HAUSWIRTH
Immobilienbewertung

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Attorney at Law I Rechtsanwalt
Sachverständiger für Immobilien

74 E 49/25x
BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 89/968, 20/968, 28/968, 44/968, 48/968, 39/968, 41/968, 50/968, 59/968, 43/968, 40/968, 47/968, 56/968, 38/968, 40/968, 48/968, 58/968, 40/968, 38/968, 45/968, 57/968 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W top 1/1A, W top 2, W top 3, W top 4, W top 5, W top 6, W top 7, W top 8, W top 9, W top 10, W top 11, W top 12, W top 13, W top 14, W top 15, W top 16, W top 17, W top 18, W top 19, W top 20, W top 21 je der Liegenschaft

EZ 1136 KG 01009

1060 Wien, Gumpendorfer Gürtel 4

zum Stichtag 23.09.2025

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1090 Wien, Servitengasse 6
5600 St Johann im Pongau,
Ludwig-Pech-Straße 12
T +43-1- 514 30 14
E office@sv-hauswirth.at

I. Inhaltsverzeichnis

I. Inhaltsverzeichnis 2
II. Wichtige Vorbemerkungen 6
III. Allgemeines 9
IV. Befund 11
1. Lagebeschreibung 11
1.1 Makrolage 11
1.1.1 Lage im Stadtgebiet 11
1.1.2 Bezirk 11
1.2 Mikrolage 14
2. Rechtlicher Befund 33
2.1 Wohnungseigentum 33
2.2 Auszug aus dem Bauakt 33
2.3 Bestandssituation 34
2.4 Hausverwaltung 35
3. Beschreibung des Gebäudes 35
3.1 Zustandsbeschreibung 35
3.2 Behördlich festgestellte Mängel 36
3.3 Fotodokumentation allgemeine Teile des Gebäudes 38
4. Beschreibung der Objekte 41
4.1 Objekt W top 1/1A 41
4.1.1 Übersicht 41
4.1.2 Fotodokumentation 41
4.2 Objekt W top 2 42
4.2.1 Übersicht 42
4.2.2 Fotodokumentation 42
4.3 Objekt W top 3 44
4.3.1 Übersicht 44
4.3.2 Fotodokumentation 45
4.4 Objekt W top 4 47
4.4.1 Übersicht 47
4.4.2 Fotodokumentation 47
4.5 Objekt W top 5 47
4.5.1 Übersicht 47
4.5.2 Fotodokumentation 48
4.6 Objekt W top 6 51
4.6.1 Übersicht 51

4.6.2 Fotodokumentation 51
4.7 Objekt W top 7 53
4.7.1 Übersicht 53
4.7.2 Fotodokumentation 53
4.8 Objekt W top 8 55
4.8.1 Übersicht 55
4.8.2 Fotodokumentation 55
4.9 Objekt W top 9 57
4.9.1 Übersicht 57
4.9.2 Fotodokumentation 57
4.10 Objekt W top 10 60
4.10.1 Übersicht 60
4.10.2 Fotodokumentation 60
4.11 Objekt W top 11 63
4.11.1 Übersicht 63
4.11.2 Fotodokumentation 63
4.12 Objekt W top 12 65
4.12.1 Übersicht 65
4.12.2 Fotodokumentation 66
4.13 Objekt W top 13 68
4.13.1 Übersicht 68
4.13.2 Fotodokumentation 69
4.14 Objekt W top 14 71
4.14.1 Übersicht 71
4.14.2 Fotodokumentation 72
4.15 Objekt W top 15 74
4.15.1 Übersicht 74
4.15.2 Fotodokumentation 75
4.16 Objekt W top 16 77
4.16.1 Übersicht 77
4.16.2 Fotodokumentation 77
4.17 Objekt W top 17 80
4.17.1 Übersicht 80
4.17.2 Fotodokumentation 81
4.18 Objekt W top 18 83
4.18.1 Übersicht 83
4.18.2 Fotodokumentation 84
4.19 Objekt W top 19 86
4.19.1 Übersicht 86

4.19.2 Fotodokumentation 87
4.20 Objekt W top 20 89
4.20.1 Übersicht 89
4.20.2 Fotodokumentation 90
4.21 Objekt W top 21 92
4.21.1 Übersicht 92
4.21.2 Fotodokumentation 93
V. Gutachten 97
1. Bewertungsmethode 97
2. Verkehrswert der Liegenschaft 97
3. Sachwertverfahren 98
4. Ertragswertverfahren 98
4.1 Zinssatz 99
4.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis) 100
4.3 Instandhaltungsaufwendungen 100
4.3.1 Herstellkosten 101
4.3.2 Instandhaltungskosten 102
4.3.3 Zustandswertminderung 102
4.4 Vervielfältiger 103
4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 103
4.6 Mietertrag 104
4.7 Bodenwert 104
4.7.1 Bodenwertverzinsung 104
4.8 Restnutzungsdauer 104
4.9 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden 105
4.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 105
5. Vergleichswertverfahren 105
6. Berechnungen 106
6.1 Vorbemerkungen 106
6.2 Objekt W top 1 106
6.3 Objekt W top 2 106
6.4 Objekt W top 3 109
6.5 Objekt W top 4 111
6.6 Objekt W top 5 112
6.7 Objekt W top 6 114
6.8 Objekt W top 7 116
6.9 Objekt W top 8 118
6.10 Objekt W top 9 120
6.11 Objekt W top 10 122

6.12 Objekt W top 11 124
6.13 Objekt W top 12 126
6.14 Objekt W top 13 128
6.15 Objekt W top 14 130
6.16 Objekt W top 15 132
6.17 Objekt W top 16 134
6.18 Objekt W top 17 136
6.19 Objekt W top 18 138
6.20 Objekt W top 19 140
6.21 Objekt W top 20 141
6.22 Objekt W top 21 143
6.23 Rohdachboden 144
7. Ergebnis Verkehrswert 145
7.1 Sanierungen allgemeine Teile 145
7.2 Marktanpassung 145
7.3 Offene Abgaben 146
7.4 Kautionen 146
7.5 Zusammenfassung 147
VI. Beilagen 149

II. Wichtige Vorbemerkungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslose Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.

- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.

- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.

- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.

- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.

- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.

- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.

- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird sofern nicht anders angegeben.

- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.

- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *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 beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*

- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Paramater auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.

- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.

- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen

- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem

Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.

- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

III. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von über den Verkehrswert von 89/968, 20/968, 28/968, 44/968, 48/968, 39/968, 41/968, 50/968, 59/968, 43/968, 40/968, 47/968, 56/968, 38/968, 40/968, 48/968, 58/968, 40/968, 38/968, 45/968, 57/968 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W top 1/1A, W top 2, W top 3, W top 4, W top 5, W top 6, W top 7, W top 8, W top 9, W top 10, W top 11, W top 12, W top 13, W top 14, W top 15, W top 16, W top 17, W top 18, W top 19, W top 20, W top 21 je der Liegenschaft EZ 1136 KG 01009 1060 Wien, Gumpendorfer Gürtel 4 im Zwangsversteigerungsverfahren 74 E 49/25x des BG Innere Stadt Wien
Auftraggeber	BG Innere Stadt Wien
Stichtag	23.09.2025 (Tag der letzten Besichtigung)
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen des Zwangsverwalters und der betreibenden Partei • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • EHL Erster Wiener Wohnungsmarktbericht • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Besichtigungen erfolgten am 07.05.2025 (30 Minuten) und 23.09.2025 (2,5 Stunden). Anwesend waren bei der Besichtigung am 7.5.2025 nur der gefertigte SV. Bei der zweiten Besichtigung am 23.09.2025 waren anwesend RA Dr Knittl für den Zwangsverwalter Mag Horst Knittelmayr, Mag Andreas Pommerening für die betreibende Partei, DI Alexander Blaha für die MA 25 und der gefertigte SV.

Literatur
(Auszug)

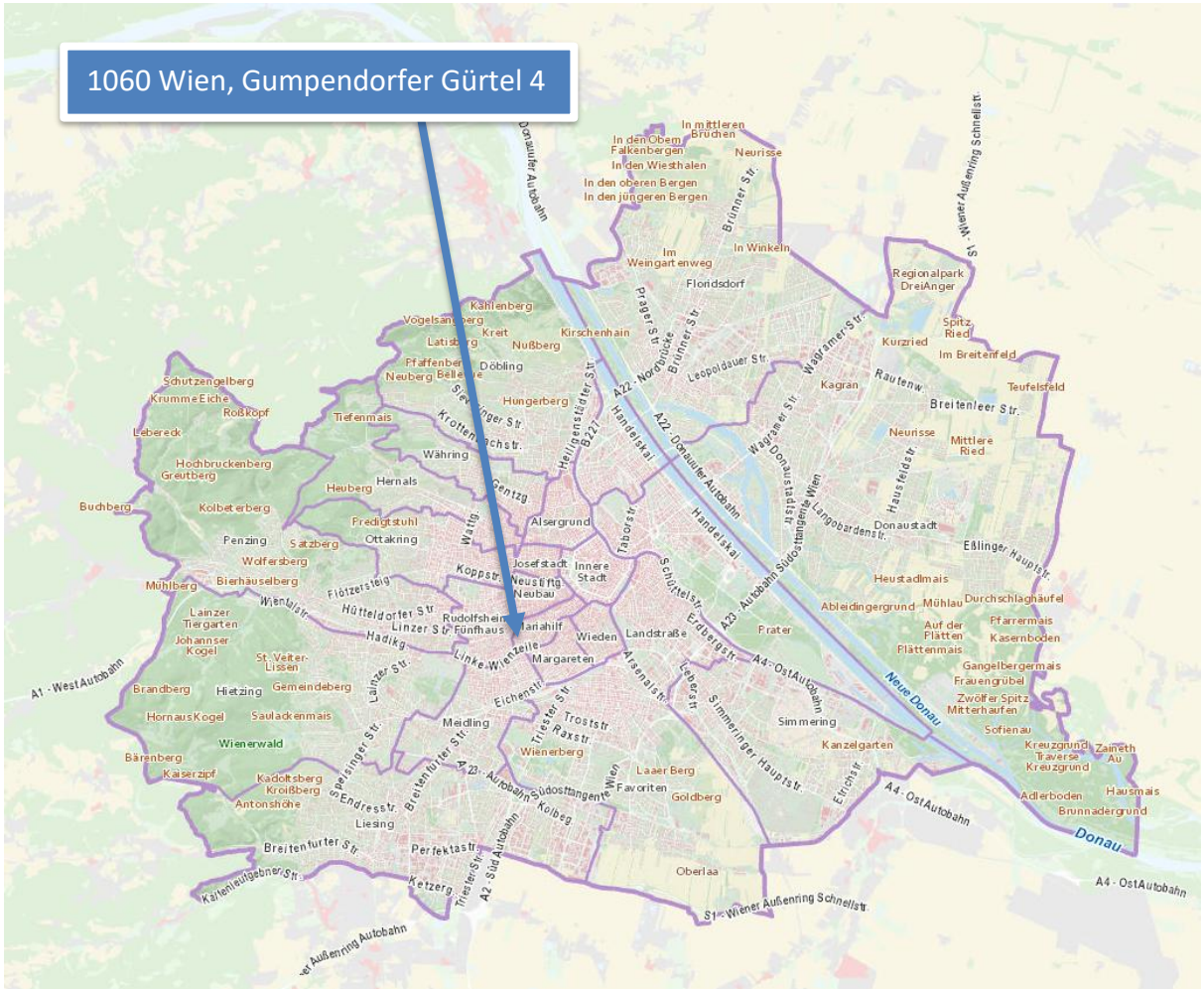
- *Austrian Standards Institute (Hrsg),* Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).
- *Bienert/Funk* (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich[4] (2022)
- *Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien*[2] (2018)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht[4] (2017)
- *Dirnbacher/Heindl/Rustler,* Der Richtwertmietzins (1994)
- *Hauswirth ua,* Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich,* Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos,* Sachverständige und ihre Gutachten[3] (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend*
- *Reithofer/Stocker,* Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser,* Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer,* Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

IV. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage

1.1.1 Lage im Stadtgebiet



1.1.2 Bezirk

Auszug aus dem Ersten Wiener Wohnungsmarktbericht von EHL aus 2025:

Beheimatet zwischen dem Naschmarkt im Süden und Österreichs bekanntester Einkaufsmeile, der Mariahilfer Straße, im Norden, ist Mariahilf ein Bezirk, der als Mekka der urbanen Vielfalt gilt. Hier finden sich allerhand Bistros, hippe Kaffeebars, trendige Bäckereien und Weinhandlungen, die mit Flat White, Sauerteigbrot oder Naturwein bei der

Kundschaft punkten können. Ausschlaggebend für die Attraktivität von Mariahilf ist sicherlich
auch die ausgezeichnete Lage des Bezirks. Hier findet sich fußläufig alles, was das urbane Herz begehrt. Zudem besticht der 6. Bezirk mit ausgezeichneter historischer Bausubstanz. So finden sich zahlreiche hübsche kleine Gassen und charmante Durchgänge, die Umgestaltungen der vergangenen Jahre, wie etwa die Neugestaltungen der Otto-Bauer-Gasse oder der Zieglergasse, tun ihr Übriges. Aufwertungen des öffentlichen Raums werden auch in den kommenden Jahren vorgenommen und machen den Bezirk sukzessive noch lebenswerter. Kurz vor Fertigstellung ist die großflächige Entsiegelung und Begrünung des Christian- Broda-Platzes, der nun einen einladenden Eingang in die beliebte Mariahilfer Straße bietet. Bis Ende 2025 soll zudem mit der Umgestaltung und Aufwertung der Gumpendorfer Straße begonnen werden, die Kernpunkte des Gestaltungskonzepts liegen hier in der Bevorrangung des öffentlichen Verkehrs und einer umfangreichen Begrünung, die die Gegend nicht nur ansprechender, sondern auch lebenswerter machen soll. Für mehr Sicherheit wird eine Fußgängerzone in der Spalowskygasse sowie der Mittelgasse zwischen Wallgasse und Aegidigasse sorgen.

FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	31.386
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	16.074
Personen/Haushalt	1,95
Zuzüge	+5.312
Wegzüge	-5.292
Wanderungsbilanz	+20

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung von Mariahilf an das öffentliche Verkehrsnetz. Aktuell profitieren die Bewohner:innen bereits von vier U-Bahn-Linien. Mit der Erweiterung durch die derzeit im Bau befindliche Linie U2/U5 wird das Angebot in Zukunft sogar auf fünf Linien ausgebaut. Der 6. Bezirk ist zwar bereits dicht bebaut, dennoch gibt es trotz der vorherrschenden Gründerzeit-Blockrandbebauung auch hochwertige Neubauprojekte. Aktuell ist die Bautätigkeit in Mariahilf eher begrenzt und konzentriert sich hauptsächlich auf einzelne Bestandssanierungen, Dachgeschossausbauten und Lückenverbauungen. Das überschaubare Angebot an neuen Wohnungen in dieser attraktiven Lage spiegelt sich auch in den Preisen wider, was bei Projekten wie Hay Joe in der Haydngasse, Stadthaus Miller in der Millergasse oder RAY in der Gumpendorfer Straße deutlich wird.

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

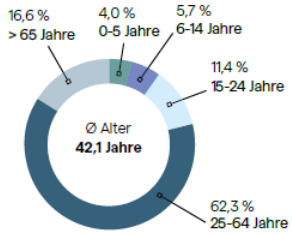
Wien	35,4 %
Mariahilf	34,6 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Mariahilf	€ 29.367

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Mariahilf	42,1



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 7.050,– / m²
Sonstige	€ 5.250,– / m²

Miete	
Erstbezug	€ 16,20 / m²
Sonstige	€ 13,80 / m²

Zinshaus	€ 2.800,– bis € 6.000,– / m²

Im Jahr 2024 fanden 162 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 76,59 Mio. statt.

