

G U T A C H T E N

**zur Ermittlung des Verkehrswertes,
unter besonderen Annahmen,
der Liegenschaft**



1110 Wien, Hadatschgasse 9

**inneliegend in der Einlagezahl 809, Katastralgemeinde 01107
Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien**

Bewertungsstichtag 17.01.2026

Dr. Funk Sachverständigen GmbH
1090 Wien, Liechtensteinstraße 22-22a/1/5, Tel. 01/ 533 46 44, Fax DW 4, funk@funk-immobilienbewertung.at

Informationen zur Datenschutzpolitik finden Sie auf: www.funk.at/datenschutzinformation-bewertung oder
rufen Sie mich unter +43 1 533 46 44 diesbezüglich an



EXECUTIVE SUMMARY

Auftraggeber	Dr. Erwin Senoner als Masseverwalter der Asaria GmbH (FN 489365f) Mariahilferstraße 88a A-1070 Wien
Bewertungsgegenstand	Liegenschaft 1110 Wien, Hadatschgasse 9
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter besonderen Annahmen
Zweck	Konkursverfahren ohne Eigenverwaltung
Bewertungsstichtag	17.01.2026 – Tag des Ortsaugenscheines
Grundstücksfläche	279 m ² (lt. Grundbuch)
Nutzfläche	534,13 m² (lt. Zinsliste von 15.10.2025)
Bewertungsmethodik Ableitung Verkehrswert	Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3
Verkehrswert gesamt	€ 880.000,00 (rd. 1.410,00 € /m ² Nutzfläche)



Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung¹

¹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 17.01.2026

INHALT

1.	Allgemeines	4
1.1.	Auftraggeber	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 – 11. Bezirk	7
2.1.2.	Mikrostandort	9
2.2.	rechtliche Situation / Eigentumssituation.....	11
2.3.	Grundstück.....	13
2.4.	Bebauung.....	18
2.4.1.	Allgemeines	18
2.4.2.	Ansichten	18
2.4.3.	Gebäudebeschreibung	19
2.4.3.1.	Allgemeinbereiche	19
2.4.3.2.	Mieteinheiten	19
2.4.4.	Ausstattung	20
2.4.5.	Bau- und Erhaltungszustand	20
2.4.6.	Nutzflächen und Mietsituation	21
2.4.7.	Entwicklungspotential	22
3.	Gutachten	23
3.1.	allgemeine Bewertungsgrundlagen	23
3.2.	besondere Annahmen.....	26
3.3.	Bewertung Rechte und Lasten	26
3.4.	Standortklassifizierung.....	27
3.5.	Auftrag und Bewertungsverfahren	28
3.6.	Wertermittlung über das Residualwertverfahren	31
3.6.1.	Bewertungsansätze	31
3.6.2.	Durchführung der Bewertung	43
3.7.	Verkehrswert	44
4.	B E W E R T U N G S E R G E B N I S.....	45
5.	Beilagen	46
5.1.	Fotodokumentation	46
5.2.	Planunterlagen.....	50
6.	Abbildungsverzeichnis	55

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Dr. Erwin Senoner
als Masseverwalter der Asaria GmbH (FN 489365f)
Mariahilferstraße 88a
A-1070 Wien

1.2. Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft, unter besonderen Annahmen,
1110 Wien, Hadatschgasse 9
inneliegend in der EZ 809, KG 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien

1.3. Zweck

Konkursverfahren ohne Eigenverwaltung

1.4. Bewertungsstichtag

17.01.2026 – Datum des Ortsaugenscheines

1.5. Grundlagen und Unterlagen

allgemein

- Angebot per Mail am 29.09.2025
- Beauftragung seitens des Auftraggebers am 02.10.2025
- Ortsaugenschein durch die Sachverständigenmitarbeiterin Barbara Alfons MA, CIS ImmoZert, REV am 17.01.2026
- Einsicht in den Bauakt am 02.12.2025
- Grundbuchauszug vom 02.12.2025
- digitale Mappenkopie des Grundstückes
- Erhebungen zu Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen (www.wien.gv.at)
- Erhebungen in der Kulturgüterdatenbank der Stadt Wien (www.wien.gv.at)
- Erhebungen im Dehio-Handbuch des Bundesdenkmalamtes
- Erhebungen im digitalen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.altlasten.gv.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 digitalen Naturgefahrenkataster (www.hora.gv.at)
- Plausibilisierung im Maklerkollegen- und Sachverständigenkreis
- Fotodokumentation

vertragliche / sonstige Unterlagen – von der Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt:

- Zinsliste von Juni, Juli, August und Oktober 2025
- Mieterliste
- anonymisierte Mietverträge der Tops
- diverse Rechnungen und RA-Schreiben

1.6. Vollständigkeitserklärung

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

Die Auftraggeberin haben erklärt, dass sie sämtliche ihnen bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt haben, und ihnen 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.

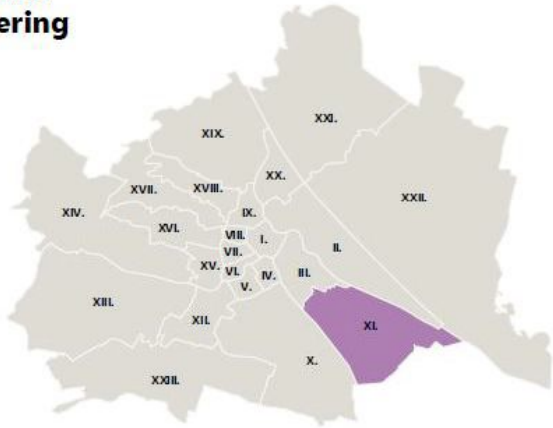
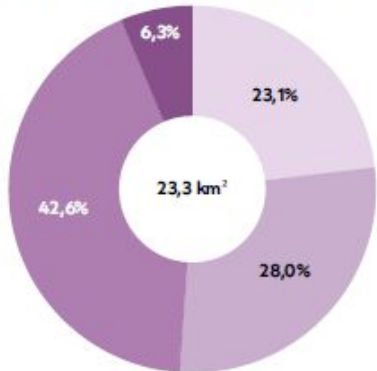
Literaturnachweis (auszugsweise):

- 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 bestandsrechtliche 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 – 11. Bezirk²

Lage	11. Bezirk, Simmering, im südlichen Bereich der Stadt Wien situiert 11. Bezirk Simmering  Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke³
Fläche	rd. 23,3 km² Baufläche umfasst 23,10 % (wienweit 16,7 %), Verkehrsfläche 28,00 % (wienweit 19,60 %), Grünlandflächen umfassen 42,60 % (wienweit 53,10 %) und landwirtschaftlich genutzte Flächen umfassen 6,30 %. Bezirksfläche nach Nutzung 2024  Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung⁴
Begrenzung	Simmering grenzt an den 2. Bezirk (Leopoldstadt), 3. Bezirk (Landstraße), 10. Bezirk (Favoriten), 12. Bezirk (Meidling) und an den 22. Bezirk (Donaustadt)

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

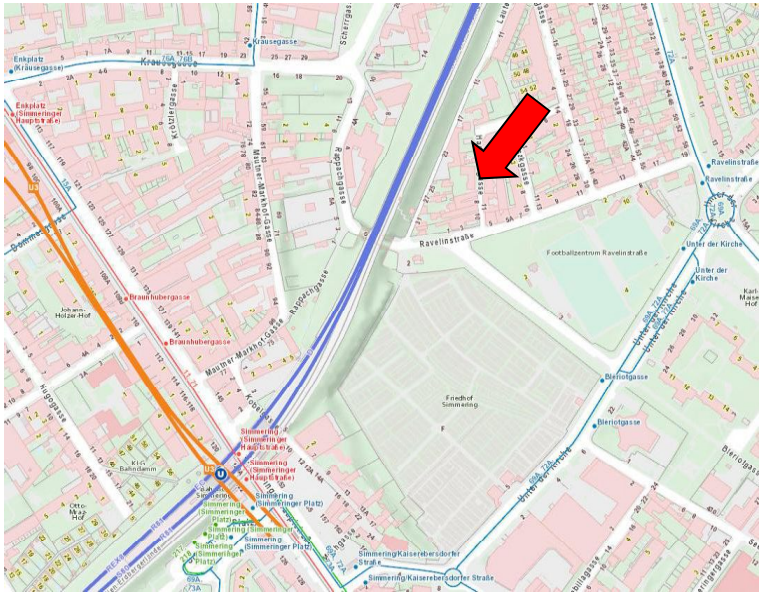
³ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2024

⁴ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2024

Bezirksteile	Simmering, Kaiserebersdorf und Albern																																		
Bevölkerung	Bevölkerungsstand: 112.143 Einwohner (Stand 01.01.2025) <i>Bevölkerungsentwicklung:</i>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Einwohner</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2025</td><td>112.143</td></tr> <tr><td>2024</td><td>110.559</td></tr> <tr><td>2023</td><td>109.038</td></tr> <tr><td>2022</td><td>106.078</td></tr> <tr><td>2021</td><td>105.022</td></tr> <tr><td>2020</td><td>104.434</td></tr> <tr><td>2019</td><td>103.008</td></tr> <tr><td>2018</td><td>101.420</td></tr> <tr><td>2017</td><td>100.137</td></tr> <tr><td>2016</td><td>97.342</td></tr> <tr><td>2015</td><td>95.198</td></tr> <tr><td>2014</td><td>93.440</td></tr> <tr><td>2013</td><td>92.274</td></tr> <tr><td>2012</td><td>91.223</td></tr> <tr><td>2011</td><td>90.394</td></tr> <tr><td>2010</td><td>89.461</td></tr> </tbody> </table> <i>Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl⁵</i> <i>Bevölkerungsstruktur:</i> Das Durchschnittsalter der Männer und Frauen (mit 39,4 Jahren) der Bezirksbevölkerung ist über dem Durchschnittsalter (mit 41,10 Jahren) der Wiener Bevölkerung. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren lag mit 16,8 % über dem Wiener Durchschnitt von 14,50 %. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren lag bei 69,00 % (Wien 69,20 %). Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren war mit 14,3 % unter dem Wiener Wert von 16,40 %. Die Geschlechterverteilung im Bezirksgebiet entsprach mit einem Anteil von 48,94 % Männern und 51,06 % Frauen nahezu dem Wiener Durchschnitt.	Jahr	Einwohner	2025	112.143	2024	110.559	2023	109.038	2022	106.078	2021	105.022	2020	104.434	2019	103.008	2018	101.420	2017	100.137	2016	97.342	2015	95.198	2014	93.440	2013	92.274	2012	91.223	2011	90.394	2010	89.461
Jahr	Einwohner																																		
2025	112.143																																		
2024	110.559																																		
2023	109.038																																		
2022	106.078																																		
2021	105.022																																		
2020	104.434																																		
2019	103.008																																		
2018	101.420																																		
2017	100.137																																		
2016	97.342																																		
2015	95.198																																		
2014	93.440																																		
2013	92.274																																		
2012	91.223																																		
2011	90.394																																		
2010	89.461																																		
Bedeutendes / Sehenswertes	Wiener Zentralfriedhof, Friedhof der Namenlosen, Gasometer, Concordia Schlössl und Schloss Neugbäude																																		

