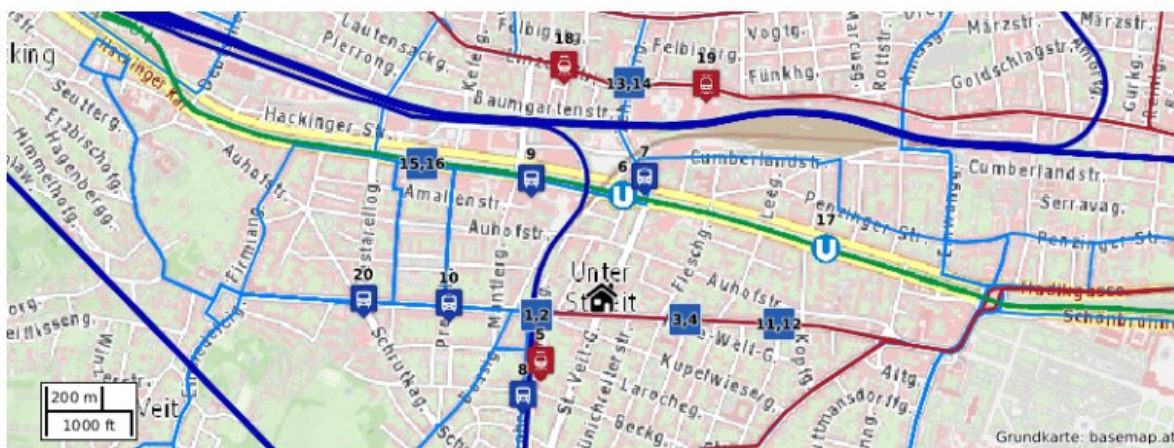
Um in das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) zu gelangen benötigt man über Hietzinger Kai und Schönbrunner Straße etwa 8 km oder 20 Fahrminuten.

In Wien gilt eine flächendeckende Kurzparkzone und ist Parken in ganz Wien kostenpflichtig. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der St. Veit-Gasse in eher begrenzter Zahl vorhanden. Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Nähe zum Hietzinger Kai und den dortigen U-Bahnstationen der U4 ist die Parkplatzsituation eher angespannt.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die nächste Haltestelle einer Buslinie oder einer Straßenbahn ist jeweils etwa 200m entfernt. Zur nächsten U-Bahn Station U4 (Unter St. Veit) sind ca. 370m Entfernung gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr



Bus

Nr.	Haltestelle	Entfernung
2	Unter St. Veit, Verbindungsbahn	192 m
4	Fichtnergasse	314 m
7	Unter St. Veit	450 m
8	Rossingasse	459 m
9	Mantnergasse	489 m
10	Preindlgasse	554 m
12	Wenzgasse	653 m
14	Zehetnergasse	803 m
15	Ober St. Veit	796 m
20	Rohrbacherstraße	861 m

Straßenbahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
1	Unter St. Veit, Verbindungsbahn	195 m
3	Fichtnergasse	295 m
5	Unter St. Veit, Hummelgasse	326 m
11	Wenzgasse	618 m
13	Zehetnergasse	753 m
18	Gruschaplatz	836 m
19	Gusenleithnergasse	843 m

U-Bahn

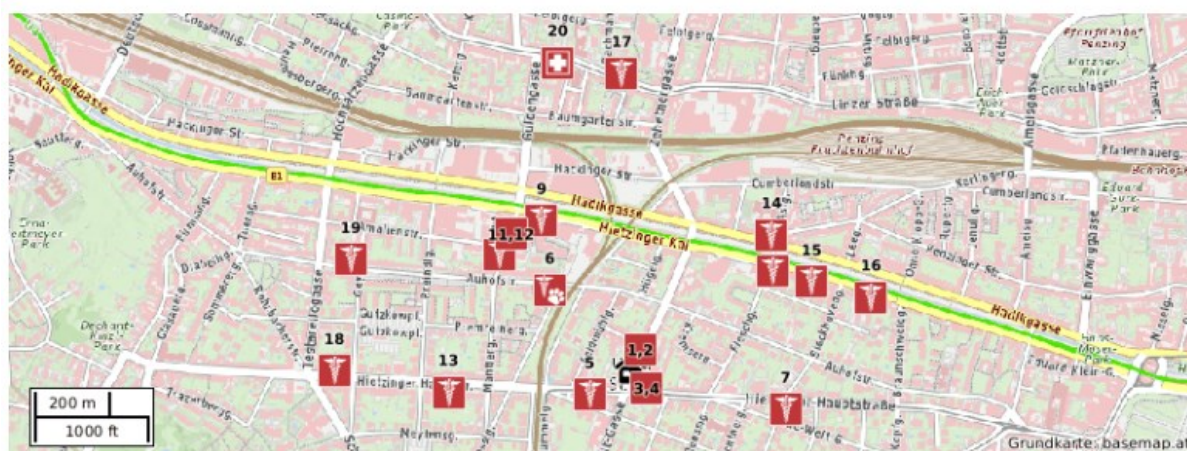
Nr.	Haltestelle	Entfernung
6	Unter St. Veit	372 m
16	Ober St. Veit	819 m
17	Braunschweigasse	822 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:

Gesundheit



Arzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Dr. Susanne Katzensteiner	51 m
2	Augenpraxis Wien	63 m
4	Dr. Annahita Hariri-Rink	61 m
5	Ordination Dr. Franz	133 m
7	ÄD Prim. Priv.-Doz. Dr. Peter Peichl, MSc	433 m
8	Herz 13	467 m
9	Diagnosezentrum Hietzing	468 m
10	Eva Christina Egger	470 m
11	Michael Quittan	487 m
12	Elisabeth Dolak	490 m
13	Augenzentrum 1130	499 m
14	Dr. Christoph Dalbauer	526 m
15	Dr. Matthias Wilk	543 m
16	Gruppenpraxis Dr. Andreas Gschnait & Dr. An...	679 m
17	Dr. Renate Heinz	799 m
18	Dr. Huber Pitzer	805 m
19	Dr. Aiginger	815 m

Apotheke

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Westend-Apotheke	74 m
20	St. Anna-Apotheke	851 m

Tierarzt

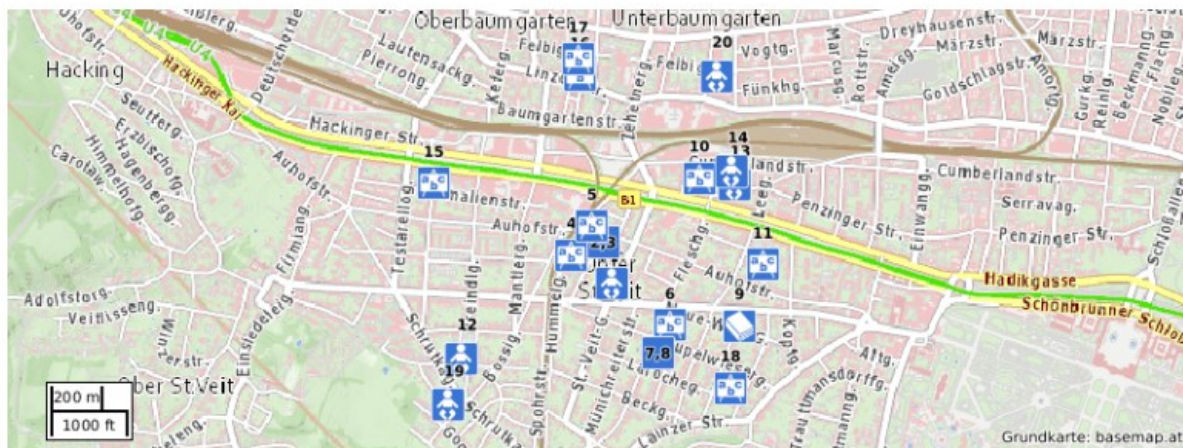
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Tierarztpraxis Wiental	306 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volksschulen sowie Gymnasien im Umfeld in ausreichendem Maß gegeben.

Bildung



Schule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Friedrich Eymann Waldorfschule	180 m
3	Volksschule Auhofstraße	184 m
4	Waldorf Behindertenbetreuung	205 m
5	ORG Rudolf Steiner	255 m
6	BG 13 Fichtnergasse	284 m
10	Goethe-Gymnasium	562 m
11	Wiener Schule der Osteopathie	617 m
15	Berufsschule für Einzelhandel	828 m
16	Lernraum 14	860 m
17	VS Felbigergasse	925 m
18	Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, ...	630 m

Kindergarten

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Kinder in Wien	36 m
7	Andersen-Kindergarten der Stadt Wien	325 m
8	-	327 m
12	Die Kinderfreunde	647 m
13	Kindercompany Penzinger Straße 150	666 m
14	Städtischer Kindergarten Cumberlandstraße 91	695 m
19	Pfarrkindergarten	789 m
20	-	965 m

Bibliothek

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
9	Villa Fantastica	540 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Überblick über Nahversorgung

Mehrere Supermärkte liegen in 150m-500m Distanz, zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Gemischtwarenhandlung, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 50m-900m.

Nahversorgung



Supermarkt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	SPAR Gourmet	152 m
4	Billa	211 m
5	PENNY	489 m
7	Billa Plus	522 m
12	Hofer	783 m
15	Spar	812 m
17	Eurospar	1,03 km

Bäckerei

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Bäckerei Schwarz	52 m
9	Felber	549 m
16	Macher Brot	877 m
18	Bäckerei Schwarz	859 m
19	Felber	921 m

Drogerie

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Eisbären Drogerie	56 m
6	Bipa	473 m
10	Bipa	611 m
13	dm	782 m

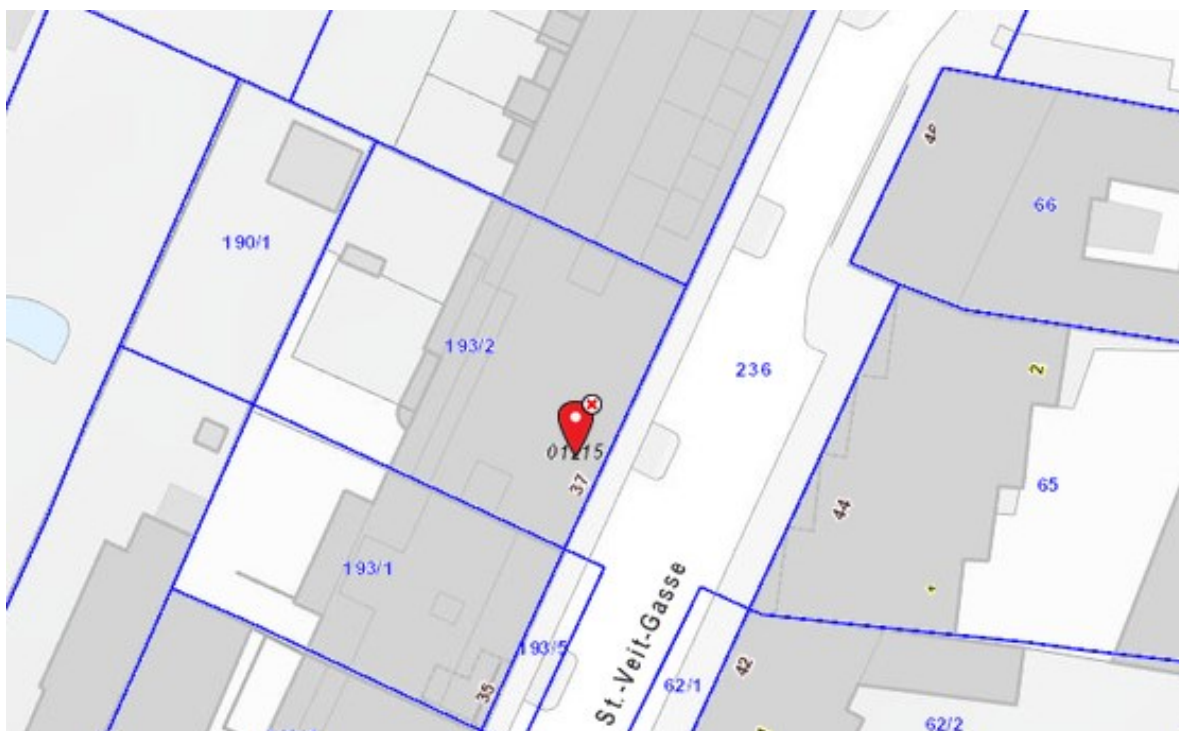
Gemischtwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
8	Billa Now	563 m
11	Billa Unterwegs	759 m
14	Billa Now	794 m
20	Zum grünen Rauchfangekehrer	953 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 190/1 und 193/2 und ist insgesamt betrachtet annähernd rechteckig konfiguriert:



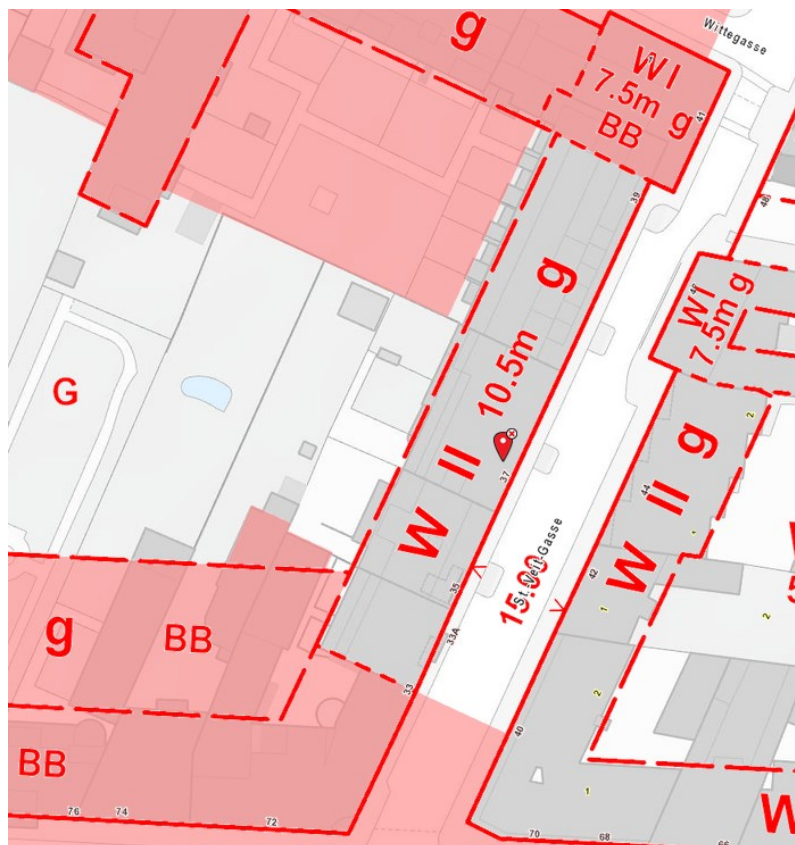
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand_Grundstuecke_Nr._190/1_und_193/2_mit_rotem_Marker_gekennzeichnet,_NICHT_MASSSTABGETREU. Stand 8.7.2026

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt im Osten an die St. Veit-Gasse und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Die Liegenschaft ist weitgehend horizontal-eben gelegen.