Der EHL Zinshausmarktbericht 2025 ordnet die gegenständliche Lage als für Zinshäuser im Bezirk unterdurchschnittlich ein:

1.2 Mikrolage

Adresse

1060 Wien, Gumpendorfer Gürtel 4

Grundbuchstand

```
KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf                              EINLAGEZAHL  1136
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*******************************************************************************
Letzte TZ 8488/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1040/2     GST-Fläche               388
             Bauf.(10)                323
             Bauf.(20)                  9
             Gärten(10)                56  Gumpendorfer Gürtel 4
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
************************************ B *************************************
  46 ANTEIL: 89/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 1/1A
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  47 ANTEIL: 20/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 2
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  48 ANTEIL: 28/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 3
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  49 ANTEIL: 44/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 4
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  50 ANTEIL: 48/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 5
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  51 ANTEIL: 39/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 6
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  52 ANTEIL: 41/968
     Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
     ADR: Opernring 6/20a, Wien   1010
      a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 7
      b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
      e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
          GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
      f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
  53 ANTEIL: 50/968
```

Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 8
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

54 ANTEIL: 59/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 9
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

55 ANTEIL: 43/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 10
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

56 ANTEIL: 40/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 11
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

57 ANTEIL: 47/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 12
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

58 ANTEIL: 56/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 13
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

59 ANTEIL: 38/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 14
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

60 ANTEIL: 40/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 15
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

61 ANTEIL: 48/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 16
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

62 ANTEIL: 58/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 17
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

63 ANTEIL: 40/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 18
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder

GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
64 ANTEIL: 38/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 19
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
65 ANTEIL: 45/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 20
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28
66 ANTEIL: 57/968
Mauerwerk & Partner Immobilien Holding GmbH (FN 517904z)
ADR: Opernring 6/20a, Wien 1010
a 9972/1993 Wohnungseigentum an W top 21
b 8819/2020 IM RANG 7882/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht
e 8806/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-10-18 für Treuhänder
GRAFF NESTL & PARTNER Rechtsanwälte GmbH & Co KG (FN 489034v)
f 660/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-01-28

********** C **********

5 a 9972/1993 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
13 a 8819/2020 Pfandurkunde 2020-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
c 2205/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 19
d 2205/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 20
14 a 1666/2023 Pfandurkunde 2020-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
b 2205/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 19
c 2205/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 20
15 a 2661/2024 Pfandurkunde 2020-09-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)
b 2205/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 19
c 2205/2025 Zwangsverwaltung siehe C-LNR 20
16 a 8402/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 2904/2024)
Zahlungsbefehl 2024-07-24
PFANDRECHT vollstr EUR 232,59
samt je 4 % Z aus EUR 51,53 ab 2024-03-06, aus EUR 141,06
ab 2024-03-06, Kosten EUR 140,78 samt 4 % Z seit
2024-07-24, Antragskosten EUR 204,01 für STURM ENERGIE
GmbH, (12 E 2977/24g)
b 8402/2024 (Entscheidendes Gericht BG Josefstadt - 2904/2024)
Simultanhaftung mit
EZ 325 KG 01002 Alsergrund
EZ 2001 KG 01002 Alsergrund
EZ 1136 KG 01009 Mariahilf
17 a 10886/2024 Beschluss 2025-01-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.045,02
Antragskosten EUR 152,87
für Magistratsdirektion- Geschäftsbereich Recht
(69 E 5704/24a)
b 10886/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1136 KG 01009 Mariahilf C-LNR 17
EZ 325 KG 01002 Alsergrund C-LNR 144
EZ 2001 KG 01002 Alsergrund C-LNR 14
18 a 1868/2025 Beschluss 2025-03-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.052,72
Antragskosten EUR 136,32
für Stadt Wien, vertreten durch die Magistratdirektion -
Geschäftsbereich Recht
(69 E 1055/25a)
b 1868/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1136 KG 01009 Mariahilf C-LNR 18
EZ 325 KG 01002 Alsergrund C-LNR 146
EZ 2001 KG 01002 Alsergrund C-LNR 15
19 a 2205/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.045.000,-
Zinsen u. Kosten gem Beschluss 2025-03-17
Antragskosten EUR 14.812,68
fürm RAIFFEISENBANK REGION SCHÄRDING eGEN (FN 111211x)
(74 E 49/25 x)
b 2205/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 13 14 15
20 a 2205/2025 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr EUR
4.045.000,-
Zinsen u. Kosten gem Beschluss 2025-03-17

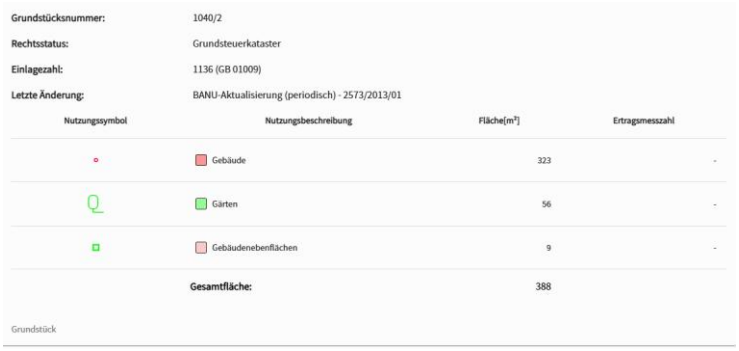
```
          Antragskosten EUR 14.812,68
          fürm RAIFFEISENBANK REGION SCHÄRDING eGEN  (FN 111211x)
          (74 E 50/25 v)
     b 2205/2025 Forderung sichergestellt siehe C-LNR 13 14 15
  21  a 5075/2025 Beschluss 2025-06-13
          PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 881,19
          Antragskosten EUR 106,35
          für Magistrat der Stadt Wien - Recht  (69 E 2862/25m)
     b 5075/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1136 KG 01009 Mariahilf C-LNR 21
          EZ 325 KG 01002 Alsergrund C-LNR 148
          EZ 2001 KG 01002 Alsergrund C-LNR 16
  22  a 8488/2025 Beschluss 2025-10-01
          PFANDRECHT                              vollstr. insges. EUR 2.344,13
          Antragskosten EUR 163,14
          für Stadt Wien, vertr.d.
          Magistratdirektion-Geschäftsbereich Recht
          (MDR-1223317-2025)
          (69 E 4470/25 g)
     b 8488/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1136 KG 01009 Mariahilf C-LNR 22
          EZ 325 KG 01002 Alsergrund C-LNR 150
          EZ 2001 KG 01002 Alsergrund C-LNR 18

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

******************************************************************************
```

Lasten

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung von Geldlasten (also fiktiv geldlastenfrei).

Katasterplan[1]

[1] Quelle: Stadt Wien



Grundstücksnummer:	1040/2
Rechtsstatus:	Grundsteuerkataster
Einlagezahl:	1136 (GB 01009)
Letzte Änderung:	BANU-Aktualisierung (periodisch) - 2573/2013/01

Nutzungssymbol	Nutzungsbeschreibung	Fläche[m²]	Ertragsmesszahl
	Gebäude	323	-
	Gärten	56	-
	Gebäudenebenflächen	9	-
	Gesamtfläche:	388	

Grundstück

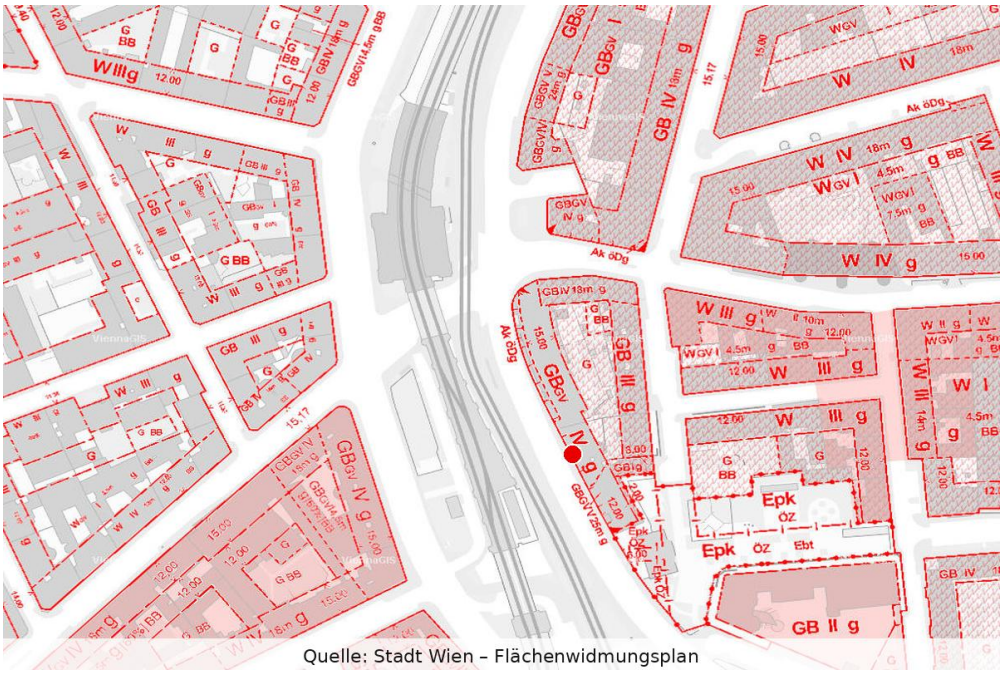
Die Liegenschaft besteht aus dem Gst Nr 1040/2 mit einer grundbücherlichen Fläche von 388 m². Laut Grundbuch ist die Liegenschaft nicht im Grenzkataster eingetragen, die Flächenangaben daher unverbindlich.
Der **Grenzkataster** ist ein amtliches, rechtsverbindliches Verzeichnis der Grundstücksgrenzen, das auf präzisen Vermessungen beruht. Die Grenzpunkte werden dabei zentimetergenau bestimmt und dauerhaft markiert, wodurch die Grenzen rechtlich gesichert und bei Streitigkeiten verbindlich sind. Auch die Flächenangaben im Grenzkataster sind hochpräzise, da sie direkt auf den exakt festgelegten Grenzen basieren. Änderungen, wie etwa Teilungen oder Zusammenlegungen von Grundstücken, dürfen ausschließlich auf Grundlage einer amtlichen Vermessung erfolgen.

Der **Grundsteuerkataster** hingegen ist ein älteres Verzeichnis, das ursprünglich zur Bemessung von Abgaben und Steuern diente. Er besitzt keine rechtsverbindliche Wirkung, sodass die dort eingetragenen Grenzen lediglich als „vermutet“ gelten und bei Grenzstreitigkeiten zusätzlich durch Besitzverhältnisse oder historische Belege nachgewiesen werden müssen. Die Genauigkeit der Grenzpunkte liegt häufig nur im Dezimeter- bis Meterbereich, und auch die Flächenangaben können deutlich von der tatsächlichen Größe abweichen, teilweise mit Unsicherheiten von über zehn Prozent. Zwar gibt es Grundsteuerkataster, bei denen im Zuge von Folgevermessungen genauere Daten erhoben wurden, diese erreichen jedoch nicht immer die Präzision eines Grenzkatasters. Insgesamt dient der Grundsteuerkataster vor allem steuerlichen und historischen Zwecken, während der Grenzkataster für eine rechtssichere Grundstücksdefinition und Eigentumssicherung unverzichtbar ist.[2]

[2] BEV

Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Die Angaben im Grundbuch können von den tatsächlichen Gegebenheiten – auch erheblich – abweichen.

Flächen-widmungs- und Bebauungsplan[3]



Quelle: Stadt Wien – Flächenwidmungsplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im gemischten Baugebiet (GB), Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich weder in einer Schutzzone noch in einer Wohnzone. Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauhöhe der Gebäude nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

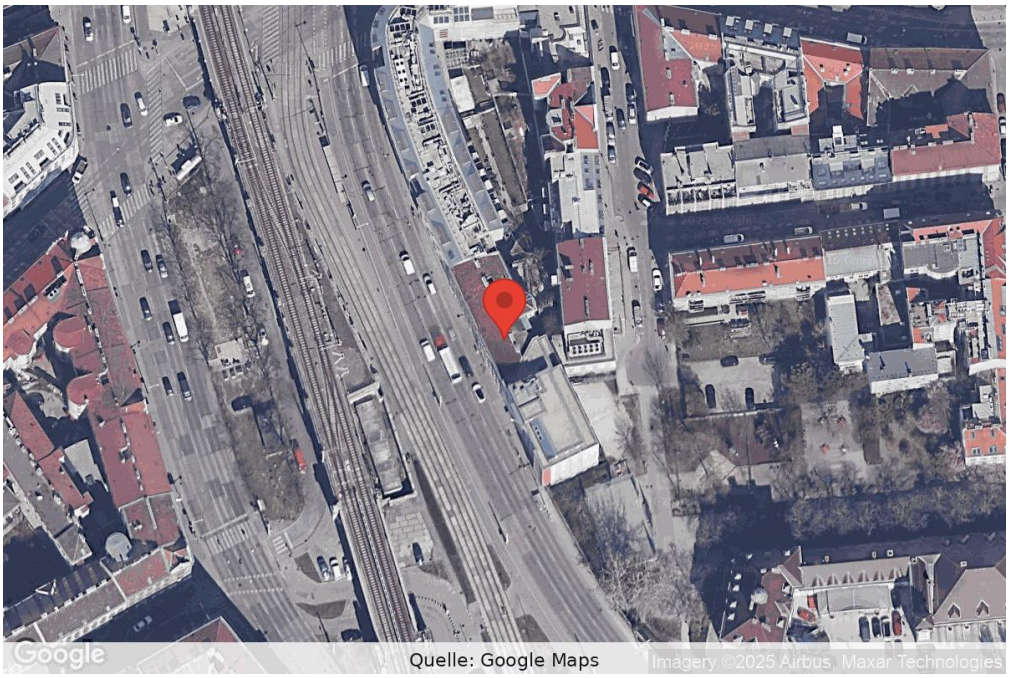
[3] Quelle: ebenda

Lageplan

Quelle: basemap.at

Quelle: basemap.at

Satellitenbild



Altlasten-kataster[4]

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen

[4] Quelle: Umweltbundesamt

Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Erläuterungen Altlasten

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	182 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	48,18994° N | 16,34041° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

HORA-Pass 48,18994° N; 16,34041° O; Datum: 10.10.2025 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

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

Erdbeben[1]
- 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 / km^2 / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 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

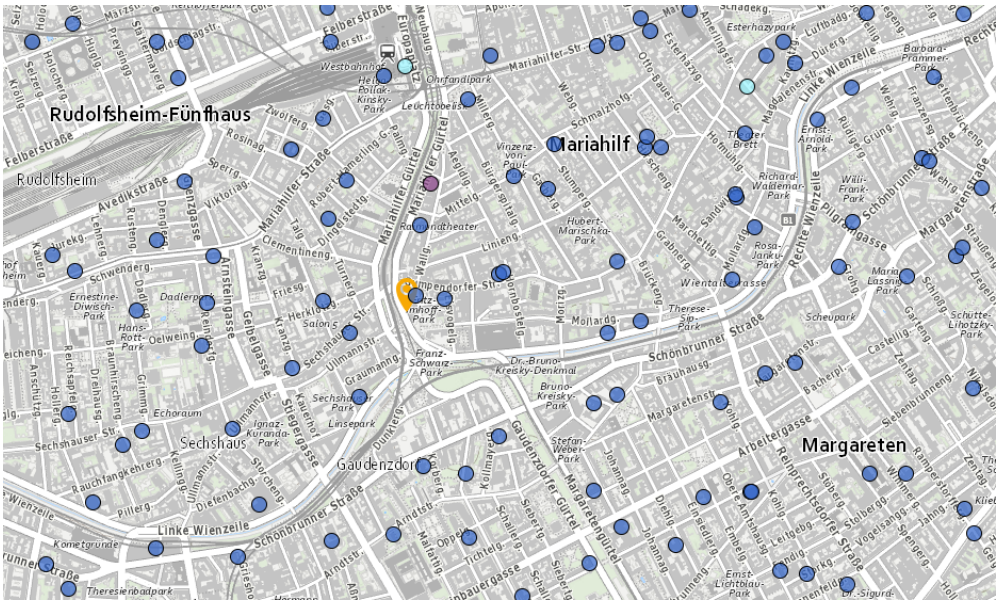
[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.