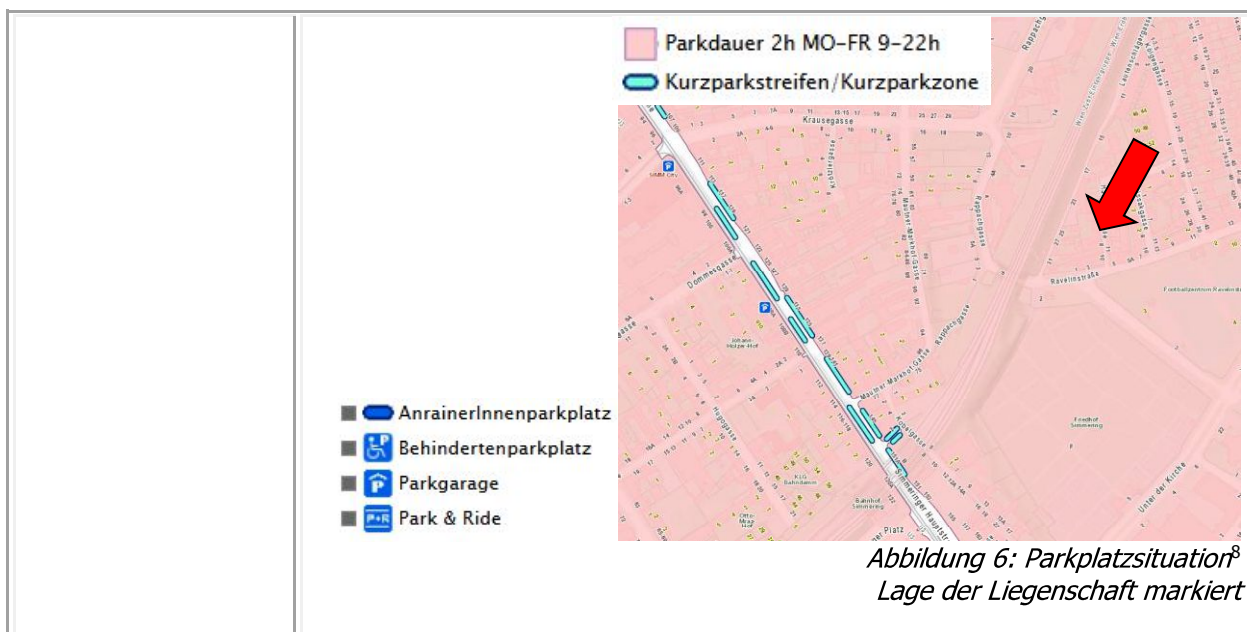
⁵ Quelle: Statistik Austria, www.statistik.at, Bevölkerung zu Jahresbeginn 2002-2025 nach Gemeinden, Stand 13.02.2025

2.1.2. Mikrostandort

Lage	bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich Nähe des Bahnhofs Simmering
Hadatschgasse	Hadatschgasse benannt nach dem Regierungskanzlisten und Schriftsteller Franz Josef Hadatsch ⁶
Umgebungs- verbauung	überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung mit mittlerer Gebäudehöhe, teilweise gemischte Nutzung mit kleinen Gewerbeeinheiten, ruhige Wohnlage in Simmering
Erreichbarkeit für Individualverkehr	A23 Südosttangente über Ravelinstraße, Lindenbauergasse, Lautenschlägergasse, Haidequerstraße und Erbergstraße in ca. 5-10 Fahrminuten erreichbar A1 Westautobahn in ca. 20 Fahrminuten über Simmeringer Hauptstraße und Rennweg erreichbar Innere Stadt (Stephansplatz) in ca. 25 Minuten erreichbar
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehrsmitteln	<u>U-Bahn:</u> Haltestelle „Simmering“ der Linie U3 ca. 750 m von der Liegenschaft entfernt <u>Straßenbahn:</u> Haltestelle „Braunhubergasse“ der Linie 71 ca. 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. <u>S-Bahn:</u> Wien „Simmering“ mit Regional- und Fernverkehrszügen ca. 15 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt Zentrum (Stephansplatz) in ca. 25 Fahrminuten erreichbar
	
	<i>Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln⁷ Lage der Liegenschaft markiert</i>
Parkplatzsituation	derzeit flächendeckende Kurzparkzone im Bezirk, KPZ-Parkdauer 2 h Mo-Fr 09-22 Uhr, AnrainerInnenparkplätze auf der Simmeringer Hauptstraße vorhanden; nächste Parkgarage in der Simmeringer Hauptstraße 108a ca. 5-10 Gehminuten entfernt gelegen

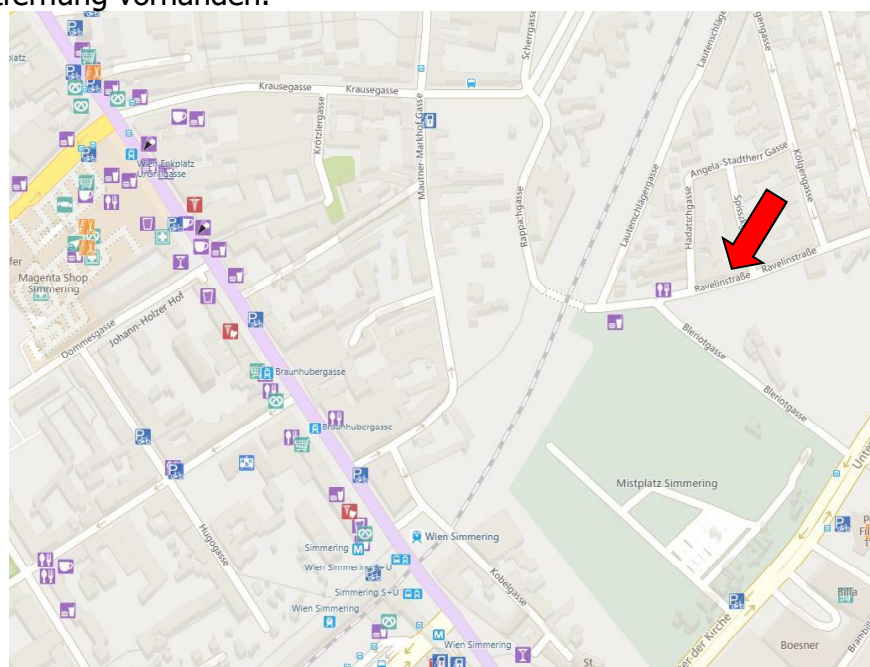
⁶ lt. www.geschichtewiki.wien.gv.at/, Stand 18.12.2025

⁷ lt. www.wien.gv.at/stadtplan/, Stand 18.12.2025



Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie darüber hinausgehend, Bildungseinrichtungen, Ärzte für Allgemeinmedizin, Bäckereien, Friseure und diverse Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung vorhanden.



Naherholungsmöglichkeiten

Seeschlachtspark und Erholungsgebiet Simmering fußläufig erreichbar

⁸ lt. www.wien.gv.at, Stand 18.12.2025

⁹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 18.12.2025

2.2. rechtliche Situation / Eigentumssituation



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering EINLAGEZAHL 809
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 9429/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.666		GST-Fläche	279	
		Bauf.(10)	218	
		Gärten(10)	61	Hadatschgasse 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3172/1980 Sicherheitszone Gst .666 für Flughafen Wien-Schwechat

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Asaria GmbH (FN 489365f)

ADR: Taborstraße 33/9, Wien 1020

a 954/2022 IM RANG 12314/2021 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht

b 6301/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 22.07.2024

(2 S 154/24w- HG Wien)

***** C *****

1 a 911/1911

REALLAST zur Vornahme von Gebäudeadaptierungen, Hebung des Hofraumes und Trottoirs und zur Verzichtleistung auf jeden Schadenersatzanspruch für Gemeinde Wien

10 a 954/2022 Pfandurkunde 2021-11-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

b gelöscht

12 a 9352/2023 Pfandurkunde 2023-11-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.653.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

b 9352/2023 9429/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 5431/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 809 KG 01107 Simmering C-LNR 12
EZ 1964 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 85
EZ 234 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 8
EZ 2080 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 63
EZ 3788 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 30
EZ 5939 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 175
EZ 2959 KG 01405 Ottakring C-LNR 63
EZ 951 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 7
EZ 1610 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 232
EZ 1572 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 84
EZ 1615 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 119
EZ 96 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 52
EZ 212 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 43

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 02.12.2025 10:03:54

Im **A2-Blatt** ist die Sicherheitszone auf Gst. .666 für den Flughafen Wien-Schwechat verbüchert.

Im **C-Blatt** sind zwei Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Region Amstetten eGen eingetragen. Weiters ist eine Reallast zur Vornahme von Gebäudeadaptierungen Hebung des Hofraums und Trottoirs und zur Verzichtleistung auf jeden Schadenersatzanspruch für die Gemeinde Wien vermerkt.

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

2.3. Grundstück

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

Grundstücksgröße	<table><tr><th>Gst-Nr.</th><th>Nutzung lt. Grundbuch</th><th>Fläche</th></tr><tr><td rowspan="2">.666</td><td>Bauflächen (Gebäude)</td><td>218 m²</td></tr><tr><td>Gärten (Gärten)</td><td>61 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Gesamtfläche</td><td>279 m²</td></tr></table> Abbildung 8: Grundstücksgröße	Gst-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche	.666	Bauflächen (Gebäude)	218 m ²	Gärten (Gärten)	61 m ²	Gesamtfläche		279 m ²
Gst-Nr.	Nutzung lt. Grundbuch	Fläche										
.666	Bauflächen (Gebäude)	218 m ²										
	Gärten (Gärten)	61 m ²										
Gesamtfläche		279 m ²										
Konfiguration	Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe, gegenständliche Grundstücke grau markiert¹⁰											
Niveau	eben											
Anschlüsse	Wasser, Strom, Kanal, Gas											

¹⁰ lt. <https://kataster.bev.gv.at/Stand> 18.12.2025

Flächenwidmungs- und Bebauungs- Bestimmungen

straßenseitig:

**Wohngebiete¹¹, Bauklasse I¹², max. 7,5 m Gebäudehöhe,
geschlossene Bauweise¹³**

**hofseitig: Wohngebiete, Bauklasse I, max. 3,5 m
Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise BB 1 und BB3¹⁴**



Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien¹⁵, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert

¹¹ It. § 6 Abs. 6 Bauordnung für Wien: „In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.“

12 ft. § 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.

¹³ lt. § 76 Abs. 8 der Bauordnung für Wien: „In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien 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 Baufuchtlinie dann zuzulassen, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“

¹⁴ lt. Plandokument 7468 vom 28.02.2006, Pr. ZI 435/2006-GSV

¹⁵ lt. www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/, Stand 18.12.2025

Altlasten

Laut Abfragen im digitalen Altlastenportal des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück nicht verzeichnet.



Abbildung 11: Altlasten¹⁶
Lage der Liegenschaft markiert

Senderkataster

Laut Abfrage im digitalen Senderkataster befinden sich mehrere Sendeanlagen in näherer Umgebung der Liegenschaft, die nächstgelegenen werden beschrieben:

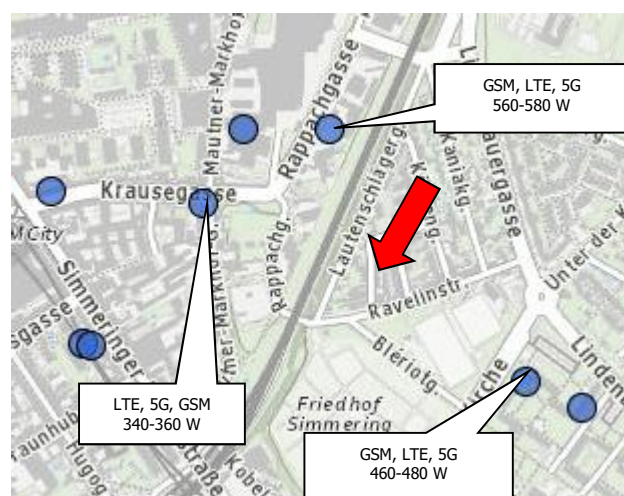


Abbildung 12: Auszug aus digitalem Senderkataster¹⁷
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁶ lt. <https://www.altlasten.gv.at/>, Stand 18.12.2025

¹⁷ lt. www.senderkataster.at, Stand 18.12.2025

Lärmimmissionen

Laut Abfrage im digitalen Lärmfokataster des Lebensministeriums ist keine **Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr** verzeichnet.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

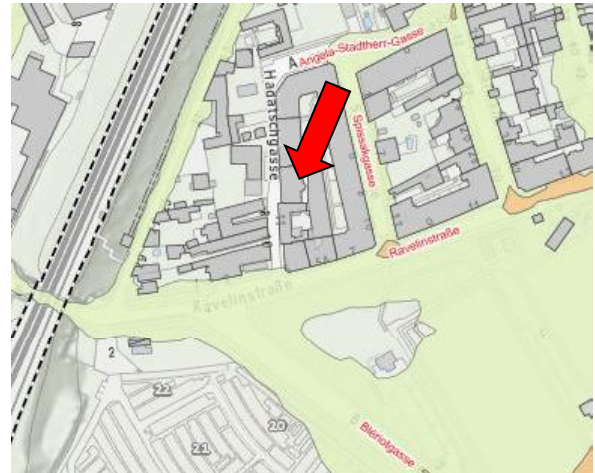


Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärmfokataster¹⁸
Lage der Liegenschaft markiert

Laut Abfrage im digitalen Lärmfokataster des Lebensministeriums liegt **eine Lärmbeeinträchtigung durch Schienenverkehr** im gegenständlichen Bereich von 55-60 dB¹⁹ vor.



