

An das  
Bezirksgericht Hietzing  
Dommayergasse 12  
1130 Wien  
**AZ 012 4 E 28/25a**

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,  
MSC.,CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,  
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

# Bewertungsgutachten



Betreibende Partei:

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich  
Aktiengesellschaft, Firmenbuchnummer  
247579m

Verpflichtete Partei:

Professor Rudolf Öhlinger, geb. 16.5.1951,  
Singerstraße 8/12a, 1010 Wien

Bewertungsgegenstand:

EZ 768, GB 01205

1550/11630 Anteile B-LNR 19 verbunden mit  
Wohnungseigentum an W 7

1130 Wien, Fleschgasse 18/7

## INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis .....	4
Allgemeines .....	5
Umfang und Inhalt des Auftrags .....	5
Zweck der Wertermittlung .....	5
Bewertungsstichtag .....	5
Qualitätsstichtag .....	5
Recherchezeitraum .....	6
Befundaufnahme .....	6
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO.....	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen .....	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen .....	9
Besondere Bewertungsannahmen .....	12
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung .....	12
Umsatzsteuer.....	12
Befund .....	13
Grundbuchsstand .....	13
Beschreibung der Liegenschaft .....	16
Beschreibung des Grundstücks .....	16
Beschreibung des Wohnhauses .....	31
Beschreibung der Wohnung W 7 - Anteile B-LNR 19.....	39
Zubehör zur Wohnung.....	44
Bestandrechte und Rechte Dritter .....	44
Grenzüberbau .....	44
Einheitswert und Grundstücksabgaben .....	44
Energieausweis .....	44
Hausverwaltung .....	45
Immobilienmarktsituation .....	46
Bewertung .....	50
Auftrag und Beurteilung des Bewertungsgegenstands .....	50
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	51
Wertermittlung.....	55
Vergleichswert .....	55
Vergleichswert .....	58
Lasten und Rechte .....	59
Verkehrswert .....	60
Zusammenfassung .....	61

Verkehrswert .....	61
Anmerkungen .....	62
Anhang .....	63
Unterlagen des Eigentümerversammlers (auszugsweise) .....	63
Mailnachricht vom 27.2.2026 .....	63
Mailnachricht vom 22.2.2026 .....	64
Vorausschau 2026 .....	65
Energieausweis (alt) – auszugsweise .....	67
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.3.2023 .....	70
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.5.2025 .....	75
Grundbuchsunterlagen .....	78
Wohnungseigentumsvertrag .....	78
Nutzwertfestsetzung .....	82
Fotodokumentation .....	87
Aussenansichten Wohnhaus .....	87
Innenansichten Wohnhaus – Stiegenhaus .....	89
Innenansichten Wohnung .....	96
Innenansichten Keller und Kellerabteil .....	112
Literaturverzeichnis .....	114

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

## ALLGEMEINES

### UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 4.11.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der 1550/11630 Anteile B-LNR 19, Wohnungseigentum an W 7, an der Liegenschaft EZ 768, GB 01205, Fleschgasse 18, 1130 Wien, angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 14.1.2026 um 10:00 anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 12, 1130 Wien vom 4.11.2025, (ON 12)

### ZWECK DER WERTERMITTLUNG

#### EXEKUTIONSSACHE:

**Betreibende Partei**

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich  
Aktiengesellschaft  
Europaplatz 1a, 4020 Linz  
Firmenbuchnummer 247579m

vertreten durch

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich  
Aktiengesellschaft  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

**Verpflichtete Partei**

Professor Rudolf Öhlinger  
geb. 16.05.1951  
Singerstraße 8/12a  
1010 Wien

**Wegen:**

EUR 1.700.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

### BEWERTUNGSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 14.1.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

### QUALITÄTSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag.

#### RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung erforderlichen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

#### BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 14.1.2026 von 10:00 bis 10:45 Uhr

Anwesenheit von:

- Herr Manfred Warmuth, in Vertretung der verpflichteten Partei
- Frau Elisabeth Rohringer, in Vertretung der verpflichteten Partei
- Herr Ing. Felix Fruhstorfer, Geschäftsführer der Raiffeisen OÖ Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH, in Vertretung der betreibenden Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

#### BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

## BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 14.1.2026
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 4.11.2025
- Grundbuchsauszug EZ 768 beschränkt auf B-LNR 19 vom 9.12.2025
- Grundbuchsauszug EZ 768 gesamt vom 5.12.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 9.12.2025
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 9.12.2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand Jänner 2026
  - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
  - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
  - Einsicht in die Urkundensammlung am Grundbuchgericht BG Hietzing am 14.1.2026 - Wohnungseigentumsvertrag, Urkunde zu TZ 971/1973 nicht verfügbar
- Internetabfragen Stadt Wien - Stadtplan <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> Stand vom 9.12.2025
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/> Stand vom 9.12.2025
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 9.12.2025
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung <https://www.immomapping.com/> Stand Dezember 2025/Jänner2026
- Internetabfragen <https://www.immomapping.com/>:
  - Nutzwertfestsetzung Grundbuchsurkunde zu TZ 971/1973
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 9.12.2025
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 9.12.2025
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 9.12.2025

- Durch den Eigentümervertreter, Herrn Manfred Warmuth, per Mailnachrichten vom 22.2.2026 und 27.2.2026 übermittelte Unterlagen
  - Höhe der Vorschreibung ab 1/2026 für Betriebskosten und Rücklage
  - Offene Posten
  - Energieausweis
  - Vorausschau 2025/2026 und Kostenaufstellung
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.3.2023
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.5.2025
  - Plan von Top 7
  - Wohnungseigentumsvertrag
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand 9.12.2025
- Unterlagen aus dem Bauakt bei der MA 37 laut Bauakteinsicht vom 12.12.2025:

#### Gebäudeerrichtung

- Bescheid MA 37 Baubewilligung für ein Wohnhaus vom 14.6.1972, ZI. MA 37/13-Fleschgasse 18/1/71
- Wohnhausstatistik, Zählblatt vom 14.6.1972
- Bescheid MA 37 vom 28.9.1972, ZI. MA 37/13-Fleschgasse 18/3/72, Bauabänderungen vor Bauausführung
- Bescheid MA 37 vom 14.12.1973, ZI. MA 37/13-Fleschgasse 18/8/73, Bauabänderungen vor Bauausführung
- Gehsteigkonstatierung MA 28 für Wien 13, Fleschgasse 18, vom 10.2.1975-11873/03
- Kanalbefund vom 13.8.1974, MA 30 ZI. MA 30-H/13/260/74
- Hauptbefund Rauchfänge vom 18.6.1974
- Beschreibung der Aufzugsanlage 1130 Wien, Fleschgasse 18
- Bescheid MA 35 vom 7.5.1973 Baubewilligung Personenaufzug, ZL. MA 35-Aa 13/11/73
- Bescheid MA 35 vom 9.10.1974 Benützungsbewilligung Personenaufzug, ZL. MA 35-Aa 13/21/74
- Bestandsplan Wohnhaus Fleschgasse 18 vom 8.8.1975, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74
- Genehmigungsvermerk vom 24.12.1975,
- Bescheid MA 37 vom 24.12.1975, Benützungsbewilligung, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74

#### Gehsteigüberfahrt

- Bescheid MA 28 vom 26.8.2003 Bewilligung Gehsteigauf- und überfahrt, ZI. MA 28 –

