PhDr. MICHAEL P. REINBERG, PhD., REV FRICS CRE
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobilienökonom (ebs) | Zertifizierter Mediator

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Wohnungseigentumsanteil
B-LNr 15 Anteil 112/2128
1190 Wien, Cobenzlgasse 81 Top 1.04

EZ 311; GST-NRn 872/4 und 873/2 inneliegend der KG 01502 Grinzing, BG Döbling



zum Stichtag:
01.07.2026

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Auftraggeber
Bezirksgericht Döbling
Abteilung 3
VdBG Mag[a] Alexandra Wohlmuth, Richterin
Obersteinergasse 20-22
1190 Wien

in der Sache:
Bezirksgericht Döbling
Aktenzeichen 35 E 17/26x

Zweck des Gutachtens
Feststellung des Verkehrswertes der für eine geplante Versteigerung

Stichtag des Gutachtens
Datum: 01.07.2026
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag
Entspricht dem Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert
Gerundet € 885.000,-
(in Worten: EURO achthundertfünfundachtzigtausend)

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines 4
B. Befund 9
1. Makrostandort 9
Lage im Großraum 9
2. Mikrostandort 10
2.1. Lageplan 10
2.2. Standortbewertung 11
3. Grundstücksdaten 18
3.1. Grundbuchauszug (auszugsweise) 18
3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe 24
3.3. Grundstückskonfiguration 24
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 25
3.5. Altlastenatlas 26
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) 26
4. Wohnungsdaten 27
4.1. Kurzbeschreibung 27
4.2. Bau- und Erhaltungszustand 28
4.3. Nutzung 28
4.4. Energieausweis, Zertifizierungen 28
4.5. Flächenaufstellung 29
4.6. Gebäudepläne 30
4.7. Fotodokumentation 31
C. Bewertung 33
1. Standortbewertung 33
2. Bewertungsgrundsatz 33
3. Bewertungsverfahren 34
4. Verfahrenswahl 35
5. Vergleichswertverfahren 36
6. Nachhaltigkeitsaspekte 41
7. Verkehrswert des Wohungseigentumsobjektes 43
D. Ergebnis 44
E. Anlage 45
F. Literaturverzeichnis 46

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
  - Unterlagen der Bewertung zum Stichtag 15.02.2024

  Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- **Katastermappen**- und **Grundbuch**sauszug der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 01.07.2026 in Anwesenheit von Frau Mag. Pichelmann, Herrn Kölbl, Herrn PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE., sowie zweier MitarbeiterInnen von Herrn PhDr, Reinberg.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bidlaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Bei dieser Wertermittlung handelt es sich um **eine Nachbewertung**, die auf dem für die gegenständliche Liegenschaft erstellten Gutachten vollinhaltlich aufbaut. Somit sind die in diesem Gutachten angeführten Grundlagen und Unterlagen der gutachterlichen Bewertung auch für diese Nachbewertung heran zu ziehen. Planunterlagen sowie größere Dateien und Parameter die keiner Änderung unterliegen werden in dieser Ausfertigung somit nicht extra angeführt.

  Wenn Veränderungen gegenüber dem Vorgutachten erforderlich sind, so werden die entsprechenden Parameter (z.B. Mietzinse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder geänderte Eigentumsverhältnisse) angepasst.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes** 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Unter Bezugnahme des aktuellen Stands der Bewertungspraxis wird ergänzend die ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 herangezogen.
- Das Gutachten hat **nur im Gesamten** und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand der Liegenschaft zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
- Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die maßgeblichen Marktteilnehmer es erfordern, ist die **Umsatzsteuer** z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 in Bezug auf Immobilientransaktionen[1]. Darüber hinaus sei auf das neue Regime der Immobilienbesteuerung im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 mit Wirkung ab dem 1. April 2012 hingewiesen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs**-, Instandsetzungs- oder Herstellungs**kosten** wird von dem Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit** feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.
- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

[1]Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

- Haftungen des Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1.Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetztes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)" gem. § 2a[2] mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.
  Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Allgemeine Annahmen[3] der Bewertung

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage).

- **Vorsteuerkürzung** Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach §6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.[4]

[2] **§ 2a.** (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.
(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.
(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.
(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.
[3] ÖNORM B 1802-1, 01.03.2022: Annahmen: *Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen*.
[4] § 6 Abs. 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken

Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.[5]

- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von dem fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Altlasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen6. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die

immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).
[5] für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.
[6] Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbuchseintragungen** im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.[7]
- Es wird davon ausgegangen, dass keine **etwaigen Darlehen** auf dem Gebäude lasten und auf dem gegenständlichen Anteil keine Rückzahlungsverpflichtungen für etwaige Darlehen bestehen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass eine **Reparaturrücklage** für das gesamte Haus im ausreichenden Ausmaß vorhanden ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Zubehör-Wohnungseigentum die Einverleibung des Zubehörs im Grundbuch erforderlich, jedoch in der Vergangenheit nicht immer erfolgt ist. Zur genauen Feststellung des Umfanges des Wohnungseigentumsanteils, speziell in Bezug auf Eigengärten, Kellerabteile etc. ist in das Nutzwertgutachten Einsicht zu nehmen.

Besondere Annahmen[8] der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme,* die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 10. Auflage).

- Die Wertermittlung unterstellt, dass die Pflege der Außenflächen des Bewertungsgegenstandes bereits durchgeführt wurde.

[7] Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b
[8] ÖNORM B 1802-1; 01.03.2022: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

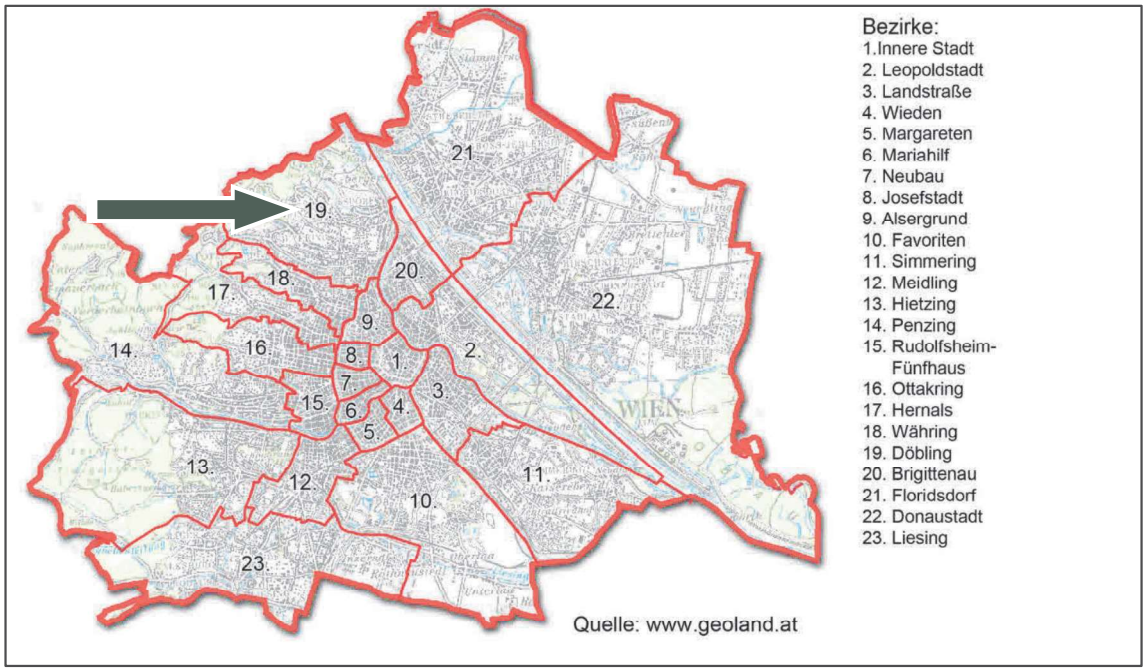
Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstattet der fertigende Sachverständige nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

Lage im Großraum



Übersicht Wien, Quelle: geoland.at – Lage vom 19. Bezirk

Wien ist in 23 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Döbling ist der 19. Wiener Gemeindebezirk und liegt im Nordwesten Wiens am Rande des Wienerwaldes.

