



An das
Bezirksgericht Meidling
Abteilung 10
Fr. Rat Caroline Homan, LL.M.
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG
1120 Wien

10 E 10/25a - 9

Wien, am 30. Jänner 2026

SB

G U T A C H T E N

zur Ermittlung

des Verkehrswertes

für das Objekt

Bendlgasse 31

Top 3/4, Top 5, Top 8/9, Top 11, Top 14/15,

Keller 1 sowie Keller 2

1120 Wien

Zum Stichtag

17.10.2025

Elektronische Ausfertigung

Einfache Ausfertigung



Auftraggeber: Bezirksgericht Meidling
Abteilung 10
Fr. Rat Caroline Homan, LL.M.
1120 Wien

10 E 10/25a - 9

Bewertungsgegenstand: Bendlgasse 31

Top 3/4, Top 5, Top 8/9, Top 11, Top 14/15,
Keller 1 sowie Keller 2

1120 Wien

Bewertungstichtag: 17.10.2025

Zweck des Gutachtens: Schätzung der WE-Objekte aufgrund Exekution



Kurzgutachten

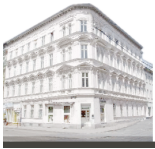
Bezirksgericht: Bezirksgericht Meidling
Katastralgemeinde: GB 01305 Meidling
EZ: 203
GST-Nr: .155
Liegenschaftsadresse: Bendlgasse 31, 1120 Wien
Kategorie: Verkehrswertermittlung WE-Objekte
Grundstücksfläche: 374 m²
Stichtag: 17.10.2025
Nutzfläche der Objekte:

	Fläche gemäß Plan	Fläche gemäß Mietvertrag
	m ²	m ²
Keller 1	50,23	
Keller 2	46,41	
Top 3/4	51,26	50,00
Top 5	56,01	50,00
Top 8/9	71,90	62,00
Top 11	68,75	
Top 14/15	59,68	
	404,24	



INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines und Befund der Liegenschaft Bendlgasse 31, 1120 Wien	5
1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Befundaufnahme	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen und Literatur	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	7
2.2. Rechte und Lasten	10
2.3. Lage	10
2.4. Kontaminierungen	27
2.5. Lärmemissionen	29
2.6. Funksender in der Umgebung	29
2.7. Kriegsschäden	30
2.8. Beschreibung des Grundstücks	30
2.9. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes	32
2.10. Nutzfläche	61
2.11. Vermietung	61
2.12. Anschlüsse	63
2.13. Energieausweis	63
3. Ermittlung der Verkehrswerte	64
4. Anmerkungen	87



ALLGEMEINES UND BEFUND DER LIEGENSCHAFT BENDLGASSE 31, 1120 WIEN

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Die Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien, mit Beschluss vom 28.03.2025 beauftragt, Befund und Gutachten zu folgender Frage zu stellen:

Schätzung von WE-Objekten der Liegenschaft Bendlgasse 31, 1120 Wien zum Stichtag der Befundaufnahme.

1.2. Befundaufnahme

Der Termin für die Begehung des Objektes war für den 10.06.2025 angesetzt. Allerdings sind weder Vertreter der betreibenden noch der verpflichteten Partei erschienen, ebenso waren die Mieter nicht informiert bzw. nicht anwesend.

Ein zweiter Termin war für 17.10.2025 um 9:30 Uhr angesetzt.

Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 10:30 Uhr

Anwesend: DI Sandra Bauernfeind – die Sachverständige
Sowie die jeweiligen Mieterinnen bzw. Mietern (ausgenommen Top 11 sowie Keller 1 und Keller 2)

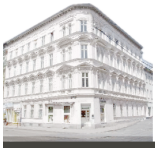
1.3. Bewertungsstichtag

Zu bewerten ist der Stichtag 17.10.2025

1.4. Grundlagen und Literatur

Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 17.10.2025
- Grundbuchauszug vom 16.04.2025



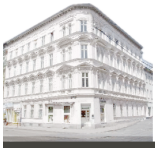
- Informationen der Bestandsnehmerinnen und Bestandsnehmer sowie der Hausverwaltung
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)
- Einsichtnahme in die Baupläne und Bescheide der Hauseinlage (EZ) – Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk.
- Online-Abfragen vom www.google.at/maps, www.wien.gv.at, www.umweltbundesamt.at, <http://gis.lebensministeriums.at>.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Bewertungsgesetz i.d.g.F.
- Bienert, Funk et.al., Immobilienbewertung, ÖVI-Edition, 4. Auflage, 2022.
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011.
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Hillinger, Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung, in: Liegenschaftsbewertung 2/2015, S. 28f
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Relevante Ö-Normen

Allgemeine Vorbemerkungen:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach Grundlagen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), des Bewertungsgesetzes (BewertG) und den ÖNORMEN B 1802-3 sowie relevanten Gesetzen und Verordnungen erstellt.
- Währungsbeträge sind in EURO angegeben, Flächenmaße in m².
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Zustand des Grundstücks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb



Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Die Fläche hat die fertigende Sachverständige den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Vermessung des Grundstücks und der Wohnnutzfläche wurde nicht vorgenommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sind bekannt geworden sind.

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 203 des GB 01305 Meidling mit der Grundstücksadresse 1120 Wien, Bendlgasse 31 umfasst laut Grundbuchsatzug vom April 2025 das Grundstück .155 mit einer eingetragenen Gesamtfläche von 374 m², davon 288 m² Baufläche (10, Gebäude) und 86 m² Baufläche (20, Gebäudenebenenflächen). Die Grundstücke liegen nicht im Grenzkataster.

Im vorliegenden Grundbuchsatzug ist im B-Blatt als Eigentümerin der Liegenschaft die YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m) eingetragen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling EINLAGEZAHL 203
 BEZIRKSGERICHT Meidling

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
 *** 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 203/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 804/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.155	GST-Fläche	374	
	Bauf. (10)	288	
	Bauf. (20)	86	Bendlgasse 31

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

19 ANTEIL: 247/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

d 516/2019 Wohnungseigentum an Keller 1

f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht

20 ANTEIL: 228/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

d 516/2019 Wohnungseigentum an Keller 2

f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht

21 ANTEIL: 640/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

d 516/2019 Wohnungseigentum an W 3/4

f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht

g 1707/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-21

für Treuhänder Dr. Markus Benn-Ibler geb 1969-05-03

22 ANTEIL: 753/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

d 516/2019 Wohnungseigentum an W 5

f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht

g 1707/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-21

für Treuhänder Dr. Markus Benn-Ibler geb 1969-05-03

23 ANTEIL: 749/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)



ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
d 516/2019 Wohnungseigentum an W 8/9
f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht
g 1707/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-21
für Treuhänder Dr. Markus Benn-Ibler geb 1969-05-03

24 ANTEIL: 866/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
d 516/2019 Wohnungseigentum an W 11
f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht
g 1707/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-21
für Treuhänder Dr. Markus Benn-Ibler geb 1969-05-03

25 ANTEIL: 599/7000

YosopovD Wohnungsvermietungs GmbH (FN 541747m)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
d 516/2019 Wohnungseigentum an W 14/15
f 2817/2021 IM RANG 1087/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht
g 1707/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-21
für Treuhänder Dr. Markus Benn-Ibler geb 1969-05-03

***** C *****

24 auf Anteil B-LNR 19 bis 25

a 2817/2021 Pfandurkunde 2021-07-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b gelöscht

28 auf Anteil B-LNR 19 bis 25

a 1807/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 Cg 56/24g - LG für
ZRS Wien)

b 203/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 29

29 auf Anteil B-LNR 19 bis 25

a 203/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 49.486,71
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-02-12 für
EG Bendlgasse 31 (10 E 10/25a)

b 203/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 28

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

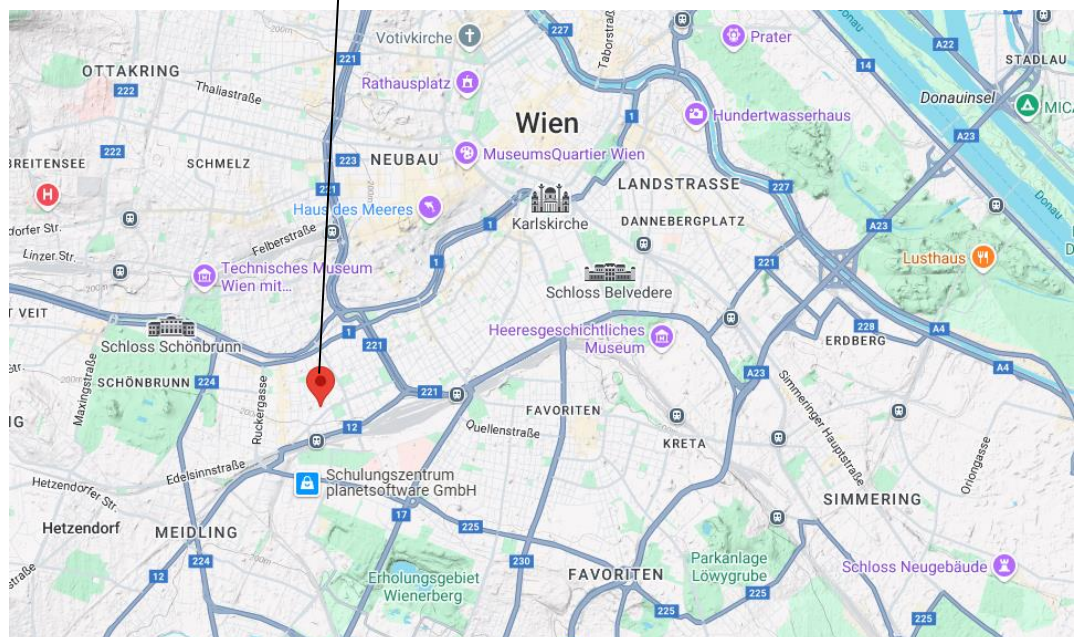


2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt sind zum Bewertungsstichtag keinerlei bewertungsrelevante Eintragungen vorhanden. Im C-Blatt ist in Bezug auf die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts ein Pfandrecht eines Bankinstituts eingetragen bzw. die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

2.3. Lage

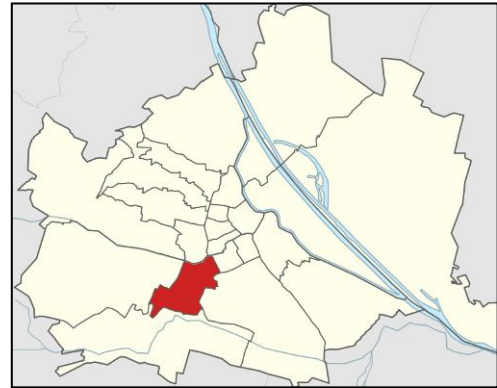
Lageplan





Markostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, südwestlich des Wiener Stadtzentrums. Meidling liegt etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt sich der 12. Bezirk vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn im 13. Bezirk. Im Norden grenzt Meidling an Rudolfsheim-Fünfhaus und Mariahilf, im Osten an Favoriten und an Margareten, im Westen an Hietzing und im Süden an Liesing.



Meidling weist eine Bevölkerungszahl von 101.714 Einwohnern (Stand Jänner 2024) auf und besteht im Wesentlichen aus den drei Bezirksteilen Meidling, Hetzendorf und Altmannsdorf. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs.

Der 12. Bezirk wird derzeit von zwei U-Bahn-Linien (U4, U6), der S-Bahn-Stammstrecke und der Badner Bahn erschlossen. Durch den Bezirk führt darüber hinaus die Südbahn, deren saniertes Bahnhof Wien Meidling einer der am stärksten frequentierten Bahnhöfe Österreichs ist.

Weiters ist der 12. Gemeindebezirk auch durch Straßenbahnen und Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die größte Parkanlage des Bezirksgebietes ist der (teilweise öffentlich zugängliche) Park von Schloss Hetzendorf, gefolgt vom Haydnpark mit rund 26.500 m² Fläche. Allerdings besticht diese Lage durch die Nähe zu den Grünanlagen des Schlosses Schönbrunn (jenseits der Bezirksgrenze im 13. Bezirk).



Demografie

Wohnbevölkerung	101.714
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	47.448
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 14.198
Wegzüge	- 12.763
Wanderungsbilanz	+ 1.435

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

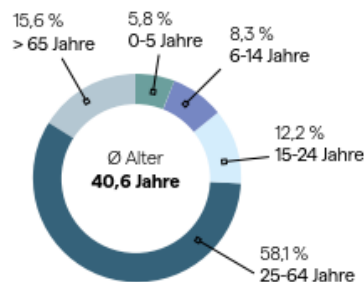
Wien	35,4 %
Meidling	40,2 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Meidling	€ 25.280

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Meidling	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.650,- / m ²
Sonstige	€ 4.200,- / m ²

Miete	
Erstbezug	€ 13,70 / m ²
Sonstige	€ 12,20 / m ²

Zinshaus	€ 1.800,- bis € 3.000,- / m ²
-----------------	--

Im Jahr 2024 fanden 425 grundbüchertliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 110,52 Mio. statt.

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

Mikrostandort

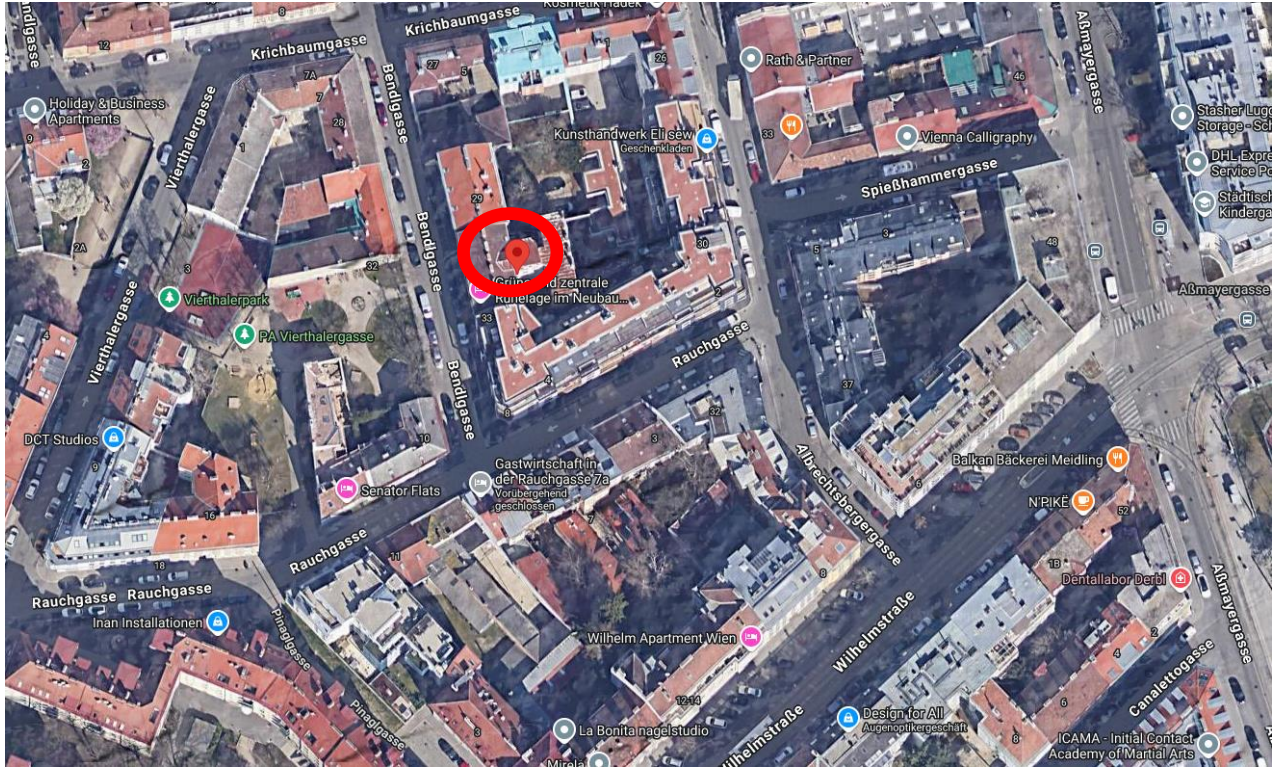
Die Adresse befindet sich in einem etablierten städtischen Wohn- und Geschäftsquartier mit gemischter Nutzung aus Wohnhäusern, Lokalen und kleineren Betrieben. Das Umfeld ist überwiegend urban und fußläufig bebaut, typisch für Wohnstraßen in Meidling.