#### Umbauten TOP 7 (Bewertungsgegenstand)

- Einreichplan für bauliche Änderungen TOP 7 vom 20.4.2016, ZI. MA 37/13-473927-2016-1
- Bescheid MA37 Baubewilligung für bauliche Änderungen vom 27.9.2016, ZI. MA 37/13-473927-2016-1
- Bescheid MA37 Baubewilligung/1.Planwechsel für bauliche Änderungen vom 6.2.2018, ZI. MA 37/13-473927-2016-15

- Einreichplan für bauliche Änderungen TOP 7 Planwechsel vom 23.11.2016, Zl. MA 37/13-473927-2016-15
- Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022,
- Bescheid MA37 Baubewilligung für bauliche Änderungen vom 27.9.2016, Zl. MA 37/1735120-2022-13
- Bauführerbescheinigung betreffend Fertigstellung Umbauten TOP 7, Zl. MA 37/1735120-2022-1
- Bearbeitungsbogen MA 37 datiert mit 13.5.2022 Fertigstellungsanzeige zu Umbauten TOP 7, Bauvorhaben als abgeschlossen beurteilt Zl. MA37/13-473927-2016-1

### Umbauten TOP 3

- Einreichplan zur Bauanzeige nach § 62 WBO betreffend Bauliche Änderungen TOP 3, versehen mit Bewilligungsvermerk vom 17.8.2022, Zl. MA 37/1735120-2022-1
  - Fertigstellungsmeldung vom 30.9.2022, Zl. MA 37/1735120-2022-5 betreffend TOP 3
  - Bearbeitungsbogen MA 37 datiert mit 6.2.2023, Bauvorhaben abgeschlossen gem. Fertigstellungsmeldung vom 4.10.2022, Zl. MA 37/1735120-2022-5
- Wiener Wohnungsmarktbericht 2026, <https://publikationen.ehl.at/view/> Stand Februar 2026
  - Internetabfragen Immobilienmarkt <https://www.ehl.at/blog/wiener-wohnungsmarkt-rueckblick-2025-ausblick-2026> Abfrage vom 23.2.2026
  - Internetabfragen <https://publikationen.ehl.at/view/601869443/> Stand Februar 2026
  - Eigene Vergleichspreissammlung
  - Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
  - Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
  - Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

### HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer

bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes,

vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. 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 nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

### BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

### UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

### UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies 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.

## BEFUND

## GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01205 Hietzing EINLAGEZAHL 768  
 BEZIRKSGERICHT Hietzing

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 2118/2025

teilweise Wohnungseigentum

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
221/27	GST-Fläche *	674	
	Bauf.(10)	204	
	Gärten(10)	470	Fleschgasse 18

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 2088/1937 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
Bescheid 1937-04-19 und zur Übergabe
- b 2088/1937 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten gem Pkt 2  
Bescheid 1937-04-19
- c 1028/1940 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 191

- 2 a 1542/1969 Bauplatz (auf) Gst 221/27

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

19 ANTEIL: 1550/11630

Rudolf Öhlinger

GEB: 1951-05-16 ADR: Singerstraße 8, Wien 1010

a 971/1973 Wohnungseigentum an W 7

e 276/2016 Kaufvertrag 2015-11-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 28 a 381/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002

- 29 auf Anteil B-LNR 19

- a 245/2022 (Entscheidendes Gericht BG Neunkirchen - 697/2022)  
Pfandurkunde 2021-01-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m)

- c 245/2022 (Entscheidendes Gericht BG Neunkirchen - 697/2022)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 358 KG 23137 Reichenau C-LNR 2

EZ 768 KG 01205 Hietzing C-LNR 29

- d 245/2022 (Entscheidendes Gericht BG Neunkirchen - 697/2022)

VORRANG von LNR 29 vor 27

- e 1766/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens IM RANG

C-LNR 29 - siehe C-LNR 30

- 30 auf Anteil B-LNR 19

- a 1766/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.700.000,-- samt Zinsen  
und Kosten gem. Bewilligung Zwangsversteigerung 2025-08-28  
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m) (4 E 28/25a)  
IM RANG C-LNR 29

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

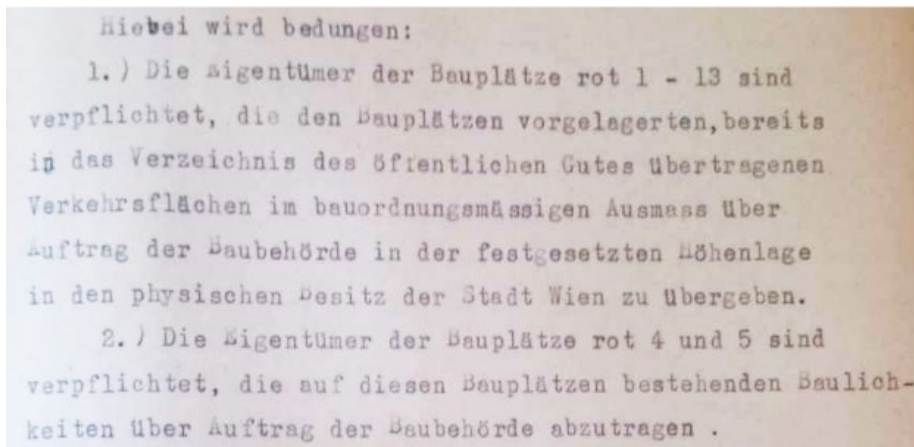
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 9.12.2025

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 768 besteht laut Grundbuchsauszug vom 9.12.2025 aus dem Grundstück Nr. 221/27 im Gesamtausmaß von 674 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksadresse lautet Fleschgasse 18.

Unter A2-LNR 1a ist die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage laut Bescheid vom 19.4.1937 eingetragen. Ebenfalls laut diesem Bescheid ist unter A2-LNR 1b die Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeiten angeführt.

Aus dem o.a. Bescheid ergeben sich folgende Verpflichtungen.



Gemäß A2-LNR 2a ist ersichtlich, dass auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 221/27 ein Bauplatz besteht.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 19)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 1550/11630 Anteile B-LNR 19 ist Herr Rudolf Öhlinger, geb. 16.5.1951, eingetragen.

Die 1550/11630 Anteile B-LNR 19 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 7.

Lasten (C-Blatt):

Unter C-LNR 28 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen einverleibt, die – auszugsweise zitiert - folgenden Wortlaut hat:

**I.**

Die Wohnungseigentümer der Liegenschaft 1130 Wien, Fleschgasse 18 (Grundbuch Hietzing, EZ 768) vereinbaren, dass ab Zustande kommen dieser einstimmigen Vereinbarung jeder einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet ist, die Fenstererneuerung und –instandhaltung inklusive aller Bestandteile, Außen- und Innenjalousien und Anschlüsse zum Mauerwerk (Stock) sowie die Erneuerung und Instandhaltung der Wohnungstüre des ihm zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Wohnungseigentumsobjektes, unter Wahrung eines einheitlichen Fassaden-/ Erscheinungsbildes sowie unter Einhaltung der erforderlichen Behördenwege auf eigene Kosten durchzuführen.

**II.**

Mit dieser Vereinbarung wird eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Abrechnungseinheit von den Wohnungseigentümern festgelegt.

Im C-Blatt der Liegenschaft ist zu den oben angeführten Anteilen weiters ein Pfandrecht sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Das Pfandrecht und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 28, ansonsten lastenfrei.