Heute gilt Döbling mit seinen Wienerwaldvillen ähnlich Währing und Hietzing als Nobelbezirk und verfügt über einen bedeutenden Weinanbau. Durch zahlreiche Gemeindebauten wie den Karl-Marx-Hof oder genossenschaftliche Wohnanlagen ist die Bevölkerungsstruktur jedoch ausgewogener als oftmals angenommen.[9]

[9] Quelle: wikipedia.org

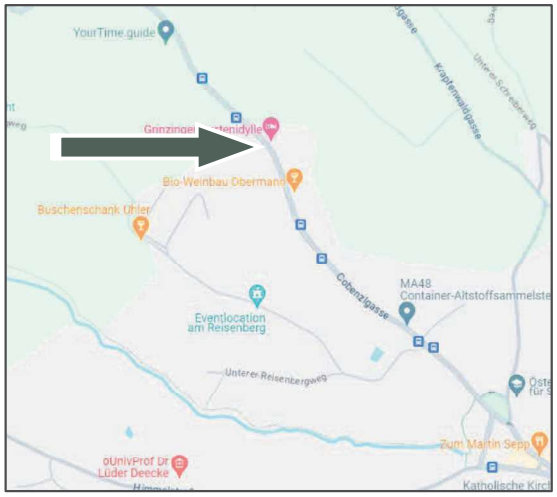
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

Der 19. Bezirk zählt zu den exklusivsten Adressen Wiens. Am Rande des hügeligen Wienerwaldes gelegen, steht Döbling für wunderbare Ausflugsziele wie den Kahlenberg, Leopoldsberg oder Nussberg und begeistert seine Bewohner:innen und Besucher:innen gleichermaßen mit Naturraum im Überfluss und atemberaubenden Ausblicken über die Stadt. Dörflichen Charme versprühen die traditionsreichen Heurigenvororte Neustift, Sievering, Grinzing und Nussdorf. Hier lässt sich nicht nur der zum Teil wirklich ausgezeichnete Wiener Wein genießen, auch als Wohngegend sind sie äußerst beliebt. Somit erklären sich auch die rege Bautätigkeit und der hohe Wettbewerb um Bauflächen in diesen Bezirksteilen von selbst.[10]



Orthofoto (google.at/maps) – rudimentäre Einzeichnung

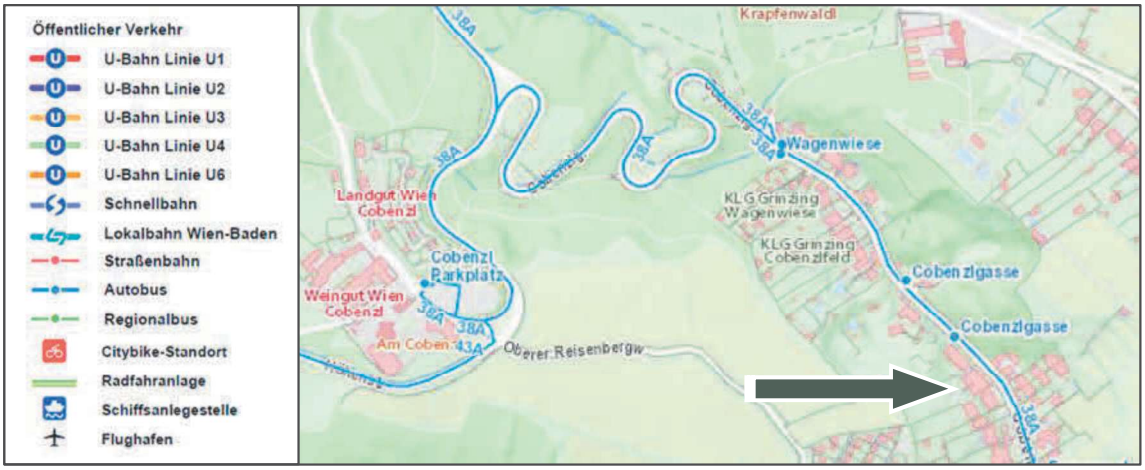
[10] Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2023, BUWOG, EHL

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

2.2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:

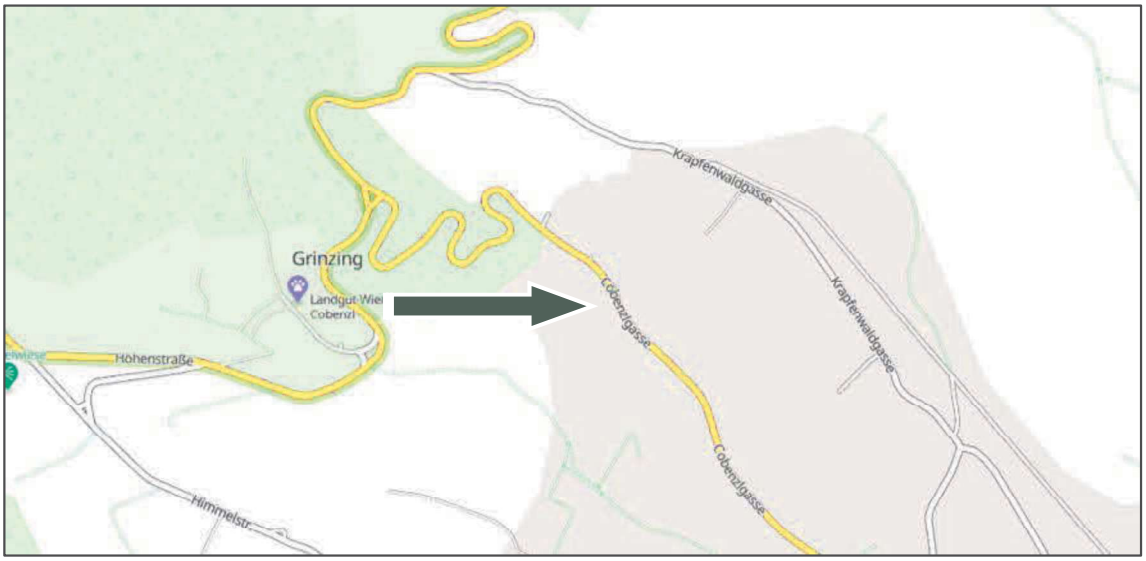


Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: Stadt Wien

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:
Autobus, Linie 38A ca. 100 m

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Cobenzlgasse, welche als Hauptverkehrsader fungiert.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

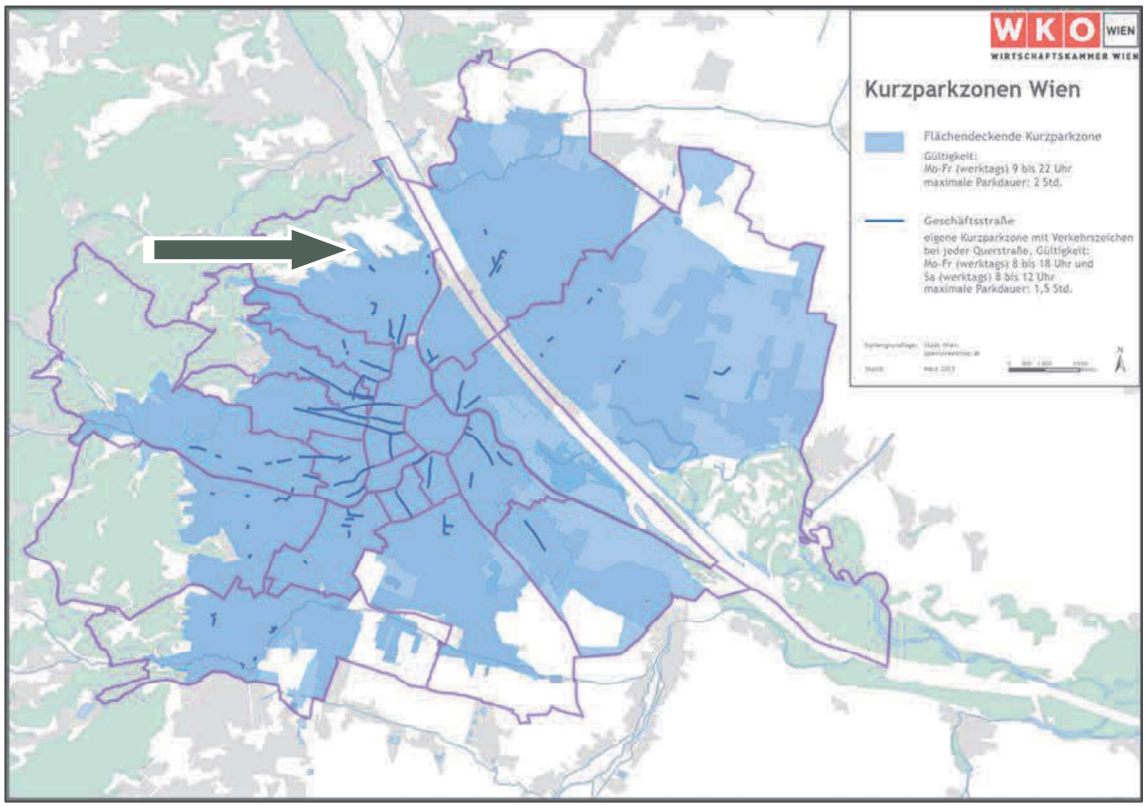
Entfernungen:

Anbindung an die A 23 - Südosttangente:	ca. 15 km
Anbindung an die A 22 - Donauuferautobahn:	ca. 5 km
Anbindung an die A 4 – Ostautobahn:	ca. 15 km
Anbindung an die A 1 – Westautobahn:	ca. 20 km
Stadtzentrum:	ca. 10 km

Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Wien/Schwechat, ca. 25 km entfernt (Ostautobahn A4).