Die Umgebung der Liegenschaft profitiert von klassischen Nahversorgern und Dienstleistern des täglichen Lebens wie Apotheken, Banken, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Auch der Meidlinger Markt ist ein lokaler Treffpunkt für Wochenmarkt und Einkaufsmöglichkeiten. Diverse kulinarische Angebote sind fußläufig, besonders Richtung Meidlinger Hauptstraße, gut zu erreichen.

Eine weiterentwickelte Fußverkehr und Radinfrastruktur macht die Wege im Grätzl besonders attraktiv. So sind die bekannten Parkanlagen des Haydnparks und vor allem der Schlosspark Schönbrunn beliebte Plätze für Spaziergänge, Sport und Erholung im Quartier.



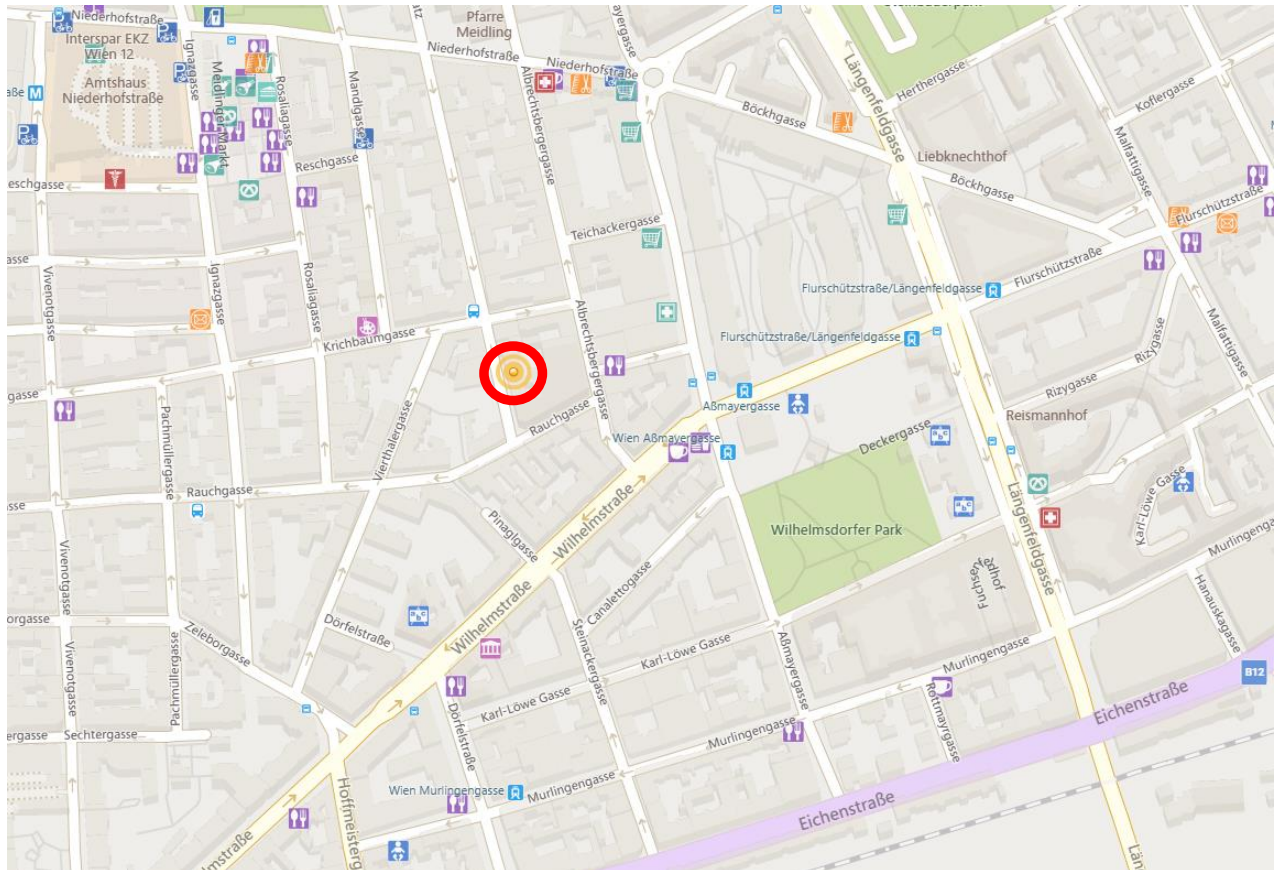
Standort der Liegenschaft – Luftbild



Quelle: www.google.at/maps



Folgende Darstellung zeigt schematisch die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen in der weiteren Umgebung.



- Bildung & Kinderbetreuung**
 - Musikschule
 - Fahrschule
 - Kindergarten/Kinderbetreuung
 - Universitaet/Kolleg
 - Kindergarten/Kinderbetreuung
 - Schule
 - Bibliothek
- Unterhaltung & Kultur**
 - Kasino
 - Kulturzentrum
 - Kino
 - Gemeinschaftszentrum
 - Disco
 - Planetarium
 - Theater
 - Museum
 - Zoo
 - Freizeitpark
- Gastronomie**
 - Pub
 - Cafe
 - Bar
 - Fast-Food/Imbiss
 - Eissalon
 - Restaurant

- Gesundheit**
 - Krankenhaus
 - Arzt
 - Zahnarzt
 - Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
 - Apotheke
 - Tierarzt
 - Rettungsdienst
- Sonstiges**
 - Rechtsanwalt
 - Friseur
 - Polizeiwache
 - Post
 - Bank
- Mobilität**
 - Fahrradabstellanlage
 - Fahrzeugverleih
 - Car-Sharing
 - Autowaschanlage
 - E-Tankstelle
 - Tankstelle
 - Taxistandplatz
 - Parkplatz / Parkgarage

- Nahversorgung**
 - Baeckerei
 - Drogerie
 - Süßwaren
 - Fleischerei
 - Gemischwaren
 - Konditorei
 - Supermarkt

Quelle: www.immomapping.com



Anbindung an das Straßennetz

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Steinbauergasse an den Margaretengürtel angebunden. Das Stadtzentrum/Stephansplatz ist in ca. 20 Fahrminuten bzw. der Flughafen Wien-Schwechat, je nach Verkehrsaufkommen, in rund 25 Minuten erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden, wobei das Angebot als eingeschränkt zu bezeichnen ist. Der Bereich, in dem die gegenständliche Liegenschaft gelegen ist, wird als kostenpflichtige Kurzparkzone geführt. Von Montag bis Freitag ist das Parken zwischen 9:00 Uhr und 19:00 Uhr für eine maximale Parkdauer von drei Stunden gebührenpflichtig gestattet. Anrainer können ein sogenanntes „Parkpickerl“ erwerben.

Hauptstraßennetz in Wien



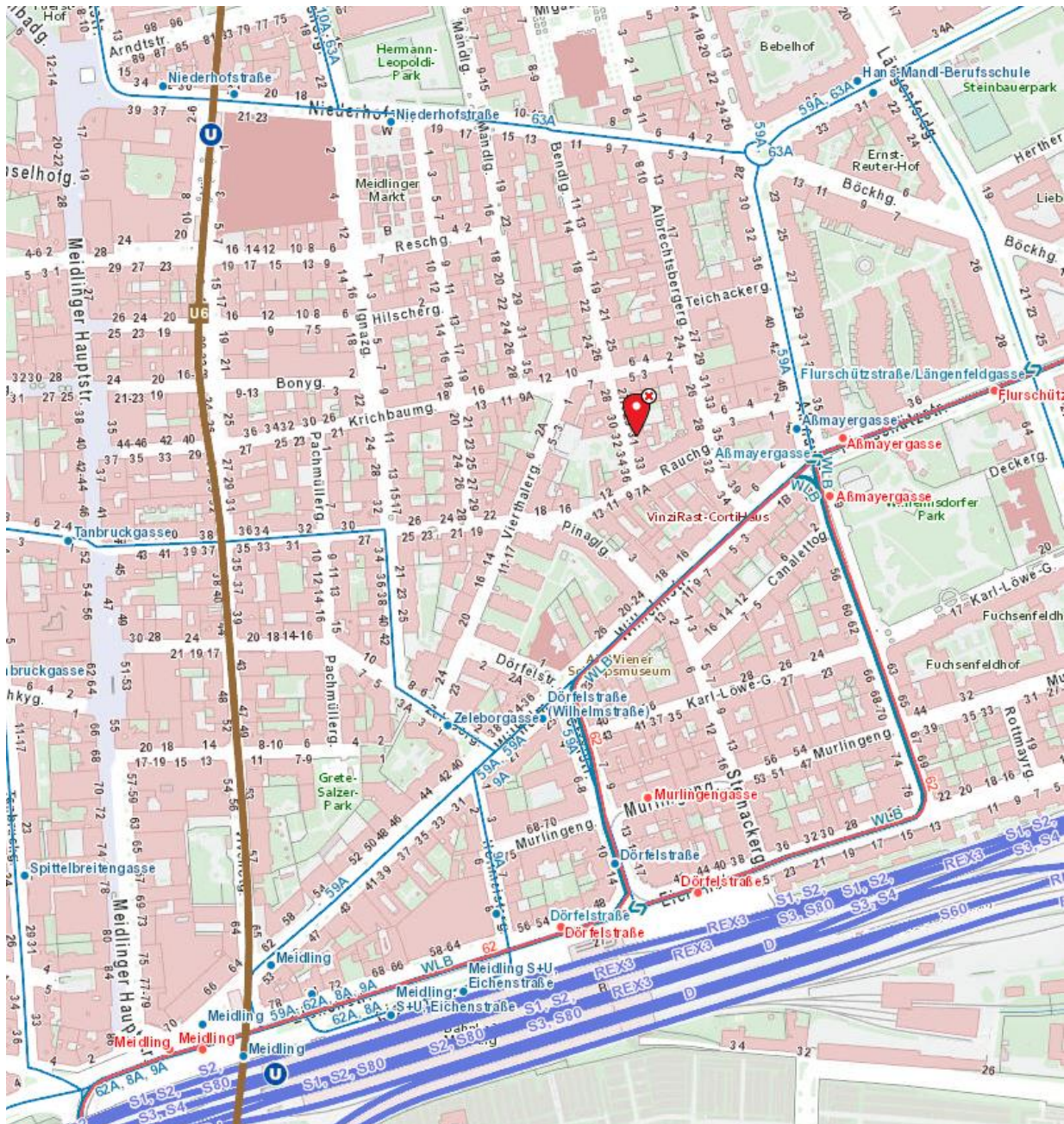
Quelle: www.wien.gv.at

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf. Die Buslinie 59A hält in unmittelbarer Umgebung der Liegenschaft. In 10 Gehminuten erreicht man den Bahnhof Meidling. Hier besteht eine Anbindung an die Linie U6, die Straßenbahnlinie 62, die Buslinien 62A, 7A und 8A sowie die S-Bahn-Linien S1, S2, S3, S4, S60 und S80 und das Streckennetz der ÖBB. Die U6 Haltestelle Niederhofstraße liegt 550m von der Liegenschaft entfernt.



Anbindung des Standorts an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)



Quelle: www.wien.gv.at



U- und Schnellbahnnetz Wien



Quelle: www.wienerlinien.at



Folgende Darstellung zeigt noch die detaillierte Darstellung der Infrastruktur und die Gehdistanz in Minuten (Quelle: www.Immoservice-austria.com)

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



- Bus**
- A1** Aßmayergasse
59A
Wien
(0,14 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - A2** Dörfelstraße
59A
Wien
(0,24 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - A3** Zeleborgasse
9A
Wien
(0,27 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- U-Bahn**
- B1** Niederhofstraße
U6
Wien
(0,40 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - B2** Meidling
U6
Wien
(0,61 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - B3** Längenfeldgasse
U6
Wien
(0,65 km / 0,75 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Straßenbahn**
- C1** Aßmayergasse
62
Wien
(0,17 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - C2** Aßmayergasse
62
Wien
(0,16 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - C3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
62
Wien
(0,29 km / 0,39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

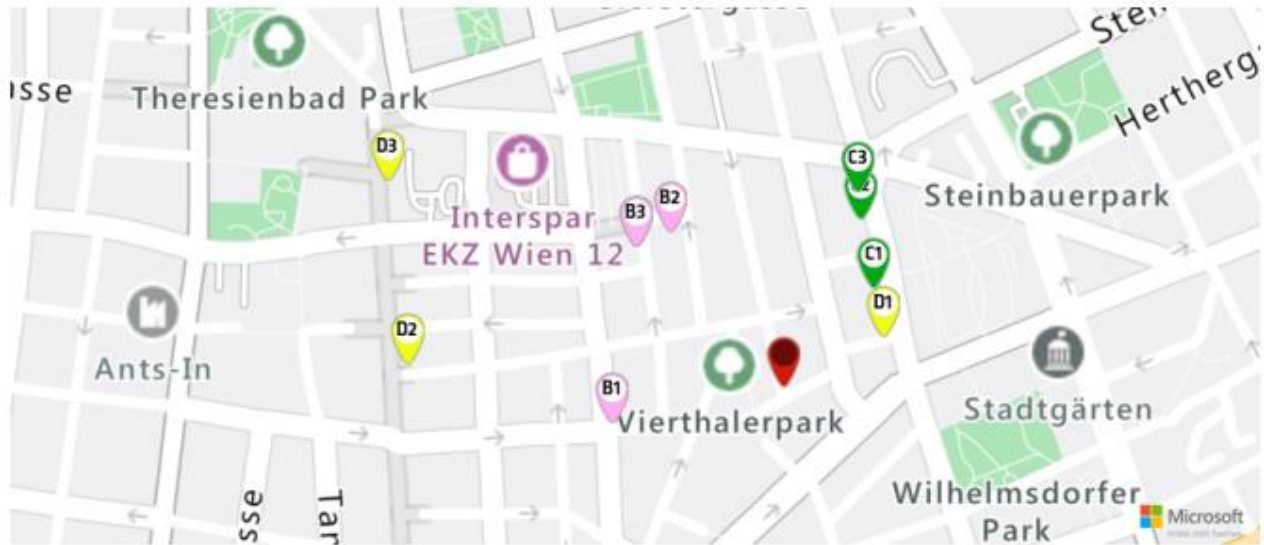
- Lokalbahnhof**
- D1** Aßmayergasse
WLB
Wien
(0,17 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - D2** Aßmayergasse
WLB
Wien
(0,16 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - D3** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
WLB
Wien
(0,29 km / 0,39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

- Bahnhof**
- E1** Wien Meidling
(0,53 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
 - Wien Westbahnhof
(1,96 km / 2,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Musa Kaya Handels-GmbH
Meidlinger Markt Std 1
1120 Wien
(0,23 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Rudolf Groissböck
Gesellschaft m.b.H.
Meidlinger Markt Std118-11
1120 Wien
(0,23 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Sevki Kaya
Meidlinger Markt 29-30/32/33 S
1120 Wien
(0,23 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** Hüseyin Gülmez
Ignazgasse 15/2
1120 Wien
(0,19 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** ZIVDIN KNEZICA KEG
Reschgasse 2/18
1120 Wien
(0,21 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Yildiray Yener KEG
Meidlinger Markt Stand 128+129
1120 Wien
(0,23 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Supermarkt

- C1** Hofer
Altmayergasse 38-40
1120 Wien
(0,15 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Penny
Altmayergasse 30
1120 Wien
(0,21 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Birlik Supermarkt /
Bäckerei
Altmayergasse 28
1120 Wien
(0,23 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Drogerie

