



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2025-02-20
1652-25-0156

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Sveta Levim Invest GmbH

Rennweg 51, 1030 Wien

FN 490687 z

hinsichtlich der

Liegenschaft

Fockygasse 24, 1120 Wien

Gst.Nr. .1177, EZ 2020, KG 01305 Meidling

Bezirksgericht Meidling

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 30. Jänner 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnimmobilie in 1120 Wien, Fockygasse 24, GST-NR .1177, EZ 2020, Grundbuch 01305 Meidling, Bezirksgericht Meidling.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der Wohnimmobilie an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Sveta Levim Invest GmbH, Rennweg 51, 1030 Wien, FN 490687 z, GZ 9 S 361/24 p, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der **Lokalaugenschein** fand am 30.01.2025, in der Zeit von 10.15 Uhr bis 11.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnervertreter: Manuel Unfried

Sachverständiger: Stefan Requat
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Wohnungen in den Regelgeschossen konnten nicht besichtigt werden.

In Augenschein genommen wurde der in Ausbau befindliche Dachboden.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 30. Jänner 2025
- Grundbuchsauszug vom 10.01.2025
- Bewertungsgutachten EHL vom 16. März 2021
- Bauakt MA37, Einreichpläne, Baubescheid vom 12. Juni 2019
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2024
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 10.01.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2020

Letzte TZ 1957/2024
Plombe 2649/2024
Plombe 2673/2024
Plombe 2825/2024
Plombe 26/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1177	GST-Fläche	577	
	Bauf.(10)	438	
	Bauf.(20)	139	Fockygasse 24

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
***** B *****

21 ANTEIL: 1/1

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 2152/2022 Firmenbuchauszug 2022-05-13 Eigentumsrecht

f 1263/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-02

***** C *****

5 a 2997/2020 Pfandurkunde 2020-09-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.340.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

6 a 2997/2020 Pfandurkunde 2020-09-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.860.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

7 a 2648/2021 Pfandurkunde 2021-06-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.035.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

8 a 3459/2021 Pfandurkunde 2021-06-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 865.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)

9 a 2691/2023 Hypothekvereinbarung 2021-10-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 848.100,--
für Verius Capital AG (CHE-445.604.722)

10 a 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

2885/2024) Bescheid 2024-01-26 vollstr. EUR 52.471,62

PFANDRECHT
Antragskosten EUR 572,31

für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)

(72 E 1868/24 f)

b 808/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -

2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 11 a 1132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 4686/2024) Bescheid 2024-02-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
 Antragskosten von EUR 215,16
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
 Geschäftsbereich Recht
 (Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 1132/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11

- 12 a 1385/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für
 Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b)
- b 1385/2024 1884/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
 EZ 343 KG 01609 Jedleseesee C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
- c 1884/2024 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 13 a 1478/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,34
 Kosten EUR 611,57 samt 4 % Z seit 2023-10-26
 Kosten früherer E-Verfahren-
 BG Leopoldstadt (19 E 2142/24 y)
 EUR 289,77; 25,--; 25,--; 25,--;
 Antragskosten EUR 309,50
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 3735/24 i)
- b 1478/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 22
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 8
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 15
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 8
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 11
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 13
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 24

EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 16
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 17
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 13
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 16
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 9
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 251
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 15
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 16
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 129
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 109

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

Grundbuch

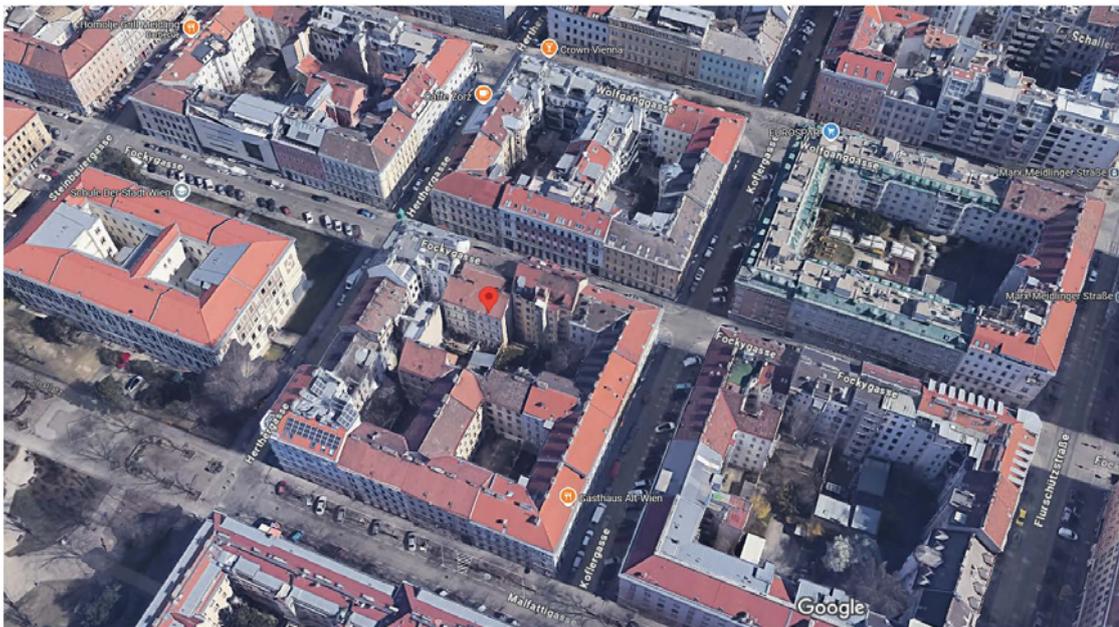
10.01.2025 13:23:27

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 12. Wiener Gemeindebezirk, in der Fockygasse 24.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Mehrparteienwohnhäuser aus der Gründerzeit, als auch Gemeindebauten.

Dazwischen befinden sich zum Teil Neubauten.



❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk wird wie folgt begrenzt:

Norden: Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) und Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Wienfluss, rechtes, südliches Ufer

Osten: Margareten (5. Bezirk) und Favoriten (10. Bezirk), Grenze: Gaudenzdorfer Gürtel, östlicher Fahrbahnrand, Frachtenbahnhof Matzleinsdorf, nördlicher Rand Richtung Westen, Längenfeldgasse, Karplusgasse, Unter-Meidlinger Straße, Köglergasse, Wienerbergstraße, Eibesbrunnergasse, Donauländebahn, Gutheil-Schoder-Gasse

Süden: Wundtgasse, Emil-Behring-Weg, Bundesanstalt für Viruseuchenbekämpfung (südlicher Rand), Südbahn, nordwestlicher Bahndammrand, Kirchefeldgasse, Altmannsdorfer Straße, Südosttangente (A23)

Westen: Grünbergstraße, Gaßmannstraße, Am Fasangarten, Elisabethallee, Klimtgasse, Hetzendorfer Straße, Atzgersdorfer Straße

Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens, etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt er sich 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.

Flächennutzung und Gewässer

Das bedeutendste Gewässer des 12. Wiener Gemeindebezirks ist der Wienfluss, welcher von den Bezirken Hietzing und Penzing kommend der Bezirksgrenze zu Rudolfsheim-Fünfhaus entlang rinnt.

Ungefähr ein Prozent der Bezirksfläche von Meidling wird von Spielplätzen eingenommen. Dies ist der höchste Wert aller Wiener Bezirke. Mehr als 13 % der Bezirksfläche sind Grünflächen.[3]

Bezirksteile

Der Bezirk, nach dem das „Meidlinger L“ des Südwieners Dialekts benannt ist, besteht im Wesentlichen aus:

dicht verbauten Arbeitervierteln, die näher zur Innenstadt liegen: die 1806 in Obermeidling und Untermeidling geteilte Siedlung Meidling (am Wienfluss) und das 1819 davon abgetrennte Gaudenzdorf,