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus in der Bundeshauptstadt Wien, im Bezirk Hietzing.

## BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### LAGE

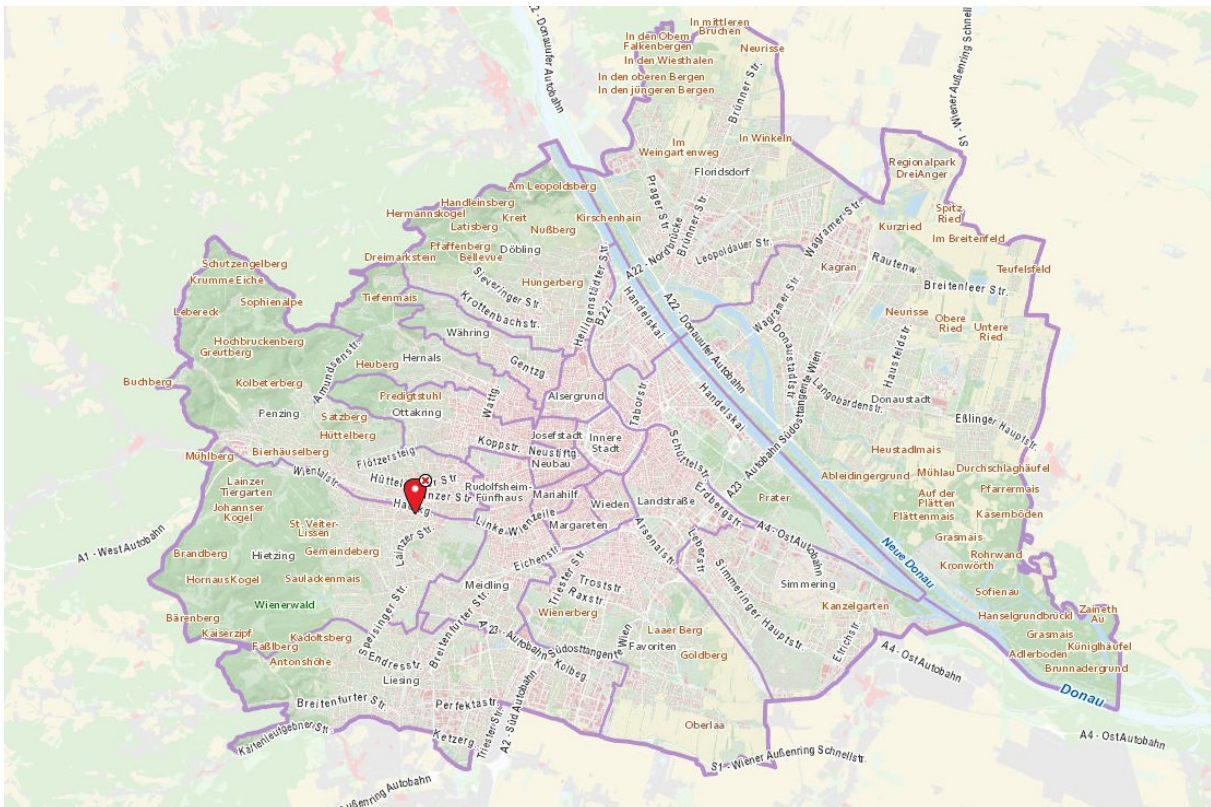
#### Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://de.wikipedia.org> Stand vom 9.12.2025

Lage innerhalb von Wien:

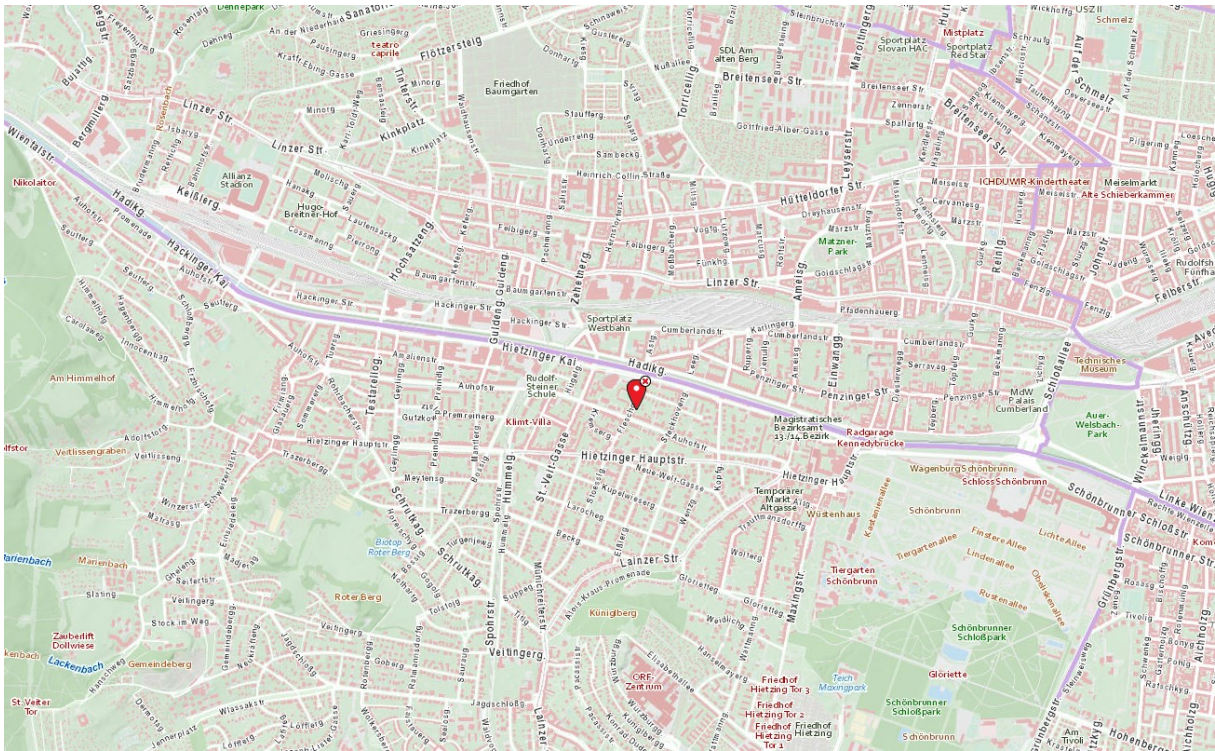


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 9.12.2025

Mit einer Fläche von 37,69 km<sup>2</sup> ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Auhof, Lainz, Auhof, Rosenberg, Schönbrunn, Auhof. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen

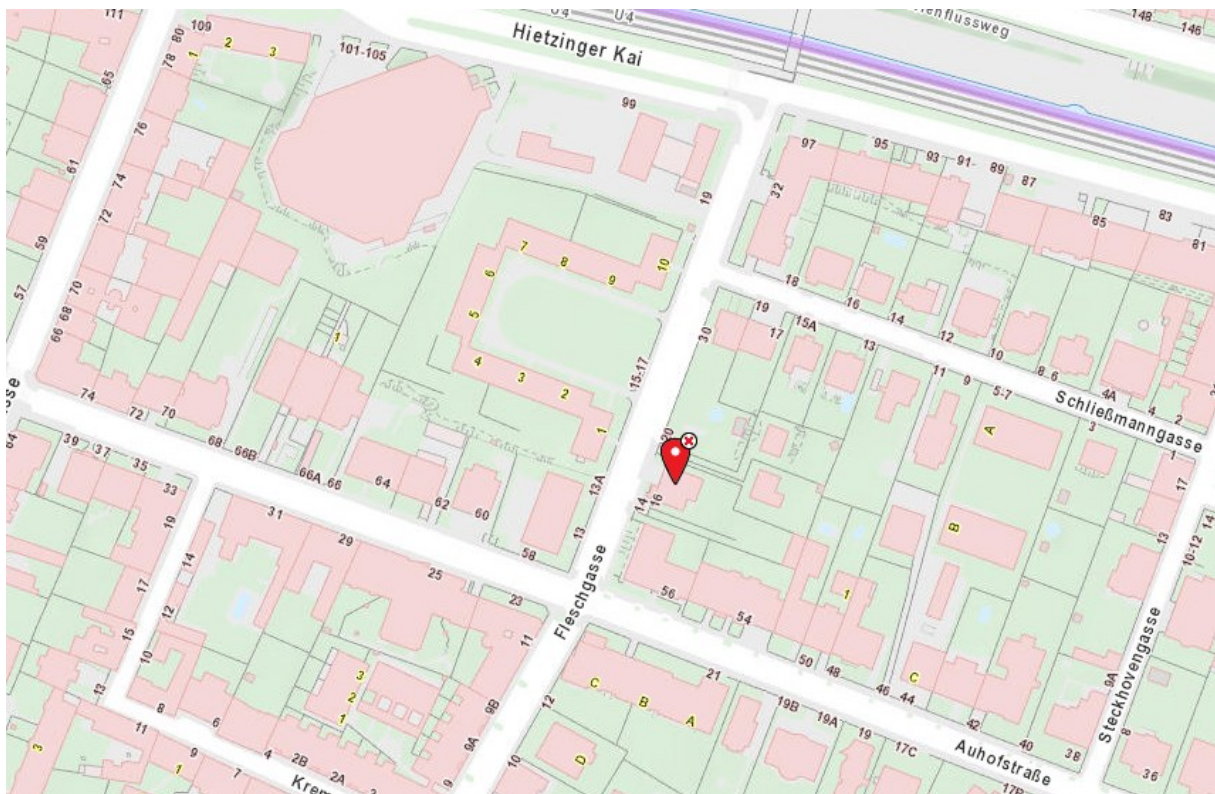
Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km<sup>2</sup> große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

### Mikrolage:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 9.12.2025

Das Wohnhaus befindet sich in der Fleschgasse im Abschnitt zwischen Hietzinger Kai und Auhofstraße:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 9.12.2025

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung
- Gastronomie

Anbindung an den Individualverkehr/Parkplatzsituation:

Bei der Fleschgasse handelt es sich um eine in nord-südlicher Richtung verlaufende Seitengasse von Auhofstraße und Hietzinger Kai.

Über die Fleschgasse erreicht man via Stoesslgasse und Mühlbachergasse sowie Lainzer Straße weiter über die Fasangartengasse und die Altmannsdorfer Straße in etwa 5 km oder 15 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Autobahn A2 (Südbahn)

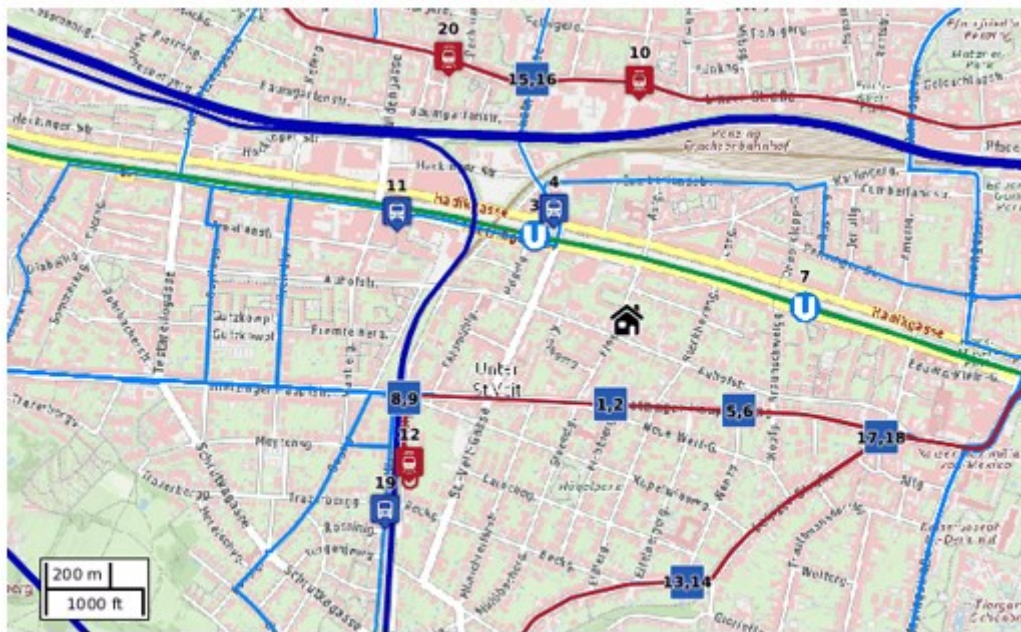
Zur Autobahn A1 (Westautobahn) gelangt man über die Hietzinger Hauptstraße und Sankt Veit-Gasse in nördlicher Richtung, weiter über die Hadikgasse nach Westen zur Auffahrt A1 in etwa 15 Fahrminuten und 5 km Fahrstrecke. Die Fahrzeit nach St. Pölten beträgt ca.40 Minuten für etwa 60km.

Um in das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) zu gelangen benötigt man über Hietzinger Kai und Schönbrunner Straße etwa 8 km oder 20 Fahrminuten.

In Wien gilt eine flächendeckende Kurzparkzone und ist Parken in ganz Wien kostenpflichtig. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der Fleschgasse in sehr begrenzter Zahl vorhanden. Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Nähe zum Hietzinger Kai und den dortigen U-Bahnstationen der U4 ist die Parkplatzsituation eher angespannt.

### Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist etwa 200m entfernt. Zur U-Bahn Station U4 Unter St. Veit sind ca. 320m Entfernung gegeben.



#### Bus

- 1 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (224 m)
- 4 Unter St. Veit, Keine Adressinformation (339 m)
- 5 Wenzgasse, Keine Adressinformation (387 m)
- 8 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (559 m)
- 11 Mantlergasse, Keine Adressinformation (657 m)
- 13 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (694 m)
- 15 Zehetnergasse, Keine Adressinformation (698 m)
- 17 Dommayergasse, Keine Adressinformation (720 m)
- 19 Rossiniggasse, Keine Adressinformation (801 m)

#### Straßenbahn

- 2 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (222 m)
- 6 Wenzgasse, Keine Adressinformation (360 m)
- 9 Unter St. Veit, Verbindungsbahn, Keine Adressinformation (562 m)
- 10 Gusenleithnergasse, Keine Adressinformation (615 m)
- 12 Unter St. Veit, Hummelgasse, Keine Adressinformation (678 m)
- 14 Gloriettegasse, Keine Adressinformation (693 m)
- 16 Zehetnergasse, Keine Adressinformation (653 m)
- 18 Dommayergasse, Keine Adressinformation (698 m)
- 20 Gruschaplatz, Keine Adressinformation (819 m)