- D1** DM
Altmayergasse 44
1120 Wien
(0,12 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Bipa
Meidlinger Hauptstraße 33
1120 Wien
(0,42 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** dm
(0,50 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** bank99
Bonygasse 2
1120 Wien
(0,23 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** BAWAG PSK
Meidlinger Hauptstraße 43
1120 Wien
(0,43 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** bank99
Wilhelmstraße 41
1122 Wien
(0,42 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Post

- B1** Post Filiale 1120
Bonygasse 2
1120 Wien
(0,23 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Post Filiale 1122
Wilhelmstraße 41
1122 Wien
(0,42 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Tabak Trafik Walter
(Postpartner 1128)
Flurschützstraße 17-19
1120 Wien
(0,53 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tankstelle

- C1** Turmöl
Schönbrunner Straße 213-215
1120 Wien
(0,61 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Eni
Ruckergasse 34
1120 Wien
(0,68 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Avanti
Eichenstraße 3a
1120 Wien
(0,76 km / 1,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1** Trafik Kiyasettin Özén
Steinbauergasse 36/1/R09
1120 Wien
(0,31 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Trafik Franz Gremsl
Albrechtsberggasse 2
1120 Wien
(0,41 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Trafik Michael Hofstätter -
Hofstät...
Niederhofstraße 23, Interspar
1120 Wien
(0,38 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1** Wilhelmsdorfer Stube
Spießhamnergasse 6
1120 Wien
(0,07 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Cafe Papa Joe
Rosaliagasse 9
1120 Wien
(0,20 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Weinhaus Pflandler
Dorfelstraße 3a
1120 Wien
(0,22 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Prima Pizza
Wilhelmstraße 1a
1120 Wien
(0,14 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Birlik Kebap
Aßmayergasse 28
1120 Wien
(0,23 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Bistro Parentina
Meidlinger Markt Stand 21-22
1120 Wien
(0,30 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Npiké
Wilhelmstraße 1a
1120 Wien
(0,14 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** La Crèmerie
Niederhofstraße 17
1120 Wien
(0,28 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Ignaz & Rosalia
Meidlinger Markt Stand 37-40
1120 Wien
(0,28 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Weidlich Café Konditorei
(0,41 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Golden Harp Irish Pub
(0,60 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Golden Harp Kaffeehaus
Meidlinger Hauptstraße 82
1120 Wien
(0,59 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

- E1** NASCHA KG
Schönbrunner Straße 81
1050 Wien
(1,81 km / 2,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Heuriger Zum Ser Pflug
Khlslplatz 5
1120 Wien
(2,09 km / 2,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- GABÉ e.U.
Gumpendorfer Straße 63 C
1060 Wien
(2,34 km / 2,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(1,38 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Cineplexx Wienerberg
(1,44 km / 2,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Filmcasino
Margaretenstraße 78
1050 Wien
(2,32 km / 2,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kuschelbär
Mandlgasse 31
1120 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kindergarten
Aßmayergasse 35
1120 Wien
(0,15 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kuschelbär-Baby
Mandlgasse 21
1120 Wien
(0,21 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** VS Deckergasse 1
Deckergasse 1
1120 Wien
(0,31 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** VS Karl-Löwe-Gasse 20
Karl-Löwe-Gasse 20
1120 Wien
(0,35 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Ruckergasse 42
Ruckergasse 42
1120 Wien
(0,71 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** Fachschule der Stadt Wien
für wirts...
Dörfelstraße 1
1120 Wien
(0,19 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Isma Private Gesamtschule
Muhammad ...
Reschgasse 20-22
1120 Wien
(0,41 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Berufsschule für
Lebensmittel, Tour...
Längenfeldgasse 13-15
1120 Wien
(0,42 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

- D1** Richard Wagner
Konservatorium
(0,62 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** FH OÖ Seminarzentrum
(0,72 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Vienna Konservatorium
(0,97 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** Sensorikum e.U. - Sensory
& Nutrition
Bonygasse 9-13
1120 Wien
(0,32 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** VORM TUTORING e.U.
Mandlgasse 3
1120 Wien
(0,38 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Produktionsschule Wien
Längenfeldgasse 27
1120 Wien
(0,34 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- A1** Bezirksmuseum Meidling
Längenfeldgasse 13-15
1120 Wien
(0,44 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Brennpunkt° - Museum der Heizkultur...
Malfattgasse 4
1120 Wien
(0,52 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Zauberkasten Museum
Schönbrunner Straße 262
1120 Wien
(1,14 km / 1,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

- B1** Marko Simsa-Kindertheater
Aichhorngasse 6
1120 Wien
(0,65 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Theater Im Ohrensessel
Rosasgasse 11/5
1120 Wien
(0,92 km / 1,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Echoraum Vereinigung zur Förderung ...
Sechshauser Straße 66
1150 Wien
(1,03 km / 1,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bibliothek

- C1** Philadelphiabrücke Arcade Meidling
Meidlinger Hauptstraße 73
1120 Wien
(0,55 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Öffentliche Bücherei der Pfarre Mar...
Tivoligasse 20
1120 Wien
(0,73 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Öffentliche Bücherei der Pfarre Gat...
Hohenbergstraße 42
1120 Wien
(1,25 km / 1,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kirche/Kulturgut

- D1** Pfarrkirche Meidling
(0,30 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Kreuzschwestern Konvent Wien
(0,34 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Kreuzschwestern Konvent Meidling
(0,35 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Sport und Freizeit

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1** Theresienbad
Hufelandgasse 3
1120 Wien
(0,66 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Einsiedlerbad
Einsiedlerplatz 18
1050 Wien
(1,26 km / 1,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Schönbrunner Bad
Schönbrunner Schloßpark
1130 Wien
(1,53 km / 2,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Cinema Erotic
Sechshauer Straße 128
1150 Wien
(1,38 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Cineplexx Wienerberg
(1,44 km / 2,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Filmcasino
Margaretenstraße 78
1050 Wien
(2,32 km / 2,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Sportanlage

- C1** polysportiver Hartplatz,
Tischtenni...
12., Vierthalgasse 5
1120 Wien
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** polyportive Hartplätze
12., Alßmayergasse,
Wilhelmsdorfer Park 59
1120 Wien
(0,18 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Turnsaal 185 m²
12., Deckergasse 1
1120 Wien
(0,31 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- D1** euroGym Freizeit und
Fitness im Vie...
Linke Wienzeile
1150 Wien
(0,92 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Wasserspielplatz
Wasserturm
Windtenstraße
1100 Wien
(1,75 km / 2,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- BOGI Park
Gutheil-Schoder-Gasse
1230 Wien
(2,26 km / 2,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Fitnessstudio

- E1** Manfred Karner
Längenfeldgasse 29
1120 Wien
(0,35 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** DFG GmbH
Gierstergasse 11
1120 Wien
(0,48 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** AFE Fitness Express e.U.
Meidlinger Hauptstraße 51-53
1120 Wien
(0,45 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Golfplatz

- City & Country Golf Club am
Wienerberg
Gutheil-Schoder-Gasse 7
1100 Wien
(1,80 km / 2,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Erholungsraum

- G1** PA Vierthalgasse
1120 Wien
(0,05 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G2** PA Canalettogasse
1120 Wien
(0,15 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G3** Wilhelmsdorfer Park
1120 Wien
(0,25 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Ariane Müller
Wilhelmstraße 40-44
1120 Wien
(0,30 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Christiane Reiter
Wilhelmstraße 40-44
1120 Wien
(0,30 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Aleksandra Trifunovska
Längenfeldgasse 26
1120 Wien
(0,29 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Dr. Schuder Krisztian
Wilhelmstraße 1c
1120 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. Schuderne Vecsesy
Annamaria
Wilhelmstraße 1c
1120 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** dr. med. dent. Kincses
Zoltan, M.Sc.
Aßmayergasse 54
1120 Wien
(0,15 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Facharzt

- C1** Doz. Dr. Bodlaj Gerd
Albrechtsberggasse 17
1120 Wien
(0,17 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Kees Andreas
Reschgasse 12
1120 Wien
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dr. Kees-Belyus Mathias
Reschgasse 12
1120 Wien
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr. Kirecci Cem
Bonygasse 28
1120 Wien
(0,48 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Dr. Soti Laszlo
Malfattgasse 12
1120 Wien
(0,42 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** MedR Dr. Stiskal Alfred
Meidlinger Hauptstraße 7-9
1120 Wien
(0,57 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

- A1** Apotheke Meidling
Albrechtsberggasse 13
1120 Wien
(0,21 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke "Zum Schutzengel"
Meidlinger Hauptstraße 45
1120 Wien
(0,42 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke "Am Fuchsenfeld"
Längenfeldgasse 33
1120 Wien
(0,41 km / 0,58 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Traumazentrum Wien der US
Allgemeinen ...
Kundratstraße 37
1120 Wien
(0,88 km / 1,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Rehabilitationszentrum Meidling der...
Köglergasse 2A
1120 Wien
(1,01 km / 1,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Sozialmedizinisches Zentrum Süd, Ka...
Kundratstraße 3
1100 Wien
(1,27 km / 1,84 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Physiotherapeut

- C1** Frau Anna Wiederänders
Wilhelmstraße 44
1120 Wien
(0,33 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Frau Fenni Alsmeyer
Wilhelmstraße 44
1120 Wien
(0,33 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau Ulrike Doppel Hetz
Arndtstraße 85
1120 Wien
(0,48 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Heidemarie Nitsche
Mandlgasse 31
1120 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Mag. pth. Denise Gangelberger
Rauchgasse 24
1120 Wien
(0,16 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Mag. phil. Angelika Henriette Isado...
Albrechtsberggasse 17
1120 Wien
(0,17 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Seniorenheim

- E1** DJAB-Haus Neumargareten, Wohn- und ...
Siebertgasse 21
1120 Wien
(0,81 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Haus Margareten
Arbeitergasse 45
1050 Wien
(1,02 km / 1,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Caritas Pflege Haus Schönbrunn
Schönbrunner Straße 295
1120 Wien
(1,18 km / 1,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tierarzt

- F1** Tierklinik Meidling Dr. med vet Mar...
Längenfeldgasse 16
1120 Wien
(0,46 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Tierordination bei Philadelphiabrüc...
Meidlinger Hauptstraße 76
1120 Wien
(0,55 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Dipl.-TA Dr. Payer Axel
Flurschützstraße 6
1120 Wien
(0,77 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kaufkraft und Einkommen

Die u.a. Tabelle zeigt, dass die Einkommen und damit die Kaufkraft der Bevölkerung in Meidling unter dem Wiener Durchschnitt liegen, bei den Pensionisten zeigt sich ein ähnliches Bild.

Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Gemeindebezirken 2021 – Frauen und Männer insgesamt

Gemeindebezirk	Durchschnittlicher Jahresbezug pro ArbeitnehmerIn in €		Durchschnittlicher Jahresbezug pro PensionistIn in €	
	brutto	Netto	brutto	netto
Wien	36.065	24.992	29.184	23.535
12. Meidling	31.758	22.485	26.864	22.032

Quelle: Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik, online-Abfrage von www.wien.gv.at.

2.4. Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde von der Sachverständigen nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, hingegen wurde Einsicht in den Verdachtsflächen- und Altlastenkataster genommen.



Legende: ■ Risikofläche Altlasten



Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und bei denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Der lange Beobachtungszeitraum hat zur Folge, dass Schutz- oder Aufbereitungsmaßnahmen der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt sind. © Umweltbundesamt GmbH

Quelle: www.immoservice-austria.com, Abfrage am 23. April 2025

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

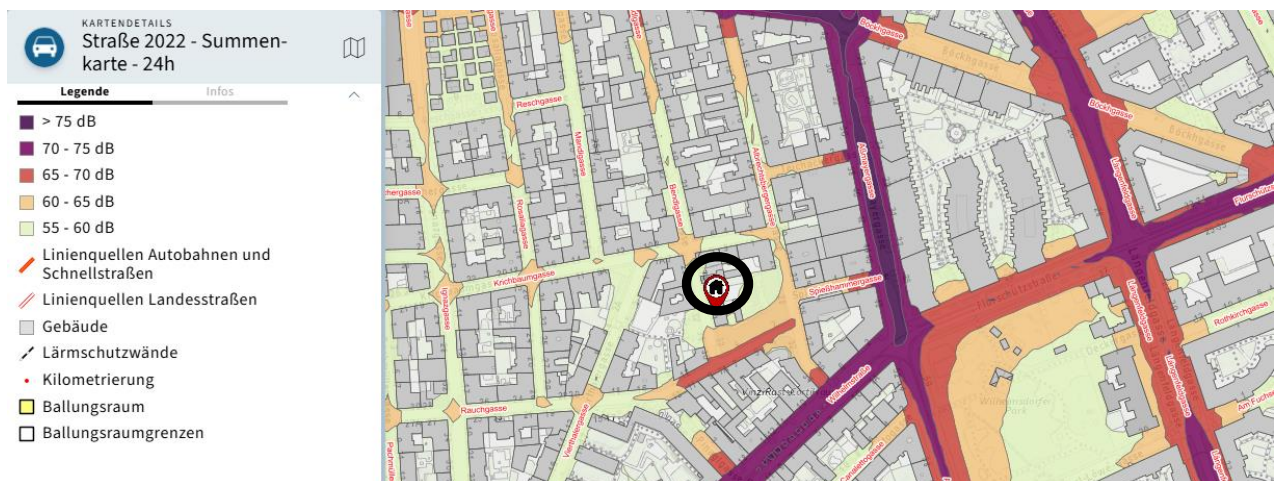


2.5. Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Lebensministeriums gibt Aufschluss darüber, dass der Bendlgasse 31 in 1120 Wien durch Straßenlärm wenig belastet ist.

Eine Belastung aufgrund Schienen- bzw. Flugverkehr ist nicht ausgewiesen.

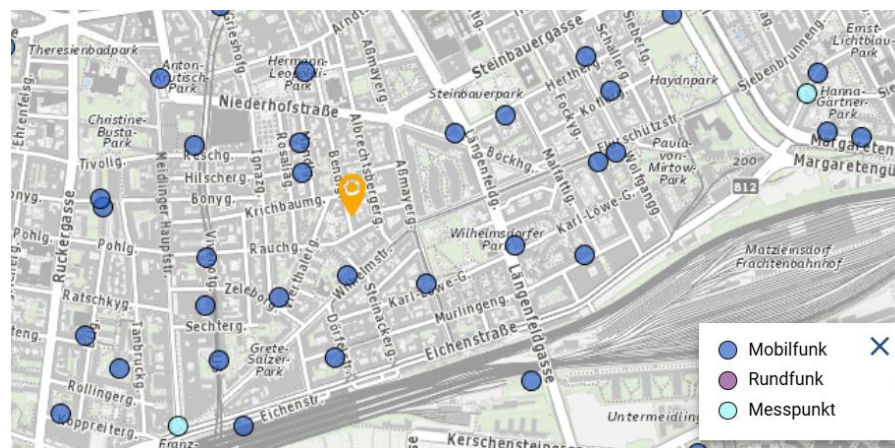
Lärminde durch Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht in Dezibel (2022)



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>

2.6. Funksender in der Umgebung

In der direkten Umgebung gibt es nach Abfrage auf www.senderkataster.at mehrere Mobilfunksendeanlagen. Die Situation der Sendeanlagen ist wie folgt dargestellt.