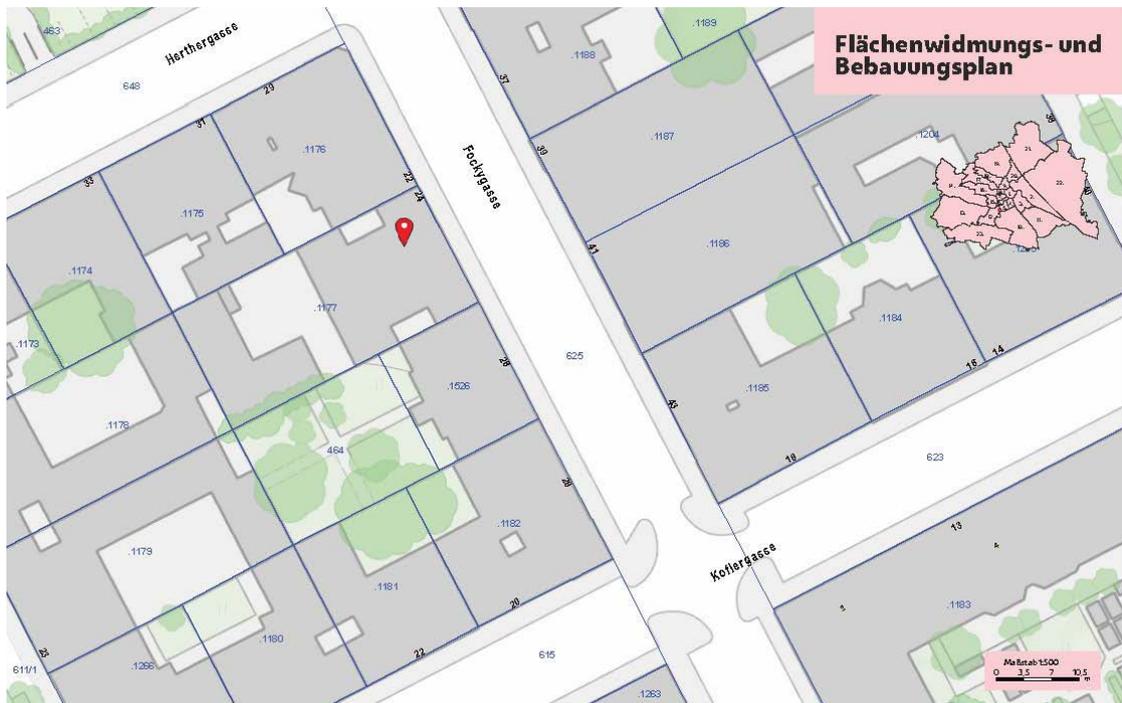
lockerer verbauten ehemaligen Dörfern mit herrschaftlichem Schloss, die südwestlich anschließen: Hetzendorf und Altmannsdorf, Letzteres als gemischtes Industrie- und Wohngebiet bis zum nördlichen Abhang des Liesingtals, wo sich die Mischstruktur im 23. Bezirk fortsetzt.

Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs mit seinen geologisch jungen Strandterrassen und Ziegelgruben.

Neben den Katastralgemeinden Altmannsdorf, Gaudenzdorf, Hetzendorf und Meidling (Obermeidling und Untermeidling) befinden sich auch kleine Teilgebiete der Katastralgemeinden Atzgersdorf, Inzersdorf und Inzersdorf-Stadt im Meidlinger Bezirksgebiet. Das 1907 angegliederte Neumargareten gehört dagegen seither auch grundbüchlich zur Katastralgemeinde Meidling.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die elf Zählbezirke in Meidling sind Gaudenzdorf, Fuchsenfeld, Meidlinger Friedhof, Wilhelmsdorf, Meidlinger Hauptstraße, Tivoligasse, Gatterhölzl, Oswaldgasse, Am Schöpfwerk, Altmannsdorf und Hetzendorf. Trotz teilweiser Namensgleichheit stimmen die Grenzen der Zählbezirke nicht mit jenen der Katastralgemeinden überein.

Das Grundstück ist rechteckig und hat straßenseitig eine Länge von 16,60 m und ein Gefälle von Nord nach Süd um 50 cm.



Die Grundstücksgröße beträgt **577 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 4 Obergeschossen
- ausgebauten Dachgeschoss

Im Innenhof befindet sich ein 2-geschossiger Baukörper, der zu Wohnzwecken genutzt wird.

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

GB Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,0 m und einer maximalen Trakttiefe von 12,0 m.

Die verbleibende Innenhoffläche ist gärtnerisch auszugestalten, wobei an der rückwärtigen Grundgrenze eine weitere Bebauungsmöglichkeit besteht und zwar **GB Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I, in geschlossener Bauweise**, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5 m.

Darüber hinaus besteht die besondere Widmung **BB II**.

Dies bedeutet, dass in diesem Bereich die Gebäude mit Flachdächern zu errichten sind und mindestens 75 % dieser Dachflächen begrünt werden müssen und darüber hinaus als begehbare Dachterrassen auszubilden sind.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus:

- **Straßenrakt**
 - Kellergeschoss
 - Erdgeschoss
 - 4 Obergeschossen
 - einem im Ausbau befindlichen Dachgeschoss



- **Hofrakt**
 - Erdgeschoss
 - Obergeschoss



Nach Abschluss der Bauarbeiten schöpft die Bebauung die mögliche Bebauung voll umfänglich aus.

Die Innenhofbebauung entspricht nicht den Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Ein entsprechender genehmigter Plan liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Darüber hinaus wurde im Innenhof eine mit Holzplatten gedeckte Terrassenüberdachung hergestellt.

4) **Ver- und Entsorgung**

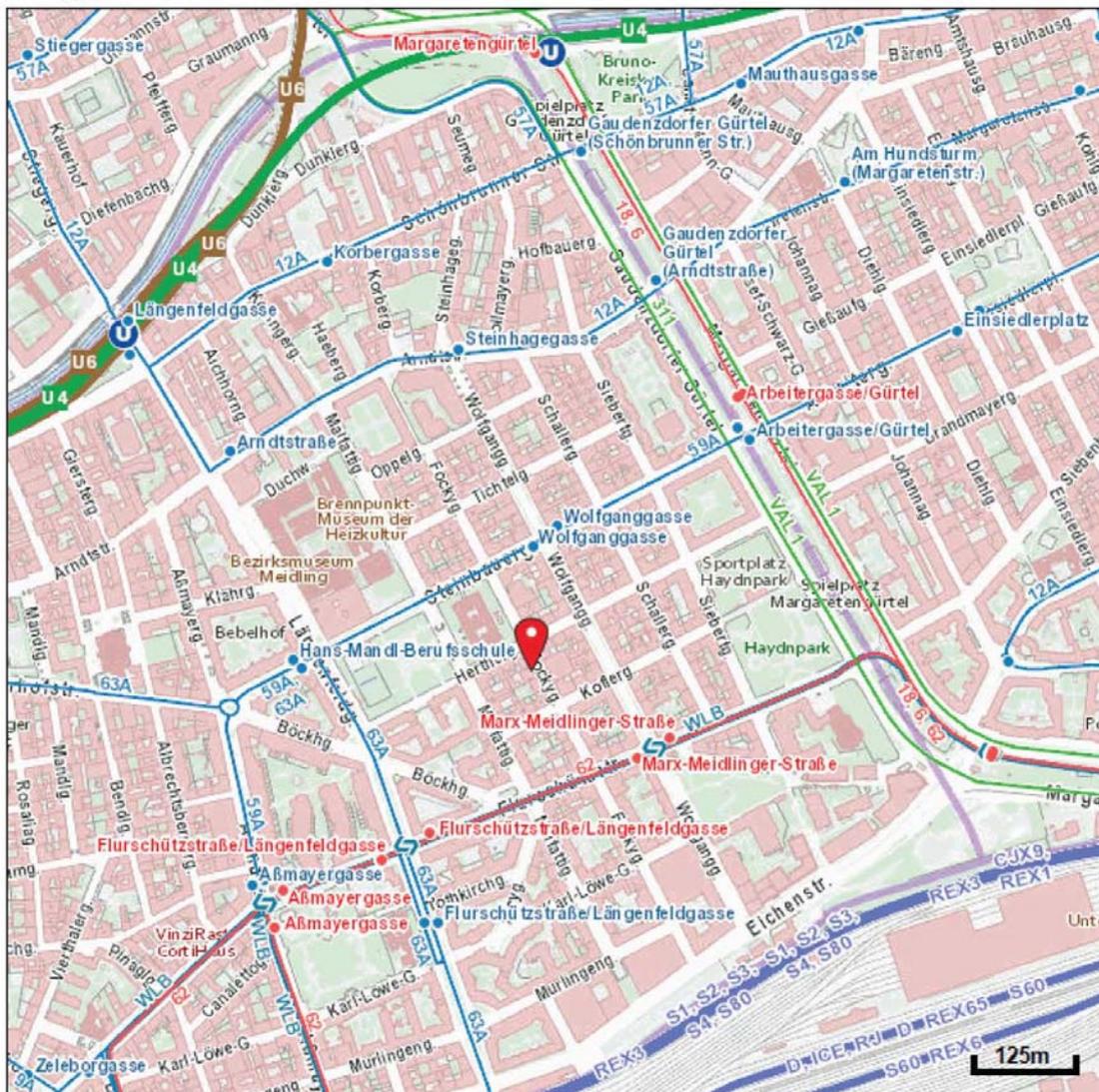
Heizung:	Gasetagenheizung
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	---
TV:	---