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

- Kurzparkzonen in Wien[11]



Übersicht der Kurzparkzonen in Wien, Quelle: wko.at- Lage der gegenständlichen Liegenschaft

Die flächendeckende Kurzparkzone gilt in allen Bezirken im Zeitraum von Montag bis Freitag, werktags, von 9:00 bis 22:00 Uhr. Die Höchstparkdauer beträgt zwei Stunden.

[11] Quelle: wko.at; Stand ab 01.07.2019

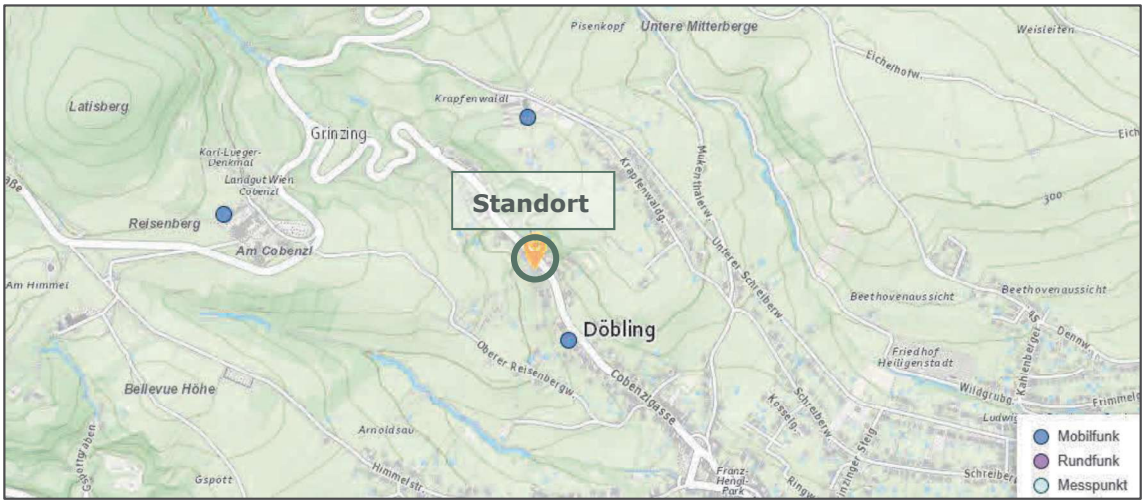
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Im Nahbereich bestehen einige Mobilfunk-Sendeanlagen[12], in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:
Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.
Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].
Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungs-dichte S [W/m²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1{,}375 \cdot \sqrt{f[MHz]}$	$0{,}0037 \cdot \sqrt{f[MHz]}$	$f[MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

[12] Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):
• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter http://messwerte.fmk.at/ abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

- Lärminformation[13]

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex Lden und dem Nachtlärmindex Lnight beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPLANUNG

	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schienenverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2022).

Durch Abfrage der Lärminformationen konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

Straßenverkehr:



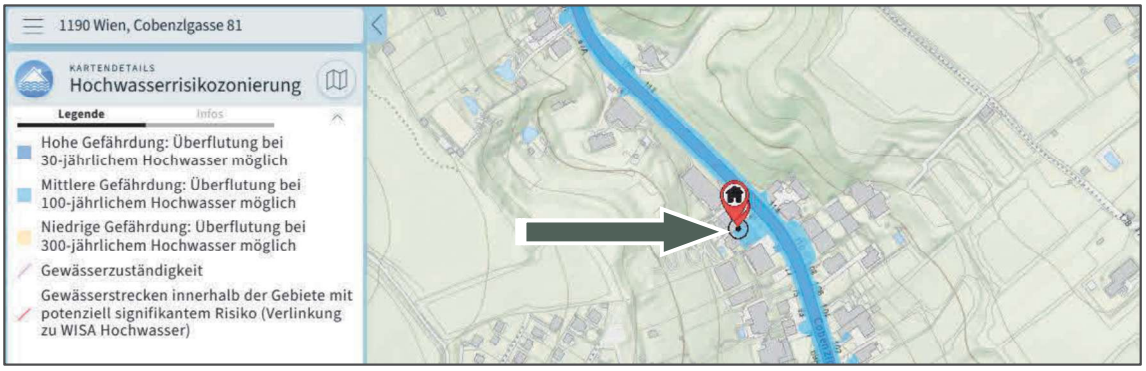
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

[13] Quelle: laerminfo.at

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- Hochwasser[14]

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei also nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.



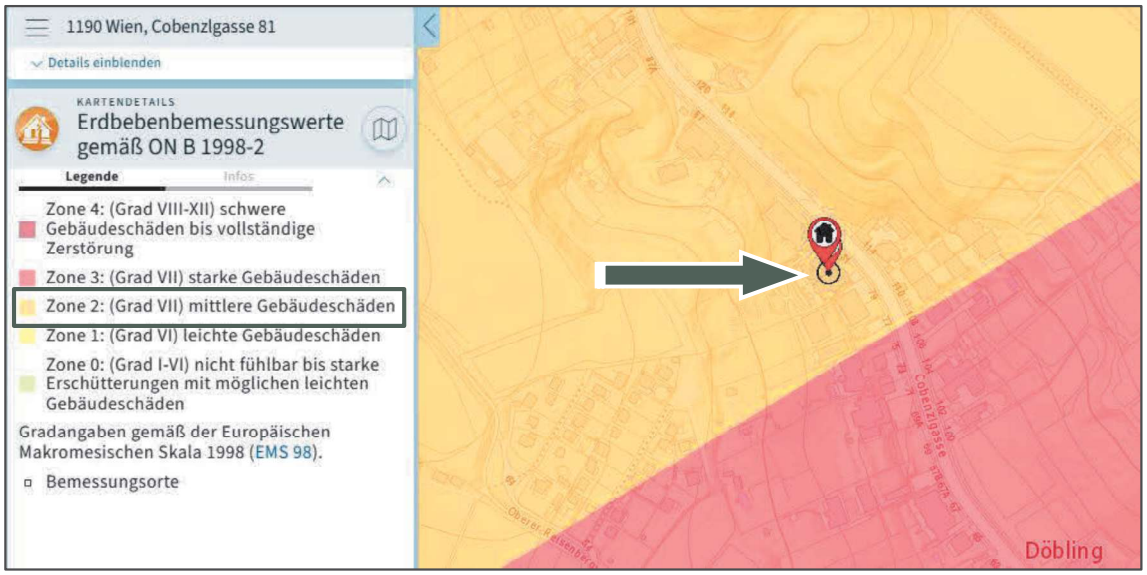
Auszug aus der Hochwasserrisikozonierung Austria, Quelle: hora.gv.at

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind. Die gegenständliche Liegenschaft liegt teilweise in einer Gefährdungszone, beidem eine Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich ist.

- Erdbeben[15]

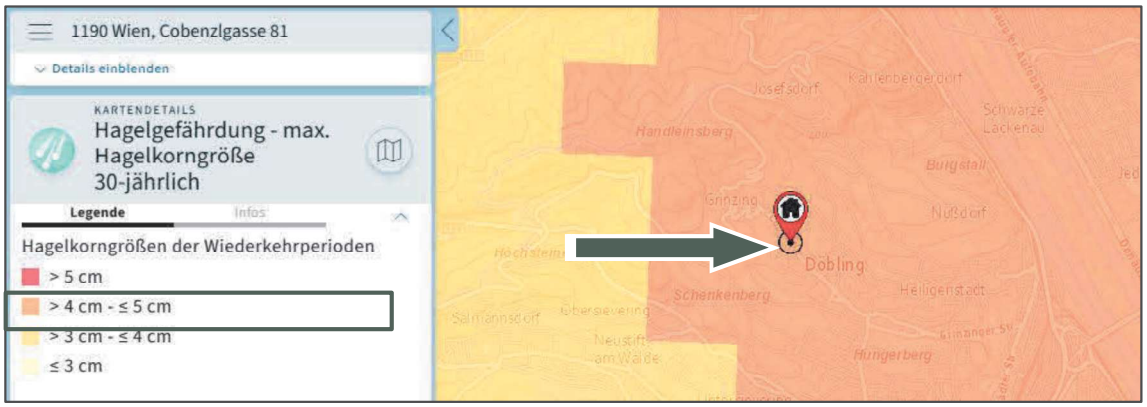
Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.
Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene maximale Erdbebenstärke in einem "Gebäudeleben" auftritt, beträgt 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 800 Jahren.