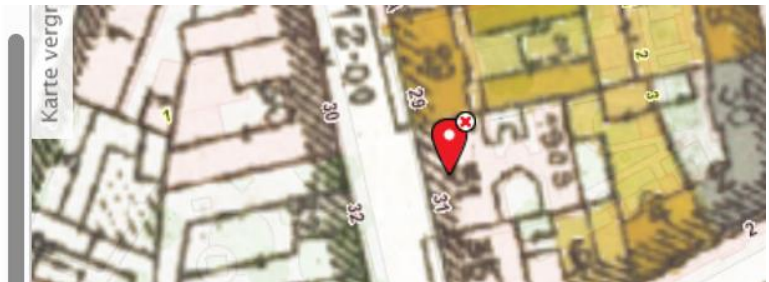
2.7. Kriegsschäden

Die fertige Sachverständige hat eine Abfrage im Wiener Archivinformationssystem zu Kriegsschäden am Gebäude durchgeführt. Laut der im System hinterlegten Karte des betreffenden Gebietes mit Kriegsschäden wurde das Gebäude deutlich beschädigt.

■ Kriegsschäden, um 1946 ▼

Inhaltlichen Erläuterungen

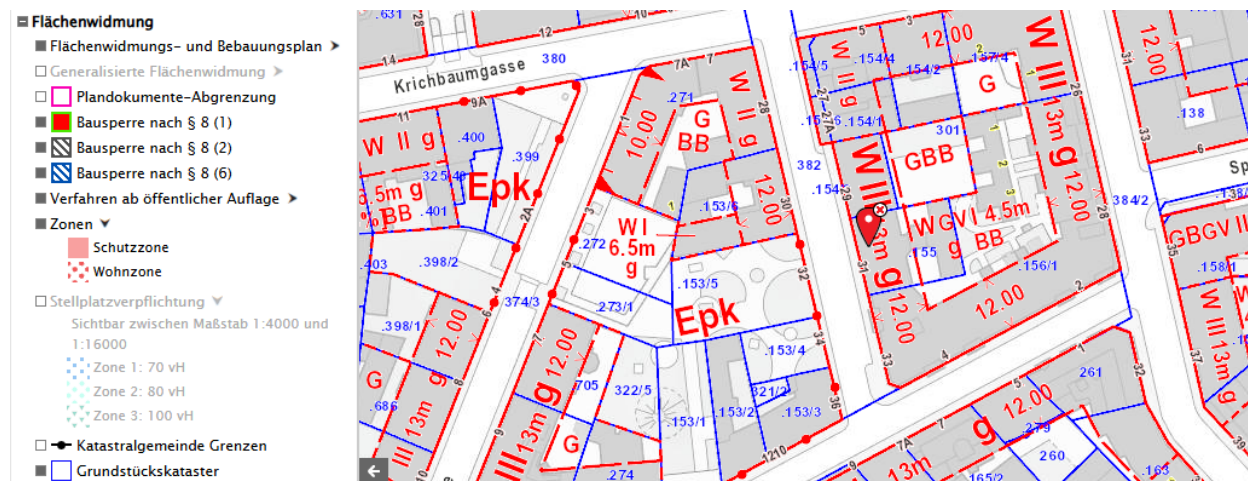
- Totalschaden
- Ausgebrannt
- Schwerer Schaden
- Leichter Schaden
- Bombentreffer
- Beschuss



2.8. Beschreibung des Grundstücks

Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21A, Stadtteilplanung und Flächennutzung, weist die gegenständliche Liegenschaft im April 2025 folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:



Quelle: www.wien.gv.at

Widmung

W Wohngebiet



BO §4 (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

C Bauiland

c) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden können;

Zulässige Nutzungen

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

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

Bebauungsbestimmungen

III Bauklasse III (eingeschränkt auf 12m)

I Bauklasse I (eingeschränkt auf 4,5m)

g geschlossene Bauweise

G gärtnerische Ausgestaltung

Trakttiefe eingeschränkt auf 12m



Die Angaben wurden dem oben angeführten elektronischen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Es wird empfohlen, im Zuge



von baulichen Änderungen in den letztgültigen und rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Die gesamte Fläche der Liegenschaft beträgt nach dem derzeitigen Grundbuchsstand 374 m². Die Liegenschaft war zum Bewertungsstichtag nicht im Grenzkataster erfasst. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

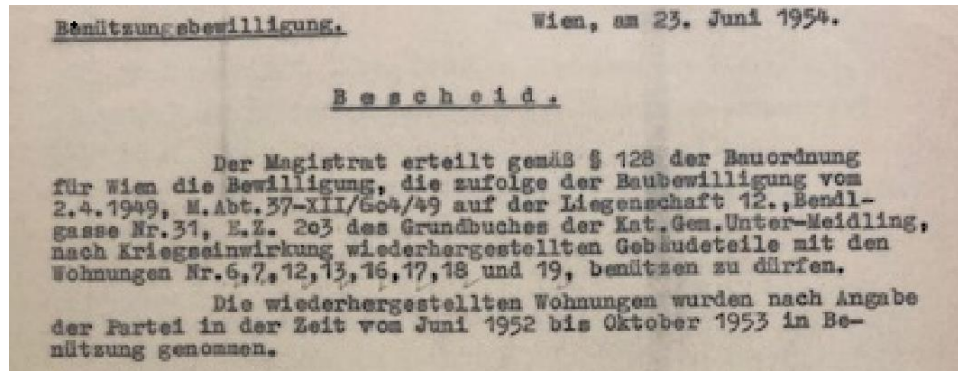
2.9. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes

Die ursprüngliche Baubewilligung des Hauses stammt aus dem Jahr 1905.





Allerdings wurde es im Zweiten Weltkrieg durch die Kriegshandlungen beschädigt und Anfang der 50er Jahren nach dem Wiederaufbau wieder zur Benützung freigegeben.



Das Haus besteht aus Keller, Erdgeschoß sowie 1. und 2. Obergeschoß in einem Straßen- und Hoftrakt, welche das Stiegenhaus verbindet. Das Erdgeschoß ist über einen Stiegenaufgang über 10 Stufen erreichbar. Es macht einen heruntergekommenen und sanierungsbedürftigen Eindruck. Ein Lift ist nicht eingebaut.

Weiters ist zu erwähnen, dass nach Auskunft der Hausverwaltung das Bauwerk deutliche Schäden – wie zB. Risse im Mauerwerk – aufweist, die teilweise noch aus den Bauarbeiten im Zuge des Wiederaufbaus resultieren. So wurden bereits im vergangenen Jahr Sanierungsarbeiten umgesetzt.

Ausschnitt aus dem Sanierungskonzept für den Hoftrakt, ausgearbeitet von Hollinsky & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH. im November 2024:

Nachdem es in der jüngeren Vergangenheit insbesondere beim Hoftrakt zu Setzungserscheinungen gekommen ist (siehe gesonderte Befundung), wurde in Abstimmung mit einem SV für Geotechnik flächig (Straßen- und Hoftrakt) eine stat. wirksame Bodenplatte als Setzungsbremse bzw. zur Fundamentertüchtigung eingebaut.

Auch das von der Hausverwaltung erstellte Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 17.2.2025 geht auf diese bereits durchgeführten Maßnahmen ein:



4. Sanierungsarbeiten 2024

Im Jahr 2024 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Arbeiten begannen mit dem Abbruch von Fundamenten, Wänden, Fußböden und Unterböden im Kellergeschoß. Diese Abbrucharbeiten wurden mit der fachgerechten Entsorgung der Baurestmassen abgeschlossen. Es folgten Sicherungsmaßnahmen, das Herstellen einer Stahlbeton-Bodenplatte sowie Mauerwerksverpressungen lt. statischen Angaben. (Gutachten für die notwendigen Arbeiten wurden bereits an die Eigentümergemeinschaft im Jahr 2023 übermittelt).

Im Bereich der Infrastruktur wurden im Kellergeschoß bereits stillgelegte Leitungen entfernt und neue Stromleitungen inkl. Beleuchtungen hergestellt. Im Gebäude wurde eine neue E-Steigleitung installiert und für jede Wohneinheit ein Smart Meter installiert.

Die Sanierungsarbeiten am Mauerwerk im Kellergeschoß mittels Hochlochziegeln, Schalsteinen und Quellmörtel wurden abgeschlossen. Im Rahmen des Brandschutzes wurden im Kellergeschoß neue

Brandschutz-Tür-Elemente versetzt. Der schadhafte Innenputz im Kellergeschoß wurde abgeschlagen und durch eine Patschokierung ersetzt.

Zusätzlich wurden im Kellergeschoß, Stahltreppen inkl. Geländer eingebaut. Im Eingangsbereich wurde das Eingangstor saniert und eine neue Gegensprechanlage installiert.

Ein wesentlicher Bestandteil der Sanierung war auch die umfassende Stiegenhaussanierung, bei der sowohl die optische Aufwertung als auch die funktionale Verbesserung im Fokus standen (stillgelegte Leistungen entfernt und eine neue Beleuchtung installiert). Darüber hinaus wurden Arbeiten an der Straßenfassade durchgeführt, um das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu erhalten und die Gebäudehülle langfristig zu sichern.

Aus diesen Arbeiten ergeben sich gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. Mai 2025 folgende Vorschriften bzw. Zahllasten für die einzelnen Tops:

Tür-Nr.	Nutzungsart	WE-Anteil	Betrag Einmalzahlung	Anteilige Darlehensrate monatlich
3+4	Gastronomie	640,00	€ 55 296,00	€ 376,56
5	Wohnung	753,00	€ 65 059,20	€ 443,05
6	Wohnung	312,00	€ 26 956,80	€ 183,57
7	Wohnung	413,00	€ 35 683,20	€ 243,00
8+9	Wohnung	749,00	€ 64 713,60	€ 440,69
10-11	Wohnung	866,00	€ 74 822,40	€ 509,53
12	Wohnung	312,00	€ 26 956,80	€ 183,57
13	Wohnung	359,00	€ 31 017,60	€ 211,23
14+15	Wohnung	599,00	€ 51 753,60	€ 352,44
16-17	Wohnung	827,00	€ 71 452,80	€ 486,59
18	Wohnung	312,00	€ 26 956,80	€ 183,57
19	Wohnung	383,00	€ 33 091,20	€ 225,35
Keller 1	Wohnung	247,00	€ 21 340,80	€ 145,33
Keller 2	Wohnung	228,00	€ 19 699,20	€ 134,15
=Summe		7 000,00	€ 604 800,00	€ 4 118,63

Der Betrag von 604.800 € (inkl. USt) wurde gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. Mai 2025 auf folgende Art finanziert:



Projektvolumen	€ 604 800,00
-Einmalzahlungen	€ 162 518,40
tatsächlicher Finanzierungsbetrag	€ 442 281,60
Bankfinanzierung	€ 532 000,00
Einmalzahlung an die Bank	€ 89 718,40
monatlichen Pauschalraten	€ 4 118,63

Demnach sind für die bewertungsgegenständlichen Tops folgende Beträge zu leisten bzw. die monatlichen Finanzierungsraten zu übernehmen:

	Betrag Einmalzahlung	anteilige Darlehensrate monatlich
Tür 3+4	55.296,00 €	376,56 €
Tür 5	65.059,20 €	443,05 €
Tür 8+9	64.713,60 €	440,69 €
Tür 10+11	74.822,40 €	509,53 €
Tür 14+15	51.753,60 €	352,44 €
Keller 1	21.340,80 €	145,33 €
Keller 2	19.699,20 €	134,15 €
	352.684,80 €	2.401,75 €

Die Sachverständige möchte darauf hinweisen, dass diese Beträge von der verpflichteten Partei nicht beglichen wurden und daher dieser Betrag an die WEG nach wie vor aushaftend ist.

Allerdings sind noch weitere Sanierungsmaßnahmen nach eben dieser Studie von Hollinsky & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH. notwendig:

Nachdem die Rissbildungen insbesondere im Bereich der innenhofseitigen Fassaden sowie im Bereich der Feuermauern vom Hoftrakt in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben, sollen nun Maßnahmen zur Stabilisierung der aufgehenden Gebäudeteile vom Hoftrakt ausgearbeitet werden.

Auch darauf wurde im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.2.2025 eingegangen:



5. Sanierung Hoffrakt 2025

Aufgrund der vorherrschenden Gegebenheiten stehen weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen an, die vor allem auf die Stabilisierung des Hoffrakts abzielen. In den letzten Jahren wurden zunehmend Setzungserscheinungen festgestellt, insbesondere im Bereich des Hoffrakts, was durch eine gesonderte Befundung dokumentiert wurde. In Abstimmung mit einem geotechnischen Sachverständigen wurde beschlossen, eine statisch wirksame Bodenplatte einzubauen, um die Setzungen zu bremsen und das Fundament des Gebäudes zu ertüchtigen (siehe Pkt. 4.).

Ein weiteres bedeutendes Problem sind die verstärkten Rissbildungen, die insbesondere an den innenhofseitigen Fassaden und den Feuermauern des Hoffrakts aufgetreten sind. Um die Stabilität dieser Gebäudeteile zu sichern, wurde vorgeschlagen, dass im kommenden Jahr Maßnahmen zur Stabilisierung und Rückverhängung der Feuermauern sowie zur Herstellung schubsteifer Ebenen (insbesondere der Geschossdecken) umgesetzt werden.

Das Sanierungskonzept sieht mehrere gezielte Maßnahmen vor:

Zunächst wird eine Holz-Beton-Verbunddecke (HBV-Decke) über dem 2. Obergeschoss hergestellt, vorausgesetzt der Zustand der bestehenden Holzdecke lässt dies zu. Falls notwendig, wird alternativ eine neue Deckenkonstruktion (z.B. eine Ziegel-Einhänge-Decke) installiert. Zudem wird der bestehende Dachstuhl, einschließlich Mauerwerk sowie das Brandschutzpflaster inkl. Beschüttung abgebrochen und ein Gründach hergestellt.

Zur Stabilisierung des Gebäudes wird zusätzlich eine schubsteife Stahlkonstruktion (Fachwerk) unterhalb der Decke des 1. Obergeschosses eingebaut. Dies erfordert den Abbruch des bestehenden Putzes an den Wänden und der Deckenuntersicht sowie das Einbringen von Öffnungen in den Trennwänden. Die Stahlkonstruktion wird dann mit den aussteifenden Bauteilen verbunden und mit einer Brandschutzverkleidung versehen.

Zur Rückverhängung der Feuermauern wird ebenfalls eine Stahlkonstruktion in der Ebene der Decke über dem Erdgeschoss eingebaut. Die Arbeiten beinhalten den Abbruch des bestehenden Putzes an den Wänden und der Deckenuntersicht sowie die Installation einer Brandschutzverkleidung.

Für den Zeitraum der Arbeiten in den Wohnungen im Erdgeschoß und 1.Stock, müssen die Wohnungen freigeräumt werden und sind diese in einem Zeitraum von 4-6 Wochen nicht bewohnbar. Es wird empfohlen auch die Wohnungen im 2.Stock während dem Herstellen der Verbunddecke freizuräumen.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. Mai 2025 wurde nochmals auf diese Arbeiten der zweiten Bauphase eingegangen:

Anschließend wurde erneut über den Bauabschnitt Phase 2 gesprochen. Details zur Ausführung, sowie der notwendigen Finanzierung des Vorhabens wurde bereits in den vergangenen Versammlungen näher erläutert. In Vorbereitung zu dieser Eigentümerversammlung wurde seitens der Hausverwaltung der Preisspiegel sowie ein Vergabevorschlag übermittelt.

Die anwesenden Eigentümer stellten mehrere Fragen und kamen nicht zu einem gemeinsamen Entschluss. Vielmehr wurde mehrfach erwähnt, dass man das Vorhaben nicht umsetzen möchte, da die Risse in den vergangenen Monaten Augenscheinlich nicht größer wurden. Die anwesenden Eigentümer möchten die Risse und Setzungen weiter beobachten um anschließend Entscheidungen zu treffen. Die Sanierung der Feuermauer soll aber bereits im Jahr 2025 stattfinden.

Seitens der Hausverwaltung und Herrn Zehrer wurde mehrfach das Haftungsthema erwähnt, sowie Konsequenzen, wenn die notwendigen Arbeiten nicht durchgeführt werden.