5) Verkehrsverhältnisse

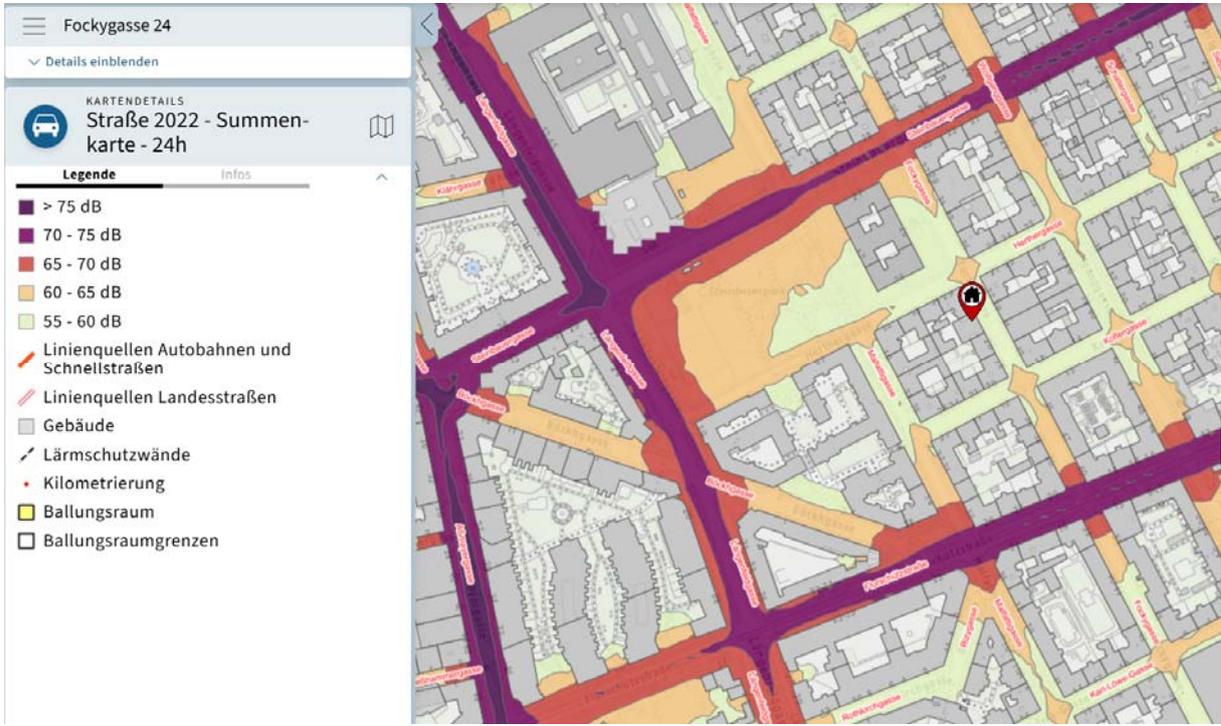
Die Fockygasse verläuft von Nord nach Süd als Einbahnstraße und liegt zwischen dem Gaudenzdorfer Gürtel und der Längenfeldgasse inmitten einer infrastrukturell sehr dicht erschlossenen Gegend, sowohl hinsichtlich öffentlicher Verkehrsmittel, als auch Läden des täglichen Bedarfs (siehe Karte Makrolage).

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar (siehe Karte Makrolage).

Fockygasse 24, 12. Bezirk



6) Lärmkarte



Der Bereich Fockygasse 24 hat einen niedrigen Lärmpegel von 55 – 60 dB.

7) Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft sind im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

8) Gefahrenkarte HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 190 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,18136° N | 16,34216° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

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

 **Erdbeben¹**

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

 **Windspitzen [km/h]**

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

 **Lawinen**

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

 **Rutschungen**

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

 **Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]**

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

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

 **Schneelast² [kN/m²]**

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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein typisches Gründerzeithaus aus der Bauperiode zwischen 1848 bis 1918 und kann als klassisches Mehrparteienwohnhaus angesehen werden.

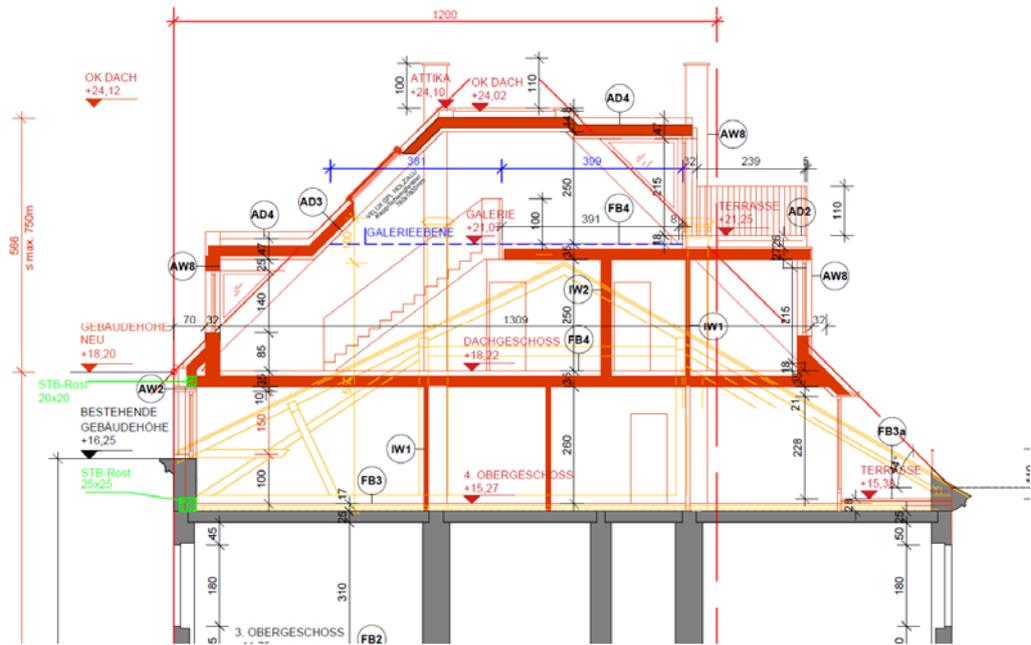
Der Eingang zum Haus erfolgt an der rechten Grundgrenze.

Die anschließende Hauseinfahrt verbindet den Innenhof.



Die Erschließung erfolgt zentral über einen Gang und eine 2-läufige Stiege.

Auf Grundlage des Baubescheides vom 19. Juni 2019 wurde mit einem 3-geschossigen Dachgeschosszubau begonnen, wobei straßenseitig das 1. Dachgeschoss faktisch einem zusätzlichen Geschoss ähnelt und von den 3 Dachgeschossen nur das 1. und 2. Dachgeschoss bis dato im Rohbau hergestellt ist.



Ebenso wurde bis dato kein Aufzug errichtet.

2) Lokalausweischein 30.01.2025

Ausgehend von der Zinsliste dürfte nur Top 20 leer stehen.

Alle anderen Wohnungen sind vermietet, mit Ausnahme von 4 Wohnungen alle befristet.

Auf diesen Umstand werde ich aber noch in weiterer Folge näher eingehen.

❖ **Innenhof**

Im Innenhof wird Bauschutt gelagert.



Die Aufzugsgrube wurde ausgehoben und der Aufzugsschacht bis dato nicht hergestellt.

Weiters gibt es im Innenhof ein 2-geschossiges Wohngebäude.

Der Zugang war nicht möglich.



❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Straßenfassade vom Erdgeschoss bis in das 3. Obergeschoss ist augenscheinlich in einem tadellosen Zustand.

Während die Erdgeschosszone einen völlig glatten Putz hat, haben die 3 Obergeschosse reichliche Verzierungen.

Über dem bestehenden alten Abschlussgesimse besteht eine Aufmauerung. -
Diese ist unverputzt.

Die darüberliegende Dachgaube befindet sich im Rohbau.

Die straßenseitigen Bestandsfenster sind größtenteils aus Kunststoff, einige
Fenster noch aus Holz.



- Hoffassade

Die hofseitige Fassade hat einen glatten Dolomitreibputz.

Das Dachgesimse ist durch Bauarbeiten beschädigt.

Unterhalb des Dachgesimses befinden sich provisorische Wasserspeier.

Die hofseitigen Fenster sind größtenteils aus Kunststoff.



❖ Dachgeschoss

Im Dachgeschoss wurde mit einem 3-geschossigen Ausbau in Form einer Stahlholzkonstruktion begonnen.

Im Rohbau fertiggestellt ist das 1. Dachgeschoss.

An der Decke des 1. Dachgeschosses wurde eine provisorische Bitumenisolierung hergestellt.





Über eine Holzleiter gelangt man in das 2. Dachgeschoss.