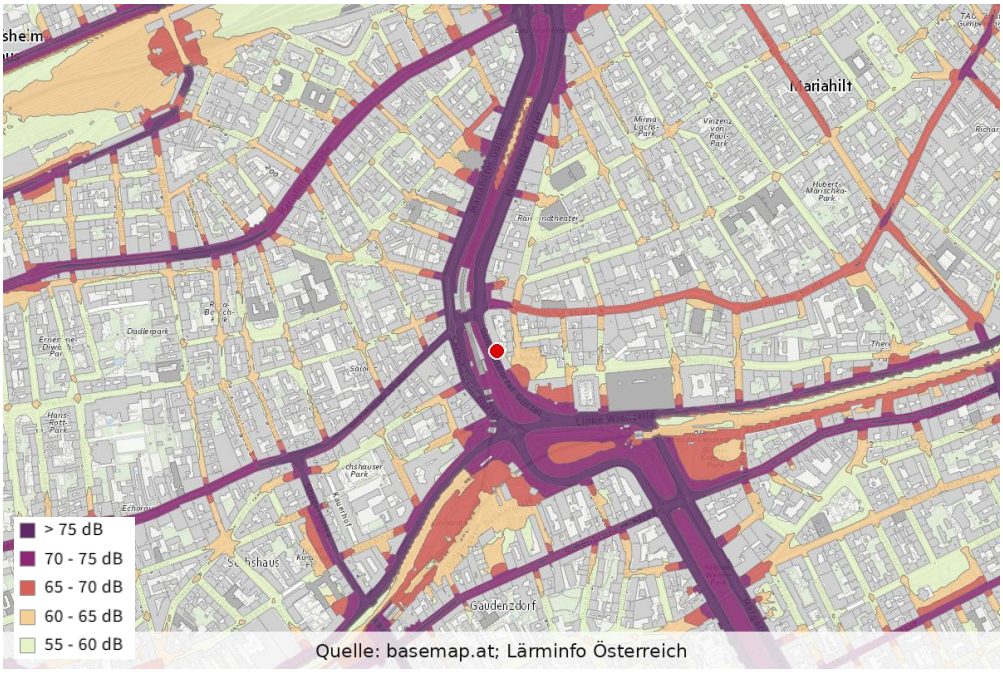
HORA-Pass 48,18994° N; 16,34041° O; Datum: 10.10.2025 Seite 2 / 2

Mobilfunk-kataster



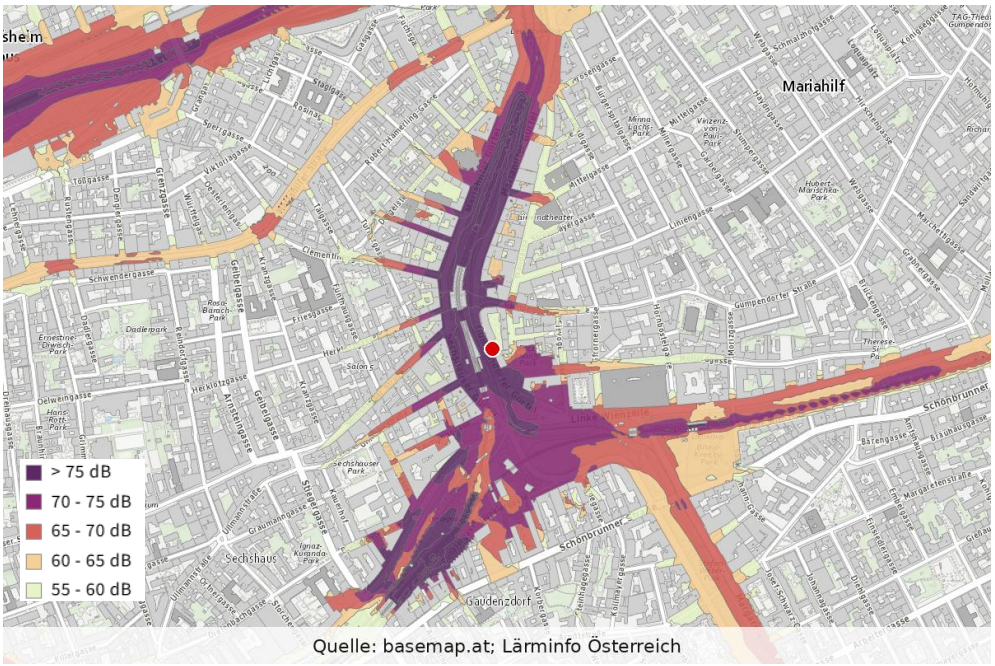
Farbe	Beschreibung
	Mobilfunk (Mobilfunkstation)
	Rundfunk (Rundfunkstation)
	Messpunkt (siehe „Messungen“)
	markiert die in der Suchmaske eingegebene Adresse (z.B. Musterweg 1, 1099 Musterstadt)

Lärminfo Strasse[5]



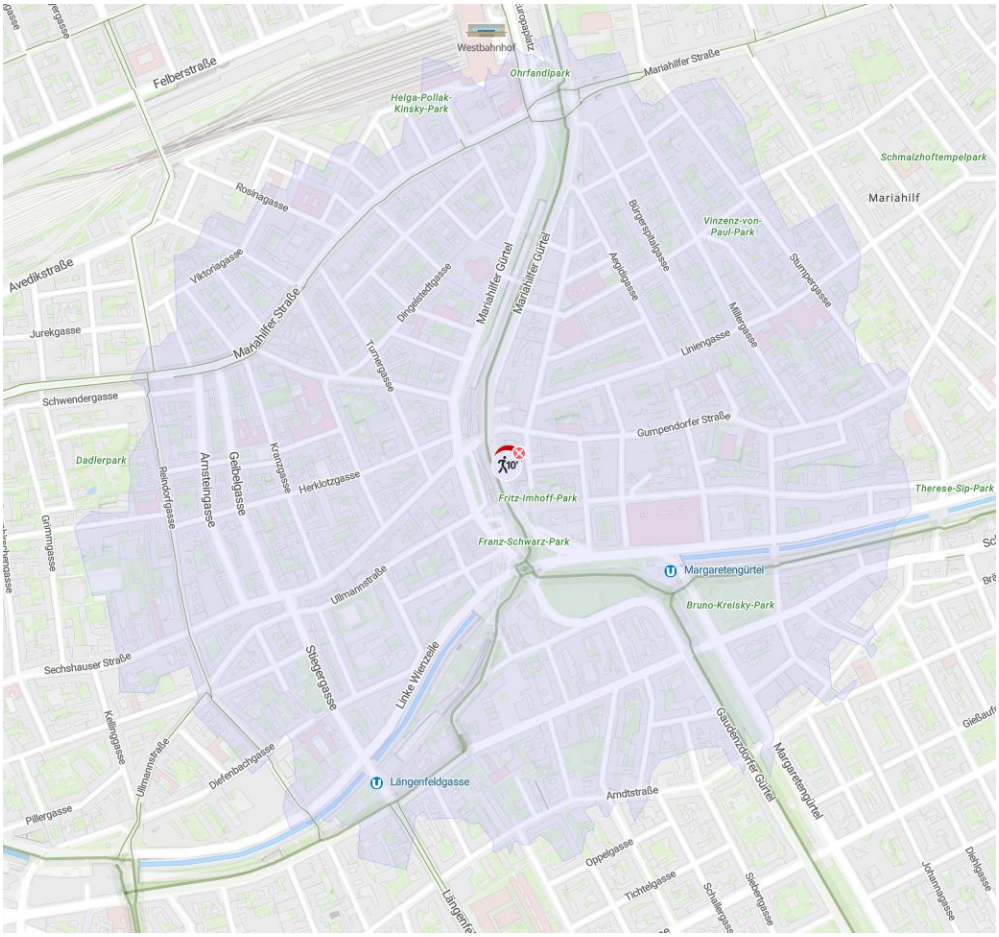
[5] Quelle: Lärminfo.at

Lärminfo Schiene



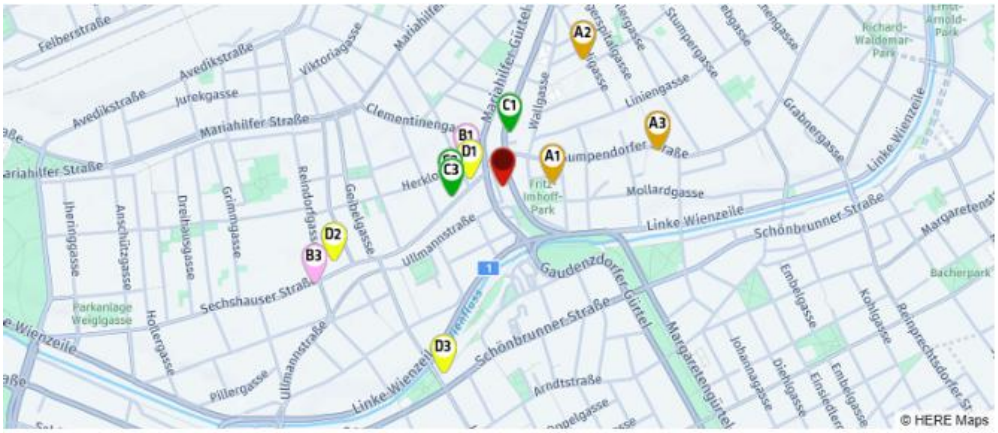
Quelle: basemap.at; Lärminfo Österreich

Radius 10 Gehminuten[6]



[6] Stadt Wien

Nahversorgung[7]



Bäckerei

A1 JOSEPH-BROT GmbH
Eisvogelgasse 4/6
1060 Wien
(0,14 km / 0,29 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Ströck Gesellschaft m.b.H.
Bhf.Wien-Mitte
1030 Wien
(0,42 km / 0,52 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Mehmet Vural & Co Gesellschaft m.b....
Gumpendorfer Straße 116
1060 Wien
(0,45 km / 0,56 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Metzgerei

B1 Gumprecht
Mariahilfer Gürtel 1a
1150 Wien
(0,12 km / 0,21 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Mehmet Vural & Co Gesellschaft m.b....
Gumpendorfer Straße 116
1060 Wien
(0,45 km / 0,56 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 AYSAN Handels GmbH
Sechhauserstraße 39
1150 Wien
(0,60 km / 0,71 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Supermarkt

C1 Lidl
(0,15 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Özcan Supermarkt
(0,15 km / 0,23 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Spar
Sechshauser Straße 3
1150 Wien
(0,15 km / 0,25 km)
(Luftline / Zu Fuß)

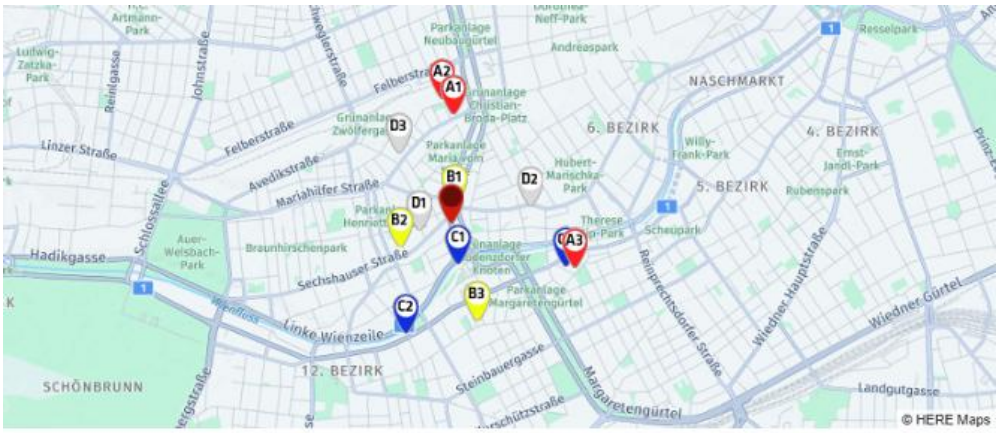
Drogerie

D1 dm
Sechshauser Gürtel 1
1150 Wien
(0,10 km / 0,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Bipa
Sechshauser Straße 46
1150 Wien
(0,52 km / 0,63 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 dm
(0,55 km / 0,69 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Banken und Post[8]



Bank

A1 Denizbank
Mariahilfer Straße 129
1150 Wien
(0,61 km / 0,76 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Erste Bank
(0,71 km / 0,83 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 bank99
Am Hundsturm 11
1053 Wien
(0,73 km / 0,87 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Post

B1 Post 1062 Wien
Wallgasse 13
1060 Wien
(0,11 km / 0,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Post Abholstation
Sechshauser Straße 26
1150 Wien
(0,31 km / 0,42 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Post
Arndtstraße 24
1120 Wien
(0,56 km / 0,68 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Tankstelle

C1 BP
Gaudenzdorfer Gürtel 77
1120 Wien
(0,23 km / 0,27 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Turmöl
Schönbrunner Straße 213-215
1120 Wien
(0,66 km / 0,80 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Strohmeier
Am Hundsturm 2-4
1050 Wien
(0,69 km / 0,81 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Trafik

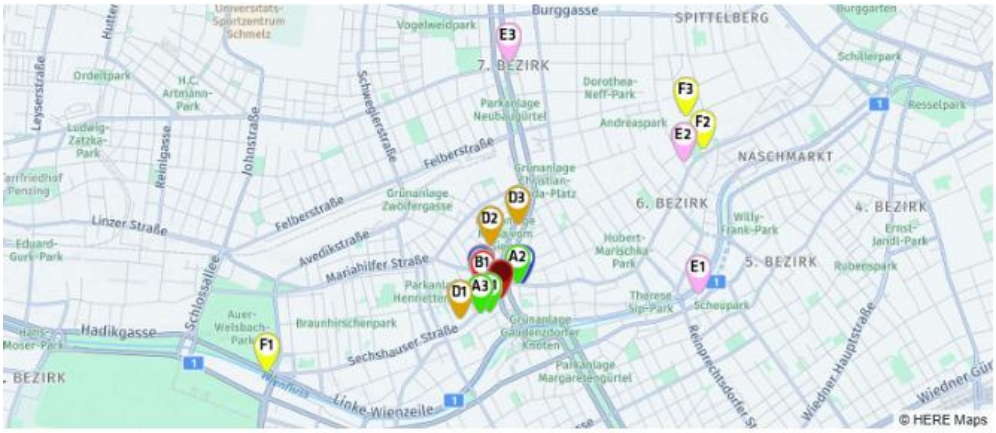
D1 Trafik Ahmet Flugaj
Sechshauser Straße 12
1150 Wien
(0,18 km / 0,28 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Trafik Beata Mikowitsch
Gumpendorfer Straße 114A
1060 Wien
(0,46 km / 0,58 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Trafik
Mariahilfer Straße 159
1150 Wien
(0,49 km / 0,66 km)
(Luftline / Zu Fuß)

[7] Immoservice
[8] Immoservice

Restaurants und Bars[9]



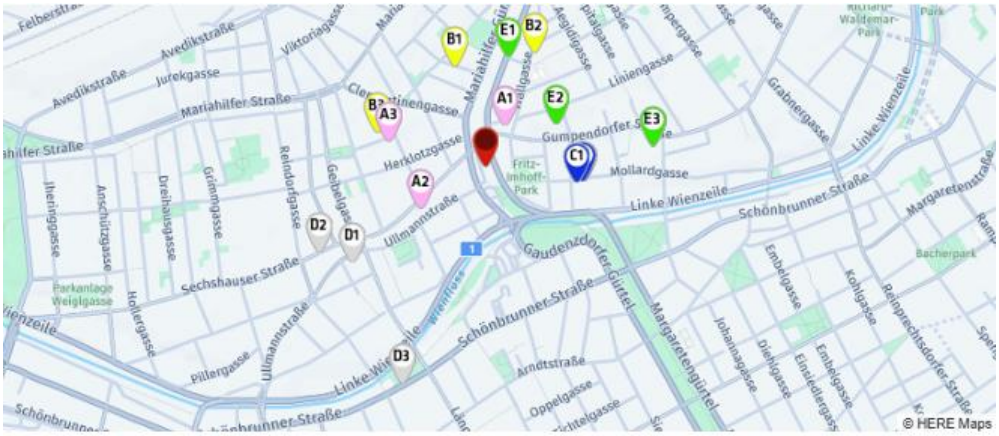
Restaurant
- A1 Donaudelta
  (0,10 km / 0,22 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A2 Bauernbräu
  (0,13 km / 0,22 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A3 sadabad Shisha-Lounge
  (0,13 km / 0,26 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Pizza/Snack
- B1 Noodle House
  (0,12 km / 0,17 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B2 Dilek Kebap & Pizza
  (0,13 km / 0,21 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B3 Duru Kebap 2
  (0,12 km / 0,21 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Café/Eis
- C1 Aria Shisha Lounge
  (0,01 km / 0,01 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C2 Rapidstüberl
  (0,14 km / 0,22 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C3 Cafe Musenkuss
  (0,15 km / 0,25 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Bar/Lokal
- D1 Pub Times
  (0,25 km / 0,36 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D2 Travelshack Vienna
  Mariahilfer Gürtel 21
  1150 Wien
  (0,31 km / 0,45 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D3 Chupitos Bar
  Kurzgasse 6
  1060 Wien
  (0,43 km / 0,47 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Schulen[10]



Kinderbetreuung
- A1 Kindergarten
  Wallgasse 12
  1060 Wien
  (0,13 km / 0,19 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A2 Märchenmond
  Ullmannstraße 10
  1150 Wien
  (0,22 km / 0,34 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A3 Kindergarten
  Fünfhausgasse 16-18
  1150 Wien
  (0,28 km / 0,44 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