Insgesamt hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 867 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich bereits im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich gesichert sind.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/>, Stand Jänner 2026)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 8.7.2026

1130 Wien, St.Veit-Gasse 37	Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	W II g - 10,5m Wohngebiet Bauklasse II geschlossene Bauweise, max. 10,5m Gebäudehöhe, KEINE Wohn- oder Schutzzone eingetragen
Anschlüsse (gemäß Angaben der Hausverwaltung und laut Bauakt)	Gas, Wasser, Kanal, Strom,

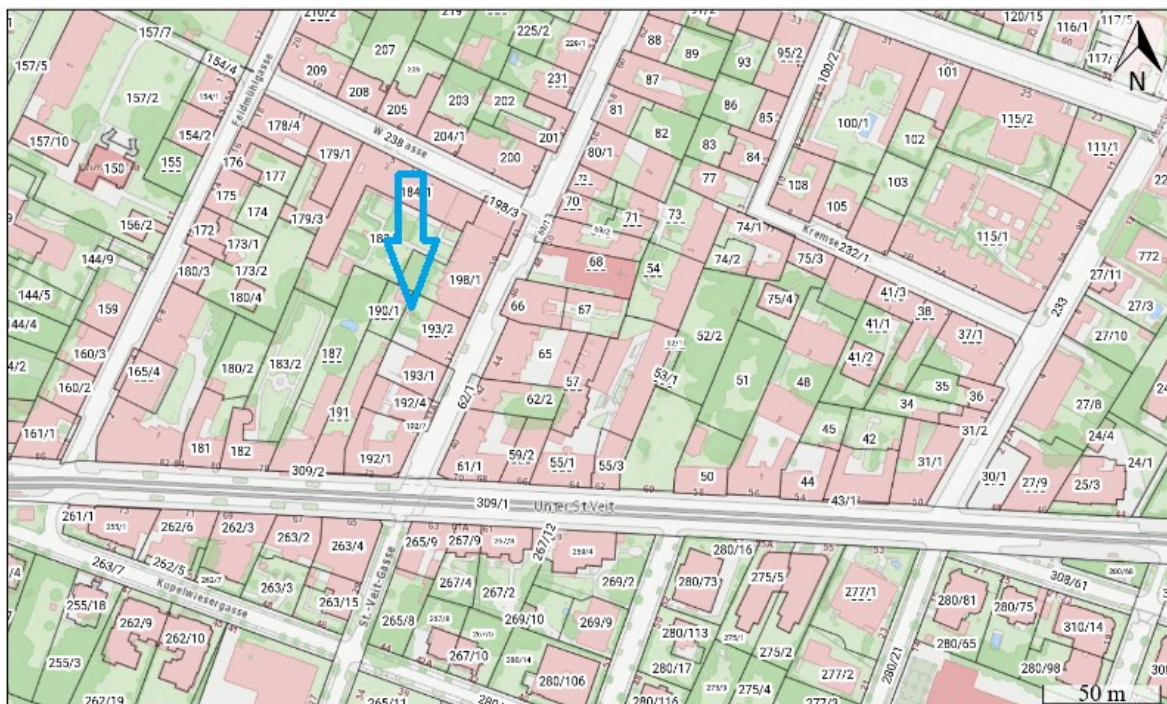
ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“.

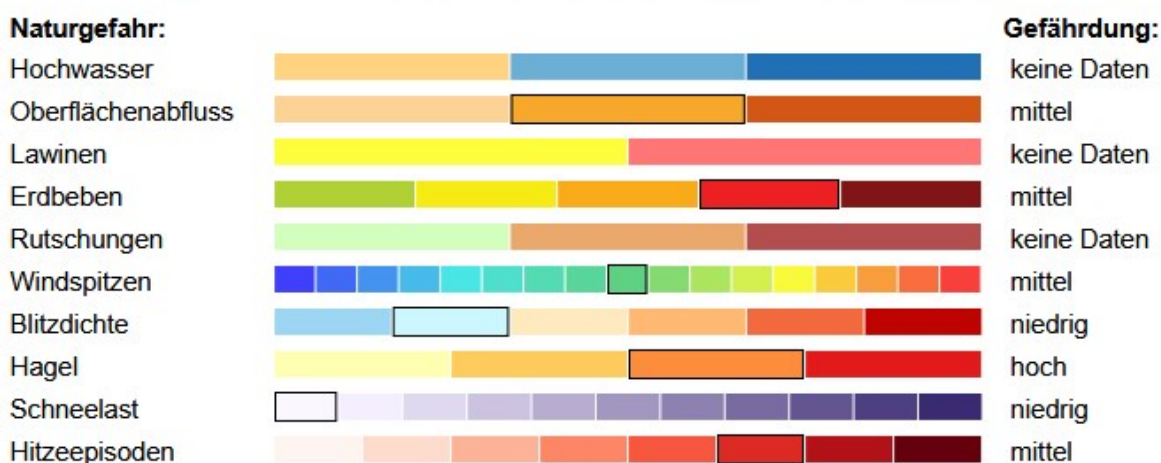
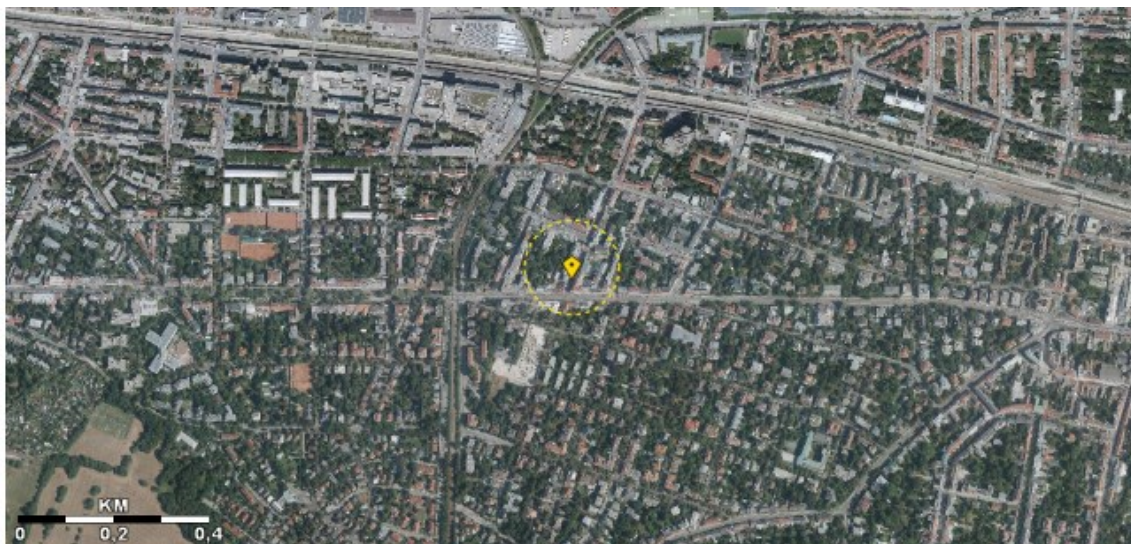


Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 8.7.2026, Bewertungsgegenstand hellblau gekennzeichnet

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 8.7.2026

Für den Umkreis von 100m um den Standort St.Veit-Gasse 37 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss, Erdbeben, Hitzeepisoden und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- Rutschungen- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

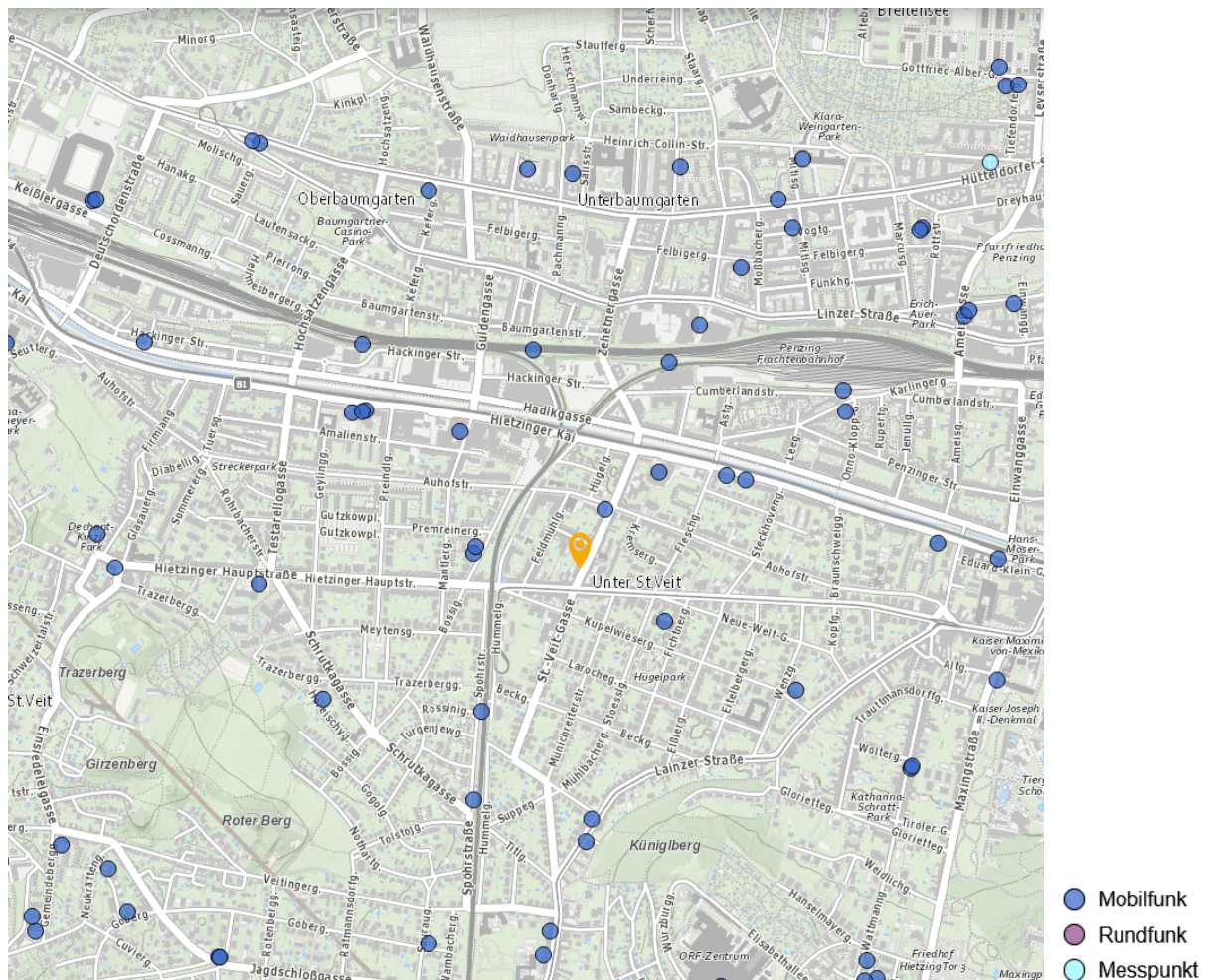
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. Der Senderkataster bietet einen Überblick zur funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 8.7.2026

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in geringer Entfernung zur Wohnhausanlage in großer Zahl vorhanden.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

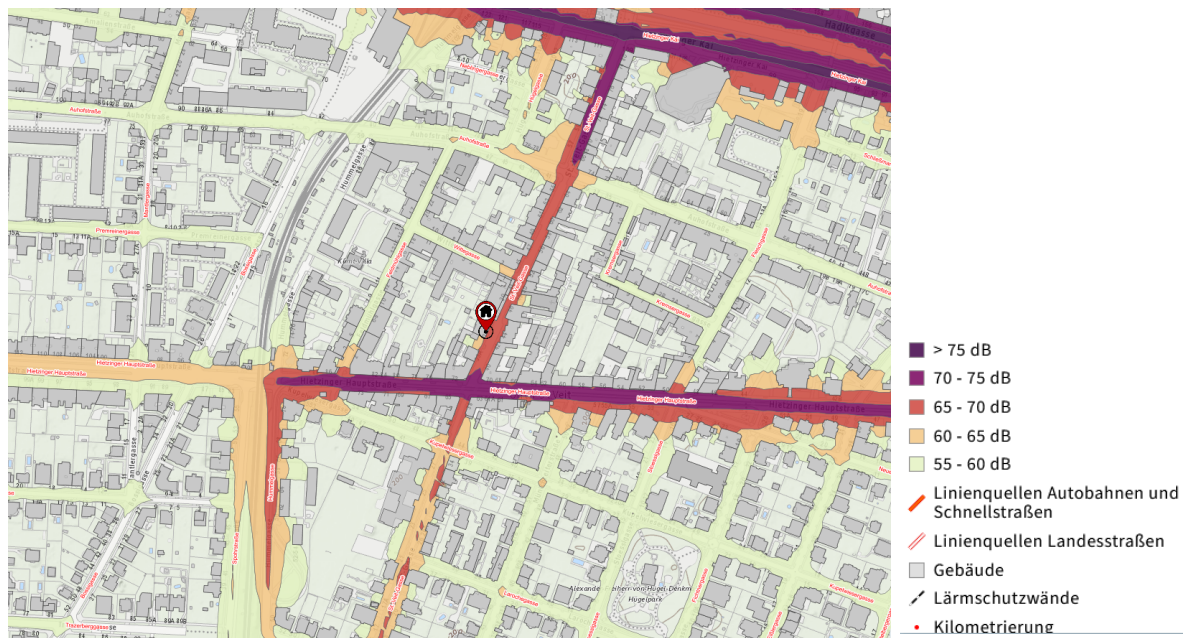
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

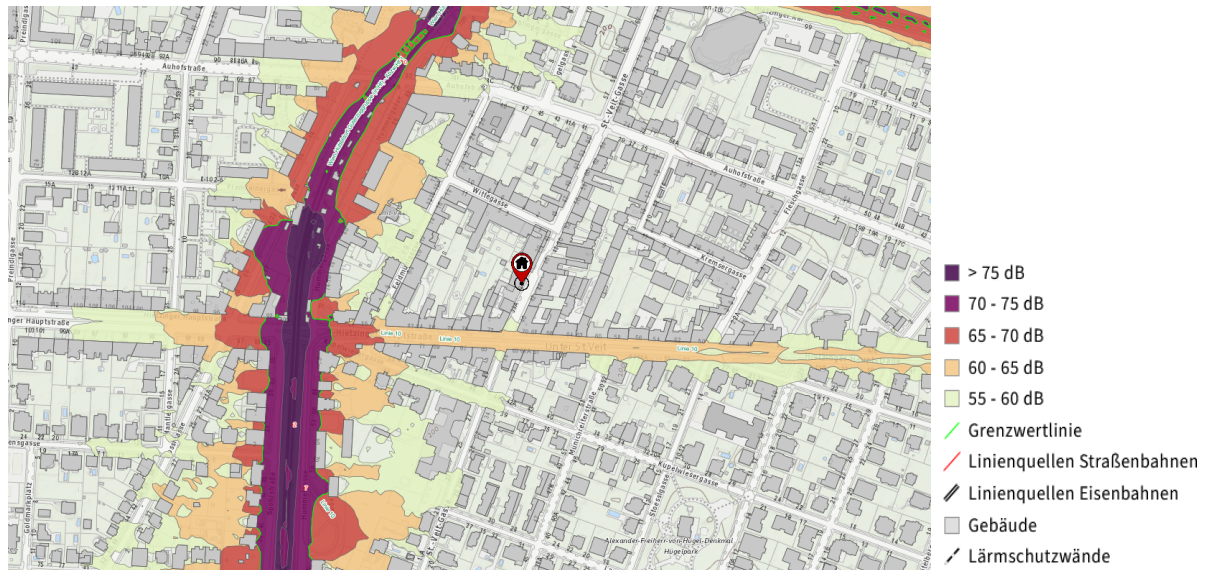
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in der St.Veit-Gasse 37 Beeinträchtigungen von 65-70dB verzeichnet.



