

G U T A C H T E N

**zur Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers
(Wert der Baurechtseinlage inneliegend Einlagezahl 4586,
Katastralgemeinde 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt),
unter besonderen Annahmen,
der Liegenschaft
1220 Wien, Wagramer Straße 68**



**inneliegend in der Einlagezahl 1817, Katastralgemeinde 01660
Kagan, Bezirksgericht Donaustadt**

zum Bewertungsstichtag 28.08.2025

EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeberin	Dr. Romana Weber-Wilfert als Masseverwalterin der Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p) Walfischgasse 6/2/6 1010 Wien
Bewertungsgegenstand	Baurecht an der Liegenschaft 1220 Wien, Wagramer Straße 68 inneliegend in der Einlagezahl 1817, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt
Auftrag	Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers, unter besonderen Annahmen (Wert der Baurechtseinlage inneliegend Einlagezahl 4586, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt)
Zweck	Insolvenzverfahren
Bewertungstichtag	28.08.2025
Grundstücksgröße	621 m ² (lt. Grundbuch)
Bewertungsmethodik zur Ableitung des Projektwertes bzw. Wert der Baurechtseinlage	Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3
Wert der Baurechtseinlage	€ 1.600.000,00 (rd. € 2.570,00/m ² Grundstücksfläche)



Abbildung 1: Luftbild bewertungsgegenständliche Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. [https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand 21.10.2025](https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Stand%2021.10.2025)

INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeberin	4
1.2.	Auftrag	4
1.3.	Zweck	4
1.4.	Bewertungsstichtag	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen	4
1.6.	Vollständigkeitserklärung	5
1.7.	Gutachtensweitergabe	5
2.	Befund	7
2.1.	Lage der Liegenschaft	7
2.1.1.	Makrostandort 1220 Wien	7
2.1.2.	Mikrostandort	9
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation	11
2.3.	vertragliche Situation	14
2.4.	Liegenschaft	15
2.5.	Bebauung	21
2.6.	Entwicklungspotential	22
3.	Gutachten	26
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	26
3.2.	besondere Annahmen	28
3.3.	Standortklassifizierung	29
3.4.	Ermittlung Rechte und Lasten	30
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren	32
3.6.	Wertermittlung der Baurechtseinlage über das Residualwertverfahren	34
3.6.1.	Bewertungsansätze	34
3.6.2.	Durchführung der Bewertung	55
3.7.	Wertvorteil/Wertnachteil des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers	56
3.8.	Wert der Baurechtseinlage	56
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S	57
5.	Beilagen	58
5.1.	Fotodokumentation	58
5.2.	Planunterlagen	59
5.3.	Baurechtsvertrag	69
6.	Abbildungsverzeichnis	74

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeberin

Dr. Romana Weber-Wilfert
als Masseverwalterin der
Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p)
Walfischgasse 6/2/6
1010 Wien

1.2. Auftrag

Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers

(Wert der Baurechtseinlage inliegend Einlagezahl 4586, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**,
der Liegenschaft 1220 Wien, Wagramer Straße 68
inliegend in der Einlagezahl 1817, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht
Donaustadt

1.3. Zweck

Insolvenzverfahren

1.4. Bewertungsstichtag

28.08.2025 – Tag der Befundaufnahme

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Allgemein

- Angebot vom 13.08.2025
- Beauftragung durch die Masseverwalterin Frau Dr. Romana Weber-Wilfert am 22.08.2025
- Befundaufnahme durch den Sachverständigenmitarbeiter Jonas Halmer, BA am 28.08.2025
- Grundbuchauszug Stammeinlage vom 12.08.2025/21.10.2025
- Grundbuchauszug Baurechtseinlage vom 07.04.2025/21.10.2025
- digitale Mappenkopie des Grundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (<http://wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>)
- Erhebungen im digitalen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums (www.laerminfo.at)
- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria (www.senderkataster.at)
- Erhebungen auf der Homepage der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebungen im Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (www.ris.bka.gv.at)

- Erhebungen im HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

vonseiten der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Einreichplan zum Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 1066/72, EZ 1817, KG Kagran: Grundrisse und Ansichten M 1:100 und Lageplan M 1:500 vom September 1993
- Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 01 zur Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW: Grundrisse M 1:100 und Lageplan M 1:200 vom 10.10.2023, Ziviltechniker Mag.arch Oliver Fritz
- Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 zur Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW: Grundrisse und Schnitte M 1:100 vom 10.10.2023, Ziviltechniker Mag.arch Oliver Fritz
- Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 03 zur Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW: Schnitte und Ansichten M 1:100 vom 10.10.2023, Ziviltechniker Mag.arch Oliver Fritz
- Baurechtsvertrag zwischen Chorherrenstift Klosterneuburg und MCAB 68 GmbH vom 21.01.2020

1.6. Vollständigkeitserklärung

Die an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „1.5. Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt und konnten bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt werden.

Die Auftraggeberin hat erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Grundstücke von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat, und ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder bewertungsrelevante Umstände bekannt sind.

1.7. Gutachtensweitergabe

Das Gutachten dient ausschließlich der Auftraggeberin für den unter Pkt. 1.3. angeführten Zweck und ist nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen des Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

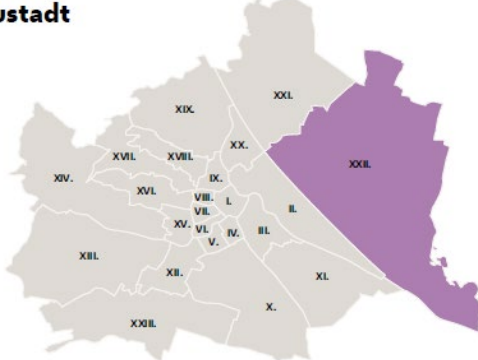
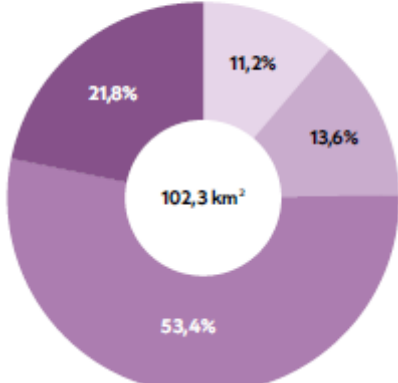
Literaturnachweis (auszugsweise):

- Autengruber, Peter: Lexikon der Wiener Straßennamen, 8. bearbeitete, aktualisierte u. erweiterte Auflage, 2012, Pichler Verlag, Wien
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition, Wien
- Bienert/ Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2008, Springer Gabler
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2025, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2025, Stuttgart
- Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z, 2024, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Graz
- Immobilienpreisspiegel 2018-2025
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, Auflage 2020 effective 31st January 2025
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz - Praxiskommentar, 2013, Linde Verlag, Wien
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Manz Verlag, Wien
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, 2013, Wien
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 01.03.2022, Wien
- ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2008, Wien
- ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung – Teil 3, Residualwertverfahren, Österreichisches Normungsinstitut, 2014, Wien
- Prader: MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 6. Auflage 2021, Manz Verlag,
- Reithofer/Stocker: Residualwertverfahren, 2016, Linde Verlag, Wien
- RICS: Valuation Global Standards 2019 effective 31st January 2020
- Seiser/ Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Verlag Seiser&Seiser, Graz
- Studien der HypZert GmbH, Berlin
- TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations (Hrsg.): European Valuation Standards – EVS 2025, 10. Auflage 2025
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage 2015, Manz Verlag, Wien
- Würth/Zingher/Kovanyi: Miet- und Wohnrecht, Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 24. Auflage 2024, Manz Verlag, Wien

2. Befund

2.1. Lage der Liegenschaft

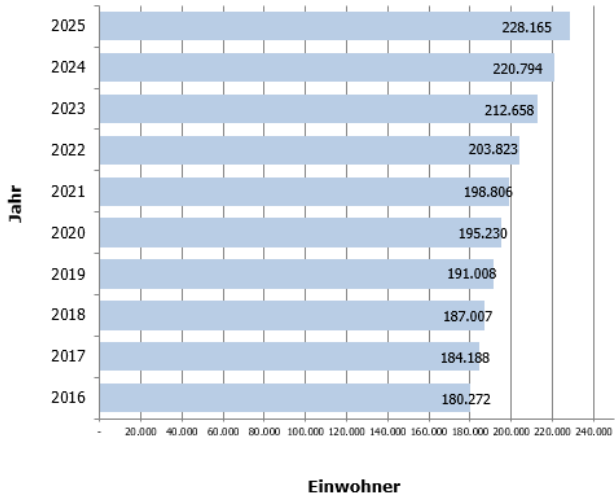
2.1.1. Makrostandort 1220 Wien²

<p>Lage</p>	<p>Donaustadt liegt im östlichen Stadtgebiet und wird westlich durch das Ufer der Donau begrenzt; östliche und nördliche Bezirksgrenze ist auf voller Länge Landesgrenze; im Osten und Norden Anteil am Marchfeld gegeben</p> <p>22. Bezirk Donaustadt</p>  <p>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³</p>
<p>Fläche</p>	<p>rd. 102,3 km² verbaute Fläche umfasst 11,2 % (wienweit 16,4 %), Verkehrsflächen 13,6 % (wienweit 19,6 %), Grünland und Gewässer umfassen 53,4 % (wienweit 53,1 %) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen 21,8 % (wienweit 10,9 %)</p> <p>Bezirksfläche nach Nutzung 2024</p>  <p>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung⁴</p>
<p>Bezirksteile</p>	<p>Kaisermühlen, Kagran, Stadlau, Hirschstetten, Aspern, Breitenlee, Eßling und Süßenbrunn, Lobau</p>

² Beschreibung entnommen aus www.wien.gv.at, www.statistik.at, Dehio-Handbuch Wien

³ www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf, Stand 2024

⁴ www.wien.gv.at/statistik/pdf/bezirksportraits-1-23.pdf, Stand 2024

<p>Bevölkerung</p>	<p><i>Bevölkerungsstand: rund 228.200 Einwohner (Stand 11.02.2025)</i></p> <p><i>Bevölkerungsentwicklung:</i></p>  <p><i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i></p> <p><i>Bevölkerungsstruktur:</i> Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen (40,2 Jahre) der Bezirksbevölkerung liegt unter dem Durchschnittsalter (41,1 Jahre) der Wiener Bevölkerung. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren liegt mit 16,4 % über dem Wiener Durchschnitt von 14,5 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren beläuft sich auf 68,6 % (Wien 69,20 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren liegt mit 15,0 % unter dem Wiener Wert von 16,4 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksområde entspricht mit einem Anteil von 48,19 % Männern und 51,83 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.</p>
<p>Wirtschaft</p>	<p>Firmensitz des Knabbergebäckherstellers Kelly in Donaustadt; Gewerbepark Stadlau mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten; IKEA Wien Nord im Bezirk gelegen</p>
<p>Bedeutendes / Sehenswertes</p>	<p>Donauturm, Donauzentrum (Wiens größtes Einkaufszentrum), Wiener Donauinsel, Alte Donau mit dem Gänsehäufel, Vienna International Center („Uno City“), Teil des Nationalparks Donau-Auen liegt im Gebiet des 22. Bezirks</p>

⁵ lt. Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 11.02.2025

2.1.2. Mikrostandort


Lage	Wagramer Straße liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt und verläuft in Richtung Osten der Stadt, nahe der Alten Donau und dem Donaupark
Umgebungs- verbauung	städtisches Umfeld mit gemischter Bebauung aus Büro- und Geschäftsgebäuden, Wohnhäusern sowie öffentlichen Einrichtungen; überwiegend geschlossene und verdichtete Bauweise entlang der Hauptverkehrsachse
Erreichbarkeit für Individualverkehr	über die Wagramer Straße und übergeordnete Verkehrsachsen wie die Donauuferautobahn (A22) und die Reichsbrücke mit Anschluss an das Wiener Stadtstraßennetz in wenigen Fahrminuten erreichbar Innere Stadt Wien in ca. 20 Fahrminuten erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	öffentliche Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Station Kagran (U1) in fußläufiger Entfernung sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien mit direkter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum und die Donaustadt Zentrum (Stephansplatz) in rd. 20 Minuten erreichbar <div data-bbox="555 1227 853 1503" style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <ul style="list-style-type: none">  U-Bahn  Schnellbahn  Lokalbahn Wien-Baden  Straßenbahn  Bus  Regionalbus  Rufbus </div> 

Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln⁶, Lage der Liegenschaft markiert

⁶ lt. www.wien.gv.at/stadtplan/, Stand 22.10.2025

<p>Parkplatzsituation</p>	<p>flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h Montag bis Freitag 9-22 Uhr</p> <p>Lt. übermittelter Einreichpläne vom 10.10.2023 ist auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Errichtung einer Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen geplant.</p>  <p>Abbildung 6: Parkplatzsituation⁷ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>vielfältige Nahversorgung durch das nahegelegene Donauzentrum mit umfangreichem Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot</p>  <p>Abbildung 7: Infrastruktur⁸ Lage der Liegenschaft markiert</p>
<p>Naherholungsmöglichkeiten</p>	<p>vielfältige Naherholungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld: der Donaupark, die Alte Donau sowie die Donauinsel sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ein breites Freizeit- und Erholungsangebot mit Grünflächen, Spazierwegen, Badeplätzen und Sportmöglichkeiten</p>

⁷ lt. www.wien.gv.at, Stand 22.10.2025

⁸ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 22.10.2025

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation

Stammeinlage EZ 1817



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 1817
 BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 2887/2020

STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 4586

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1066/72	GST-Fläche	621	
	Bauf.(10)	144	
	Gärten(10)	477	Wagramer Straße 68

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2370/1956 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 4 Bescheid 1955-10-21

2 a 2370/1956 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1955-10-21

3 a 2370/1956 Bauplatz (auf) Gst 1066/72

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Chorherrenstift Klosterneuburg

ADR: Stiftspl. 1 3400

a 1224/1946 Bescheid 1946-12-10 Eigentumsrecht

b 2370/1956 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1303

***** C *****

1 a 2887/2020

BAURECHT BIS 2120-06-30, Baurechtseinlage EZ 4586

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 21.10.2025 11:56:19

Im **A2-Blatt** sind die Verpflichtung des Bauverbotes gemäß Punkt 4 des Bescheides vom 21.10.1955 und die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 21.10.1955 eingetragen. Zudem ist ein Bauplatz auf dem Grundstück Nr. 1066/72 verbüchert.

Im **B-Blatt** ist das Chorherrenstift Klosterneuburg als Eigentümerin vermerkt.

Im **C-Blatt** ist ein **Baurecht bis 30.06.2120**, Baurechtseinlage **EZ 4586**, verbüchert.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Baurechtseinlage EZ 4586



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 4586
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 3884/2025
Plombe 5269/2025
***** A1 *****
BAURECHT AN EZ 1817 BIS 2120-06-30
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Metropolis Bau- und HandelsgmbH (FN 524918p)
ADR: Walfischgasse 6/2/6, Wien 1010
a 3752/2020 IM RANG 3566/2020 Kaufvertrag 2020-05-13 Baurecht
b 5133/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-16
***** C *****
1 a 2887/2020
REALLAST des Bauzinses von jährl EUR 16.152,21
gem Pkt IV Baurechtsvertrag 2020-04-14
für Chorherrenstift Klosterneuburg
2 a 3753/2020 Pfandurkunde 2020-05-20 Höchstbetrag EUR 3.150.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)
c 3753/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3958 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 8
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 2
3 a 618/2024 Rückstandsausweis 2024-01-31 vollstr EUR 24.202,41
PFANDRECHT Kosten EUR 511,50 für Stadt Wien, MA 6,
Buchhaltungsabteilung 34 (14 E 638/24y)
4 a 5993/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4118/2024)
bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-23 vollstr. EUR 17.434,22
PFANDRECHT samt 12,58 % Z aus EUR 15.600,-- von 2023-08-27 bis
2024-01-01, 13,08 % Z aus EUR 15.600,-- ab 2024-01-01,
Kosten EUR 1.525,06 samt 4 % Z seit 2023-11-23, Kosten EUR
1.104,12 für dagobertinvest gmbH (FN 444877g)
(9 E 3274/24a)
b 5993/2024 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4118/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2182 KG 01603 Donauefeld C-LNR 4
EZ 4570 KG 01660 Kagran C-LNR 4
EZ 4586 KG 01660 Kagran C-LNR 4
5 a 6111/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 56.146,04
4 % Z aus EUR 8.447,69 ab 2022-01-02
4 % Z aus EUR 8.743,43 ab 2022-07-02
4 % Z aus EUR 9.236,34 ab 2023-01-02
4 % Z aus EUR 9.698,92 ab 2023-07-02
4 % Z aus EUR 9.918,83 ab 2024-01-02
4 % Z aus EUR 10.100,83 ab 2024-07-02
Kosten EUR 5.494,33 u 4 % Z ab 2024-09-04
Kosten EUR 1.560,91 für Chorherrenstift Klosterneuburg
(68 E 31/24f)
6 a 317/2025 Pfandbestellungsurkunde 2024-12-19 Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
PFANDRECHT für Taher Amer Deghayes geb 1966-07-19
7 gelöscht

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

Grundbuch 21.10.2025 11:57:01

Im **A1-Blatt** ist das **Baurecht an EZ 1817 bis 30.06.2120** verbüchert.

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragung** vermerkt.

Im **C-Blatt** ist die **Reallast des Bauzinses** von jährlich **€ 16.152,21** gemäß Punkt IV des Baurechtsvertrages vom 14.04.2020 für Chorherrenstift Klosterneuburg eingetragen.

Des Weiteren ist zugunsten der Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i) ein **Höchstbetragspfandrecht** in der Höhe von **€ 3.150.000,00** eingetragen, welches simultan auf den Liegenschaften EZ 3958 KG 01704 Klosterneuburg (C-LNR 8) und EZ 4586 KG 01660 Kagran (C-LNR 2) haftet.

Mit **Rückstandsausweis der Stadt Wien, MA 6** – Buchhaltungsabteilung 34 vom 31.01.2024 (14 E 638/24y) wurde ein **vollstreckbares Pfandrecht** über **€24.202,41** zuzüglich Kosten von **€ 511,50** auf der Liegenschaft eingetragen.

Zudem ist ein **Zahlungsbefehl des Bezirksgerichts Floridsdorf** vom 23.11.2023, AZ 4118/2024, wurde zugunsten der dagobertinvest GmbH (FN 444877g) ein **vollstreckbares Pfandrecht** über **€ 17.434,22** samt vereinbarten Zinsen und Kosten (insgesamt € 1.525,06 + € 1.104,12) eingetragen (9 E 3274/24a). Das angeführte Pfandrecht haftet simultan auf den Liegenschaften EZ 2182 KG 01603 Donauefeld, EZ 4570 KG 01660 Kagran und EZ 4586 KG 01660 Kagran, jeweils C-LNR 4.

Des Weiteren ist im C-Blatt ein **Beschluss** über die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens** (6111/2024) für die Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung des Chorherrenstifts Klosterneuburg in Höhe von **€ 56.146,04** samt gestaffelten 4 % Zinsen aus Teilbeträgen seit 2022 sowie Kosten von **insgesamt € 7.054,22** (davon € 5.494,33 und € 1.560,91) vermerkt (68 E 31/24f).