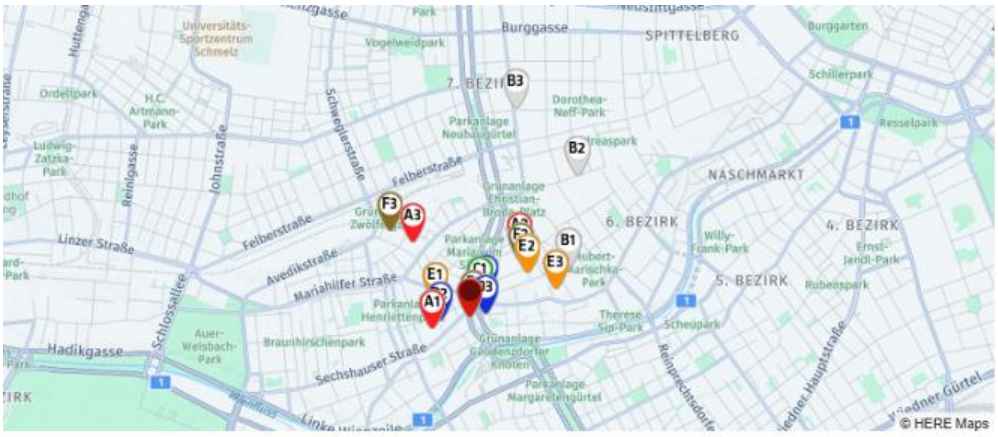
Volksschule
- B1 PVS Gebrüder-Lang-Gasse 4
  Gebrüder-Lang-Gasse 4
  1150 Wien
  (0,29 km / 0,42 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B2 SES Mittelgasse 24
  Mittelgasse 24
  1060 Wien
  (0,35 km / 0,42 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B3 PVS Friesgasse 4
  Friesgasse 4
  1150 Wien
  (0,32 km / 0,46 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Schule
- C1 Berufsschule für Elektro-, Veransta...
  Mollardgasse 87
  1060 Wien
  (0,26 km / 0,35 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C2 Berufsschule für Sanitär-, Heizungs...
  Mollardgasse 87
  1060 Wien
  (0,27 km / 0,37 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C3 Berufsschule für Elektrotechnik und...
  Mollardgasse 87
  1060 Wien
  (0,27 km / 0,37 km)

Hochschule
- D1 Vienna Konservatorium
  (0,46 km / 0,61 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D2 OEAD Vorstudienlehrgang
  (0,52 km / 0,64 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D3 Richard Wagner Konservatorium
  (0,65 km / 0,78 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

[9] Immoservice
[10] Immoservice

Gesundheits-versorgung[11]



Apotheke

A1 Apotheke "Zum Erzengel Michael"
Sechshauser Straße 16
1150 Wien
(0,22 km / 0,32 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 St. Nikolaus-Apotheke
Bürgerspitalgasse 14
1060 Wien
(0,46 km / 0,59 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Apotheke "Maria vom Siege"
Mariahilfer Straße 154
1150 Wien
(0,53 km / 0,66 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Ärztezentrum/Krankenhaus

B1 Krankenhaus der Barmherzigen Schwes...
Stumpergasse 13
1060 Wien
(0,63 km / 0,80 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Medizin Mariahilf Gruppenpraxis f A...
Mariahilfer Straße 95
1060 Wien
(1,00 km / 1,19 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Praxiszentrum Seidengasse
Seidengasse 28
1070 Wien
(1,21 km / 1,37 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Physiotherapeut

C1 Frau Angelika Huemer-Toff, MSc.
Liniengasse 53
1060 Wien,Mariahilf
(0,14 km / 0,22 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Herr Daniel Brand
Liniengasse 53
1060 Wien,Mariahilf
(0,14 km / 0,22 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Herr Stefan Podar, MAS
Liniengasse 53
1060 Wien
(0,14 km / 0,22 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Psychotherapeut

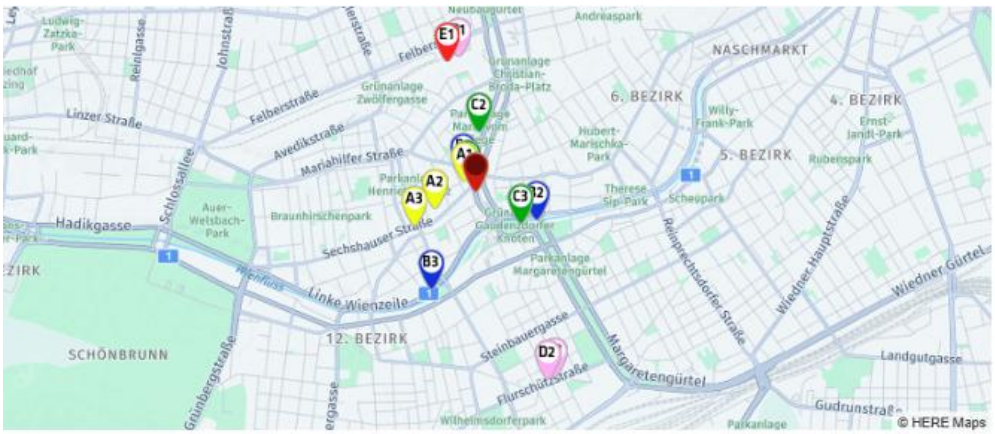
D1 Margarete Ecker-Kabelka
Liniengasse 49-51
1060 Wien
(0,16 km / 0,25 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Christine Freiler
Sechshauserstraße 8-10
1150 Wien
(0,16 km / 0,25 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Dr.phil. Christian Schwarz
Meravigliagasse 3
1060 Wien
(0,09 km / 0,27 km)
(Luftline / Zu Fuß)

[11] Immoservice

Öffentliche Verkehrsmittel[12]



Bus
- A1 Gumpendorfer Straße
  S7A
  Wien
  (0,09 km / 0,12 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A2 Fünfhausgasse
  S7A
  Wien
  (0,24 km / 0,35 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A3 Stiegergasse
  S7A
  Wien
  (0,39 km / 0,50 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

U-Bahn
- B1 Gumpendorfer Straße
  U6
  Wien
  (0,13 km / 0,22 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B2 Margaretengürtel
  U4
  Wien
  (0,38 km / 0,44 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B3 Längenfeldgasse
  U4
  Wien
  (0,60 km / 0,72 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

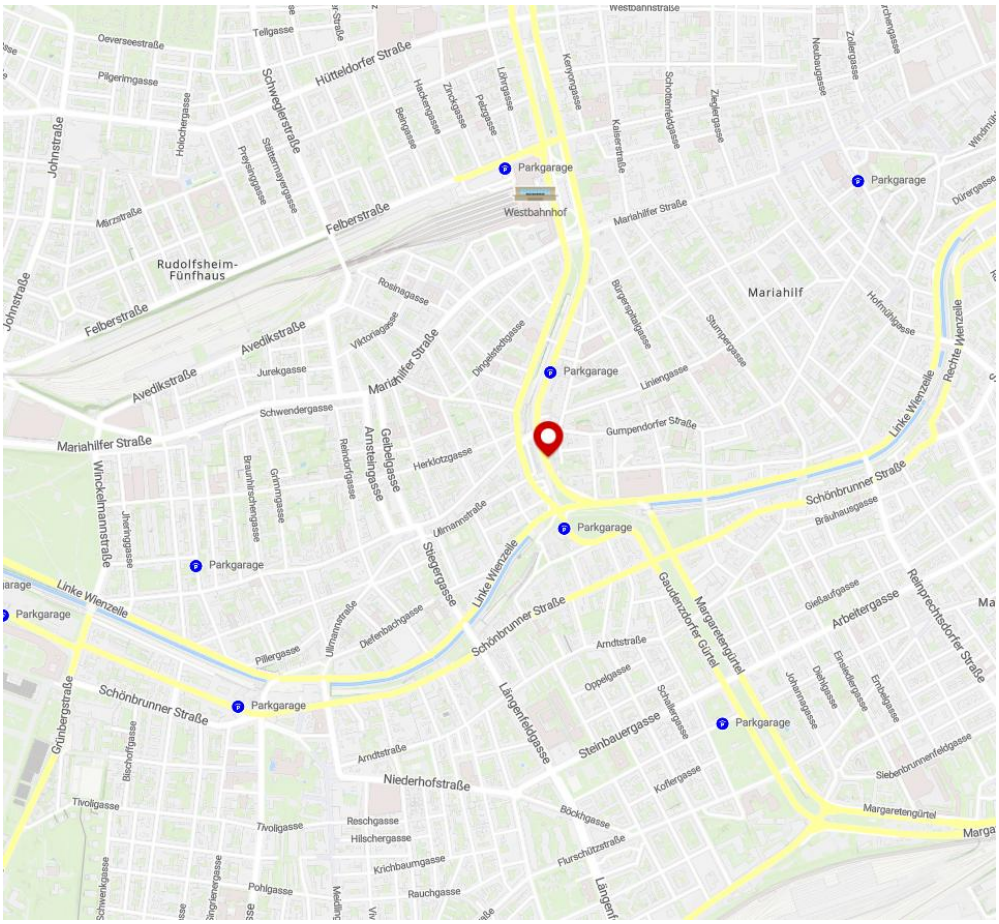
Straßenbahn
- C1 Gumpendorfer Straße
  18, 6
  Wien
  (0,09 km / 0,10 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C2 Mariahilfer Gürtel
  18, 6
  Wien
  (0,34 km / 0,36 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C3 Margaretengürtel
  18, 6
  Wien
  (0,31 km / 0,43 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Lokalbahnhof
- D1 Westbahnhof
  S50
  Wien
  (0,77 km / 0,83 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D2 Marx-Meidlinger-Straße
  WLB
  Wien
  (1,13 km / 1,28 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D3 Marx-Meidlinger-Straße
  WLB
  Wien
  (1,13 km / 1,28 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Bahnhof
- E1 Wien Westbahnhof
  (0,75 km / 0,82 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
  Wien Meidling
  (1,76 km / 2,09 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

[12] Immoservice

Individualverkehr
Parkhäuser[13]



[13] Stadt Wien

Nächst gelegene Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	Apotheke "Zum Erzengel Michael" Sechshauser Straße 16, 1150 Wien	0,22 km/0,32 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Tünde Sabanas Gumpendorfer Straße 134-136/30, 1060 Wien	0,15 km/0,24 km
Bahnhof	Wien Westbahnhof	0,75 km/0,82 km
Bank	Denizbank Mariahilfer Straße 129, 1150 Wien	0,61 km/0,76 km
Bar/Lokal	Pub Times	0,25 km/0,36 km
Bibliothek	Zweigstelle - Schwendermarkt Schwendergasse 39-43, 1150 Wien	0,99 km/1,22 km
Bus	Gumpendorfer Straße 57A, Wien	0,09 km/0,12 km
Bäckerei	JOSEPH-BROT GmbH Eisvogelgasse 4/6, 1060 Wien	0,14 km/0,29 km
Café/Eis	Aria Shisha Lounge	0,01 km/0,01 km
Drogerie	dm Sechshauser Gürtel 1, 1150 Wien	0,10 km/0,18 km
Erholungsraum	Franz-Schwarz-Park	0,13 km/0,12 km
Facharzt	Univ. Prof. Dr. Swoboda Herwig Mollardgasse 70A, 1060 Wien	0,27 km/0,38 km
Fitnessstudio	doktor yoga Gumpendorfer Straße 132, 1060 Wien	0,17 km/0,27 km
Freizeitanlage	euroGym Freizeit und Fitness im Vie... Linke Wienzeile, 1150 Wien	0,33 km/0,41 km
Hochschule	Vienna Konservatorium	0,46 km/0,61 km
Kinderarzt	Dr. Kinsky Eric Mariahilfer Straße 135, 1150 Wien	0,57 km/0,70 km
Kinderbetreuung	Kindergarten Wallgasse 12, 1060 Wien	0,13 km/0,19 km
Kino	Cinema Erotic Sechshauser Straße 128, 1150 Wien	1,38 km/1,51 km
Kirche/Kulturgut	Missionarinnen der Nächstenliebe Ni...	0,20 km/0,29 km
Lokalbahnhof	Westbahnhof S50, Wien	0,77 km/0,83 km
Metzgerei	Gumprecht Mariahilfer Gürtel 1a, 1150 Wien	0,12 km/0,21 km
Museum	Museum für Verhütung und Schwangers... Mariahilfergürtel 37, 1150 Wien	0,56 km/0,62 km
Physiotherapeut	Frau Angelika Huemer-Toff, MSc. Liniengasse 53, 1060 Wien,Mariahilf	0,14 km/0,22 km
Pizza/Snack	Noodle House	0,12 km/0,17 km

Post	Post 1062 Wien Wallgasse 13, 1060 Wien	0,11 km/0,18 km
Psychotherapeut	Margarete Ecker-Kabelka Liniengasse 49-51, 1060 Wien	0,16 km/0,25 km
Restaurant	Donaudelta	0,10 km/0,22 km
Schule	Berufsschule für Elektro-, Veransta... Mollardgasse 87, 1060 Wien	0,26 km/0,35 km
Schwimmbad/Therme	Einsiedlerbad Einsiedlerplatz 18, 1050 Wien	0,94 km/1,05 km
Seniorenheim	Verein Helfende Hände Familienhaus ... Turnergasse 9, 1150 Wien	0,21 km/0,33 km
Sportanlage	polysportive Hartplätze 6., Mollardgasse, Fritz-Imhoff-Park 91 vor, 1060 Wien	0,09 km/0,19 km
Straßenbahn	Gumpendorfer Straße 18, 6, Wien	0,09 km/0,10 km
Supermarkt	Lidl	0,15 km/0,16 km
Tankstelle	BP Gaudenzdorfer Gürtel 77, 1120 Wien	0,23 km/0,27 km
Theater/Oper	Raimund Theater #WeAreMusical Wallgasse 18-20, 1060 Wien	0,26 km/0,33 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Dr Regina Tilzer Wallgasse 9/8, 1060 Wien	0,05 km/0,19 km
Trafik	Trafik Ahmet Flugaj Sechshauser Straße 12, 1150 Wien	0,18 km/0,28 km
U-Bahn	Gumpendorfer Straße U6, Wien	0,13 km/0,22 km
Volksschule	PVS Gebrüder-Lang-Gasse 4 Gebrüder-Lang-Gasse 4, 1150 Wien	0,29 km/0,42 km
Weinlokal	NASCHA KG Schönbrunner Straße 81, 1050 Wien	1,12 km/1,28 km
Zahnarzt	Dr. Farago Lajos Liniengasse 50-52, 1060 Wien	0,20 km/0,28 km
sonstige Bildung	GROUP AUSTRIA Besser leben mit Bildung Mittelgasse 26, 1060 Wien	0,31 km/0,36 km
Ärztezentrum/Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Schwes... Stumpergasse 13, 1060 Wien	0,63 km/0,80 km

2. Rechtlicher Befund

2.1 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist die Vereinbarung zur Begründung des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsvertrag) vom 25.10.1993 sowie die Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 Zentrale Schlichtungsstelle zur Zahl MA 50-Schli 1/93 vom 29.1.1993 (Konvolut **Beilage 2.1**).

2.2 Auszug aus dem Bauakt

Die ursprüngliche Baubewilligung stammt – soweit das aus dem Bauakt nachvollziehbar ist – etwa um das Jahr 1902. Ein Jahr später gab es eine Auswechselplanung. Aus dieser Zeit stammen auch die einzigen Pläne im Akt. Im Jahr 1912 wurde im Hof die Errichtung eines kleinen, einstöckigen Gebäudes zur Unterbringung einer Waschküche errichtet, wobei unklar ist, ob dieses je errichtet wurde. Weitere Dokumente beziehen sich auf die

Herstellung von wechselnden Fassadenreklamen (Feuermauerbemalungen). Ansonsten liegen lediglich zwei Anzeigen für einen Fenstertausch (1987 und 1998) auf.

Auf ausdrückliche Nachfrage bei der MA 37 im Zuge der Akteneinsicht, ob im Überwachungsakt Bauaufträge oä aufliegen, wurde dies verneint. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund der Vollstreckungsverfügungen der MA 25 (siehe dazu 3.2) solche Bauaufträge ergehen werden oder mittlerweile bereits ergangen sind.