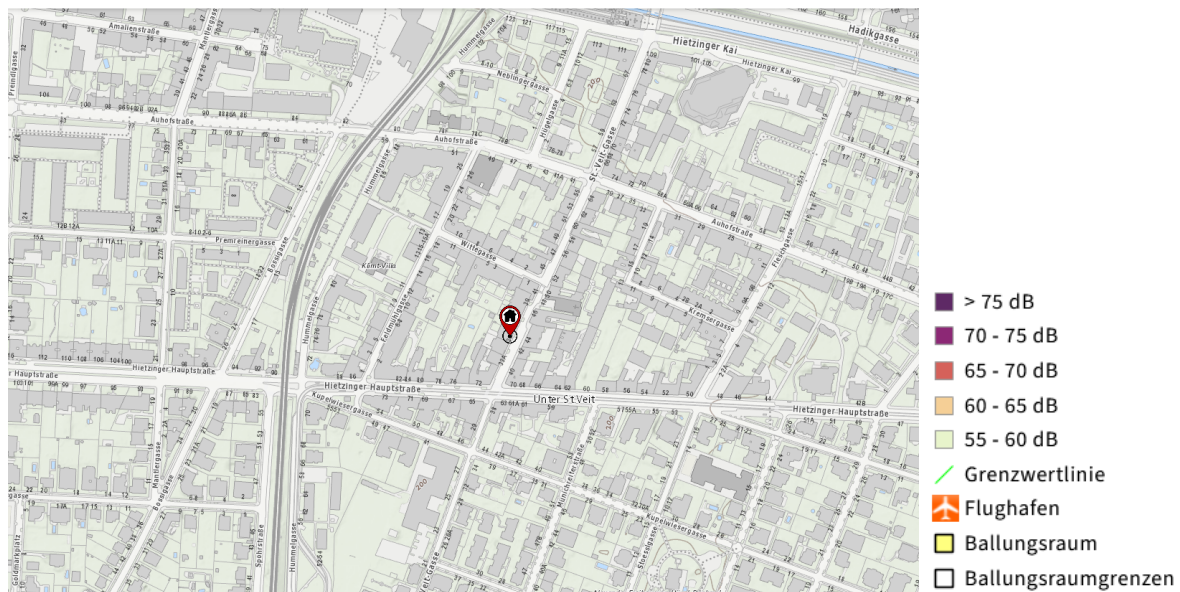
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Für den gleichen Messpunkt (St.Veit-Gasse 37) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen. Allerdings befindet sich in etwa 230 m Luftlinie westlich der St. Veit-Gasse die Bahntrasse der ÖBB nach Wien-Hütteldorf.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

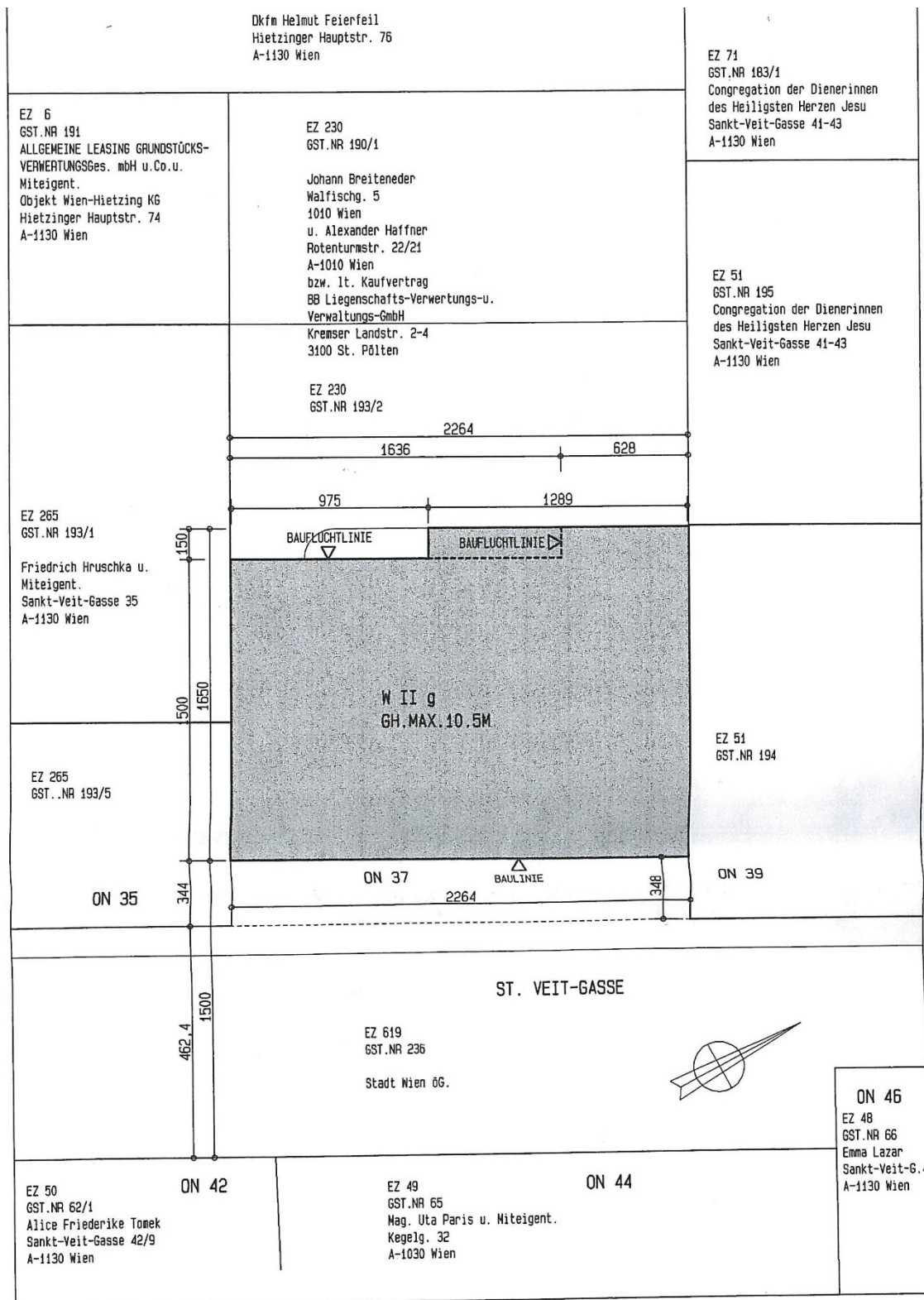
Beschreibung der Wohnhausanlage

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 16.4.2026 eingesehen Dokumente sowie die im Grundbuch aufliegenden Urkunden zur Liegenschaft und die von der Hausverwaltung überlassenen Unterlagen (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen“).

Die Wohnhausanlage besteht aus einem in Massivbauweise errichteten Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen, einem Geschäftslokal sowie 34 PKW-Abstellplätzen (11 Doppelparker und 12 Einzelparker).

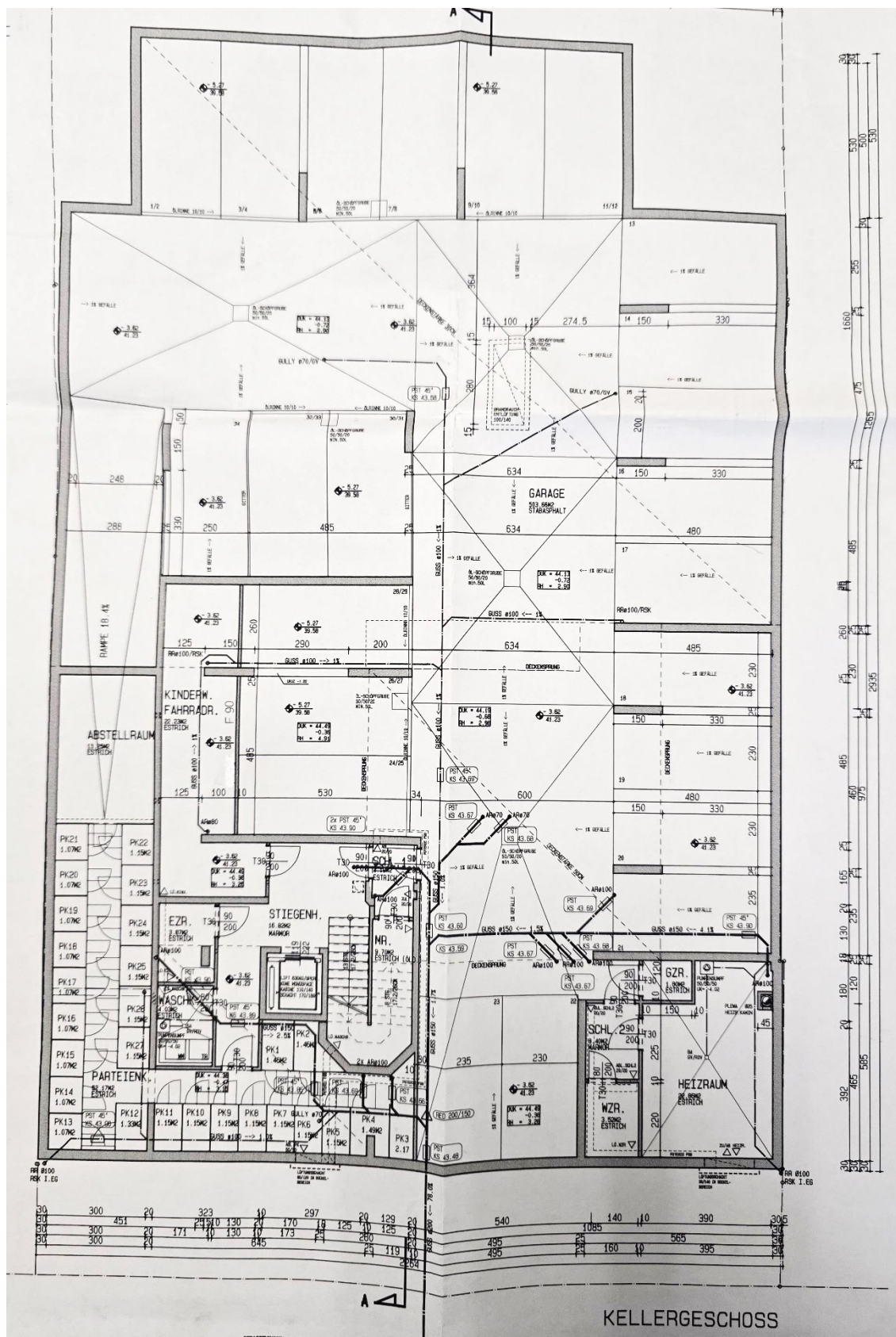
Das Gebäude gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Parteienkeller sowie PKW-Stellplätze angeordnet. Im Bereich hinter dem Wohngebäude ist ein Innenhof/Garten gelegen.

Lageplan:**LAGEPLAN 1:250**

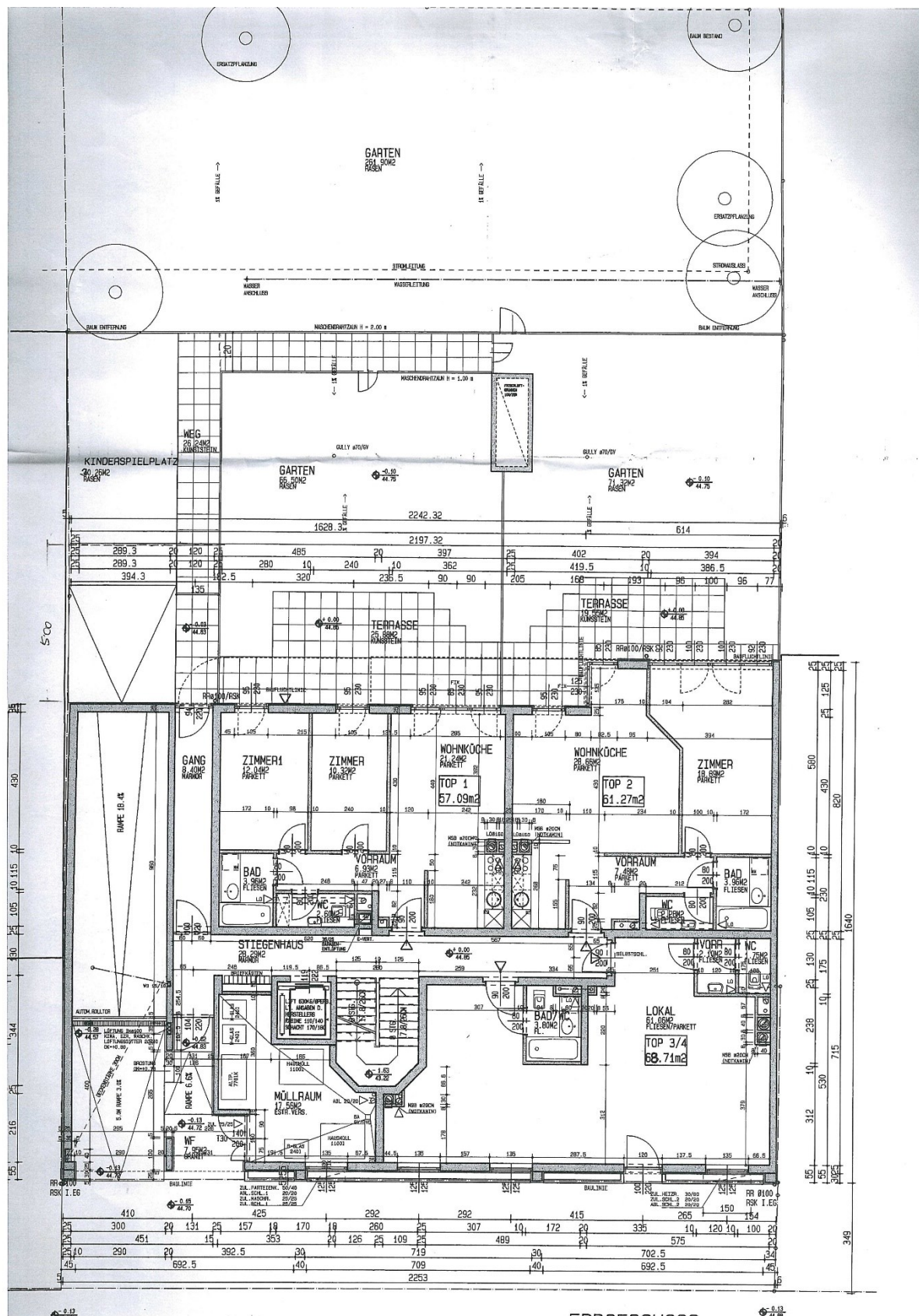
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

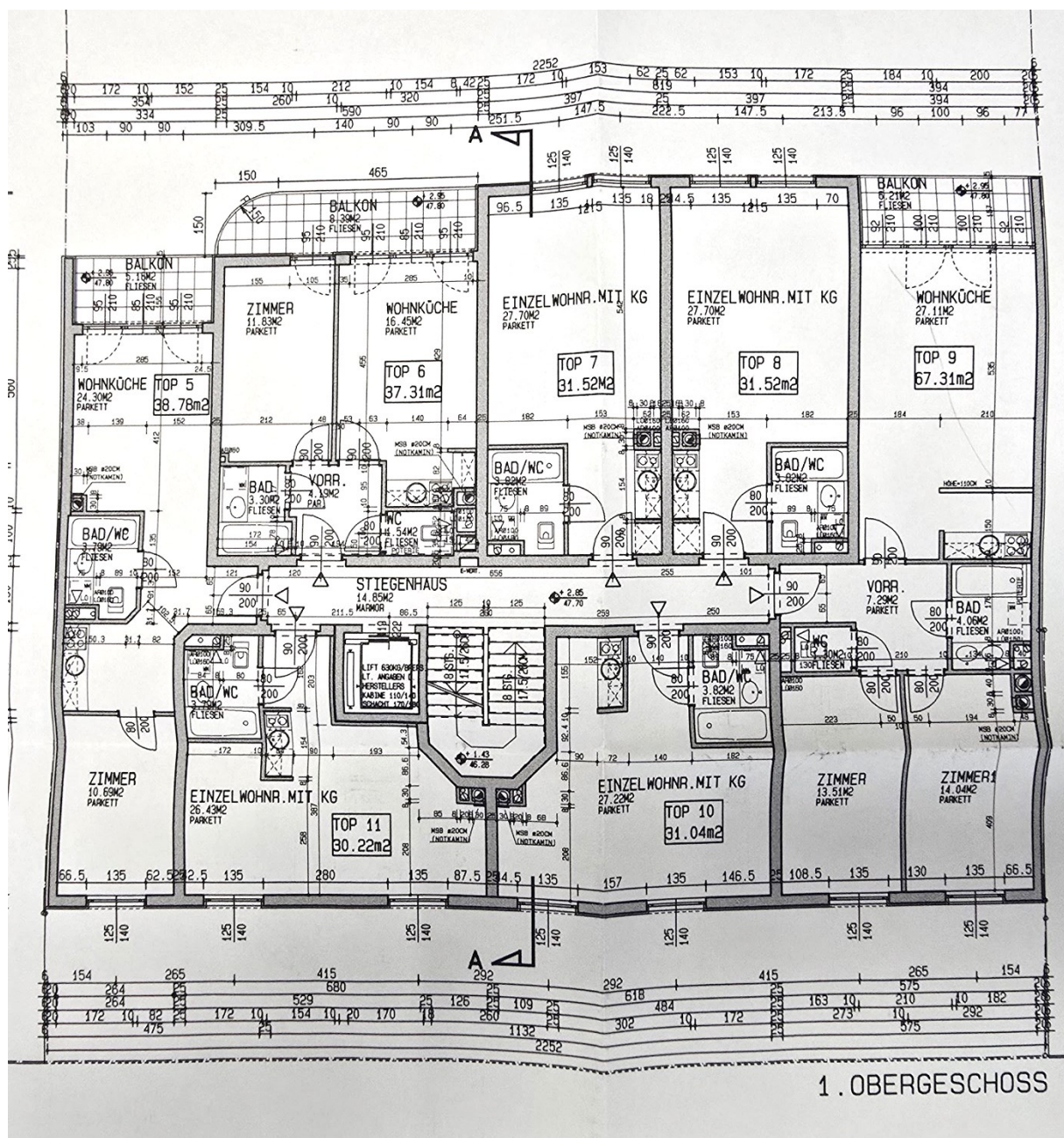
Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