[14] Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:
Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.
[15] Quelle: hora.gv.at



- Hagel[16]

Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).
Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



[16] Quelle: www.hora.gv.at

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

- Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich wenige infrastrukturelle Einrichtungen, im nahegelegenen Grinzing befinden sich bspw. Schulen, Apotheken, div. Nahversorger, usw.



Legende, Quelle: immomapping.com

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug (auszugsweise)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01502 Grinzing EINLAGEZAHL 311
BEZIRKSGERICHT Döbling

****

Letzte TZ 3218/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
872/4	G	GST-Fläche	*	815	
		Bauf.(10)		363	
		Gärten(10)		452	Cobenzlgasse 81
873/2	G	GST-Fläche	*	537	
		Bauf.(10)		303	
		Gärten(10)		234	
GESAMTFLÄCHE				1352	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

6 a 3874/2016 Bauplatz (auf) Gst 872/4 873/2 gemeinsam mit Gst 872/2 873/4 der Kat.Gem. Grinzing (Bauplatz A)
7 a gelöscht

********** B **********

15 ANTEIL: 112/2128
Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019k)
ADR: Weimarerstraße 93a/5, Wien 1190
a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht
b 1244/2019 Teilung des Anteils
c 1244/2019 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 1244/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 04 Stiege 1
g gelöscht

16 ANTEIL: 354/2128
Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019k)
ADR: Weimarerstraße 93a/5, Wien 1190
a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht
b 1244/2019 Teilung des Anteils
c 1244/2019 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 1244/2019 Wohnungseigentum an Maisonette-Wohnung Top 05 Stiege 1
g gelöscht

17 ANTEIL: 210/2128
Cobenzlgasse 81-83 ProjektgmbH (FN 378019k)
ADR: Weimarerstraße 93a/5, Wien 1190
a 23640/2012 IM RANG 23278/2012 Kaufvertrag 2012-10-01 Eigentumsrecht
b 1244/2019 Teilung des Anteils
c 1244/2019 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 1244/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 01 Stiege 2
g gelöscht

Seite 1 von 7

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

```
    g gelöscht
37 ANTEIL: 128/2128
   Nastaran Sharif, LL.M. M.A.I.S.
   GEB: 1982-09-20 ADR: Lannerstraße 17, Wien   1190
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 02 Stiege 1
    b 4261/2021 IM RANG 2786/2021 Kaufvertrag 2021-06-01 Eigentumsrecht
38 ANTEIL: 13/2128
   Nastaran Sharif, LL.M. M.A.I.S.
   GEB: 1982-09-20 ADR: Lannerstraße 17, Wien   1190
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 02
    b 4261/2021 IM RANG 2786/2021 Kaufvertrag 2021-06-01 Eigentumsrecht
39 ANTEIL: 237/2128
   Nastaran Sharif
   GEB: 1982-09-20 ADR: Cobenzlgasse 81/1/5, Wien   1190
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 01 Stiege 1
    b 1245/2023 IM RANG 4513/2022 Kaufvertrag 2023-02-07 Eigentumsrecht
40 ANTEIL: 145/2128
   Niloufar Zakeri
   GEB: 1968-08-17 ADR: Kaserngasse 29a, Judenburg   8750
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Wohnung Top 03 Stiege 1
    b 1640/2026 Kaufvertrag 2025-09-24 Eigentumsrecht
41 ANTEIL: 13/2128
   Niloufar Zakeri
   GEB: 1968-08-17 ADR: Kaserngasse 29a, Judenburg   8750
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 09
    b 1640/2026 Kaufvertrag 2025-09-24 Eigentumsrecht
42 ANTEIL: 13/2128
   Niloufar Zakeri
   GEB: 1968-08-17 ADR: Kaserngasse 29a, Judenburg   8750
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 10
    b 1640/2026 Kaufvertrag 2025-09-24 Eigentumsrecht
43 ANTEIL: 14/2128
   Niloufar Zakeri
   GEB: 1968-08-17 ADR: Kaserngasse 29a, Judenburg   8750
    a 1244/2019 Wohnungseigentum an Abstellplatz für KFZ 11
    b 1640/2026 Kaufvertrag 2025-09-24 Eigentumsrecht
********************************** C **********************************
26   auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
   a 6415/2015 Pfandurkunde 2015-11-11
       PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 3.500.000,--
       für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
   b 6415/2015 2693/2018 Simultanhaftung mit EZZ 311 553 1553
27   auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
   a 6425/2015 Pfandurkunde 2015-11-09
       PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
       für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
       (FN 95196w)
   b 6425/2015 2693/2018 Simultanhaftung mit
       EZZ 311 553 1553 KG 01502 Grinzing,
       EZ 822 KG 01508 Oberdöbling
31   auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
   a 4912/2018 Pfandurkunde 2018-10-12
       PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
       für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
   b 4912/2018 Simultan haftende Liegenschaften
       EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 31
       EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 29
33 a 1244/2019 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 gem Pkt 5
       Wohnungseigentumsbegründungsvertrag 2018-12-27
```


St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

```
34  a 1244/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
        gem § 32 WEG 2002 gem Pkt 5 und 6
        Wohnungseigentumsbegründungsvertrag 2018-12-27
35    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 3783/2019 Pfandurkunde 2019-07-26
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
        für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
    b 3783/2019 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 31
        EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 35
36    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 2271/2020 Pfandurkunde 2020-05-29
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
        für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
    b 2271/2020 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 36
        EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 32
38    auf Anteil B-LNR 37 38
    a 4261/2021 Pfandurkunde 2021-08-05
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 800.000,--
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
        (FN 203160s)
    b gelöscht
45    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 1009/2022 Pfandurkunde 2021-12-30
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
        für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
47    auf Anteil B-LNR 37 38
    a 4923/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 846/22v)
48    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 5793/2022 Pfandurkunde 2021-12-30
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
        für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
51    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 902/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 800.000,--
        für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
        (FN 95196w)
    b 902/2023 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 17
        EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 39
        EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 51
52    auf Anteil B-LNR 39
    a 1245/2023 Pfandurkunde 2023-02-07
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 1.680.000,--
        für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
        (FN 286283f)
54    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 1607/2023 Vergleich 2022-12-06
        PFANDRECHT                                 vollstr EUR 33.389,--
        Antragskosten EUR 1.587,86
        für Evgeny Gorodetsky geb 1978-05-09 (3 E 11/23z)
    b 1607/2023 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 311 KG 01502 Grinzimg C-LNR 54
        EZ 1553 KG 01502 Grinzing C-LNR 11
        EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 40
55    auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
    a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
        PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 300.000,--
```

Seite 5 von 7

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 55
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 41
EZ 822 KG 01502 Grinzing C-LNR 15

56 auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 56
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 42
EZ 822 KG 01502 Grinzing C-LNR 16

57 auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
a 3254/2023 Pfandurkunde 2015-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
für Raiffeisenbank Timelkam-Lenzing-Puchkirchen eGen
(FN 95196w)
b 3254/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 57
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 43
EZ 822 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 18

60 auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
a 978/2024 Versäumungsurteil 2023-01-10
PFANDRECHT vollstr EUR 346,26
11,08 % Z aus EUR 346,26 ab 2023-06-12 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 346,26 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 346,26 ab 2024-01-01 bis 2024-04-02
Zusätzlich Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über
dem jeweiligen Basisizinssatz vom voranggehen 30.06. bzw.
31.12. (das sind derzeit 13,08 %) pro Jahr aus EUR 346,26
ab 2024-04-03, Antragskosten EUR 188,37 für SPENGLEREI
Feigl GmbH (FN 402367t) (3 E 4/24x)
b 978/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 553 KG 01502 Grinzing C-LNR 46
EZ 1553 KG 01502 Grinzing C-LNR 13
EZ 311 KG 01502 Grinzing C-LNR 60

61 auf Anteil B-LNR 39
a 1578/2024 Pfandurkunde 2024-04-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 265.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

63 auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
a 2791/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (65 Cg 105/24z - LG
für ZRS Wien)

64 auf Anteil B-LNR 40 bis 43
a 1640/2026 Pfandurkunde 2025-09-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.248.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

65 auf Anteil B-LNR 15 16 17 19 21 23 24 25 28 32 35 36
a 2321/2026 Bewilligung des Versteigerungsverfahrens gem § 119
Abs 1 IO (3 S 9/24d - HG Wien - (35 E 17/26x - BG Döbling))

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

****

Seite 6 von 7

Grundbuch 08.07.2026 18:21:13

Erläuterungen zum Grundbuch
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).
Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

EZ	GST-Nr.	Grundfläche	Art der Fläche
311	872/4	368 m²	Bauflächen (Gebäude)
		447 m²	Gärten (Gärten)
	873/2	342 m²	Bauflächen (Gebäude)
		195 m²	Gärten (Gärten)
Summe GST-Fläche		**1.352 m²**	

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Grundstückes beträgt somit 1.352 m².