Auszüge aus dem Bauakt befinden sich als Konvolut in **Beilage 2.2.**

2.3 Bestandssituation

Dem Sachverständigen wurden Zinslisten aus 09/2024, 12/2024 und 07/2025 übermittelt, die die Situation vor Ort jedoch nur teilweise korrekt widerspiegeln (**Beilage 2.3.1**). Die dort angeführten Einzugsdaten stimmen nicht mit jenen in den ebenfalls übergebenen Mietverträgen (Konvolut **Beilage 2.3.2**) überein, ebenso wenig die dort angegebenen Befristungen. Sämtliche übergebenen Mietverträge mit Ausnahme eines Altmieters (Top 19) sind befristet abgeschlossen, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es davon abweichende Verträge für dieselbe Wohnung und denselben Mieter gibt. Die in den Zinslisten angegebenen Mietzinse entsprechen weitgehend den Beträgen in den einzelnen Mietverträgen, wobei allerdings bei vielen Verträgen die dortige Bruttomiete in den Zinslisten als Nettomiete übertragen wurde und nochmals Umsatzsteuer ausgewiesen wird. Welche Beträge vom Zwangsverwalter nun tatsächlich vorgeschrieben werden und welche Beträge bezahlt wurden, ist unbekannt. Der Zwangsverwalter konnte dazu keine Auskünfte erteilen.

Sämtliche zur Verfügung stehende Mietverträge wurden mit der Shikrhie KG, 1050 Wien, Arbeitergasse 42/3, auf Vermieterseite abgeschlossen. Ob es dazu einen korrespondierenden Hauptmietvertrag mit dem Eigentümer des Gebäudes gibt, ist fraglich. Die Mieter haben bei der Befundaufnahme übereinstimmend angegeben, dass das Inkasso der Mieten persönlich durch „den Vermieter“ erfolgt. Der ebenfalls bei der Befundaufnahme anwesende Vertreter des Zwangsverwalters (siehe dazu unten 2.4) hat dabei sämtliche Mieter darauf hingewiesen, dass die Mieten nicht in bar an den Untervermieter bezahlt werden dürfen, sondern an den Zwangsverwalter zu entrichten sind.

Gerüchteweise gibt es ein Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer des Haues und der Untervermieterin (Shikrhie KG). Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurde die Untermietvertragskonstruktion zur Umgehung der Hauptmietrechte der einzelnen Mieter abgeschlossen. Die Zinslisten wurden von der Mauerwerk Immobilien Verwaltung GmbH erstellt, was den Verdacht erhärtet, dass es sich eigentlich um Hauptmietverträge handelt.

So gut wie alle Mietverträge sind befristet an Personen mit ausländischer Herkunft und unterschiedlichem Aufenthaltsstatus abgeschlossen. Teilweise handelt es sich um Familienwohnungen, teilweise um Wohngemeinschaften.

2.4 Hausverwaltung

Aktuell wurde RA Mag. Horst Winkelmayr, 1090 Wien, Porzellangasse 22A/7, zum Zwangsverwalter bestellt. Dieser hat die vorhandenen Zinslisten, Mietverträge und diverse Bescheide der Stadt Wien zur Verfügung gestellt. Bei diesen Bescheiden handelt es sich Vollstreckungsverfügungen und Anordnungen der Ersatzvornahmen wegen diverser Übelstände, Konsenswidrigkeiten und schadhafter Bauteile (siehe dazu 3.2).

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Zustandsbeschreibung

Das Gebäude besteht aus fünf Geschossen und bildet eine geschlossene Straßenfassade, die streng horizontal gegliedert ist. Die Fenster sind regelmäßig angeordnet und verfügen teilweise über einfache Stuckrahmungen sowie aufgesetzte Fensterverdachungen im zweiten und dritten Obergeschoss und sind großteils aus Kunststoff. Das Erdgeschoss ist durch horizontale Putzbänder abgesetzt und hebt sich optisch von den Obergeschossen ab. Die Fassade ist in ihrer Farbgebung zurückhaltend (hellbeige). Das Dach ist als zurückversetztes Satteldach ausgeführt.

Die Fassade (Straße und Hof) ist sichtbar in die Jahre gekommen, der Putz wirkt verwittert und teilweise verschmutzt, mit einzelnen Abplatzungen und Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich. Mehrere Fenster im Erdgeschoss sind abgedeckt, zugenagelt oder blind; im Hofbereich sind Fenster und Kelleröffnungen beschädigt, teils vergittert, teils mit Holzplatten verschlossen. Die Eingangstür schließt nicht mehr ordnungsgemäß und ist renovierungsbedürftig.

Insgesamt erscheint das Gebäude zwar strukturell intakt, aber mit Instandhaltungsrückstau vor allem im Eingangsbereich, Stiegenhaus, teilweise den Fenstern, der Lichthoffassade und vermutlich auch bei Steigleitungen (Gas, Wasser, Kanal, Strom).

Der Bau- und Ausstattungszustand des Großteils der Objekte ist schlecht. Eingangstüren sind beschädigt, Oberflächen teilweise von Schimmel befallen, Sanitäreinrichtungen defekt und die elektrischen Anlagen nicht zeitgemäß. Funktionierende Heizungen gibt es nur in vereinzelten Wohnungen. In vielen Wohnungen wurden nachträglich Badenischen oder Badezimmer eingebaut, Wände errichtet oder versetzt etc. Diese Maßnahmen sind alle nicht

aktenkundig, dh konsenslos errichtet. Die Haustechnik ist veraltet, derzeit aber offensichtlich zumindest teilweise noch funktionsfähig.

Der Rohdachboden ist nicht ausgebaut, konnte aber genauso wenig besichtigt werden wie die Dacheindeckung.

Der Bauzustand konnte nur durch oberflächlichen Ortsaugenschein im Zuge der Besichtigungen erhoben werden, es wurden keine technischen Untersuchungen des Bauzustands, der Installationen oder technischen Einrichtungen durchgeführt.

3.2 Behördlich festgestellte Mängel

Mit Vollstreckungsverfügung vom 13.5.2025 zur Zahl MA 25-105563-2025-8 (**Beilage 3.2.1**) wurden folgende Maßnahmen angeordnet:

1.) Das schadhafte Haustor ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
2.) Die Lüftungsöffnung zum Keller an der Straßenschaufläche im Bereich rechts des Haustores ist ordnungsgemäß herstellen zu lassen (Absturzsicherung z.B. Gitter).
3.) Die Deckenkonstruktion vom Dachgeschoß zum Flachdach (Waschküche) ist von einer hiezu berechtigten sachverständigen Person untersuchen zu lassen und es ist der Behörde ein nachvollziehbarer Befund über das Ergebnis der Untersuchung bzw. den Zustand der Deckenkonstruktion vorzulegen

Mit Vollstreckungsverfügung vom 5.2.2025 zur Zahl MA 25 - 1375291-2024-6 (**Beilage 3.2.2**) wurden folgende Maßnahmen angeordnet:

1.) Das schadhafte Stiegenhausgeländer ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
2.) Die schadhaften Hoffenster sind ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
3.) Die schadhafte Dachentwässerungsanlage (Saumrinne, Kastenrinnen am Dachboden) ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
4.) Die schadhafte Kanalentlüftung ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
5.) Die schadhaften Fassaden im linken Lichthof sind ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
6.) Die schadhaften Fenster des linken Lichthofes sind ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
7.) Die schadhafte Tür im Dachgeschoß vom Gang zur Loggia ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.
8.) Der schadhafte Handlauf vom Erdgeschoß ins Souterrain ist ordnungsgemäß instand setzen zu lassen.

9.) Die vorschriftswidrigen sowie die ohne baubehördliche Genehmigung durchgeführten baulichen Änderungen (bauliche Änderungen in den Wohneinheiten, Badeinbauten, Gangmiteinbeziehungen, Wohnungstür) sind abtragen und entfernen zu lassen und der konsensgemäße Zustand laut letztgültiger Baubewilligung vom 15.08.1903, Zl.: M.ABTH.XIV 2265/03 ist wieder herstellen zu lassen.

Mit Vollstreckungsverfügung vom 16.4.2025 zur Zahl MA 25 - 1675088-2024-7 (**Beilage 3.2.3**) wurden folgende Maßnahmen angeordnet:

1.) Es ist ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO zu erstellen und in weiterer Folge der MA37/Bauinspektion Süd zu übermitteln.

Mit Vollstreckungsverfügung vom 14.2.2025 zur Zahl MA 25 - 1538505-2024-7 (**Beilage 3.2.4**) wurden folgende Maßnahmen angeordnet:

1) An der elektrischen Anlage sind binnen 4 Wochen ab Rechtskraft des Bescheides folgende Arbeiten durchführen zu lassen:
a) Fehlende oder gebrochene Abdeckungen bei den Tastern der Stiegenhausbeleuchtung sind zu erneuern.
b) Elektroverteiler in den Stiegen- und Gangbereichen, zu deren Bedienung Laien Zutritt haben, müssen über einen Basis- und Fehlerschutz verfügen. Dies ist dann erfüllt, wenn die Bedingungen der Österreichischen Bestimmungen für die Elektrotechnik Punkt 412.2.2 der OVE E 8101 eingehalten werden (Mindestschutzart IP2XC).
c) Für den Stromzählerkasten links neben der Wohnung Top 2 ist eine Verteilertüre einzurichten. Der Elektroverteiler im 2-ten OG ist verschließbar einzurichten.
d) Vorschriftswidrig verlegte Leitungen in den allgemein zugänglichen Bereichen des Hauses (Stiegen-, Gangbereich und Kellergeschoß) sind zu entfernen und durch ordnungsgemäß verlegte Leitungen zu ersetzen.

Mit Vollstreckungsverfügung vom 6.11.2024 zur Zahl MA 25 - 1120502-2024-6 (**Beilage 3.2.5**) wurden folgende Maßnahmen angeordnet:

An der elektrischen Anlage sind binnen 4 Wochen ab Rechtskraft des Bescheides folgende Arbeiten
durchführen zu lassen:
a) Die Leitungen in der Zwischendecke des Vorzimmers sind mittels einer festen Verlegung an den Wohnungsverteiler anzuschließen.
b) Die Deckenauslässe für die Beleuchtung der Zimmer sind mit einem wirksamen Schutzpotentialausgleichsleiter zu versehen.

c) Die metallenen Leuchten der Zimmer sind an einem wirksamen Schutzpotentialausgleichsleiter anzuschließen.

d) Die Überstromschutzeinrichtungen des Wohnungsverteilers sind entsprechend ihrer Stromkreiszugehörigkeit dauerhaft zu beschriften.

Mit Bescheid vom 9.9.2025 (**Beilage 3.2.6)** wurde die Ersatzvornahme für die Beseitigung der Ablagerungen sowie die Reinigung im Innenhof, im Stiegenhaus, der Kellerstiege und vor dem Zugang zum Dachboden angeordnet.

Mit E-Mail vom 25.9.2025 wurde dem Sachverständigen von der Gruppe Technische Ersatzmaßnahmen bestätigt, dass die Ersatzmaßnahmen „alle vollstreckungsreif sind und die Ersatzvornahmeverfahren weiter vorangetrieben werden“.

3.3 Fotodokumentation allgemeine Teile des Gebäudes

Straßenansicht

Straßenansicht (Gumpendorfer Gürtel)

Eingagstor

Gegensprechanlage

Straßenfassade (Loka)

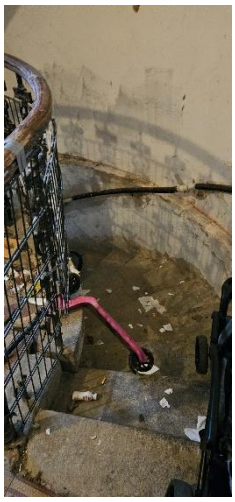
Souterrain Lokal

Eingang Souterrain Lokal

Gesprungene Scheiben Souterrain Lokal

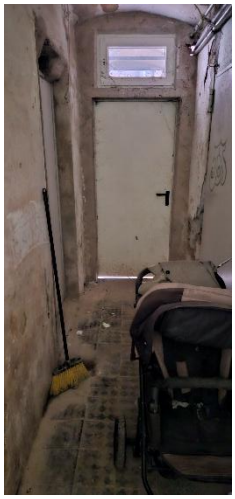
Hoffassade

Hof



Kellerabgang

Kellerabgang



Keller

4. Beschreibung der Objekte

4.1 Objekt W top 1/1A

4.1.1 Übersicht

Lage	Souterrain
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Zustand allgemein	Stark sanierungsbedürftig (soweit ersichtlich)
Heizung	Unbekannt
Oberflächen	Unbekannt
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	158,94 (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Befristung	-
Nettomietzins EUR	-
Mieterstruktur/Nutzung	Werkstätte Leerstand
Sonstiges	Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Das Objekt ist in natura in 2 getrennte Objekte (1 und 1a) getrennt. Beide stehen leer.

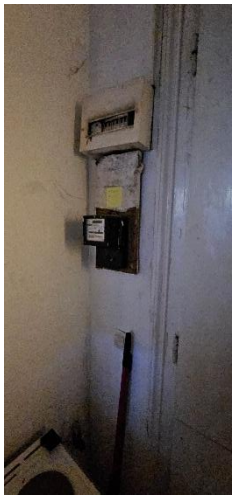
4.1.2 Fotodokumentation

4.2 Objekt W top 2

4.2.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss/Hochparterre
Zustand allgemein	Stark abgewohnt, sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	26,32 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	346,50
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.2.2 Fotodokumentation

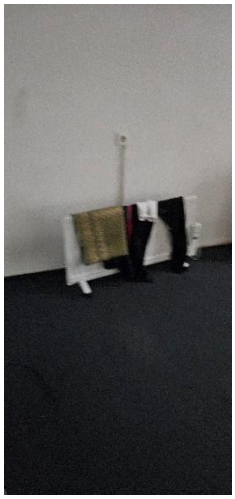


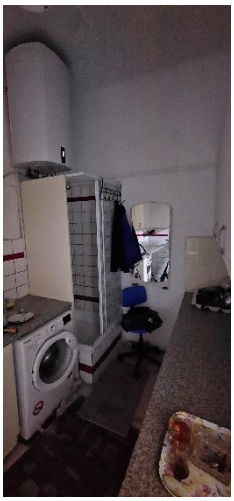
4.3 Objekt W top 3

4.3.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss/Hochparterre
Zustand allgemein	Stark abgewohnt, sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	35,91 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	397,03
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Vollstreckungsbescheid MA 25 - 1120502-2024-6 bezieht sich auf diese Wohnung (Diverse Mängel an der elektrischen Anlage)

4.3.2 Fotodokumentation





4.4 Objekt W top 4

4.4.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss/Hochparterre
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig (Annahme)
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Unbekannt
Sanitärräumlichkeiten	Unbekannt
Oberflächen	Unbekannt
Fenster	Unbekannt
Nutzfläche m²	56,17 m² (lt NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	Leerstand
Nettomietzins EUR	-
Mieterstruktur/Nutzung	Leerstand
Sonstiges	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

4.4.2 Fotodokumentation

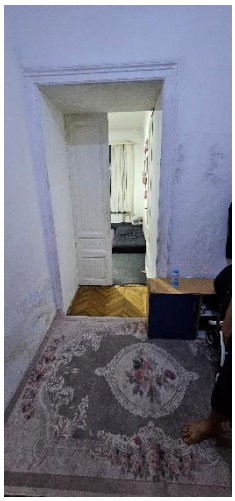
4.5 Objekt W top 5

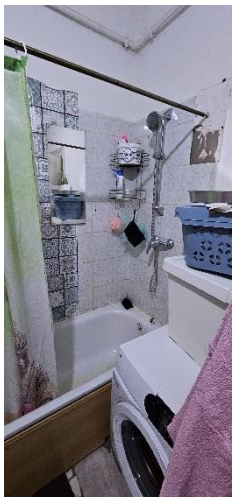
4.5.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss/Hochparterre
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster

Nutzfläche m²	54,37 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.5.2 Fotodokumentation



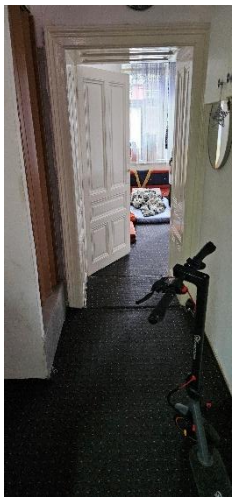


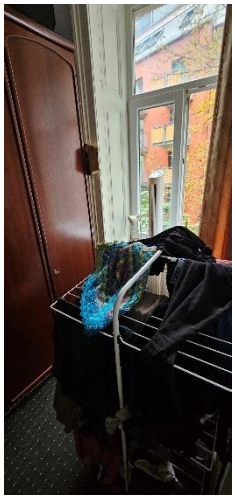
4.6 Objekt W top 6

4.6.1 Übersicht

Lage	1. OG
Zustand allgemein	sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	42,78 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	442,48
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.6.2 Fotodokumentation