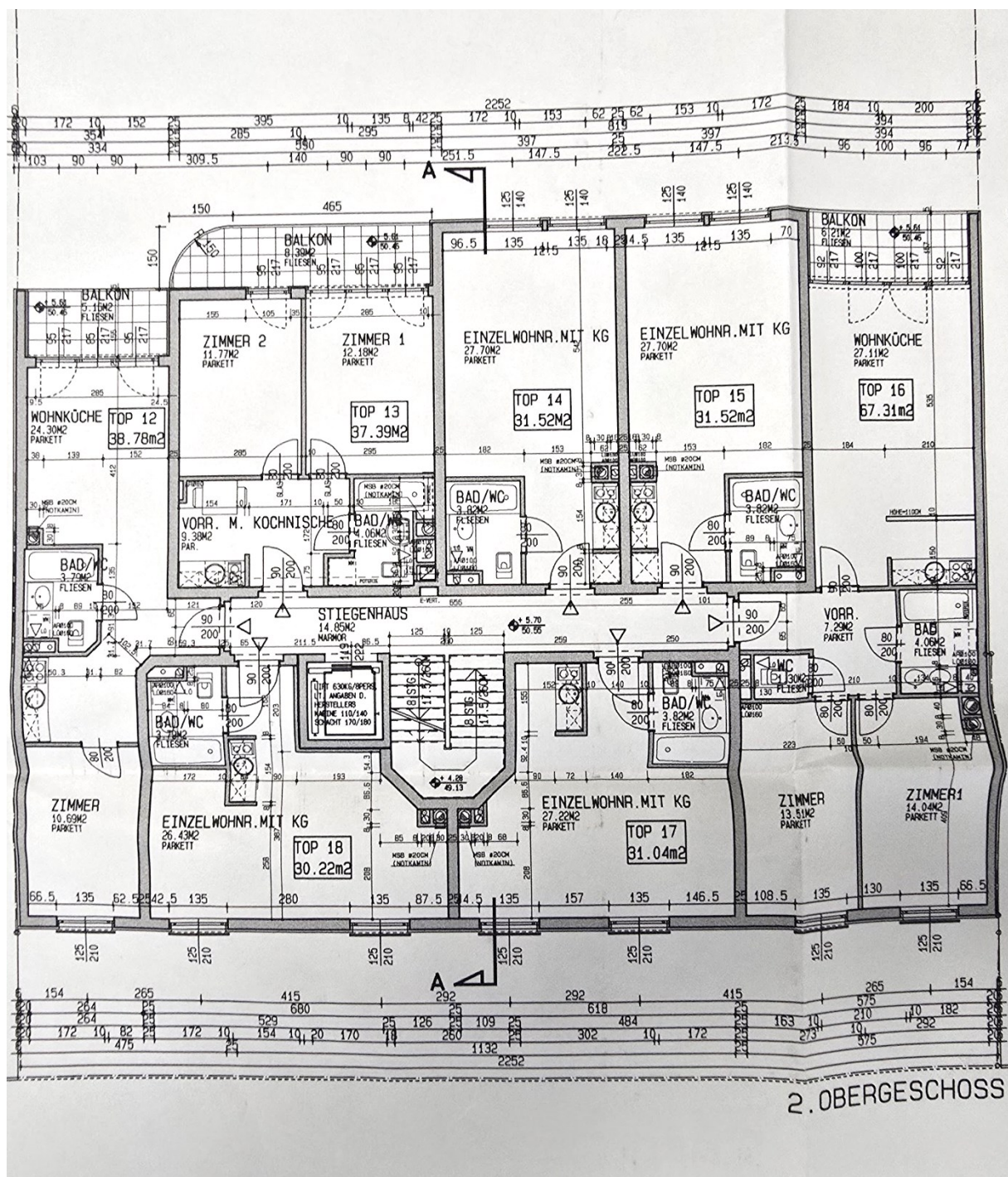
AZ 012 4 E 9/26h, Verpflichtete Partei: Ablocare Vermietung GmbH, Firmenbuchnummer 257159a
GA 1130 Wien, St. Veit-Gasse 37, Anteile B-LNR 32 bis 43 an EZ 230 GB 01215

Grundriss 1.Obergeschoss Wohnhaus



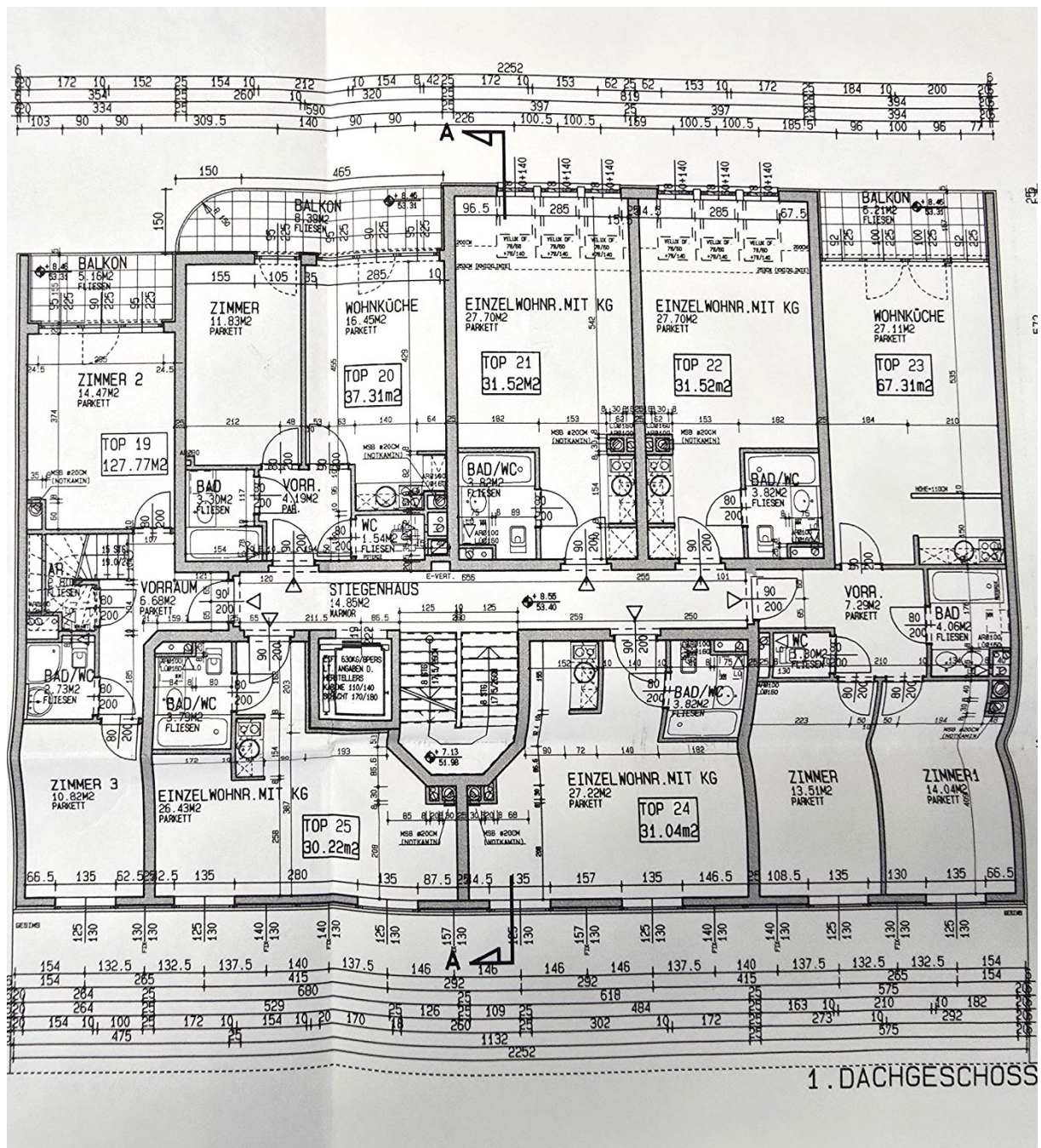
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss 2.Obergeschoss Wohnhaus



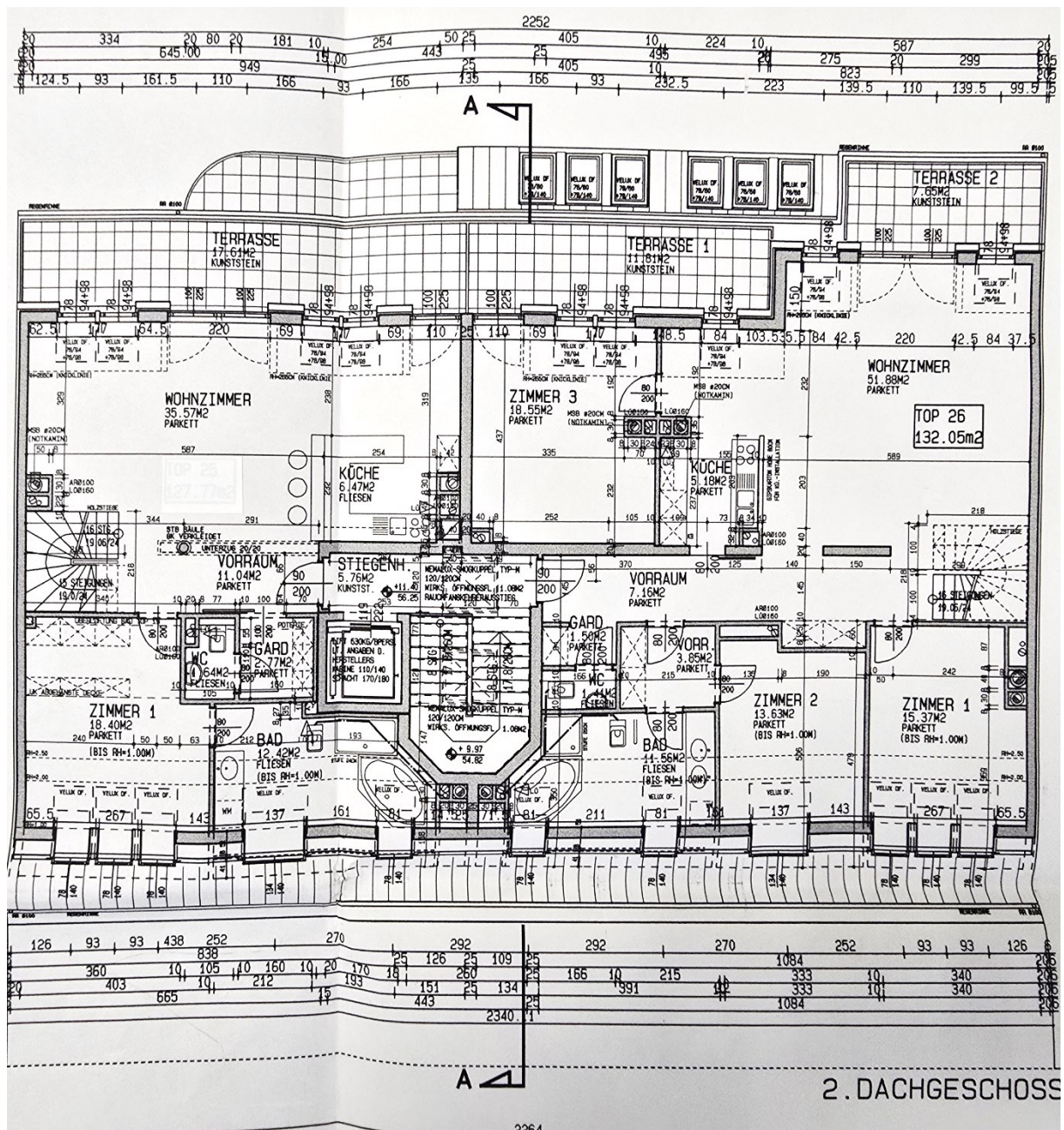
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss 1.Dachgeschoss Wohnhaus



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss 2.Dachgeschoss Wohnhaus



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

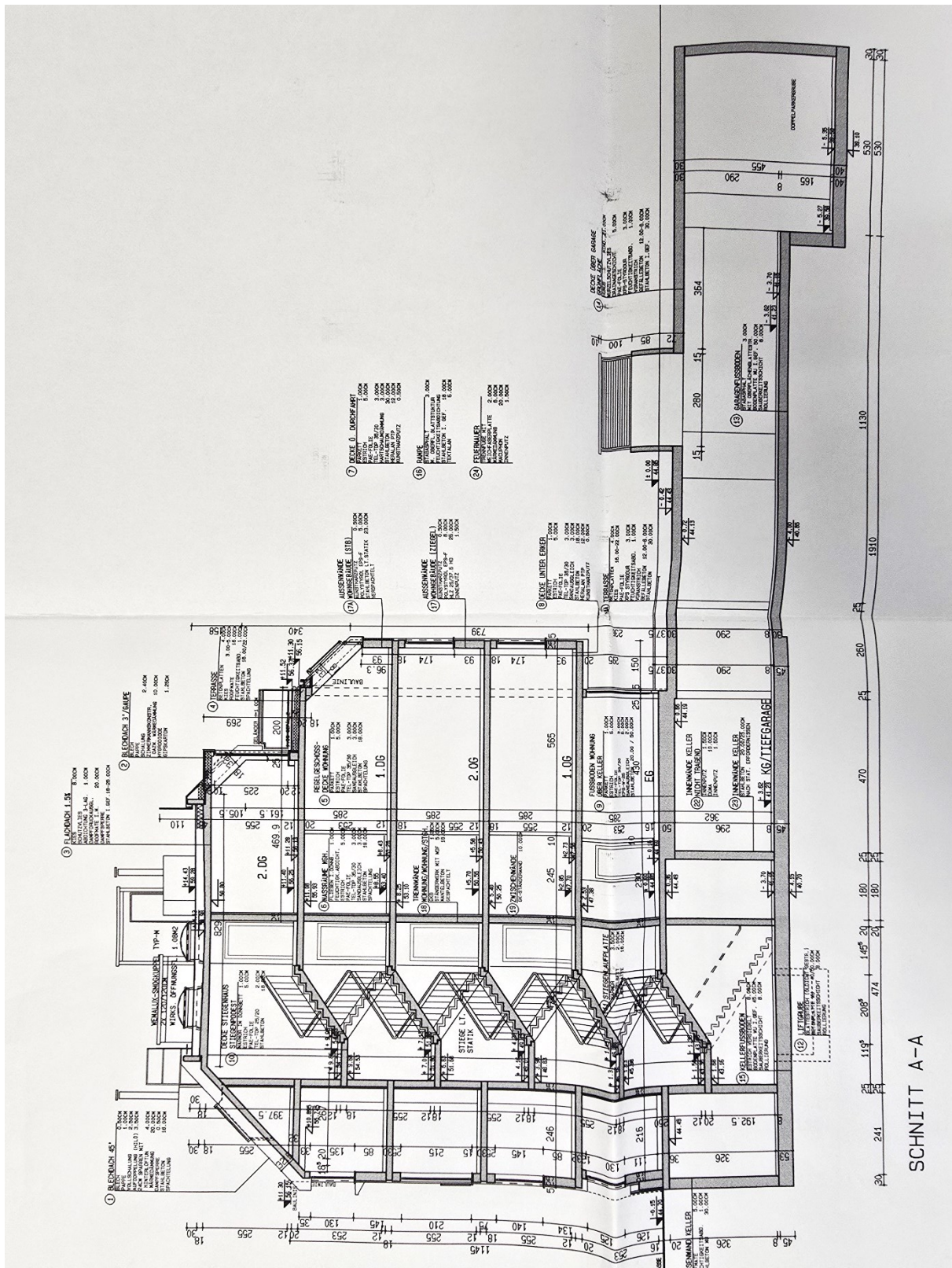
The architectural floor plan depicts a building with a central courtyard. The plan is divided into several main sections:

- Top Wing:** Features a series of rooms along the top edge, each with a window labeled "FELD OF 70/140". To the right is a section labeled "GAUPE".
- Left Wing:** Contains a "DACHTERRASSE" (roof terrace) and a "DACHAUSSTIEG" (roof exit). The terrace area is labeled "49.7402 PLATTENBEL." and includes a "BILLY" unit. The exit area is labeled "1.9942 PLATTENBEL." and includes a "BILLY" unit.
- Right Wing:** Features a "DACHTERRASSE" (roof terrace) and a "DACHAUSSTIEG" (roof exit). The terrace area is labeled "55.2402 PLATTENBEL." and includes a "BILLY" unit. The exit area is labeled "1.9942 PLATTENBEL." and includes a "BILLY" unit.
- Central Area:** Labeled "BEGEHBARES FLACHDACH 45.5742 PLATTENBEL.", this area contains a "BILLY" unit and a "DACHAUSSTIEG".
- Bottom Wing:** Contains a series of rooms along the bottom edge, each with a window labeled "FELD OF 70/140".