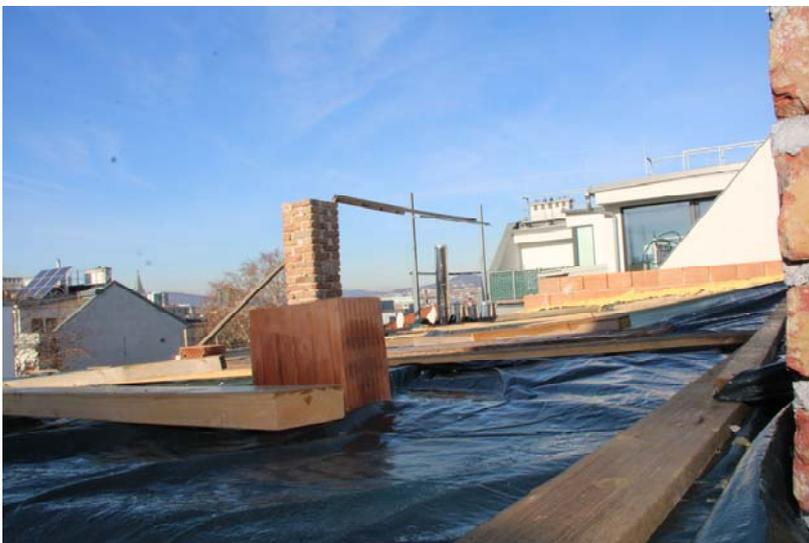


Die Konstruktion in diesem Bereich ist ebenfalls im Rohbau, wobei die provisorische Dachabdeckung zum Teil beschädigt ist und auf Grund von erheblichen Wassereintritten die OSB-Platten, die über der Stahlholzkonstruktion liegen, durch Feuchtigkeit aufgeweicht sind.





Vom 2. Dachgeschoss aus führt eine Leiter auf die Ebene des 3. Dachgeschosses. - Diese ist derzeit nur ansatzweise vorhanden.



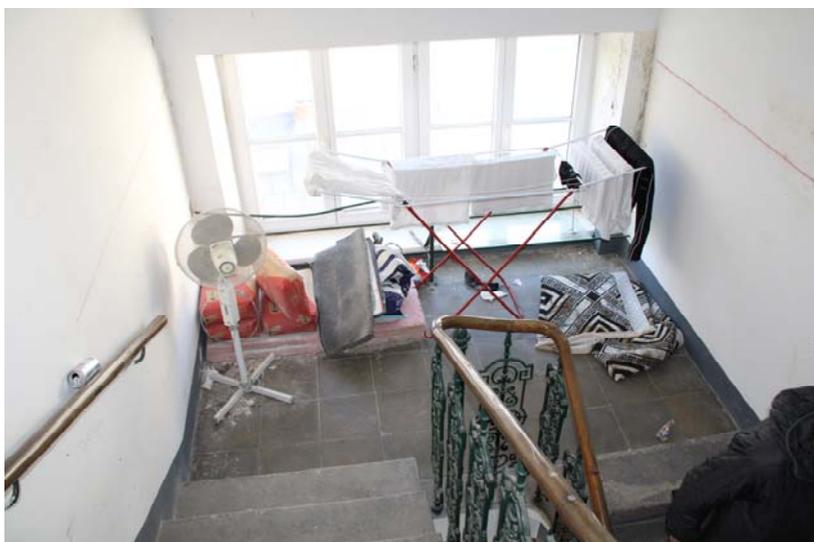
Festzuhalten ist, dass die provisorische Dachabdeckung undicht ist und Wasser in das darunter liegende Dachgeschoss eindringen kann.

Die über dem 3. Dachgeschoss sich befindlichen Kamine sind freistehend.

❖ Erdgeschoss, 1. – 3. Stock

Die Stiegenhauswand und Stiegenhausdecke zwischen dem 3. Stock und dem 1. Dachgeschoss hat massive Feuchtigkeitsschäden.

Eine erhebliche Schimmelbildung ist die Folge.



Das darunter liegende Stiegenhaus hat keine besonderen Auffälligkeiten und ist im Wesentlichen in Ordnung.



Die Wohnungen wurden im Zuge des Lokalaugenscheins nicht in Augenschein genommen.

❖ Keller

Im Keller gibt es eine Betonplatte, die entsprechend den statischen Vorgaben ausgeführt wurde. – Diese konnte augenscheinlich nicht überprüft werden.



❖ Hoftrakt

Im Hoftrakt gibt es ein 2-geschossiges Bauwerk, das mit einem Blechdach gedeckt ist.

Laut Gutachten von EHL befindet sich darin eine 2-geschossige Maisonette-Wohnung.



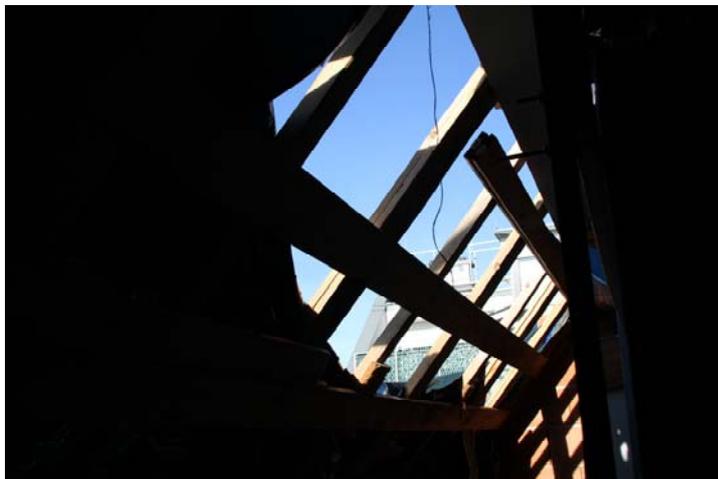
3) **Befundete Baumängel**

❖ **Einleitung**

Die nachfolgend beschriebenen Baumängel resultieren aus optischen Wahrnehmungen im Zuge des Lokalaugenscheins.

❖ **Baumängel**

- Undichte provisorische Dachabdichtung



- Durch eindringende Feuchtigkeit erheblich beschädigte OSB-Platten im Dachgeschoss



- Massiver Wasserschaden im Stiegenhaus 3. Stock bis 1. Dachgeschoss



- Schadhafte Hofgesimse



Darüber hinaus sind lt. Nachbarn durch die Bauarbeiten in der Fockygasse 24 Schäden am Haus Fockygasse 22 entstanden.

Die behaupteten Schäden wurden der Insovenzverwalterin zur Kenntnis gebracht.

Hierzu möchte der Sachverständige aber festhalten, dass er diese Schäden bis dato nicht in Augenschein genommen hat.

Sollten die behaupteten Schäden bewertungsrelevant werden, so wäre dies in einem Ergänzungsgutachten zu berücksichtigen.

4) **Projekt**

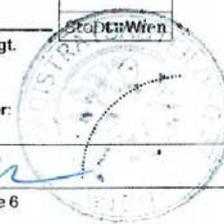
Für das gegenständliche Objekt wurden bereits mehrere Umbau-Projekte ausgearbeitet.

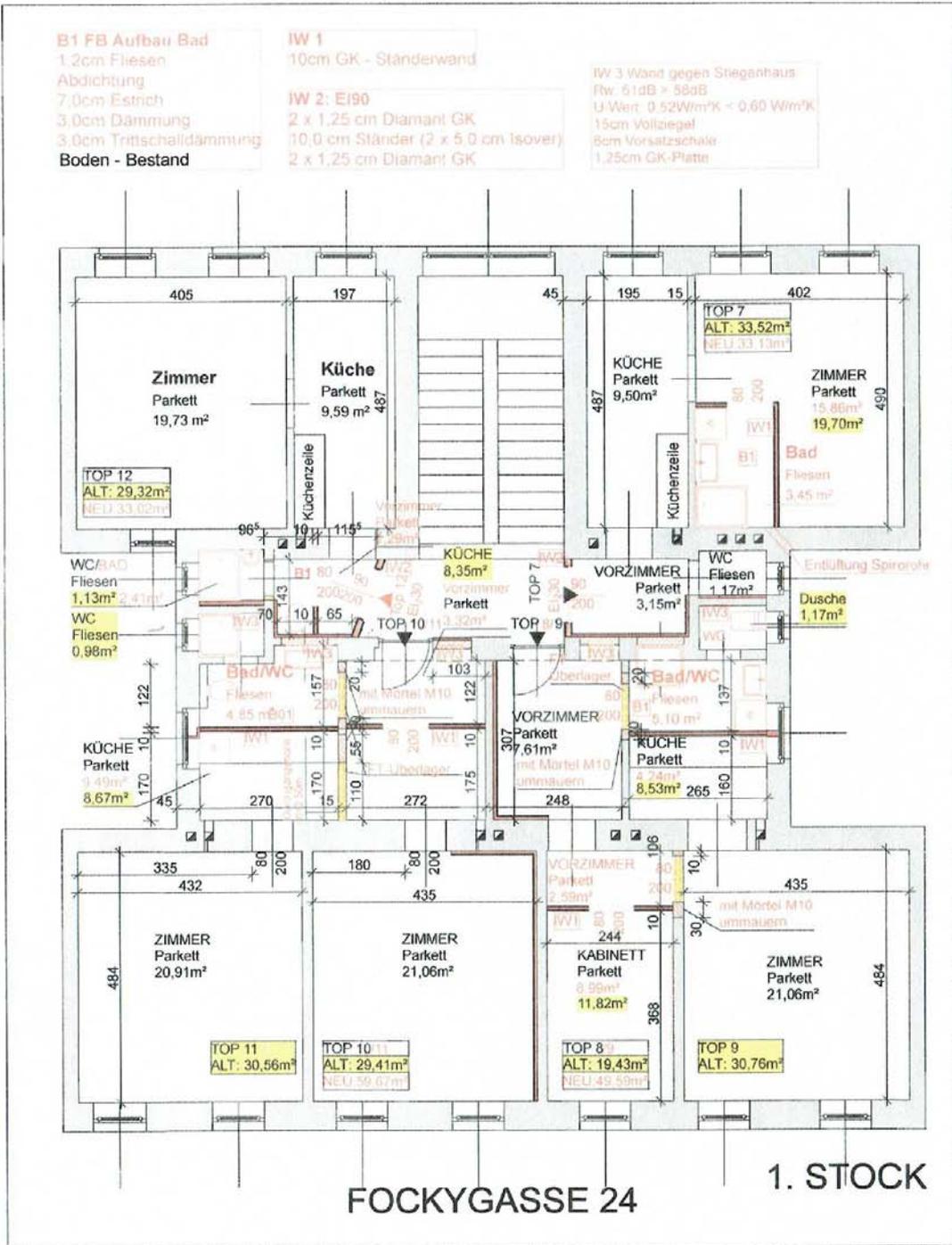
So gibt es aus den Jahren 2016 und 2017 Bauanzeigen für den Umbau von Wohnungen im 1., 2. und 3. Stock.