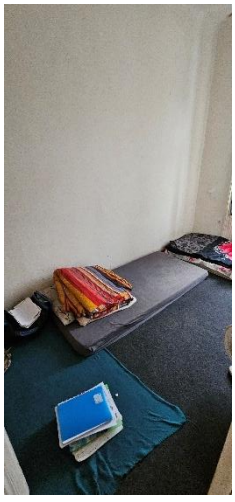


4.7 Objekt W top 7

4.7.1 Übersicht

Lage	1. OG
Zustand allgemein	sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	47,96 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	487,94
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.7.2 Fotodokumentation

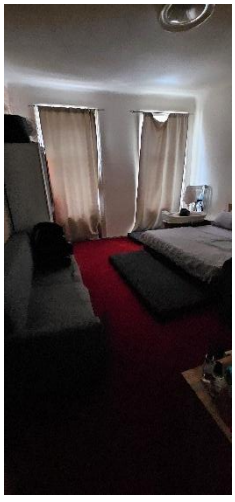


4.8 Objekt W top 8

4.8.1 Übersicht

Lage	1. OG
Zustand allgemein	Durchschnittlich
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Gasetagenheizung
Sanitärräumlichkeiten	WC, Badezimmer vorhanden
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	58,26 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.09.2026
Nettomietzins EUR	533,39
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Wasserschaden im Vorzimmer Mieter hat die Wohnung selbst renoviert

4.8.2 Fotodokumentation



4.9 Objekt W top 9

4.9.1 Übersicht

Lage	1. OG
Zustand allgemein	Mäßig/abgewohnt
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Gasetagenheizung
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschnische vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	61,78 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.09.2026
Nettomietzins EUR	467,03
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Therme funktioniert

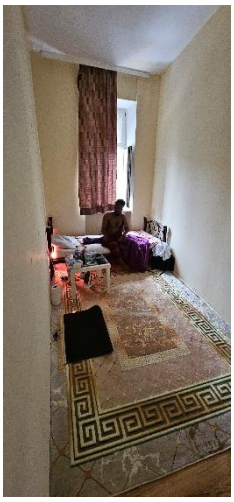
4.9.2 Fotodokumentation

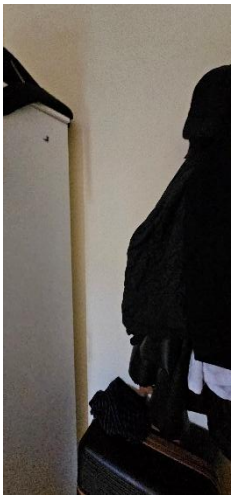
4.10 Objekt W top 10

4.10.1 Übersicht

Lage	2. OG
Zustand allgemein	Renovierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC
Nutzfläche m²	46,50 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	442,48
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.10.2 Fotodokumentation



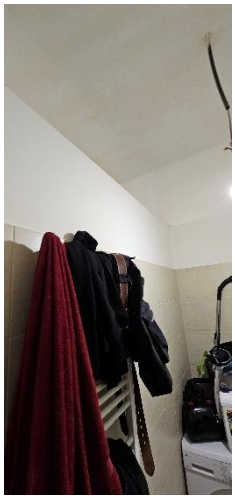


4.11 Objekt W top 11

4.11.1 Übersicht

Lage	2. OG
Zustand allgemein	Gut
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Gasetagenheizung
Sanitärräumlichkeiten	WC, Badezimmer vorhanden
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holzkastenfenster
Nutzfläche m²	47,28 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	486,73
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Mieter hat die Wohnung selbst renoviert

4.11.2 Fotodokumentation

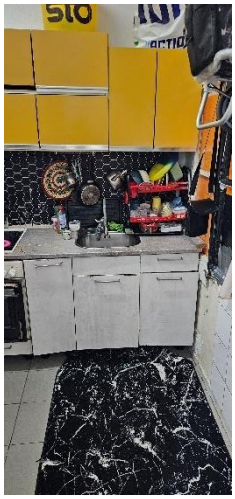


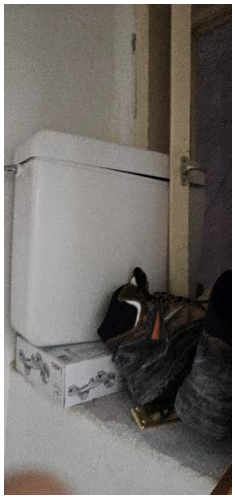
4.12 Objekt W top 12

4.12.1 Übersicht

Lage	2. OG
Zustand allgemein	Renovierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC
Nutzfläche m²	57,87 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Kachelofen im Wohnzimmer, Funktion unklar

4.12.2 Fotodokumentation



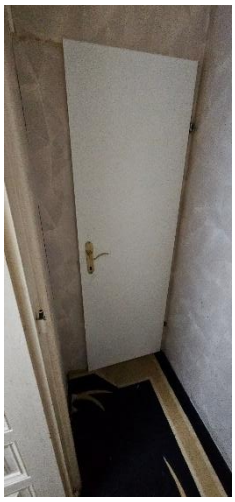


4.13 Objekt W top 13

4.13.1 Übersicht

Lage	2. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	61,78 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.12.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.13.2 Fotodokumentation

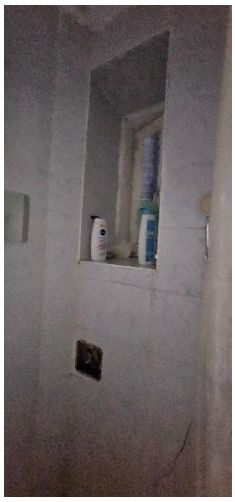


4.14 Objekt W top 14

4.14.1 Übersicht

Lage	3. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Baderaum vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	44,35 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	442,48
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet

4.14.2 Fotodokumentation

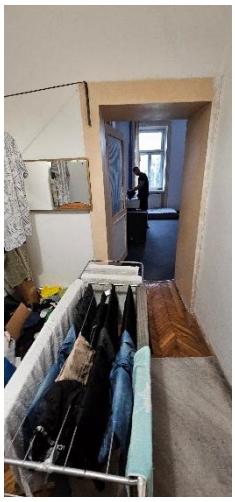


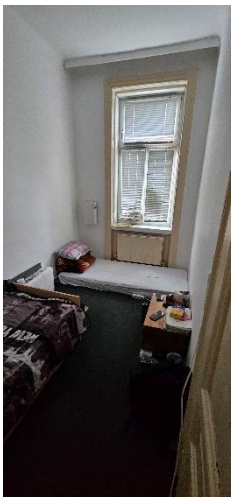
4.15 Objekt W top 15

4.15.1 Übersicht

Lage	3. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Baderaum vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC
Nutzfläche m²	48,68 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	422,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.15.2 Fotodokumentation



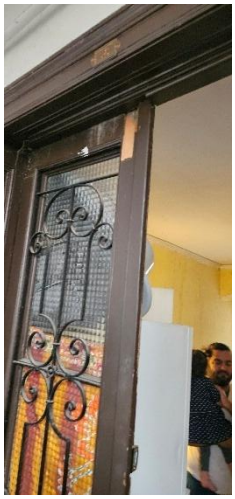


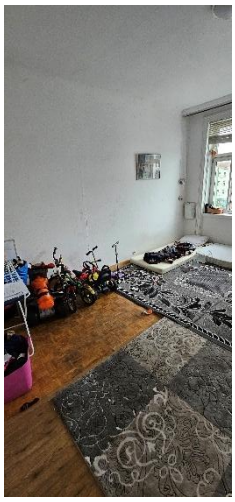
4.16 Objekt W top 16

4.16.1 Übersicht

Lage	3. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Baderaum vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	59,13 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Duschkabine, Baderaum laienhaft aufgemauert und von Küche abgetrennt

4.16.2 Fotodokumentation





4.17 Objekt W top 17

4.17.1 Übersicht

Lage	3. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Baderaum vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	64,48 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

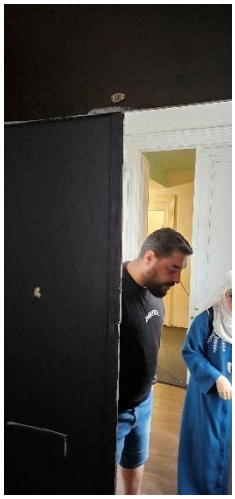
4.17.2 Fotodokumentation

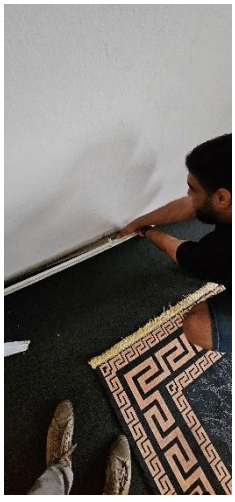
4.18 Objekt W top 18

4.18.1 Übersicht

Lage	3. OG
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine vorhanden, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	47,63 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	30.11.2026
Nettomietzins EUR	442,48
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet

4.18.2 Fotodokumentation





4.19 Objekt W top 19

4.19.1 Übersicht

Lage	4. OG
Zustand allgemein	Stark abgewohnt
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Badezimmer, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	48,26 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	unbefristet
Nettomietzins EUR	107,62
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	Anwesend war der Sohn der Mieterin, Herr Raul Stix, geb. 2.12.1987, der angegeben hat, seine Mutter wäre „gerade nicht zuhause“.

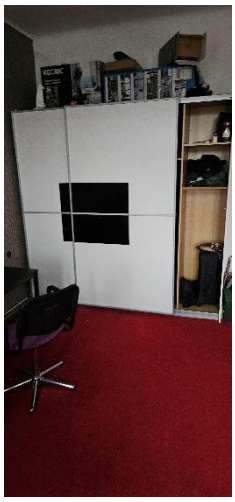
4.19.2 Fotodokumentation

4.20 Objekt W top 20

4.20.1 Übersicht

Lage	4. OG
Zustand allgemein	Stark abgewohnt, Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Duschkabine, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	59,28 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.20.2 Fotodokumentation



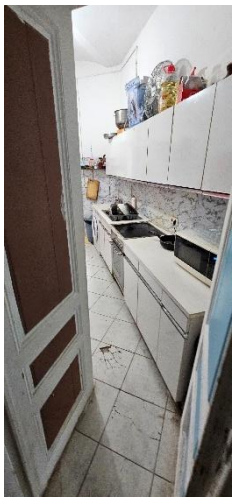
Beta

4.21 Objekt W top 21

4.21.1 Übersicht

Lage	4. OG
Zustand allgemein	Stark abgewohnt, Sanierungsbedürftig
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Heizung	Raumheizung N/A, Warmwasseraufbereitung elektrisch
Sanitärräumlichkeiten	WC, Badenische, nicht zeitgemäß
Oberflächen	Gemalt
Fenster	PVC, Holz
Nutzfläche m²	64,59 m² (laut NWGA)
Kellerabteil	-
Mietvertrag befristet	31.10.2026
Nettomietzins EUR	578,85
Mieterstruktur/Nutzung	Vermietet
Sonstiges	

4.21.2 Fotodokumentation



V. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile Im Sinne des Bewertungsauftrags zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Verkehrswert der Liegenschaft

Wie oben dargestellt ist der Verkehrswert der Liegenschaft jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Dabei haben eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu bleiben.

Grundsätzlich kommt die Ertragswertmethode zur Anwendung, wenn die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft überwiegt. Die Wertermittlungspraxis legt in den letzten Jahren vermehrt den Schwerpunkt auf das Ertragswertverfahren. Auch international dominiert dieses Verfahren. Ebenso legt die ÖNORM B 1802 in ihrem Punkt 5.3. fest, dass *„das*

Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.“

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren mit dem Sachwertverfahren kombiniert. Für den Zeitraum bis zur Beendigung der Mietverträge wird das Ertragswertverfahren und für den Zeitraum danach das Sachwertverfahren angewandt. Für die unbefristet vermietete Wohnung Top 19 wird das Ertragswertverfahren angewandt.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:
Bodenwert
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- Korrektur wegen sonstiger Umstände
= Sachwert

4. Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

4.1 Zinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

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	3,0 - 6,0	5,0 - 6,5	5,5 - 7,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,5 - 6,5	5,5 - 7,0	5,0 - 8,0	6,5 - 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
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5	5,0 - 8,0	5,5 - 9,0	6,5 - 10,0
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5			
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5			

Werte in %, Ausgabe 02/2025

Der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz ermittelt sich anhand standortspezifischer Faktoren und Risken, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt, des Entwicklungspotentials und des speziellen Risikos wie folgt:

Zinssatzermittlung	
Ausgangswert	2,50%
Anpassungsfaktoren	
generelles Ertragsrisiko der Immobilie	0,25%
Spezifischer Lagezuschlag	0,25%
allgemeines Risiko	0,25%
spezielles Risiko	0,50%
Entwicklungspotential	-0,25%
Sonstiger Zu- oder Abschlag	0,00%
Summe Zu/Abschläge	**1,00%**
Liegenschaftszinssatz gesamt	**3,50%**

Für die unbefristet vermietete Wohnung Top 19 kommt aufgrund des großen Entwicklungspotentials und der aktuell sehr niedrigen Miete ein deutlich reduzierter Liegenschaftszinssatz von 0,5% zur Anwendung.

Für das Objekt im Souterrain hingegen ist ein höherer Risikozuschlag anzusetzen, was zu einem Zinssatz von 4,0% führt.

4.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallswagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch 3 % des Jahresrohertrages für allgemeine Bewirtschaftungskosten und 3 % - 7 % für das spezifische Mietausfallrisiko berücksichtigt.

4.3 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an und werden idR in % der Herstellungskosten

berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

4.3.1 Herstellkosten

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenlangen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigem Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2), „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Die konkreten Instandhaltungskosten hängen vom Ausstattungszustand und der Örtlichkeit ab. Vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen wurden folgende Werte erhoben, im Einzelfall unter Umständen entsprechend den konkreten Umständen anzupassen sind, aber als Richtwerte regelmäßig den Berechnungen zugrunde gelegt werden können:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*	*3.600 €*	*4.300 €*

4.3.2 Instandhaltungskosten

Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und der zu berücksichtigenden Sanierungskosten kann von einem Wert von EUR 0,75 % der Neuherstellkosten, die ausgehend von einem normalen Zustand und den oben dargestellten Richtsätzen und Berücksichtigung der seither gestiegenen Baukosten geschätzt werden, ausgegangen werden. Übliche Rücklagenbeiträge bei Wohnungseigentumsobjekten sind in diesem Betrag enthalten.

4.3.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	**Zustandsnote**	**Abschlag %**
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,79%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

4.4 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

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

$V = Vervielfältiger$
$n = Restnutzungsdauer$
$p = Kapitalisierungszinssatz$
$q = 1 + p/100$

4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

4.6 Mietertrag

Als Mietertrag werden die mietvertraglich vereinbarten Mietzinse in Ansatz gebracht. Diese sind zwar mit dem Richtwertregime des MRG nicht in Einklang zu bringen, nachhaltig also nicht erzielbar, allerdings reifen sämtliche Mietverträge (bis auf Top 19) ca in einem Jahr ab. Das wirtschaftliche Risiko von Herabsetzungsanträgen ist daher gering. Für die Wohnung Top 19 ist ein aktuelles Anhebungspotential auf EUR 4,47/m² einzupreisen, da die eigentliche Hauptmieterin die Wohnung augenscheinlich verlassen hat. Es besteht zwar ein gewisses Risiko, dass die Anhebung nicht akzeptiert wird, im Hinblick auf die absolute Höhe der gegenständlichen Beträgen erscheint dieses Risiko jedoch überschaubar.

4.7 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, wobei zeitliche Differenzen und der unterschiedlichen Lage gegenüber der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mittels Korrekturfaktor Rechnung getragen werden:

Bodenwertermittlung

Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m²	Korr	GKA
1060 Wien, Apollogasse	2019	5 652,00	2 786,62	-45,00%	1 532,64
1090 Wien, Augasse	2022	3 999,00	3 450,86	-60,00%	1 380,35
1060 Wien, Mollardgasse	2019	3 282,00	2 658,44	-15,00%	2 259,67
1090 Wien Alserbachstraße	2017	1 109,22	1 694,88	-20,00%	1 355,91
1080 Wien Piaristengasse	2017	3 117,00	2 057,11	-40,00%	1 234,26
1070 Wien Ziglergasse	2016	1 604,00	1 629,24	-25,00%	1 221,93
Mittelwert					1 497,46
Bodenwert gerundet					**1 500,00**

4.7.1 Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftsreinertrag wird in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt. Da der Grund und Boden zeitlich unbegrenzt nutzbar ist, errechnet sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente wie folgt:

$$BW_V = BW \; x \; \frac{p}{100}$$

4.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt

werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Laufende Instandhaltungsarbeiten und durchgreifende Sanierungen bewirken eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ohne Rücksicht auf das tatsächliche Alter. Aufgrund der „Verjüngung“ des Gebäudes wird bei der Berechnung nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern ein dem Ausmaß der baulichen Erneuerungen entsprechendes geringeres, fiktives Alter angesetzt.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Gebäudes beträgt ca 70 Jahre. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen erhöht sich diese Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes kann für die sanierungsbedürftigen Objekte derzeit von einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen werden, die sich nach Durchführung der notwendigen Sanierungsarbeiten erhöhen wird.