Abbildung 14: Auszug aus digitalem Lärmfokataster²⁰
Lage der Liegenschaft markiert

¹⁸ lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 18.12.2025

¹⁹ 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-Nachtszeitraum 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 Nachtszeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtszeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtszeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

²⁰ lt. <https://maps.laerminfo.at/>, Stand 18.12.2025

Naturgefahren- kataster

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

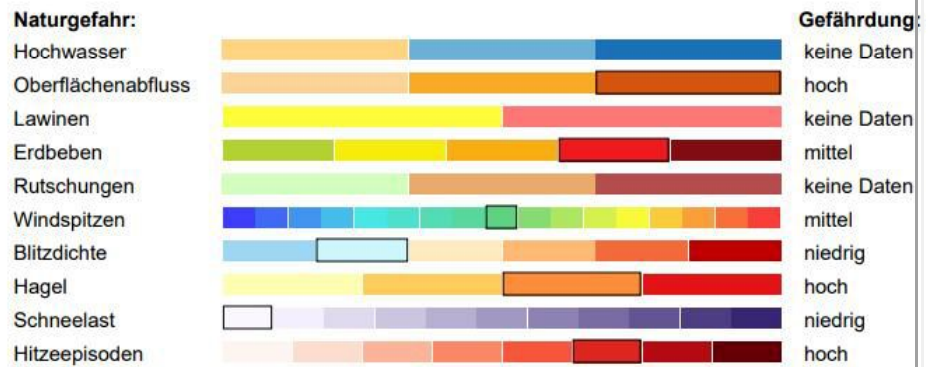
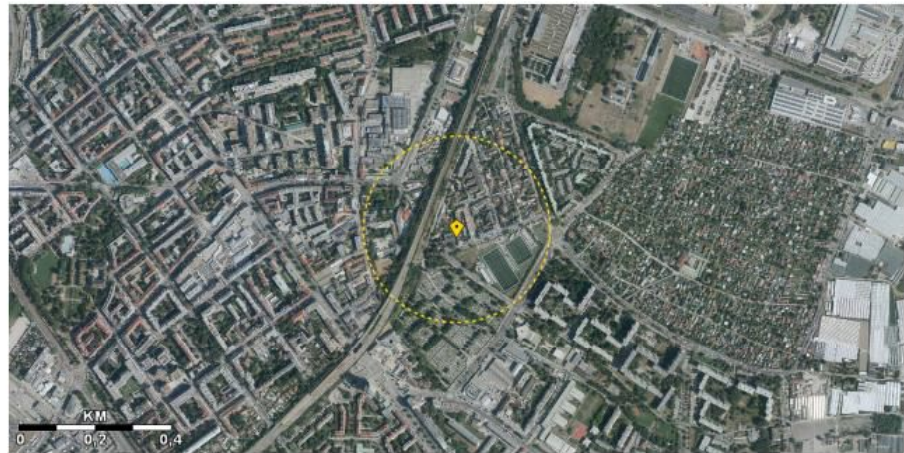


Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte²¹
Lage der Liegenschaft markiert

²¹ lt. www.hora.gv.at, Stand 18.12.2025

2.4. Bebauung

Aufgrund der Ergebnisse der Befundaufnahme, der vorliegenden Unterlagen sowie der durchgeführten Erhebungen werden die Bestands- und Ausstattungsmerkmale – das Wesentliche stichwortartig zusammengefasst – wie folgt dargestellt:

2.4.1. Allgemeines

Art der Bebauung	Mietwohngebäude mit insgesamt 13 Wohnungen und Einlageräumen im Dachboden (lt. Zinsliste vom 15.10.2025)
Baudaten ²²	erbaut 1912 ²³ - Planunterlagen liegen im Bauakt auf lt. Einreichplan vom 05.07.2018 – bauliche Änderung im Souterrain und im Dachboden des Hauses (Top 1a entsteht im Souterrain, Einlageräume im Dachboden eingebaut)
Bauweise	geschlossene Massivbauweise (Mauerwerk)
Heizung	Gasetagenheizung
Geschoße	Souterrain, 3 Obergeschoße, Dachboden mit Einlagerungsräumen

2.4.2. Ansichten

Straßenansicht	hellgelbe Fassade mit gleichmäßig angeordneten Fenstern mit weißen Fensterrahmen und Leibungen, zwischen den Fenstern in den Obergeschoßen kleine rautenförmige Zierelemente, grauer Sockelbereich, weiße schlichte einflügelige Hauseingangstür
Hofansicht	kein Zutritt

²² Quelle: lt. Bauakteneinsicht vom 28.11.2025

²³ Quelle: lt. Bewohnungs- und Benützungskonsens des Magistratischen Bezirksamtes vom 06.07.1912

2.4.3. Gebäudebeschreibung

Die nachstehende Kurzbeschreibung resultiert zum einen aus dem Ergebnis der Befundaufnahme und zum anderen aus den seitens der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere der Pläne.

Es wurden am 17.01.2026 die **allgemein zugänglichen Bereiche** begangen.

2.4.3.1. Allgemeinbereiche

Eingangsbereich	einflügelige weiße Hauseingangstür
Stiegenhaus/ Gangbereich	Fliesenbelag entlang der Gänge, Risse und Abplatzungen des Putzes an den Wänden, leichte Wasserschäden eines Trockenbauelements im EG, teilweise schadhafter Bodenbelag und offensichtliche Unebenheiten
Fenster	weiße einflügelige Kunststofffenster

2.4.3.2. Mieteinheiten

Die Beschreibung der Allgemeinbereiche erfolgt anhand der Begehung am 17.01.2026 sowie anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie in der Bauakteinsicht erhobenen Planunterlagen. Die Mieteinheiten werden informativ angeführt.

Souterrain	- Wohnung Top 1 - Wohnung Top 1a - Wohnung Top 2
1. Obergeschoß	- Wohnung Top 3 - Wohnung Top 4 - Wohnung Top 5 - Wohnung Top 6
2. Obergeschoß	- Wohnung Top 7 - Wohnung Top 8 - Wohnung Top 9 + 10
3. Obergeschoß	- Wohnung Top 11 - Wohnung Top 12 - Wohnung Top 13+14
Dachboden	- Einlageräume 1-13

2.4.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Allgemeinflächen des Gebäudes sowie der Mieteinheiten wird aufgrund der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme anhand nachstehender Skala wie folgt qualifiziert:

vermietete Einheiten:	einfach und zweckdienlich (Annahme)
leerstehende Mieteinheit:	einfach und zweckdienlich (Annahme)
Allgemeinflächen:	einfach und zweckdienlich

Skala Ausstattung (eigene Skala des Sachverständigen)

hochwertig und repräsentativ: z.B. exklusive Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Boden- oder Wandheizung in den Sanitäreinheiten bzw. in den Eingangsbereichen, Aluminium-/ Holzverbundfenster, Vollholztürblätter mit exklusiven Beschlägen, Holztürstöcke, Alarmanlage und sonstige Sicherheitseinrichtungen, Gegensprecheinrichtungen mit Videoeinsatz, elektrisch zu steuerndes Beschattungssystem

sehr gut: z.B. hochwertige Holzbodenausstattung bzw. Steinböden, Kunststoff- oder Holzverbundfenster, Holztürstöcke, hochwertige Keramikausstattung und qualitativ sehr gute Badeinrichtung, Gegensprechanlagen, elektrisch zu steuernde Jalousien

gut: z.B. Holz- bzw. Steinböden, Holztürstöcke, Außenjalousien, Zentralheizung (keine Bodenheizung), moderne Sanitärausstattung

durchschnittlich: z.B. Jalousien, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, keine Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, durchschnittliche Fliesenausstattung mit Schmuckaufhellung

einfach und zweckdienlich: z.B. funktionelle Bodenbeläge, Dreh-/Kippfenster, fallweise Innenjalousien, fehlende Sicherheitseinrichtungen, Metallzargen, beschichtete Türblätter, Wände gestrichen oder tapeziert, Teiletagenheizungen, davon Unterschiede in der Warmwasseraufbereitung z.B. elektrische Boiler

sehr einfach: z.B. keine zentrale Wärmeversorgung - Einzelheizung, Sanitäreinrichtungen einfachst ausgestattet - keine Verfließen an den Wänden, PVC- bzw. Melanbodenbeläge unterschiedlichen Alters und Abnutzungsgrades

2.4.5. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wird anhand der folgenden Zustandsskala qualifiziert als

renovierungsbedürftig

Skala Zustand (eigene Skala des Sachverständigen)

sehr gut - keine erkennbare Abnutzung oder durch Renovierung in neuwertigen Zustand gebracht

gut - wenig abgenutzt bzw. kaum abgewohnt, Teilerneuerungen sind erfolgt, Renovierungen nur zur Verwirklichung einer besseren Nutzung erforderlich

durchschnittlich abgenutzt - seit dem Erstbezug bzw. seit der letzten Renovierung keine wesentlichen Erneuerungen oder Verbesserungen

renovierungsbedürftig - sanierungsbedürftig, überdurchschnittlich stark abgenutzt

unbrauchbar - derzeit nicht nutzbar, nur mittels durchgreifender Erneuerung verwendungsfähig

Zusammenfassend lässt sich der Bau- und Erhaltungszustand wie folgt darstellen:

Bereiche	Bau- und Erhaltungszustand				
	sehr gut	gut	durchschnittl. abgenutzt	renovierungsbedürftig	unbrauchbar
Fassade		x			
Fenster			x		
Eingangsbereich				x	
Stiegenhaus				x	

2.4.6. Nutzflächen und Mietsituation

Die Mietsituation wurde dem Sachverständigen von der Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Datenschutzgrundverordnung erfolgt eine Anonymisierung der Mieternamen. Nutzflächen, Mieten und Ausstattungskategorien wurden der Zinsliste vom Oktober 2025 entnommen. Der Bewertung werden die Mieten lt. Zinsliste zugrunde gelegt. Die Flächenausmaße erscheinen plausibel und werden der Bewertung zu Grunde gelegt.

Top Nr.	Geschoß	Nutzung lt. Zinsliste	Mietsituation lt. Zinsliste	Nutzfläche lt. Zinsliste	mtl. HMZ netto gesamt	mtl. HMZ netto pro m²	mtl. BK netto gesamt	mtl. BK netto pro m²
1	EG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	30,03 m²	€ 171,17	€ 5,70	€ 109,63	€ 3,65
1a	EG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	51,50 m²	€ 293,55	€ 5,70	€ 188,02	€ 3,65
2	EG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	34,00 m²	€ 193,80	€ 5,70	€ 124,13	€ 3,65
3	1. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	37,25 m²	€ 212,33	€ 5,70	€ 135,99	€ 3,65
4	1. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	30,15 m²	€ 171,86	€ 5,70	€ 110,07	€ 3,65
5	1. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	30,15 m²	€ 171,86	€ 5,70	€ 110,07	€ 3,65
6	1. OG	Wohnung	leerstehend	37,25 m²	€ 0,00	€ 0,00	€ 135,99	€ 3,65
7	2. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	39,50 m²	€ 225,15	€ 5,70	€ 144,21	€ 3,65
8	2. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	31,45 m²	€ 179,27	€ 5,70	€ 114,82	€ 3,65
9+10	2. OG	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)	70,95 m²	€ 404,42	€ 5,70	€ 259,02	€ 3,65
11	3. OG	Wohnung	unbefristet	39,50 m²	€ 109,37	€ 2,77	€ 144,21	€ 3,65
12	3. OG	Wohnung	unbefristet	31,45 m²	€ 91,19	€ 2,90	€ 114,82	€ 3,65
13	3. OG	Wohnung	unbefristet	70,95 m²	€ 230,31	€ 3,25	€ 259,02	€ 3,65
Summe				534,13 m²	€ 2.454,28	4,63 €/m²	€ 1.950,00	

2.4.7. Entwicklungspotential

Das Objekt ist überwiegend befristet vermietet. Das Potential besteht in der Neuvermietung und somit zum Teil in der Mietzinsanhebung nach Sanierung der Einheiten.