Zudem ist ein **Höchstbetragspfandrecht** (317/2025) zugunsten von Amer Taher Deghayes, geb. 19.07.1966, in der Höhe von **€ 1.100.000,00** auf der Liegenschaft eingetragen.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

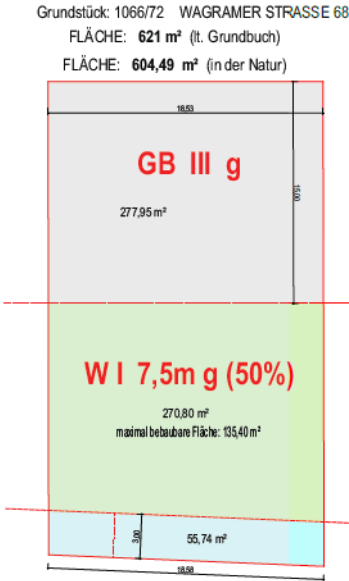
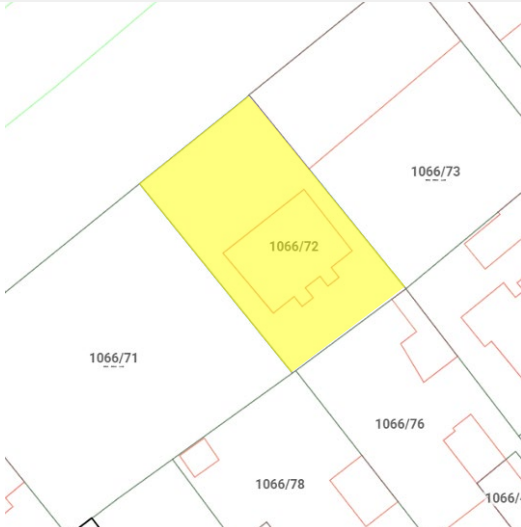
2.3. vertragliche Situation

Die wichtigsten Vertragsinhalte des Baurechtsvertrags vom 21.01.2020 zwischen dem Stift Klosterneuburg und der MCAB 68 GmbH (bzw. derzeitige Baurechtsnehmerin Metropolis Bau- und HandelsgmbH) wird wie folgt zusammen zusammengefasst:

Vertragspartner	Baurechtsgeberin: Stift Klosterneuburg Bauberechtigte: MCAB 68 GmbH (bzw. derzeitige Baurechtsnehmerin Metropolis Bau- und HandelsgmbH)
Vertragsgegenstand	Einräumung eines Baurechts auf der Liegenschaft EZ 1817, KG 01660, Gst.-Nr. 1066/72 im Ausmaß von 621 m ²
Baurechtsbeginn/ Laufzeit des Baurechts	für die Zeit vom 01.07.2020 auf die Dauer von 100 Jahren somit bis zum 30.06.2120
Baurechtszins (Entgelt)	jährlich zu zahlender Baurechtszins € 16.152,21 im Vorhinein vereinbart; Mindestbauzins beträgt € 1,55 pro Wohnnutzfläche pro Monat; Indexanpassung nach Verbraucherpreisindex (VPI)
Bauverpflichtung	Errichtung eines Gebäudes innerhalb einer bestimmten Frist nach Vertragsabschluss gemäß Bauplänen und Bewilligungen
Erhaltungs- und Versicherungspflicht	die Bauberechtigte trägt alle Kosten für Erhaltung, Instandsetzung und Versicherung des Bauwerks
Entschädigung	nach Ablauf der Vertragsdauer fällt das Bauwerk entschädigungslos an das Stift Klosterneuburg zurück oder die Baulichkeiten sind über Wunsch des Baurechtsgebers zu entfernen

2.4. Liegenschaft

Anhand des Grundbuchauszuges, der digitalen Mappenkopie des Grundstückes sowie der Wahrnehmungen vor Ort wird folgendes festgestellt:

Grundstücksgröße	<table border="1" data-bbox="630 398 1439 528"><thead><tr><th>GST-Nr.</th><th>Nutzung lt. Grundbuch</th><th>Fläche</th></tr></thead><tbody><tr><td>1066/72</td><td>Bauflächen (Gebäude)</td><td>144 m²</td></tr><tr><td></td><td>Gärten (Gärten)</td><td>477 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Grundstücksfläche gesamt</td><td>621 m²</td></tr></tbody></table> <p data-bbox="1066 533 1439 562"><i>Abbildung 8: Grundstücksgröße</i></p> <p data-bbox="491 595 1439 667">Lt. Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023 entspricht die Grundstücksfläche in der Natur lediglich 604,49 m².</p>  <p data-bbox="491 1312 1439 1346"><i>Abbildung 9: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023</i></p>	GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	1066/72	Bauflächen (Gebäude)	144 m ²		Gärten (Gärten)	477 m ²	Grundstücksfläche gesamt		621 m²
GST-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche											
1066/72	Bauflächen (Gebäude)	144 m ²											
	Gärten (Gärten)	477 m ²											
Grundstücksfläche gesamt		621 m²											
Konfiguration	 <p data-bbox="772 1883 1439 1944"><i>Abbildung 10: Auszug aus der digitalen Katastermappe⁹, ggst. Liegenschaft gelb markiert</i></p>												
Niveau	unter Straßenniveau und nach Südosten abfallend												

⁹ lt. <https://kataster.bev.gv.at/>, Stand 22.10.2025

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

straßenseitig: Bauland Gemischte Baugebiete¹⁰, Bauklasse III¹¹, geschlossene Bauweise¹² (ca. 278 m²)

hofseitig: Bauland Gemischte Baugebiete, Bauklasse I¹³ max. 7,5 m, bebaubare Fläche 50 %, geschlossene Bauweise, BB1¹⁴ (ca. 271 m²)

Gärtnerische Ausgestaltung¹⁵ (ca. 56m²)

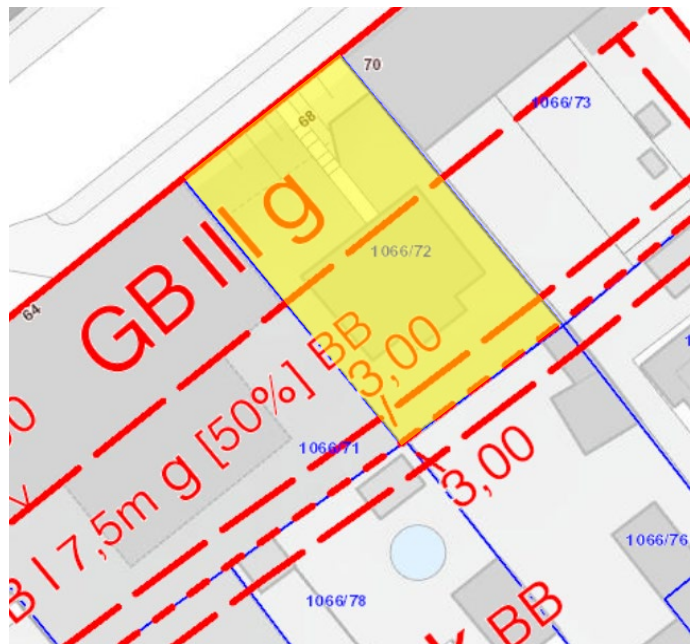


Abbildung 11: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – der Stadt Wien, Liegenschaft gelb markiert¹⁶

¹⁰ lt. § 6 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.“

¹¹lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse III mindestens 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m zu betragen.

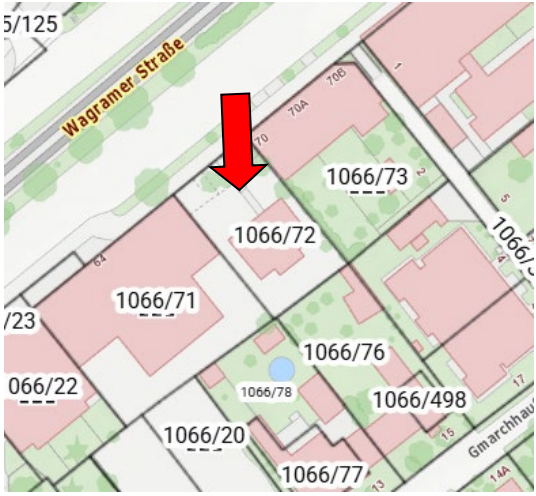
¹² lt. § 76 Abs. 8 Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹³ lt. § 75 Bauordnung für Wien hat die Gebäudehöhe in Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m zu betragen.

¹⁴ lt. MA 21 B - Plandokument 8316 (Pr. Zl. 1067384-2020-GGI): „Für die mit BB1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.“

¹⁵ lt. § 6. Abs. 1 Bauordnung für Wien: „Ländliche Gebiete sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen.“

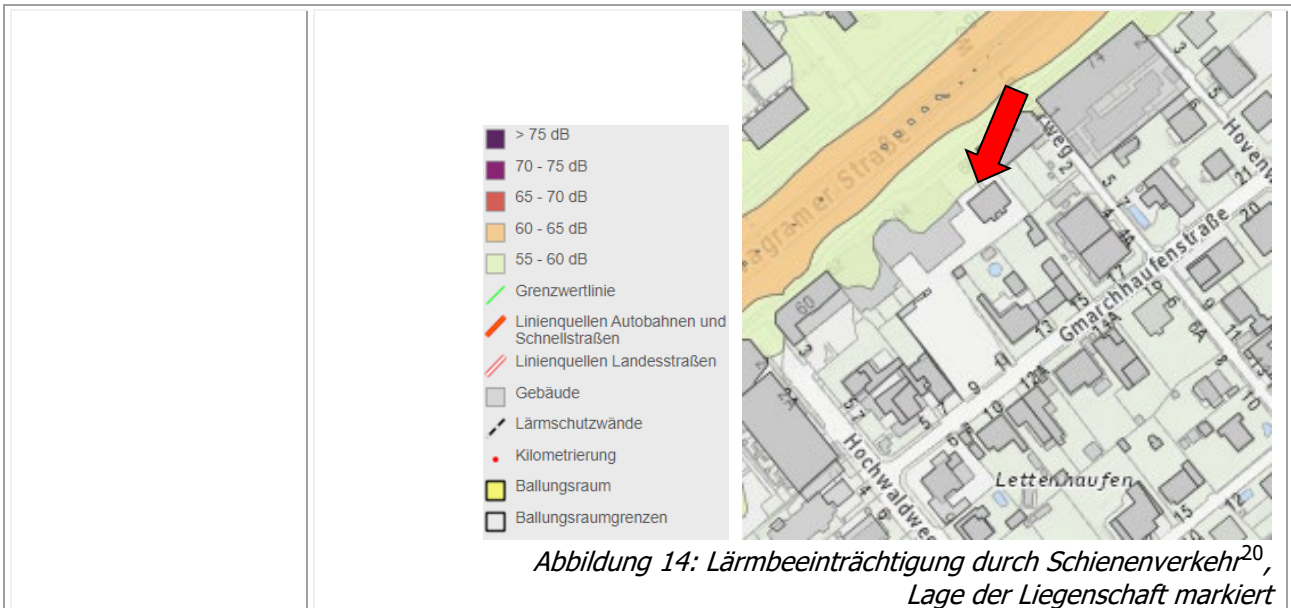
¹⁶ lt. <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>, Stand 22.10.2025

<p>Kontaminierung</p>	<p>Im digitalen geografischen Informationssystem des Umweltbundesamtes sind keine Kontaminationen auf der Liegenschaft ersichtlich.</p>  <p>Abbildung 12: Kontaminierung, Liegenschaft markiert¹⁷</p>
<p>Lärmimmissionen</p>	<p>Laut Abfrage im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums ist für die gegenständliche Liegenschaft eine Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr entlang der Wagramer Straße von 75-70 dB bzw. 70-65 dB¹⁸ und hofseitig von 60 -65 dB bzw. 55 – 60 dB gegeben. Durch den angrenzenden Schienerverkehr ist eine Lärmbeeinträchtigung von 55-60 dB gegeben.</p>  <p>Abbildung 13: Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr¹⁹, Lage der Liegenschaft markiert</p>

¹⁷ lt. <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>, Stand 22.10.2025

¹⁸ Als Schwellenwerte für die Aktionsplanung gelten beim Straßenverkehrslärm für den Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Lnight ein Wert von 50 dB. Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

¹⁹ lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=landesstrasse_17_24h, Stand 22.10.2025



²⁰ lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=schiene_17_24h, Stand 22.10.2025

²¹ lt. www.hora.gv.at, Stand 22.10.2025

Naturgefahren

Laut Abfrage in der digitalen Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) bestehen folgende Naturgefahren:

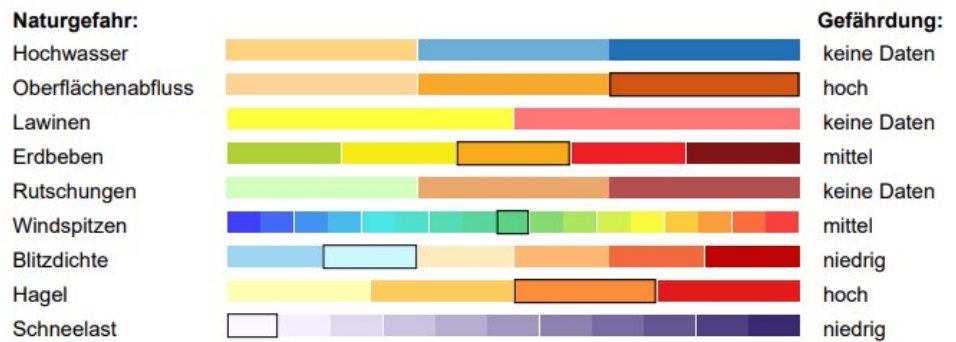
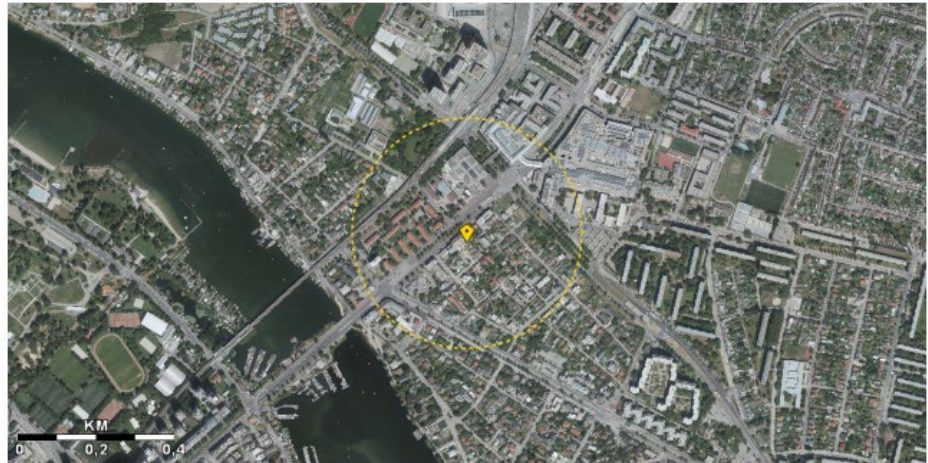


Abbildung 16: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte²², Lage der Liegenschaft markiert

²² lt. www.hora.gv.at, Stand 22.10.2025

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Info-Buttons

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

2.5. Bebauung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich derzeit noch ein Einfamilienhaus. Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:



Abbildung 17: Ansicht des Bestandobjektes

Art der Bebauung	Einfamilienhaus
Baujahr	errichtet ca. 1993 (lt. Einreichplan vom September 1993)
Bauweise	offene Massivbauweise
Geschoße	Untergeschoß (vollunterkellert), Erdgeschoß, Obergeschoß
Dach	Krüppelwalmdach, Tonziegel
Fassade	glatte Fassade, verputzt
Eingangstüre/Fenster	Eingangstüre mit Glaseinsatz und Seitenteil, Kunststofffenster mit Sprossen

2.6. Entwicklungspotential

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Wagramer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk. Der Standort ist durch seine zentrale Lage, gute infrastrukturelle Anbindung und die umliegende Bebauungsstruktur für eine verdichtete Wohnnutzung geeignet.

Für das derzeit auf der Liegenschaft befindliche Einfamilienhaus ist ein Abbruch vorgesehen. Auf der freiwerdenden Grundstücksfläche ist gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen vom 10.10.2023 die Errichtung eines **Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 46 Wohneinheiten** sowie einer **Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen** geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass **keine baurechtlichen, bautechnischen bzw. statischen Überprüfungen** seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Es wurde nicht in den Bauakt der Liegenschaften eingesehen und es erfolgte **keine Rücksprache mit der Baubehörde**, etc.

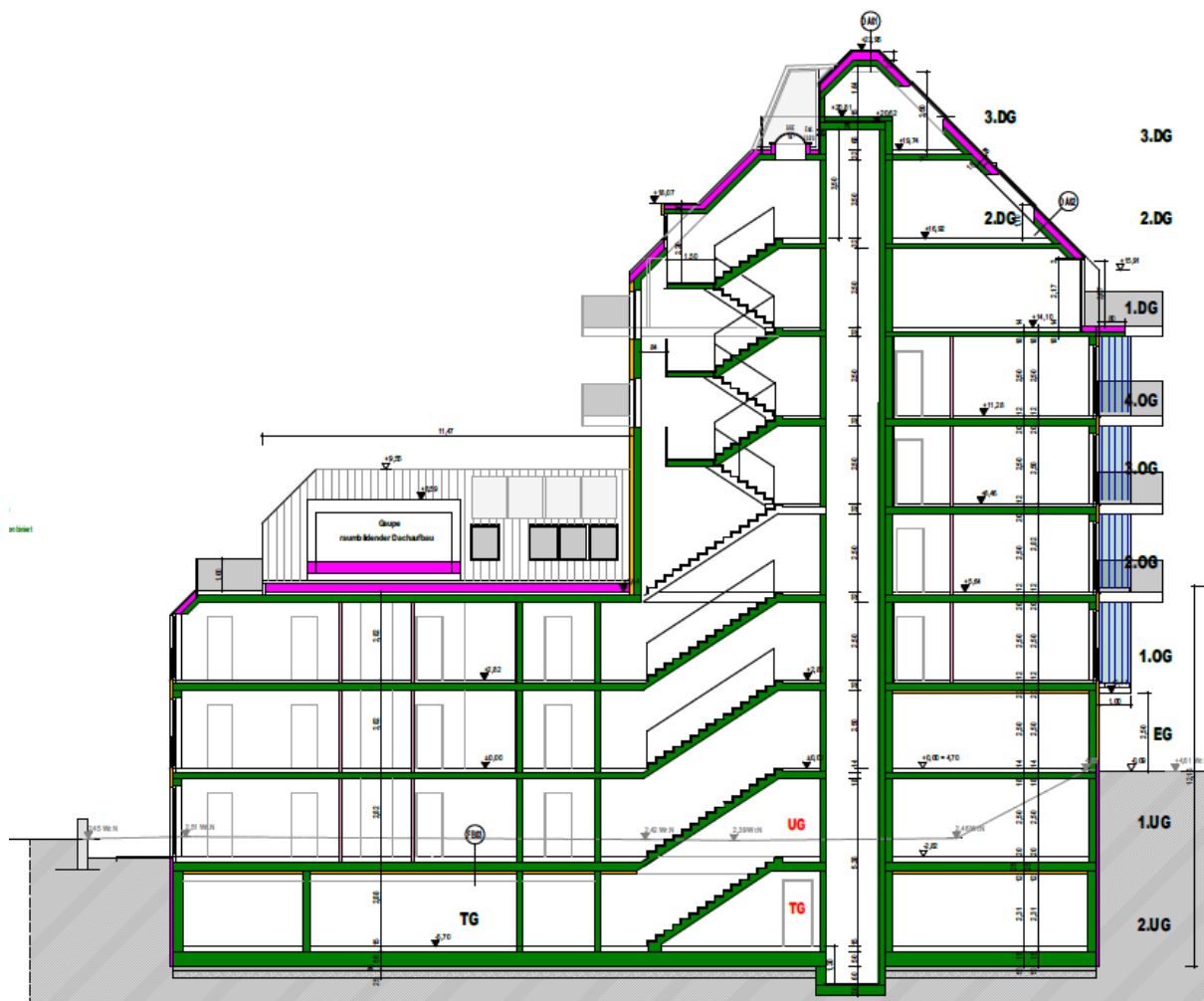


Abbildung 18: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023

Lt. der Einreichplanung vom 10.10.2023 ergibt sich eine erzielbare Nutzfläche inkl. Loggia von insgesamt 1.824,42 m² zzgl. Freiflächen im Ausmaß von 325,00 m².