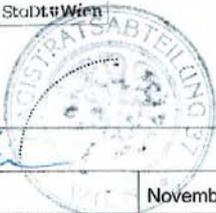
Weiters gibt es eine Einreichplanung aus dem Jänner 2019. Diese umfasst neben einem zusätzlichen 4. OG den Ausbau eines Dachgeschosses samt Galerie sowie bauliche Maßnahmen im Keller und die Herstellung eines Aufzugs.

Eine weitere Planung datiert aus dem Februar 2022. Diese Einreichung beinhaltet den Umbau im Erdgeschoss von Lokalräumlichkeiten und Werkstätten in 4 Wohnungen.

❖ Bauanzeige 2016 / 2017

		Plannummer	BA_1711_01
Neu	Abbruch	Bestand	
			PARIE A B C
BAUANZEIGE		Maßstab 1:100	
Grundriss			
Wohnungszusammenlegung Top 8 und Top 9 Wohnungszusammenlegung Top 10 und Top 11 Bauliche Änderungen und Badeinbau Top 7, Top 8/9, Top 10/11 und Top 12 FOCKYGASSE 24 - 1. STOCK - 1120 WIEN EZ 2020 GST.Nr. 1177 KG 01305 Meidling			
Der Bauwerber Fallt & Krisch Immobilienverwaltung OHG Josefstädterstrasse 43-45 1080 Wien			
Der Planverfasser  ARCHITEKTURBÜRO Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner <small>Zertifizierter Planverfasser RAPHAEL-DÖNNER-GASSE 6 3400 KLOSTERNEUBURG MÖB. 0664-983 593 4 FAX: 02243-31317 www.scharner.com</small>		Der Bauführer C.O.N.T.E. Handels- u. Baugesellschaft m.b.H. Mozartstraße 10 3032 Eichgraben Tel. 0 27 73 / 437 42 12	
Baubehörde - Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1 Zl.: MA37/12-1031960-2017-1 Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.		 	
Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Hinteregger Oberstadtbaurat		November 2017	
Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner		3400 Klosterneuburg, Raphael Donnergasse 6	



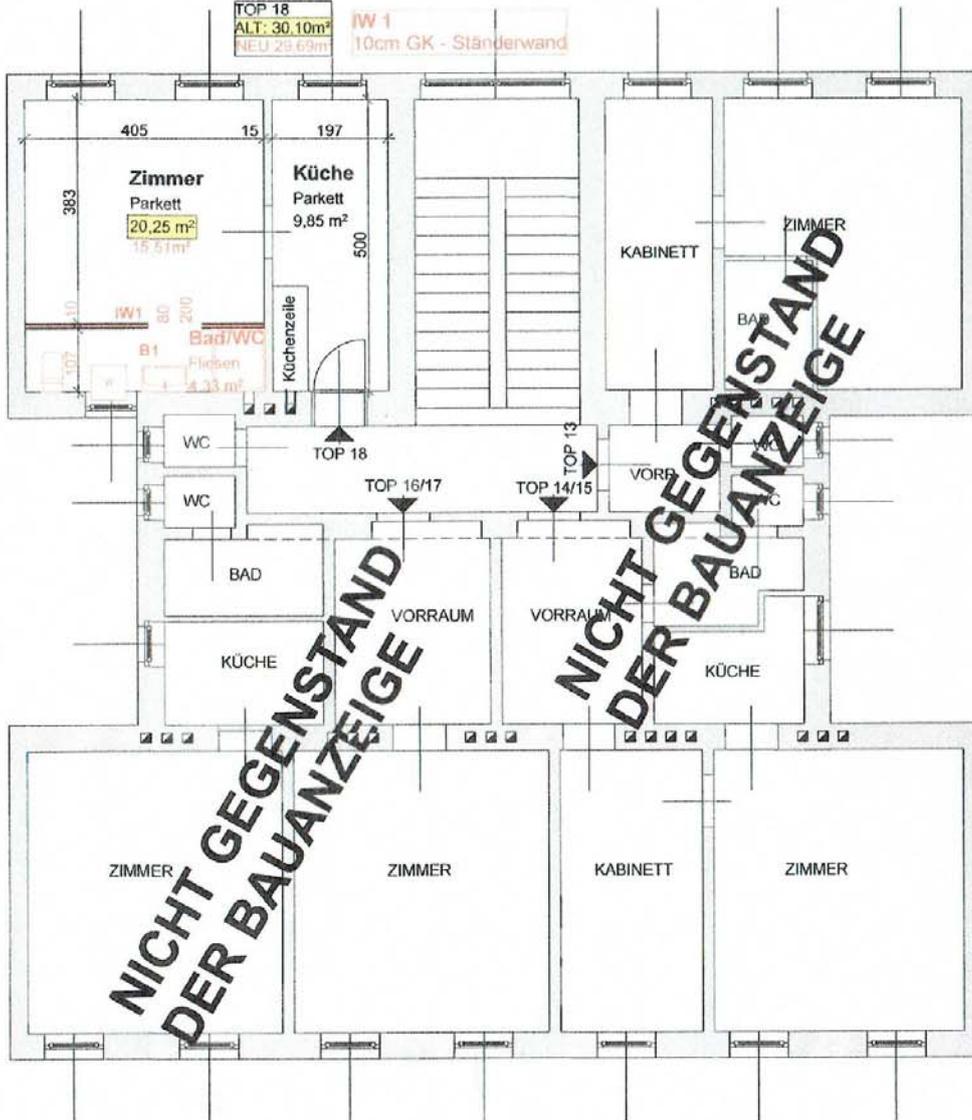
		Plannummer	BA_1711_02	
Neu	Abbruch	Bestand		
			PARIE	 A B C
BAUANZEIGE				
Grundriss			Maßstab 1:100	
<p>Bauliche Änderungen Top 18 (Badeinbau) 2. Stock</p> <p>FOCKYGASSE 24 - 1120 WIEN EZ 2020 GST.Nr. 1177 KG 01305 Meidling</p>				
<p>Der Bauwerber</p> <p>Fallt & Krisch Immobilienverwaltung OHG Josefstädterstrasse 43-45 1080 Wien</p>				
<p>Der Planverfasser</p> <p> ARCHITEKTURBÜRO Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner</p> <p><small>Zertifizierter PassivhausPlaner RAPHAEL DONNER GASSE 6 3400 KLOSTERNEUBURG MOB: 0694 963 893 4 FAX: 02243 81317 www.scharner.com</small></p>			<p>Der Bauführer</p> <p> C.O.N.T.E. Handels- u. Baugesellschaft m.b.H. Mozartstraße 10 3032 Eichgraben Tel.: 0 27 28 487 42 12</p>	
<p>Baubehörde</p> <p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1</p> <p>ZI.: MA37/12-1031989-2017-1</p> <p>Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.</p> <p>Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Hinteregger Oberstadtbaurat</p> <p>Wien, 12.12.2017</p>			<p> MAB7 BAUPOLIZEI SICHER BAUEN</p> <p>Stadt Wien</p> <p></p>	
Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner			3400 Klosterneuburg, Raphael Donnergasse 6	
			November 2017	

2. STOCK

B1 FB Aufbau Bad/WC
 1.2cm Fliesen
 Abdichtung
 7.0cm Estrich
 3.0cm Dämmung
 3.0cm Trittschalldämmung
 Boden - Bestand