Nach Auskunft der Hausverwaltung sollen diese Maßnahmen in den nächsten Monaten durchgeführt werden, die Kosten für alle Wohnungseigentümer sind mit weiteren ca. 500.000 € geschätzt, wobei auf die nun zu bewertenden Anteile ein weiterer von ca. 290.000 € entfallen dürfte.

Begutachtung der zu bewertenden Wohnungen

Die zu bewertenden Wohnungen werden mittels Gasetagenheizung und Radiatoren beheizt. Generell machen sie einen sanierungsbedürftigen Eindruck, vor allem, was die Elektroinstallationen anbelangt, scheinen die aktuellen Normen nicht eingehalten zu sein.

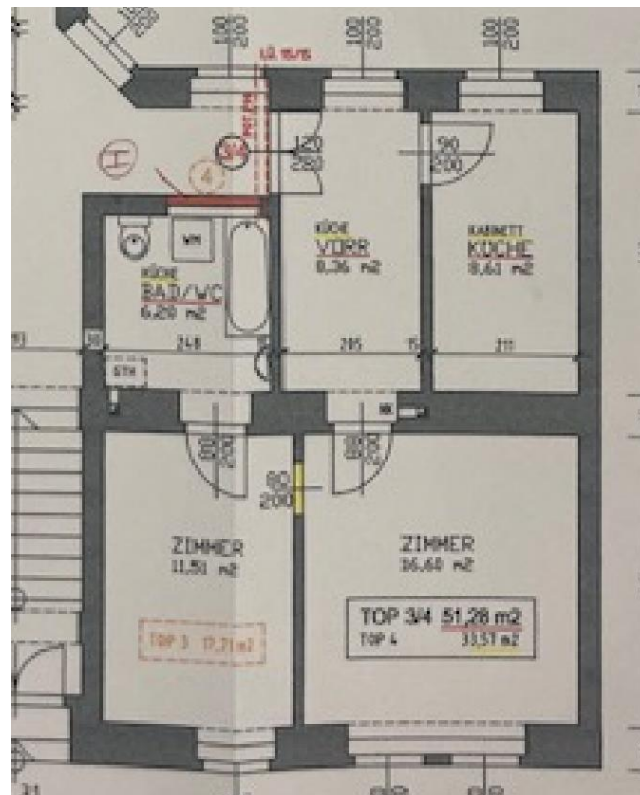
Allerdings ist vorzuschicken, dass Top 11 sowie die beiden Wohnungseigentumsobjekte im Keller nicht begangen werden konnten.

Die Böden in den Aufenthaltsräumen sind in der Regel Parkett, Laminat, Teppich oder PVC, die Wände sind getüncht. In den Sanitärräumen sind sowohl Boden als auch Wände gefliest.

Top 3/4:

Das Top befindet sich im Hochparterre des Straßentraktes und besteht aus Vorraum, Küche, zwei Aufenthaltsräumen sowie Bad inkl. Toilette (ohne mechanische Lüftung oder Lüftung nach außen). Die Wohnung weist zahlreiche Schäden auf und ist sanierungsbedürftig.









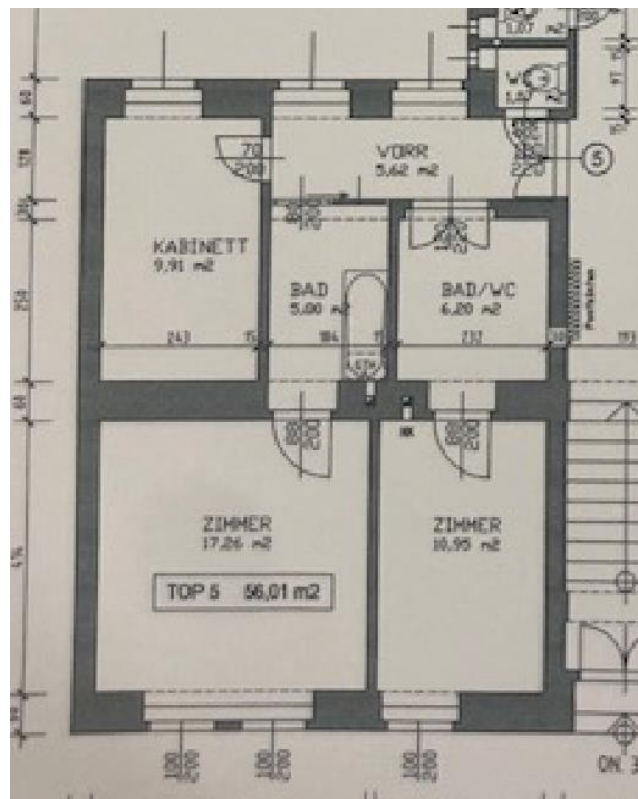


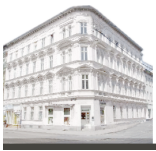


Top 5:

Das Top befindet sich im Hochparterre des Straßentraktes und besteht aus Vorraum, Küche, drei Aufenthaltsräumen sowie Bad inkl. Toilette (ohne mechanische Lüftung oder Lüftung nach außen). Die Wohnung weist zahlreiche Schäden auf und ist sanierungsbedürftig.







DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

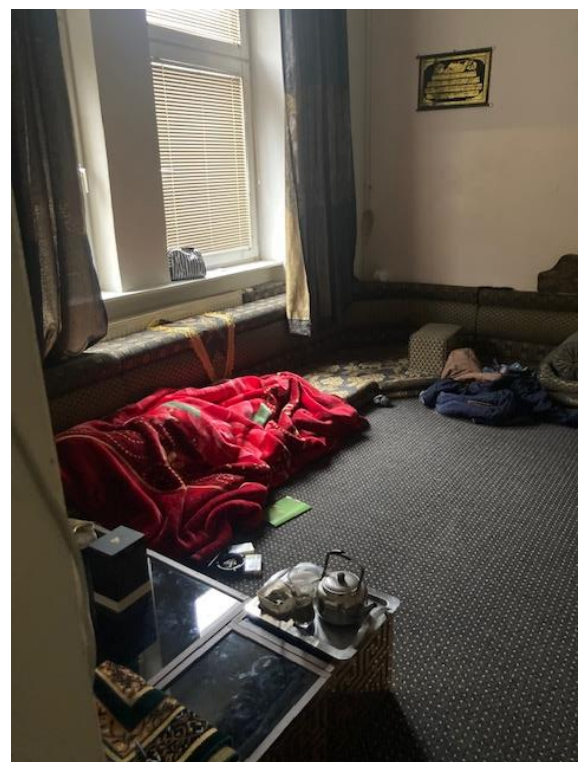
A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com







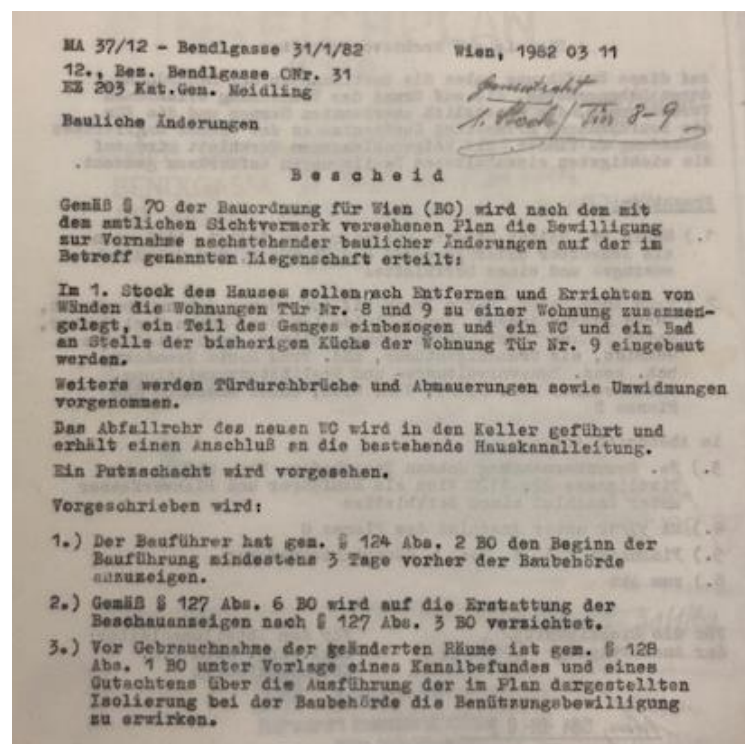


Top 8/9:

Dieses Top befindet sich im 1. Obergeschoß des Hauses und besteht aus Vorraum, zwei Zimmern, Küche und Bad (ohne mechanische Lüftung oder Lüftung nach außen) sowie einem abgetrennten WC und einem Abstellraum.



Die Zusammenlegung der Wohnungen und damit Neuschaffung dieses Tops wurde im Jahr 1982 baubewilligt.





Weiters ist zu erwähnen, dass im Jahr 1981 die Fenster des Tops ausgetauscht wurden.

Parteienverkehr:
 Dienstag und Donnerstag
 8 - 12 Uhr

3 x S 70,- und 1 x S 20,- (je Beilage)
 Bundesstempel
 1 x S 20,- Verwaltungsabgabe

Dr. Walter STÖGER

Name des Bauwerbers: MA 19 - F 12/1658/87
 Eingelangt am: _____

An die
 Magistratsabteilung 19
 Stadtgestaltung
 Niederhofstraße 23
 1120 Wien

Magistratsabteilung 37
 23. DEZ 1981
 MA 19 - F 12/1658/87
 Dir ✓

Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes bei
 denkmalgeschützten Objekten
 Hofburg, Schweizerhof
 1010 Wien

2031 md
 Ich habe die Absicht, in Hause Wien III., BENDIGASSE 31
 Stiege 1, Stock, Tür Nr. B - 9
 die bestehenden Fenster - auszuwechseln *) (~~auszuwechseln~~) (siehe Skizze).
 Die Baumaßnahme ist geplant: gassenseitig *) - hofseitig *)
7 Fenster in 1 Stock von links *) - ~~rechts~~ (von außen gesehen)
 in folgenden Räumen: gesamten Wohnung

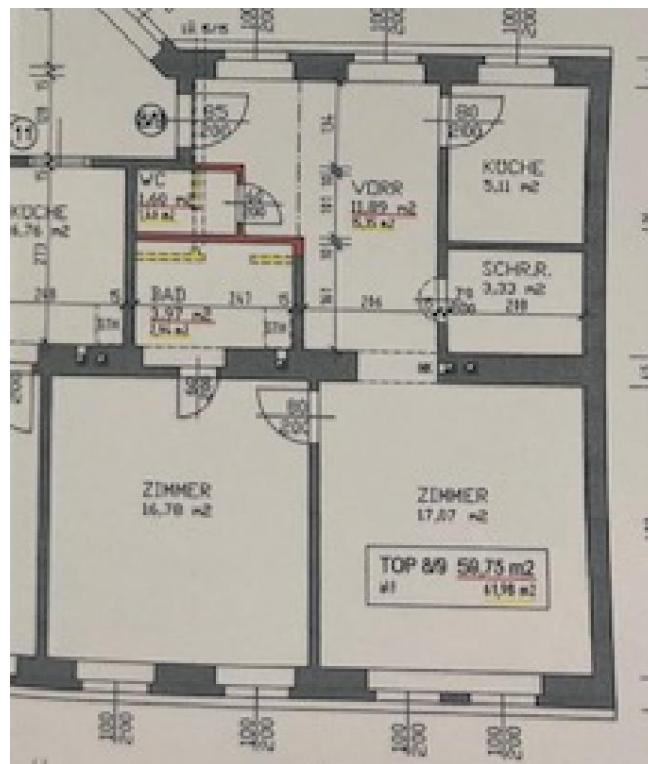
Derzeitige Fenster
 Aussehen laut beigefügtem
 Foto der Gesamtfassade und Skizze

Material: Holz *) - Metall *)
 Kunststoff *)
 Farbe: BRÄUN

Neue Fenster
 Aussehen laut Skizze
 bzw. nach Vorschreibung der MA 19

Material: Holz *) - Metall *)
 Kunststoff *)
 Farbe: BRÄUN

Ich verpflichte mich, dafür Sorge zu tragen, daß die Baumaßnahme sorgfältig durch-
 geführt und sowohl der Verputz als auch die Fenster selbst hinsichtlich Art und
 Farbe dem Aussehen der Gesamtfassade angepaßt werden.









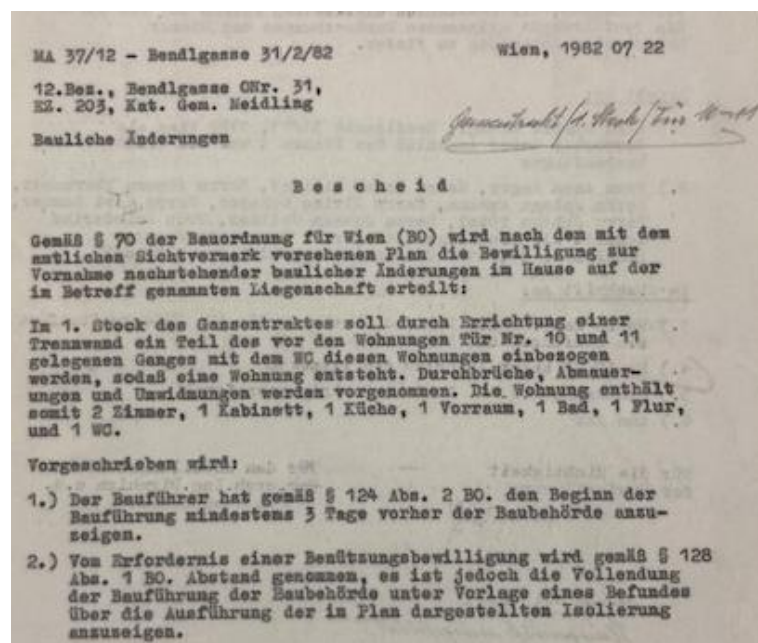


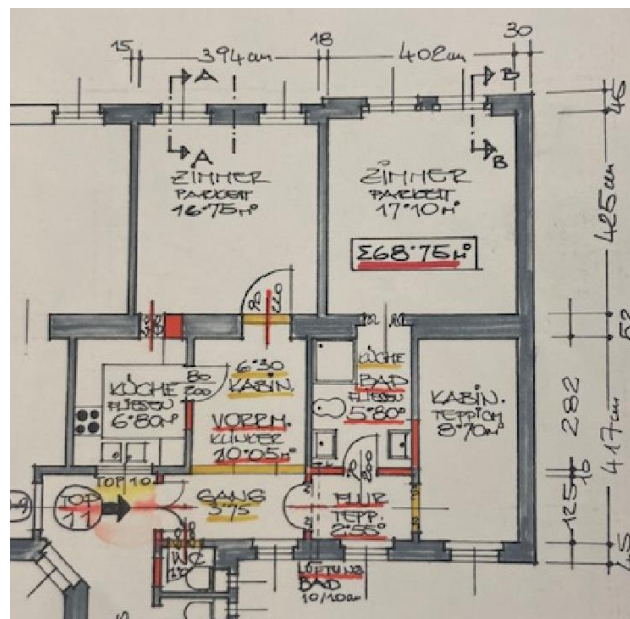
Top 11:

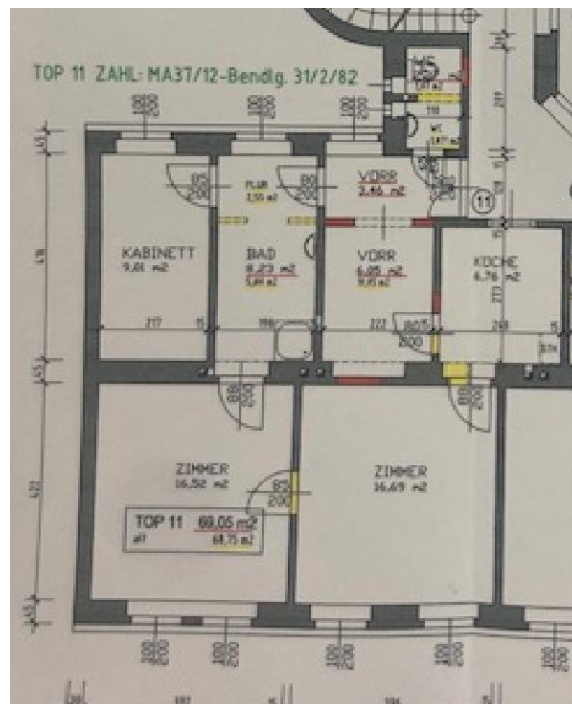
Wie schon erwähnt, konnte das Top nicht begangen werden. Aufgrund der zeitgleichen Umgestaltung wie Top 8/9 (siehe Neugestaltung 1982), geht die Sachverständige vom gleichen Ausstattungsstandard wie Top 5/6 aus.