Flächenaufstellung

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk	WNFL/NFL inkl. Loggia in m ²	Balkonfläche	Terrassenfläche	Gartenfläche
1	Wohnung	UG	35,34 m ²		11,37 m ²	17,20 m ²
2	Wohnung	UG	30,04 m ²		6,82 m ²	2,07 m ²
3	Wohnung	UG	33,31 m ²		3,65 m ²	1,25 m ²
4	Wohnung	UG	44,82 m ²		22,30 m ²	47,70 m ²
5	Wohnung	UG	43,24 m ²		10,11 m ²	4,17 m ²
6	Büro	EG	20,87 m ²			
7	Wohnung	EG	35,20 m ²			
8	Wohnung	EG	30,04 m ²			
9	Wohnung	EG	49,87 m ²			
10	Wohnung	EG	45,41 m ²	9,33 m ²		
11	Wohnung	EG	43,29 m ²			
12	Wohnung	1.OG	30,56 m ²			
13	Wohnung	1.OG	30,04 m ²			
14	Wohnung	1.OG	30,04 m ²			
15	Wohnung	1.OG	35,34 m ²			
16	Wohnung	1.OG	30,43 m ²			
17	Wohnung	1.OG	49,79 m ²			
18	Wohnung	1.OG	45,17 m ²		9,33 m ²	
19	Wohnung	1.OG	43,11 m ²			
20	Wohnung	2.OG	30,56 m ²	3,28 m ²		
21	Wohnung	2.OG	30,04 m ²	3,34 m ²		
22	Wohnung	2.OG	30,04 m ²	3,34 m ²		
23	Wohnung	2.OG	30,46 m ²	3,08 m ²		
24	Wohnung	2.OG	31,02 m ²			
25	Wohnung	2.OG	30,21 m ²	4,88 m ²		
26	Wohnung	2.OG	95,79 m ²		27,26 m ²	
27	Wohnung	3.OG	30,46 m ²	3,28 m ²		
28	Wohnung	3.OG	30,04 m ²	3,35 m ²		
29	Wohnung	3.OG	30,04 m ²	3,35 m ²		
30	Wohnung	3.OG	30,43 m ²	3,08 m ²		
31	Wohnung	3.OG	31,02 m ²			
32	Wohnung	3.OG	53,58 m ²	10,46 m ²		
33	Wohnung	4.OG	30,56 m ²	3,28 m ²		
34	Wohnung	4.OG	30,04 m ²	3,35 m ²		
35	Wohnung	4.OG	30,04 m ²	3,35 m ²		
36	Wohnung	4.OG	30,45 m ²	3,08 m ²		
37	Wohnung	4.OG	31,02 m ²			
38	Wohnung	4.OG	53,65 m ²	14,97 m ²		
39	Wohnung	1.DG	30,01 m ²	2,32 m ²	1,85 m ²	
40	Wohnung	1.DG	50,15 m ²	7,41 m ²	13,16 m ²	
41	Wohnung	1.DG	59,36 m ²	6,80 m ²	4,78 m ²	
42	Wohnung	1.DG	50,82 m ²	14,32 m ²	5,15 m ²	
43	Wohnung	2.DG	65,91 m ²			
44	Wohnung	2.DG/3.DG	133,48 m ²	22,63 m ²		
45	Wohnung	2.DG	39,33 m ²		4,55 m ²	
Summe			1.824,42 m²	132,28 m²	120,33 m²	72,39 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk
1	Stellplatz	2.UG
2	Stellplatz	2.UG
3	Stellplatz	2.UG
4	Stellplatz	2.UG
5	Stellplatz	2.UG
6	Stellplatz	2.UG
7	Stellplatz	2.UG
8	Stellplatz	2.UG
9	Stellplatz	2.UG
10	Stellplatz	2.UG
11	Stellplatz	2.UG
12	Stellplatz	2.UG
13	Stellplatz	2.UG

Zusammenfassung:

Stockwerk	Nutzungsart	WNFL/NFL inkl. Loggia in m ²
2.DG/3.DG	Wohnen	133,48 m ²
2.DG	Wohnen	105,24 m ²
1.DG	Wohnen	190,34 m ²
4.OG	Wohnen	205,76 m ²
3.OG	Wohnen	205,57 m ²
2.OG	Wohnen	278,12 m ²
1.OG	Wohnen	294,48 m ²
EG	Wohnen	224,68 m ²
1.UG	Wohnen/Büro	186,75 m ²
2.UG	Tiefgarage/ Technik	468,52 m ²

Laut § 48 (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG) sind bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen. Laut § 50 (1) des Wiener Garagengesetzes 2008 sind für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Laut § 50a (1) wird der Umfang der Stellplatzverpflichtung auf Grundlage der Nähe zum Stadtzentrum in Zonen gegliedert. Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ergibt sich aus folgenden Prozentsätzen der nach § 50 Abs. 1 zu schaffende Stellplätze: Zone 1: 70 vH; Zone 2: 80 vH; Zone 3: 100 vH.

Laut der Zonierungskarte für die Stellplatzverpflichtung der Stadt Wien liegt die gegenständliche Liegenschaft in der Zone 1. Somit müssen nur 70 % der verpflichteten PKW-Stellplätze errichtet werden.

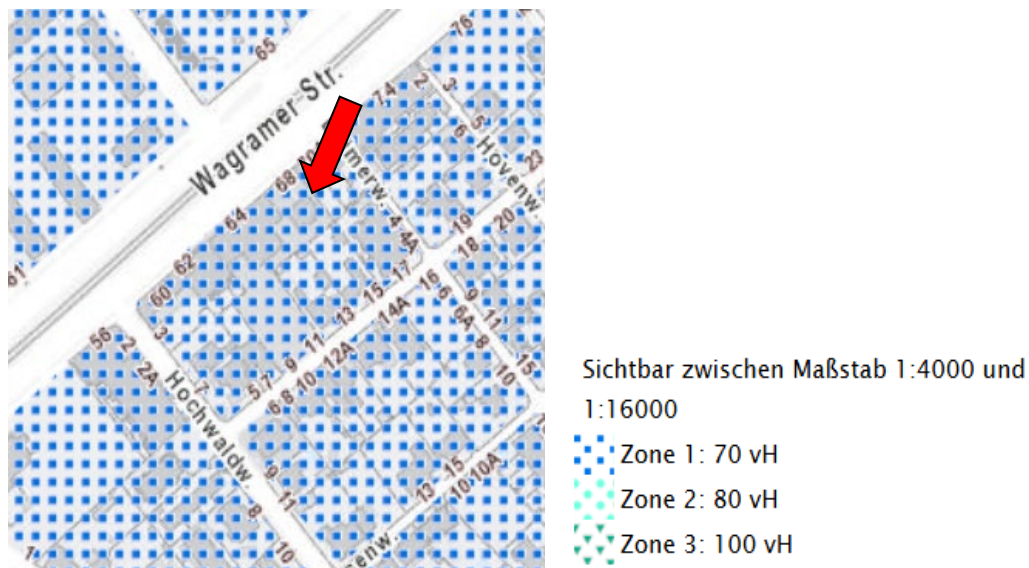


Abbildung 19: Umfang der Stellplatzverpflichtung²³, Lage der Liegenschaft markiert

²³ lt. http://maps.laerminfo.at/?g_card=landesstrasse_17_24h, Stand 22.10.2025

Laut Berechnung der Stellplatzverpflichtung muss auf Basis der Einreichplanung vom 10.10.2023 keine Ausgleichsabgabe entrichtet werden.

Berechnung Ausgleichsabgabe

Nutzfläche Neubau	1.824,42	m ²
je 100m ² 1 STP	18	STP
Zone 1: 70vH	12,6	STP
Stellplatzverpflichtung	13	STP
geplante STP	13	STP

somit keine Ausgleichsabgabe zu entrichten

Es wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Untersuchungen bzgl. der Stellplatzverpflichtung vonseiten des Sachverständigen stattgefunden haben.

3. Gutachten

3.1. allgemeine Bewertungsgrundlagen

- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise **Gültigkeit**.
- **Währungsbeträge** sind in **Euro**, **Flächenmaße** sind in **m²** angegeben.
- Die Bewertung wird zum Stichtag erstellt. Die möglichen weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen der **wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Grundstücke und können daher bei der stichtagsbezogenen Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Wertermittlung erfolgt ohne **Berücksichtigung von etwaigen grundbücherlichen Rechten oder Lasten**.
Außerbücherliche Rechte und Lasten werden lediglich dann berücksichtigt, wenn diese dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Es wird somit der **Wert** einer **(geld-)lastenfreien Baurechtseinlage** ermittelt.

- Die Wertermittlung wird die **Umstände** zugrunde gelegt, die im Rahmen der Befundaufnahme, bei einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen erkennbar waren oder bekannt geworden sind.
- Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich **neue Fakten und Umstände**, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Neue bzw. andere Unterlagen oder Informationen führen zu einer Änderung des Gutachtens und können somit einen anderen Wert bedeuten.
- Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, dass die geplante Nutzung der Liegenschaft gleichzeitig die beste Nutzung („**best use**“) darstellt.
- Bei der Wertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Aufgrund der Marktsituation zum Bewertungsstichtag finden die Vorschriften der EU-Taxonomieverordnung 2020/852 vom 18. Juni 2020 am Markt keine Berücksichtigung.
- **Bodengutachten** wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte bei der Befundaufnahme nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte

nicht – lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich Eintragung im Verdachtsflächenkataster/ Altlastenatlas wurde vorgenommen.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden nicht in der Natur überprüft. Lt. Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023 entspricht die **Grundstücksfläche in der Natur** lediglich **604,49 m²** anstatt **621 m²** lt. Grundbuch.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens der Auftraggeberin übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird festgestellt, dass aufgrund der einzelnen Variablen, welche in die Bewertung einfließen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden **computergestützt** erstellt. Dadurch werden die Kalkulationen auf mehrere Kommastellen genau durchgeführt und automatisch gerundet. Dies führt zu Rechendifferenzen bei händischer Rechenkontrolle.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht notwendigerweise der ermittelte Wert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.

- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Fachgebiet Immobilien; mitversichert gilt auch die außergerichtliche Tätigkeit für dieses Fachgebiet).
- Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** gem. der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA objektiv und unparteiisch erstellt hat.

3.2. besondere Annahmen

Es sind gegenständlich **besondere Annahmen** zu treffen, sodass es sich lediglich um einen **Wert unter besonderen Annahmen** handeln kann.

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“²⁴

Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass das Projekt entsprechend der Einreichunterlagen vom 10.10.2023 umgesetzt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche lt. Einreichplanung vom 10.10.2023 vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

²⁴ lt. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 Punkt 4.2.1.2

3.3. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel		x				
Öffentliche Parkmöglichkeiten					x	
Infrastruktur		x				
Nähe zum Stadtzentrum			x			
Standortimage				x		

gute Lage im 22. Bezirk
gesamt gesehen **durchschnittliche Lage** in Wien

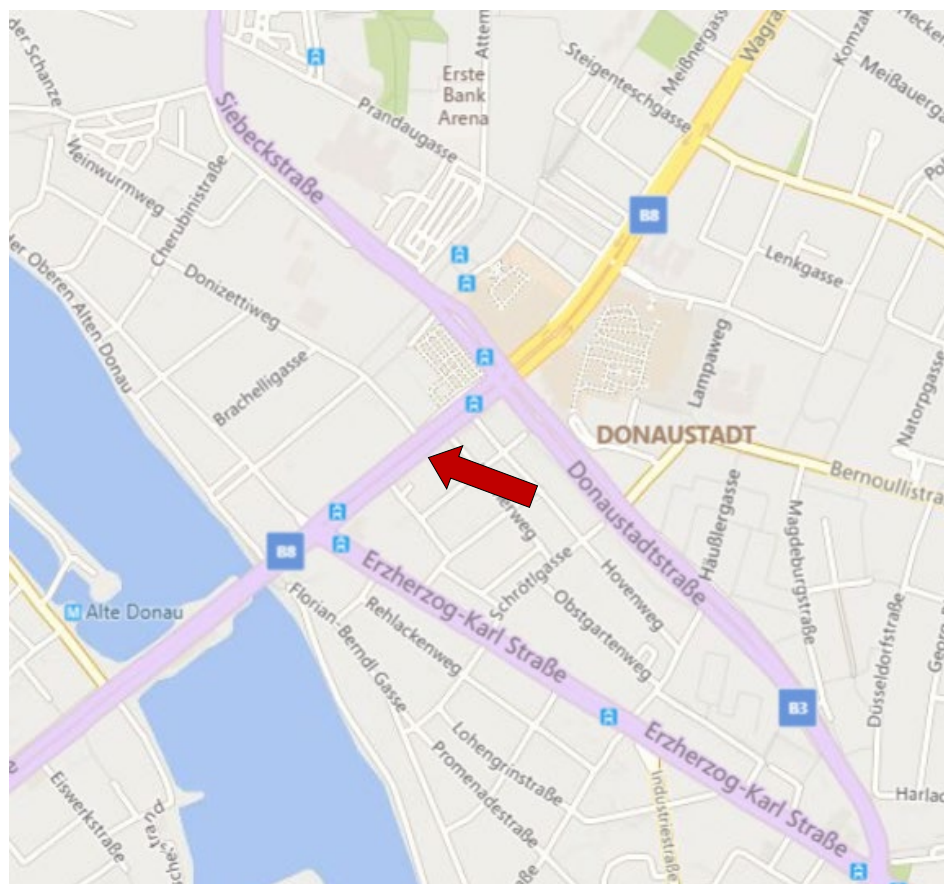


Abbildung 20: Mikrolage der Liegenschaft²⁵

²⁵ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/#>, Stand 22.10.2025

3.4. Ermittlung Rechte und Lasten

Stammeinlage EZ 1817

Im **A2-Blatt** sind die Verpflichtung des Bauverbotes gemäß Punkt 4 des Bescheides vom 21.10.1955 und die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 21.10.1955 eingetragen. Zudem ist ein Bauplatz auf dem Grundstück Nr. 1066/72 verbüchert.

Im **B-Blatt** ist das Chorherrenstift Klosterneuburg als Eigentümerin vermerkt.

Im **C-Blatt** ist ein **Baurecht bis 30.06.2120**, Baurechtseinlage **EZ 4586**, verbüchert.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Baurechtseinlage EZ 4586

Im **A1-Blatt** ist das **Baurecht an EZ 1817 bis 30.06.2120** verbüchert.

Im **A2-Blatt** sind **keine Eintragung** vermerkt.

Im **C-Blatt** sind die **Reallast des Bauzinses** von jährlich **€ 16.152,21** gemäß Punkt IV des Baurechtsvertrages vom 14.04.2020 für Chorherrenstift Klosterneuburg eingetragen.

Des Weiteren ist zugunsten der Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i) ein **Höchstbetragspfandrecht** in der Höhe von **€ 3.150.000,00** eingetragen, welches simultan auf den Liegenschaften EZ 3958 KG 01704 Klosterneuburg (C-LNR 8) und EZ 4586 KG 01660 Kagran (C-LNR 2) haftet.

Mit **Rückstandsausweis der Stadt Wien, MA 6** – Buchhaltungsabteilung 34 vom 31.01.2024 (14 E 638/24y) wurde ein **vollstreckbares Pfandrecht** über **€24.202,41** zuzüglich Kosten von **€ 511,50** auf der Liegenschaft eingetragen.

Zudem ist ein **Zahlungsbefehl des Bezirksgerichts Floridsdorf** vom 23.11.2023, AZ 4118/2024, wurde zugunsten der dagobertinvest GmbH (FN 444877g) ein **vollstreckbares Pfandrecht** über **€ 17.434,22** samt vereinbarten Zinsen und Kosten (insgesamt € 1.525,06 + € 1.104,12) eingetragen (9 E 3274/24a). Das angeführte Pfandrecht haftet simultan auf den Liegenschaften EZ 2182 KG 01603 Donauefeld, EZ 4570 KG 01660 Kagran und EZ 4586 KG 01660 Kagran, jeweils C-LNR 4.

Des Weiteren ist im C-Blatt ein **Beschluss** über die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens** (6111/2024) für die Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung des Chorherrenstifts Klosterneuburg in Höhe von **€ 56.146,04** samt gestaffelten 4 % Zinsen aus Teilbeträgen seit 2022 sowie Kosten von **insgesamt € 7.054,22** (davon € 5.494,33 und € 1.560,91) vermerkt (68 E 31/24f).

Zudem ist ein **Höchstbetragspfandrecht** (317/2025) zugunsten von Amer Taher Deghayes, geb. 19.07.1966, in der Höhe von **€ 1.100.000,00** auf der Liegenschaft eingetragen.

Außerbüchliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Die in der Baurechtseinlage im C-Blatt eingetragene **Pfandrechte** sind **nicht bewertungsrelevant**.

Gegenständlich wird der **Wert der Baurechtseinlage** ermittelt, somit wird die **Reallast des Bauzinses** in der **Bewertung direkt berücksichtigt** – es handelt sich somit für die Wertermittlung um keine Last des klassischen Sinns.

Es erfolgt daher eine Bewertung einer **(geld-)lastenfreien Baurechtseinlage**.

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Wertermittlung des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers** (Wert der Baurechtseinlage ineliegend Einlagezahl 4586, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**, zum aktuellen **Bewertungstichtag**.

Das **Residualwertverfahren** wird zur Bewertung des Baurechts herangezogen, da es sich gegenständlich um ein Entwicklungsprojekt handelt. Im Rahmen eines Baurechts erwirbt der Bauträger kein Grundeigentum, sondern erhält das Recht, auf dem Grundstück zu bauen und die bauliche Anlage zu nutzen. Dafür entrichtet er dem Grundstückseigentümer einen **Baurechtszins**.

Da der Bauträger somit keinen Bodenwert bezahlt, sondern der Wert des Baurechts aus der künftigen Nutzung und der Rentabilität des Projekts resultiert, ist das Residualwertverfahren die geeignete Bewertungsmethode. Es leitet den Wert des Baurechts aus dem **erwarteten Ertrag des fertiggestellten Entwicklungsprojekts** ab.

Der **Projektwert** (angelehnt an den Verkehrswert), **in diesem Fall Wert der Baurechtseinlage**, entspricht dem Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; Umstände, welche jedoch am Wertermittlungstichtag bereits voraussehbar sind, müssen Berücksichtigung finden, wobei allerdings spekulative Momente auszuschneiden sind; z.B. muss Ertragsänderungen, die in absehbarer Zeit zu erwarten sind, durchaus Rechnung getragen werden.

Der ermittelte Projektwert entspricht dem **Marktwert**. In diesem Zusammenhang sei auf die international gültige Definition des Marktwertes hingewiesen: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*²⁶

Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis ist zur **Ermittlung des angemessenen/ tragfähigen Liegenschaftswertes** (inkl. Gewinnkomponente bei erlösbringender Nutzung eines Grundstücks) die Anwendung des **Residualwertverfahrens** vorgesehen.

²⁶ The International Valuation Standards Committee, IVSC

„*Tragfähiger Liegenschaftswert: kaufmännisch vertretbarer Wert für den Ankauf der Liegenschaft inklusive Projekt bzw. vorhandener Bebauung. Der tragfähige Liegenschaftswert entspricht der Wirtschaftlichkeitsgrenze der Projektentwicklung bei Auflösung zum Bodenwert als gesuchte Größe. Er unterscheidet sich vom Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (net residual value) durch den Abzug der Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers.*“²⁷

Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeprofit und marktkonforme Verkaufspreise der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet.

Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem sich der tragfähige Bodenwert errechnet.**

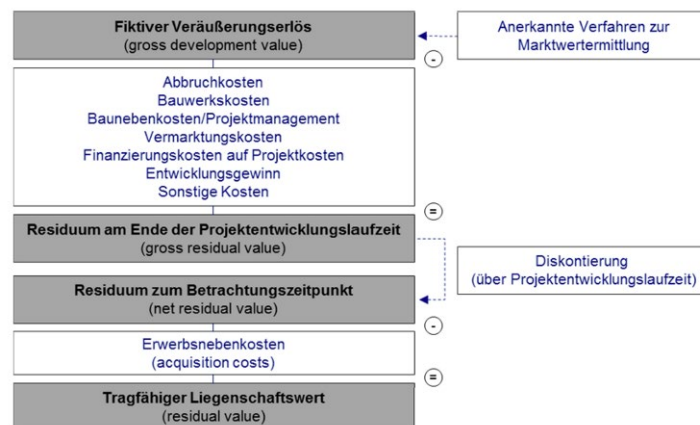


Abbildung 21: Ablaufschema Residualwertverfahren²⁸

Zur **Ermittlung von angemessenen Verkaufspreisen** ist nach herrschender Lehre und Praxis die **Vergleichswertmethode** heranzuziehen.