TOP 18
 ALT: 30.10m²
 NEU: 29.69m²

IW 1
 10cm GK - Ständerwand



FOCKYGASSE 24

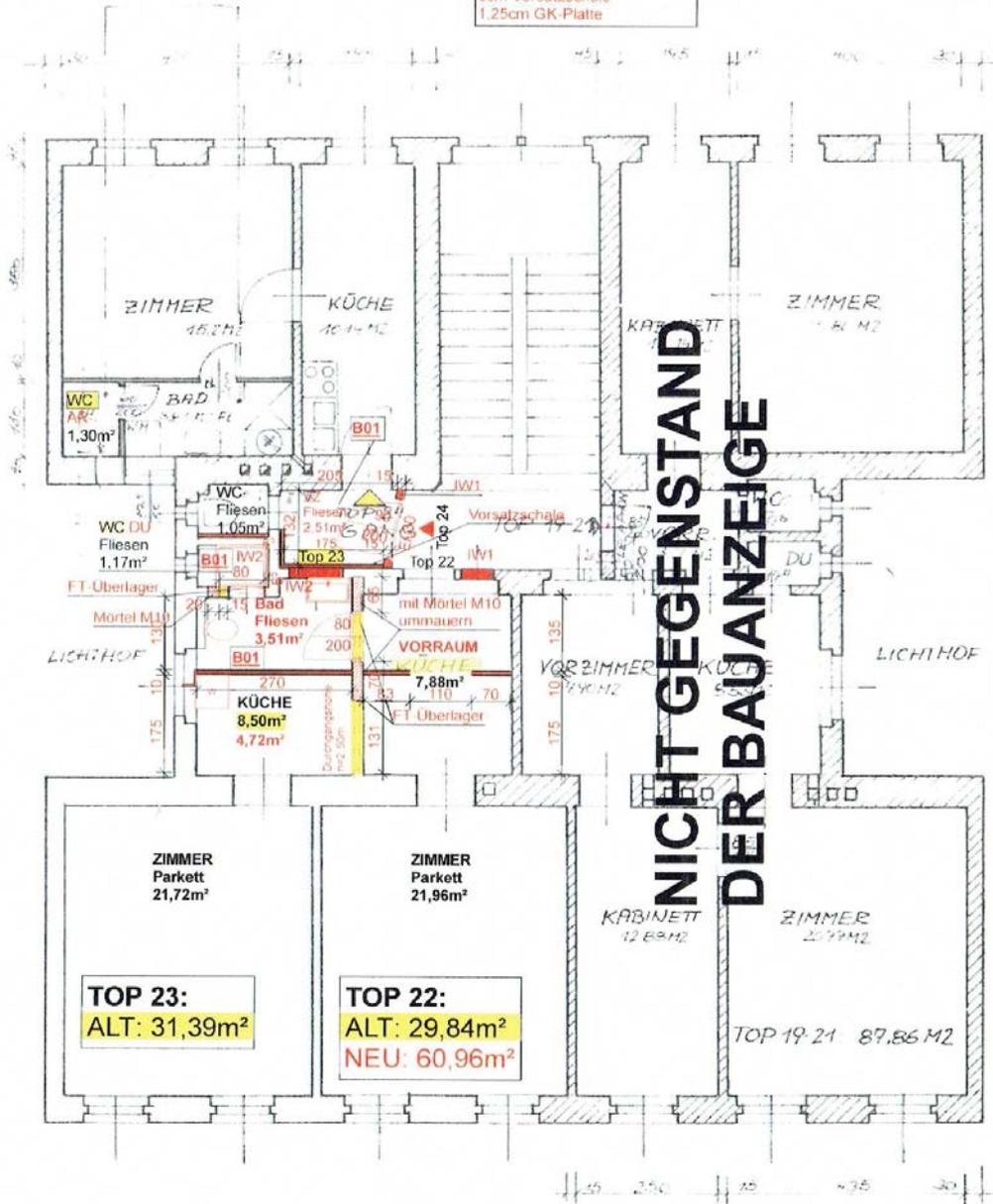
	Plannummer BA_1611_02
<div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> Neu Abbruch Bestand </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: white; border: 1px solid black;"></div> </div>	PARIE A B C
<p>BAUANZEIGE Grundriss Maßstab 1:100</p>	
<p>Bauliche Änderungen Top 24 und Wohnungszusammenlegung Top 22 und Top 23 samt Badeinbau - 3. Stock</p> <p>FOCKYGASSE 24 - 1120 WIEN</p> <p>EZ 2020 GST.Nr. 1177 KG 01305 Meidling</p>	
<p>Der Bauwerber</p> <p>Faltl & Krisch Immobilienverwaltung OHG Josefstädterstrasse 43-45 1080 Wien</p>	
<p>Der Planverfasser</p> <div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;"> ARCHITEKTURBÜRO </div> <p style="font-size: x-small;">Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner</p> <p style="font-size: x-small;">Zertifizierter PassivhausPlaner RAPHAEL-DONNER-GASSE 6 3400 KLOSTERNEUBURG MOB: 0664-983 593 4 FAX: 02243-31317 www.scharner.com</p>	<p>Der Bauführer</p>
<p>Baubehörde</p> <p>Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 1</p> <p>Zl.: MA37/12-922706-2016-1</p> <p>Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: x-small;">Für den Abteilungsleiter Dipl.-Ing. Lederer</p> </div> </div>	
Baumeister Mag. Ing. Stephan Scharner <small>Wird in der Baugenehmigung, Top 24, jdb</small>	November 2016

3 STOCK M=1 100

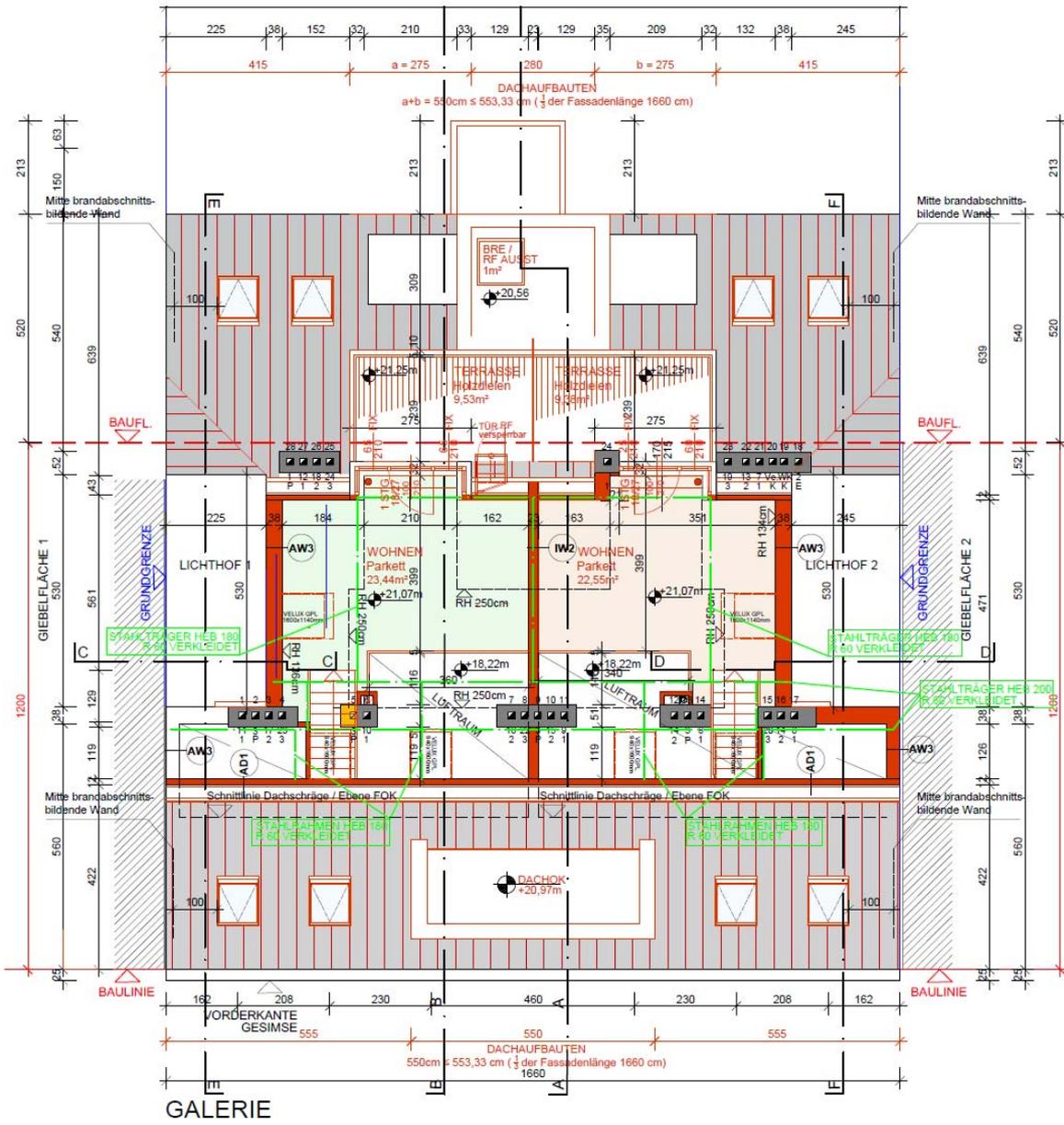
IW 1: E190
 2 x 1,25 cm Diamant GK
 10,0 cm Ständer (2 x 5,0 cm Isover)
 2 x 1,25 cm Diamant GK