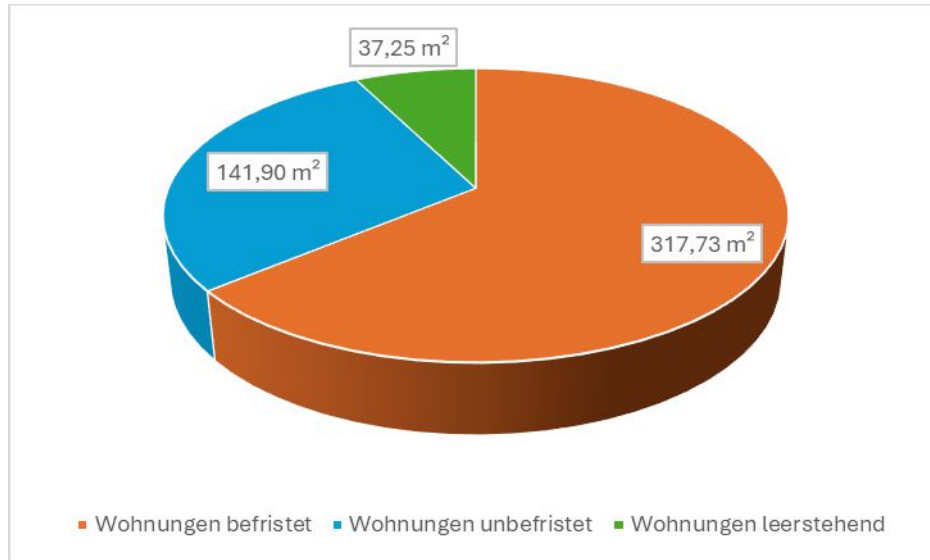


Abbildung 16: Mietsituation Verteilung

Der beste Nutzen wäre die Sanierung der befristeten bzw. leerstehenden Wohnungen und der Abverkauf der einzelnen Wohnungen.

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 **augenblicklichen wirtschaftlichen Krise** können derzeit noch nicht nachvollziehbar und realistisch erfasst werden. Sie beziehen sich auf die zukünftige, noch nicht voraussehbare Entwicklung der Liegenschaft und können daher bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.
- Die Verkehrswertermittlung 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 Verkehrswert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
Es wird somit der Verkehrswert einer **(geld-)lastenfreien Liegenschaft** ermittelt.
- Der Verkehrswertermittlung werden 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 Verkehrswert bedeuten.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden weder die **steuerliche Situation** des Eigentümers bzw. des potenziellen Erwerbers, noch gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, berücksichtigt.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments, umgesetzt im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wurde nicht vorgelegt.
Es wird generell festgehalten, dass bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist. Bereits erstellte Energieausweise (die nur den HWB-Kennwert enthalten) behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Energiesituation des Gebäudes keine explizite wertmäßige Berücksichtigung findet – es wird von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

- **Barrierefreiheit:** Seit 01.01.2016 sind die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) auch für Gebäude anzuwenden, welche aufgrund einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.
Es wird an dieser Stelle festgehalten, dass Vermieter von Gebäuden, welche bauliche Barrieren aufweisen und diese mit zumutbaren Mitteln zu beseitigen wären, somit mit Schadenersatzforderungen betreffend dem Diskriminierungsverbot nach §§ 4 ff BGStG konfrontiert werden können.
Die Barrierefreiheit gegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch nicht überprüft und wird in nachstehender Bewertung nicht berücksichtigt.
- **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.
- Der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes wurde durch die Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme sowie durch die ausgehobenen baulichen Unterlagen festgestellt und klassifiziert. Bautechnische Detailuntersuchungen des Bauzustandes/ zerstörende Untersuchungen wurden seitens des Sachverständigen nicht durchgeführt bzw. waren nicht auftragsgegenständlich.
Weiters wurden die elektrischen, sanitären und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Es wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme **keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. B 1301** darstellt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale **Katastermappe** (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und wurden nicht in der Natur überprüft.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, wird – unabhängig von einer möglichen Vorsteuerabzugsmöglichkeit - die **Umsatzsteuer** nicht berücksichtigt. Sollte die netto zu bewertende Liegenschaft mit 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Eigennutzung dienen, wird die Umsatzsteuer in der Höhe von derzeit 20 % berücksichtigt. Grundsätzlich wird auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen bzw. auf einen eventuellen Vorsteuerberichtigungsbedarf bei Verkauf der Liegenschaft hingewiesen.
- Es wurde in den **Bauakt** der Liegenschaft eingesehen. Weitere Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde wurden nicht durchgeführt.

- Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die seitens der Auftraggeberin übergebenen **Kopien** den Originalunterlagen entsprechen.
- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes bzw. der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 **Erdbebenkräfte**. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Bewertung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die **Mietsituation** wurde dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag von der Auftraggeberseite zur Verfügung gestellt.
- Hinsichtlich der **Genauigkeitsanforderungen** und der Hinweispflicht gem. ÖNORM B1802 Pkt. 4.4. wird folgendes festgestellt: In Anbetracht der Unsicherheit einzelner Faktoren, die in die Bewertung einfließen, wie beispielsweise die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann es sich bei dem ermittelten Bewertungsergebnis keinesfalls um eine mathematisch exakte Größe handeln. 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 Verkehrswert zu jedem Zeitpunkt am Markt erzielbar ist. Dies gilt insbesondere dann nicht, wenn eine Immobilie kurzfristig veräußert werden soll.
- Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, dass die geplante Nutzung der Liegenschaft gleichzeitig die beste Nutzung („**best use**“) darstellt.
- Die **Haftung** für allenfalls eintretende Schadensfälle ist insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung beschränkt (für die Tätigkeit als allgemein beeideter 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 **Verkehrswert 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 müssen sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis beziehen.“²⁴

Die Mietverträge wurden nicht näher überprüft. Es wird auftragsgemäß angenommen, dass die derzeitigen Mietzinse der Einheiten lt. Zinsliste vom 15.10.2025 durchsetzbar sind.

Bei der Besichtigung der Liegenschaft vor Ort war es nicht möglich den Dachboden zu betreten. Laut dem Einreichplan vom 30.09.2015 gab es die Überlegung das Dachgeschoß zu Wohnraum auszubauen. Aufgrund eines weiteren Einreichplans vom 05.07.2018, in dem im Dachgeschoß den Wohnungen zugeordnete Lagerabteile geplant sind, sowie der Wahrnehmung vor Ort, wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des ursprünglichen Plans nie stattgefunden hat. Somit wird weiters davon ausgegangen, dass die Lagerabteile lt. Einreichplan 05.07.2018 existieren und entsprechend den Wohnungen zugeordnet sind.

Top 6 war lt. der Zinsliste vom 15.10.2025 bis zum 30.11.2022 befristet vermietet. Da dem Sachverständigen weder ein Mietvertrag noch eine Mitvertragsverlängerung oder ähnliche schriftliche Vereinbarungen vorliegen, wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis am 30.11.2022 geendet hat und die Wohnung zum Bewertungsstichtag leerstehend ist.

Sämtliche Mieteinheiten werden auftragsgemäß **nicht besichtigt**. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohneinheiten in einem einfach bis zweckdienlichen Zustand/Ausstattung befinden bzw. vorweisen.

3.3. Bewertung Rechte und Lasten

Im **A2-Blatt** ist die Sicherheitszone auf Gst. .666 für den Flughafen Wien-Schwechat verbüchert.

Im **C-Blatt** sind zwei Pfandrechte zugunsten der Raiffeisenbank Region Amstetten eGen eingetragen. Weiters ist eine Reallast zur Vornahme von Gebäudeadaptierungen Hebung des Hofraums und Trottoirs und zur Verzichtleistung auf jeden Schadenersatzanspruch für die Gemeinde Wien vermerkt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben und werden somit nicht berücksichtigt.

Es erfolgt die Bewertung einer **(geld-)lastenfreien Liegenschaft**.

²⁴ lt. ÖNORM B 1802-1:2019-07 Punkt 4.2.1.2

3.4. Standortklassifizierung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	durchschnittlich	mäßig	schlecht
überregionale Anbindung			x			
Erreichbarkeit für Individualverkehr			x			
Erreichbarkeit öffentliche Verkehrsmittel			x			
Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund			x			
Infrastruktur				x		
Nähe zum Stadtzentrum				x		
Standortimage				x		
Eignung für Wohnzwecke				x		
Eignung für Bürozwecke				x		
Eignung für Geschäftszwecke				x		
durchschnittliche Wohnlage im 11. Bezirk						

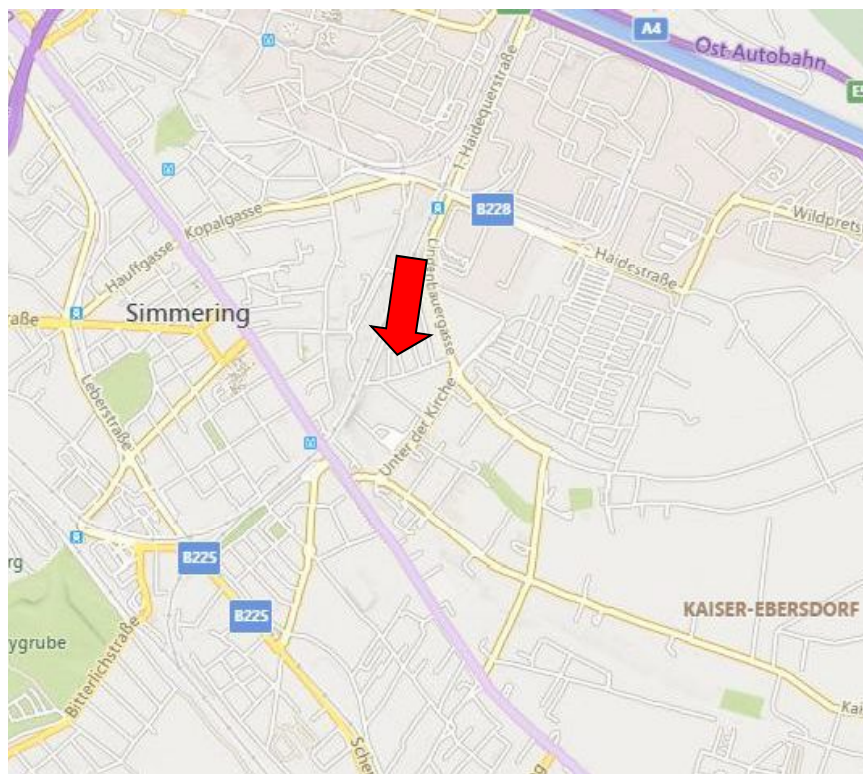


Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft²⁵

²⁵ lt. <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/#>, Stand 18.12.2025

3.5. Auftrag und Bewertungsverfahren

Auftrag/ Ziel

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes**, unter besonderen **Annahmen**, der beschriebenen Liegenschaft zum **Bewertungsstichtag**.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl.Nr.150/1992: „(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Der **Verkehrswert** (angelehnt an den Verkehrswert) 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 Wertermittlungsstichtag 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 Verkehrswert 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 Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“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.

Das Residualwertverfahren wird zur Ermittlung des **tragfähigen Liegenschaftswertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt.

„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

²⁶ The International Valuation Standards Committee, IVSC

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 Developergewinn 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**.