The plan includes various structural elements such as walls, doors, and windows. Dimensions and elevations are provided throughout the drawing. The overall layout is symmetrical around the central courtyard area.

AZ 012 4 E 9/26h, Verpflichtete Partei: Ablocare Vermietung GmbH, Firmenbuchnummer 257159a
GA 1130 Wien, St. Veit-Gasse 37, Anteile B-LNR 32 bis 43 an EZ 230 GB 01215

Gebäudeschnitt Wohnhaus



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; NICHT MASSSTABGETREU

Baudaten

Baubewilligungen:

Errichtung eines Wohnhauses:

- Baubewilligung: Bewilligungsschreiben vom 29.1.1999 und vom 17.4.2000 (1. Planwechsel), Bescheid vom 15.4.1999 Personenaufzug, Bescheid vom 18.10.1999 Lüftungsanlage
- Benutzungsbewilligung: Vorlagevermerk zur Fertigstellungsanzeige vom 6.9.2004

Beschreibung des Geschäftslokals 3/4 - Anteile B-LNR 32

Die bewertungsgegenständlichen 84/1539 Anteile B-LNR 32 sind verbunden mit dem Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3/4.

Es befindet sich im EG des Wohnhauses St.Veit-Gasse 37 direkt an der Straßenfront und besteht aus den folgenden Räumen:

Geschäftslokal 3/4				
laut Plan			laut Nutzwertfestsetzung/WE-Vertrag	
Raumnutzung	m	m	lt Bestandsplan	
Lokal			61,06	
Vorraum (WC)			2,10	
WC			1,75	
BAD/WC			3,80	
Summe			68,71	68,71
Nutzfläche gesamt			68,71	Nutzfläche gesamt 68,71
Quellen:				
Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige				
*)Nutzwertgutachten Grundbuchsurkunde zu TZ 897/2004				

Die Fläche laut Einreichplan und Nutzwertgutachten wird der Bewertung des Wohnungseigentumsobjekts zugrunde gelegt.

Seitens der bestellten Sachverständigen wurde aus Gründen der Verfahrensökonomie keine Bestandsvermessung durchgeführt und auch kein Auftrag zur Bestandvermessung an einen dazu befugten Vermesser erteilt. Die Flächen sind gerundet und entsprechen einer für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeit.

[illegible]

AZ 012 4 E 9/26h, Verpflichtete Partei: Ablocare Vermietung GmbH, Firmenbuchnummer 257159a
GA 1130 Wien, St. Veit-Gasse 37, Anteile B-LNR 32 bis 43 an EZ 230 GB 01215

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

	Wohnhausanlage EZ 230 GB 01215 - St.-Veit-Gasse 37
Gewerk	Ausführung und Baumaterialien
Tragwerk	Massivbauweise
Dach	Mansarddachkonstruktion
Stiegenanlage und Personenaufzug	das Haus verfügt über ein Stiegenhaus mit einem Personenlift, je Geschoss sind zweiläufige gerade Stiegen hergestellt; keramischer Fliesenbelag auf Betonstiegen
Fassade	glatter Fassadenputz mit Vollwärmedämmssystem
Haustechnik	Sanitärausstattungen, Wasser- Kanal- Strom- und Gasversorgung, Heizung und Warmwasserbereitung mit zentraler Heizanlage im Kellergeschoss
Außenanlagen	Wege hinter dem Wohngebäude mit Betonplatten befestigt, gemeinsame Gartenfläche begrünt, Außenanlagen - Eigengärten mit Außenterrassen sind den Erdgeschosswohnungen wohnungseigentumsrechtlich zugeordnet.
Anschlüsse	Gas, Strom, Wasser, Kanal
Geschäftslokal 3/4	Ausführung und Baumaterialien
Fenster	Kunststoff-Fenster, Zwei-Scheibenisolierverglasung, Dreh-Kippflügel;
Türen und Tore	Innentüren: teilweise glatte, weiße Holztürblätter in Stahlzargen gehängt, beim BAD/WC-Raum Glasschiebetüre mit weißsatinierten Glas, zwei Eingangstüren zum Stiegenhaus; Eingangsportal straßenseitig
Innenstiege	keine
Wandbeläge	Nassräume verputzt und gemalt, teilweise verflies, übrige Räume verputzt und gemalt
Bödenbeläge	Laminatböden
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnik	Haustechnische Leitungen und Anlagen innenseitig (Heizung- Wasser- und Stromleitungen und Anlagen) laut Angaben der Mieterin funktionstüchtig, Warmwasserbereitung und Heizung mittels Hauszentralheizung
Sanitärraumausstattung	Im BAD/WC (laut Plan 3,80m ²): Waschmaschinenanschluss und Waschbecken in Edelstahl Im WC (laut Plan VORR. 2,1m ² und WC 1,75m ²): im Vorraum ein Waschtisch mit Einhand-Armatur und Unterschrank, im WC-Raum: ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Die obigen Tabellen geben einen Überblick über die Konstruktionsweise des Wohngebäudes sowie des Wohnungseigentumsobjekts und beziehen sich auf die vorliegenden Pläne, Angaben aus den Bauaktsunterlagen, sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme in Anbetracht seines eher geringen Baualters von etwa 25 Jahren in einem durchschnittlich guten baulichen Zustand.

Nach den Angaben aus den Protokollen zu den letzten Eigentümerversammlungen und laut Vorausschau 2026 ist aktuell keine außerordentliche Instandsetzung erforderlich.

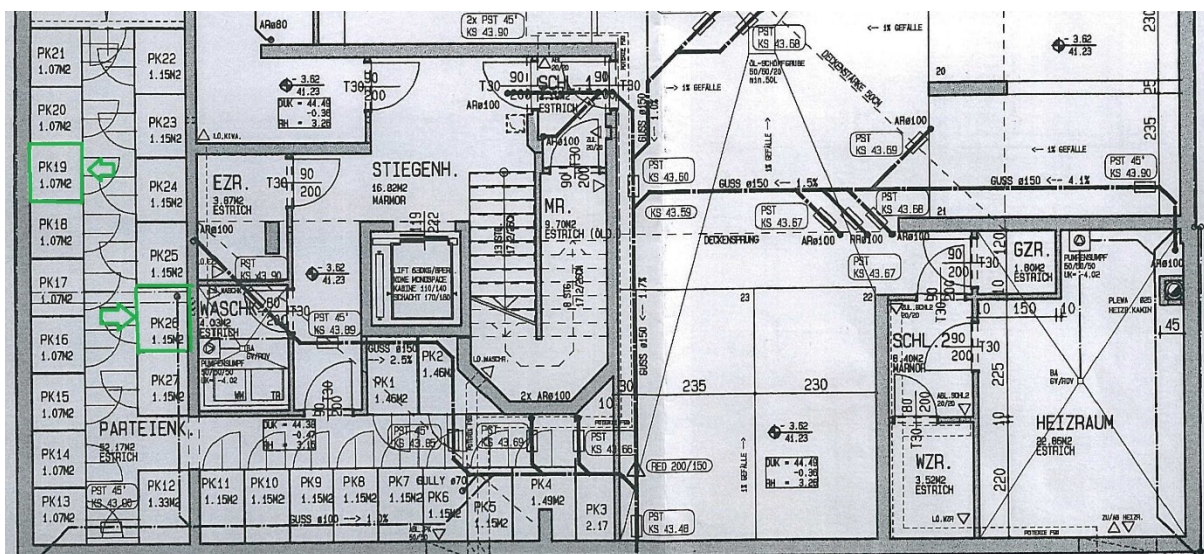
Das Geschäftslokal hat einen guten Erhaltungszustand.

Die Sachverständige hat keine bautechnischen, haustechnischen und vermessungstechnischen Überprüfungen durchgeführt. Das Bewertungsgutachten ist kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der baulichen Konstruktionen und Qualitäten erfolgte durch bloßen Augenschein.

EINLAGERUNGSRÄUME (IM KELLERGEHOSS)

Laut Nutzwertgutachten sind dem Wohnungseigentumsobjekt Geschäftslokal 3/4 die Einlagerungsräume „Parteienkeller 26 und Parteienkeller 19“ im Kellergeschoss zugeordnet.

Die Lage der Kellerabteile ist im folgenden Plan ersichtlich:



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige; **Parteienkeller PK 19 und PK 26 sind grün markiert, NICHT MASSSTABGETREU**

ZUBEHÖR ZUM GESCHÄFTSLOKAL

Zum Bewertungsstichtag war das Geschäftslokal mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Bad/WC ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im BAD/WC (laut Plan 3,80m²): Waschmaschinenanschluss und Waschbecken in Edelstahl

Im WC (laut Plan VORR. 2,1m² und WC 1,75m²): im Vorraum ein Waschtisch mit Einhand-Armatur und Unterschrank, im WC-Raum: ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Das Geschäftslokal war bei der Befundaufnahme durch die Mieterin als Frisiersalon genutzt. Der befristete Mietvertrag hat folgende Eckdaten:

MIETVERTRAG GESCHÄFTSLOKAL GL 3/4	
VERMIETER	Ablocare Vermietung GmbH
MIETER/MIETERIN	N.N.
MIETGEGENSTAND	Geschäftslokal GL 3 und F im Erdgeschoss des Hauses 1130 Wien, St. Veit-Gasse 37, EZ 230 GB 01215 im Ausmaß von zusammen 68,71m ² .
ZWECK	Verwendung zum Betrieb eines Frisiersalons im Rahmen der behördlichen Zulässigkeit - Mieterin haftet für die Erfüllung gewerberechtlicher und sonstiger behördlicher Auflagen
INSTANDHALTUNG	Mieterin ist für die laufende Wartung, Instandhaltung und Erhaltung zuständig
BAULICHE ÄNDERUNGEN UND INVESTITIONERSATZ	Mieterin wird gestattet Investitionen im Objekt zur Verbesserung durchzuführen, Kostenrahmen maximal EUR 3.000. Sollte nach Befristungsablauf keine Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgten werden innerhalb dieses Kostenrahmens 50% der tatsächlich getätigten Investitionen vom Vermieter rückerstattet.
MIETDAUER	vom 1.9.2025 bis 31.8.2027 befristet
MIEZINS	Hauptmietzins EUR 13 netto pro Quadratmeter, zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer
WERTSICHERUNG DES HAUPTMIETZINSES	Wertsicherung des Mietzinses vereinbart, VPI 2020, Basis Indexzahl September 2020, bis zu 3 Jahre rückwirkend einhebbar
KAUTION	EUR 2496,00
DATUM DES MIETVERTRAGS	05.10.2025

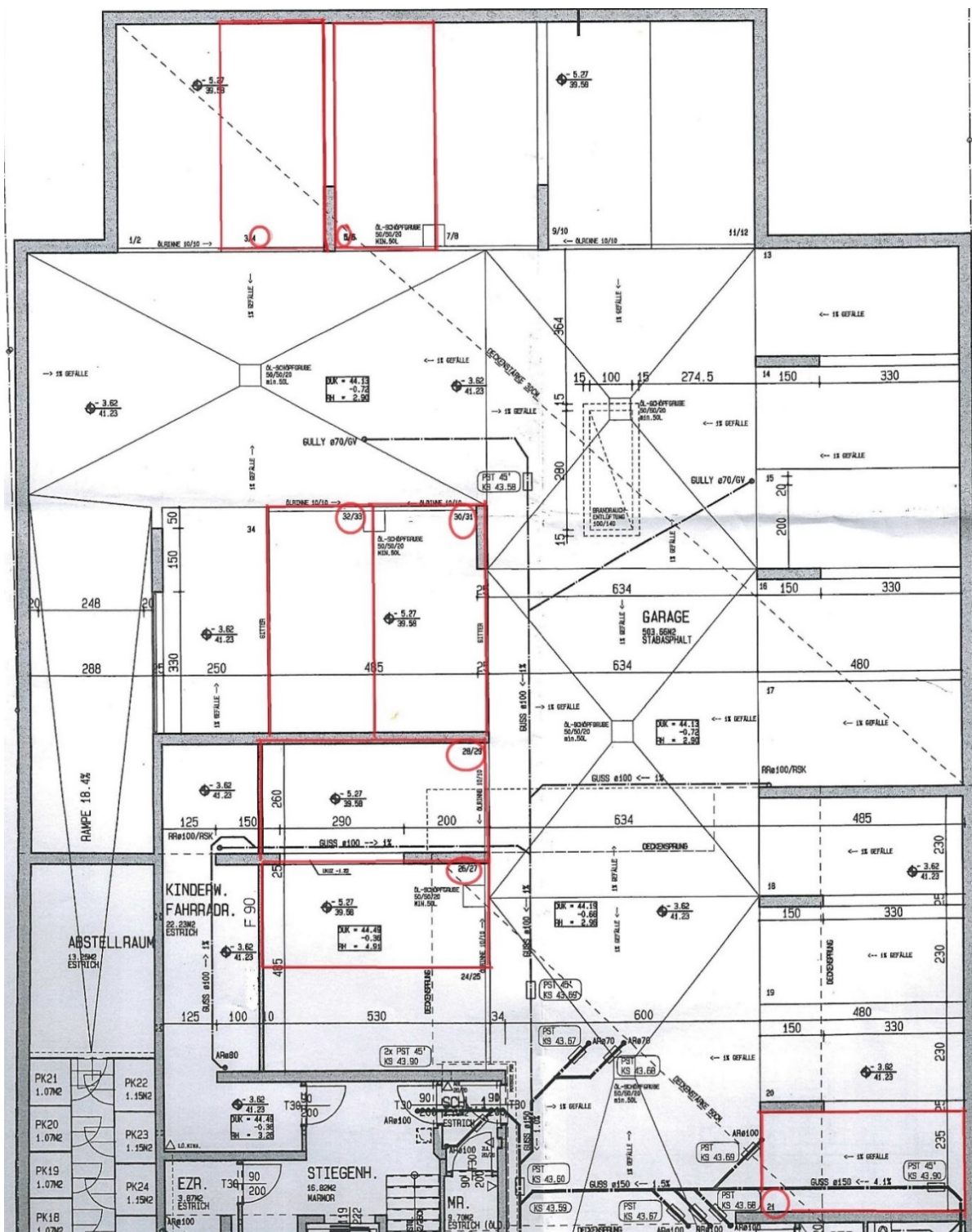
Bei der Bewertung des Wohnungseigentumsobjekts (Geschäftslokal 3/4) wird das per Bewertungsstichtag aufrechte Bestandverhältnis (Mietverhältnis) berücksichtigt. Mietvertrag siehe Gutachtensanhang.

Beschreibung der KFZ-Abstellplätze - Anteile B-LNR 33 bis 43

Die bewertungsgegenständlichen Anteile B-LNR 33 bis 43 sind jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an einem KFZ-Abstellplatz.

- 8/1539 Anteile B-LNR 33, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 4 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 34, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 5 (DPO)
- 10/1539 Anteile B-LNR 35, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 21
- 9/1539 Anteile B-LNR 36, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 26 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 37, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 27 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 38, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 28 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 39, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 29 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 40, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 30 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 41, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 31 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 42, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 32 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 43, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 33 (DPU)

Die Lage der Stellplätze in der Tiefgarage (Kellergeschoss) des Wohnhauses ist im folgenden Plan rot markiert:



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan zum Wohnhaus St. Veit-Gasse 37 datiert mit November 1999, versehen mit Vorlagevermerk vom 6.9.2004 zur Fertigstellungsanzeige, NICHT MASSSTABGETREU; **Anm.: die 11 bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätze sind rot markiert (zumeist handelt es sich um Doppelparker),**

BESTANDRECHTE UND RECHTE DITTER

Für die Stellplätze wurden weder von Seite der Eigentümerversammlung (Kanzlei Dr. Michael Proksch, Rechtsanwalt, als Nachtragsliquidator) noch von Seite der Hausverwaltung oder von dritter Seite Mietverhältnisse bekannt gegeben. Für die Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Ein Einheitswertbescheid für die Wohnhausanlage wurde durch die Hausverwaltung vorgelegt. Demnach beträgt der zuletzt festgestellte erhöhte Einheitswert € 276.156,77 und der Grundsteuermessbetrag € 546,84. Der Bescheid ist – auszugweise – im Gutachtensanhang ersichtlich.

Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für das Wohnhaus im Jahr 2022 durch IFS Immobilien Facility Services GmbH erstellt und in Kopie durch die Hausverwaltung übermittelt.

Demnach beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) für das Wohngebäude 60,3 kWh/m²a, was der Energieklasse C entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz beträgt 1,24 und entspricht ebenfalls der Energieeffizienzklasse C.

Der Energieausweis ist datiert mit 28.3.2022 und ist 10 Jahre – somit bis 27.3.2032 – gültig.

Das Datenblatt zum Energieausweis für Wohngebäude ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der Palladio Immobilien GmbH 1060 Wien, <https://www.palladio-immobilien.at/>, Telefon +43 1 90 431 90, verwaltet.

Unterlagen zu den monatlichen Vorschreibungen, den Rückständen sowie der Instandhaltungsrücklage wurden mir per Mailnachricht vom 8.7.2026 und vom 16.7.2026 durch die Hausverwaltung übermittelt:

Kostenvorschreibungen:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 32, Geschäftslokal 3/4 insgesamt € 386,63 je Monat.

Zahlungsposten	Aufteilung	Netto	Ust	Brutto I
Reparaturfonds	68,7100	77,64	0,00	77,64
Betriebskosten	68,7100	141,77	28,35	170,12
Heizkosten	68,7100	96,43	19,29	115,72
Warmwasser	68,7100	19,29	3,86	23,15
		335,13	51,50	386,63

Quelle: Eigene Darstellung Vorschreibungsliste übermittelt durch Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH

Die vorgeschriebenen Kosten für die Liegenschaftsanteile B-LNR 33-43, jeweils KFZ-Abstellplatz in der Garage, betragen laut übermittelten Kontoblatt per Juli 2026 jeweils € 37,68 je Monat.

Reparaturfonds	5,0000	5,65	0,00	5,65
Reparaturfonds	1,0000	2,00	0,00	2,00
Betriebskosten	5,0000	10,32	2,06	12,38
Garagenbetriebs	1,0000	14,71	2,94	17,65

		32,68	5,00	37,68

Quelle: Eigene Darstellung Vorschreibungsliste übermittelt durch Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung bestehen per Juli 2026 Rückstände der vorgeschriebenen Wohnkosten für die Wohnungseigentumsobjekte der verpflichteten Partei in der Gesamthöhe von € 51.662,25:

15.Jul.2026 08:14
Herta OPPITZ

Saldo ohne Periode (Klient)
70/1137 1130 Wien, St. Veit Gasse 37 Monat 07/2026 in EUR

Seite: 1
Auswahl: 6007

Konto	Bezeichnung Kontoinformation 2	EB-Saldo	Gesamt-Soll	Gesamt-Haben	Gesamt-Saldo
2/2003001	Ablocare Vermietung GmbH	20.923,50	15.624,95	-976,6	37525,05
2/20050401	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,69	263,76		1724,45
2/20050501	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,68	263,76		1724,44
2/20052101	Ablocare Vermietung GmbH	1.157,47	263,76		1421,23
2/20052601	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,68	263,76		1724,44
2/20052701	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,68	263,76		1724,44
2/20052801	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,68	263,76		1724,44
2/20052901	Ablocare Vermietung GmbH	1.460,68	263,76		1724,44
2/20053001	Ablocare Vermietung GmbH	328,57	263,76		592,33
2/20053101	Ablocare Vermietung GmbH	328,57	263,76		592,33
2/20053201	Ablocare Vermietung GmbH	328,57	263,76		592,33
2/20053301	Ablocare Vermietung GmbH	328,57	263,76		592,33
		-----	-----	-----	-----
					51662,25

Quelle: Eigene Darstellung Übersicht Kontoauszüge für Ablocare Vermietung GmbH übermittelt durch Hausverwaltung Palladio Immobilien GmbH, übergeben bei der Befundaufnahme am 14.7.2026

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Nutzwertfestsetzung/Nutzwertgutachten siehe Anhang zum Gutachten.

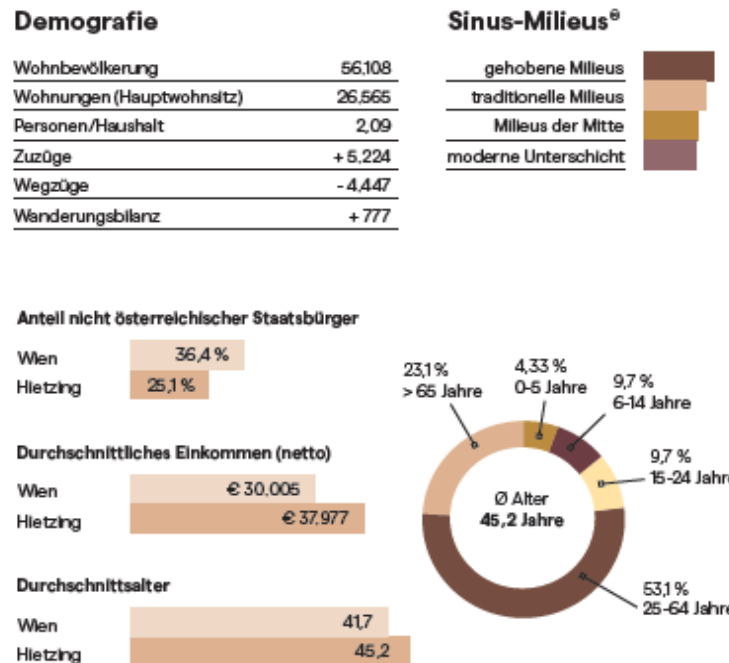
Instandhaltungs- und Reparaturbedarf

Nach Angaben der Hausverwaltung in ihrem Mail vom 8.7.2026 sind aktuell keine Instandsetzungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen geplant oder durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Die Instandhaltungsrücklage/Reparaturrücklage betrug laut Abrechnung der Hausverwaltung per 31.12.2025 € 99.305,46.

IMMOBILIENMARKTSITUATION GEWERBEIMMOBILIEN

Aus dem Marktbericht 2026 (EHL-BUWOG) zeigt sich für den Bezirk Wien-Hietzing folgendes demografisches Bild:



Die Wohnbevölkerung in Hietzing verfügt über ein hohes durchschnittliches Nettoeinkommen, das mit nahezu € 38.000,00 deutlich über den Wiener Durchschnitt von etwa € 30.000,00 liegt.

Der Markt für Geschäftslokale in Wien Hietzing (13. Bezirk) zeigt sich stabil. Hietzing ist ein kaufkräftiger Wohnbezirk mit hoher Lebensqualität und bildet einen vielfach konjunkturresistenten Standort für Handels- und Geschäftslokale.

Preise und Flächen

- Mietpreise netto: Je nach Lage und Zustand zwischen 14,00 €/m² (ruhige Lagen/Nebenfrequenzen) und über 26,00 €/m² (hochfrequentierte Ladenstraßen wie Schönbrunn-Nähe oder Hietzinger Hauptstraße). Laut Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel 2026 beträgt die durchschnittliche Geschäftslokalermiete in 1a – Lagen für kleinere Einheiten bis 60m² rund 34,00 €/m² und für mittlere Einheiten von 60 bis 150m² rund 25,00 €/m². Bei 1b-Lagen waren für kleinere Einheiten etwa 16,00 €/m² zu bezahlen und für mittelgroße ca. 12,00 €/m².
- Verfügbare Laden- und Schauplätze starten oft ab ca. 40 bis 80 m². Größere Gewerbe- und Praxisflächen mit über 110 bis 250 m² liegen preislich im Schnitt bei rund 15,00 €/m² bis 22,00 €/m² netto.

Lagen und Nachfrage

- Top-Frequenzlagen: Direkte Nähe zur U-Bahn-Station Hietzing, die Nähe zu Schönbrunn oder das traditionsreiche EKAZENT Hietzing sowie die Hietzinger Hauptstraße und Ober St. Veit.

BEWERTUNG

AUFTRAG UND BEURTEILUNG DER BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 15.7.2026 von

- 84/1539 Anteile B-LNR 32, Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3/4,
- 8/1539 Anteile B-LNR 33, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 4 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 34, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 5 (DPO)
- 10/1539 Anteile B-LNR 35, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 21
- 9/1539 Anteile B-LNR 36, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 26 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 37, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 27 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 38, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 28 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 39, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 29 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 40, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 30 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 41, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 31 (DPU)
- 9/1539 Anteile B-LNR 42, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 32 (DPO)
- 8/1539 Anteile B-LNR 43, Wohnungseigentum KFZ-Abstellpl 33 (DPU)

jeweils an der Liegenschaft EZ 230, GB 01215, St.Veit-Gasse 37, 1130 Wien ermittelt.

Die Bewertung erfolgt unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- unter Berücksichtigung des vorgelegten befristeten Mietvertrags für das Geschäftslokal 3/4
- unter Berücksichtigung der Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsverteilung) ansonsten lastenfrei.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(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.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich einerseits um ein befristet vermietetes Geschäftslokal und andererseits um Garagen-Stellplätze, die unter der Prämisse der Bestandfreiheit als vermietbare Wohnungseigentumsobjekte bewertet werden.

Da es sich um Objekte handelt die in erster Linie zur Ertragserzielung angeschafft werden, ist das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts relevant.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert die Verfahren wie folgt:

Ertragswertverfahren

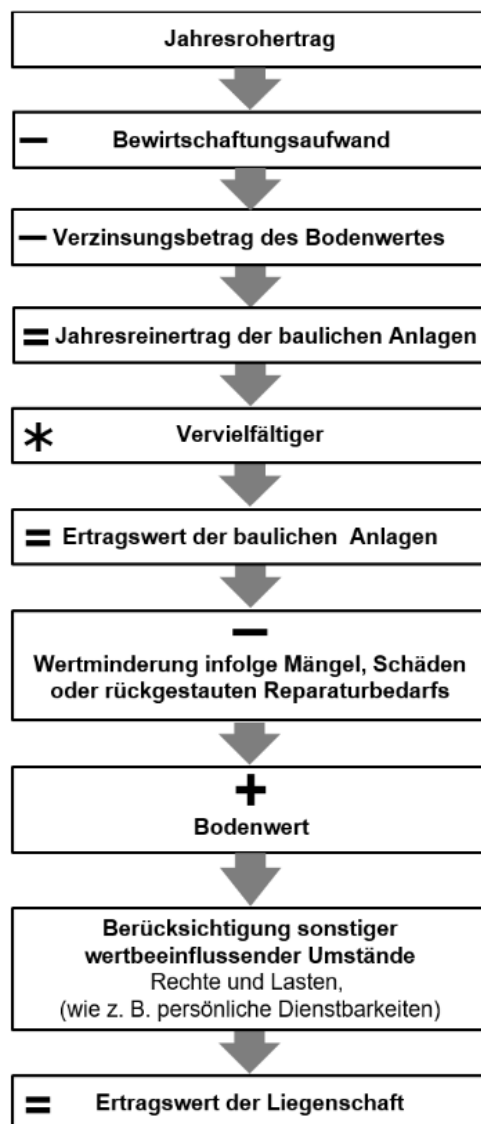
§ 5.(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

Für das Ertragswertverfahren sind laut Norm folgende Berechnungsschritte vorgesehen:



Quelle: Eigene Darstellung aus: Ablaufschema für Ertragswertverfahren ÖNORM 1802-1

Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (zB persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

In begründeten Fällen kann eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, zB bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei geringem Bodenwert. Da es sich um einen unbefristeten Mietvertrag handelt und von einer langen Restlaufzeit bzw. Restnutzungsdauer des Mietobjektes auszugehen ist, wird auf die Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag verzichtet und der Ertragswert durch folgende Kalkulation ermittelt:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger}$$

Aus. dem Ertragswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

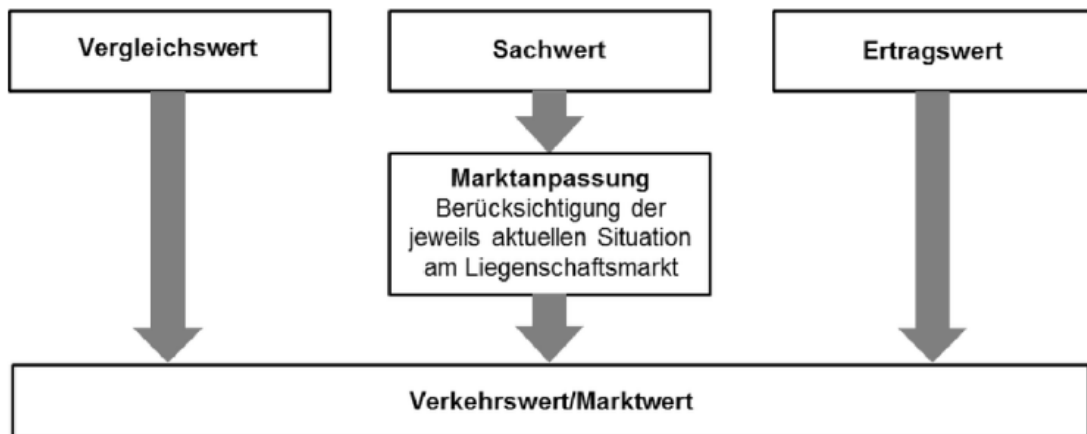


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

WERTERMITTLUNG VON GESCHÄFTSLOKAL 3/4

Zur Ertragswertkalkulation sind vorweg in der Regel auch folgende Eingangsdaten zu ermitteln:

- der Neubauwert des Wohnungseigentumsobjekts
- der Bodenwertanteil des Wohnungseigentumsobjekts

Neubauwert des Geschäftslokals 3/4

BERECHNUNG DES NEUBAUWERTANTEILS Geschäftslokal					
Normalherstellungskosten			<u>€/m² NFL</u>		
inkl. NK,USt					
Baukosten Wohngeb.durchschnittliche/normale Ausstattung			3.300,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)					
m ² NFL	WE-Objekt				
68,71	NFL		3300,00	€ 226.743,00	
Normalherstellungswert berechnet nach Nutzflächen				€ 226.743,00	
Normalherstellungswert (Baukosten einschließlich Baunebenkosten)					
Teilabweichung + / -				0,00%	€ 0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag					€ 226.743,00
gerundet			68,71	€ 3.300,00	227.000,00

Wie sich aus der obigen Kalkulation ergibt beträgt der Neubauwert gerundet € 227.000,00.

Bodenwertanteil des Geschäftslokals 3/4

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Für die Auswahl von Vergleichspreisen liegen gemäß Bewertungslehre und -praxis folgende Kriterien vor:

Zum Preisvergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu wertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahe liegen. Es soll gegebenenfalls eine genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden, sodass - statistisch gesehen - eine ausreichend große Stichprobe vorliegt, die einen Rückschluss auf den Mittelwert der Grundgesamtheit, das heißt auf den durchschnittlichen Marktpreis, zulässt.