B 01 FB Aufbau
 1,2cm Fliesen
 Abdichtung
 7,0cm Estrich
 3,0cm Dämmung
 3,0cm Trittschalldämmung
Boden - Bestand

IW 2 Bestand + Vorsatzschale:
 Rw: 61dB > 58dB
 15cm Vollziegel
 6cm Vorsatzschale
 1,25cm GK-Platte



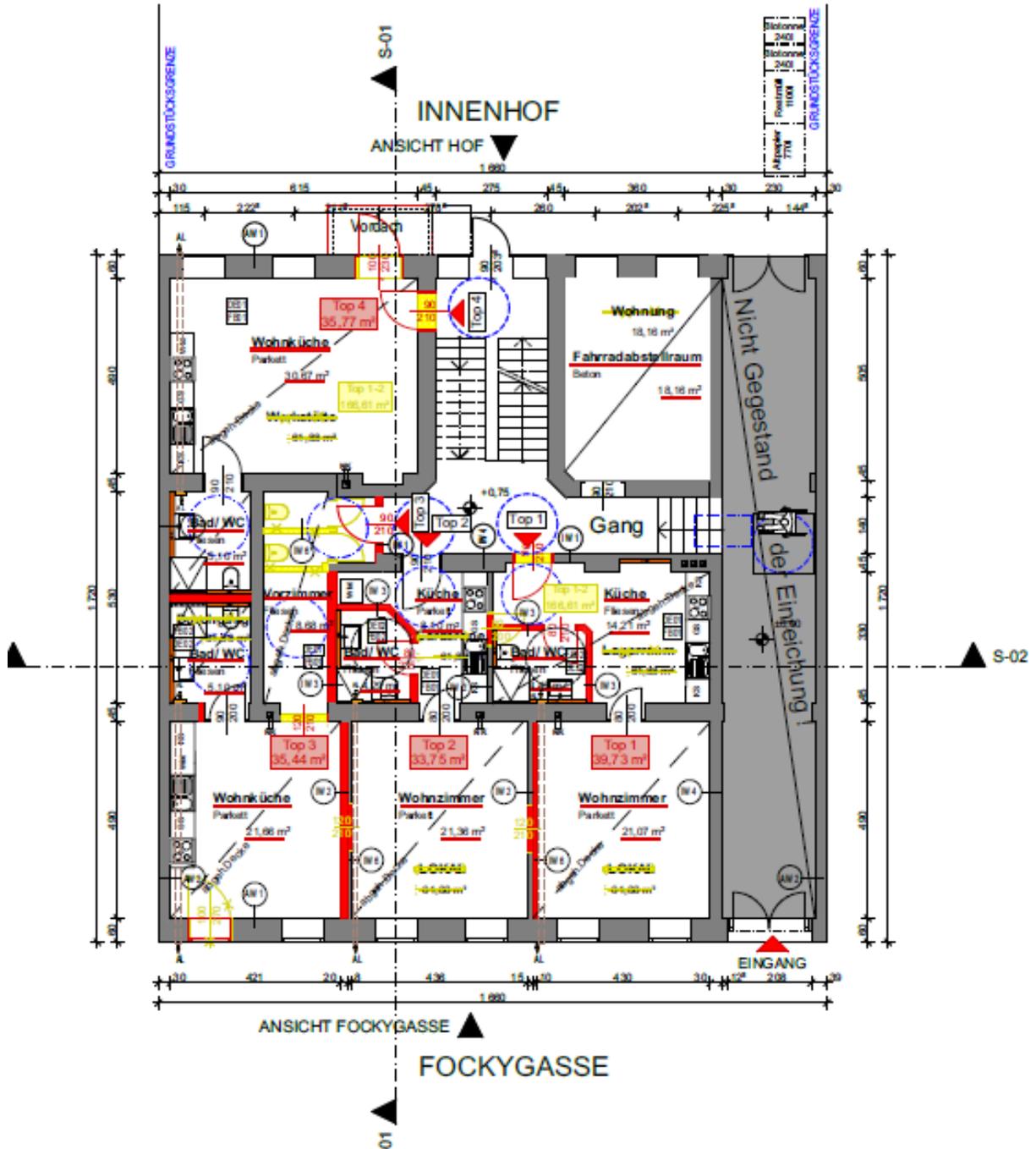
NICHT GEGENSTAND DER BAUANZEIGE



❖ Einreichplanung Februar 2022

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

M = 1:100



5) **Bescheide MA37**

Von 2016 bis 2017 liegen dem Sachverständigen Bauanzeigen über bauliche Änderungen im 1., 2. und 3. Stock vor.

Die Wohnungen konnten nicht in Augenschein genommen werden, jedoch auf Grund des Flächenvergleichs zwischen den Plänen und der Mietzinsliste ist aus Sachverständigensicht mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass diese baulichen Änderungen umgesetzt wurden.

Ebenso wurde das ehemalige Geschäftslokal im Erdgeschoss in 4 Wohnungen umgebaut. – Dies auf Grundlage des Einreichplans, datiert mit 04.02.2022. Ein Baubescheid liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Diese Annahme besteht ebenfalls aus dem Vergleich der Flächen des Einreichplanes mit der Mietzinsliste.

Hinsichtlich des Dachgeschossausbaus ist nochmals festzuhalten, dass dieser auf Grundlage des Baubescheides vom 12. Juni 2019 begonnen wurde, bis dato aber nicht abgeschlossen ist.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass zwischenzeitlich diese Baugenehmigung nicht mehr gültig ist und für eine Fertigstellung ein neuer Bescheid zu erwirken ist.

Für den Hoftrakt liegen dem Sachverständigen weder Pläne noch eine allfällige Baugenehmigung vor.

6) Topographie

Top	
1	39,73 m ²
2	33,75 m ²
3	35,44 m ²
4	35,77 m ²
7	34,49 m ²
8	51,85 m ²
11	60,00 m ²
12	32,00 m ²
13	36,00 m ²
14	52,00 m ²
16	61,00 m ²
18	31,00 m ²
20	87,86 m ²
22	61,10 m ²
24	34,00 m ²
Bestand	685,99 m²
25	59,55 m ²
26	57,53 m ²
27	58,87 m ²
28	94,74 m ²
29	97,45 m ²
Ausbau	368,14 m²
6A	166,61 m ²
Hoftrakt	166,61 m²
Gesamt Straßentrakt	1 054,13 m²
Gesamt Hoftrakt	166,61 m²
Gesamt Nutzfläche	1 220,74 m²

7) Funktioneller Istzustand

❖ Istzustand

Das Haus ist nach optischen Wahrnehmungen größtenteils bewohnt und der Allgemeinzustand des Hauses im Wesentlichen in Ordnung.

Der Dachgeschossausbau ist im Rohbau.

8) Bautechnischer Istzustand

❖ Istzustand

Altbestand und Rohbau

Der Allgemeinzustand des Hauses ist mit Ausnahme des Wasserschadens im Stiegenhaus im Wesentlichen in Ordnung.

Aufgrund laufend eintretenden Wassers sind insbesondere die Holzdeckenplatten massiv geschädigt und müssen mit hoher Wahrscheinlichkeit im Zuge des Weiterbaus getauscht werden.

9) Außenanlagen und Garten

Der Zugang zum Innenhof erfolgt über die Hofeinfahrt vom öffentlichen Gut aus.



Im Innenhof, der befestigt ist, wird Baurestmateriale gelagert.



Darüber hinaus gibt es gartenseitig ein 2-geschossiges Hofgebäude, das zu Wohnzwecken genutzt wird.



IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet. Somit fällt es unter den Vollarwendungsbereich des MRG.

Die tatsächlich bezahlten Mietzinse laut Zinsliste vom 02.01.2025 sind daher für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren von keiner Relevanz. Vielmehr ist für die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren der Richtwertmietzins abzüglich 25% für befristete Vermietung in Ansatz zu bringen.

Die derzeit bestehenden befristeten Vermietungen sind für den Sachverständigen nur eingeschränkt prüf- und nachvollziehbar. Daher wird der Sachverständige in der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren und für den bevorstehenden Abverkauf von 7 Jahren für eine Bestandsfreimachung ausgehen.