Dieses Top wurde im Jahr 1982 mit Top 10 zusammengelegt, sowie das bis dahin außenliegende WC in den Wohnungsverband integriert.







Top 14/15:

Dieses Top befindet sich im 2. OG des Hauses im Straßentrakt. Es besteht aus Vorraum, Bad, Küche sowie drei Räumen. Hier ist zu erwähnen, dass dieses Bad eine mechanische Lüftung aufweist.



Im Jahr 2017 wurde dieses Top umgestaltet und auch das Bad eingebaut.



Adresse: 12., Wien, Bendiggasse 31

MF 37
BAUPOLIZEI
SICHER BAUEN
Stadt Wien

EZ / KG:
EZ 203, KG Meidling (01305),
Gst.Nr. .155

BEARBEITUNGSBOGEN §62

Zahl MA 37/868890-2017-1

Eingereicht am: 10.10.2017 Stiege / Stock / Trr.: 2. Stock / 14/15

Art der Bauführung (gem. § 62 Abs.1):
 Schutzzone
 Badeinbau (Ziff. 1)
 Loggienverglasung (Ziff. 2)
 Fenster- / -türtausch (Ziff. 3)
 baut. Änderung (Ziff. 4) Stal. Verbesserung erforderlich? Nein
Ja

Produkte:
Bauanzeigen (Sonstige Bauführung -§62(1)Z4), Bauliche
Änderungen Top 14/15

Bauanzeige vollständig belegt - frühest möglicher Baubeginn am: 10.10.2017
Schutzzone (Ziff. 1, 2, oder 3) bzw. art. Vorst. (Ziff. 4) berücksichtigt.

Baubeginnsanzeige liegt vor - angezeigter Baubeginn möglich? Ja
Nein

Bauanzeige unvollständig belegt
Verbesserungsauftrag am: _____ Frist: _____
Vollständig belegt am: _____

Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

AV vom: 20.10.2017

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.
 Es liegt kein Untersagungsgrund vor. § 70 § 70 in Verb. mit § 68 § 71

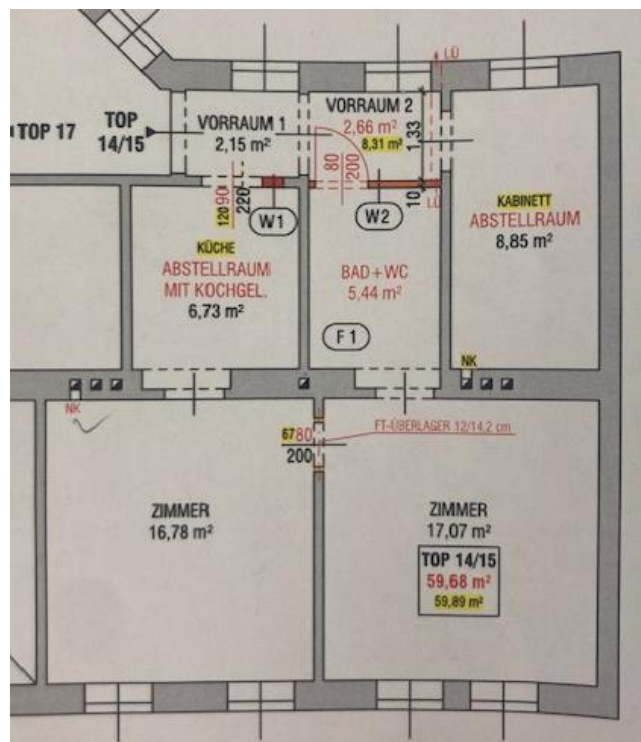
EUR 26,- VA mit eBezahlen vorschreiben 23.10.2017

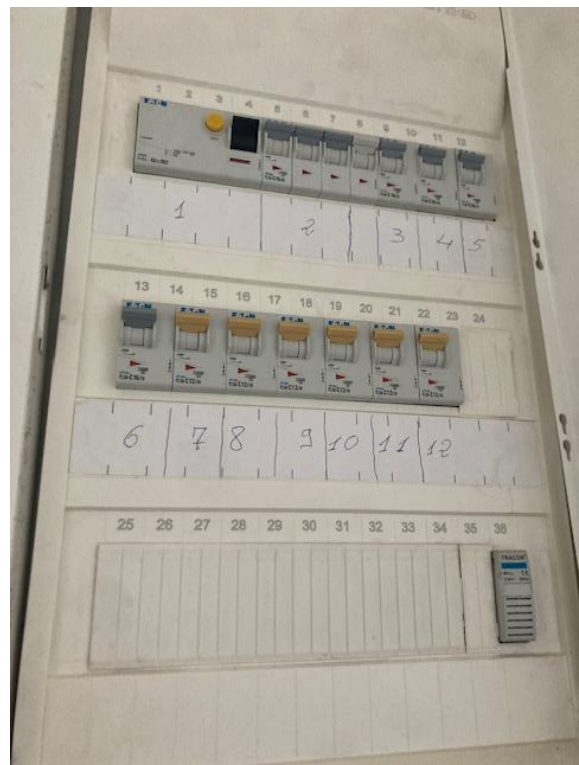
Der Sachbearbeiter:
DI Walter

Für den Abteilungsleiter:
20.10.2017



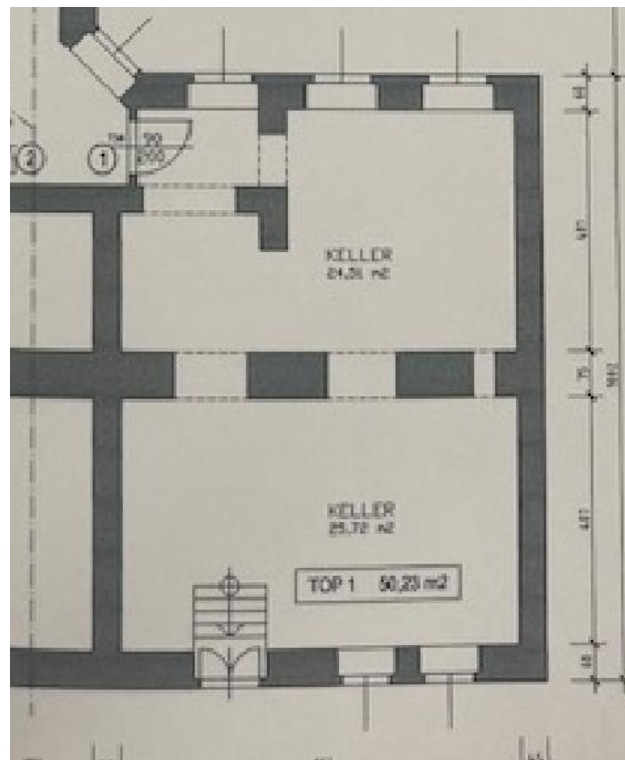
PLANUNGSSTUFE EINREICHPLAN ZUR BAUANZEIGE		GZ PLAN-NR. 1498.01	PARSE A
BAUVORHABEN BAULICHE ÄNDERUNGEN IN DER TOP 14/15 IM 2. STOCK DES HAUSES 1120 Wien, Bendlgasse 31			
GST.NR. 155	EZ 203	KAT.GEMEINDE 01305 MEDLING	
BAUWERBER: MA Global Trading GmbH Zirkusgasse 28/3 1020 Wien			
MA Global Trading GmbH Zirkusgasse 28/3 1020 Wien ATU 64403602			
BAUFÜHRER: GEB. KONZ. BAUMEISTERBETRIEB GAS-WASSER-HEIZUNG-FLIEß- u. LÖTLING AQUATECH GmbH 1200 Wien Klotzengasse 10er Straße 95 Tel. 0699 12 18 99 Fax 01 432 23 98 e-mail: office@aquatech.at		PLANVERFASSER: Architekten Lutz & Lotz 1040 Wien, Schmelzerstraße 10a-1013 Tel. 01 40 71 41 www.lutz-lotz.at (Arch. Lutz)	
PLANNHALT GRUNDRISS 2.STOCK		MASSSTAB 1:100	
Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei 04211Metzgruppe West, 912000Medlung 1		MIB 37 BAU- u. ANLAGEN- u. VERKEHRSPOLIZEI FORMAT 0,42 x 0,30 = 0,13 m ²	
Zl.: MA37/12-060890-2017-1 Dieser Vorhaben wird gemäß § 10 Abs. 1 BauNöV bewilligt.		Wien, 20.10.2017	

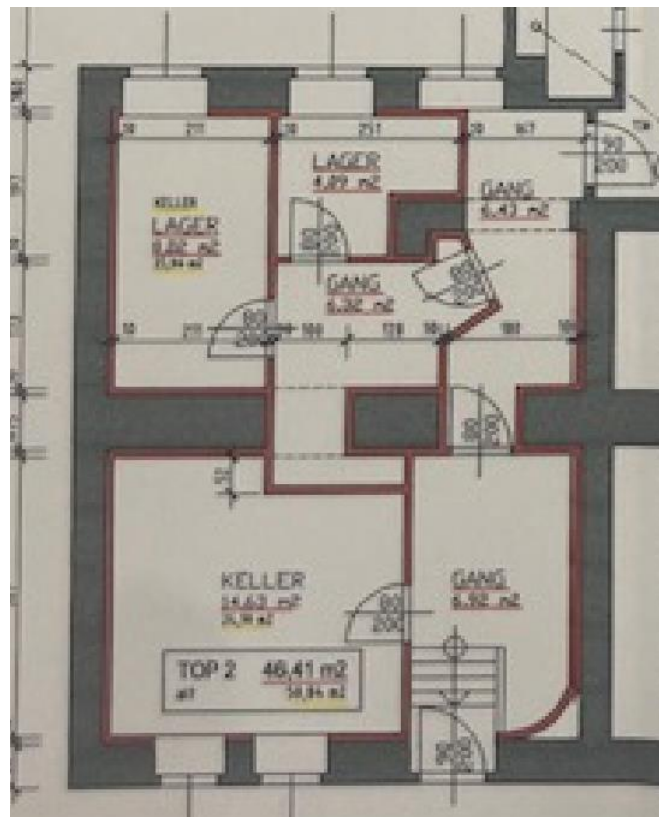






Die Keller Nr. 1 und 2 konnten aufgrund der Abwesenheit der verpflichteten Partei nicht begutachtet werden.





2.10. Nutzfläche

Die Objekte weisen gemäß den Plänen, die im Bauakt aufliegen bzw. soweit in den Mietverträgen (wo eruierbar) angeführt, folgende Flächen auf. Die Sachverständige hat bei den weiteren Berechnungen die Flächen aus den Plänen herangezogen.

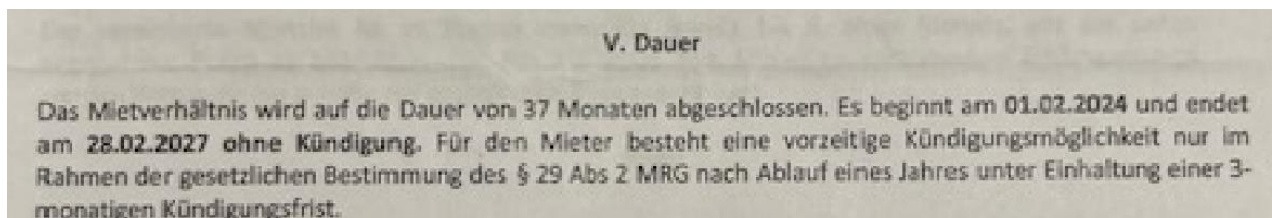
		Fläche gemäß Plan	Fläche gemäß Mietvertrag
		m ²	m ²
Keller 1	Keller	50,23	
Keller 2	Keller	46,41	
Top 3/4	Wohnung	51,26	50,00
Top 5	Wohnung	56,01	50,00
Top 8/9	Wohnung	71,9	62,00
Top 11	Wohnung	68,75	
Top 14/15	Wohnung	59,68	
		404,24	

2.11. Vermietung



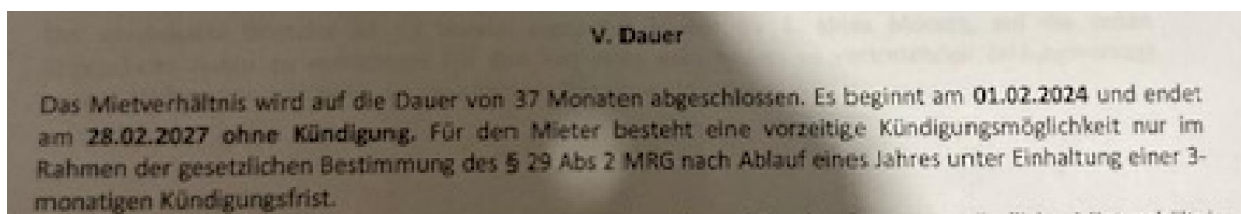
Top 3/4:

Der Mietvertrag dieses Tops ist von 1.2.2024 bis 28.2.2027 abgeschlossen.



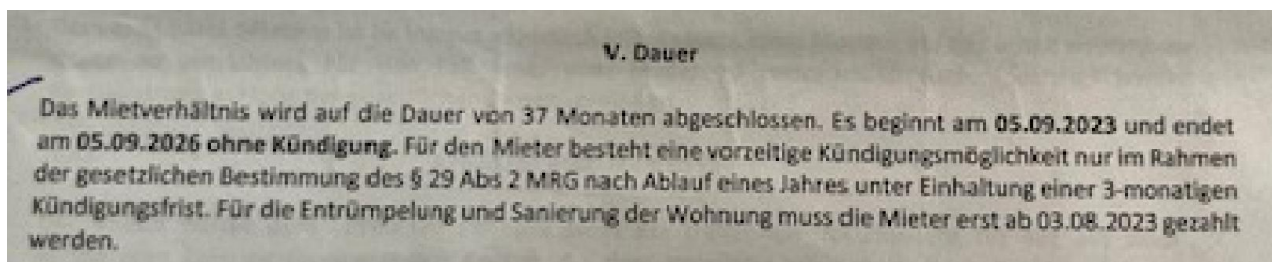
Top 5:

Der Mietvertrag dieses Tops ist von 1.2.2024 bis 28.2.2027 abgeschlossen.



Top 8/9:

Der Mietvertrag dieses Tops ist von 5.9.2023 bis 5.9.2026 abgeschlossen, wobei fälschlicherweise eine Dauer von 37 Monaten angegeben ist. Damit ist das Enddatum des Vertrags nicht klar fixiert.



Von den Tops 11 bzw. 14/15 konnten keine Informationen zu den Mietverträgen erhoben werden. Top 14/15 ist vermietet, von Top 11 sind keine Informationen vorhanden.

Ebenso keine Daten oder Informationen konnten von den beiden im Keller gelegenen Wohnungseigentumsobjekten erhoben werden.



	Mietbeginn	befristet bis	Miete € Ist	€/m ² Ist
Keller 1	unbekannt	unbekannt		
Keller 2	unbekannt	unbekannt		
Top 3/4	01.02.2024	28.02.2027	314,55	6,14
Top 5	01.02.2024	28.02.2027	328,01	5,86
Top 8/9	05.09.2023	05.09.2026	600,00	8,34
Top 11	unbekannt	unbekannt		
Top 14/15	unbekannt	unbekannt		

Allerdings möchte die Sachverständige darauf hinweisen, dass die Wohnungen Top 3/4, Top 5, Top 8/9 und eventuell auch Top 11 aufgrund des nicht zeitgemäßen Zustands des Badezimmers der Kategorie D zuzuordnen sind.