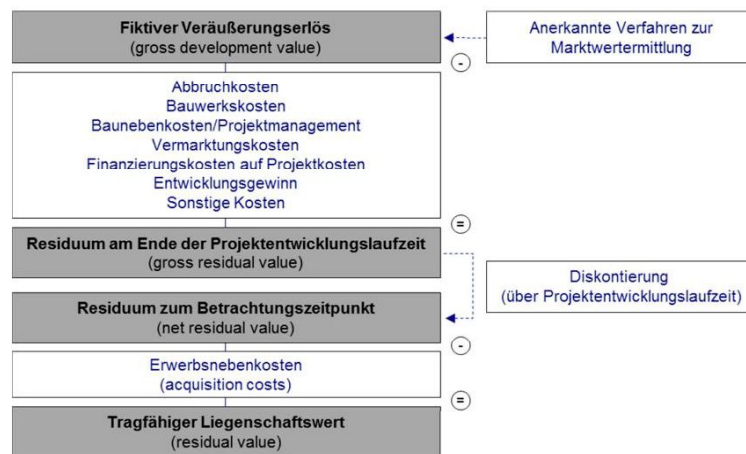


Abbildung 18: Ablaufschema Residualwertverfahren²⁸

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

Im § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Begriff des Vergleichswertes, 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

Zur **Ermittlung von angemessenen Verkaufspreisen von unbefristet vermieteten Einheiten** ist nach herrschender Lehre und Praxis das Ertragswertverfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

3.6. Wertermittlung 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 der Zinsliste vom 15.10.2025 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

unbefristete Wohnungen:

Der Wert der unbefristet vermieteten Wohnungen wird anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt:

- Mieteinnahmen: Die Miete wird lt. zur Verfügung gestellter Zinsliste vom 15.10.2025 angesetzt.
- laufende Instandhaltungskosten: Die laufenden nicht umlagefähigen jährlichen Instandhaltungskosten werden mit € 12,00/m² Nutzfläche³⁰ zum Ansatz gebracht, welche den üblichen Ansätzen der Bewertungsliteratur entsprechen.
- Mietausfallwagnis: Das Leerstandsrisiko wird aufgrund der Lage und Nutzung mit **3,00 %**³¹ zum Ansatz gebracht.
- Zinssatz: Der Zinssatz im Ertragswertverfahren (sog. Liegenschaftszinssatz) wird im gegenständlichen Fall mit **2,05 %** zum Ansatz gebracht. Im Zinssatz sind markt- und objektspezifische Merkmale berücksichtigt. Der Zinssatz wird je nach Nutzung gewichtet.

Lage	Wien	
Liegenschaftsart		Wohnliegenschaft
Makrostandort		0,5 - 2,5 %
Mikrostandort		0,25%
Basiszins		1,25%

Anpassung (Zu-/Abschlag)

	1,25%	Basiszinssatz
+	0,20%	Baujahr und Gebäudezustand/ Sanierungs- und Modernisierungsrisiko
+	0,10%	Drittverwendungsrisiko
+	0,30%	Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt/ Mietenentwicklungsrisiko
+	0,20%	allgem. Wirtschaftslage, Inflation, Entwicklung am Kapitalmarkt
+	0,00%	sonst. Objektrisiken
	2,05%	anzusetzender Kapitalisierungszinssatz

²⁹ lt. ÖNORM B 1802-3

³⁰ lt. Bienert in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S.361

³¹ vgl. Malloth/ Ressler/ Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 824

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen³²

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer: Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird für das **Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung** aufgrund **Lage, Zustand, Nutzung** und **der geplanten Sanierung mit 80 Jahren**³³ angesetzt.
- Vervielfältiger: Der Reinertrag der baulichen Anlage wird als jährlicher Betrag einer zeitlich begrenzten Rentenzahlung interpretiert. Multipliziert man diesen Betrag mit einem Vervielfältiger, so ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Finanzmathematisch ist dieser Ertragswert der sogenannte Rentenbarwert und der Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente.

Die Formel für den Vervielfältiger lautet:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n x (q - 1)}$$

Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers³⁴

V = Vervielfältiger
q = 1 + i/100
n = Restnutzungsdauer in Jahren

- Bruttoanfangsrendite: Die Bruttoanfangsrendite (BAR) gibt das Verhältnis zwischen den Jahresnettomieteinnahmen und dem Kaufpreis ohne Transaktions- und sonstige Nebenkosten wieder.³⁵

Zur Berechnung der Bruttoanfangsrendite werden die jährlichen Mieteinnahmen im Jahr 2025 durch den Ertragswert dividiert.

³² Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg): Sachverständige, Heft 02/2025

³³ vgl. Funk/Ressler/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg. 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 313

³⁴ vgl. Kranewitter (Hrsg., 2017): Liegenschaftsbewertung, S. 96

³⁵ vgl. Wendlinger in Immobilienkennzahlen

Die Ertragswertberechnung der unbefristet vermieteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

Einheiten	Typ	Mietsituation	Kat.	Nutzfläche	Miete netto	Miete netto
11	Wohnung	unbefristet		39,50 m ²	€ 2,77	€ 109,37
12	Wohnung	unbefristet		31,45 m ²	€ 2,90	€ 91,19
13	Wohnung	unbefristet		70,95 m ²	€ 3,25	€ 230,31
Summe				141,90 m²		€ 430,87

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12

Mieterträge € 430,87 x 12 = € 5.170,44

Jahresrohertrag € **5.170,44**

abzüglich **Bewirtschaftungskosten:**

laufende **Instandhaltungskosten**

ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt
141,90 m²

10,00 €/m² Nutzfl. p.a. - € 1.419,00

abzüglich **Mietausfallwagnis**

in % vom Jahresrohertrag

€ 5.170,44

x 3,00% - € 155,11

in % der jährl. Betriebskosten

€ 6.216,60

x 3,00% - € 186,50

Jahresreinertrag € **3.409,83**

Kapitalisierung des Reinertrages

mit einem Zinssatz von

auf eine wirtschaftl. Restnutzungsdauer von ca.

2,05%

80 Jahren

Faktor

39,1598

Jahresreinertrag € 3.409,83 x Faktor = € 133.528,27

Ertragswert der baulichen Anlagen € 133.528,27

Ertragswert gerundet € **134.000,00**

€/m² € **944,33**
BAR 3,86%

Befristet vermietete/ leerstehende Wohnungen:

Der Ertragswert der befristet vermieteten Wohnungen bis zur Restlaufzeit der Mietverträge wird in der Residualwertermittlung wertmäßig berücksichtigt und wie folgt ermittelt.

Ertragswert befristet bis 14.04.2029

Einheiten	Typ	Mietsituation	Kat.	Nutzfläche	Miete netto pro m ² p.m.	Miete netto gesamt p.m.
1	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		30,03 m ²	€ 5,70	€ 171,17
1a	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		51,50 m ²	€ 5,70	€ 293,55
2	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		34,00 m ²	€ 5,70	€ 193,80
3	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		37,25 m ²	€ 5,70	€ 212,33
4	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		30,15 m ²	€ 5,70	€ 171,86
5	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		30,15 m ²	€ 5,70	€ 171,86
7	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		39,50 m ²	€ 5,70	€ 225,15
8	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		31,45 m ²	€ 5,70	€ 179,27
9+10	Wohnung	befristet vermietet (14.04.2029)		70,95 m ²	€ 5,70	€ 404,42
Summe				354,98 m²		€ 2.023,41

JAHRESROHERTRAG = Monatsrohertrag x 12

Mieterträge € 2.023,41 x 12 = € 24.280,92

Jahresrohertrag € **24.280,92**

abzüglich **Bewirtschaftungskosten:**

laufende **Instandhaltungskosten**

ausgehend von der vermietbaren Nutzfläche von gesamt

354,98 m² 10,00 €/m² Nutzfl. p.a. - € 3.549,80

abzüglich **Mietausfallwagnis**

in % vom Jahresrohertrag

€ 24.280,92 x 3,00% - € 728,43

in % der jährl. Betriebskosten

€ 15.551,52 x 3,00% - € 466,55

Jahresreinertrag € **19.536,15**

Kapitalisierung des Reinertrages

mit einem Zinssatz von

auf Restnutzungsdauer der Befristung von ca.

2,05%
3,25 Jahre

Faktor
3,1095

Jahresreinertrag € 19.536,15 x Faktor = € 60.748,10

Ertragswert der befristet vermieteten Einheiten € 60.748,10

Der Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen über den Verkauf vergleichbarer Wohnungen 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 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 **11. 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 1. Obergeschoß bis zum 3. Obergeschoß werden Vergleichswerte aus entsprechend vergleichbaren Geschoßen herangezogen. Für Erdgeschoßwohnungen konnten keine Vergleichswerte recherchiert werden, daher erfolgt eine Bereinigung der vorhandenen OG Wohnungen in 10%³⁶ Schritten.

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 wird in 3 %-Schritten berücksichtigt.

Angebotsabschlag: Aufgrund fehlender Transaktionen von sanierten Altbauwohnungen im Umfeld der Liegenschaft wurden Angebotspreise erhoben. Da es sich um Angebote und keine tatsächlich durchgeführten Transaktionen handelt, wird dieser Umstand mit einem Angebotsabschlag i.H.v. 5% bereinigt.

Ausreißertest: Nach Durchführung der Anpassung der Vergleichsobjekte auf die gegenständlichen Einheiten wird ein Ausreißertest vorgenommen – Werte über bzw. unter 35 % des Mittelwertes werden ausgeschieden.³⁷

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.³⁸

³⁶ in Anlehnung an Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, 4. Auflage, S. 74

³⁷ lt. Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk (Hrsg., 2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 207f

³⁸ lt. Funk/ Hattinger/ Hubner/ Stocker in Bienert/ Funk (2022): Immobilienbewertung Österreich, S. 202

Lage der Vergleichsobjekte für Wohnungen:

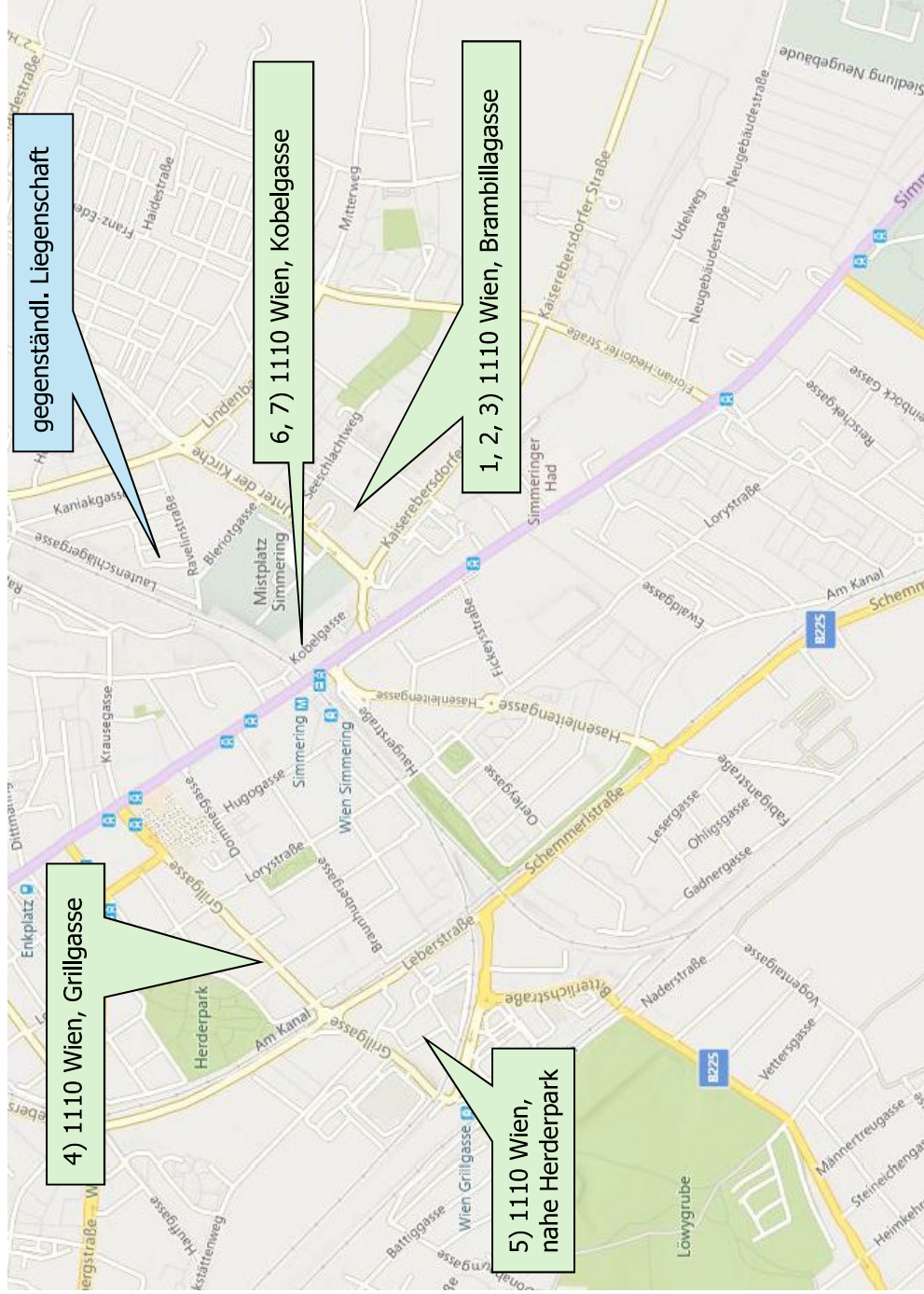


Abbildung 21: Lage der Vergleichsobjekte³⁹, Aufbereitung durch SV Flödl

³⁹ lt. www.immounited.com/IMMOmapping, Stand 27.01.2026

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen im Erdgeschoß mit der Größe zwischen 30-60m²:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Erdgeschoß zw. 30 m² - 60 m²														
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	01/2026	33,00 m²	€ 130.000,00	€ 3.939,39	1110 Wien, Brambilla gasse	-	1. OG	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	€ 3.545,45	€ 3.545,45
2	01/2026	45,00 m²	€ 179.000,00	€ 3.977,78	1110 Wien, Brambilla gasse	-	1. OG	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	€ 3.580,00	€ 3.580,00
3	01/2026	35,00 m²	€ 149.000,00	€ 4.257,14	1110 Wien, Brambilla gasse	Terrasse 17m²; Garten 13m²	EG	0,00%	0,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%	€ 3.746,29	€ 3.746,29
4	01/2026	57,81 m²	€ 299.000,00	€ 5.172,12	1110 Wien, Grill gasse	Balkon 10,09m²; Einlagerungsraum 4,59m²	1.OG	+3,00%	0,00%	-10,00%	-6,00%	-13,00%	€ 4.499,74	€ 4.499,74
5	01/2026	52,89 m²	€ 210.000,00	€ 3.970,50	1110 Wien, nahe Herderpark	2 Abstellräume 1,13m² & 1,09m²; 2 Kellerräume 1,96m² & 3,38m²	EG	+3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	+3,00%	€ 4.089,62	€ 4.089,62
6	01/2026	95,55 m²	€ 594.788,00	€ 6.224,89	1110 Wien, Kobel gasse	Terrasse 16,45m²; Garten 52,41m²	EG	0,00%	+6,00%	0,00%	-21,00%	-15,00%	€ 5.291,15	€ 5.291,15
7	01/2026	74,46 m²	€ 468.338,00	€ 6.289,79	1110 Wien, Kobel gasse	Garten 47,46m²	1. OG	0,00%	+3,00%	-10,00%	-18,00%	-25,00%	€ 4.717,34	€ 4.717,34
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoß														
€ 4.209,94														
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoß														
€ 4.209,94														
Angabetsabschlag -5%														
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Erdgeschoß gerundet														
€ 4.000,00														

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:
Größe Vergleichsobj. Wohnunggröße
Wohnungsgröße
< 30 m²
30 - 60 m²
61-90 m²
91-130 m²
> 130 m²

Bereinigung Stockwerk
Vergleichsobjekt
Erdgeschoss
Obergeschoss

Bereinigung Zubehör:
Größe Vergleichsobj. Zubehör
Kein Zubehör
< 5 m²
5,0 m² - 15 m²
15,1 m² - 25 m²
25,1 m² - 35 m²
35,1 m² - 45 m²
45,1 m² - 55 m²
> 55,1 m²

Mittelwert
Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 4.209,94
€ 4.089,62
606,89916
0,14

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 5.683,42 - Werte darüber werden ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 2.736,46 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen im Obergeschoß mit einer Größe zwischen 30-60m²:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß zw. 30 m² - 60 m²														
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/ m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	01/2026	33,00 m²	€ 130.000,00	€ 3.939,39	1110 Wien, Brambilla­gasse	-	1. OG	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 3.939,39	€ 3.939,39
2	01/2026	45,00 m²	€ 179.000,00	€ 3.977,78	1110 Wien, Brambilla­gasse	-	1. OG	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	€ 3.977,78	€ 3.977,78
3	01/2026	35,00 m²	€ 149.000,00	€ 4.257,14	1110 Wien, Brambilla­gasse	Terrasse 17m²; Garten 13m²	EG	0,00%	0,00%	+10,00%	-12,00%	-2,00%	€ 4.172,00	€ 4.172,00
4	01/2026	57,81 m²	€ 299.000,00	€ 5.172,12	1110 Wien, Grillgasse	Balkon 10,09m²; Einlagerungsraum 4,59m²	1.OG	+3,00%	0,00%	0,00%	-6,00%	-3,00%	€ 5.016,95	€ 5.016,95
5	01/2026	52,89 m²	€ 210.000,00	€ 3.970,50	1110 Wien, nahe Herderpark	2 Abstellräume 1,13m² & 1,09m²; 2 Kellerräume 1,96m² & 3,38m²	EG	+3,00%	0,00%	+10,00%	0,00%	+13,00%	€ 4.486,67	€ 4.486,67
6	01/2026	95,55 m²	€ 594.788,00	€ 6.224,89	1110 Wien, Kobelgasse	Terrasse 16,45m²; Garten 52,41m²	EG	0,00%	+6,00%	+10,00%	-21,00%	-5,00%	€ 5.913,64	€ 5.913,64
7	01/2026	74,46 m²	€ 468.338,00	€ 6.289,79	1110 Wien, Kobelgasse	Garten 47,46m²	1. OG	0,00%	+3,00%	0,00%	-18,00%	-15,00%	€ 5.346,32	€ 5.346,32
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß													€ 4.693,25	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß													Angbeotsabschlag -5%	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet													€ 4.460,00	

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj. Wohnungsgröße

< 30 m²
30 - 60 m²
61-90 m²
91-130 m²
> 130 m²

Bereinigung auf gegenständl.

Wohnung
-3%
0%
+3%
+6%
+9%

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt
Ergeschoss
Obergeschoß

+10%
0%

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj. Zubehör

Kein Zubehör
< 5 m²
5,0 m² - 15 m²
15,1 m² - 25 m²
25,1 m² - 35 m²
35,1 m² - 45 m²
45,1 m² - 55 m²
> 55,1 m²

Bereinigung auf gegenständl.

Wohnung
0%
-3%
-6%
-9%
-12%
-15%
-18%
-21%

Mittelwert
Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 4.693,25
€ 4.486,67
698,49066
0,15

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.335,89 - Werte darüber werden ausgeschieden
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.050,61 - Werte darunter werden ausgeschieden

Nachstehend erfolgt die Bereinigung/ Anpassung der Vergleichsobjekte auf gegenständliche Wohnungen 60,1-90m²:

Bereinigung auf leerstehende Wohnung im Obergeschoß zw. 60,1 m² - 90 m²														
Ifd. Nr.	Jahr	WNFL	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Adresse	Zubehör, Freiflächen	Geschoß	Bereinigung Lage	Bereinigung Größe	Bereinigung Stockwerk	Bereinigung Zubehör	Summe Bereinigung	Vergl.werte bereinigt	Ausreißer-test*
1	01/2026	33,00 m²	€ 130.000,00	€ 3.939,39	1110 Wien, Brambllagasse	-	1. OG	0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	€ 3.821,21	€ 3.821,21
2	01/2026	45,00 m²	€ 179.000,00	€ 3.977,78	1110 Wien, Brambllagasse	-	1. OG	0,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	-3,00%	€ 3.858,44	€ 3.858,44
3	01/2026	35,00 m²	€ 149.000,00	€ 4.257,14	1110 Wien, Brambllagasse	Terrasse 17m²; Garten 13m²	EG	0,00%	-3,00%	+10,00%	-12,00%	-5,00%	€ 4.044,29	€ 4.044,29
4	01/2026	57,81 m²	€ 299.000,00	€ 5.172,12	1110 Wien, Grillgasse	Balkon 10,09m²; Einlagerungsraum 4,59m²	1.OG	+3,00%	-3,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%	€ 4.861,79	€ 4.861,79
5	01/2026	52,89 m²	€ 210.000,00	€ 3.970,50	1110 Wien, nahe Herderpark	2 Abstellräume 1,13m² & 1,09m²; 2 Kellerräume 1,96m² & 3,38m²	EG	+3,00%	-3,00%	+10,00%	-3,00%	+7,00%	€ 4.248,44	€ 4.248,44
6	01/2026	95,55 m²	€ 594.788,00	€ 6.224,89	1110 Wien, Kobelgasse	Terrasse 16,45m²; Garten 52,41m²	EG	0,00%	+3,00%	+10,00%	-21,00%	-8,00%	€ 5.726,90	€ 5.726,90
7	01/2026	74,46 m²	€ 468.338,00	€ 6.289,79	1110 Wien, Kobelgasse	Garten 47,46m²	1. OG	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	-18,00%	€ 5.157,63	€ 5.157,63
Durchschnittswert bereinigt Wohnungen im Obergeschoß													€ 4.531,24	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß													€ 4.531,24	
Angbeotsabschlag -5%													€ 4.304,68	
Durchschnittswert bereinigt unter Berücksichtigung Ausreißertest Wohnungen im Obergeschoß gerundet													€ 4.300,00	

Lage: Bereinigung nach Einschätzung des SVs

Bereinigung Größe:

Größe Vergleichsobj.

Wohnungsgröße

< 30 m²

30,1 - 60 m²

60,1 - 90 m²

91-130 m²

> 130 m²

Bereinigung Stockwerk

Vergleichsobjekt

Ergeschoß

Obergeschoß

Bereinigung Zubehör:

Größe Vergleichsobj.

Zubehör

kein Zubehör

< 5 m²

5,0 m² - 15 m²

15,1 m² - 25 m²

25,1 m² - 35 m²

35,1 m² - 45 m²

45,1 m² - 55 m²

> 55,1 m²

Bereinigung auf gegenständl.

Wohnung

-6%

-3%

0%

+3%

+6%

Bereinigung auf gegenständl.

Wohnung

0%

-3%

-6%

-9%

-12%

-15%

-18%

-21%

Mittelwert
Median
Standardabweichung
Variationskoeffizient v

€ 4.531,24
€ 4.248,44
676,66361
0,15

* obere Bereichsgrenze 135% des bereinigten Durchschnittswertes € 6.335,89 - Werte darüber werden ausgeschlossen
untere Bereichsgrenze 65% des bereinigten Durchschnittswertes € 3.050,61 - Werte darunter werden ausgeschlossen

Auf Basis der abgeleiteten Verkaufspreise ergeben sich folgende angemessene Verkaufspreise:

Top Nr.	Geschoß	Nutzung lt. Zinsliste	Mietsituation lt. Zinsliste vom 15.10.2025	Nutzfläche lt. Zinsliste	Verkaufspreise pro qm	Verkaufspreise gesamt
1	EG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	30,03 m²	€ 4.000,00	€ 120.120,00
1a	EG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	51,50 m²	€ 4.000,00	€ 206.000,00
2	EG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	34,00 m²	€ 4.000,00	€ 136.000,00
3	1. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	37,25 m²	€ 4.460,00	€ 166.135,00
4	1. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	30,15 m²	€ 4.460,00	€ 134.469,00
5	1. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	30,15 m²	€ 4.460,00	€ 134.469,00
6	1. OG	Wohnung	leerstehend	37,25 m²	€ 4.460,00	€ 166.135,00
7	2. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	39,50 m²	€ 4.460,00	€ 176.170,00
8	2. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	31,45 m²	€ 4.460,00	€ 140.267,00
9+10	2. OG	Wohnung	befristet bis 14.04.2029	70,95 m²	€ 4.300,00	€ 305.085,00
11	3. OG	Wohnung	unbefristet	39,50 m²		
12	3. OG	Wohnung	unbefristet	31,45 m²		
13+14	3. OG	Wohnung	unbefristet	70,95 m²		
Summe				534,13 m²		€ 1.684.850,00
Summe Projektwert						€ 1.685.000,00

Herstellungskosten (inkl. Nebenkosten) für die Kernsanierung der Wohnungen werden folgendermaßen ermittelt:

Die Kostenkennwerte wurden laut dem BKI für Altbau vor 1945 (2. Quartal 2025 S. 376ff) ermittelt und angesetzt. Dabei wurde die Länderunterschiedliche Mehrwertsteuer entsprechend berücksichtigt sowie der Regionalfaktor für Österreich angewendet.