Da ein direkter Preisvergleich praktisch nicht durchführbar ist, wird der Vergleichspreis je m² mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Gemäß ÖNORM hat dieser auf der Grundlage

- von Zu- oder Abschlägen,

zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch

- Auf- bzw. Abwertung

zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen von Vergleichsliegenschaften aus der Urkundensammlung beim BG Hietzing erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Liegenschaften oder solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland, das zur Wohnbebauung geeignet ist, ausgewiesen sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind und
4. im Zeitraum möglichst nahe dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben

Folgende Transaktionen mit weitgehend vergleichbaren Grundstücken wurden erhoben:

Vergleichsliegenschaften										
GB	EZ	TZ		Gst	Lage		KV-Datum	m² Grund fläche	Kaufpreis in €	Kaufpr./m² in €
01201	2061	896	2023	1726	Heimschollengasse	12	14.03.2023	608	1.425.000	2343,75
01213	1035	800	2023	506/18	Josef-Kyrle-Gasse	4-6	18.04.2023	1088	1.965.000	1806,07
01209	1708	937/2024		689/3;690/3	Linzackergasse	10	19.12.2023	1460	2.375.000	1626,71
01209	3196	149	2024	1212/3	Turgenewgasse	7	08.01.2024	903	1.500.000	1661,13
01215	283	924	2024	134/42;134/2	Hügelgasse	4	12.04.2024	622	800.000	1286,17
01209	2768	2020	2025	622/18;622/36	Adolfstorgasse	45	18.06.2025	587	966.006	1645,66
01209	3314	2475	2025	724/9	Matrasgasse		30.07.2025	661	1.200.000	1815,43
								867		

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 587 m² und 1460 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark vom Bewertungsgegenstand mit einer Fläche von 867 m² abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch die allfällige Teilbarkeit von Grundstücken.

ad Lage:

Das zu bewertende Grundstück ist als sehr gute Lage zu qualifizieren, was sich durch folgende Lagemerkmale begründen lässt:

- die gute infrastrukturelle Erschließung unter Berücksichtigung der Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten/Bildungsstandorten/Gesundheitsversorgung etc.
- die sehr gute Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr
- die sehr gute Erschließung für regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr
- die ansprechende Wohn- und Geschäftsumgebung

Jene Grundstücke, die in günstiger als die zu bewertende Liegenschaft gelegen sind, weil sie eine größere Distanz zu Hauptverkehrsstrecken, eine bessere infrastrukturelle Erschließung oder eine ansprechendere Aussichtslage aufweisen, werden durch einen Wertabschlag an die Lagequalität der Bewertungliegenschaft angepasst und vice versa.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Die Vergleichsgrundstücke liegen alle wie das zu bewertende Grundstück im Bauland-Wohngebiet und sind zur Bebauung zu Wohnzwecken geeignet. Die Bauweise ist teilweise als offen und teilweise als offen oder gekuppelt vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen und somit bezüglich der zulässigen Bebaubarkeit werden in der folgenden Tabelle die Wertabweichungen im Vergleich zur Bewertungliegenschaft dargelegt. Die Unterschiede der Bebaubarkeit werden auf Basis der kalkulatorisch – somit theoretisch – möglichen maximalen Bruttogeschossfläche je m² Grundfläche ermittelt.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an

Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Die erhobenen Kaufverträge wurden in den Jahren 2023 bis Mitte 2025 abgeschlossen.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Werte laut Immobilienpreisspiegel (IPS)						
Baugrundstücke Durchschnittspreis Wien-Hietzing						
IPS 2021	IPS 2022	IPS 2023	IPS 2024	IPS 2025	IPS 2026	Differenz in % zu 2025
981,31						27,96%
	1105,85					13,55%
		1182,36				6,20%
			1247,73			0,64%
				1244,33		0,91%
					1255,7	
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Immobilienpreisspiegel Wirtschaftskammer Österreich Ausgabe 2026						

Die folgende Berechnung ergibt den hinsichtlich Größe, Lage, Bebaubarkeit und Zeitdifferenz adaptierten durchschnittlichen m²-Preis für den Baugrund.

Gst.Nr.	KV	Größe	Kaufpreis	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfig./Beb.Abw	Abw. Zeitabstand (Veränd. lt. IPS)	m ² -Preis
1726	14.03.2023	608	1425000	2343,75	-2,50%	-10,00%	40,00%	6,20%	3133,66
506/18	18.04.2023	1088	1965000	1806,07	5,00%	-10,00%	100,00%	6,20%	3633,86
689/3;690/3	19.12.2023	1460	2375000	1626,71	10,00%	-10,00%	100,00%	6,20%	3354,33
1212/3	08.01.2024	903	1500000	1661,13	5,00%	-10,00%	100,00%	0,64%	3249,81
134/42;134/2	12.04.2024	622	800000	1286,17	-2,50%	-10,00%	80,00%	0,64%	2162,56
622/18;622/36	18.06.2025	587	966000	1645,67	-2,50%	-10,00%	100,00%	0,91%	3100,66
724/9	30.07.2025	661	1200000	1815,43	-5,00%	-10,00%	100,00%	0,91%	3375,14
		867		1740,70					3144,29
gerundet									3144,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

€ 3.144,00

per 15.7.2026 angesetzt.

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentumsobjekts errechnet sich daraus auf Basis der im Grundbuch angeführten 84/1539 Anteile wie folgt:

Berechnung des Bodenwertanteils GL			
	m²	EUR/m²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	867	3.144,00 €	2.725.848,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			2.725.848,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten, im oa Wert anteilig enthalten			0,00
ergibt Bodenwert gesamt			2.725.848,00
hievon Bodenwertanteil Geschäftslokal 3/4	84	1539	148.779,23
gerundet			149.000,00

Ertragswertkalkulation

Jahresrohertrag

Ausgangsbasis ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft. Dabei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung erzielt werden können. Die Bewertung basiert einerseits auf den Angaben aus dem Mietvertrag und andererseits auf den Informationen über per Juli 2026 gegebene Mieterträge laut aktuellen Vermietungsangebot.

Der monatliche Mietertrag beträgt laut Mietvertrag € 13,00 je m² Nutzfläche somit insgesamt € 893,23. (d.h. Hauptmietzins exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten). Eine Preisanpassung ist im Mietvertrag ab Herbst 2026 mit dem Verbraucherpreisindex 2020 vorgesehen. Daher ergibt sich per Bewertungsstichtag noch keine Indexanpassung. Der m²-Mietzins laut aktuellen Marktgeschehen für Geschäftslokalmiete liegt geringfügig höher als der obige Vertragsmietzins. Vergleichbare Geschäftslokale sind in Hietzing in sogenannten 1b-Lagen mit durchschnittlich etwa € 17,00 je m² verfügbar und erscheint dieser Nettomiettertrag als nachhaltig erzielbar.

Mietangebote Vergleichsobjekte			1b-Lage	1a-Lage
Geschäftslokal, frequentierte Lage in Hietzing	47	1244,00		26,47
Geschäftslokal in Hietzing nahe Maxingstr. frequentierte Lage	46,5	1130,00		24,30
Geschäftslokal, barrierefrei, öff.Verkehrsanbindung	84	1600,00	19,05	
kleines GL Nähe Alt-Hietzing	40,5	1400,00		34,57
Geschäftslokal, frequentierte Lage in Schönbrunn-Nähe	40	1146,00		28,65
Geschäftslokal Auhofstraße 170	77	1190,00	15,45	
Geschäftslokal Hietzinger Hauptstr.82	40,5	710,00	17,53	
Durchschnitt			17,34	28,50
gerundet			17,00	
multipliziert mit vermietbarer Nutzfläche	68,71	1168,07		
gerundet		1170,00		

Die voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete für die Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung der Nutzfläche daher gerundet € 1170,00 je Monat (Jahresrohertrag).

Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche weitere Bewirtschaftungskosten gelten neben nicht umlagefähigen Betriebskosten, der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis.

Als Instandhaltungsaufwand wird in der Regel 0,5 -1,0% des Neubauwertanteils angesetzt.

Das Mietausfallswagnis (Bonitätsrisikos, Leerstellungsrisiko) wird in Höhe von 5,0% des Rohertrages angesetzt.

Ertragswert der baulichen Anlagen und Ertragswert der Liegenschaft

Vom Jahresreinertrag wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes in Jahren wider.

Im Allgemeinen richtet sich der Zinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei Geschäftsliegenschaften beträgt die empfohlene Zinssatzbandbreite je nach Risiko- und Marktsituation bei sehr guten Lagen zwischen 3,5% und 6,0%. Bei der nachfolgenden Berechnung wird von einem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 4,5 % für das Geschäftslokal und 3,5 % für die Stellplätze ausgegangen.

Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt:

$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinster Bodenwertes wie folgt ermitteln:

$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinster Bodenwert}$$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (zB persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen. Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

In begründeten Fällen kann eine Trennung zwischen Gebäude- und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, zB bei hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei geringem Bodenwert.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte, statistische Daten herangezogen werden.

ERTRAGSWERT Geschäftslokal					
Liegenschaftsdaten:		m²	€	€	€
Fläche des WE-Obj. insg.		68,71			
Mietvertrag je m² pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietvertrag - keine Indexanpassung per Juli 2026					13,00
Mietvertrag für obige Fläche pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietvertrag - keine Indexanpassung per Juli 2026					893,23
gerundet					€ 893,00
Bodenwertanteil			€ 149.000,00		
Neubauwertanteil			€ 227.000,00		
Kapitalisierungszinssatz			4,50%		
Restnutzungsdauer - (Bj. 1999, wirtsch.Gesamtnutzungsdauer 60J)			33,00		
Vervielfältiger - nachschüssig bei geg. Kapitalisierungszinssatz				17,022862	
Ertragswertkalkulation:				€/m²	€
Mietvertrag p.m. laut befristetem Mietvertrag				€ 13,00	€ 893,00
Mietvertrag p.m. nachhaltig erzielbar				€ 17,00	€ 1.168,07
gerundet					€ 1.168,00
Mietvertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag					€ 14.016,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	Instandhaltung laut Rücklagendotierung	€ 77,64	€ 931,68		
	Instandhaltung % v. Neubauwertanteil	0,75%		€ 1.702,50	
	Mietausfallwagnis	5,00%	v. Rohertrag	€ 700,80	
	Bewirtschaftungskosten ergeben		-17,15% v. Rohertrag		-€ 2.403,30
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):					€ 11.612,70
abzüglich Bodenwertverzinsung					-€ 6.705,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					€ 4.907,70
multipliziert mit Vervielfältiger			17,0229		
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 83.543,10
Abzug wegen Mindereinnahmen bis Mietvertragsende am 31.8.2027 - € 4,00 für 13 Monate- vernachlässigbare Höhe					€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 83.543,10
zuzüglich Bodenwert					€ 149.000,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaftsanteile					€ 232.543,10
gerundet					€ 230.000,00

Verkehrswert des Geschäftslokals 3/4

Grundsätzlich wird im Ertragswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, außer der Verkehrswert - i.e. der am Markt erzielbare Wert - weicht nachweislich vom ermittelten Ertragswert ab.

Der Ertragswert stimmt mit dem Verkehrswert weitgehend überein. Für den Kautions- und Investitionersatzanspruch gegenüber dem Hauptmieter wird ein Abschlag vorgenommen:

Verkehrswert des Geschäftslokals 3/4		
Ertragswert kalkuliert		232.543,10
zuzüglich Zubehörwert		0,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaftsanteile		232.543,10
Marktanpassung	0,0%	0,00
Abschlag wg Kautionsanspruch des Hauptmieters ca.		-2.500,00
Abschlag wg Investitionersatzanspruchs des Hauptmieters 50% von maximal € 3.000,00 ca.		-1.500,00
Verkehrswert		228.543,10
gerundet		229.000,00
abzüglich Saldo außerbücherliches Sanierungsdarlehen (anteilig)**)		0,00
Abschlag wg Rückstands bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung		-37.525,05
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		191.474,95
gerundet		191.500,00
*) Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung des nachhaltigen Mietertrags für das Wohnungseigentumsobjekts inklusive Sanitäreinrichtung kalkuliert. Somit wird kein gesonderter Verkehrswert für Zubehör angesetzt.		

WERTERMITTLUNG DER KFZ-STELLPLÄTZE

Für die Stellplätze wurden weder von Seite der Eigentümerversammlung (Kanzlei Dr. Michael Proksch, Rechtsanwalt, als Nachtragsliquidator) noch von Seite der Hausverwaltung oder von dritter Seite Mietverhältnisse bekannt gegeben. Für die Bewertung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellt, dass dafür Mietverhältnisse vorliegen, ist allenfalls eine Neubewertung auf Basis der Mietvertragsdaten erforderlich. Dies insbesondere dann, wenn - im Unterschied zu den mir vorliegenden Vergleichsmietverträgen - Verträge mit langen Kündigungsfristen geschlossen wurden. Die mir zum Vergleich durch die Hausverwaltung übersandten anonymisierten Verträge für andere Stellplätze in der gleichen Wohnhausanlage weisen jeweils sehr kurze Kündigungsfristen von wenigen Monaten auf.

Bei den bewertungsgegenständlichen KFZ-Abstellplätzen in der Tiefgarage des Wohnhauses handelt es sich um drei unterschiedliche Stellplatztypen:

1. Doppelparker Stellplatz unten (KFZ-Abstellplatz 4,27,29, 31 und 33)
2. Doppelparker Stellplatz oben (KFZ-Abstellplatz 5,26,28,30 und 32)
3. Einzelstellplatz (KFZ-Abstellplatz 21)

Die Bewertung erfolgt für jeden Stellplatztyp getrennt:

Wertermittlung Stellplatz DPU (KFZ-Abstellplatz 4,27,29,31 und 33)

Zur Ertragswertkalkulation wird wie zuvor auch hier der Neubauwert des Stellplatzes und der Bodenwertanteil berechnet.

NEUBAUWERT DES STELLPLATZES DPU

Die laut Nutzwertgutachten zugeordnete Fläche beträgt für alle Stellplätze 11,04m² und wird dieser Wert bei der Berechnung des Neubauwerts berücksichtigt.

BERECHNUNG DES NEUBAUWERTANTEILS Stellplatz					
Normalherstellungskosten			€/m ² NFL		
inkl. NK,USt					
Baukosten Stellplatz in der Tiefgarage			1.650,00		
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)					
m ² NFL WE-Objekt					
11,04 NFL			1650,00	€ 18.216,00	
Normalherstellungswert berechnet nach Nutzflächen				€ 18.216,00	
Normalherstellungswert (Baukosten einschließlich Baunebenkosten)					
Teilabweichung + / -				0,00%	€ 0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag					€ 18.216,00
gerundet			11,04	€ 1.650,00	18.000,00

Wie sich aus der obigen Kalkulation ergibt beträgt der Neubauwert gerundet € 18.000,00.

BODENWERTANTEIL DES STELLPLATZES DPU

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentumsobjekts errechnet sich auf Basis der im Grundbuch angeführten 8/1539 Anteile wie folgt:

Berechnung des Bodenwertanteils Stellplatz DPU			
	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	867	€ 3.144,00	2.725.848,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			2.725.848,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten, im oa Wert anteilig enthalten			0,00
ergibt Bodenwert gesamt			2.725.848,00
hievon Bodenwertanteil KFZ-Stellplatz DPU	8	1539	14.169,45
gerundet			14.200,00

ERTRAGSWERTKALKULATION STELLPLATZ DPU (KFZ-ABSTELLPLATZ 4,27,29,31 UND 33)

Zum Ablauf der Ertragswertkalkulation verweise ich auf die Ausführungen bei der Ertragswertberechnung des Geschäftslokals.