4.9 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

4.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

5. Vergleichswertverfahren

Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren 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 Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

6. Berechnungen

6.1 Vorbemerkungen

Gegenständlich erfolgt die Ermittlung der bewertungsgegenständlichen Anteile durch eine individuelle Betrachtung der jeweiligen Objekte und anschließender Addition der Einzelwerte.

6.2 Objekt W top 1

Um das Objekt in einen vermietbaren Zustand zu versetzen (EUR 10,00/m² Nettomiete) werden angemessene Sanierungskosten in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	158,94	750,00	119 205,00
Bodenwert			**119 205,00**

Ertragswert

	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			0,00	0,00
fiktiver Mietzins			1 589,40	19 072,80
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-572,18
Leerstandsrisiko	%	7,00		-1 335,10
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	158,94	3 000,00		
		476 820,00		
Instandhaltung	EUR			-3 576,15
Jahresreinertrag				13 589,37
Liegenschaftszinssatz	%	4,00%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		119 205,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	4,00%		
Bodenwertverzinsung		4 768,20		-4 768,20
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				8 821,17
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	4,0000		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
i = p/100	i	0,0400		
q = 1 + i	q	1,0400		
Vervielfältiger		22,62		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				199 565,65
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-158 940,00
zuzüglich Bodenwert				119 205,00
Ertragswert				159 830,65

6.3 Objekt W top 2

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	26,32	1 500,00	39 480,00
Bodenwert			**39 480,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			346,50	4 158,00
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-124,74
Leerstandsrisiko	%	3,00		-124,74
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	26,32	3 000,00		
		78 960,00		
Instandhaltung	EUR			-592,20
Jahresreinertrag				3 316,32
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		39 480,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		1 381,80		-1 381,80
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 934,52
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 217,02

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
Anpassung	Index	0%		
	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	26,32	100%	3 000,00	78 960,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				78 960,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				78 960,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-33 840,00
Zwischenwert				45 120,00

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-14 930,21
Gebäudewert			**30 189,79**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		30 189,79

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,19	0,96	28 978,85
Diskontierter Gebäudewert				**28 978,85**

Ergebnis	
Gebäudewert	28 978,85
Ertragswert	2 217,02
Bodenwert	39 480,00
Summe	70 675,87
Verkehrswert gerundet	**70 680,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 685,41

6.4 Objekt W top 3

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	35,91	1 500,00	53 865,00
Bodenwert			**53 865,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			397,03	4 764,36
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-142,93
Leerstandsrisiko	%	3,00		-142,93
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	35,91	3 000,00		
		107 730,00		
Instandhaltung	EUR			-807,98
Jahresreinertrag				3 670,52
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		53 865,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		1 885,28		-1 885,28
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 785,25
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 894,12

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
Anpassung	Index	0%		
	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	35,91	100%	3 000,00	107 730,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				107 730,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				107 730,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-46 170,00
Zwischenwert				61 560,00

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-20 370,20
Gebäudewert			**41 189,80**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		41 189,80

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	39 660,23
Diskontierter Gebäudewert				**39 660,23**

Ergebnis	
Gebäudewert	39 660,23
Ertragswert	1 894,12
Bodenwert	53 865,00
Summe	95 419,36
Verkehrswert gerundet	**95 420,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 657,20

6.5 Objekt W top 4

Bodenwert				
Bodenwert		Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung		56,18	1 500,00	84 270,00
Bodenwert				**84 270,00**

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
Anpassung	Index	0%		
	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	56,18	100%	3 000,00	168 540,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				168 540,00

Abzug für			
verlorener Bauaufwand	0%		0,00
Fertigstellung	0%		0,00
Sonstiges	0%		0,00
Zwischenwert			168 540,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %		42,86		-72 231,43
Zwischenwert				96 308,57

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-31 868,51
Gebäudewert			**64 440,07**

Ergebnis	
Gebäudewert	64 440,07
Bodenwert	84 270,00
Summe	148 710,07
Verkehrswert gerundet	**148 710,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 647,03

6.6 Objekt W top 5

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	54,37	1 500,00	81 555,00
Bodenwert			**81 555,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	54,37	3 000,00		
		163 110,00		
Instandhaltung	EUR			-1 223,33
Jahresreinertrag				5 306,10
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		81 555,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 854,43		-2 854,43
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2 451,68
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 601,20

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	54,37	100%	3 000,00	163 110,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00

Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				163 110,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand		0%		0,00
Fertigstellung		0%		0,00
Sonstiges		0%		0,00
Zwischenwert				163 110,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %		42,86		-69 904,29
Zwischenwert				93 205,71

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-30 841,77
Gebäudewert			**62 363,94**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			62 363,94

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	60 048,09
Diskontierter Gebäudewert				**60 048,09**

Ergebnis	
Gebäudewert	60 048,09
Ertragswert	2 601,20
Bodenwert	81 555,00
Summe	144 204,29
Verkehrswert gerundet	**144 200,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 652,20

.

6.7 Objekt W top 6

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	42,78	1 500,00	64 170,00
Bodenwert			**64 170,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			487,94	5 855,28
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-175,66
Leerstandsrisiko	%	3,00		-175,66
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	42,78	3 000,00		
		128 340,00		
Instandhaltung	EUR			-962,55
Jahresreinertrag				4 541,41
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		64 170,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 245,95		-2 245,95
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2 295,46
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 630,67

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	42,78	100%	3 000,00	128 340,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00

Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				128 340,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand		0%		0,00
Fertigstellung		0%		0,00
Sonstiges		0%		0,00
Zwischenwert				128 340,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %		42,86		-55 002,86
Zwischenwert				73 337,14

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-24 267,26
Gebäudewert			**49 069,88**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			49 069,88

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,19	0,96	47 101,64
Diskontierter Gebäudewert			**47 101,64**

Ergebnis	
Gebäudewert	47 101,64
Ertragswert	2 630,67
Bodenwert	64 170,00
Summe	113 902,31
Verkehrswert gerundet	**113 900,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 662,46

6.8 Objekt W top 7

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	47,96	1 500,00	71 940,00
Bodenwert			**71 940,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			487,94	5 855,28
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-175,66
Leerstandsrisiko	%	3,00		-175,66
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	47,96	3 000,00		
		143 880,00		
Instandhaltung	EUR			-1 079,10
Jahresreinertrag				4 424,86
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		71 940,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 517,90		-2 517,90
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 906,96
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 023,26

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	47,96	100%	3 000,00	143 880,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				143 880,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				143 880,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-61 662,86
Zwischenwert				82 217,14

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-27 205,65
Gebäudewert			**55 011,49**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			55 011,49

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	52 968,66
Diskontierter Gebäudewert				**52 968,66**

Ergebnis	
Gebäudewert	52 968,66
Ertragswert	2 023,26
Bodenwert	71 940,00
Summe	126 931,93
Verkehrswert gerundet	**126 930,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 646,58

6.9 Objekt W top 8

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	58,26	1 500,00	87 390,00
Bodenwert			**87 390,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			533,39	6 400,68
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-192,02
Leerstandsrisiko	%	3,00		-192,02
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	58,26	3 000,00		
		174 780,00		
Instandhaltung	EUR			-1 310,85
Jahresreinertrag				4 705,79
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		87 390,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 058,65		-3 058,65
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 647,14
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,02		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		0,99		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 622,71

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	58,26	100%	3 000,00	174 780,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				174 780,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				174 780,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-74 905,71
Zwischenwert				99 874,29

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	2,5		
Zustandswertminderung %		8,09%	-8 079,83
Gebäudewert			**91 794,46**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			91 794,46

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,02	0,97	88 629,30
Diskontierter Gebäudewert				**88 629,30**

Ergebnis	
Gebäudewert	88 629,30
Ertragswert	1 622,71
Bodenwert	87 390,00
Summe	177 642,01
Verkehrswert gerundet	**177 640,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	3 049,09

6.10 Objekt W top 9

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	61,78	1 500,00	92 670,00
Bodenwert			**92 670,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			467,03	5 604,36
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-168,13
Leerstandsrisiko	%	3,00		-168,13
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	61,78	3 000,00		
		185 340,00		
Instandhaltung	EUR			-1 390,05
Jahresreinertrag				3 878,05
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		92 670,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 243,45		-3 243,45
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				634,60
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,02		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		0,99		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				625,19

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	61,78	100%	3 000,00	185 340,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				185 340,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				185 340,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-79 431,43
Zwischenwert				105 908,57

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,25		
Zustandswertminderung %		25,03%	-26 508,92
Gebäudewert			**79 399,66**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			79 399,66

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,02	0,97	76 661,88
Diskontierter Gebäudewert				**76 661,88**

Ergebnis	
Gebäudewert	76 661,88
Ertragswert	625,19
Bodenwert	92 670,00
Summe	169 957,07
Verkehrswert gerundet	**169 960,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 751,05

6.11 Objekt W top 10

Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	46,50	1 500,00	69 750,00
Bodenwert			**69 750,00**

Ertragswert

	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			442,48	5 309,76
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-159,29
Leerstandsrisiko	%	3,00		-159,29
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	46,50	3 000,00		
		139 500,00		
Instandhaltung	EUR			-1 046,25
Jahresreinertrag				3 944,92
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		69 750,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 441,25		-2 441,25
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 503,67
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 595,38

Gebäudewert

Neuherstellung		Kategorie	
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00
	Index	0%	
Anpassung	Qualität	0%	
	Sonstige	0%	
Angepasster Wert		0%	3 000,00

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	46,50	100%	3 000,00	139 500,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				139 500,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				139 500,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-59 785,71
Zwischenwert				79 714,29

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote		3,5	
Zustandswertminderung %		33,09%	-26 377,46
Gebäudewert			**53 336,83**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		53 336,83

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	51 356,19
Diskontierter Gebäudewert				**51 356,19**

Ergebnis	
Gebäudewert	51 356,19
Ertragswert	1 595,38
Bodenwert	69 750,00
Summe	122 701,57
Verkehrswert gerundet	**122 700,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 638,71

6.12 Objekt W top 11

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	47,28	1 500,00	70 920,00
Bodenwert			**70 920,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			486,73	5 840,76
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-175,22
Leerstandsrisiko	%	3,00		-175,22
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	47,28	3 000,00		
		141 840,00		
Instandhaltung	EUR			-1 063,80
Jahresreinertrag				4 426,51
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		70 920,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 482,20		-2 482,20
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 944,31
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 062,89

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	47,28	100%	3 000,00	141 840,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt	141 840,00

Abzug für		
verlorener Bauaufwand	0%	0,00
Fertigstellung	0%	0,00
Sonstiges	0%	0,00
Zwischenwert		141 840,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)			
Baujahr tatsächlich		1900	
Baujahr fiktiv		1995	
Bewertungsjahr		2025	
rechnerisches Baualter	*A*	30	
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70	
Restnutzungsdauer	*RND*	40	
Alterswertminderung %		42,86	-60 788,57
Zwischenwert			81 051,43

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	2,5		
Zustandswertminderung %		8,09%	-6 557,06
Gebäudewert			**74 494,37**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		74 494,37

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,10	0,96	71 728,06
Diskontierter Gebäudewert			**71 728,06**

Ergebnis	
Gebäudewert	71 728,06
Ertragswert	2 062,89
Bodenwert	70 920,00
Summe	144 710,95
Verkehrswert gerundet	**144 710,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	3 060,70

6.13 Objekt W top 12

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	57,87	1 500,00	86 805,00
Bodenwert			**86 805,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	57,87	3 000,00		
		173 610,00		
Instandhaltung	EUR			-1 302,08
Jahresreinertrag				5 227,35
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		86 805,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 038,18		-3 038,18
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2 189,18
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 322,69

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	57,87	100%	3 000,00	173 610,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt	173 610,00

Abzug für		
verlorener Bauaufwand	0%	0,00
Fertigstellung	0%	0,00
Sonstiges	0%	0,00
Zwischenwert		173 610,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)			
Baujahr tatsächlich		1900	
Baujahr fiktiv		1995	
Bewertungsjahr		2025	
rechnerisches Baualter	*A*	30	
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70	
Restnutzungsdauer	*RND*	40	
Alterswertminderung %		42,86	-74 404,29
Zwischenwert			99 205,71

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-32 827,17
Gebäudewert			**66 378,54**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		66 378,54

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	63 913,61
Diskontierter Gebäudewert				**63 913,61**

Ergebnis	
Gebäudewert	63 913,61
Ertragswert	2 322,69
Bodenwert	86 805,00
Summe	153 041,30
Verkehrswert gerundet	**153 040,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 644,55

6.14 Objekt W top 13

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	61,78	1 500,00	92 670,00
Bodenwert			**92 670,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	61,78	3 000,00		
		185 340,00		
Instandhaltung	EUR			-1 390,05
Jahresreinertrag				5 139,38
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		92 670,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 243,45		-3 243,45
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 895,93
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,27		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,22		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 315,70

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	61,78	100%	3 000,00	185 340,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt	185 340,00

Abzug für		
verlorener Bauaufwand	0%	0,00
Fertigstellung	0%	0,00
Sonstiges	0%	0,00
Zwischenwert		185 340,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)			
Baujahr tatsächlich		1900	
Baujahr fiktiv		1995	
Bewertungsjahr		2025	
rechnerisches Baualter	*A*	30	
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70	
Restnutzungsdauer	*RND*	40	
Alterswertminderung %		42,86	-79 431,43
Zwischenwert			105 908,57

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-35 045,15
Gebäudewert			**70 863,43**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		70 863,43

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,27	0,96	67 834,07
Diskontierter Gebäudewert			**67 834,07**

Ergebnis	
Gebäudewert	67 834,07
Ertragswert	2 315,70
Bodenwert	92 670,00
Summe	162 819,77
Verkehrswert gerundet	**162 820,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 635,48

6.15 Objekt W top 14

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	44,35	1 500,00	66 525,00
Bodenwert			**66 525,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			442,48	5 309,76
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-159,29
Leerstandsrisiko	%	3,00		-159,29
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	44,35	3 000,00		
		133 050,00		
Instandhaltung	EUR			-997,88
Jahresreinertrag				3 993,30
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		66 525,00		
Liegenschaftszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 328,38		-2 328,38
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 664,92
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 908,05

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	44,35	100%	3 000,00	133 050,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt	133 050,00

Abzug für		
verlorener Bauaufwand	0%	0,00
Fertigstellung	0%	0,00
Sonstiges	0%	0,00
Zwischenwert		133 050,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)			
Baujahr tatsächlich		1900	
Baujahr fiktiv		1995	
Bewertungsjahr		2025	
rechnerisches Baualter	*A*	30	
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70	
Restnutzungsdauer	*RND*	40	
Alterswertminderung %		42,86	-57 021,43
Zwischenwert			76 028,57

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-25 157,85
Gebäudewert			**50 870,72**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		50 870,72

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,19	0,96	48 830,24
Diskontierter Gebäudewert			**48 830,24**

Ergebnis	
Gebäudewert	48 830,24
Ertragswert	1 908,05
Bodenwert	66 525,00
Summe	117 263,29
Verkehrswert gerundet	**117 260,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 643,97

6.16 Objekt W top 15

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	48,68	1 500,00	73 020,00
Bodenwert			**73 020,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			422,85	5 074,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-152,23
Leerstandsrisiko	%	3,00		-152,23
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	48,68	3 000,00		
		146 040,00		
Instandhaltung	EUR			-1 095,30
Jahresreinertrag				3 674,45
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		73 020,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 555,70		-2 555,70
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 118,75
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 186,98

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	48,68	100%	3 000,00	146 040,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				146 040,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				146 040,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-62 588,57
Zwischenwert				83 451,43

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-27 614,08
Gebäudewert			**55 837,35**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			55 837,35

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	53 763,86
Diskontierter Gebäudewert				**53 763,86**