Kostenkennwerte lt. BKI Altbau vor 1945 (2. Quartal 2025 S. 376ff)			
Objekt-Nr.	Beschreibung	€/m ² NFL inkl. 19 % MwSt.	€/m ² NFL brutto (20%)
Ausbau		1.115,50 €/m ²	€ 1.124,87
Gebäudetechnik		450,80 €/m ²	€ 454,59
Abbruch- u. Rückbauarbeiten		184,00 €/m ²	€ 185,55
Summe Sanierungs-/Adaptierungskosten			€ 1.765,01
x Regionalfaktor Wien			1,095
ergibt Preisniveau Wien 2025 brutto			€ 1.932,68
Sanierungskosten brutto in 2025 gerundet			€ 1.930,00

Top Nr.	Geschoß	Nutzung lt. Zinsliste	Mietsituation 2029	Nutzfläche lt. Zinsliste	Sanierungskosten pro m ²	Sanierungskosten gesamt
1	EG	Wohnung	leerstehend	30,03 m ²	€ 1.930,00	€ 57.957,90
1a	EG	Wohnung	leerstehend	51,50 m ²	€ 1.930,00	€ 99.395,00
2	EG	Wohnung	leerstehend	34,00 m ²	€ 1.930,00	€ 65.620,00
3	1. OG	Wohnung	leerstehend	37,25 m ²	€ 1.930,00	€ 71.892,50
4	1. OG	Wohnung	leerstehend	30,15 m ²	€ 1.930,00	€ 58.189,50
5	1. OG	Wohnung	leerstehend	30,15 m ²	€ 1.930,00	€ 58.189,50
6	1. OG	Wohnung	leerstehend	37,25 m ²	€ 1.930,00	€ 71.892,50
7	2. OG	Wohnung	leerstehend	39,50 m ²	€ 1.930,00	€ 76.235,00
8	2. OG	Wohnung	leerstehend	31,45 m ²	€ 1.930,00	€ 60.698,50
9+10	2. OG	Wohnung	leerstehend	70,95 m ²	€ 1.930,00	€ 136.933,50
Summe Sanierungskosten gesamt				392,23 m²		€ 757.003,90

Unvorhergesehenes: Reserven für Unvorhergesehenes werden mit 3%⁴⁰ 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.“⁴¹

Der Zinssatz wird gegenständlich mit **4,25%**⁴² 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.“⁴³

Aufgrund der vorliegenden Mietsituation (befristet vermietet Wohnungen bis 14.04.2029) wird für das gegenständliche Projekt eine **Gesamtprojektdauer von 5 Jahren** angesetzt.

⁴⁰ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 140

⁴¹ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴² Dieser durchschnittliche Zinssatz wurde nach Rücksprache mit Banken plausibilisiert.

⁴³ lt. ÖNORM B 1802-3

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

Developergewinn: „Die für die Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung des damit verbundenen, unternehmerischen Risikos marktübliche Vergütung bzw. Gewinn des Unternehmers/Entwicklers“⁴⁴

Grundsätzlich hängt die Höhe des Developergewinnes von zwei Komponenten ab: der Entwicklungsdauer und vom Typ der Immobilienentwicklung (zB: Wohnimmobilie, Büroimmobilien, Spezialimmobilie, etc.).⁴⁵

Aufgrund der Lage, Assetklasse und Projektlaufzeit wird der Developergewinn gegenständlich mit **10,00 %**⁴⁶ 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.).“⁴⁷

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

⁴⁴ lt. ÖNORM B 1802-3

⁴⁵ vgl. Reithofer/Stocker (2016): Residualwertverfahren, S. 146

⁴⁶ 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

⁴⁷ lt. ÖNORM B 1802-3

3.6.2. Durchführung der Bewertung

Erlöse Abverkauf			
	Nutzfläche	durchschnittlicher Verkaufspreis	Veräußerungserlöse
Wohnungen Abverkauf	ca. 392,23 m ²	4.295,57 €/m ²	€ 1.684.850,00
Wohnungsabverkauf aufgezinster 3,25 J.	ca. 392,23 m ²	4.588,03 €/m ²	€ 1.799.563,58
Erlöse gesamt	ca. 392,23 m²		€ 1.799.563,58
* Verkaufspreis ohne Ust (unecht steuerbefreit)			
Sanierung inkl. Baunebenkosten			
	Nutzfläche	Baukosten brutto €/m ²	Baukosten gesamt
Sanierung Wohnungen + Allgemeinflächen aufgezinster 3,25 J.	ca. 392,23 m ²	1.930,00 €/m ²	€ 808.544,77
Sanierungskosten inkl. Baunebenkosten gesamt brutto			€ 808.544,77
*Baukosten netto €/m ²			
Gesamtsanierungskosten brutto			
Baukosten inkl. Baunebenkosten gesamt			€ 808.544,77
Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt		3,00%	€ 24.256,34
Zwischensumme			€ 832.801,11
Finanzierungskosten für die Hälfte der Baukosten, Baunebenkosten u. Unvorhergesehenes, Zeitraum ca. 2 Jahre		4,25%	€ 36.146,17
Vermarktungskosten in % der Erlöse		1,00%	€ 17.995,64
Gesamtinvestitionskosten brutto			€ 886.942,92
Projekt-Cash-Flow			
Ertragswert - Verkaufserlöse			€ 1.799.563,58
zuzüglich Ertragswert befristete Wohnungen			€ 60.748,10
zuzüglich Ertragswert unbefristete Wohnungen			€ 133.528,27
abzüglich Gesamtbaukosten			-€ 886.942,92
abzüglich Developergewinn in % der Erlöse		10,00%	-€ 179.956,36
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 926.940,67
Residuum/ tragfähiger Bodenwert			
Differenz Ertragswert - Aufwendungen			€ 926.940,67
Residuum zum Betrachtungszeitpunkt (Finanzierungsdauer Gesamtprojekt 5 Jahre)			€ 752.786,15
abzüglich Erwerbsnebenkosten (Notar/Rechtsanwalt/etc. 1,5%, GrESt 3,5%, Makler inkl. USt 3,6 %, Eintragungsgebühr 1,1 %)		9,70%	€ 66.563,59
Residuum - tragfähiger Bodenwert			€ 880.498,93
Residuum - tragfähiger Bodenwert gerundet			€ 880.000,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Nutzfläche	534,13 m ²		€ 1.409,37
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Nutzfläche gerundet			€ 1.410,00
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche	279,00 m ²		€ 3.155,91
Residuum/ tragfähiger Bodenwert pro m² Grundstücksfläche gerundet			€ 3.160,00

3.7. Verkehrswert

Residuum/ tragfähiger Bodenwert entspricht

Projektwert € 880.498,93

Projektwert gerundet	€ 880.000,00
-----------------------------	---------------------

Wert pro m² Nutzfläche gerundet € 1.410,00

Wert pro m² Grundstücksfläche gerundet € 3.160,00

4. BEWERTUNGSERGEBNIS

Der **gerundete Verkehrswert**, unter besonderen Annahmen, **der Liegenschaft 1110 Wien, Hadatschgasse 9**, inneliegend in der Einlagezahl 809, Katastralgemeinde 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien, bebaut mit einem **Wohnhaus**, 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

Bewertungstichtag 17.01.2026

wie folgt festgestellt:

€ 880.000,00

(in Worten Euro achthundertachtzigtausend)

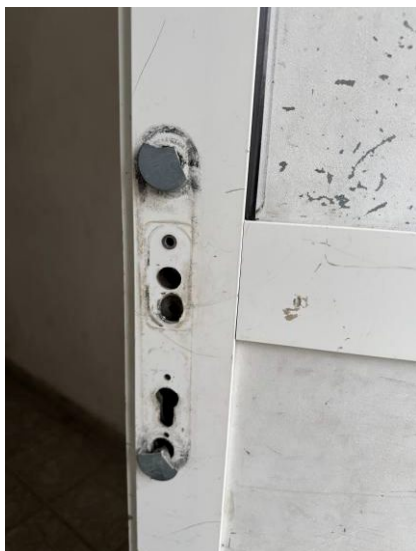
Georg Flödl, MA MRICS REV

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

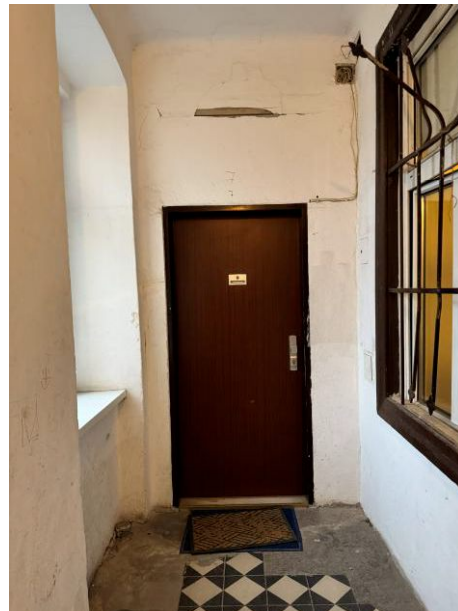
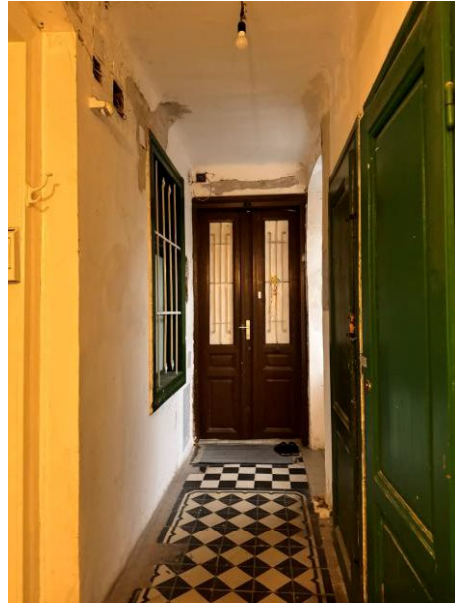
Wien, am 10.02.2026