Zum Jahresrohertrag sind mir vergleichbare Mietverträge in der Tiefgarage des Wohnhauses St.-Veit-Gasse 37 durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt worden. Aus diesen lässt sich der wirtschaftlich nachhaltig erzielbare Mietertrag ableiten wie folgt:

Nettomiete KFZ-Stellplatz je Monat					
€ 75,00	MV 31.12.2020		VPI 2015	per Dez.202	109,4
			VPI 2015	per Dez.202	129,8
€ 88,99	MV 31.12.2020	valorisiert			
€ 83,44	MV 1.4.2026				
€ 83,30	MV 1.10.2025				
€ 85,24	Durchschnitt				
MV .. Mietvertrag					

Unter Berücksichtigung der oben ermittelten Neubauwert- und Bodenwertanteilen ergibt sich folgende Ertragswertkalkulation:

ERTRAGSWERT KFZ-Abstellplätze 4, 27, 29, 31 und 33 - DPU (Doppelparker-unten)						
Liegenschaftsdaten:		m²	€	€	€	€
durchschnittlicher Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietverträgen gem. Hausverwaltung						€ 85,00
gerundet						€ 85,00
Bodenwertanteil			€ 14.200,00			
Neubauwertanteil			€ 18.000,00			
Kapitalisierungszinssatz			3,50%			
Restnutzungsdauer - (Bj. 1999, wirtsch.Gesamtnutzungsdauer 60J)			33,00			
Vervielfältiger -nachsüssig bei geg. Kapitalisierungszinssatz				19,390208		
Ertragswertkalkulation:				€/m²		€
Mietertrag p.m. Stellplatzanteil ... laut Vergleichsdaten Mietverträge						€ 85,00
Mietertrag p.m. nachhaltig erzielbar						€ 85,00
gerundet						€ 85,00
Mietertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag						€ 1.020,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
	Instandhaltung laut Rücklagendotierung	€ 7,65	€ 91,80			
	Instandhaltung % v.Neubauwertanteil	0,50%		€ 90,00		
	Mietausfallwagnis	5,00%	v. Rohertrag	€ 51,00		
	Bewirtschaftungskosten ergeben		-13,82% v.Rohertrag			-€ 141,00
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):						€ 879,00
abzüglich Bodenwertverzinsung						-€ 497,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						€ 382,00
multipliziert mit Vervielfältiger						19,3902
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen						€ 7.407,06
Abzug				0,0%		€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen						€ 7.407,06
zuzüglich Bodenwert						€ 14.200,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaftsanteile						€ 21.607,06
gerundet						€ 21.600,00

 Verkehrswert Stellplatz DPU (KFZ-Abstellplatz 4,27,29,31 und 33)

Der Ertragswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert KFZ-Stellplatz - Doppelparker unten (DPU)			
Ertragswert kalkuliert		21.607,06	
zuzüglich Zubehörwert - kein Zubehör vorhanden		0,00	
		21.607,06	
Marktanpassung	0,0%	0,00	
Abschlag wegen Kautionsanspruchs *)		0,00	
Verkehrswert		21.607,06	
gerundet		21.600,00	21.600,00
abzüglich Saldo außerbüchliches Sanierungsdarlehen (anteilig **)			
Abschlag wg <u>Rückstands</u> bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) bei <u>KFZ 4, 27, 29</u> Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung		-1.724,44	
Abschlag wg <u>Rückstands</u> bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) bei <u>KFZ 31 und 33</u> Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung			-592,33
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		19.875,56	21.007,67
gerundet		19.900,00	21.000,00
*) Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit			
**) kein außerbüchliches Sanierungsdarlehen durch Eigentümergemeinschaft aufgenommen			

Wertermittlung Stellplatz DPO (KFZ-Abstellplatz 5,26,28,30 und 32)

Zur Ertragswertkalkulation wird wie zuvor auch hier der Neubauwert des Stellplatzes und der Bodenwertanteil berechnet.

NEUBAUWERT DES STELLPLATZES DPO

Die laut Nutzwertgutachten zugeordnete Fläche beträgt für alle Stellplätze 11,04m² und ist der Neubauwert somit ident wie zuvor. Er beträgt gerundet € 18.000,00.

BODENWERTANTEIL DES STELLPLATZES DPO

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentumsobjekts errechnet sich daraus auf Basis der im Grundbuch angeführten 9/1539 Anteile wie folgt:

Berechnung des Bodenwertanteils Stellplatz DPO			
	m²	EUR/m²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	867	€ 3.144,00	2.725.848,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			2.725.848,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten, im oa Wert anteilig enthalten			0,00
ergibt Bodenwert gesamt			2.725.848,00
hievon Bodenwertanteil KFZ-Stellplatz	9	1539	15.940,63
gerundet			15.900,00

ERTRAGSWERTKALKULATION STELLPLATZ DPO (KFZ-ABSTELLPLATZ 5,26,28,30 UND 32)

Zum Ablauf der Ertragswertkalkulation verweise ich auf die Ausführungen bei der Ertragswertberechnung des Geschäftslokals und des Einzelstellplatzes.

Unter Berücksichtigung der oben ermittelten Neubauwert- und Bodenwertanteilen ergibt sich folgende Ertragswertkalkulation:

ERTRAGSWERT KFZ-Abstellplätze 5, 26, 28, 30 und 32 - DPO (Doppelparker-oben)						
Liegenschaftsdaten:		m²	€	€	€	€
durchschnittlicher Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietverträgen gem. Hausverwaltung						
						€ 85,00
gerundet						€ 85,00
Bodenwertanteil			€ 15.900,00			
Neubauwertanteil			€ 18.000,00			
Kapitalisierungszinssatz			3,50%			
Restnutzungsdauer - (Bj. 1999, wirtsch.Gesamtnutzungsdauer 60J)			33,00			
Vervielfältiger -nachschüssig bei geg. Kapitalisierungszinssatz				19,390208		
Ertragswertkalkulation:				€/m²		€
Mietertrag p.m. Stellplatzanteil ... laut Vergleichsdaten Mietverträge						€ 85,00
Mietertrag p.m. nachhaltig erzielbar						€ 85,00
gerundet						€ 85,00
Mietertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag						€ 1.020,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
	Instandhaltung laut Rücklagendotierung	€ 7,65	€ 91,80			
	Instandhaltung % v.Neubauwertanteil	0,50%		€ 90,00		
	Mietausfallwagnis	5,00%	v. Rohertrag	€ 51,00		
	Bewirtschaftungskosten ergeben		-13,82% v.Rohertrag			-€ 141,00
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):						€ 879,00
abzüglich Bodenwertverzinsung						-€ 556,50
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						€ 322,50
multipliziert mit Vervielfältiger			19,3902			
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen						€ 6.253,34
Abzug				0,0%		€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen						€ 6.253,34
zuzüglich Bodenwert						€ 15.900,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaftsanteile						€ 22.153,34
gerundet						€ 22.200,00

 Verkehrswert Stellplatz DPO (KFZ-Abstellplatz 5,26,28,30 und 32)

Der Ertragswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert eines KFZ-Stellplatzes - Doppelparker oben (DPO)			
Ertragswert kalkuliert		22.153,34	
zuzüglich Zubehörwert		0,00	
0		22.153,34	
Marktanpassung	0,0%	0,00	
Abschlag wegen Kautionsanspruchs *)		0,00	
Verkehrswert		22.153,34	
gerundet		22.200,00	22.200,00
abzüglich Saldo außerbüchliches Sanierungsdarlehen (anteilig) **)			
Abschlag wg <u>Rückstands</u> bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) bei <u>KFZ 5, 26 und 28</u> Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung		-1.724,44	
Abschlag wg <u>Rückstands</u> bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) bei <u>KFZ 30 und 32</u> Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung			-592,33
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		20.475,56	21.607,67
gerundet		20.500,00	21.600,00

Wertermittlung Einzelstellplatz (KFZ-Abstellplatz 21)

Zur Ertragswertkalkulation wird wie zuvor bei der Wertermittlung des Geschäftslokals auch hier der Neubauwert des Stellplatzes und der Bodenwertanteil berechnet.

NEUBAUWERT DES STELLPLATZES

Die laut Nutzwertgutachten zugeordnete Fläche beträgt für alle Stellplätze 11,04m² und ist der Neubauwert somit ident wie zuvor. Er beträgt gerundet € 18.000,00.

BODENWERTANTEIL DES EINZELSTELLPLATZES

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentumsobjekts errechnet sich daraus auf Basis der im Grundbuch angeführten 10/1539 Anteile wie folgt:

Berechnung des Bodenwertanteils Einzelstellplatz			
	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche (im Grenzkataster)	867	3.144,00 €	2.725.848,00
zuzüglich Anpassungszuschlag		0,00%	0,00
ergibt			2.725.848,00
zuzüglich Wertzuschlag für Aufschließung (Infrastrukturabgaben), Anschlusskosten, im oa Wert anteilig enthalten			0,00
ergibt Bodenwert gesamt			2.725.848,00
hievon Bodenwertanteil KFZ-Stellplatz	10	1539	17.711,81
gerundet			17.700,00

ERTRAGSWERTKALKULATION EINZELSTELLPLATZ (KFZ-ABSTELLPL 21)

Zum Ablauf der Ertragswertkalkulation verweise ich auf die Ausführungen bei der Ertragswertberechnung des Geschäftslokals.

Unter Berücksichtigung von Neubauwert- und Bodenwertanteilen ergibt sich folgende Ertragswertkalkulation:

ERTRAGSWERT KFZ-Abstellplatz 21					
Liegenschaftsdaten:		m²	€	€	€
durchschnittlicher Mietertrag pro Monat (Hauptmietzins exkl. USt und exkl. BK) lt. Mietverträgen gem. Hausverwaltung					
					€ 85,00
gerundet					€ 85,00
Bodenwertanteil			€ 17.700,00		
Neubauwertanteil			€ 18.000,00		
Kapitalisierungszinssatz			3,50%		
Restnutzungsdauer - (Bj. 1999, wirtsch.Gesamtnutzungsdauer 60J)			33,00		
Vervielfältiger -nachsüssig bei geg. Kapitalisierungszinssatz				19,390208	
Ertragswertkalkulation:				€/m²	€
Mietertrag p.m. Stellplatzanteil ... laut Vergleichsdaten Mietverträge					€ 85,00
Mietertrag p.m. nachhaltig erzielbar					€ 85,00
gerundet					€ 85,00
Mietertrag p.a.: entspricht Jahresrohertrag					€ 1.020,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
	Instandhaltung laut Rücklagendotierung	€ 7,65	€ 91,80		
	Instandhaltung % v.Neubauwertanteil	0,50%		€ 90,00	
	Mietausfallwagnis	5,00%	v. Rohertrag	€ 51,00	
	Bewirtschaftungskosten ergeben		-13,82% v.Rohertrag		-€ 141,00
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten):					€ 879,00
abzüglich Bodenwertverzinsung					-€ 619,50
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					€ 259,50
multipliziert mit Vervielfältiger			19,3902		
ergibt vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 5.031,76
Abzug				0,0%	€ 0,00
ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen					€ 5.031,76
zuzüglich Bodenwert					€ 17.700,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaftsanteile					€ 22.731,76
gerundet					€ 22.700,00

 Verkehrswert des Einzelstellplatzes (KFZ-Abstellplatz 21)

Der Ertragswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert des KFZ-Stellplatzes 21 (kein Doppelparker)		
Ertragswert kalkuliert		22.731,76
zuzüglich Zubehörwert		0,00
0		22.731,76
Marktanpassung	0,0%	0,00
Abschlag wegen Kautionsanspruchs *)		0,00
Verkehrswert		22.731,76
gerundet		23.000,00
abzüglich Saldo außerbücherliches Sanierungsdarlehen (anteilig **)		
Abschlag wg Rückstands bei Monatsvorschreibungen (Betriebskosten etc.) Stand per Juli 2026 laut Mitteilung der Hausverwaltung		-1.421,23
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		21.578,77
gerundet		21.600,00
*) Wertermittlung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit		
**) kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen durch Eigentümergemeinschaft aufgenommen		

Lasten und Rechte

Unter C-LNR 21 ist eine Vereinbarung über die Aufwendungsaufteilung gemäß Punkt V 3. des Wohnungseigentumsvertrags. Demnach ist im Unterschied zur dispositiven gesetzlichen Regelung der Aufteilungsschlüssel anstatt nach Kapitalanteilen nach dem Wohnnutzflächenverhältnis geregelt. Da diese Regelung eine Klarstellung der Aufwendungsaufteilung darstellt und keinen Nachteil für die einzelnen Wohnungseigentümer bedeutet, ist diese Eintragung als bewertungsneutral einzustufen.

Weiters sind im C-Blatt der Liegenschaft zu den angeführten Anteilen zwei Pfandrechte sowie Anmerkungen über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung versteht sich unter Berücksichtigung der Last gemäß C-LNR 21, ansonsten lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die folgenden Verkehrswerte verstehen sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- unter Berücksichtigung des für das Geschäftslokal 3/4 (Liegenschaftsanteile B-LNR 32) vorgelegten befristeten Mietvertrags
- unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21, ansonsten lastenfrei

VERKEHRSWERTE

Verkehrswert Geschäftslokal 3/4 (Liegenschaftsanteile B-LNR 32)

Der Verkehrswert der 84/1539 Anteile B-LNR 32 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäftslokal 3/4, Parteienkeller 26 und 19, beträgt – unter Berücksichtigung des befristeten Mietverhältnisses sowie unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

229.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundzwanzigtausend Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 37.525,05 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

191.500,00 €

(in Worten: einhunderteinundneunzigtausendfünfhundert Euro).

Das in des Wohnungseigentumsobjekts vorhandene Zubehör (Sanitäreinrichtungsgegenstände) ist im obigen Verkehrswert wertmäßig inkludiert.

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 4 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 33)

Der Verkehrswert der 8/1539 Anteile B-LNR 33 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 4 (DPU), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,45 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

19.900,00 €

(in Worten: neunzehntausendneunhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 5 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 34)

Der Verkehrswert der 9/1539 Anteile B-LNR 34 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 5 (DPO), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

22.200,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,44 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

20.500,00 €

(in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 21 (Liegenschaftsanteile B-LNR 35)

Der Verkehrswert der 10/1539 Anteile B-LNR 35 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 21, beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrem - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

23.000,00 €

(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.421,23 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 26 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 36)

Der Verkehrswert der 9/1539 Anteile B-LNR 36 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 26 (DPO), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrem - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

22.200,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,44 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

20.500,00 €

(in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 27 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 37)

Der Verkehrswert der 8/1539 Anteile B-LNR 37 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 27 (DPU), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,44 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

19.900,00 €

(in Worten: neunzehntausendneunhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 28 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 38)

Der Verkehrswert der 9/1539 Anteile B-LNR 38 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 28 (DPO), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

22.200,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,44 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

20.500,00 €

(in Worten: zwanzigtausendfünfhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 29 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 39)

Der Verkehrswert der 8/1539 Anteile B-LNR 39 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 29 (DPU), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 1.724,44 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

19.900,00 €

(in Worten: neunzehntausendneunhundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 30 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 40)

Der Verkehrswert der 9/1539 Anteile B-LNR 40 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 30 (DPO), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

22.200,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 592,30 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 31 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 41)

Der Verkehrswert der 8/1539 Anteile B-LNR 41 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 31 (DPU), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 592,33 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

21.000,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 32 (DPO) (Liegenschaftsanteile B-LNR 42)

Der Verkehrswert der 9/1539 Anteile B-LNR 42 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 32 (DPO), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

22.200,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 592,30 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Verkehrswert KFZ-Abstellpl 33 (DPU) (Liegenschaftsanteile B-LNR 43)

Der Verkehrswert der 8/1539 Anteile B-LNR 43 an der Liegenschaft EZ 230 GB 01215 Unter St. Veit, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl 33 (DPU), beträgt – unter Berücksichtigung von Last gemäß C-LNR 21 (Aufwandsaufteilung) ansonsten lastenfrei - per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

21.600,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausendsechshundert Euro).

Nach Abzug des Rückstands der durch die Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen Kosten (Betriebskosten, Rücklage, etc.) in Höhe von € 592,33 per Juli 2026 beträgt der Verkehrswert gerundet

21.000,00 €

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro).

TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRSWERTE

Bezeichnung	B-LNR	Verkehrswert vor Rückstandsabzug*)	Verkehrswert nach Rückstandsabzug*)
Geschäftslokal 3/4, Parteienkeller 26 u 19	32	229.000,00 €	191.500,00 €
KFZ-Abstellpl 4 (DPU)	33	21.600,00 €	19.900,00 €
KFZ-Abstellpl 5 (DPO)	34	22.200,00 €	20.500,00 €
KFZ-Abstellpl 21	35	23.000,00 €	21.600,00 €
KFZ-Abstellpl 26 (DPO)	36	22.200,00 €	20.500,00 €
KFZ-Abstellpl 27 (DPU)	37	21.600,00 €	19.900,00 €
KFZ-Abstellpl 28 (DPO)	38	22.200,00 €	20.500,00 €
KFZ-Abstellpl 29 (DPU)	39	21.600,00 €	19.900,00 €
KFZ-Abstellpl 30 (DPO)	40	22.200,00 €	21.600,00 €
KFZ-Abstellpl 31 (DPU)	41	21.600,00 €	21.000,00 €
KFZ-Abstellpl 32 (DPO)	42	22.200,00 €	21.600,00 €
KFZ-Abstellpl 33 (DPU)	43	21.600,00 €	21.000,00 €
Rückstand Rückstand bei Monatsvorschriften (Betriebskosten, Reparaturrücklage, etc.) laut Mitteilung der Hausverwaltung - Siehe Gutachtensanhang "Kontoblatt"			

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 84 Seiten zuzüglich 76 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

	Unterzeichner	Regina Evelyn Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2026-07-29T16:50:49+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 29.7.2026