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bereits erfolgt. Das Ausmaß für die eingetragenen Grundstücksnummern ist sohin als verbindlich anzusehen.[17]

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

[17] Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Erläuterung Dienstbarkeiten

„Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann[18]*."*
Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.
Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

A2-Blatt
Die Eintragung hat lediglich informativen Charakter und wird daher wertneutral behandelt.

C-Blatt
C-LNrn. 26, 27, 31, 35, 36, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 57 und 60 – Pfandrechte:
Das Pfandrecht ist das dingliche Recht, welches dem Gläubiger eingeräumt wird, aus einer Sache, wenn die Verbindlichkeit zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen. Die Sache, worauf dem Gläubiger dieses Recht zusteht, heißt überhaupt ein Pfand. (Quelle: §447 ABGB: Begriff von dem Pfandrechte und Pfande.) Aufgrund der getroffenen Annahmen werden diese Eintragungen wertneutral behandelt.

C-LNr 33 – Benützungsregelungen:
Die Eintragung hat lediglich informativen Charakter und wird daher wertneutral behandelt.

C-LNr 34 –Aufteilung der Aufwendungen:
Die Eintragung hat lediglich informativen Charakter und wird daher wertneutral behandelt.

[18] Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

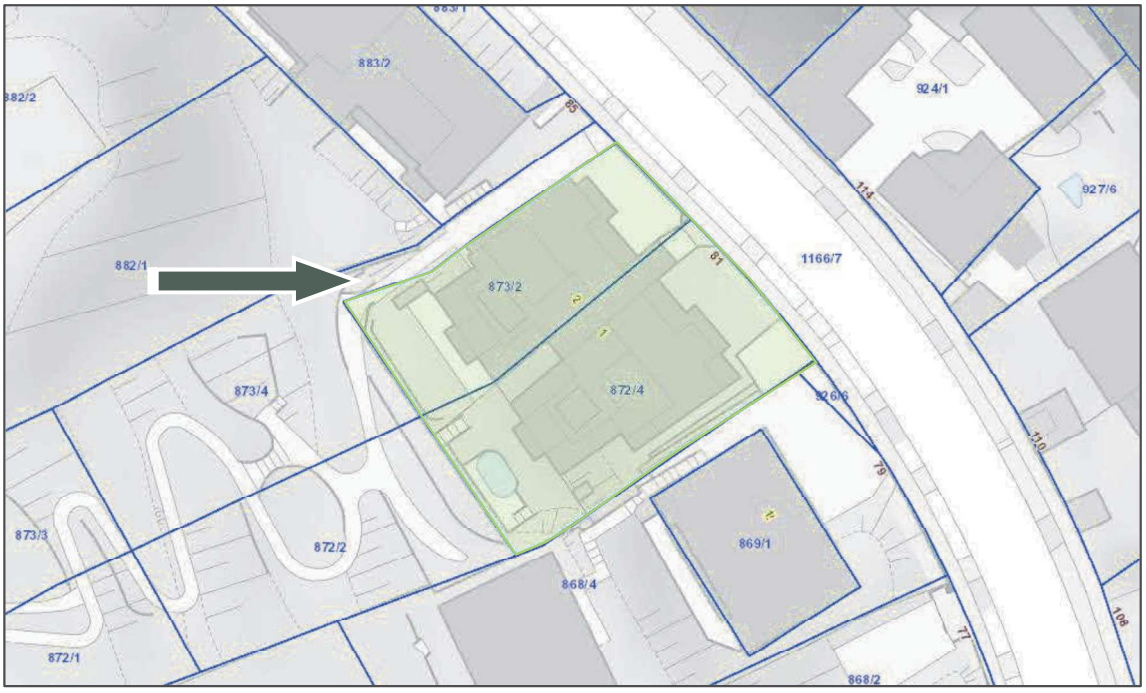
St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

C-LNr 63 – Klage gem § 27 WEG 2002:
Diese Eintragung verbüchert eine Klage der WEG gegen den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteil. Aufgrund der getroffenen Annahmen, wird diese Eintragung wertneutral behandelt.

C-LNr 65 – Bewilligung des Versteigerungsverfahren:
Diese Eintragung verbüchert den Anlass dieser Bewertung.

3.2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: Stadt Wien

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

3.3. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und fällt nach Osten hin ab.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Widmung auf:

W Wohngebiete
I Bauklasse I (Höhenbeschränkung auf 6,5m)
ogk offene oder gekuppelte Bauweise
G gärtnerisch auszugestaltende Flächen



Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Quelle: Stadt Wien

Widmung

§6. Bauordnung für Wien, Zulässige Nutzung

(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.

Bauweisen

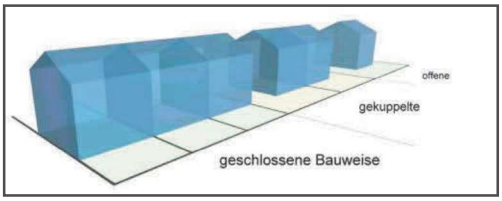
Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

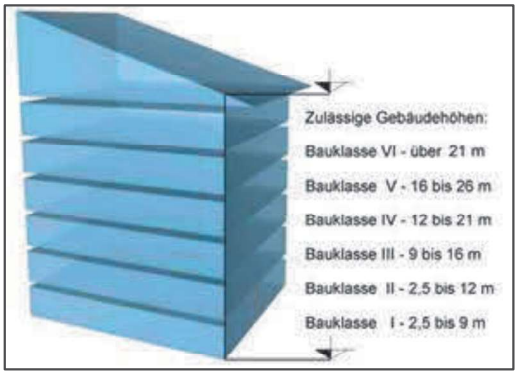
§76 Bauordnung für Wien:
(4) Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.



Bauklassen
Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

Die gegenständliche Liegenschaft weist die Bauklasse I (Höhenbeschränkung auf 6,5 m) auf.

Entsprechend der rechts abgebildeten Skizze hat die Gebäudehöhe gemäß § 75 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt wie folgt zu betragen:



Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht abgefragt.

3.5. Altlastenatlas[19]

Die Abfrage des Altlastenatlas vom 08.07.2026 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Das gegenständliche Grundstück ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

[19] Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

4. WOHNUNGSDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

An der EZ 311 ist Wohnungseigentum begründet. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Cobenzlgasse und ist mit einem Gebäude bebaut, welches sich in zwei Stiegen gliedert.
Das Gebäude erstreckt sich von einem Kellergeschoß, über ein Erdgeschoß und drei Obergeschoße in ein Dachgeschoß.
Jede Stiege ist mit einem Stiegenhaus und einem Lift erschlossen. Das Gebäude ist mittels Zentralheizung beheizt, in den Wohnungen ist eine Fußbodenheizung verbaut.

Es sind zum Bewertungsstichtag bereits vereinzelte Wohnungseigentumsobjekte verkauft, diese sind die Wohnungen Top 1 und 2 der Stiege 1 sowie die Top 2 der Stiege 2 und die Stellplätze mit den Nummern 2, 13 und 14.

Die Wohnung Top 1.4 befindet sich im 2. Obergeschoß und gliedert sich in zwei Zimmer, ein Badezimmer mit WC und eines ohne, ein WC, eine Wohnküche und Terrassenflächen.

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand[20]

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	**sehr gut**	**gut**	**mittelmäßig**	**schlecht**	**sehr schlecht**	**o.A.**
Außenanlagen		✖				
Fassade		✖				
Dach						✖
Allgemeine Flächen		✖				
Fenster, Türen		✖				
Wände, Decken, Böden		✖				
Haustechnik (HKLS)						✖
Elektroinstallation						✖
Sanitärausstattung		✖				
Gesamteindruck		✖				

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

4.3. Nutzung

Die gegenständliche Liegenschaft wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

4.4. Energieausweis, Zertifizierungen

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2009 ein Energieausweis bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen ist.