2.12. Anschlüsse

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist gemäß dem Akt entnommenen Informationen an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanal
- Strom
- Gas

2.13. Energieausweis

Bei einem eventuellen Verkauf oder in Bestandgabe der Liegenschaft hat - entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vom 3.8.2006 (BGBl. 137/2006) - der Verkäufer oder Vermieter eines Gebäudes dem Käufer oder Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis betreffend den Vertragsgegenstand vorzulegen. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt gemäß § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein diesbezüglicher Gewährleistungsausschluss ist gemäß § 6 EAVG nicht möglich.



3. ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE

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

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

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

Der Verkehrswert definiert sich laut ÖNorm 1802-1:2022-03 wie folgt:

3.25 Verkehrswert
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann
Anmerkung 1 zum Begriff: Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Die fertige Sachverständige ist beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

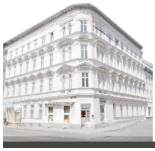
§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Das Ermittlungsverfahren für den Schätzvorgang des vorliegenden Gutachtens wird daher in Anlehnung an die ÖNorm B1802-1:2022-03 und des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150 durchgeführt.

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren

zu ermitteln.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Auszug ÖNORM B 1802-1:

6.1 Allgemeines Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

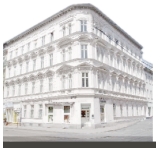
Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Sofern im konkreten Bewertungsfall keines dieser drei klassischen Wertermittlungsverfahren zielführend erscheint, kann auf andere, nicht normierte Verfahren zurückgegriffen werden.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag



Verfahrenswahl

Auszug ÖNORM B 1802-1¹:

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teil aussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekannt gegeben. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Diese finden daher keinerlei Berücksichtigung. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

Da vergleichbare Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorwiegend zur Ertragserzielung verwendet werden, hat sich die fertigende Sachverständige für das in der ÖNorm 1802-1:2022-03 normierte Ertragswertverfahren entschieden. Gemäß der ÖNorm wird aus diesem Grund das Ertragswertverfahren zur Gänze in das Ergebnis einfließen².

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Vermietung und Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dabei ist der Wert über den Reinertrag, einen angemessenen Zinssatz und der zu erwartenden Restnutzungsdauer zu ermitteln.

¹ vgl. ÖNORM B1802-1:2022-03

² vgl. ÖNORM B 1802-1 – 6.5 Ertragswertverfahren



Auszug ÖNORM B 1802-1:2022-03³:

6.5 Ertragswertverfahren
6.5.1 Anwendung
Der Ertragswert ist bei Liegenschaften zu ermitteln, wenn diese primär Ertragszwecken dienen oder dienen können.
Dabei ergibt sich dieser Wert durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
6.5.2 Ermittlung des Ertragswertes
Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft zu erzielen sind (Rohrertrag). Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln.
Der Rohrertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch die Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwertes ergibt sich der Ertragswert wie folgt:
$$\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch die Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln:
$$\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinsten Bodenwert}$$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen.
Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (z. B. persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen.
Damit ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.
In begründeten Fällen darf eine Trennung zwischen Gebäudeertrag und Bodenertrag bei der Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft unterbleiben, z. B. bei einer hohen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen oder bei einem geringen Bodenwert.
Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbar sind und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand, auszugehen. Dafür sind insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte statistische Daten heranzuziehen.
6.5.3 Rohrertrag
Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie Miete und sonstige Vergütungen. Bei nicht dauerhaftem Leerstand, Eigennutzungen u. dgl. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.
Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die Erträge eines auf dieser Liegenschaft betriebenen Unternehmens nicht zu berücksichtigen. Bei Verpachtung ist nur das im Pachtzins enthaltene Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft anzusetzen.
Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrsbüblicher Sorgfalt erkennbar, dass Nutzungen den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dieser Umstand bei der Prüfung der nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen.
6.5.4 Bewirtschaftungsaufwand
Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohrertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.
Soweit sich der Bewirtschaftungsaufwand nicht ermitteln lässt, ist von Erfahrungswerten auszugehen.
6.5.5 Mietausfallwagnis
Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung aufgrund eines nicht dauerhaften Leerstands, der Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten.
Dauerhafter Leerstand ist gesondert zu berücksichtigen.
6.5.6 Zinssätze
Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.
Die Methode zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes hat das Geschehen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag abzubilden und ist zu begründen. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher ist auch der Zinssatz zu wählen. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.
Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs).
Der Kapitalisierungszinssatz (für den Beleihungswert) ist aus der regional maßgeblichen, langfristigen Marktentwicklung abzuleiten bzw. begründet anzusetzen. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Zinssatz gewählt werden.
Zur Ermittlung des Individualwertes ist der Kapitalisierungszinssatz (für den Individualwert) heranzuziehen.
6.5.7 Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktor)

³ vgl. ÖNORM B1802-1



Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrags ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktor) für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt.

A.4 Ertragswertverfahren

Bild A.3 zeigt das Ablaufschema für das Ertragswertverfahren.

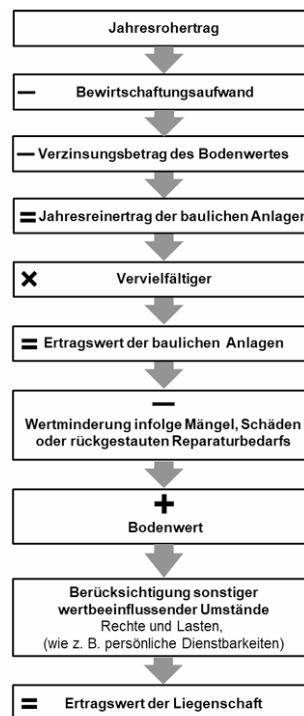


Bild A.3 – Ertragswertverfahren - Ablaufschema

Miete – nachhaltige Miete

Für die Berechnung der Miete ist die nachhaltige Miete anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie z.B. Miete und sonstige Vergütungen. Bei Leerstellungen, Eigennutzungen usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.

Ist von Nutzungen bekannt oder bei verkehrsmäßiger Sorgfalt erkennbar, dass sie den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen, so ist dies bei der Prüfung der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

Der Rohertrag pro Monat errechnet sich aus den Einzelsummen der einzelnen Flächen, multipliziert mit den angenommenen, nachhaltig erzielbaren Mieten pro m². Der Rohertrag pro Jahr ist das Produkt aus Rohertrag / Monat x 12 Monate.



Aufgrund der Tatsache, dass bei den Tops 3/4, 5, 8/9 das Bad weder eine mechanische noch eine Lüftung nach außen aufweist, wäre die Miethöhe dieser Wohnungen Kategorie D zuzuordnen. Nachdem Top 11 nicht begangen werden konnte, die Zusammenlegung mit Top 10 allerdings schon im Jahr 1982 erfolgt ist, geht die Sachverständige hier ebenso von Kategorie D aus.

Berücksichtigt man, dass die Wohnungen 3/4, 5 sowie 8/9 auf eine verbleibende Laufzeit von 16 bzw. 11 Monaten befristet vermietet sind, geht die Sachverständige in diesem Fall bei der Berechnung des Rohertrags von nachhaltigen Mieten aus, die dem Richtwert der Kategorie A (bei unbefristeter Vermietung) entspricht, allerdings wird für die Ertragswertberechnung ein Betrag für die Sanierung der Wohnung berücksichtigt. Weiters wird bei der weiteren Berechnung der Barwert der Differenz des laut Mietvertrag vereinbarten Mietzinses und des Mietzinses der zulässigen Kategorie D über die verbleibende Mietvertragsdauer hinzuaddiert.

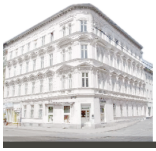
Da bei Top 11 keinerlei Informationen aufliegen, geht die Sachverständige hier ebenfalls von Kategorie D aus. In diesem Fall wird ebenso ein Betrag für die Sanierung bei der Berechnung miteinbezogen.

Richtwert		6,67 €
Lagezuschlag		0,00 €
ruhig gelegen	5%	0,33 €
Erhaltungszustand	0%	0,00 €
		7,00 €

Bei Top 14/15 wird hingegen Kategorie A angenommen.

Richtwert		6,67 €
Lagezuschlag		0,00 €
ruhig gelegen	5%	0,33 €
Erhaltungszustand	-5%	-0,33 €
2. Stock ohne Lift	-4,50%	-0,30 €
		6,37 €

Bei den Kellerobjekten wird eine nachhaltige Miete von 3 €/m² in die Berechnungen einbezogen.



Bewirtschaftungskosten

Der Bewirtschaftungsaufwand ist die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten), Verwaltungskosten, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben.

Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht von Bestandnehmern zu tragen ist. Die Bewirtschaftungskosten verringern den Jahresrohertrag und fallen für die vermietete Liegenschaft an als:

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten für die Liegenschaft werden den Mietern im Zuge der Betriebskosten vorgeschrieben. Für den Vermieter fallen im Normalfall keine direkten Verwaltungskosten an, da diese direkt an die Mieter verrechnet werden. Allerdings ist die Bewirtschaftung der Immobilie sehr wohl mit Kosten verbunden, welche nicht an den Mieter überwältzt werden können, diese wurden pauschal mit 2% des Jahresrohertrags festgesetzt.

Betriebskosten

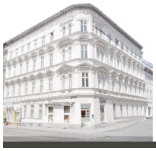
Die Betriebskosten des Objektes werden in der Regel direkt an die Mieter verrechnet. Somit fallen für den Vermieter keine zusätzlichen Betriebskosten an.

Instandsetzungskosten / Instandhaltungskosten

Die Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Diese Kosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen. Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar. Die jährlichen Instandsetzungskosten und Instandhaltungskosten werden daher in einem %-Anteil des Neubauwerts berechnet.

Je nach Art des Gebäudes, dessen Alters, dessen technischen Zustandes, dessen Erhaltungszustandes sowie dessen Konstruktionsart sind unterschiedliche Sätze anzuwenden.

Bauwert/Neubauwert



Der Neubauwert von Objekten ist aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes. Balkone, (überbaute) Terrassen etc. sind nicht in der Wohnnutzfläche enthalten und daher sind diesbezügliche Herstellungskosten nicht in den Kostenkennwerten enthalten und gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beinhalten die Bauwerkskosten, die Planungsleistungen, die Projektnebenleistungen sowie die Kosten für die bauliche Aufschließung in Bezug auf das zu errichtende Objekt, ebenso beinhalten sie die gesetzliche Umsatzsteuer von 20% - allerdings nur für Wohngebäude. Die Kosten von Außenanlagen (Kostenbereich 6 im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2015) sind somit in den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten und diese sind unter Berücksichtigung des zu erfassenden Umfangs gesondert zu berücksichtigen.

Für das gegenständliche Objekt nimmt die Sachverständige daher für die Nutzflächen einen Neubauwert von 3.300 €/m² brutto bzw. 2.750 €/m² netto pauschal und pro Jahr an.

Mietausfallswagnis

Das Ausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstehung, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen und sonstigen Vergütungen sowie allfälliger Folgekosten. Dieses wird in der Literatur bei Kranewitter für Wohnobjekten mit 3-5% angegeben. Bei der Berechnung wird ein Wert von 3% berücksichtigt.

Kapitalisierungszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- *einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und*
- *andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie*



Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzt die Sachverständige somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, der aktuellen Wirtschaftslage, der Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte einen Liegenschaftszinssatz für die Wohnungen von 2,5%, für die Kellerobjekte von 6,0% an.

Es folgend noch Zuschläge- bzw. Abschläge aufgrund der Lage, der Mietverträge, der Objektqualität und des Entwicklungspotenzials.

Zur Plausibilisierung dieses Zinssatzes wird auf die aktuellen Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs verwiesen.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

HINWEIS:

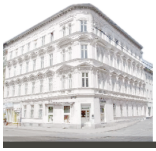
Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Quelle: Sachverständige, Heft 2/2024



Der Liegenschaftszinssatz stellt eine wesentliche Kenngröße im Ertragswertverfahren dar. Die aus dem Bewertungsergebnis resultierende Brutto-Anfangsrendite ist jedoch die zumeist am Markt verfügbare Kennzahl.

Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Gebäuden ist für die verschiedensten Bewertungsverfahren wie Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren von entscheidender Bedeutung. Beim Sachwertverfahren ergibt sich aus der Nutzungsdauer und des Alters des Gebäudes zum Bewertungsstichtag die lineare oder regressive Alterswertminderung. Im Ertragswertverfahren wird aus der Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag und dem Kapitalisierungszinssatz der Vervielfältiger ermittelt. Grundsätzlich wird zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer unterschieden. Im Steuerrecht erfolgt die Absetzung für Abnutzung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer richtet sich nach der technischen Nutzungsdauer, also dem Materialverschleiß bzw. im Einzelfall nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Technische Nutzungsdauer

Die technische Nutzungsdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen die nur einmal hergestellt werden müssen (z.B. Außenwände, Decken, Treppen), und solchen deren technische Lebensdauer geringer ist und die daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dach, Fenster, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). So wird bei Kranewitter die technische Lebensdauer von verschiedenen Bauteilen wie folgt aufgeführt:



Technische Lebensdauer von Bauteilen eines Gebäudes		Bauteil		Jahre	
Bauteil	Jahre	Bauteil	Jahre	Bauteil	Jahre
Außenmauern		Fußböden			
Betonstein	80-	Textilbeläge	5- 15		
Ziegel	100-	Klebeparkett	15- 30		
Decken		Kunststoff	10- 40		
Tramdecken	80-	Linoleum	15- 40		
Massivdecken	80-	Ziegelplaster	30-		
Dachkonstruktionen	80-	Direktböden/Parkett Hartholz	60-100		
Rauchfangköpfe (über Dach)		Naturstein	80-		
Ziegel verfügt/verputzt	15- 25	Treppenstufen (innen)			
Halbklinker/Klinker	30- 50	Weichholz	30- 50		
Dachdeckungen		Hartholz	40- 60		
Pappe, zweilagig	15- 30	Kunst-/Betonwerkstein	60-		
Stahlblech, feuerverzinkt	15- 30	Naturstein hart	80-		
Kunststoffblech	40-	Fenster			
Betonsteine	40- 60	Kunststoff	20- 30		
Ziegel	40- 70	Kunststoff-Aluminium	20- 40		
Schiefer	70-	Holz	20- 40		
Dachrinnen		Holz-Aluminium	30- 50		
Kunststoff	15-	Fensterbänke innen			
Stahlblech, feuerverzinkt	15- 25	Kunststoff	20- 40		
Zinkblech	30- 40	Holz	20- 50		
Kupferblech	50-100	Sohlbänke			
Außenputz		Kunststein	40- 60		
Kunststoffputz	15- 30	Naturstein	60-		
Wärmedämmverbundsystem	30- 40	Innentüren			
Grob- und Feinputz	30- 50	Holz	40- 70		
Eisputz	40- 60	Stahl	60-		
Kellenspritzputz	40- 70	Armaturen	10- 30		
Deckenputze innen		Bade- und Brausewannen, Waschtische	20- 30		
allgemein	60- 80	Urinale, Klosette	15- 25		
in Nassräumen	40- 60	Heizkessel, Gasthermen	15- 30		
Innenputze		Heizkörper (Radiatoren)	20- 40		
allgemein	60-100	Leitungen			
in Nassräumen	40- 60	Wasserleitungen	25- 40		
Malerarbeiten	5- 10	Heizungsleitungen	20- 40		
Tapeten	5- 20	Elektroleitungen unter Putz	30- 60		
Zementestriche					
schwimmend	20- 40				
Verbund	40- 60				

Abbildung 1: Nutzungsdauerkatalog gem. Kranewitter

Neben der Qualität des Baumaterials und der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten sind auch die Nutzung und Art des Gebäudes für die Länge der technischen Nutzungsdauer von entscheidender Bedeutung.