Im § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Begriff des Vergleichswertes, welcher in Analogie auch auf Mietpreise anzuwenden ist, wie folgt normiert:

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

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

²⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

²⁸ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6. Wertermittlung der Baurechtseinlage über das Residualwertverfahren

3.6.1. Bewertungsansätze

Die zum Ansatz gebrachten Kosten bzw. %-Sätze basieren einerseits auf den Erfahrungswerten des Sachverständigen und andererseits auf den durchgeführten Erhebungen bei Bauunternehmungen und Architekten.

Flächen: Die Nutzflächen der Einheiten werden aus den Einreichplänen vom 10.10.2023 entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine baurechtlichen, bautechnischen und statischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen dazu stattgefunden haben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Erzielbarkeit der ausgewiesenen Nutzfläche vonseiten des Sachverständigen nicht überprüft wurde.

fiktiver Veräußerungserlös: „Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit“²⁹

Büro:

Für Büros im Baurecht liegen nicht ausreichende Transaktionen vor. Es wird somit über eine nachhaltige Miete und einer ewigen Rente ein fiktiver Verkaufspreis ermittelt. Als nachhaltige Miete wird der Immobilienpreisspiegel 2025 für Büros in 1a-Lage herangezogen. Die angesetzte Miete von netto € 15,78/m² wird um den vereinbarten Baurechtszins von € 1,55/m² lt. Baurechtsvertrag vom 21.01.2020 reduziert. Somit ergibt sich für das Büro Top 6 eine Jahresnettomiete von € 3.563,76. Diese Jahresnettomiete wird mit einem für Bürozzwecke üblichen Zinssatz von 5,00 %³⁰ entsprechend verzinst. Somit ergibt sich ein umgerechneter **Quadratmeterpreis von rd. € 3.415,00.**

Wohnen:

Der Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen über den Verkauf vergleichbarer Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze bei Verwalter- und Maklerkollegen durchgeführt. Darüber hinaus wurden entsprechende Recherchen im Kreise von Sachverständigenkollegen und Erhebungen auf „Immomapping“ (online-Datenbank zu Grundbuchsabfragen) vorgenommen. Die Dokumentation über die einzelnen Vergleichsobjekte liegt in der Kanzlei des Sachverständigen auf, wird jedoch aus Anonymisierungsgründen im Folgenden nicht detailliert angeführt.

Es werden **Vergleichswerte** für **Wohnungen im Erdgeschoß, Obergeschoß** und **Dachgeschoß** sowie für **PKW-Stellplätze** herangezogen. Dabei wurden lediglich **Transaktionen von Baurechtsliegenschaften** herangezogen, da das Baurecht in Teilen vom Volleigentum abweicht und somit ein direkter Vergleich der Werte nicht uneingeschränkt möglich ist. Die Angemessenheit des Bauzinses der Vergleichswerte wurde lediglich überschlägig überprüft.

²⁹ lt. ÖNORM B 1802-3

³⁰ abgeleitet aus Empfehlung des Zinssatzes aus dem Sachverständigen, Heft 02/2025 sowie vom aktuellen Marktgeschehen von Büroimmobilien (OTTO-Büromarktbericht, EHL-Büromarktbericht etc.)

Es werden folgende Anpassungen/ Bereinigungen auf bewertungsgegenständliche Einheiten vorgenommen:

Lage: Die Vergleichsobjekte sind in **vergleichbarer Lage** des Bewertungsobjektes situiert. Für die Wohnungen wurden tatsächliche Verkaufspreise von Vergleichsobjekten im **22. Bezirk** herangezogen. Eine Unterscheidung in der Lagequalität wird anhand einer Anpassung vorgenommen, wobei die Parameter Umgebungsverbauung sowie Nahversorgung und Infrastruktur berücksichtigt werden.

Geschoßlage: Für die Wohnungen im Erdgeschoß bis zum 4. Obergeschoß sowie für die Dachgeschoßwohnungen werden Vergleichswerte aus entsprechend vergleichbaren Geschoßen herangezogen. Die Wohnungen im Erdgeschoß (lediglich hofseitig) können dabei als Obergeschoßwohnungen behandelt werden, da sich im Untergeschoß – aufgrund des Geländeniveaus – hofseitig Wohnungen mit Gartenanteilen befinden. Die Lage der Untergeschosswohnungen wird aufgrund ihres Niveaus mit einem Abschlag von **5,00 %**³¹ berücksichtigt. Für Dachgeschosswohnungen wird bei stark ausgeprägten Dachschrägen ebenfalls ein Abschlag von **5,00 %**³² angewendet. Maisonettewohnungen erhalten einen Abschlag von **3,00 %**³³.

Größe: Es erfolgt eine jeweilige Anpassung der Vergleichsobjekte anhand einer Größenskala, wobei unterstellt wird, dass kleinere Flächen einen höheren m²-Preis aufweisen. Die Bereinigung erfolgt in 3 %-Schritten.

Freiflächen und Zubehör: Das Vorhandensein von Freiflächen sowie Kellerabteilen wird in 3 %-Schritten berücksichtigt. Dabei erfolgt zunächst eine Bereinigung auf den Zustand ohne Freiflächen. Anschließend der abgeleiteten Verkaufspreise wird – unter Berücksichtigung der Größe und Gewichtung der vorhandenen Freiflächen – ein entsprechender Zuschlag vorgenommen.

Zeitraum: Es erfolgt keine zeitliche Bereinigung der Kaufpreise, da sämtliche Transaktionen im Jahr 2025 erfolgt sind.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁴

³¹ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.74ff

³² in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.74ff

³³ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl (4.Auflage): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, S.74ff

³⁴ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

Statistische Methoden: bieten beim Vergleichswertverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Median: Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50 % der Werte darüber und 50 % der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Eine geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Mietwertes mithilfe des arithmetischen Mittels hin.

Variationskoeffizient v: Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.³⁵

³⁵ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 202

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen im Untergeschoß

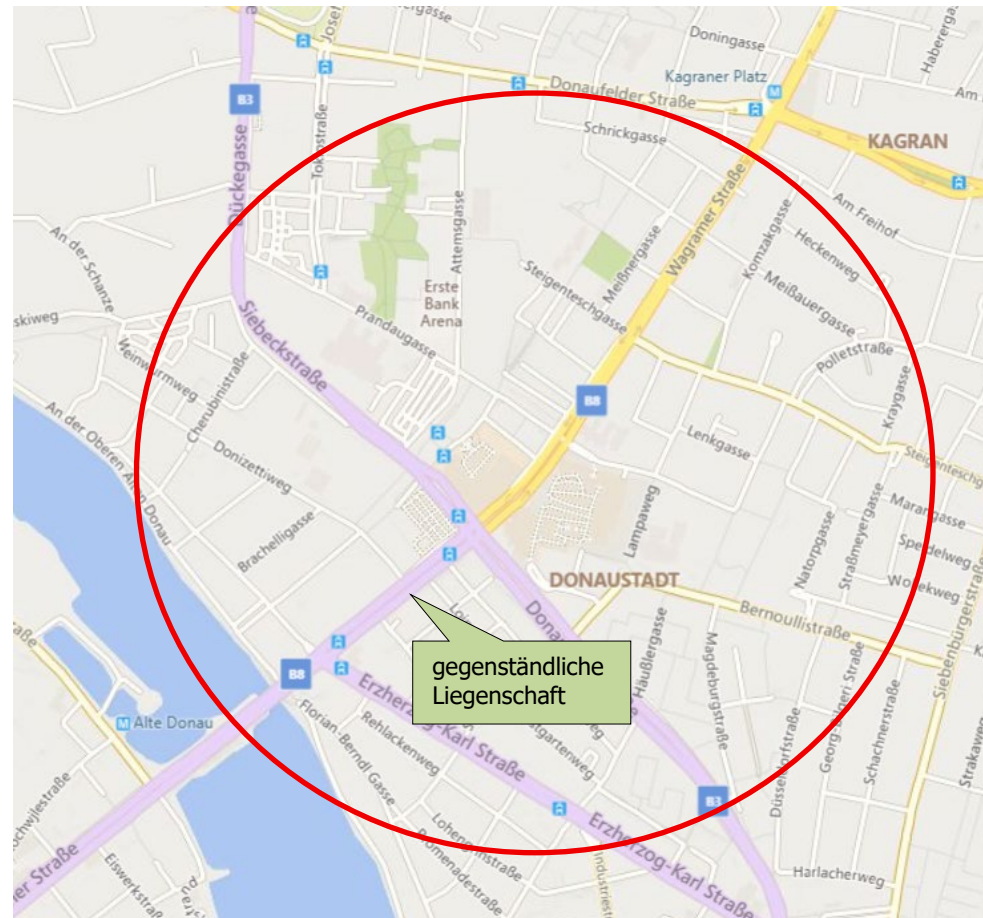


Abbildung 22: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁶, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁶ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 22.10.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen:

Bereinigung Untergeschoßwohnung 30 - 40 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	07/2025	59,43 m ²	€ 357.000,00	6.007,07 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Garten, Terrasse	EG	0,00%	-5,00%	+3,00%	-15,00%	-17,00%	€ 4.985,87	€ 4.985,87
2	03/2025	36,60 m ²	€ 236.000,00	6.448,09 €	Erzherzog-Karl-Straße	o.A.	Lager, Garten, Terrasse	EG	0,00%	-5,00%	0,00%	-12,00%	-17,00%	€ 5.351,91	€ 5.351,91
3	02/2025	105,43 m ²	€ 872.000,00	8.270,89 €	Gmarchhauftenstraße	4	Lager, Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+12,00%	-21,00%	-17,00%	€ 6.864,84	€ 6.864,84
4	03/2025	65,15 m ²	€ 482.900,00	7.412,13 €	Hochwaldweg	2	Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+6,00%	-18,00%	-20,00%	€ 5.929,70	€ 5.929,70
5	06/2025	81,77 m ²	€ 630.000,00	7.704,54 €	Loimerweg	3	Lager, Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+6,00%	-12,00%	-14,00%	€ 6.625,90	€ 6.625,90
6	02/2025	61,08 m ²	€ 530.000,00	8.677,14 €	Loimerweg	2	Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+6,00%	-18,00%	-20,00%	€ 6.941,72	€ 6.941,72
o.A. - ohne Angabe													Durchschnittswert bereinigt Wohnung Untergeschoß € 6.116,66		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Untergeschoß € 6.116,66		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Untergeschoß gerundet € 6.120,00		

Mittelwert	€ 6.116,66
Median	€ 6.277,80
Standardabweichung	752,5849508
Variationskoeffizient v	0,12

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 30 - 40 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-3%
30 - 40 m ²	0%
41 - 60 m ²	+3%
61 - 85 m ²	+6%
86 - 100 m ²	+9%
> 100 m ²	+12%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.257,49 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.975,83 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Untergeschoßwohnung 41 - 60 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	07/2025	59,43 m ²	€ 357.000,00	6.007,07 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Garten, Terrasse	EG	0,00%	-5,00%	0,00%	-15,00%	-20,00%	€ 4.805,65	€ 4.805,65
2	03/2025	36,60 m ²	€ 236.000,00	6.448,09 €	Erzherzog-Karl-Straße	o.A.	Lager, Garten, Terrasse	EG	0,00%	-5,00%	-3,00%	-12,00%	-20,00%	€ 5.158,47	€ 5.158,47
3	02/2025	105,43 m ²	€ 872.000,00	8.270,89 €	Gmarchhaufenstraße	4	Lager, Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+9,00%	-21,00%	-20,00%	€ 6.616,71	€ 6.616,71
4	03/2025	65,15 m ²	€ 482.900,00	7.412,13 €	Hochwaldweg	2	Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+3,00%	-18,00%	-23,00%	€ 5.707,34	€ 5.707,34
5	06/2025	81,77 m ²	€ 630.000,00	7.704,54 €	Loimerweg	3	Lager, Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+3,00%	-12,00%	-17,00%	€ 6.394,77	€ 6.394,77
6	02/2025	61,08 m ²	€ 530.000,00	8.677,14 €	Loimerweg	2	Garten, Terrasse	EG	-3,00%	-5,00%	+3,00%	-18,00%	-23,00%	€ 6.681,40	€ 6.681,40
o.A. - ohne Angabe													Durchschnittswert bereinigt Wohnung Untergeschoß € 5.894,06		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Untergeschoß € 5.894,06		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Untergeschoß gerundet € 5.890,00		

Mittelwert	€ 5.894,06
Median	€ 6.051,05
Standardabweichung	724,9627566
Variationskoeffizient v	0,12

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 41 - 60 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-6%
30 - 40 m ²	-3%
41 - 60 m ²	0%
61 - 85 m ²	+3%
86 - 100 m ²	+6%
> 100 m ²	+9%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 7.956,98 - Werte darüber werden ausgeschlossen
 untere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.831,14 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen im Obergeschoß

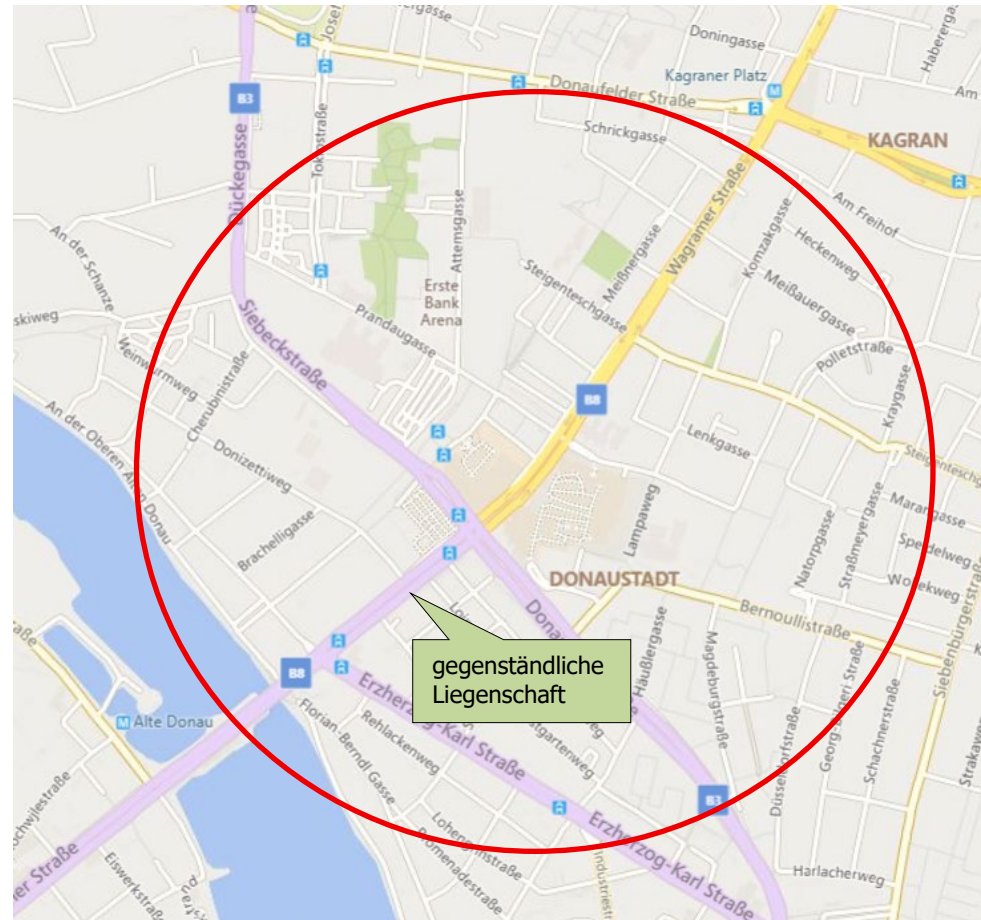


Abbildung 23: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁷, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁷ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 22.10.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen:

Bereinigung Obergeschoßwohnung 30 - 40 m ²															
lfd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	09/2025	45,86 m ²	€ 321.900,00	7.019,19 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-9,00%	€ 6.387,46	€ 6.387,46
2	09/2025	43,86 m ²	€ 280.000,00	6.383,95 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse, Balkon	OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.809,39	€ 5.809,39
3	09/2025	71,49 m ²	€ 470.200,00	6.577,14 €	Erzherzog-Karl-Straße	3	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	+6,00%	-9,00%	-6,00%	€ 6.182,52	€ 6.182,52
4	09/2025	41,48 m ²	€ 292.000,00	7.039,54 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-9,00%	€ 6.405,98	€ 6.405,98
5	09/2025	153,98 m ²	€ 1.700.000,00	11.040,39 €	Franz-Loidl-Straße	5	Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	+12,00%	-9,00%	0,00%	€ 11.040,39	
6	09/2025	70,64 m ²	€ 484.900,00	6.864,38 €	Hochwaldweg	2	Balkon	1.OG	-3,00%	0,00%	+6,00%	-3,00%	0,00%	€ 6.864,38	€ 6.864,38
7	09/2025	66,32 m ²	€ 579.900,00	8.743,97 €	Paulitschkegasse	2	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	+6,00%	-6,00%	-6,00%	€ 8.219,33	€ 8.219,33
8	09/2025	62,98 m ²	€ 399.000,00	6.335,34 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	2.OG	0,00%	0,00%	+6,00%	-9,00%	-3,00%	€ 6.145,28	€ 6.145,28
9	09/2025	74,58 m ²	€ 370.000,00	4.961,12 €	Wagramer Straße	3	Lager	2.OG	0,00%	0,00%	+6,00%	-3,00%	+3,00%	€ 5.109,95	€ 5.109,95
10	09/2025	74,68 m ²	€ 457.000,00	6.119,44 €	Wagramer Straße	3	Lager, Terrasse	3.OG	0,00%	0,00%	+6,00%	-9,00%	-3,00%	€ 5.935,86	€ 5.935,86
11	09/2025	47,94 m ²	€ 240.000,00	5.006,26 €	Wagramer Straße	2	Lager	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-3,00%	0,00%	€ 5.006,26	€ 5.006,26
12	09/2025	67,96 m ²	€ 399.000,00	5.871,10 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	+6,00%	-9,00%	-3,00%	€ 5.694,97	€ 5.694,97
13	09/2025	60,81 m ²	€ 374.000,00	6.150,30 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.781,29	€ 5.781,29
o.A. - ohne Angabe													Durchschnittswert bereinigt Wohnung Obergeschoß € 6.506,39		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß € 6.128,56		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß gerundet € 6.130,00		

Mittelwert € 6.128,56
 Median € 6.040,57
 Standardabweichung 806,4671633
 Variationskoeffizient v 0,13

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 30 - 40 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-3%
30 - 40 m ²	0%
41 - 60 m ²	+3%
61 - 85 m ²	+6%
86 - 100 m ²	+9%
> 100 m ²	+12%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.783,63 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.229,15 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Obergeschoßwohnung 41 - 60 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	09/2025	45,86 m ²	€ 321.900,00	7.019,19 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 6.176,89	€ 6.176,89
2	09/2025	43,86 m ²	€ 280.000,00	6.383,95 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse, Balkon	OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.617,88	€ 5.617,88
3	09/2025	71,49 m ²	€ 470.200,00	6.577,14 €	Erzherzog-Karl-Straße	3	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.985,20	€ 5.985,20
4	09/2025	41,48 m ²	€ 292.000,00	7.039,54 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-12,00%	€ 6.194,79	€ 6.194,79
5	09/2025	153,98 m ²	€ 1.700.000,00	11.040,39 €	Franz-Loidl-Straße	5	Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	+9,00%	-9,00%	-3,00%	€ 10.709,18	
6	09/2025	70,64 m ²	€ 484.900,00	6.864,38 €	Hochwaldweg	2	Balkon	1.OG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-3,00%	-3,00%	€ 6.658,45	€ 6.658,45
7	09/2025	66,32 m ²	€ 579.900,00	8.743,97 €	Paulitschkegasse	2	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-9,00%	€ 7.957,01	€ 7.957,01
8	09/2025	62,98 m ²	€ 399.000,00	6.335,34 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	2.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.955,22	€ 5.955,22
9	09/2025	74,58 m ²	€ 370.000,00	4.961,12 €	Wagramer Straße	3	Lager	2.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-3,00%	0,00%	€ 4.961,12	€ 4.961,12
10	09/2025	74,68 m ²	€ 457.000,00	6.119,44 €	Wagramer Straße	3	Lager, Terrasse	3.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.752,28	€ 5.752,28
11	09/2025	47,94 m ²	€ 240.000,00	5.006,26 €	Wagramer Straße	2	Lager	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	€ 4.856,07	€ 4.856,07
12	09/2025	67,96 m ²	€ 399.000,00	5.871,10 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-6,00%	€ 5.518,83	€ 5.518,83
13	09/2025	60,81 m ²	€ 374.000,00	6.150,30 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	-9,00%	€ 5.596,78	€ 5.596,78
o.A. - ohne Angabe													Durchschnittswert bereinigt Wohnung Obergeschoß € 6.303,05		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß € 5.935,88		
													Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß gerundet € 5.940,00		