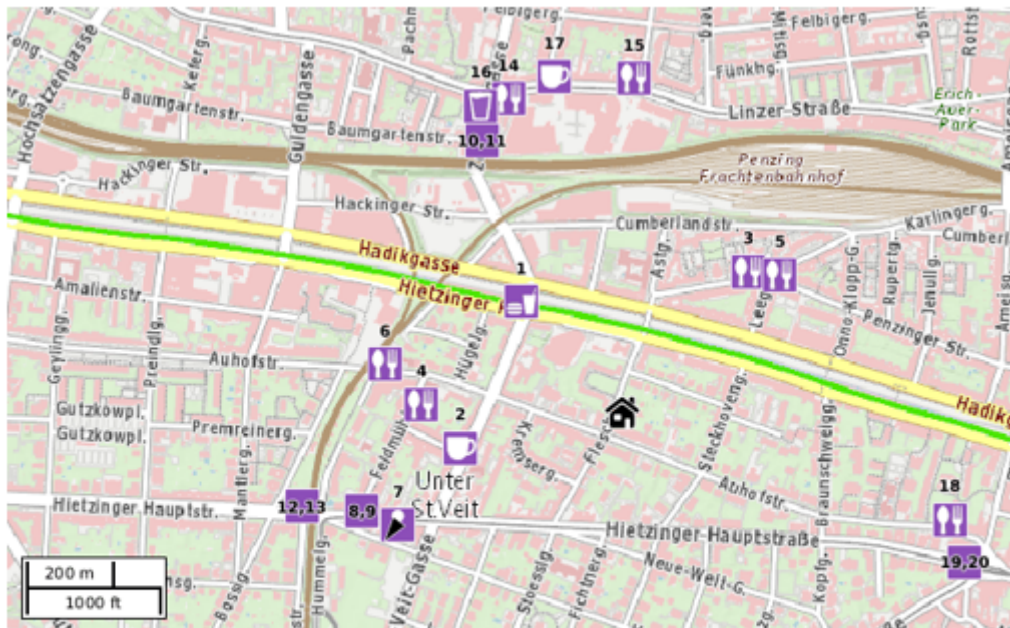
#### U-Bahn

- 3 Unter St. Veit, Keine Adressinformation (323 m)
- 7 Braunschweigasse, Keine Adressinformation (465 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.12.2025

## Überblick über Gastronomie

Gaststätten, Restaurants, Cafés und Bars liegen im Nahbereich in etwa 30 m bis 900m entfernt, insbesondere in der nahen Umgebung auf der Hietzinger Hauptstraße und der Auhofstraße.



### Fast-Food Restaurant

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (285 m)
- 9 Hietz Kebap, Keine Adressinformation (506 m)
- 12 Seidel, Hietzinger Hauptstraße 90, 1130 Wien (629 m)

### Café

- 2 Teenorissimo, Wittgasse 2, 1130 Wien (314 m)
- 13 Cafe-Konditorei Peter Brey, Hietzinger Hauptstraße 92, 1130 Wien (640 m)
- 17 Mario, Keine Adressinformation (652 m)

### Restaurant

- 3 Zum Stefan, Penzinger Straße 150, 1140 Wien (362 m)
- 4 Weinschenke Schneider, Keine Adressinformation (381 m)
- 5 Da Salvatore, Keine Adressinformation (400 m)
- 6 Yildiz Villa, Auhofstraße 80, 1130 Wien (460 m)
- 8 Sun, Hietzinger Hauptstraße 1130 Wien (549 m)
- 10 Casa Mia, Zehetnergasse 13, 1140 Wien (598 m)
- 14 Retsina, Linzer Straße 237a, 1140 Wien (635 m)
- 15 Pizzeria Cavallo, Linzer Straße 182, 1140 Wien (637 m)
- 18 La Grappa, Auhofstraße 6A, 1130 Wien (657 m)
- 19 Restaurant Plachutta Stammhaus Hietzing, Auhofstraße 1130 Wien (712 m)
- 20 Mario, Linzer Straße 2, 1130 Wien (714 m)

### Pizzeria

- 7 Schoko & Fiocco, Hietzinger Hauptstraße 69, 1130 Wien (476 m)

### Bar

- 11 Gaby's Treff, Zehetnergasse 16, 1140 Wien (568 m)

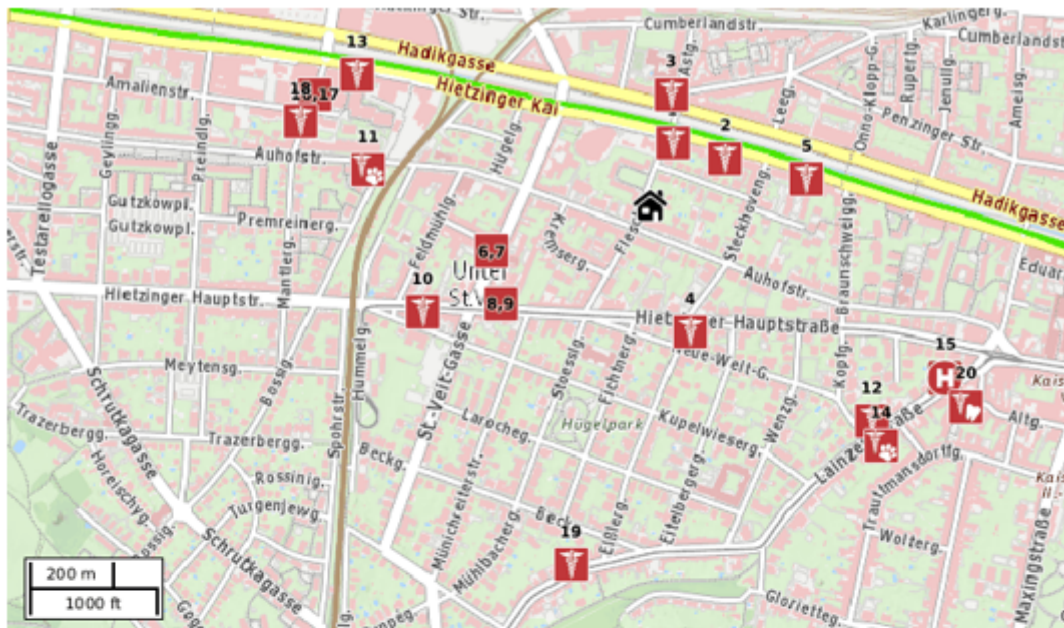
### Pub

- 16 Pharo's Café-Pub, Linzer Straße 241, 1140 Wien (644 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.immomapping.com/> Stand 9.12.2025

## Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:



### Arzt

- 1 Herz 13, Hietzinger Kai 97, 1130 Wien (132 m)
- 2 Dr. Matthias Wlk, Keine Adressinformation (176 m)
- 3 Dr. Christoph Dalbauer, Astgasse 1, 1140 Wien (225 m)
- 4 ÄD Prim. Priv.-Doz. Dr. Peter Peichl, MSc, Hietzinger Hauptstraße 47, 1130 Wien (263 m)
- 5 Gruppenpraxis Dr. Andreas Gschnait & Dr. Andrea Vogel, Hietzinger Kai 67-69/2, 1130 Wien (315 m)
- 6 Dr. Susanne Katzensteiner, St.-Veit-Gasse 41, 1130 Wien (331 m)
- 7 Augenpraxis Wien, Wittegasse 1, 1130 (324 m)
- 9 Dr. Annahita Hariri-Rink, Hietzinger Hauptstraße 66, 1130 Wien (360 m)
- 10 Ordination Dr. Franz, Hietzinger Hauptstraße 71, 1130 (499 m)
- 12 OA Dr. Stefan Buchleitner, Lainzerstraße 16, (613 m)
- 13 Diagnosezentrum Hietzing, Hietzinger Kai 131, (637 m)
- 16 Michael Quittan, Mantlergasse 34-36, 1130 Wien (690 m)
- 17 Elisabeth Dolak, Mantlergasse 47, 1130 Wien (713 m)
- 18 Eva Christina Egger, Mantlergasse 45, 1130 Wien (714 m)
- 19 Pilzambulatorium Hietzing, Lainzer Straße 58, 1130 Wien (731 m)