[20] Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs-oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

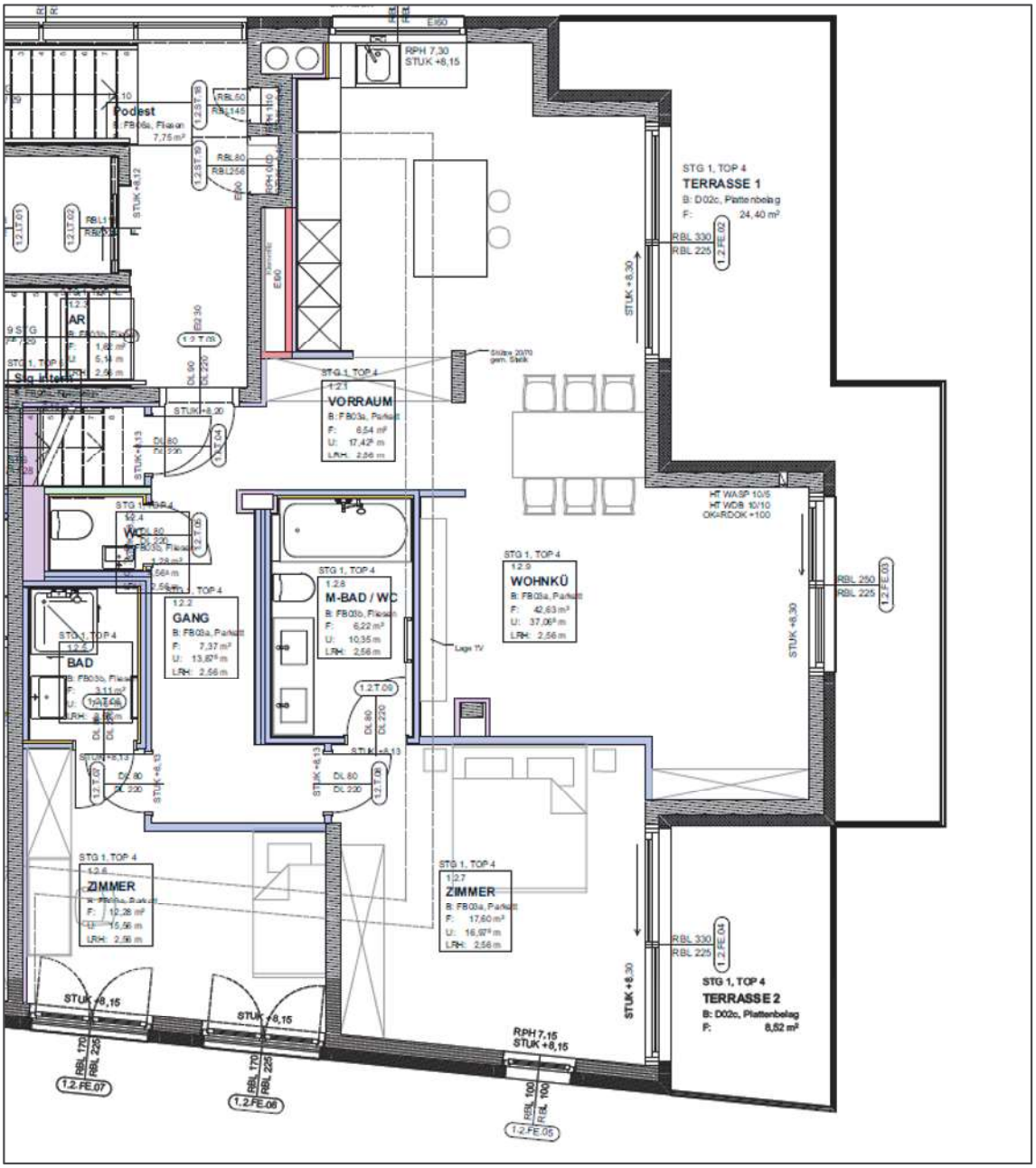
4.5. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von dem fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen. Die beim Ortstermin festgestellten Flächen entsprechen augenscheinlich den angegebenen Flächen lt. Mietzinsliste.

B-LNR	Ebene	Stiege	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Nutzfläche	Terrasse	Balkon	Garten	Nutzfläche gewichtet
						m²	25%	50%	10%	m²
15	2.OG	1	4	Wohnen	leerstehend	98,56 m²	32,92 m²			106,79 m²

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

4.6. Gebäudepläne[21]



Grundrissplan Top 1.04, Quelle: Vorbewertung 2024

[21] Die Pläne werden nicht maßstabgetreu abgebildet.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

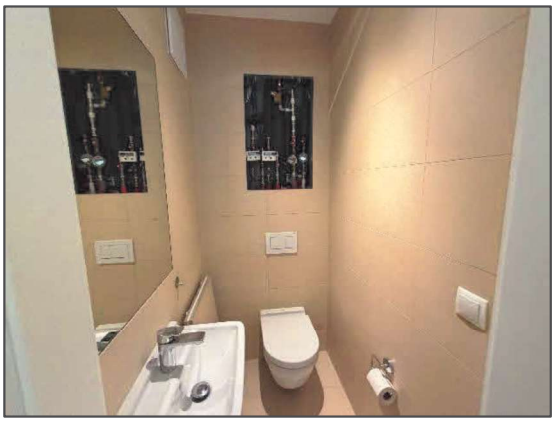
4.7. Fotodokumentation



Wohnungstür



Türklingel-Bedienelement



WC



Abstellraum



Badezimmer



Master-Badezimmer

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Zimmer



Masterschlafzimmer





Terrasse





Wohnküche

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien[22]:

Lagekriterien					
Lage	**sehr gut**	**gut**	**mittelmäßig**	**schlecht**	**sehr schlecht**
Geschäftslage (Handel/Retail)				X	
Bürolage (Office)			X		
Gewerbelage (Warehouse/Industry)					X
Wohnlage (Residential)		X			
Individualverkehr		X			
Öffentlicher Verkehr			X		
Parken auf öffentlichem Grund		X			
Parken auf eigenem Grund		X			
Öffentliche Parkgaragen in der Umgebung				X	
Nähe zum Stadtzentrum			X		
Immissionsbelastung		X			
Standortimage	X				
Zusammenfassende Lageeinschätzung		X			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien kann man von einer guten Lage der zu bewertenden Liegenschaft sprechen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei wird festgehalten, dass der im LBG definierte Kapitalisierungszinssatz durch den in der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 definierten Liegenschaftszinssatz unter dem Aspekt, dass diese den aktuellen Stand der Bewertungspraxis darstellt, ersetzt.

Ziel des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen

[22] Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

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.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

1. alle Informationen, die die fertigenden Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(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.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

4. VERFAHRENSWAHL

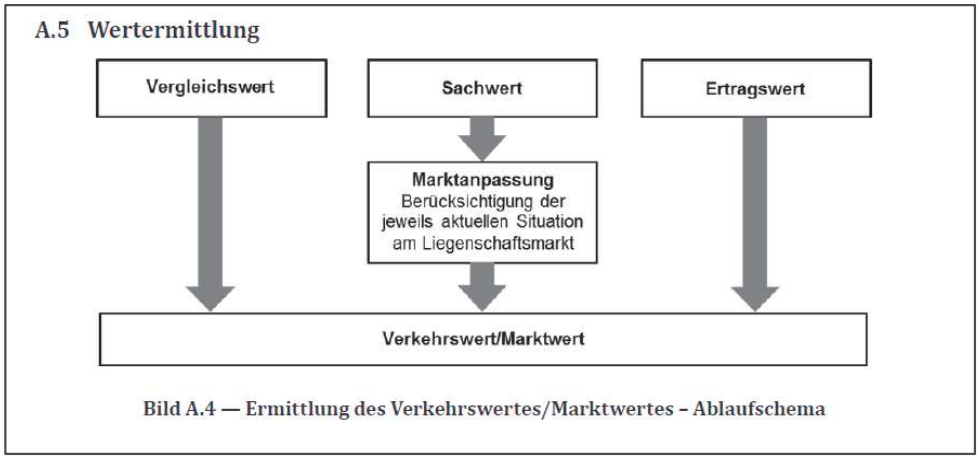
Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Allgemeine Erläuterungen:
Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

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

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2022 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwerts den dazu berechneten Betrag, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.[23]



Quelle: ÖNORM B1802-1

[23] Quelle: ÖNORM B1802-1

Entsprechende Verfahrenswahl:
Bei der ggst. Einheit handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche im 19. Wiener Gemeindebezirk situiert ist.

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft, aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

5. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 4 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

§ 4 Abs. 1 LBG: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*
Abs. 2: *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*
Abs. 3: *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*
§ 10 Abs. 1 LBG: *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.*

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Die Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahrens sind:
- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie: Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser, Garagen Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte direkt zum Verkehrswert. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen.

Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:
Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:
Die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:
Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die fertigenden Sachverständigen haben im Zuge ihrer Gutachtenserstellung Erhebungen über Vergleichspreise durchgeführt, darüber hinaus wurden von den fertigenden Sachverständigen Vergleichsobjekte untersucht und die hierbei erzielten Ergebnisse im gegenständlichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Zur Verifizierung der Vergleichsdaten (des Mittelwertes) wurden zusätzlich umfangreiche Erhebungen bei Projektentwicklern und Immobilienmaklern durchgeführt und die ermittelten Vergleichswerte mit dem Datenmaterial der beauftragten Sachverständigen abgeglichen.