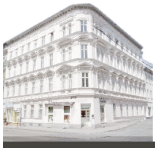
Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Nutzungsmöglichkeit. Insbesondere ist ausschlaggebend, inwieweit das Wirtschaftsgut unmodern ist oder nicht mehr dem gegenwärtigen Stand der Technik entspricht und durch bessere Anlagen ersetzt werden kann. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer kann mit der technischen Nutzungsdauer zusammenfallen oder aber kürzer sein.

Bei einer Immobilie, wie der Gewerbeliegenschaft, wird sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer an der technischen Nutzungsdauer orientieren.

Restnutzungsdauer

Für die gewöhnliche wirtschaftliche und technische Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen und Anlagenteile muss auf Erfahrungen und vorhandener Literatur zurückgegriffen werden. Der Landesverband Steiermark und Kärnten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat mit dem „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006“ eine Empfehlung herausgegeben. Bei den baulichen Anlagen



Wohn- und Geschäftsgebäude (Miet- und Eigentumsgebäude) wird die gewöhnliche Nutzungsdauer mit 60-80 Jahren angegeben.

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes ist von Einzelfällen abgesehen keine fixe Größe und kann vom Sachverständigen nur geschätzt werden.

Auszug aus der Entscheidung VwGH 92/15/0127 vom 27.01.1994

Unter betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes ist die Dauer seiner technischen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu verstehen. Die technische Abnutzung ist der materielle Verschleiß des Wirtschaftsgutes, sein Substanzverzehr. Als wirtschaftliche Abnutzung wird die Verminderung oder das Aufhören der Verwendungsmöglichkeit des Wirtschaftsgutes für den Steuerpflichtigen bezeichnet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes (und damit die Höhe des AfA-Satzes) kann regelmäßig nur geschätzt werden. Eine solche Schätzung obliegt grundsätzlich dem Abgabepflichtigen, der in aller Regel über einen besseren Einblick als die Abgabebehörde verfügt, wie lange sich das von ihm angeschaffte oder hergestellte Wirtschaftsgut nach seinen Verhältnissen nutzen läßt. Die Abgabenbehörde ist allerdings befugt, die Schätzung des Abgabepflichtigen zu überprüfen und von ihr abzuweichen, wenn sie sich als unzutreffend erweist (Hinweis E 17.11.1992, 92/14/0141).

Auf Basis der Gebäudeart und der Errichtungszeit wird bei typischen Wohn- bzw. gewerblichen Objekten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen. Die Sachverständige geht in diesem Objekt von einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren aus.

Liegenschaftsreinertrag

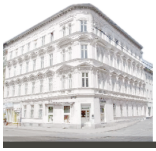
Dieser errechnet sich aus Jahresrohertrag minus Bewirtschaftungskosten. Von diesem Betrag ist die Bodenwertverzinsung abzuziehen, berechnet als ewige Rente vom Bodenwert mit entsprechender Verzinsung. So erhält man den Reinertrag der baulichen Anlagen, der mit dem Vervielfältiger zu multiplizieren ist.

Der Vervielfältiger ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der Baulichkeit und der angenommenen Verzinsung mittels hinterlegter Formel.

Bodenwert

Beim nationalen Ertragswertverfahren wird eine Spaltung der Erträge vorgenommen.

Der Bodenwert wird aufgrund Basis des Vergleichswertverfahrens pro m² Nutzfläche ermittelt und für das gesamte Gebäude ermittelt.



Der Bodenwert fließt einerseits in die Berechnung des Reinertrags der baulichen Anlagen ein, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten, die Instandhaltungskosten und die Bodenwertverzinsung abgezogen wird. Andererseits wird zum Ertragswert der baulichen Anlagen in der Folge der diskontierte Bodenwert addiert, um schlussendlich den Verkehrswert zu berechnen.

Berechnung des diskontierten Bodenwerts:

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

Die zeichnende Sachverständige hat daher einige Daten von Transaktionen erhoben, bei denen Bauträger Grundstücke erworben und darauf ein Neubauprojekt errichtet und verkauft haben. Aufgrund des für das Grundstück bezahlten Kaufpreises und der zu errichtenden Nutzfläche bei einem Neubauprojekt ergibt sich ein Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche.

Die Transaktionen gelten aufgrund der räumlichen Distanz und der Struktur des Stadtgebiets als vergleichbar. Die Grundkostenanteile der in die Bewertung einzubeziehenden Projekte wurden auf das Preisniveau von 2025 aufgezinst, wobei die Steigerungen im Preisniveau von Eigentumswohnungen im 12. Bezirk der Berechnung zugrunde liegen. Dabei wurde die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen nach Angaben des Wohnungsmarktberichts von BUWOG/EHL herangezogen (wobei die Werte wie folgt in der Tabelle eingetragen wurden: der Wohnungsmarktbericht 2023 enthält die Daten 2022 usw.). Die Sachverständige hat sich für die Werte dieser Berichtsreihe entschieden, da der Immobilienpreisspiegel der WKÖ einen Bruch in der Erhebung aufweist, wodurch eine durchgängige Zeitreihe nicht möglich erscheint.

Eigentumswohnungen – Nicht-Erstbezug – 1120 Wien



	KP €/m ²	Umrechnungs- faktor 2025 = 100
2015	2.800,00 €	0,67
2016	2.800,00 €	0,67
2017	2.900,00 €	0,69
2018	3.100,00 €	0,74
2019	3.100,00 €	0,74
2020	3.150,00 €	0,75
2021	3.300,00 €	0,79
2022	4.100,00 €	0,98
2023	4.150,00 €	0,99
2024	4.200,00 €	1,00
2025	4.200,00 €	1,00

Quelle: BUWOG/EHL-Wohnungsmarktbericht, eigene Berechnungen

Da die Zahlen für 2025 noch nicht veröffentlicht sind, wurde zwischen 2024 und 2025 von der zeichnenden Sachverständigen aufgrund ihrer Markterfahrung ein Gleichbleiben der Preise unterstellt. Weiters wurde beim Objekt Ruckergasse aufgrund der Lage ein Abschlag von 10% berücksichtigt.

Straße	Jahr KV	Grundkostenanteil €/m ²	Anpassung Lage	2025 = 100
Kirchfeldgasse	2017	910,00 €	910,00 €	1.317,93 €
Hohenbergstraße	2018	1.078,00 €	1.078,00 €	1.460,52 €
Rotenmühlgasse	2016	997,00 €	997,00 €	1.495,50 €
Ruckergasse	2017	1.084,00 €	1.192,40 €	1.726,92 €
Am Schöpfwerk	2016	958,00 €	958,00 €	1.437,00 €
Wienerbergstraße	2018	1.448,00 €	1.448,00 €	1.961,81 €
			Mittelwert	1.566,61 €

Aufgrund der Vergleichswerte ergibt sich auf Preisbasis 2025 ein durchschnittlicher Mittelwert der Grundkostenanteile von ca. 1.566,61 €/m², den die Sachverständige auch bei der Berechnung des Bodenwerts heranziehen wird.

Reinertrag der baulichen Anlagen

Reduziert man den Reinertrag der Liegenschaft um die Bodenwertverzinsung, so ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen.



Kapitalisierungsfaktor

Der Vervielfältiger zur Kapitalisierung des Reinertrages ist identisch mit dem Kapitalisierungsfaktor für eine jährlich nachschüssig zu zahlende Rente. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der restlichen Nutzungsdauer unverändert bleibt.

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

V.....Vervielfältiger

q.....1+i

p..... Kapitalisierungszinsfuß

i.....p / 100

n.....Jahre Restnutzungsdauer

Ertragswert der Liegenschaft

Addiert man zum Ertragswert der baulichen Anlagen den Bodenwert, so ergibt sich der Ertragswert der Liegenschaft.

Außenanlagen

Außenanlagen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Zu- und Abschläge

Bei den Zu- und Abschlägen sind eventuell notwendige Instandsetzungsmaßnahmen oder den Verkehrswert beeinflussende vorhandene Rechte und Lasten entsprechend zu berücksichtigen.

Wie bereits angeführt, wurde bei den Wohnungen 3/4, 5, 8/9 sowie 11 eine Sanierung der Wohnungen, nämlich in der Höhe von 500 €/m² Nutzfläche in Abzug gebracht. Weiters wurde bei den Wohnungen 3/4, 5 sowie 8/9 der Barwert der Mietdifferenz zwischen der im derzeitigen Mietvertrag vereinbarten Miete sowie der derzeit zu lässigen Miete in der Höhe von Kategorie D für die verbleibende Laufzeit des Mietvertrags berücksichtigt.



Berechnung

Berechnung Top 3:

Jahresrohertrag	4.307,99 €
- Mietausfallwagnis	3%
- Instandhaltung	704,83 €
- nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	3.387,77 €
- Bodenwertverzinsung	2.087,92 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	1.299,85 €
x Vervielfältiger	27,80
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	36.140,95 €
+ Bodenwert	80.304,58 €
Ertragswert der Liegenschaft	116.445,53 €
Sanierungskosten	-25.630,00 €
Kapitalisierung der Mietdifferenz Vertragsmiete - Richtwertmiete	4.048,18 €
Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung und Mietdifferenz	94.863,71 €
Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	55.296,00 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	39.567,71 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase) gerundet	40.000,00 €



Berechnung Top 5/6:

Jahresrohertrag	4.707,19 €
- Mietausfallwagnis	3%
- Instandhaltung	770,14 €
- nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	3.701,70 €
- Bodenwertverzinsung	2.281,40 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	1.420,30 €
x Vervielfältiger	27,80
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	39.489,95 €
+ Bodenwert	87.745,99 €
Ertragswert der Liegenschaft	127.235,94 €
Sanierungskosten	-28.005,00 €
Kapitalisierung der Mietdifferenz Vertragsmiete - Richtwertmiete	4.176,33 €
Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung und Mietdifferenz	103.407,27 €
Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	65.059,20 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	38.348,07 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase) gerundet	38.000,00 €



Berechnung Top 8:

Jahresrohertrag	6.042,62 €
- Mietausfallwagnis	3%
- Instandhaltung	988,63 €
- nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	4.751,86 €
- Bodenwertverzinsung	2.928,63 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	1.823,24 €
x Vervielfältiger	27,80
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	50.693,22 €
+ Bodenwert	112.639,47 €
Ertragswert der Liegenschaft	163.332,69 €
Sanierungskosten	-35.950,00 €
Kapitalisierung der Mietdifferenz Vertragsmiete	5.652,82 €
Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung und Mietdifferenz	133.035,51 €
Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	64.713,60 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	68.321,91 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase) gerundet	68.000,00 €



Berechnung Top 11:

Jahresrohertrag	5.777,89 €
- Mietausfallwagnis	3%
- Instandhaltung	945,31 €
- nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	4.543,68 €
- Bodenwertverzinsung	2.800,32 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	1.743,36 €
x Vervielfältiger	27,80
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	48.472,31 €
+ Bodenwert	107.704,64 €
Ertragswert der Liegenschaft	156.176,95 €
Sanierungskosten	-35.950,00 €
Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung und Mietdifferenz	120.226,95 €
Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	74.822,40 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	45.404,55 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase) gerundet	45.000,00 €



Berechnung Top 14/15:

Jahresrohertrag	4.561,83 €
- Mietausfallwagnis	3%
- Instandhaltung	820,6
- nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	3.513,14 €
- Bodenwertverzinsung	2.430,88 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	1.082,26 €
x Vielfältiger	27,80
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	30.091,06 €
+ Bodenwert	93.495,46 €
Ertragswert der Liegenschaft	123.586,52 €
Sanierungskosten	0,00 €
Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung	123.586,52 €
Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	51.753,60 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	71.832,92 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase) gerundet	72.000,00 €



Berechnung Keller 1:

Jahresrohertrag	1.808,28 €
- Mietausfallwagnis	3%
-Instandhaltung	414,40 €
-nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	1.303,47 €
- Bodenwertverzinsung	4.957,53 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	-3.654,06 €
x Vervielfältiger	15,12
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	-55.267,16 €
+ Bodenwert	78.690,97 €
Ertragswert der Liegenschaft	23.423,81 €
Ertragswert gerundet	23.000,00 €

Berechnung Keller 2:

Jahresrohertrag	1.670,76 €
- Mietausfallwagnis	3%
-Instandhaltung	382,88 €
-nicht-umlegbare Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten	2%
Jahresreinertrag	1.204,34 €
- Bodenwertverzinsung	4.580,51 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	-3.376,17 €
x Vervielfältiger	15,12
= Ertragswert der baulichen Anlagen vor wertbeeinflussenden Umständen	-51.064,08 €
+ Bodenwert	72.706,51 €
Ertragswert der Liegenschaft	21.642,43 €
Ertragswert gerundet	22.000,00 €

Der Wert des Zubehörs wird mit 0 € angesetzt.

Verkehrswert der Objekte

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des



Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. Alle den Wert beeinflussenden Faktoren wurden bereits in der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist keine zusätzliche Marktanpassung notwendig.

ÖNORM B 1802-1:2022-03

A.5 Wertermittlung

Bild A.4 zeigt das Ablaufschema zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes anhand des Ergebnisses des gewählten Wertermittlungsverfahrens.

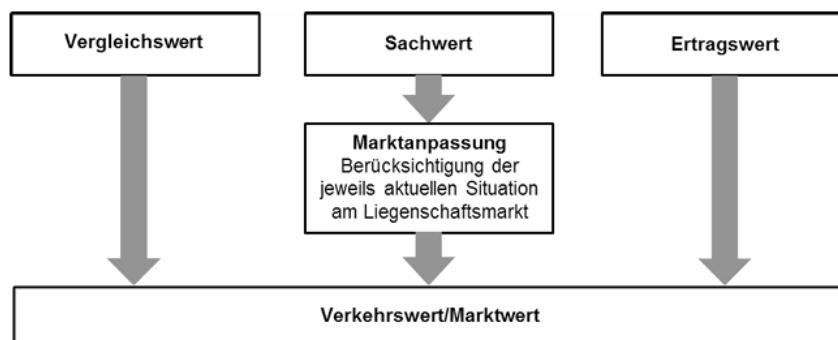


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Gem. §7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Bruttoanfangsrenditen der Wohnungen betragen auf Basis der angenommenen Parameter einer Rendite zwischen 3,7% und 4,8%, jene der Kellerobjekte zwischen 7,6% und 7,9% (ohne Berücksichtigung der Zahlungen an die WEG). Dies entspricht unter Zugrundelegung der aktuellen Marktparameter den Erwartungen der Anleger.

Der ermittelte gerundete Verkehrswert scheint somit sowohl in Bezug auf die Marktsituation, den Zustand der Liegenschaft, der Informationen von Sachverständigen sowie den erhobenen Vergleichswerten plausibel.



Die **Verkehrswerte**
der Wohnungseigentumsobjekte in

1120 Wien,
Bendlgasse 31

betragen sohin zum Bewertungsstichtag

	Ertragswert unter Berücksichtigung Sanierung und Mietdifferenz	Zahlung für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)	Verkehrswert unter Berücksichtigung der Zahlungen für die Sanierung des Hauses (1. Bauphase)
Top 3	94.863,71 €	55.296,00 €	39.567,71 €
Top 5+6	103.407,27 €	65.059,20 €	38.348,07 €
Top 8+9	133.035,51 €	64.713,60 €	68.321,91 €
Top 11	120.226,95 €	74.822,40 €	45.404,55 €
Top 14+15	123.586,52 €	51.753,60 €	71.832,92 €
Keller 1	23.423,81 €	21.340,80 €	2.083,01 €
Keller 2	21.642,43 €	19.699,20 €	1.943,23 €
	620.186,20 €	352.684,80 €	267.501,40 €



4. ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, bleibt vorbehalten auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

DIE SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete: 94.15; 94.20; 94.35; 94.60