### Apotheke

- 8 Westend-Apotheke, Hietzinger Hauptstraße 64, 1130 Wien (350 m)

### Tierarzt

- 11 Tierarztpraxis Wiental, Auhofstraße 61, 1130 Wien (565 m)
- 14 Tierarztpraxis d'Orazio, Keine Adressinformation (661 m)

### Klinik

- 15 Wunschbaby Institut Feichtinger, Keine Adressinformation (678 m)

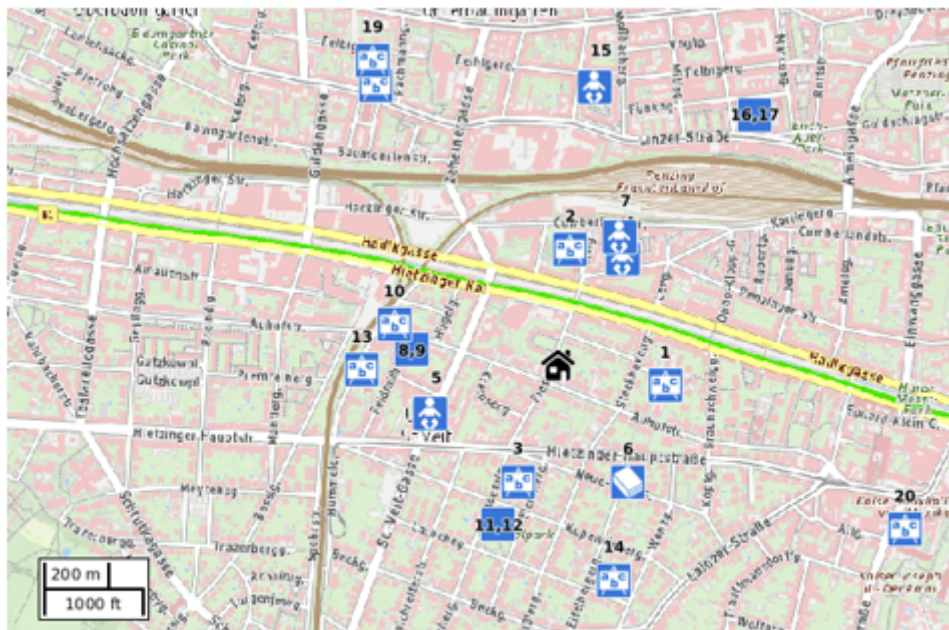
### Zahnarzt

- 20 DDr. Maximilian Tasch, Altgasse 23, 1130 Wien (743 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.12.2025

### Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist die Versorgung mit Kindergärten, Volksschulen sowie Gymnasien in der Umgebung in großer Zahl vorhanden.



#### Schule

- 1 Wiener Schule der Osteopathie, Frimbergergasse 6, 1130 Wien (277 m)
- 2 Goethe-Gymnasium, Keine Adressinformation (294 m)
- 3 BG 13 Fichtnergasse, Keine Adressinformation (316 m)
- 8 Friedrich Eymann Waldorfschule, Keine Adressinformation (381 m)
- 9 Volksschule Auhofstraße, Keine Adressinformation (369 m)
- 10 ORG Rudolf Steiner, Keine Adressinformation (431 m)
- 13 Waldorf Behindertenbetreuung, Feldmühlgasse 11, 1130 Wien (501 m)
- 14 Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, wirtschaftliches Realgymnasium Wenzgasse, † (567 m)
- 17 BRG 14 Linzer Straße, Keine Adressinformation (817 m)
- 18 Lernraum 14, Keine Adressinformation (849 m)
- 19 VS Felbigergasse, Keine Adressinformation (907 m)
- 20 Volksschule Am Platz, Keine Adressinformation (976 m)

#### Kindergarten

- 4 Kindercompany Penzinger Straße 150, Keine Adressinformation (329 m)
- 5 Kinder in Wien, St.-Veit-Gasse 46, 1130 Wien (333 m)
- 7 Städtischer Kindergarten Cumberlandstraße 91, Keine Adressinformation (373 m)
- 11 Andersen-Kindergarten der Stadt Wien, Keine Adressinformation (439 m)
- 12 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (433 m)
- 15 Keine Namensinformation, Felbigergasse 1140 Wien (722 m)

#### Bibliothek

- 6 Villa Fantastica, Keine Adressinformation (348 m)

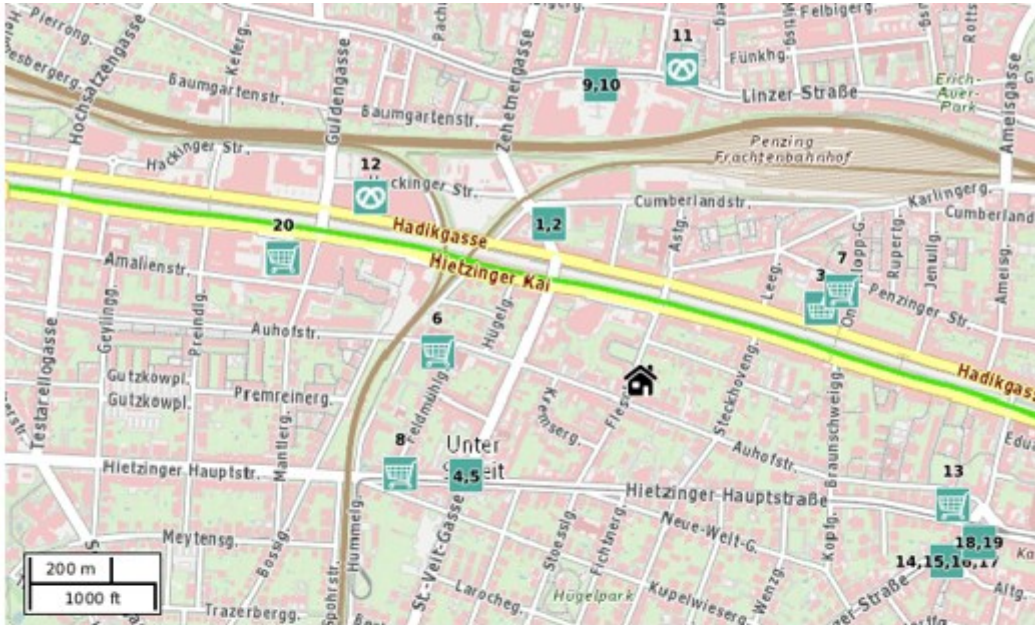
#### Musikschule

- 16 Musikinstitut Polyhymnia, Linzer Straße 146, 1140 Wien (802 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.12.2025

## Überblick über Nahversorgung

Ein Supermarkt liegt in etwa 380m Distanz, zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Gemischtwarenhandlung, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 400m-750m (vor allem im Bereich der Hietzinger Hauptstraße und im Zentrum von Althietzing)