5. Beilagen

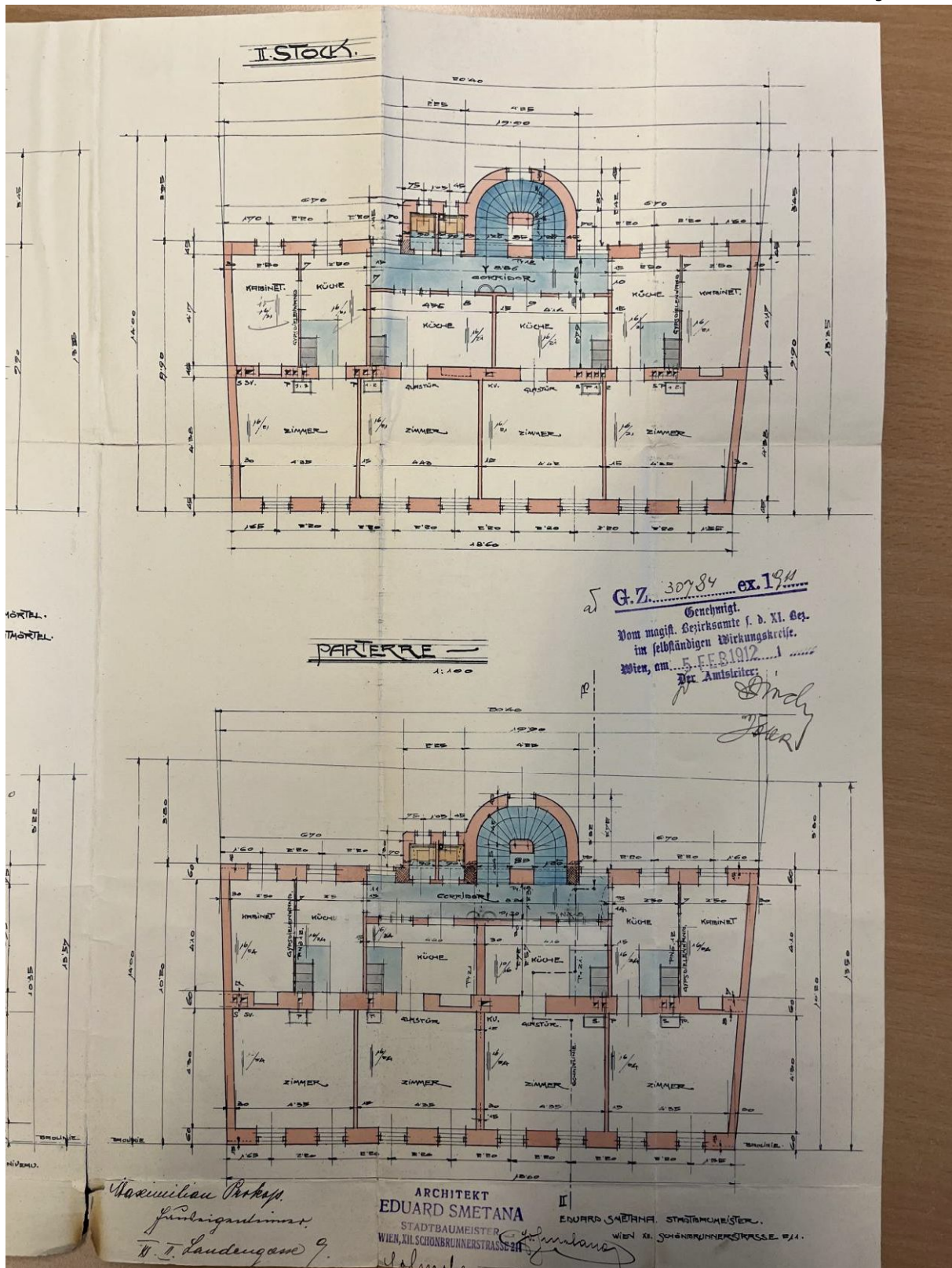
5.1. Fotodokumentation

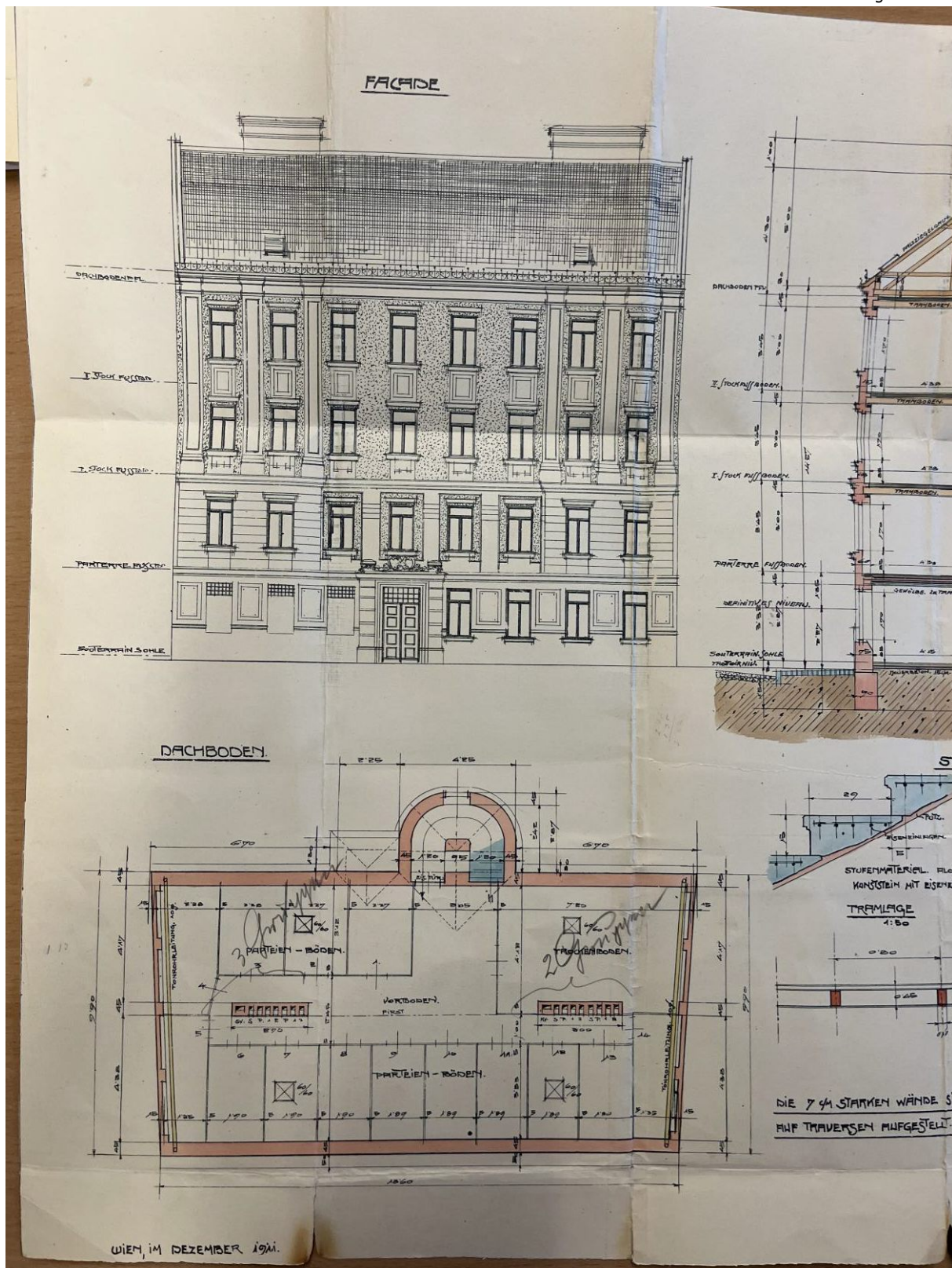








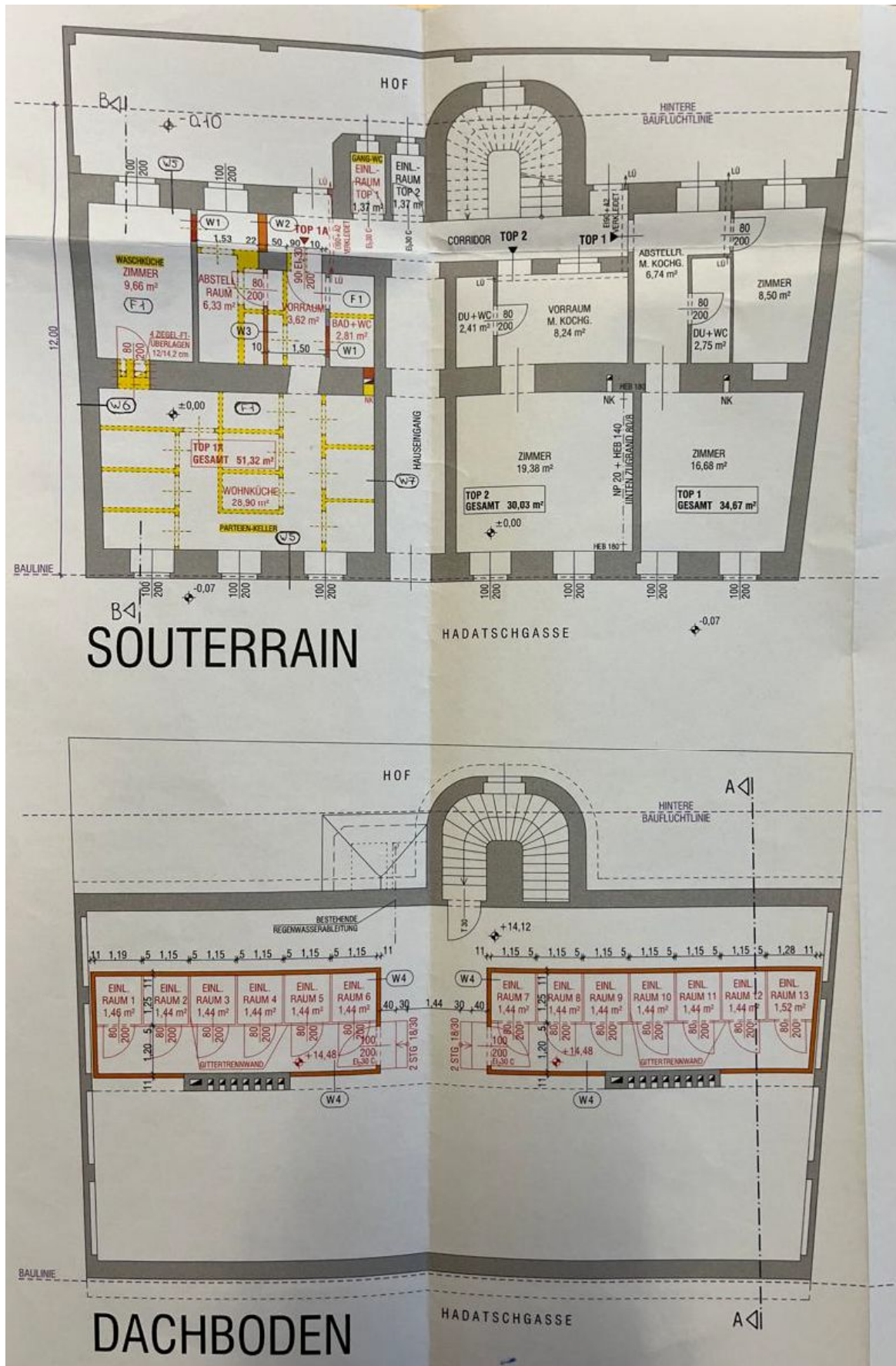




5.2.2. Teilauszug vom Einreichplan 30.09.2015



5.2.3. Teilauszug vom Einreichplan 05.07.2018



6. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vogelperspektive bewertungsgegenständlicher Liegenschaft samt Umgebung	2
Abbildung 2: Übersichtsplan Bezirke	7
Abbildung 3: Bezirksflächen nach Nutzung	7
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung, grafische Aufbereitung SV Flödl	8
Abbildung 5: Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln Lage der Liegenschaft markiert	9
Abbildung 6: Parkplatzsituation Lage der Liegenschaft markiert	10
Abbildung 7: Infrastruktur Lage der Liegenschaft markiert	10
Abbildung 8: Grundstücksgröße	13
Abbildung 9: Auszug aus der digitalen Katastralmappe,	13
Abbildung 10: Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien, gegenständliche Liegenschaft gelb markiert	14
Abbildung 11: Altlasten	15
Abbildung 12: Auszug aus digitalem Senderkataster Lage der Liegenschaft markiert	15
Abbildung 13: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert	16
Abbildung 14: Auszug aus digitalem Lärminfokataster Lage der Liegenschaft markiert	16
Abbildung 15: Auszug aus der digitalen Gefahrenlandkarte	17
Abbildung 16: Mietsituation Verteilung	22
Abbildung 17: Mikrolage der Liegenschaft	27
Abbildung 18: Ablaufschema Residualwertverfahren	29
Abbildung 19: Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen	32
Abbildung 20: Ermittlung des Vervielfältigers	32
Abbildung 21: Lage der Vergleichsobjekte, Aufbereitung durch SV Flödl	36