Ermittlung des Vergleichswertes im Vergleichswertverfahren
Der Vergleichswert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu– und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Vergleichsdaten

Datum	PLZ	Adresse	Etage	Nutz-fläche	Garten	Terrasse	Balkon	NFL gewichtet	Kaufpreis	Kaufpreis bereinigt um STP	Kaufpreis/m² Nutzfläche
		Gewichtung der Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen			10%	25%	50%				
31.01.2023	1190	Kahlenberger Straße	EG	82 m²	49 m²			87 m²	€ 640.000	€ 590.000	6.820 €/m²
21.06.2023	1190	Bellevuestraße	EG	197 m²	316 m²	24 m²		235 m²	€ 3.100.000	€ 3.050.000	12.985 €/m²
20.07.2023	1190	Krottenbachstraße	EG	107 m²	65 m²	15 m²		117 m²	€ 672.000	€ 617.000	5.280 €/m²
07.11.2023	1190	Krottenbachstraße	1.OG	123 m²	9 m²	13 m²	7 m²	130 m²	€ 899.400	€ 860.400	6.994 €/m²
29.11.2023	1190	Bellevuestraße	EG	108 m²	160 m²	50 m²		136 m²	€ 1.400.000	€ 1.265.000	9.276 €/m²
07.06.2024	1190	Nußberggasse	1. OG	146 m²			17 m²	154 m²	€ 1.550.000	€ 1.500.000	9.729 €/m²
08.08.2024	1190	Krottenbachstraße	EG	98 m²	41 m²	11 m²	2 m²	106 m²	€ 584.700	€ 545.700	5.158 €/m²
05.11.2024	1190	Neustift am Walde	2.OG	169 m²			52 m²	195 m²	€ 1.978.000	€ 1.893.000	9.692 €/m²
11.02.2025	1190	Sieveringer Straße	EG	106 m²	45 m²	19 m²		115 m²	€ 1.110.000	€ 1.065.000	9.281 €/m²
13.02.2025	1190	Bellevuestraße	EG	85 m²	204 m²	26 m²		112 m²	€ 1.390.000	€ 1.280.000	11.421 €/m²
21.02.2025	1190	Agnesgasse	2.OG	99 m²		20 m²	13 m²	110 m²	€ 1.150.000	€ 1.120.000	10.181 €/m²
08.04.2025	1190	Neustift am Walde	EG	213 m²	34 m²	60 m²		231 m²	€ 2.415.000	€ 2.415.000	10.446 €/m²
25.04.2025	1190	Sieveringer Straße	EG	103 m²	27 m²	13 m²		109 m²	€ 995.000	€ 956.000	8.776 €/m²
18.06.2025	1190	Nußberggasse	EG	95 m²	207 m²	28 m²		122 m²	€ 1.150.000	€ 1.150.000	9.399 €/m²
26.09.2025	1190	Strehlgasse	1.OG	114 m²		22 m²		119 m²	€ 1.100.000	€ 1.050.000	8.812 €/m²

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

Es wurden Anpassungen zu den folgenden Kriterien durchgeführt:

- Zeitpunkt der Transaktion (anhand der Preisentwicklung des Immobilienpreisspiegels)
- Lage (Lärmimmission und Infrastruktur)
- Größe (für kleinere Einheiten wird üblicherweise mehr bezahlt als für größere)
- Stockwerkslage (für Wohnungen im Dachgeschoß wird üblicherweise mehr bezahlt als für tiefer gelegene Wohnungen)
- Grundriss (Wohnungen mit einem unvorteilhaften Grundriss und schlechter Belichtungssituation werden in der Regel günstiger transaktioniert als Wohnung mit einer guten Belichtung und harmonischer Figuration)

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Vergleichsdaten					Anpassungsfaktoren						Vergleichswerte nach Bereinigung		
Datum	PLZ	Adresse	Etage	Kaufpreis/m² Nutzfläche	Zeit	Lage	Größe	Grundriss	Stockwerkslage	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/ m² Nutzfläche	Ausreißer
31.01.2023	1190	Kahlenberger Straße	EG	6.820 €/m²	11%	2,5%	5%	0,0%	0%	19%	€ 701.858	8.113 €/m²	nein
21.06.2023	1190	Bellevuestraße	EG	12.985 €/m²	11%	0,0%	-5%	0,0%	0%	6%	€ 3.247.000	13.824 €/m²	ja
20.07.2023	1190	Krottenbachstraße	EG	5.280 €/m²	11%	0,0%	0%	5,0%	0%	16%	€ 718.552	6.149 €/m²	ja
07.11.2023	1190	Krottenbachstraße	1.OG	6.594 €/m²	11%	0,0%	0%	0,0%	-5%	6%	€ 915.973	7.020 €/m²	ja
29.11.2023	1190	Bellevuestraße	EG	9.276 €/m²	11%	0,0%	0%	0,0%	0%	11%	€ 1.409.956	10.339 €/m²	nein
07.06.2024	1190	Nußberggasse	1. OG	9.729 €/m²	6%	2,5%	-5%	0,0%	-5%	-2%	€ 1.477.500	9.583 €/m²	nein
08.08.2024	1190	Krottenbachstraße	EG	5.158 €/m²	6%	0,0%	5%	10,0%	0%	21%	€ 660.297	6.242 €/m²	ja
05.11.2024	1190	Neustift am Walde	2.OG	9.692 €/m²	6%	0,0%	-5%	0,0%	-5%	-4%	€ 1.817.280	9.304 €/m²	nein
11.02.2025	1190	Sieveringer Straße	EG	9.281 €/m²	0%	0,0%	0%	0,0%	0%	0%	€ 1.065.000	9.281 €/m²	nein
13.02.2025	1190	Bellevuestraße	EG	11.421 €/m²	0%	0,0%	5%	0,0%	0%	5%	€ 1.344.000	11.992 €/m²	ja
21.02.2025	1190	Agnesgasse	2.OG	10.181 €/m²	0%	0,0%	5%	0,0%	-5%	0%	€ 1.120.000	10.181 €/m²	nein
08.04.2025	1190	Neustift am Walde	EG	10.446 €/m²	0%	0,0%	-5%	0,0%	0%	-5%	€ 2.294.250	9.924 €/m²	nein
25.04.2025	1190	Sieveringer Straße	EG	8.776 €/m²	0%	0,0%	0%	0,0%	0%	0%	€ 956.000	8.776 €/m²	nein
18.06.2025	1190	Nußberggasse	EG	9.399 €/m²	0%	2,5%	5%	0,0%	0%	8%	€ 1.236.250	10.104 €/m²	nein
26.09.2025	1190	Strehlgasse	1.OG	8.812 €/m²	0%	0,0%	0%	2,5%	-5%	-3%	€ 1.023.750	8.592 €/m²	nein
												9.295 €/m²	

Mittelwert		9.295 €/m²
Standardabweichung der Gesamtheit		1.955 €/m²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)		3.911 €/m²
Konfidenzintervall	42,1%	13.206 €/m²
	-42,1%	5.384 €/m²
Konfidenzintervall eingeschränkt	20,0%	11.154 €/m²
(2-Sigma Regel, Kleiber Rn17, Seite 921)	-20,0%	7.436 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt		9.420 €/m²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	**gerundet**	**9.420 €/m²**

Der Vergleichswert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit **€ 9.420,- /m² Nutzfläche** festgesetzt.

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

1190 Wien, Cobenzlgasse 81

Wertermittlung von Wohnungseigentums-Objekten

B-LNR	Ebene	Stiege	Top	Nutzung	Vermietungs-situation	Nutzfläche	Terrasse	Balkon	Garten	Nutzfläche gewichtet	Vergleichspreis angepasst	Abschlag aufgrund Gewährleistun	nicht mehr Erstbezug	Zwischen-ergebnis	Verkehrswert	Verkehrswert	Verkehrswert gerundet
						m²	25%	50%	10%	m²	€/m²	%		€/m²	€/m²	€	
15	2.OG	1	4	Wohnen	leerstehend	98,56 m²	32,92 m²			106,79 m²	10.362 €/m²	-10%	-10,0%	8.290 €/m²	8.290 €/m²	885.246 €	**885.000 €**

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

6. NACHHALTIGKEITSASPEKTE

Entstehung

Am 25.9.2015 hat die UN-Generalversammlung einen Rahmen zur nachhaltigen Entwicklung verabschiedet, die Agenda 2030. Diese umfasst die 3 Dimensionen der Nachhaltigkeit: Die wirtschaftliche, die soziale und die Umweltdimension. Die EU hat diese vollinhaltlich unterstützt und am 11.12.2019 die Mitteilung zum „Green Deal" veröffentlicht, sowie die Verordnung EU 2020/852 mit dem Ziel bis zum Jahr 2050 eine klimaneutrale Union zu erreichen.