### Supermarkt

- 1 PENNY, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (376 m)
- 6 Billa, Keine Adressinformation (414 m)
- 7 Spar, Penzinger Straße 129-133, 1140 Wien (444 m)
- 8 SPAR Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 82-84, 1130 Wien (519 m)
- 9 Hofer, Linzer Straße 233, 1140 Wien (595 m)
- 13 Spar, Auhofstraße 1130 Wien (678 m)
- 14 Denns BioMarkt, Lainzer Straße 11, 1130 Wien (705 m)
- 15 Naturkost, Altgasse 23a, 1130 Wien (727 m)
- 18 SPAR Gourmet, Hietzinger Hauptstraße 17, 1130 Wien (770 m)
- 20 Billa Plus, Amalienstraße 65-67, 1130 Wien (749 m)

### Drogerie

- 2 Bipa, Zehetnergasse 6, 1140 Wien (354 m)
- 4 Eisbären Drogerie, Hietzinger Hauptstraße 72, 1130 Wien (411 m)
- 10 dm, Linzer Straße 233, 1140 Wien (608 m)

### Gemischtwaren

- 3 Billa Unterwegs, Keine Adressinformation (391 m)
- 17 vom Fass, Lainzer Straße 7, 1130 Wien (713 m)

### Bäckerei

- 5 Bäckerei Schwarz, Hietzinger Hauptstraße 68-70, 1130 Wien (390 m)
- 11 Macher Brot, Linzer Straße 176-180, 1140 Wien (633 m)
- 12 Felber, Keine Adressinformation (657 m)
- 16 Gradwohl, Lainzer Straße 3-5, 1130 Wien (727 m)

### Süßwaren

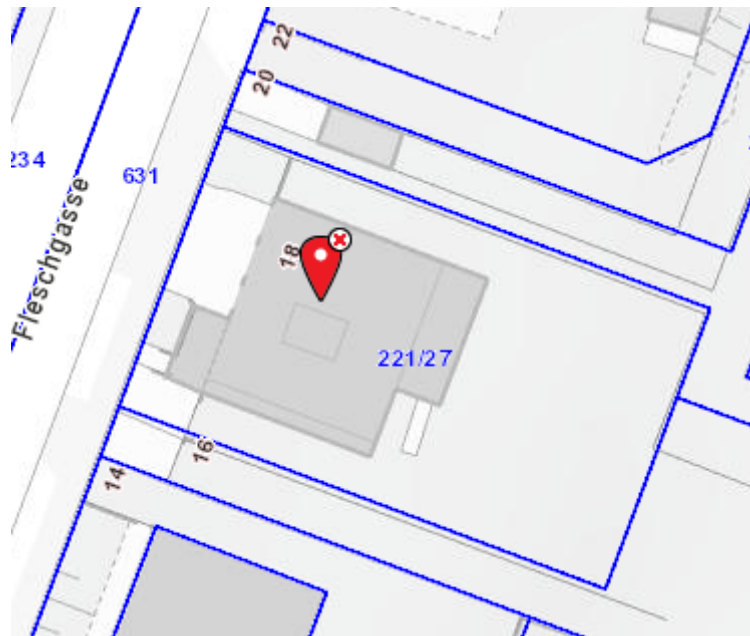
- 19 Xocolat, Lainzer Straße 1, 1130 Wien (742 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 9.12.2025

---

### MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 221/27 und ist annähernd rechteckig konfiguriert:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: [https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand\\_mit\\_rotem\\_Marker](https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand_mit_rotem_Marker) gekennzeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.12.2025

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt im Westen an die Fleschgasse und ist somit an das öffentliche Gut angebunden. Das Grundstück ist eine Mittelparzelle und weitgehend horizontal-eben gelegen.

Insgesamt hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 674 m<sup>2</sup> gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster<sup>1</sup>, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich nicht gesichert sind.

---

<sup>1</sup> Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/>, Stand Dezember 2025)

## FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

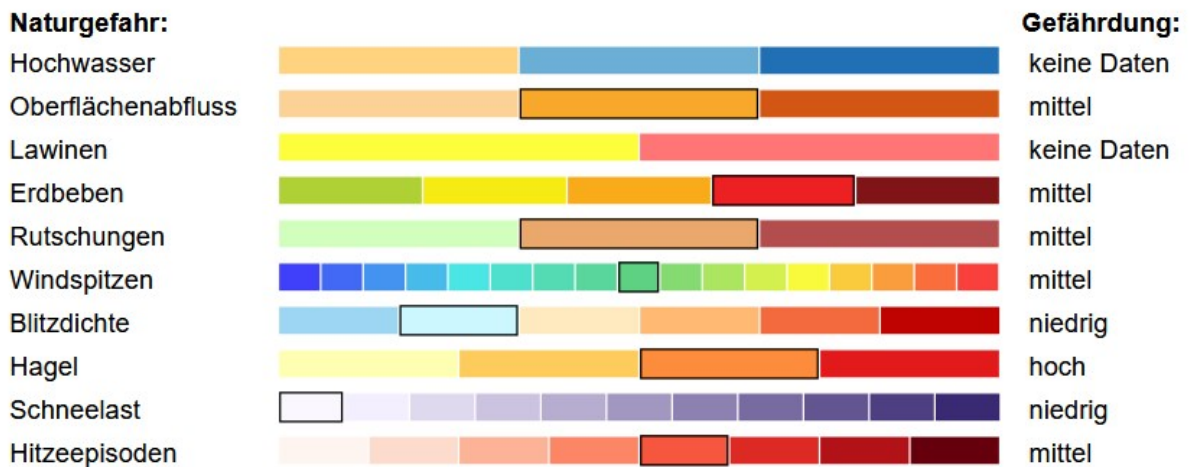
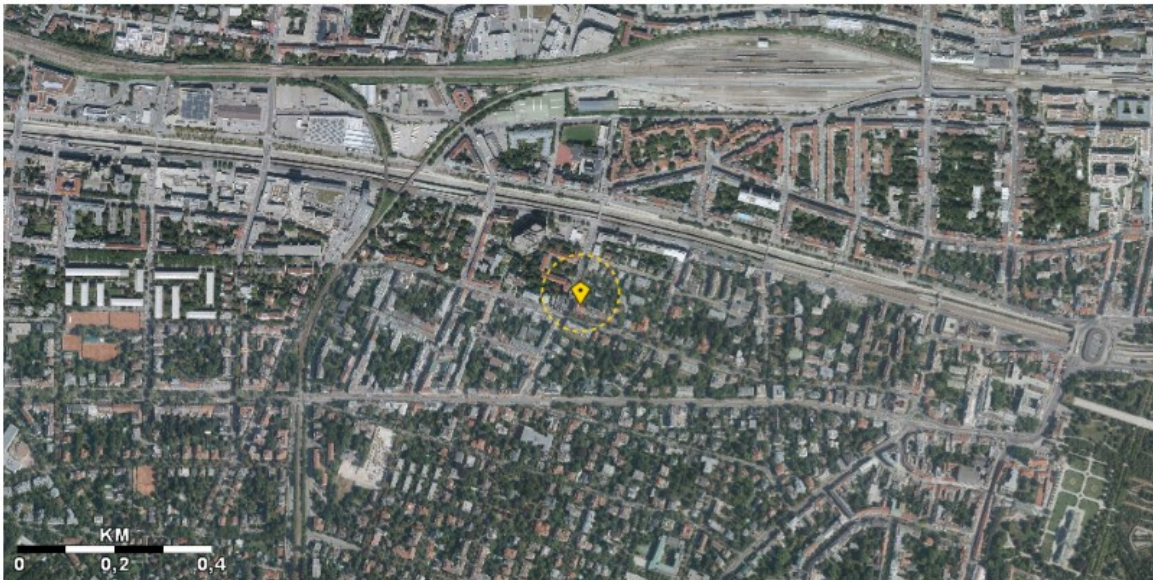
**Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet**, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.12.2025