Mittelwert	€ 5.935,88
Median	€ 5.853,75
Standardabweichung	778,6162134
Variationskoeffizient v	0,13

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 41 - 60 m²):

Größe Vergleichsobj.	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-6%
30 - 40 m ²	-3%
41 - 60 m ²	0%
61 - 85 m ²	+3%
86 - 100 m ²	+6%
> 100 m ²	+9%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.509,12 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.096,98 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Obergeschoßwohnung 86 - 100 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	09/2025	45,86 m ²	€ 321.900,00	7.019,19 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	1.OG	-3,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	-18,00%	€ 5.755,73	€ 5.755,73
2	09/2025	43,86 m ²	€ 280.000,00	6.383,95 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse, Balkon	OG	-3,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	-18,00%	€ 5.234,84	€ 5.234,84
3	09/2025	71,49 m ²	€ 470.200,00	6.577,14 €	Erzherzog-Karl-Straße	3	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-15,00%	€ 5.590,57	€ 5.590,57
4	09/2025	41,48 m ²	€ 292.000,00	7.039,54 €	Erzherzog-Karl-Straße	2	Lager, Terrasse	OG	-3,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	-18,00%	€ 5.772,42	€ 5.772,42
5	09/2025	153,98 m ²	€ 1.700.000,00	11.040,39 €	Franz-Loidl-Straße	5	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	+3,00%	-9,00%	-12,00%	€ 9.715,55	
6	09/2025	70,64 m ²	€ 484.900,00	6.864,38 €	Hochwaldweg	2	Balkon	1.OG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-9,00%	€ 6.246,59	€ 6.246,59
7	09/2025	66,32 m ²	€ 579.900,00	8.743,97 €	Paulitschkegasse	2	Terrasse	1.OG	-6,00%	0,00%	-3,00%	-6,00%	-15,00%	€ 7.432,37	€ 7.432,37
8	09/2025	62,98 m ²	€ 399.000,00	6.335,34 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	2.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.575,10	€ 5.575,10
9	09/2025	74,58 m ²	€ 370.000,00	4.961,12 €	Wagramer Straße	3	Lager	2.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-3,00%	-6,00%	€ 4.663,45	€ 4.663,45
10	09/2025	74,68 m ²	€ 457.000,00	6.119,44 €	Wagramer Straße	3	Lager, Terrasse	3.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.385,11	€ 5.385,11
11	09/2025	47,94 m ²	€ 240.000,00	5.006,26 €	Wagramer Straße	2	Lager	1.OG	0,00%	0,00%	-6,00%	-3,00%	-9,00%	€ 4.555,69	€ 4.555,69
12	09/2025	67,96 m ²	€ 399.000,00	5.871,10 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	-3,00%	-9,00%	-12,00%	€ 5.166,57	€ 5.166,57
13	09/2025	60,81 m ²	€ 374.000,00	6.150,30 €	Wagramer Straße	3	Lager, Balkon	1.OG	0,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	-15,00%	€ 5.227,76	€ 5.227,76
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Obergeschoß € 5.870,90															
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß													€ 5.550,52		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Obergeschoß gerundet													€ 5.550,00		

Mittelwert	€ 5.550,52
Median	€ 5.480,11
Standardabweichung	723,1082738
Variationskoeffizient v	0,13

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 86 - 100 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-12%
30 - 40 m ²	-9%
41 - 60 m ²	-6%
61 - 85 m ²	-3%
86 - 100 m ²	0%
> 100 m ²	+3%

Bereinigung Freifläche (ggst. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 7.925,72 - Werte darüber werden ausgeschlossen
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.816,09 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen im Dachgeschoß

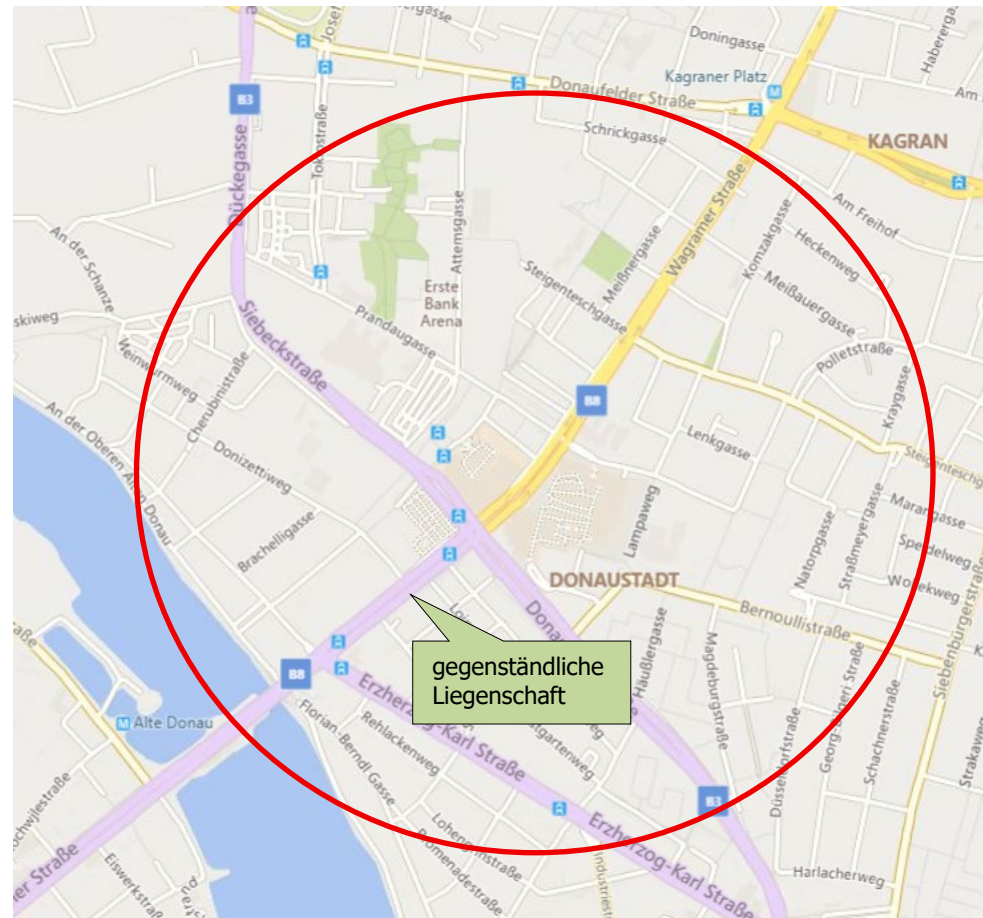


Abbildung 24: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁸, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁸ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 22.10.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen:

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 30 - 40 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoßlage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißertest **
1	03/2025	91,73 m ²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	0,00%	+9,00%	-12,00%	-3,00%	€ 7.296,41	€ 7.296,41
2	04/2025	48,10 m ²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-3,00%	€ 7.382,28	€ 7.382,28
3	01/2025	134,44 m ²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	+3,00%	+12,00%	-12,00%	-3,00%	€ 8.513,11	€ 8.513,11
4	01/2025	91,93 m ²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	0,00%	+9,00%	-6,00%	0,00%	€ 7.723,27	€ 7.723,27
5	07/2025	103,83 m ²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	0,00%	+12,00%	-12,00%	-6,00%	€ 7.016,28	€ 7.016,28
6	05/2025	50,44 m ²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-6,00%	€ 8.199,84	€ 8.199,84
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß € 7.688,53															
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß € 7.688,53															
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet € 7.690,00															

Mittelwert	€ 7.688,53
Median	€ 7.552,78
Standardabweichung	523,1396293
Variationskoeffizient v	0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 30 - 40 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-3%
30 - 40 m ²	0%
41 - 60 m ²	+3%
61 - 85 m ²	+6%
86 - 100 m ²	+9%
> 100 m ²	+12%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 10.379,52 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.997,55 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 41 - 60 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m ²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	0,00%	+6,00%	-12,00%	-6,00%	€ 7.070,75	€ 7.070,75
2	04/2025	48,10 m ²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%	€ 7.153,97	€ 7.153,97
3	01/2025	134,44 m ²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	+3,00%	+9,00%	-12,00%	-6,00%	€ 8.249,82	€ 8.249,82
4	01/2025	91,93 m ²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	0,00%	+6,00%	-6,00%	-3,00%	€ 7.491,57	€ 7.491,57
5	07/2025	103,83 m ²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	0,00%	+9,00%	-12,00%	-9,00%	€ 6.792,35	€ 6.792,35
6	05/2025	50,44 m ²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%	€ 7.938,14	€ 7.938,14
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß													€ 7.449,43		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß													€ 7.449,43		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet													€ 7.450,00		

Mittelwert	€ 7.449,43
Median	€ 7.322,77
Standardabweichung	507,2294918
Variationskoeffizient v	0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 41 - 60 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-6%
30 - 40 m ²	-3%
41 - 60 m ²	0%
61 - 85 m ²	+3%
86 - 100 m ²	+6%
> 100 m ²	+9%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 10.056,74 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.842,13 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Dachgeschoßwohnung 61 - 85 m ²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis / m ²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m ²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagrainer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	0,00%	+3,00%	-12,00%	-9,00%	€ 6.845,09	€ 6.845,09
2	04/2025	48,10 m ²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	0,00%	-3,00%	-6,00%	-9,00%	€ 6.925,65	€ 6.925,65
3	01/2025	134,44 m ²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	+3,00%	+6,00%	-12,00%	-9,00%	€ 7.986,53	€ 7.986,53
4	01/2025	91,93 m ²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	0,00%	+3,00%	-6,00%	-6,00%	€ 7.259,87	€ 7.259,87
5	07/2025	103,83 m ²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	0,00%	+6,00%	-12,00%	-12,00%	€ 6.568,43	€ 6.568,43
6	05/2025	50,44 m ²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	0,00%	-3,00%	-6,00%	-12,00%	€ 7.676,45	€ 7.676,45
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß													€ 7.210,34		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß													€ 7.210,34		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet													€ 7.210,00		

Mittelwert € 7.210,34
 Median € 7.092,76
 Standardabweichung 491,3732962
 Variationskoeffizient v 0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Größe (ggst. Größe 61 - 85 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m ²	-9%
30 - 40 m ²	-6%
41 - 60 m ²	-3%
61 - 85 m ²	0%
86 - 100 m ²	+3%
> 100 m ²	+6%

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m ²	-3%
10,1 m ² - 30m ²	-6%
30,1 m ² - 60 m ²	-9%
60,1 m ² - 100 m ²	-12%
100,1 m ² - 150 m ²	-15%
> 150 m ²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 9.733,95 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 4.686,72 - Werte darunter werden ausgeschieden

Bereinigung Dachgeschoßwohnung > 100 m²															
Ifd. Nr.	Jahr	NFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zimmer	Zubehör, Freiflächen	Geschoß-lage	Bereinig. Lage	Bereinig. Geschoß	Bereinig. Größe	Bereinig. Zubehör	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	03/2025	91,73 m²	€ 690.000,00	7.522,08 €	Wagramer Straße	2	Lager, Terrasse	2.DG	0,00%	-8,00%	-3,00%	-12,00%	-23,00%	€ 5.792,00	€ 5.792,00
2	04/2025	48,10 m²	€ 366.070,00	7.610,60 €	Tokiostraße	2	Terrasse	1.DG	0,00%	-8,00%	-9,00%	-6,00%	-23,00%	€ 5.860,16	€ 5.860,16
3	01/2025	134,44 m²	€ 1.179.900,00	8.776,41 €	Promenadestraße	3	Terrasse	1.DG/2.DG	-6,00%	-5,00%	0,00%	-12,00%	-23,00%	€ 6.757,83	€ 6.757,83
4	01/2025	91,93 m²	€ 710.000,00	7.723,27 €	Obstgartenweg	2	Terrasse, Balkon	1.DG	-3,00%	-8,00%	-3,00%	-6,00%	-20,00%	€ 6.178,61	€ 6.178,61
5	07/2025	103,83 m²	€ 775.000,00	7.464,12 €	Franz-Loidl-Straße	5	Lager, Terrasse, Balkon	1.DG	-6,00%	-8,00%	0,00%	-12,00%	-26,00%	€ 5.523,45	€ 5.523,45
6	05/2025	50,44 m²	€ 440.000,00	8.723,24 €	Elidagasse	2	Terrasse, Balkon	DG	-3,00%	-8,00%	-9,00%	-6,00%	-26,00%	€ 6.455,19	€ 6.455,19
Durchschnittswert bereinigt Wohnung Dachgeschoß													€ 6.094,54		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß													€ 6.094,54		
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnung Dachgeschoß gerundet													€ 6.090,00		

Mittelwert	€ 6.094,54
Median	€ 6.019,39
Standardabweichung	418,2706758
Variationskoeffizient v	0,07

Bereinigung Lage: nach Einschätzung des Sachverständigen

Bereinigung Freifläche (ggstl. keine Freifläche):

Bereinigung Größe (ggst. Größe > 100 m²):

Größe Vergleichsobj. Fläche	Bereinigung auf gegenständl. Fläche
< 30 m²	-15%
30 - 40 m²	-12%
41 - 60 m²	-9%
61 - 85 m²	-6%
86 - 100 m²	-3%
> 100 m²	0%

Größe Vergleichsobj. Freifläche

Größe Vergleichsobj. Freifläche	Bereinigung auf gegenständl. Wohnung
keine Freifläche	0%
< 10 m²	-3%
10,1 m² - 30m²	-6%
30,1 m² - 60 m²	-9%
60,1 m² - 100 m²	-12%
100,1 m² - 150 m²	-15%
> 150 m²	-18%
kein AR/Kellerabteil	0%
AR/Kellerabteil	-3%

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 8.227,63 - Werte darüber werden ausgeschieden
 untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.961,45 - Werte darunter werden ausgeschieden

Lage der Vergleichsobjekte für Tiefgaragenstellplätze

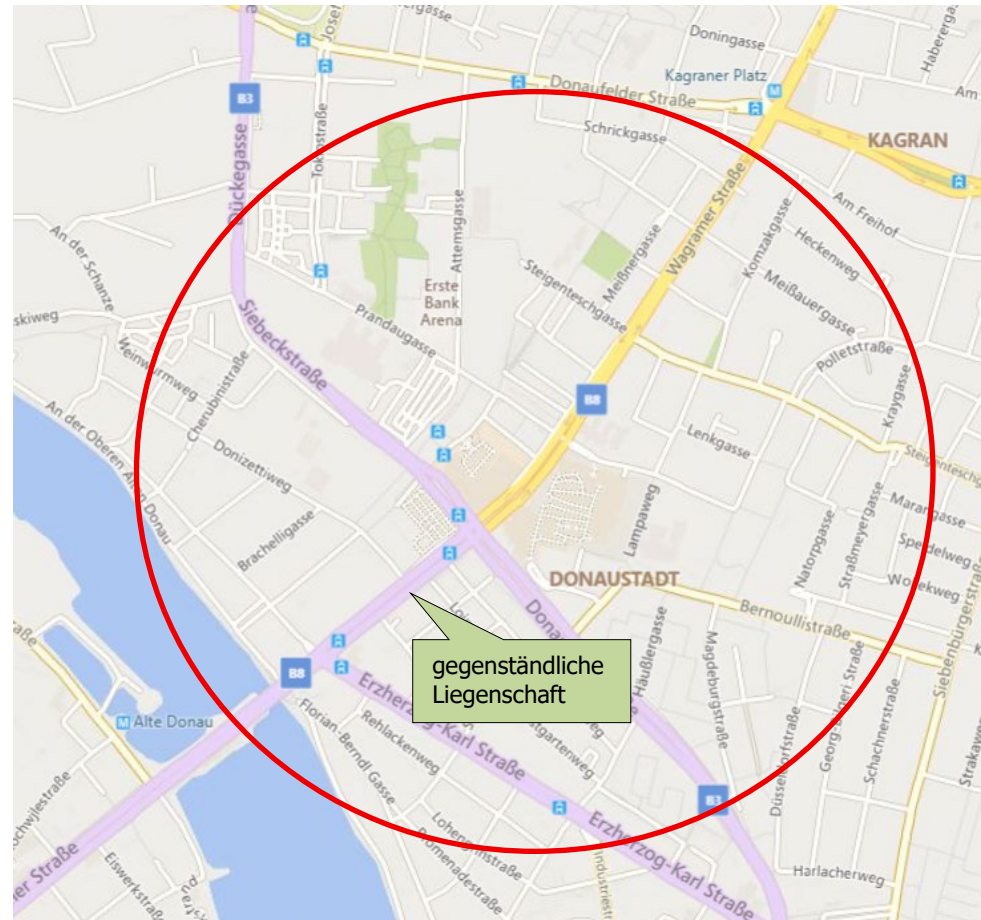


Abbildung 25: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs³⁹, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 22.10.2025

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Tiefgaragenstellplätze:

Bereinigung Tiefgaragenstellplatz									
lfd. Nr.	Jahr	Stellplatztyp	Kaufpreis	Adresse	Bereinig. Lage	Bereinig. Stellplatztyp	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test **
1	01/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 18.000,00	Wagramer Straße	0,00%	0,00%	0,00%	€ 18.000,00	€ 18.000,00
2	08/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 36.500,00	Wagramer Straße	0,00%	0,00%	0,00%	€ 36.500,00	
3	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 37.000,00	Wagramer Straße	0,00%	0,00%	0,00%	€ 37.000,00	
4	01/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 35.000,00	Wagramer Straße	0,00%	0,00%	0,00%	€ 35.000,00	
5	09/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Paulitschkegasse	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 19.400,00	€ 19.400,00
6	06/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Loimerweg	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 19.400,00	€ 19.400,00
7	02/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Loimerweg	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 19.400,00	€ 19.400,00
8	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 14.550,00	
9	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 14.550,00	
10	03/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 15.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 14.550,00	
11	04/2025	Tiefgaragenstellplatz	€ 20.000,00	Erzherzog-Karl-Straße	-3,00%	0,00%	-3,00%	€ 19.400,00	€ 19.400,00
Durchschnittswert bereinigt Tiefgaragenstellplatz € 22.522,73									
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Tiefgaragenstellplatz									€ 19.120,00
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Tiefgaragenstellplatz gerundet									€ 19.100,00

Mittelwert	€ 19.120,00
Median	€ 19.400,00
Standardabweichung	560
Variationskoeffizient v	0,03

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 30.405,68 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 14.639,77 - Werte darunter werden ausgeschieden*

Nach Gewichtung der Freiflächen auf Basis der abgeleiteten Verkaufspreise ergeben sich folgende angemessene Verkaufspreise:

Top Nr.	Nutzungsart	Stockwerk	WNFL/NFL in m ²	Gewichtung			gewichtete Fläche zur Berechnung des Verkaufspreis	Basis		Verkaufspreis gesamt	
				25% gewichtete Balkonfläche	25% gewichtete Terrassenfläche	10% gewichtete Gartenfläche		Verkaufspreis/m ²	Verkaufspreis gesamt	gerundet	Verkaufspreis/m ²
1	Wohnung	UG	35,34 m ²	0,00 m ²	2,84 m ²	1,72 m ²	39,90 m ²	€ 6.120,00	€ 244.203,30	€ 244.000,00	€ 6.904,36
2	Wohnung	UG	30,04 m ²	0,00 m ²	1,71 m ²	0,21 m ²	31,95 m ²	€ 6.120,00	€ 195.546,24	€ 196.000,00	€ 6.524,63
3	Wohnung	UG	33,31 m ²	0,00 m ²	0,91 m ²	0,13 m ²	34,35 m ²	€ 6.120,00	€ 210.206,70	€ 210.000,00	€ 6.304,41
4	Wohnung	UG	44,82 m ²	0,00 m ²	5,58 m ²	4,77 m ²	55,17 m ²	€ 5.890,00	€ 324.921,85	€ 325.000,00	€ 7.251,23
5	Wohnung	UG	43,24 m ²	0,00 m ²	2,53 m ²	0,42 m ²	46,18 m ²	€ 5.890,00	€ 272.026,71	€ 272.000,00	€ 6.290,47
6	Büro	EG	20,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	20,87 m ²	€ 3.415,20	€ 71.275,22	€ 71.000,00	€ 3.402,01
7	Wohnung	EG	35,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	35,20 m ²	€ 6.130,00	€ 215.776,00	€ 216.000,00	€ 6.136,36
8	Wohnung	EG	30,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,04 m ²	€ 6.130,00	€ 184.145,20	€ 184.000,00	€ 6.125,17
9	Wohnung	EG	49,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,87 m ²	€ 5.940,00	€ 296.227,80	€ 296.000,00	€ 5.935,43
10	Wohnung	EG	45,41 m ²	2,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	47,74 m ²	€ 5.940,00	€ 283.590,45	€ 284.000,00	€ 6.254,13
11	Wohnung	EG	43,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	43,29 m ²	€ 5.940,00	€ 257.142,60	€ 257.000,00	€ 5.936,71
12	Wohnung	1.OG	30,56 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,56 m ²	€ 6.130,00	€ 187.332,80	€ 187.000,00	€ 6.119,11
13	Wohnung	1.OG	30,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,04 m ²	€ 6.130,00	€ 184.145,20	€ 184.000,00	€ 6.125,17
14	Wohnung	1.OG	30,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,04 m ²	€ 6.130,00	€ 184.145,20	€ 184.000,00	€ 6.125,17
15	Wohnung	1.OG	35,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	35,34 m ²	€ 6.130,00	€ 216.634,20	€ 217.000,00	€ 6.140,35
16	Wohnung	1.OG	30,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,43 m ²	€ 6.130,00	€ 186.535,90	€ 187.000,00	€ 6.145,25
17	Wohnung	1.OG	49,79 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,79 m ²	€ 5.940,00	€ 295.752,60	€ 296.000,00	€ 5.944,97
18	Wohnung	1.OG	45,17 m ²	0,00 m ²	2,33 m ²	0,00 m ²	47,50 m ²	€ 5.940,00	€ 282.164,85	€ 282.000,00	€ 6.243,08
19	Wohnung	1.OG	43,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	43,11 m ²	€ 5.940,00	€ 256.073,40	€ 256.000,00	€ 5.938,30
20	Wohnung	2.OG	30,56 m ²	0,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,38 m ²	€ 6.130,00	€ 192.359,40	€ 192.000,00	€ 6.282,72
21	Wohnung	2.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.263,75	€ 189.000,00	€ 6.291,61
22	Wohnung	2.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.263,75	€ 189.000,00	€ 6.291,61
23	Wohnung	2.OG	30,46 m ²	0,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,23 m ²	€ 6.130,00	€ 191.439,90	€ 191.000,00	€ 6.270,52
24	Wohnung	2.OG	31,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,02 m ²	€ 6.130,00	€ 190.152,60	€ 190.000,00	€ 6.125,08
25	Wohnung	2.OG	30,21 m ²	1,22 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,43 m ²	€ 6.130,00	€ 192.665,90	€ 193.000,00	€ 6.388,61
26	Wohnung	2.OG	95,79 m ²	0,00 m ²	6,82 m ²	0,00 m ²	102,61 m ²	€ 5.550,00	€ 569.457,75	€ 569.000,00	€ 5.940,08
27	Wohnung	3.OG	30,46 m ²	0,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,28 m ²	€ 6.130,00	€ 191.746,40	€ 192.000,00	€ 6.303,35
28	Wohnung	3.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.279,08	€ 189.000,00	€ 6.291,61
29	Wohnung	3.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.279,08	€ 189.000,00	€ 6.291,61
30	Wohnung	3.OG	30,43 m ²	0,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,20 m ²	€ 6.130,00	€ 191.256,00	€ 191.000,00	€ 6.276,70
31	Wohnung	3.OG	31,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,02 m ²	€ 6.130,00	€ 190.152,60	€ 190.000,00	€ 6.125,08
32	Wohnung	3.OG	53,58 m ²	2,62 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	56,20 m ²	€ 5.940,00	€ 333.798,30	€ 334.000,00	€ 6.233,67
33	Wohnung	4.OG	30,56 m ²	0,82 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,38 m ²	€ 6.130,00	€ 192.359,40	€ 192.000,00	€ 6.282,72
34	Wohnung	4.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.279,08	€ 189.000,00	€ 6.291,61
35	Wohnung	4.OG	30,04 m ²	0,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	30,88 m ²	€ 6.130,00	€ 189.279,08	€ 189.000,00	€ 6.291,61
36	Wohnung	4.OG	30,45 m ²	0,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,22 m ²	€ 6.130,00	€ 191.378,60	€ 191.000,00	€ 6.272,58
37	Wohnung	4.OG	31,02 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	31,02 m ²	€ 6.130,00	€ 190.152,60	€ 190.000,00	€ 6.125,08
38	Wohnung	4.OG	53,65 m ²	3,74 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	57,39 m ²	€ 5.940,00	€ 340.911,45	€ 341.000,00	€ 6.356,01
39	Wohnung	1.DG	30,01 m ²	0,58 m ²	0,46 m ²	0,00 m ²	31,05 m ²	€ 7.690,00	€ 238.793,73	€ 239.000,00	€ 7.964,01
40	Wohnung	1.DG	50,15 m ²	1,85 m ²	3,29 m ²	0,00 m ²	55,29 m ²	€ 7.450,00	€ 411.929,13	€ 412.000,00	€ 8.215,35
41	Wohnung	1.DG	59,36 m ²	1,70 m ²	1,20 m ²	0,00 m ²	62,26 m ²	€ 7.450,00	€ 463.799,75	€ 464.000,00	€ 7.816,71
42	Wohnung	1.DG	50,82 m ²	3,58 m ²	1,29 m ²	0,00 m ²	55,69 m ²	€ 7.450,00	€ 414.871,88	€ 415.000,00	€ 8.166,08
43	Wohnung	2.DG	65,91 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,91 m ²	€ 7.210,00	€ 475.211,10	€ 475.000,00	€ 7.206,80
44	Wohnung	2.DG/3.DG	133,48 m ²	5,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	139,14 m ²	€ 6.090,00	€ 847.347,38	€ 847.000,00	€ 6.345,52
45	Wohnung	2.DG	39,33 m ²	0,00 m ²	1,14 m ²	0,00 m ²	40,47 m ²	€ 7.690,00	€ 311.195,08	€ 311.000,00	€ 7.907,45
Summe			1.824,42 m²							€ 11.801.000,00	

Top Nr.	Nutzungs-art	Stockwerk	Verkaufspreis gesamt gerundet
1	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
2	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
3	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
4	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
5	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
6	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
7	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
8	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
9	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
10	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
11	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
12	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
13	Stellplatz	2.UG	€ 19.100,00
Summe			€ 248.300,00

Herstellungskosten (inkl. Nebenkosten) für das **Mehrfamilienwohnhaus** werden folgendermaßen ermittelt:

Baukosten lt. Zeitschrift Sachverständige 03/2025 brutto inkl. Nebenkosten für 2025

Wohnen:

gehobene Ausstattung Wien € 4.000,00

Hauptgeschoss	100%	€	4.000,00
Untergeschoss	50%	€	2.000,00

Der Baupreisindex stieg gemäß Veröffentlichungen der Statistik Austria zwischen Q1/2025 und Q2/2025 von 135,50 auf 136,40 (+0,66%). Der Baupreisindex für Q3/2025 wurde noch nicht veröffentlicht.⁴⁰ Somit sind die Baukosten annähernd gleichgeblieben.

Da für das Büro Top 6 eine Vorsteuerabzugsfähigkeit besteht und der fiktive Verkaufspreis über Nettomieten abgeleitet wird, werden die Herstellungskosten netto angesetzt.

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten gesamt:

⁴⁰ lt. <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>, Stand 22.10.2025

Stockwerk	Nutzungsart	WNFL/NFL inkl. Loggia in m ²	Herstellungskosten /m ² brutto	Herstellungskosten gesamt
3.DG/2.DG	Wohnen	133,48 m ²	€ 4.000,00	€ 533.920,00
2.DG	Wohnen	105,24 m ²	€ 4.000,00	€ 420.960,00
1.DG	Wohnen	190,34 m ²	€ 4.000,00	€ 761.360,00
4.OG	Wohnen	205,76 m ²	€ 4.000,00	€ 823.040,00
3.OG	Wohnen	205,57 m ²	€ 4.000,00	€ 822.280,00
2.OG	Wohnen	278,12 m ²	€ 4.000,00	€ 1.112.480,00
1.OG	Wohnen	294,48 m ²	€ 4.000,00	€ 1.177.920,00
EG	Wohnen	224,68 m ²	€ 4.000,00	€ 898.720,00
1.UG	Büro	20,87 m ²	€ 3.333,33	€ 69.566,67
1.UG	Wohnen/Büro	165,88 m ²	€ 4.000,00	€ 663.520,00
2.UG	Tiefgarage	468,52 m ²	€ 2.000,00	€ 937.040,00
Herstellungskosten gesamt				€ 8.220.806,67

Unvorhergesehenes: Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 3%⁴¹ der Baukosten angesetzt.

Bauzinsen: „Der Zinssatz für die Zwischenfinanzierung (also Aufzinsung) orientiert sich an typischen gewichteten Kapitalkosten (aus Eigen- und Fremdkapitaleinsatz) bei derartigen Objekten bzw. Projektentwicklungen. Hierbei ist auf die individuelle Risikostruktur des Projektes entsprechend Rücksicht zu nehmen.“⁴²

Der Zinssatz wird gegenständlich mit **3,5%**⁴³ angesetzt.

Projektentwicklungslaufzeit: „Dauer vom Betrachtungszeitpunkt oder Bewertungsstichtag bis zur fiktiven Veräußerung des betrachteten Projektes, die ein Investor im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs ansetzen würde. Neben der Bauzeit werden auch Wartezeiten für die Vorhaltung des Grundstücks, Genehmigung des Bauvorhabens sowie gegebenenfalls Leerstandszeiten nach Fertigstellung des Projektes (letztere nur wenn keine Berücksichtigung des vorhandenen Leerstands im GDV erfolgte) berücksichtigt.“⁴⁴

Für das gegenständliche Projekt wird eine **Gesamtprojektdauer mit 3 Jahren** angesetzt.

Vermarktungskosten: Für die Vermarktung gegenständlichen Projektes wird davon ausgegangen, dass Kosten von 1 % der Erlöse anzusetzen sind.

Abbruchkosten: Die Abbruchkosten⁴⁵ des Bestandobjektes wurden wie folgt näherungsweise ermittelt:

Gebäudeart/Nutzung	Gebäudefläche	durchschnittl. Gebäudehöhe	Kubatur	Abbruchkosten pro m ³ brutto***	Abbruchkosten gesamt brutto
Einfamilienhaus	*ca. 110 m ²	**ca. 7,00 m	ca. 770,00 m ³	€ 36,00	€ 27.720,00
Abbruch- und Entsorgungskosten gesamt gerundet					€ 27.700,00

* lt. Einreichplan vom September 1993

**lt. Einreichplan vom September 1993

***Abbruchkosten lt. Zeitschrift Sachverständige 03/2025

⁴¹ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 140

⁴² lt. ÖNORM B 1802-3

⁴³ Dieser durchschnittliche Zinssatz wurde nach Rücksprache mit Banken plausibilisiert.

⁴⁴ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁵ vgl. Reithofer/Stocker (2016) Residualwertverfahren, S.121

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Abbruchkosten lediglich um eine Grobkostenschätzung handeln kann.

Bauzins: Während der gesamten Projektdauer von drei Jahren trägt der Bauträger den vereinbarten Bauzins. Der im Baurechtsvertrag vom 21.01.2020 festgelegte jährliche Bauzins beträgt € 16.152,21. Unter Berücksichtigung einer überschlägigen Indexierung auf den Bewertungsstichtag ergibt sich ein angepasster Bauzins von rund € 20.804,05. Dieser Bauzins wird für die Gesamtprojektdauer von drei Jahren mit der durchschnittlichen Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex (VPI) der vergangenen 20 Jahre – 2,646 % jährlich – verzinst. Somit ergibt sich für die **Gesamtprojektdauer** ein **anfallender Bauzins** von ca. **€ 64.078.14**.

Developergewinn: „Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers“⁴⁶

Grundsätzlich hängt die Höhe des Developergewinnes von zwei Komponenten ab: der Entwicklungsdauer und vom Typ der Immobilienentwicklung (zB: Wohnimmobilie, Büroimmobilien, Spezialimmobilie, etc.).⁴⁷

Aufgrund der Lage, Assetklasse und Projektlaufzeit wird der Developergewinn gegenständlich mit **10,00 %**⁴⁸ zum Ansatz gebracht.

Erwerbsnebenkosten: „Kosten, die im Zuge von Eigentumsübertragungen von Immobilien oder Projektgesellschaften anfallen. Die Erwerbsnebenkosten umfassen sämtliche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise aufzuwendende Nebenkosten wie beispielsweise Vertragserrichtungskosten (Notar u. dgl.), grundstücksbezogene Steuern (Grunderwerbssteuer u. dgl.), sonstige öffentliche Abgaben (Grundbuchseintragungsgebühren u. dgl.) und sonstige Transaktionskosten (juristische Beratung, Due Diligence Kosten, Maklergebühren u. dgl.).“⁴⁹

Diese werden für Notar- und Vertragserrichtungskosten, Eintragungsgebühren sowie für Grunderwerbsteuer und Maklergebühren (9,7 % inkl. USt) angesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einräumung, die Übertragung und das Erlöschen eines Baurechts unterliegt der Grunderwerbssteuer. Bei der Begründung eines Baurechts ist die Grunderwerbssteuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung (Wert der Bauzinsverpflichtung gemäß § 15 Bewertungsgesetz (BewG) + sonstige Leistungen) zu berechnen. Ist die Gegenleistung geringer als der Grundstückswert, ist der Grundstückswert als (Ersatz-) Bemessungsgrundlage heranzuziehen.⁵⁰

⁴⁶ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁷ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146

⁴⁸ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146: Entwicklungsgewinn in Abhängigkeit von Immobilientyp und Projektentwicklungslaufzeit bei Wohnimmobilien für eine Projektdauer von 15-30 Monaten: 5-10 % bzw. 30-45 Monaten: 10-15 % angemessen

⁴⁹ lt. ÖNORM B 1802-3

⁵⁰ lt. Schmaranzer, D. (2020, 15. Mai). *Die Grunderwerbsteuerliche Behandlung und steuerliche Abschreibungsdauer von Baurechten*. Linde Media. Abgerufen von <https://lindemedia.at/plus/die-grunderwerbsteuerliche-behandlung-und-steuerliche-abschreibungsdauer-von-baurechten>; Pilz, R. (2019, 25. Juli). *Baurecht / Grunderwerbsteuer: Geplante Änderungen der Grundstückswert-Verordnung*. TPA Gruppe. Abgerufen von <https://www.tpa-group.at/news/geplante-ergaenzungen-der-grundstueckswertverordnung-zum-baurecht/>

3.6.2. Durchführung der Bewertung

Erlöse			
	Nutzfläche/ STP-Anzahl	durchschnittlicher Verkaufspreis	Veräußerungserlöse
Wohnungen	ca. 1.824,42 m ²	6.468,36 €/m ²	€ 11.801.000,00
Tiefgaragenstellplätze	13 STP	19.100,00 €/STP	€ 248.300,00
Erlöse gesamt	ca. 1.824,42 m²		€ 12.049.300,00
* Verkaufspreis ohne Ust (unecht steuerbefreit)			
Herstellung inkl. Baunebenkosten			
	Nutzfläche	Baukosten brutto €/m²	Baukosten gesamt
Neubau Wohnen oberirdisch	ca. 1.803,55 m ²	4.000,00 €/m ²	€ 7.214.200,00
Neubau Büro oberirdisch	ca. 20,87 m ²	3.333,33 €/m ² *	€ 69.566,67
Neubau unterirdisch	ca. 468,52 m ²	2.000,00 €/m ²	€ 937.040,00
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt brutto			€ 8.220.806,67
*Baukosten netto €/m ²			
Gesamtbaukosten brutto			
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt			€ 8.220.806,67
Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		3,00%	€ 246.624,20
Zwischensumme			€ 8.467.430,87
Finanzierungskosten für die Hälfte der Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes, Zeitraum ca. 1,5 Jahre		3,50%	€ 224.203,72
Vermarktungskosten in % der Erlöse		1,00%	€ 120.493,00
Gesamtinvestitionskosten brutto			€ 8.812.127,59
Projekt-Cash-Flow			
Ertragswert - Verkaufserlöse			€ 12.049.300,00
abzüglich Gesamtbaukosten			-€ 8.812.127,59
abzüglich Abbruchkosten			-€ 27.700,00
abzüglich des anfallenden Bauzinses (Gesamtprojektdauer 3 Jahre)			-€ 64.078,14
abzüglich Developerge Gewinn in % der Erlöse		10,00%	-€ 1.204.930,00
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 1.940.464,27
Residuum/ tragfähiger Bodenwert			
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 1.940.464,27
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Finanzierungsdauer Gesamtprojekt 3 Jahre)			€ 1.750.187,59
abzüglich Erwerbsnebenkosten (Notar/Rechtsanwalt/etc. 1,5%, GrEST 3,5%, Makler inkl. USt 3,6 %, Eintragungsgebühr 1,1 %)		9,70%	€ 154.756,79
Residuum - tragfähiger Bodenwert			€ 1.595.430,80
Residuum - tragfähiger Bodenwert gerundet			€ 1.600.000,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Nutzfläche	1.824,42 m ²		€ 959,31
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche gerundet			€ 960,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche	621,00 m ²		€ 2.569,13
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Grundstücksfläche gerundet			€ 2.570,00

3.7. Wertvorteil/Wertnachteil des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers

Zur Feststellung eines möglichen Wertvorteils bzw. Wertnachteils des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers wurden im umliegenden Nahbereich abgeschlossene Baurechtsverträge erhoben. Baurechtsgeberin ist in diesen Fällen ausschließlich das Chorherrenstift Klosterneuburg.

Die **Vergleichsbauzins** wurden überschlägig mittels des Wertsicherungsrechners der Statistik Austria zum Bewertungsstichtag zeitlich bereinigt. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Bauzins von € 2,20/m² Nutzfläche**.

Bereinigung Bauzins							
lfd. Nr.	Jahr	Adresse	monatlicher Bauzins pro m ² NFL	zeitliche Bereinig.	Summe Bereinig.	Vergl.werte bereinigt	Ausreißertest **
1	07/2023	Hovenweg	€ 2,12	+6,90%	+6,90%	€ 2,27	€ 2,27
2	01/2020	Wagramer Straße	€ 1,52	+29,20%	+29,20%	€ 1,96	€ 1,96
3	01/2025	Hovenweg	€ 2,86	+1,90%	+1,90%	€ 2,92	€ 2,92
4	01/2021	Gmarchenhauftenstraße	€ 1,53	+28,40%	+28,40%	€ 1,96	€ 1,96
5	01/2021	Gmarchenhauftenstraße	€ 1,56	+28,40%	+28,40%	€ 2,00	€ 2,00
6	01/2021	Hochwaldweg	€ 1,57	+28,40%	+28,40%	€ 2,02	€ 2,02
7	04/2023	Seerosenweg	€ 3,18	+7,70%	+7,70%	€ 3,43	
8	04/2023	Loimerweg	€ 3,50	+7,70%	+7,70%	€ 3,77	
9	07/2021	Erzherzog-Karl-Straße	€ 1,58	+25,20%	+25,20%	€ 1,98	€ 1,98
Durchschnittswert bereinigt Bauzins						€ 2,48	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Bauzins							€ 2,16
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Bauzins gerundet							€ 2,20

** obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 3,35 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 1,61 - Werte darunter werden ausgeschieden*

Unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verhandlungsspielraums am Immobilienmarkt ergibt sich eine **Bandbreite** von **€ 1,87 bis € 2,53/m² Nutzfläche**. Der im **gegenständlichen** Baurechtsvertrag vom 21.01.2020 vereinbarte Bauzins beträgt € 1,55/m² Nutzfläche, welcher durch überschlägige Indexierung auf den Bewertungsstichtag einem Wert von rund **€ 2,00/m²** entspricht.