Für die unbefristet vermieteten Wohnungen ist von einer Restbestanddauer des Mietgegenstandes von 20 Jahren auszugehen. Aber auch hier darf aus meiner Sicht nur der Richtwertmietzins mit € 7,00/m² Wohnnutzfläche in Ansatz gebracht werden.

Der Verkehrswert des sich im Rohbau befindliche Dachbodenausbaus wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergeprofit), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der

Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

2) **Grundlagen**

Der Richtwertmietzins für Wohnungen im 12. Bezirk liegt bei Euro 7,00/m² und ergibt abzüglich 25% für die Befristung € 5,25/m².

Für sanierte Eigentumswohnungen – Erstbezug im 12. Bezirk in einer guten Wohnlage, mit einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert sind je Stockwerkslage € 2.500,00/m² im Erdgeschoss und in den Folgegeschossen € 4.200,00/m² - € 4.800,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2024 und ImmoNetZT.

Unter einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert versteht man gute Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäreanlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

Für die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen können € 6.000,00/m² in Ansatz gebracht werden.

3) **Berechnungen**

- **Ertragswertverfahren**

Vom Rohertrag werden 1% für Bewirtschaftungskosten und 3% für Mietausfall in Abzug gebracht sowie € 10,00/m² für Instandhaltung.

Dies ergibt den Jahresreinertrag.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,5% angenommen.

- **Abverkaufserlös Wohnungen Erdgeschoss, 1. – 3. Stock**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

Für das Erdgeschoss € 900,00/m², für den Hoftrakt € 1.400,00/m² und für die Regelgeschosse sind € 2.200,00/m² Wohn-Nutzfläche an Sanierungskosten in Ansatz zu bringen.

Darin enthalten sind auch die zu sanierenden Nebenflächen.

- **Residualwertverfahren 4. Stock & Dachgeschoss**

Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit € 3.200,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

In allen bereits zuvor genannten Fertigstellungskosten sind auch die Kosten wie Aufzug und - wie schon ausgeführt - Nebenflächen enthalten.

Die möglichen noch anfallenden Baukosten des Kellers werden mit 1,5 % unter sonstige Baukosten veranschlagt.

Für Unvorhergesehenes bzw. zusätzliche Untersuchungen werden 3 % der Fertigstellungskosten berechnet.

Für sonstigen Baunebenkosten werden 10,00 % – Fertigstellungskosten veranschlagt.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 10 %.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 2 Jahre linear verteilt in Ansatz.

Für die verbleibenden 2 Jahre für die Fertigstellung sind auch entsprechende Abzinsungsfaktoren zu berechnen.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Jänner 2025.

3 ABVERKAUF NACH 7 BZW. 20 JAHREN

Top	Nutzfläche	VKP/m ²	Abverkaufspreis	Sanierung / m ²	Sanierungskosten	Wert	Verwertung	Zinssatz	Verkehrswert
Top 1	39,73 m ²	€ 2 500,00	€ 99 325,00	-€ 900,00	-€ 35 757,00	€ 63 568,00	7 Jahre	3,50%	€ 48 520,50
Top 2	33,75 m ²	€ 2 500,00	€ 84 375,00	-€ 900,00	-€ 30 375,00	€ 54 000,00	7 Jahre	3,50%	€ 41 217,39
Top 3	35,44 m ²	€ 2 500,00	€ 88 600,00	-€ 900,00	-€ 31 896,00	€ 56 704,00	7 Jahre	3,50%	€ 43 281,31
Top 4	35,77 m ²	€ 2 500,00	€ 89 425,00	-€ 900,00	-€ 32 193,00	€ 57 232,00	7 Jahre	3,50%	€ 43 684,33
Top 6a	166,61 m ²	€ 4 200,00	€ 699 762,00	-€ 1 400,00	-€ 233 254,00	€ 466 508,00	7 Jahre	3,50%	€ 356 078,57
Top 7	34,49 m ²	€ 4 200,00	€ 144 858,00	-€ 2 200,00	-€ 75 878,00	€ 68 980,00	20 Jahre	3,50%	€ 22 326,86
Top 8	51,85 m ²	€ 4 200,00	€ 217 770,00	-€ 2 200,00	-€ 114 070,00	€ 103 700,00	7 Jahre	3,50%	€ 79 152,66
Top 11	60,00 m ²	€ 4 400,00	€ 264 000,00	-€ 2 200,00	-€ 132 000,00	€ 132 000,00	7 Jahre	3,50%	€ 100 753,62
Top 12	32,00 m ²	€ 4 600,00	€ 147 200,00	-€ 2 200,00	-€ 70 400,00	€ 76 800,00	7 Jahre	3,50%	€ 58 620,29
Top 13	36,00 m ²	€ 4 600,00	€ 165 600,00	-€ 2 200,00	-€ 79 200,00	€ 86 400,00	20 Jahre	3,50%	€ 27 965,22
Top 14	52,00 m ²	€ 4 600,00	€ 239 200,00	-€ 2 200,00	-€ 114 400,00	€ 124 800,00	7 Jahre	3,50%	€ 95 257,97
Top 16	61,00 m ²	€ 4 600,00	€ 280 600,00	-€ 2 200,00	-€ 134 200,00	€ 146 400,00	7 Jahre	3,50%	€ 111 744,93
Top 18	31,00 m ²	€ 4 600,00	€ 142 600,00	-€ 2 200,00	-€ 68 200,00	€ 74 400,00	20 Jahre	3,50%	€ 24 081,16
Top 20	87,86 m ²	€ 4 800,00	€ 421 728,00	-€ 2 200,00	-€ 193 292,00	€ 228 436,00	20 Jahre	3,50%	€ 73 938,22
Top 22	61,10 m ²	€ 4 800,00	€ 293 280,00	-€ 2 200,00	-€ 134 420,00	€ 158 860,00	7 Jahre	3,50%	€ 121 255,46
Top 24	34,00 m ²	€ 4 800,00	€ 163 200,00	-€ 2 200,00	-€ 74 800,00	€ 88 400,00	7 Jahre	3,50%	€ 67 474,40
									€ 1 315 352,89

852,60 m²

		Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse	Erdgeschoss		€	m ²	0,00 €
	Regelgeschoss		€	m ²	0,00 €
	Hoftrakt		€	m ²	0,00 €
	Dachgeschoss		6 000,00 €	368,14 m ²	2 208 840,00 €
Verkaufserlöse				368,14 m²	2 208 840,00 €
Bauwerkskosten - Fertigstellungskosten					
			€/m ²	m ²	Summe
	Erdgeschoss		€	m ²	0,00 €
	Regelgeschoss		€	m ²	0,00 €
	Hoftrakt		€	m ²	0,00 €
	Dachgeschoss		3 200,00 €	368,14 m ²	1 178 048,00 €
			Fertigstellungskosten		1 178 048,00 €
sonstige Baukosten	1,50%	der Fertigstellungskosten		17 670,72 €	
Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten		35 341,44 €	
					1 231 060,16 €
Baunebenkosten / Projektmanagement					
	Machbarkeitsstudienstellung		der Bauwerkskosten		0,00 €
	Projeksteuerung (intern)		der Bauwerkskosten		0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	10,00%	der Bauwerkskosten		123 106,02 €
					123 106,02 €
Summe Baukosten					1 354 166,18 €
Vermarktungskosten					
	Marketing		pauschal		20 000,00 €
	Makler		2,00%		27 083,32 €
					47 083,32 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
	Zinssatz Finanzierung	5,00%			
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2 Jahre		
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt		101 562,46 €
					101 562,46 €
Developer Profit					
	in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%			220 884,00 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%			
					220 884,00 €
Residualwert					
	Verkaufserlös				2 208 840,00 €
	Baukosten				-1 723 695,96 €
Projektwert vor Abzinsung					485 144,04 €
Abzinsung					
	Finanzierungskosten				
	Zeitraum	2 Jahre	Faktor	9,0703%	-44 004,02 €
Projektwert nach Abzinsung					441 140,02 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%			-4 411,40 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%			-15 439,90 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%			-4 852,54 €
					-24 703,84 €
tragfähiger Grundwert					416 436,18 €
tragfähiger Grundwert gerundet					
	erzielbare Nutzfläche		368,14 m ²		
Freigrundwert/m² WNFL					1 131,19 €

ERTRAGSWERT	€ 388 000,00
ABVERKAUFSWERT	€ 1 315 000,00
RESIDUALWERT	€ 416 000,00
<hr/>	
VERKEHRSWERT	€ 2 119 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Mehrparteienwohnhauses 1120 Wien, Fockygasse 24, mit den Gst.Nr. .1177, EZ 2020, KG 01305 Meidling, Bezirksgericht Meidling, beträgt somit gerundet

€ 2.119.000,00

=====

in Worten: Euro zweimillioneneinhundertneunzehntausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 57 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