Daher finden die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

Die EU-Taxonomie

Diese beschreibt in 13 Kategorien (eine davon ist die Bau- und Immobilienwirtschaft) unterteilt in etwa 90 Aktivitäten, durch technische Kriterien, wann eine Aktivität als nachhaltig bezeichnet werden darf.
So regelt die Taxonomie unter anderem:

- ✓ Den maximalen Wasserverbrauch von Wasserhähnen, Duschen und WCs.
- ✓ Eine Recyclingquote von zumindest 70% der Baumaterialien
- ✓ Die Reduktion von Lärm, Staub und Schadstoffemissionen
- ✓ Den Ausschluss von Acker- und Kulturflächen als Bauland

Diesbezüglich hat Österreich folgenden Fahrplan festgelegt:

- ✓ ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ✓ ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ✓ ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ✓ ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Physische und transitorische Risken

Die Risken, welche den Immobilienbereich betreffen können in Abhängigkeit der prognostizierten Klimaerwärmung in physische und transitorische Risken unterschieden werden:

Um eine maximale Erwärmung von 1,5°C zu erreichen (Pariser Abkommen) müsste eine sehr rasche Dekarbonisierung erfolgen, welche sehr rigorose, vor allem politische Eingriffe in das Wirtschaftsleben erfordert -> hauptsächlich transitorische Risken.

Bei Akzeptanz einer Erwärmung von 4,5°C (business as usual) sind kaum politische Eingriffe nötig, dafür deutliche Zunahme von Naturkatastrophen und Entstehung von unbewohnbaren Gebieten durch den Anstieg des Meeresspiegels -> vor allem physische Risken.

Nachhaltigkeit bei der Bewertung

So wie schon bisher stellt die Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt in der Bewertung dar, diese geht jedoch weit über die bisher bekannten Zertifikate (ÖGNI, LEED, DGNB etc.) hinaus und muss in letzter Instanz zu einer Kreislaufwirtschaft führen.

Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige in jedem Einzelfall beurteilen, ob die Nachhaltigkeitsaspekte eine Auswirkung auf den Wert haben und ob diese ein werterhöhendes

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

oder wertminderndes Element darstellen. Die unterschiedlichen Eigenschaften der Objekte und die Heterogenität des Marktes führen dazu, dass es keine allgemeingültige Formel zur Erfassung der Nachhaltigkeitsaspekte geben kann.
Im Zuge der Wertermittlung können jedenfalls folgende Punkte wertrelevant sein:

- ✓ Kontaminationsrisiko (Altlasten und Verdachtsflächen)
- ✓ Umweltrisken (Wasser, Wind, Schneelast, Erdbeben etc.)
- ✓ Erreichbarkeit und öffentliche Verkehrsanbindung
- ✓ Bauweise und Baumaterialien
- ✓ Gebäudeausstattung und Alter der Installationen
- ✓ Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit
- ✓ Energieversorgung (Strom Fernwärme, Photovoltaik etc.)
- ✓ Energieeffizienz, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- ✓ Gebäudezertifikat (ÖGNI, LEED etc.)
- ✓ Höhe der Bewirtschaftungskosten
- ✓ Einsparungspotenziale bei Energie und Emissionen

Einfluss auf die Bewertung

Eine Aussage zum Wert der Immobilie soll in der Regel jenen Wert wiedergeben, welcher in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum erzielbar ist[24], also den Marktwert oder Verkehrswert.

Im Gutachten werden die tatsächlichen Verhältnisse am Markt berücksichtigt. Zu einer Werterhöhung oder Wertminderung durch ESG-konforme Maßnahmen kommt es also nicht automatisch, sondern nur dann, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese auch als wertbeeinflussend akzeptiert.

Daher ist festzuhalten, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit der Immobilie nicht zwangsläufig zu einer Werterhöhung in selbem Umfang führt. Im Zuge der Wertermittlung sind jedenfalls alle Umstände zu erheben, welche durch die Markteilnehmer als wertrelevant eingepreist werden.

Sind durch die Sachverständigen wertrelevante ESG-Kriterien festgestellt worden, so gilt es diese im Bewertungsprozess zu berücksichtigen und darauf zu achten Redundanzen zu vermeiden.
So ist zum Beispiel im §5 Abs. 3 LBG bereits die Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ertragssituation vorgeschrieben: „…*jenen Erträgen auszugehen, die nachhaltig erzielt werden können*[25]…"

Beispielhaft können Nachhaltigkeitsaspekte in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- ✓ Nachhaltige Miete (bzw. Jahresertrag)
- ✓ Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung Miete)
- ✓ Leerstandsaufwand (Mietausfall)
- ✓ Reparaturrückstau, Modernisierungsbedarf
- ✓ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- ✓ Liegenschaftszinssatz

[24] Auszug TEGoVA, Definition Marktwert
[25] Auszug §5 Abs.3 LBG

7. VERKEHRSWERT DES WOHUNGSEIGENTUMSOBJEKTES

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

Gem. § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite nach oben und unten abweichen.

Grundlage für die ausgewiesenen Werte (dies gilt allgemein für den Terminus „Verkehrswert“) ist, dass zum Bewertungsstichtag der Vermarktungszeitraum bereits als beendet gilt (und somit fiktiv der Vermarktungszeitraum vor dem Bewertungsstichtag begonnen wurde).

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteils

B-LNr 15 Anteil 112/2128
1190 Wien, Cobenzlgasse 81 Top 1.04
EZ 311; GST-NRn 872/4 und 873/2 inneliegend der KG 01502 Grinzing, BG Döbling

mit dem darauf befindlichen Gebäude wird vom fertigenden Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesem von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

gerundet ..... € 885.000,-
(in Worten: Euro achthundertfünfundachtzigtausend)

festgesetzt.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Unterzeichner Michael Reinberg
Datum und Uhrzeit 15.07.2026, 14:30 (GMT+02:00)
ID Austria
Dieses Dokument ist digital signiert
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at

PhDr. Michael P. Reinberg, PhD. REV FRICS CRE

Wien, am 15.07.2026

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

E. ANLAGE

Sämtliche für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden im Gutachten abgebildet.

St. Veit-Gasse 63
A - 1130 Wien
office@real-consult.eu
ATU 56223802

Tel.: +43-1-947 7872
Mobil: +43 664 812 10 10
IBAN: AT07 2025 6000 0003 7143
BIC: SPSPAT21XXX

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien
„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien
„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Mariahilfer Straße 116, 1070 Wien
„Immobilien-Preisspiegel“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien
„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien
„Wiener und CEE Marktberichte“, Herausgeber: CBRE GmbH, Am Belvedere 10, 1010 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert ° Funk) 4. Auflage 2022, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien
„Der Wert von Immobilien“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz
„Liegenschaftsbewertung“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden
„Baukosten Gebäude Neubau“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart
„Baukosten Gebäude Altbau“ 2025 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Seelbergstraße 4, 70372 Stuttgart
„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien
„Bauordnung für Wien“ (Reinhold Moritz), 6. Auflage 2019 Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Braunisch / Fuhrmann / Ledl) 3. Auflage 2021, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Immobilienbesteuerung Neu“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang / Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner Etzl) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien
„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon Malai Trenner), 4. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Bertl Eberhartinger Egger Schuch Kalss Riegler Staringer Lang Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Marktwertentwicklung nach ImmoWertV“ (Kleiber) 9. Auflage 2022, Herausgeber: Reguvis Fachmedien GmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen
„Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Immobilienmärkte und Immobilienbewertung“ (Francke ° Rehkugler) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München
„Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie“ (Rottke ° Voigtländer) 2017, Herausgeber: Springer Fachmedien, Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden
„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln
„Praxishandbuch Immobilien-Investitionen“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„Spezialimmobilien von A – Z“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„Immobilienwertermittlung“ (Gottschalk), 3. Auflage 2014, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München
„Mietrecht kompakt“ (Tanczos), 5. Auflage 2022, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Immobilienbewertung im Steuerrecht“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Heraus-geber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Der Mietzins“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien
„Praxishandbuch Immobilienrecht“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen[26]

„Bürgerliches Recht“ (Perner / Spitzer / Kodek), 7. Auflage 2022, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitäts-buchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht“ (Prader) 6. Auflage 2021, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien
„Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie
„Wohnungsgesetze 2022“ (Doralt) 20. Auflage 2022, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien
„Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)“

Standards

“Wertermittlungsrichtlinien 2016”, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln
„RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020”, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors
„European Valuation Standards“ 2025, 10th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations
„IFRS 2022” (Grünberger) 19. Auflage 2021, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien
„International Valuation Standards“, 2021, gültig seit 31.01.2022, International Valuation Standards Council
„ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien
„ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen“

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBl	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschoßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

[26] Quelle: jusline.at