Der **vereinbarte Bauzins** erscheint somit **angemessen**. Es wird daher **kein Wertvorteil oder Wertnachteil** des Bauzinses aus Sicht des Baurechtsnehmers **berücksichtigt**.

3.8. Wert der Baurechtseinlage

Residuum/ tragfähiger Bodenwert entspricht

Wert der Baurechtseinlage € 1.595.430,80

Wert der Baurechtseinlage gerundet	€ 1.600.000,00
---	-----------------------

Wert pro m² Grundstücksfläche gerundet € 2.570,00

4. BEWERTUNGSERGEBNIS

Der **Wert des Baurechts aus Sicht des Baurechtsnehmers** (Wert der Baurechtseinlage inne liegend Einlagezahl 4586, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt), **unter besonderen Annahmen**, der Liegenschaft 1220 Wien, Wagramer Straße 68 inne liegend in der Einlagezahl 1817, Katastralgemeinde 01660 Kagran, Bezirksgericht Donaustadt wird von dem gefertigten Sachverständigen aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und Recherchen sowie des erstellten Befundes unter Bedachtnahme auf die Situation am Immobilienmarkt zum

Bewertungsstichtag 28.08.2025

wie folgt festgestellt:

Wert der Baurechtseinlage: € 1.600.000,00
(in Worten Euro einmillionensechshunderttausend)



Georg Flödl, MA MRICS REV
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

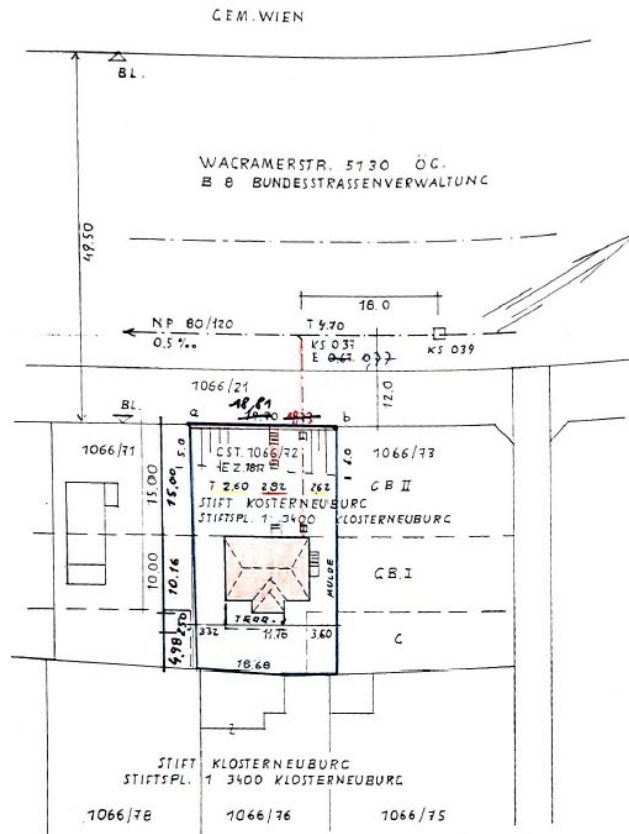
Wien, am 30.10.2025

5. Beilagen

5.1. Fotodokumentation



5.2. Planunterlagen



LAGEPLAN 1:500

21.6.1994
 Prot. Prot. n. 2. 12. P3,
 Ze. MA37/V-725/P3
 liegen in Kopie bei
 Ue

C

EINREICHPLAN ZUM BAU EINES
 EINFAMILIENHAUS AUF DEM CST.
 1066/72 EZ. 1817 KG. KACRAN 1220
 WACRAMERSTR. 68 FÜR DEUBEL
 GERHARD U. SUSANNE 1220 WIEN
 HOCHWALDWEG 7 M. 1:100

PARZ GR. 616.61 m²
 VERB. FL. 108.68 m²
 NUTZ FL. 165.20 m²

GRUNDEIGENTÜMER: *[Signature]*
 Vorbehaltlich der Bewilligung durch die zuständ. Genehmigungs-
 Zentraldirektion Stift Klosterneuburg
 12. OKT. 1993

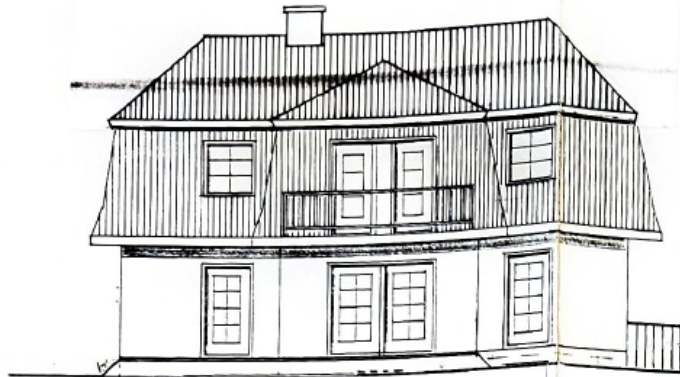
BAUWERBER: *Gerhard Deubel*
Susanne Jall

PLANVERFASSER U.
 BAUFÜHRER: *[Signature]*
 ING. JOHANN NEUBERGER
 Baumeister
 Violaweg 58
 1222 Wien, Tel. 25 72 25
Jury Weninger

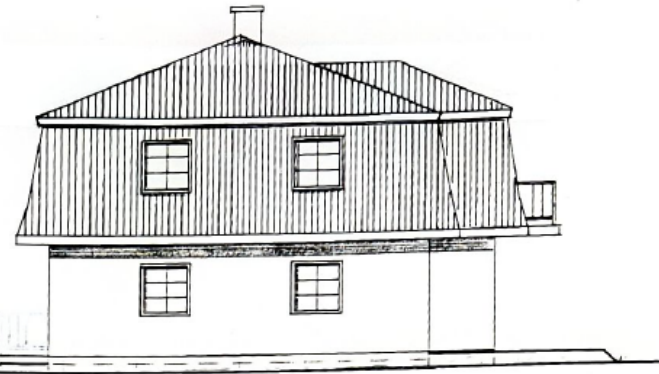
Magistratsabteilung 19
 Zshl. B 22/1475/P4
 EINGANG 15.9.94
 AUSGANG 1.9.94
Schm

WIEN, SEPT. 1993

310
290
200
50

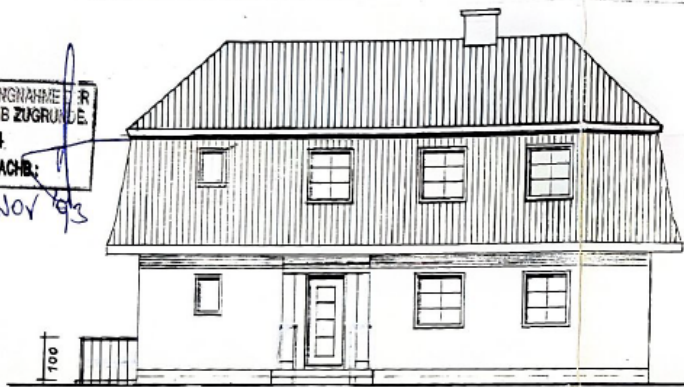


S O. ANSICHT

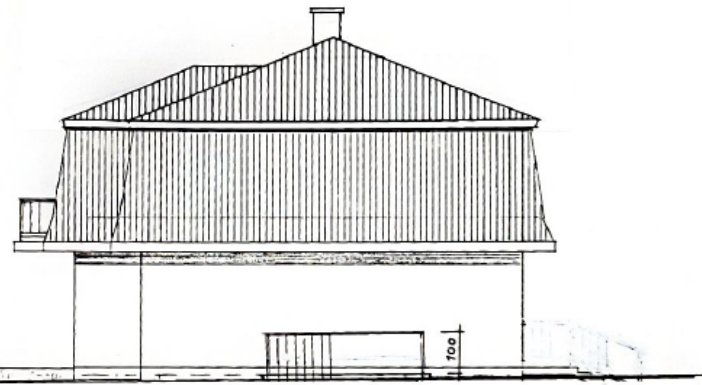


S W. ANSICHT

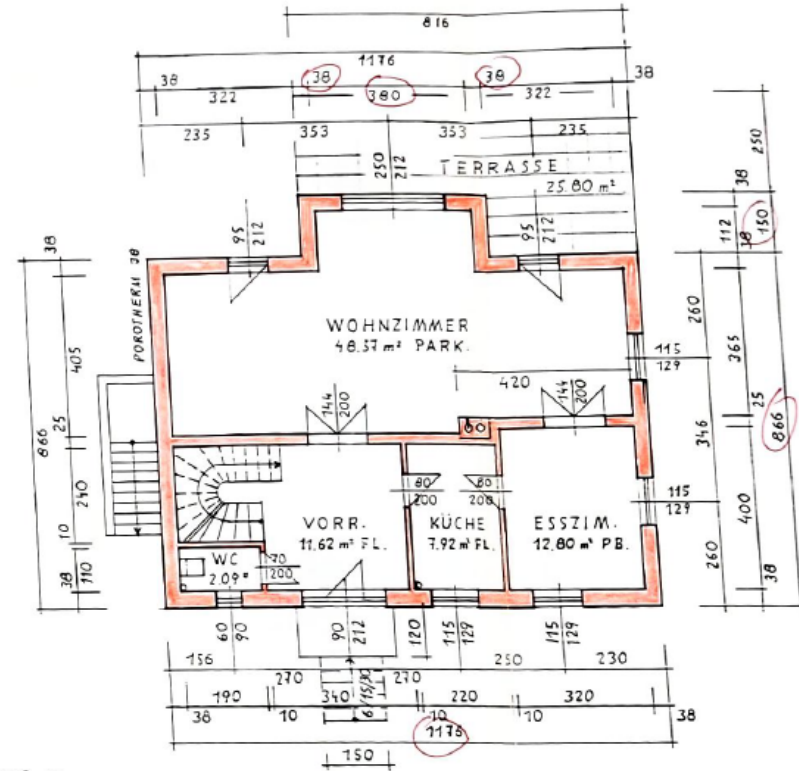
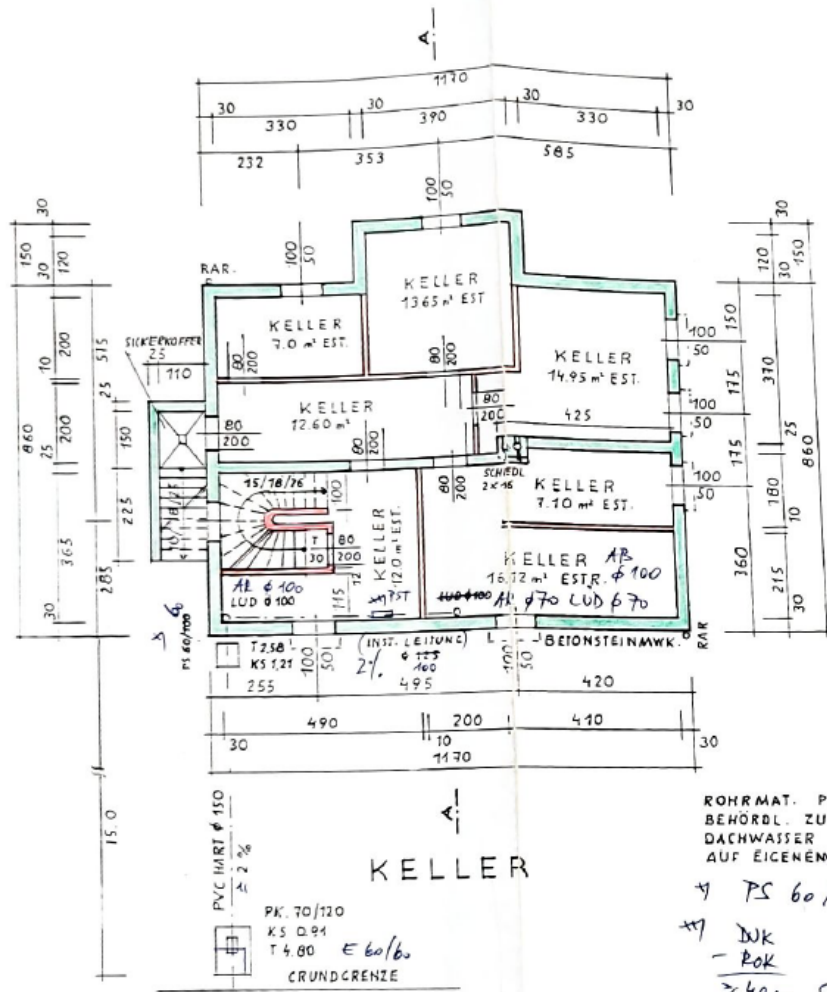
DER PLAN LIEGT DER BESTELLUNG ANHANGEND
MAGISTRATSABTEILUNG 55 - B ZUGRUECKE
WIEN, AM 16. JUN. 1994
SF SACHB:
NACH BO-NOV 93



N W. ANSICHT



N O. ANSICHT



WAGRAMER STRASSE 68 1220 Wien

PARIE

1

Grundstückseigentümer

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
3400 Klosterneuburg

Bauwerber und Baurecht Eigentümer

Metropolis
Bau und Handels GmbH
Walfischgasse 6-2/6
1010 Wien
FN 524918 p

GRUNDEIGENTÜMER
UND BAUWERBER

wird vor Beginn der Bauarbeiten bekanntgegeben

BAUFÜHRER



Mag.arch
Oliver Fritz

1010 Wien, Opernring 6
Tel: +43 664 3484040
staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

PLAN
VERFASSEN

BEHÖRDE

Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit
46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW

WAGRAMER STRASSE 68
1220 Wien

GRUNDRISSE , LAGEPLAN

KG 01660 Kagan
Gst.Nr: 1066/72

Wagramer Straße 68
EZ 1817
Baurechtseinlage EZ 4586

EINREICHPLAN

M = 1:100

Plan.Nr: WAGR68.EP 01
Datum: 2023-10-10

korrigiert am 19.2.2024

Architekt: Mag.arch. Oliver Fritz 1010 Wien Opernring 6

o.fritz@or6.at

+43 664 3484040

WAGRAMER STRASSE 68 1220 Wien

PARIE

2

Grundstückseigentümer

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
3400 Klosterneuburg

Bauwerber und Baurecht Eigentümer

Metropolis
Bau und Handels GmbH
Walfischgasse 6-2/6
1010 Wien
FN 524918 p

GRUNDEIGENTÜMER
UND
BAUWERBER

wird vor Beginn der Bauarbeiten bekanntgegeben

BAUFÜHRER



Mag.arch
Oliver Fritz

1010 Wien, Operring 6
Tel: +43 664 3484040
staatlich befugter und besideter Ziviltechniker

PLAN
VERFASSEN

BEHÖRDE

Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit
46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW

WAGRAMER STRASSE 68
1220 Wien

GRUNDRISSE , SCHNITTE

KG 01660 Kagan
Gst.Nr: 1066/72

Wagramer Straße 68
EZ 1817
Baurechtseinlage EZ 4586

EINREICHPLAN

M = 1:100

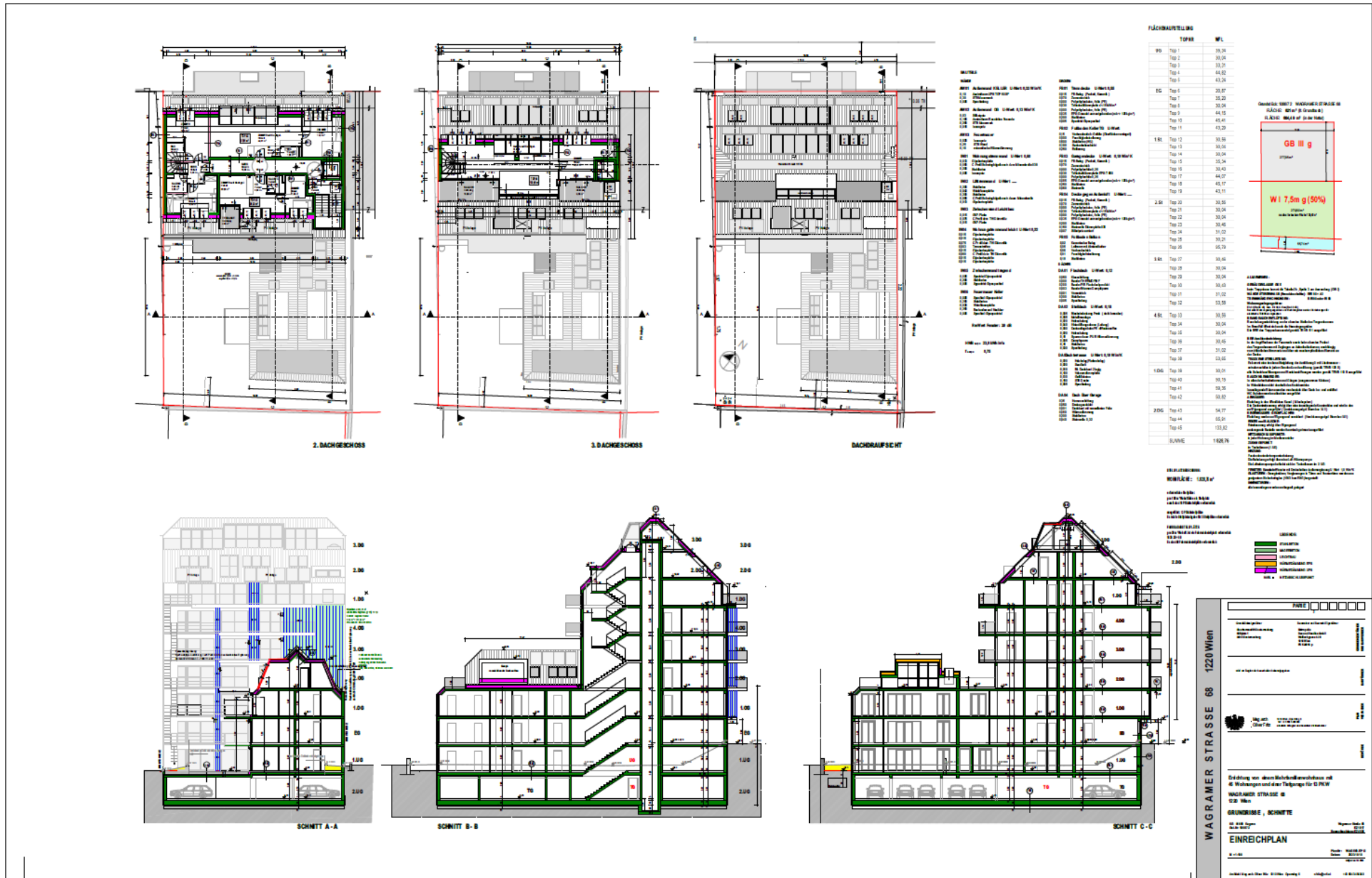
Plan.Nr: WAGR68.EP 02
Datum: 2023-10-10

fertigt am 19.2.2024

Architekt Mag.arch. Oliver Fritz 1010 Wien Operring 6

o.fritz@or6.at

+43 664 3484040



SV Flödl: Wert der Baurechtseinlage
1220 Wien, Wagramer Straße 68

WAGRAMER STRASSE 68 1220 Wien

PARIE

3

Grundstückseigentümer

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftplatz 1
3400 Klosterneuburg

Bauwerber und Baurecht Eigentümer

Metropolis
Bau und Handels GmbH
Walfischgasse 6-2/6
1010 Wien
FN 524918 p

**GRUNDEIGENTÜMER
UND BAUWERBER**

wird vor Beginn der bauarbeiten bekanntgegeben

BAUFÜHRER



Mag.arch
Oliver Fritz

1010 Wien , Operring 6
Tel: +43 664 3484040
staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

**PLAN
VERFASSEN**

BEHÖRDE

**Errichtung von einem Mehrfamilienwohnhaus mit
46 Wohnungen und einer Tiefgarage für 13 PKW**

**WAGRAMER STRASSE 68
1220 Wien**

SCHNITT D - D , ANSICHTEN

KG 01660 Kagran
Gst.Nr: 1066/72

Wagramer Straße 68
EZ 1817
Baurechtseinlage **EZ 4586**

EINREICHPLAN

M = 1:100

Plan.Nr: **WAGR68.EP 03**
Datum: **2023-10-10**

korrigiert am 19.2.2024

Architekt Mag.arch. Oliver Fritz 1010 Wien Operring 6

o.fritz@orf.at

+43 664 3484040

5.3. Baurechtsvertrag

MK
MAG MARLENE KRÜGER, LL.M.
ANWALTSKANTOR

Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG
am 5.6.2020
zu ErfNr. 10-116-183/2020
vorgenommen und gem. § 13 GrEStG abgeführt

BAURECHTSVERTRAG
WOHNUNG

abgeschlossen zwischen

dem Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg
im Folgenden kurz „**Baurechtsgeber**“ genannt, einerseits

und

MCAB 68 GmbH
FN 522016x, HG Wien
vertreten durch den GF Christoph Ringsmuth, geb. 17.05.1989
Donau-City-Straße 11, 17. OG / 2.2
1220 Wien

im Folgenden kurz „**Bauberechtigte**“ genannt, andererseits,

wie folgt:

RA Mag. Marlene Krüger LL.M. | A-1030 Wien | Reiserstraße 40/1 | Tel: +43 (0) 1 710 57 78 |
Fax: +43 (0) 1 710 57 78-77 | Email: office@mk-kanzlei.at | web: https://mk-kanzlei.at/
Oberbank AG | Kanzleikonto IBAN: AT 53 1506 0001 7121 4042 | BIC: OBKLAT2L |
ADVM-Code: R 181627 | UID-Nr. ATU69255879

BG 027 TZ 2887/2020

I.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1817, KG 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt, bestehend aus dem Grundstück

1066/72 EZ. 1817 im Ausmaß von 621 m²

mit der Anschrift 1220 Wien, Wagramer Straße 68 und wird intern bezeichnet mit ID 209647 (vormals K.B.: A5-2512), Objektnummer 10693. -----

II.