Ergebnis	
Gebäudewert	53 763,86
Ertragswert	1 186,98
Bodenwert	73 020,00
Summe	127 970,83
Verkehrswert gerundet	**127 970,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 628,80

6.17 Objekt W top 16

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	59,13	1 500,00	88 695,00
Bodenwert			**88 695,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	59,13	3 000,00		
		177 390,00		
Instandhaltung	EUR			-1 330,43
Jahresreinertrag				5 199,00
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		88 695,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 104,33		-3 104,33
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2 094,68
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 400,56

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	59,13	100%	3 000,00	177 390,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt	177 390,00

Abzug für		
verlorener Bauaufwand	0%	0,00
Fertigstellung	0%	0,00
Sonstiges	0%	0,00
Zwischenwert		177 390,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)			
Baujahr tatsächlich		1900	
Baujahr fiktiv		1995	
Bewertungsjahr		2025	
rechnerisches Baualter	*A*	30	
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70	
Restnutzungsdauer	*RND*	40	
Alterswertminderung %		42,86	-76 024,29
Zwischenwert			101 365,71

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote		3,5	
Zustandswertminderung %		33,09%	-33 541,91
Gebäudewert			**67 823,80**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände	0,00%	0,00
Zwischensumme		67 823,80

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,19	0,96	65 103,31
Diskontierter Gebäudewert			**65 103,31**

Ergebnis	
Gebäudewert	65 103,31
Ertragswert	2 400,56
Bodenwert	88 695,00
Summe	156 198,88
Verkehrswert gerundet	**156 200,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 641,64

6.18 Objekt W top 17

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	64,48	1 500,00	96 720,00
Bodenwert			**96 720,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	64,48	3 000,00		
		193 440,00		
Instandhaltung	EUR			-1 450,80
Jahresreinertrag				5 078,63
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		96 720,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 385,20		-3 385,20
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 693,43
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 940,72

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	64,48	100%	3 000,00	193 440,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				193 440,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				193 440,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-82 902,86
Zwischenwert				110 537,14

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-36 576,74
Gebäudewert			**73 960,40**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			73 960,40

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,19	0,96	70 993,77
Diskontierter Gebäudewert				**70 993,77**

Ergebnis	
Gebäudewert	70 993,77
Ertragswert	1 940,72
Bodenwert	96 720,00
Summe	169 654,49
Verkehrswert gerundet	**169 650,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 631,05

6.19 Objekt W top 18

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	47,63	1 500,00	71 445,00
Bodenwert			**71 445,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			442,48	5 309,76
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-159,29
Leerstandsrisiko	%	3,00		-159,29
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	47,63	3 000,00		
		142 890,00		
Instandhaltung	EUR			-1 071,68
Jahresreinertrag				3 919,50
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		71 445,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		2 500,58		-2 500,58
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 418,92
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,19		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,15		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 626,13

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	47,63	100%	3 000,00	142 890,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00

Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00
Herstellosten gesamt				142 890,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand		0%		0,00
Fertigstellung		0%		0,00
Sonstiges		0%		0,00
Zwischenwert				142 890,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %		42,86		-61 238,57
Zwischenwert				81 651,43

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-27 018,46
Gebäudewert			**54 632,97**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			54 632,97

	RND	Diskontierungsfaktor	
Diskontierung	1,19	0,96	52 441,58
Diskontierter Gebäudewert			**52 441,58**

Ergebnis	
Gebäudewert	52 441,58
Ertragswert	1 626,13
Bodenwert	71 445,00
Summe	125 512,71
Verkehrswert gerundet	**125 510,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 635,10

6.20 Objekt W top 19

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	48,26	1 500,00	72 390,00
Bodenwert			**72 390,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			0,00	0,00
fiktiver Mietzins			215,72	2 588,67
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-77,66
Leerstandsrisiko	%	3,00		-77,66
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	48,26	3 000,00		
		144 780,00		
Instandhaltung	EUR			-1 085,85
Jahresreinertrag				1 347,50
Liegenschaftszinssatz	%	1,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		72 390,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	1,50%		
Bodenwertverzinsung		1 085,85		-1 085,85
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				261,65
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	1,5000		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
i = p/100	i	0,0150		
q = 1 + i	q	1,0150		
Vervielfältiger		39,38		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				10 303,71
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				0,00
zuzüglich Bodenwert				72 390,00
Ertragswert				82 693,71
Verkehrswert gerundet				**82 690,00**
Verkehrswert pro m² Nfl				1 713,43

6.21 Objekt W top 20

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	59,28	1 500,00	88 920,00
Bodenwert			**88 920,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	59,28	3 000,00		
		177 840,00		
Instandhaltung	EUR			-1 333,80
Jahresreinertrag				5 195,63
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		88 920,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 112,20		-3 112,20
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2 083,43
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				2 210,49

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	59,28	100%	3 000,00	177 840,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				177 840,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				177 840,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-76 217,14
Zwischenwert				101 622,86

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-33 627,00
Gebäudewert			**67 995,85**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			67 995,85

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	65 470,86
Diskontierter Gebäudewert				**65 470,86**

Ergebnis	
Gebäudewert	65 470,86
Ertragswert	2 210,49
Bodenwert	88 920,00
Summe	156 601,35
Verkehrswert gerundet	**156 600,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 641,70

6.22 Objekt W top 21

Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche Wohnung	64,59	1 500,00	96 885,00
Bodenwert			**96 885,00**

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			578,85	6 946,20
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	3,00		-208,39
Leerstandsrisiko	%	3,00		-208,39
Instandhaltung	%	0,75%		
Neuherstellung	64,59	3 000,00		
		193 770,00		
Instandhaltung	EUR			-1 453,28
Jahresreinertrag				5 076,15
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		96 885,00		
Kapitalisierungszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 390,98		-3 390,98
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 685,18
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Kapitalisierungszinssatz	p	3,5000		
Restnutzungsdauer	n	1,10		
i = p/100	i	0,0350		
q = 1 + i	q	1,0350		
Vervielfältiger		1,06		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				1 787,95

Gebäudewert				
Neuherstellung		Kategorie		
Ausgangswert pro m² Nfl gemäß SV-Empf		1	3 000,00	
	Index	0%		
Anpassung	Qualität	0%		
	Sonstige	0%		
Angepasster Wert		0%	3 000,00	

Nutzfläche	m²	Faktor	NHK	
oberirdisch	64,59	100%	3 000,00	193 770,00
Keller	0,00	50%	1 500,00	0,00
Balkon/Terrasse/Loggia	0,00	25%	750,00	0,00
Nebengebäude	0,00	20%	600,00	0,00
Garagen	0,00	20%	600,00	0,00
Sonstige	0,00	20%	600,00	0,00

Herstellosten gesamt				193 770,00

Abzug für				
verlorener Bauaufwand			0%	0,00
Fertigstellung			0%	0,00
Sonstiges			0%	0,00
Zwischenwert				193 770,00

abzüglich Alterswertminderung (linear)				
Baujahr tatsächlich		1900		
Baujahr fiktiv		1995		
Bewertungsjahr		2025		
rechnerisches Baualter	*A*	30		
Gesamtnutzungsdauer	*GND*	70		
Restnutzungsdauer	*RND*	40		
Alterswertminderung %			42,86	-83 044,29
Zwischenwert				110 725,71

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)			
Zustandsnote	3,5		
Zustandswertminderung %		33,09%	-36 639,14
Gebäudewert			**74 086,58**

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
Sonstige wertbeeinflussenden Umstände		0,00%	0,00
Zwischensumme			74 086,58

	RND		Diskontierungsfaktor	
Diskontierung		1,10	0,96	71 335,41
Diskontierter Gebäudewert				**71 335,41**

Ergebnis	
Gebäudewert	71 335,41
Ertragswert	1 787,95
Bodenwert	96 885,00
Summe	170 008,36
Verkehrswert gerundet	**170 010,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	2 632,14

6.23 Rohdachboden

Für einen möglichen Ausbau des Rohdachbodens zu Wohnzwecken bestehen derzeit weder technische noch rechtliche Abklärungen. Zwar erscheint ein Ausbau grundsätzlich denkbar, im gegenwärtigen Marktumfeld für die gegenständliche Lage wird einem derart theoretischen Entwicklungspotenzial kein nennenswerter eigenständiger Wert beigemessen.

7. Ergebnis Verkehrswert

7.1 Sanierungen allgemeine Teile

Schon allein aufgrund der schon vorliegenden Vollstreckungsverfügungen (Beilagen 3.2) sind die dort angeführten Maßnahmen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft umzusetzen. Dabei handelt es sich aber nur um die notwendigsten Sanierungsarbeiten. Es sind mit weiteren Sanierungsaufwendungen, etwa im Bereich der Steigleitungen, Kanalisation, Dach, etc zu rechnen. Diese notwendigen Sanierungskosten an allgemeinen Teilen gemäß Vollstreckungsverfügungen werden mit ca EUR 120.000,00 geschätzt. Die in den einzelnen Wohnungen umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen wurden bei den Einzelwertberechnungen berücksichtigt.

7.2 Marktanpassung

Aufgrund des Umstandes, dass bereits „die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes“ behördlich aufgetragen wurde, das heißt die diversen Konsenswidrigkeiten aktenkundig sind, besteht auch hier unmittelbarer Handlungsbedarf, obwohl den Bescheiden nicht genau zu entnehmen ist, um welche Konsenswidrigkeiten es sich in welchen Objekten handeln soll. Es ist aber offenkundig, dass in vielen Objekten nachträglich Badezimmer oder Badenischen eingebaut wurden, teilweise wurden Wände versetzt oder Fenster vermauert. Da seit der Errichtungszeit des Gebäudes überhaupt keine baulichen Änderungen aktenkundig sind und der Ist-Zustand daher mit dem Planstand von 1902 zu vergleichen ist, sind solche Konsenswidrigkeiten nicht ungewöhnlich. Diese sollten auch durch Bauanzeigen relativ leicht zu beheben sein.

Dazu kommt aber eine gewisse rechtliche Unsicherheit aufgrund der als Untermietverträge vorliegenden Vertragsurkunden. Ein Hauptmietvertrag zwischen dem Eigentümer und der als Untervermieterin auftretenden Shikhrie KG liegt nicht vor. Sollte es zu einer Umqualifizierung der Untermietverhältnisse zu Hauptmietverhältnissen gem § 2 Abs 3 MRG kommen, werden die Untermietverhältnisse zu Hauptmietverhältnissen. Dennoch besteht ein gewisses rechtliches Risiko, dass der Untervermieter gegen eine derartige Anerkennung der Untermieter als Hauptmieter vorgeht und es im Zuge der mutmaßlichen Beendigungen der Mietverhältnisse in ca einem Jahr zu rechtlichen Schwierigkeiten kommt und möglicherweise die Befristungen allein aufgrund der vorliegenden Urkunden nicht durchsetzbar sein könnten.

Diese Umstände werden mit einem Marktanpassungsfaktor von 2,5 % berücksichtigt.

7.3 Offene Abgaben

Nach Auskunft des Magistrats der Stadt Wien, MA 6, vom 17.10.2025 haften derzeit diverse Abgaben unberichtigt aus (**Beilage 7.3**), die vom Ergebnis in Abzug zu bringen sind.

7.4 Kautionen

In den jeweiligen Mietverträgen wurden Kautionen von idR 3 Bruttomonatsmieten vereinbart. Insgesamt wurden offenbar Kautionen im Gesamtbetrag von EUR 36.750,00 an den jeweiligen Vermieter, die Shikrhie KG, bezahlt. Sollten die Untermietverträge rechtlich Hauptmietverträge darstellen, sind die Kautionen vom jeweiligen Liegenschaftseigentümer zurückzubezahlen, da nicht davon auszugehen ist, dass diese Beträge von der Shikrhie KG so ohne weiteres einbringlich zu machen sein werden.

7.5 Zusammenfassung

Die Addition der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert vor Berücksichtigung der Sanierungskosten und der Marktanpassung. Der ermittelte Verkehrswert hat nur Gültigkeit bei gleichzeitiger Verwertung sämtlicher Anteile.

Einzelwerte

Top Nr	Vermietung	Nutzfläche in m²	Art	VW	pro m²
1/1A	Leerstehung	158,94	Geschäft	159 830,65	1 005,60
02	30.11.2026	26,32	Wohnung	70 680,00	2 685,41
03	31.10.2026	35,91	Wohnung	95 420,00	2 657,20
04	Leerstehung	56,18	Wohnung	148 710,00	2 647,03
05	31.10.2026	54,37	Wohnung	144 200,00	2 652,20
06	30.11.2026	42,78	Wohnung	113 900,00	2 662,46
07	31.10.2026	47,96	Wohnung	126 930,00	2 646,58
08	30.09.2026	58,26	Wohnung	177 640,00	3 049,09
09	30.09.2026	61,78	Wohnung	169 960,00	2 751,05
10	31.10.2026	46,50	Wohnung	122 700,00	2 638,71
11	31.10.2026	47,28	Wohnung	144 710,00	3 060,70
12	31.10.2026	57,87	Wohnung	153 040,00	2 644,55
13	30.12.2026	61,78	Wohnung	162 820,00	2 635,48
14	30.11.2026	44,35	Wohnung	117 260,00	2 643,97
15	31.10.2026	48,68	Wohnung	127 970,00	2 628,80
16	30.11.2026	59,13	Wohnung	156 200,00	2 641,64
17	30.11.2026	64,48	Wohnung	169 650,00	2 631,05
18	30.11.2026	47,63	Wohnung	125 510,00	2 635,10
19	unbefristet	48,26	Wohnung	82 690,00	1 713,43
20	31.10.2026	59,28	Wohnung	156 600,00	2 641,70
21	31.10.2026	64,59	Wohnung	170 010,00	2 632,14
Summe		**1 192,33**		**2 896 430,65**	

Zusammenfassung

Summe der Einzelwerte	EUR		2 896 430,65
Sanierungskosten allg. Teile	EUR		-120 000,00
offene Abgaben	EUR		-31 578,40
Kautionen	EUR		-36 750,00
Zwischensumme	EUR		2 708 102,25
Marktanpassung	%	-2,50%	-67 702,56
Verkehrswert	EUR		2 640 399,69
Verkehrswert gerundet	**EUR**		**2 640 000,00**
Verkehrswert pro m² Nfl	EUR		2 214,49

7.6 Plausibilisierung

Das Preisniveau für Zinshäuser in durchschnittlichem Zustand in unterdurchschnittlichen Lagen des 6. Bezirks liegt bei etwa EUR 2.800,00/m².[14] Im Hinblick auf die sehr exponierte Randlage direkt am Gürtel und den schlechten Zustand der Objekte einerseits, die gute Vertragslage (über fast alle Objekte liegen befristete Mietverträge vor) entspricht der ermittelte Quadratmeterpreis von ca EUR 2.200,00/m² den aktuellen Gegebenheiten am Markt.

7.7 Endergebnis

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 89/968, 20/968, 28/968, 44/968, 48/968, 39/968, 41/968, 50/968, 59/968, 43/968, 40/968, 47/968, 56/968, 38/968, 40/968, 48/968, 58/968, 40/968, 38/968, 45/968, 57/968 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W top 1/1A, W top 2, W top 3, W top 4, W top 5, W top 6, W top 7, W top 8, W top 9, W top 10, W top 11, W top 12, W top 13, W top 14, W top 15, W top 16, W top 17, W top 18, W top 19, W top 20, W top 21 je der Liegenschaft EZ 1136 KG 01009 (1060 Wien, Gumpendorfer Gürtel 4) per 23.09.2025 geldlastenfrei und gerundet

EUR 2.640.000,00

Wien, am 30.10.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

[14] EHL-Zinshausmarktbericht 2025

VI. Beilagen

Beilage 2.1 | Wohnungseigentumsvertrag vom 25.10.1993 und Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien vom 29.1.1993

Beilage 2.2 | Auszug aus dem Bauakt

Beilage 2.3.1 | Zinslisten aus 09/2024, 12/2024 und 07/2025

Beilage 2.3.2 | Konvolut Mietverträge

Beilage 3.2.1 | Vollstreckungsverfügung vom 13.5.2025

Beilage 3.2.2 | Vollstreckungsverfügung vom 5.2.2025

Beilage 3.2.3 | Vollstreckungsverfügung vom 16.4.2025

Beilage 3.2.4 | Vollstreckungsverfügung vom 14.2.2025

Beilage 3.2.5 | Vollstreckungsverfügung vom 6.11.2024

Beilage 3.2.6 | Bescheid vom 9.9.2025

Beilage 7.3 | Offene Abgaben MA 6