Das Chorherrenstift Klosterneuburg bestellt als Baurechtsgeber, MCAB 68 GmbH, FN 522016x als Bauberechtigte am vorangeführten Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit vom 01.07.2020 auf die Dauer von 100 Jahren, das ist bis zum 30.06.2120, welches von der Bauberechtigten angenommen wird. -----

III.

Die Bauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf der Baurechtsliegenschaft eine Wohnhausanlage samt allfälliger Nebengebäude und sonstiger zum Bewohnen der Objekte erforderlicher Einrichtungen und Einbauten zu errichten sowie diese Bauwerke für die Dauer des gegenständlichen Vertrages in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Ebenso ist die Bauberechtigte verpflichtet, Eigentum an den allenfalls auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden, Baulichkeiten zu erwerben. Falls die Bauberechtigte diese Baulichkeiten für das von ihr geplante Vorhaben nicht verwenden kann oder will, ist der Baurechtsgeber nicht verpflichtet, dieser einen Ersatz für die von ihr getätigten Aufwendungen oder Schadenersatz zu leisten. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den Baurechtsgeber im Zusammenhang mit der Bauführung schad- und klaglos zu halten. -----

Zur Erreichung des vorgenannten Zweckes ist die Bauberechtigte berechtigt, vorbehaltlich der allenfalls erforderlichen Bewilligungen von Behörden, die auf dem Baurechtsgrundstück befindliche Baulichkeiten und Bäume oder sonstige Pflanzen zu entfernen. -----

Der Baurechtsgeber leistet der Bauberechtigten weder Gewähr noch übernimmt er irgendeine Haftung für eine besondere oder eine gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit und

2

BG 027 TZ 2887/2020

Eignung, Eigenschaft oder für ein bestimmtes oder gewöhnlich vorausgesetztes Ausmaß oder Ertragnis oder eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Verwend- und Verbaubarkeit des Vertragsgegenstandes. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben oder einer Bauplatzschaffung einhergehenden Kosten (insbesondere Grundkauf zur Erfüllung von Abtretungsverpflichtungen, Parzellierungskosten, etc.), Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zur Baurechtsliegenschaft sowie sämtliche Anliegerleistungen unverzüglich nach Aufforderung auch ungeachtet einer Bauführung oder Bauplatzschaffung zu ersetzen. -----

Die Bauberechtigte nimmt zur Kenntnis, dass die gegenständliche Baurechtsliegenschaft von einem Vormann genutzt wurde und erklärt, dass sie sich über die Lage von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dgl. informiert hat. Weiters übernimmt die Bauberechtigte die Haftung für diese Einbauten. -----

Die Bauberechtigte übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf der Baurechtsliegenschaft befindliche Bäume entstehen. Es obliegt ihr daher die Pflege dieser Bäume sowie der allenfalls erforderliche Schnitt oder die Schlägerung auf ihre Kosten. -----

Jede Pflanzung von Bäumen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, ist untersagt. Es obliegen ihr aber auch sämtliche diesbezüglichen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen und sie verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. -----

Der Bauberechtigten ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes auf der Baurechtsliegenschaft abzulagern. Derartiger Sonderabfall ist rechtzeitig und so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln, noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Die Bauberechtigte haftet für alle Nachteile, die sich aus einer Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich, den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. Die Bauberechtigte übernimmt im Hinblick auf die gegenständliche Baurechtsliegenschaft die Entsorgung von Kontaminationen, die Entsorgungskosten und sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung mit Kontaminationen erforderlichen Maßnahmen zu treffen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. -----

Der Bauberechtigten ist es untersagt, den Boden der Baurechtsliegenschaft mit Kontaminationen, egal welcher Art, zu verunreinigen. -----

Der Bauberechtigten ist es auf der Baurechtsliegenschaft untersagt Vorgänge zu begünstigen oder zu ermöglichen, die dem Rotlichtmilieu auch nur tendenziell zuzuordnen sind und darüber hinaus Tätigkeiten auszuüben, deren gesamtes Erscheinungsbild Tendenzen aufweist, die mit den Intentionen und Werten des Baurechtsgebers nicht in Einklang zu bringen sind. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft befindlichen Bauwerke und Gebäude in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, erforderlichenfalls auf ihre Kosten in einen derartigen Zustand zu versetzen und gegebenenfalls zu erneuern. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur ordnungsgemäßen Einzäunung der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft. Die Bauberechtigte verpflichtet sich im Hinblick auf den Baurechtsgegenstand zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen, die sonst den Eigentümer einer Liegenschaft treffen und hält den Baurechtsgeber in diesem Umfang schad- und klaglos. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, im Falle einer Bauplatzschaffung und einer damit allenfalls im Zusammenhang stehenden Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung der Baurechtsliegenschaft zuzustimmen. -----

Es obliegt ihr ferner, die außerhalb des zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen der Baurechtsliegenschaft über Aufforderung innerhalb angemessener Frist an den Baurechtsgeber geräumt von Fahrnissen und Gebäuden in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte zur Übergabe jener Flächen, die im Laufe der Zeit die Widmung Verkehrsfläche oder eine gleichartige Widmung aufweisen. Weiters verpflichtet sich die Bauberechtigte eine entsprechende Bauplatzschaffung, die die so veränderte Baurechtsfläche berücksichtigt, auf ihre Kosten unverzüglich über Aufforderung vorzunehmen. Dies gilt nur insofern, als dies durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen zwingend angeordnet wird. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, den an die Baurechtsliegenschaft angrenzenden Straßenrand bzw. Gehsteig auf ihre Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu reinigen, von Schnee zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen und den Baurechtsgeber schad- und klaglos zu halten. -----

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das Baurecht ohne Zustimmung des Baurechtsgebers veräußert werden darf, wobei die Zustimmung für einen Verkauf an einen zumutbaren Erwerber (im Sinne der obigen Ausführungen) durch den Baurechtsgeber bereits vorab erteilt wird. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, eine Vermietung des auf der Baurechtsliegenschaft befindlichen Gebäudes oder Teilen davon zumindest zu wertgesicherten Marktpreisen vorzunehmen und dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages den gegenständlichen Baurechtsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, keine Bestandverträge mit ungewöhnlichen Nebenabreden, Weitergaberechten und dergleichen abzuschließen und darüber hinaus keine Bestandzinsvorauszahlungen zu vereinbaren oder einzuheben. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Baurechtsgeber jeden die Baurechtsliegenschaft betreffenden Mietvertrag oder Kaufvertrag vollständig und unverzüglich vor Abschluss zu übermitteln. -----

Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Anlagen samt Gebäuden während der gesamten Dauer dieses Vertrages angemessen gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden zu versichern sowie eine die entsprechenden Risiken absichernde Haftpflichtversicherung abzuschließen. Im Schadensfall sind Versicherungsleistungen ausnahmslos zur Wiedererrichtung bzw. zur Wiederherstellung der betroffenen Baulichkeiten zu verwenden. -----

Die Bauberechtigte verpflichtet sich weiters sämtliche rechtliche Bestimmungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnhausanlage zu beachten und einzuhalten und die dafür erforderlichen Genehmigungen zu deren Errichtung auf eigene Kosten einzuholen. -----

Der Bauberechtigten ist es gestattet, die zur Errichtung der Wohnhausanlage erforderliche Rodungen von Bäumen und sonstigen Pflanzen nach Vorliegen allfälliger Bewilligungen durchzuführen; ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, den Kelleraushub durchzuführen und das dabei anfallende Material entweder auf der Baurechtsliegenschaft in Entsprechung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuplanieren oder aber dieses zu verführen. Ebenso ist es der Baurechtsberechtigten gestattet, die Wohnhausanlage an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon und – in eventu - Telekommunikationsunternehmen anzuschließen und die erforderlichen Ein- und Aufbauten (Wasserleitungen, Gasleitungen etc.) durchzuführen. -----

IV.

Als jährlicher Bauzins wird der Betrag von € 16.152,21 zuzüglich aller jeweils auf der Baurechtsliegenschaft entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, zahlbar in zwei Teilbeträgen jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres im Vorhinein vereinbart. Zu dem zu bezahlenden Bauzins ist jeweils die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu entrichten. Sofern die gesetzliche Möglichkeit besteht keine Umsatzsteuer zu verrechnen, verpflichtet sich der Baurechtsgeber keine vorzuschreiben. Die Vorschreibung des Bauzinses für den Zeitraum vom Vertragsabschluss bis zum nächsten Fälligkeitstermin erfolgt nach Abschluss des Baurechtsvertrages und ist binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig. Der Bauzins ist vor der Bauberechtigten zum Fälligkeitstag auf das vom Baurechtsgeber bekannt gegebene Konto zu entrichten. Die Verrechnung des Bauzinses beginnt mit 01.07.2020.-----

Der Mindestbauzins beträgt € 1,55 pro m² Wohnnutzfläche pro Monat, bzw. bei gewerblich genutzten Flächen, Nettonutzfläche zuzüglich Wertsicherung, Steuern und Abgaben. -----

Der vereinbarte Bauzins wird nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaublichten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublicht werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt bzw dem VPI 2015 am meisten entspricht. -----

Der Bauzins wird derart wertgesichert, dass er sich im selben prozentmäßigen Ausmaß erhöht oder vermindert, in welchem sich die Indexzahl des Verbraucherpreisindex – Basis August 2019 (Wert 106,50) der Bundesanstalt Statistik Österreich gegenüber der Indexzahl für Februar ändert. Für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Jänner sind hierfür August des jeweiligen Vorjahres verlaublichten Indexzahlen, für die Berechnung der Folgevorschreibungen am 1. Juli sind die für Februar des jeweiligen laufenden Jahres verlaublichten Indexzahlen heranzuziehen. Die neue Indexzahl bietet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. -----

Zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen der Bauberechtigten räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses im wertgesicherten Ausmaß gemäß diesem Vertragspunkt zugunsten des Baurechtsgebers im 1. Rang ein, wobei die damit begründete dingliche Haftung der belasteten Baurechtseinlage neben der obligatorischen Verpflichtung die Bauberechtigte aufgrund dieses Baurechtsvertrages trifft. -----

V.

Der Baurechtsgeber erklärt sich damit einverstanden, dass der Bauberechtigten die Strukturierung der Wohnhausanlage vorbehalten bleibt und ist der Baurechtsgeber insbesondere damit einverstanden, dass die Bauberechtigte die Rechte aus diesem Vertrag, gleich in welcher Form immer, an Dritte zur Begründung von Baurechtswohnungseigentum gemäß § 6a BauRG an den einzelnen Baurechtswohnungseigentumsobjekten überträgt. Nach Begründung von Baurechtswohnungseigentum steht den Baurechtswohnungseigentümern das Weitergaberecht an ihrem Wohnungseigentumsobjekt an Dritte zu; allerdings haben die Baurechtswohnungseigentümer vorweg die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Der Baurechtsgeber erteilt die Zustimmung zur Weiterveräußerung an einen zumutbaren Erwerber. Diese Einschränkung gilt für alle Übertragungsarten. Im Falle einer solchen Weiterveräußerung eines der Baurechtswohnungseigentumsobjekte durch einen Baurechtswohnungseigentümer steht der Baurechtsbestellerin kein Recht auf Erhöhung des Bauzins und auch kein Anteil am Veräußerungserlös zu. -----

Dem Baurechtsgeber ist daher bekannt, dass die Bauberechtigte Baurechtswohnungseigentum auf der Baurechtsliegenschaft begründen wird und daher das Baurecht zur Gänze in verschiedenen Teilen auf derzeit noch nicht bekannte Dritte übertragen wird. -----

VI.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag erfließenden Verpflichtungen samt Überbindungsverpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden. Die Haftung der Bauberechtigten besteht ungeachtet einer Rechtsnachfolge mit Pflichtenüberbindung für jene Ansprüche die entweder vor der Rechtsnachfolge entstanden sind oder deren anspruchsbegründende Tatsachen zumindest teilweise vor der Rechtsnachfolge entstanden sind. Besteht keine Einigkeit zwischen Baurechtsgeber und Bauberechtigten über den Zeitpunkt des Entstehens der Ansprüche bzw. der anspruchsbegründenden Tatsachen, obliegt der Bauberechtigten der Beweis, dass diese in einem für sie haftungsfreien Zeitraum entstanden sind. Gelingt der Bauberechtigten dieser Beweis nicht, trifft sie die Haftung. -----

VII.

Zwischen den Parteien wird vereinbart, dass der Baurechtsgeber zur sofortigen Auflösung des gegenständlichen Vertrages berechtigt ist, wenn der Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Jahre – im gegenständlichen Fall 4 (vier) Halbjahresbeträge – nicht bezahlt wird. -----

VIII.

Der Baurechtsgeber erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres, jedoch unter gleichzeitiger Einverleibung der Reallast für den wertgesicherten Bauzins im 1. Rang das Baurecht für die Zeit bis 30.06.2120 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 1817 für das Grundstück mit der Nr. 1066/72 des Grundbuchs Donaustadt und ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht am Grundstück mit der Nr. 1066/72 zugunsten der Bauberechtigten einverleibt werde. -----

IX.

Die Bauberechtigte erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses mit den im Punkt IV. dieses Vertrages festgehaltenen Jahresbeträgen zugunsten des Baurechtsgebers einverleibt werde. -----

X.

Bei Erlöschen des Baurechtes verpflichtet sich die Bauberechtigte, nach der Wahl des Baurechtsgebers die auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden Baulichkeiten entweder entschädigungslos in das Eigentum des Baurechtsgebers zu übertragen oder die Baulichkeiten sind über Wunsch des Baurechtsgebers zu entfernen. Jedenfalls ist die Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen des Baurechtes bestandfrei sowie frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von wie immer gearteten Rechten Dritter zu übergeben. Der Baurechtsgeber erklärt jedoch seine grundsätzliche Bereitschaft, mit der Bauberechtigten einen weiteren Baurechtsvertrag abzuschließen. Dies wird insbesondere dann vorkommen, wenn die Bauberechtigte dies will und eine Investition heransteht, die sich innerhalb der Restlaufzeit des Baurechtes nicht oder nicht ganz amortisiert. -----

XI.

Beide Vertragsteile erklären durch ihre unterfertigten Organe an Eides Statt, dass an ihren juristischen Personen je mit dem Sitz in Österreich Ausländer oder ausländisches Vermögen mehrheitlich nicht beteiligt sind. -----

XII.

Beide Vertragsteile erklären, den Wert von Leistung und Gegenleistung zu kennen und diesen für angemessen zu halten. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird verzichtet.

XIII.

Nebenabreden – auch mündlicher Art – zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

XIV.

Die mit der Errichtung, Verbücherung und Schaffung der Voraussetzungen für die Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Bauberechtigte allein.

XV.

Die Vertragspartei erteilt Frau Rechtsanwältin Mag. Marlene Krüger, LL.M., geb. 26.04.1984, Reiserstraße 40/1, 1030 Wien, unwiderruflich Vollmacht, den gegenständlichen Vertrag vorzubereiten und nach allseitiger Unterfertigung grundbücherlich durchzuführen, allfällige weitere Erklärungen abzugeben, sofern diese durch eine künftige Rechtslage zugelassen und für die Vertragsteile günstig sind sowie allfällige Nachträge zu diesem Vertrag zu errichten – und zwar jeweils auch in beglaubigter Form – sofern diese zur parteiwillenkonformen Ergänzung dieses Vertrages bzw. zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig oder zweckmäßig sind.

XVI.

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wobei der Baurechtsgeber das Original und die Bauberechtigte eine Kopie erhält.

XVII.

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit hinsichtlich des Baurechtsgebers der Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat in Wien.

Wien, am 21.01.2020



Klostemeuburg, am: **31. März 2020**

Bernw. G. Anderl
Hilfsdechant in der Kath.



Stefan W. Köstler

6. Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Luftbild bewertungsgegenständliche Liegenschaft samt Umgebung</i>	2
<i>Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke</i>	7
<i>Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung</i>	7
<i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl</i>	8
<i>Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Lage der Liegenschaft markiert</i>	9
<i>Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 7: Infrastruktur Lage der Liegenschaft markiert</i>	10
<i>Abbildung 8: Grundstücksgröße</i>	15
<i>Abbildung 9: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023</i>	15
<i>Abbildung 10: Auszug aus der digitalen Katastermappe</i> ,.....	15
<i>Abbildung 11: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und</i>	16
<i>Abbildung 12: Kontaminierung</i> ,.....	17
<i>Abbildung 13: Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	17
<i>Abbildung 14: Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr, Lage der Liegenschaft markiert</i>	18
<i>Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte, Lage der Liegenschaft markiert</i>	18
<i>Abbildung 16: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte, Lage der Liegenschaft markiert</i>	19
<i>Abbildung 17: Ansicht des Bestandobjektes</i>	21
<i>Abbildung 18: Auszug aus Einreichplan Plan Nr.: WAGR68.EP 02 vom 10.10.2023</i>	22
<i>Abbildung 19: Umfang der Stellplatzverpflichtung, Lage der Liegenschaft markiert</i>	24
<i>Abbildung 20: Mikrolage der Liegenschaft</i>	29
<i>Abbildung 21: Ablaufschema Residualwertverfahren</i>	33
<i>Abbildung 22: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV FlödlB7</i>	
<i>Abbildung 23: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV FlödlA0</i>	
<i>Abbildung 24: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV FlödlA4</i>	
<i>Abbildung 25: Lage der Vergleichsobjekte im Umkreis des roten Bereichs, Aufbereitung durch SV FlödlA9</i>	