<b>1130 Wien, Fleschgasse 18</b>	W ... Bauland Wohngebiet
<b>Bebauungsbestimmungen</b>	WI o ... Bauklasse I, offene Bauweise, Baufluchtlinien etwa im Bereich des aktuellen Gebäudebestands eingetragen; im hinteren Grundstücksbereich G .. Gärtnerische Gestaltung
<b>Anschlüsse (gemäß Angaben des Eigentümerversetzers und laut Bauakt)</b>	Gas-, Strom-, Wasser-, Kanal-, KabelTV- Anschlüsse vorhanden



## RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 10.12.2025

Für den Umkreis von 80m um den Standort Fleschgasse 18 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Oberflächenabfluss, Erdbeben, Rutschungen und Windspitzen sowie Hitzeepisoden, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

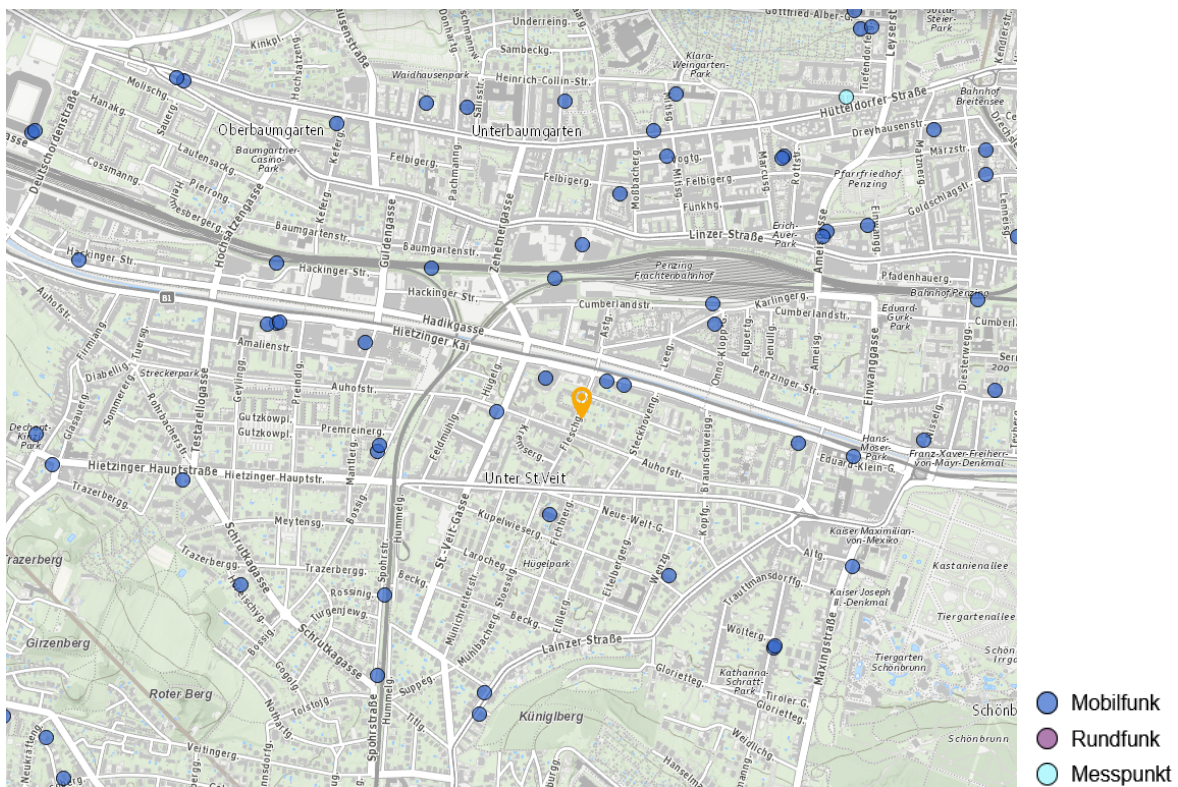
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

### Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. Der Senderkataster bietet einen Überblick zur funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 10.12.2025

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in geringer Entfernung zur Wohnhausanlage in großer Zahl vorhanden.

## LÄRMINFORMATIONSKARTEN

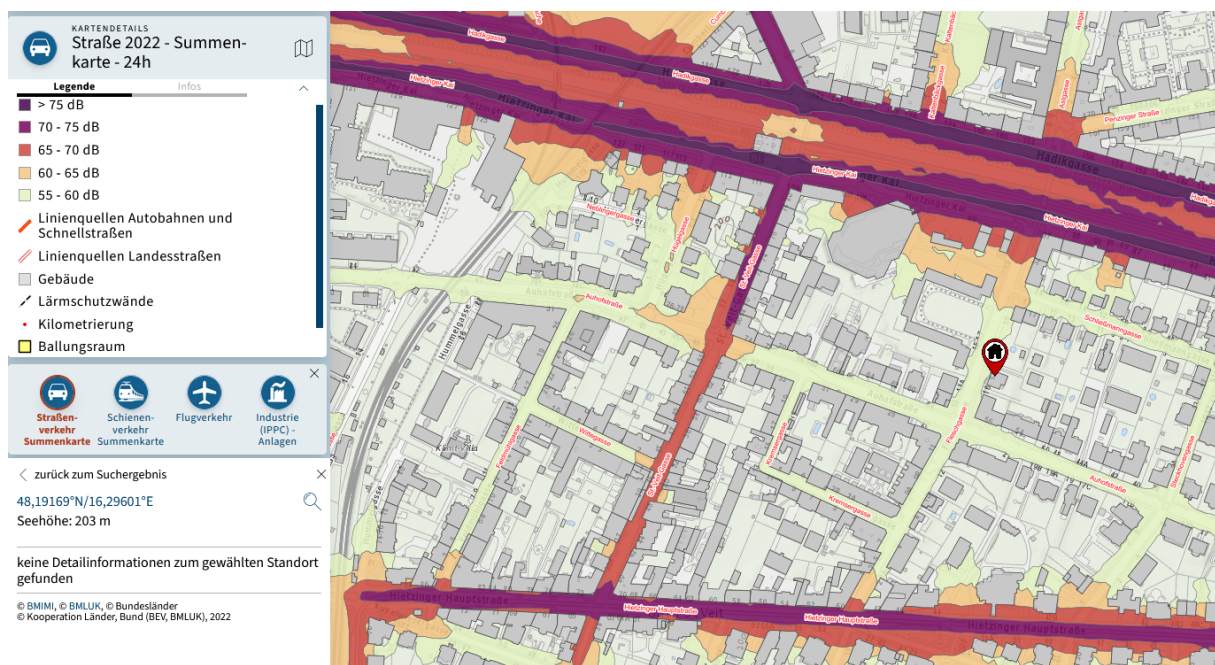
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

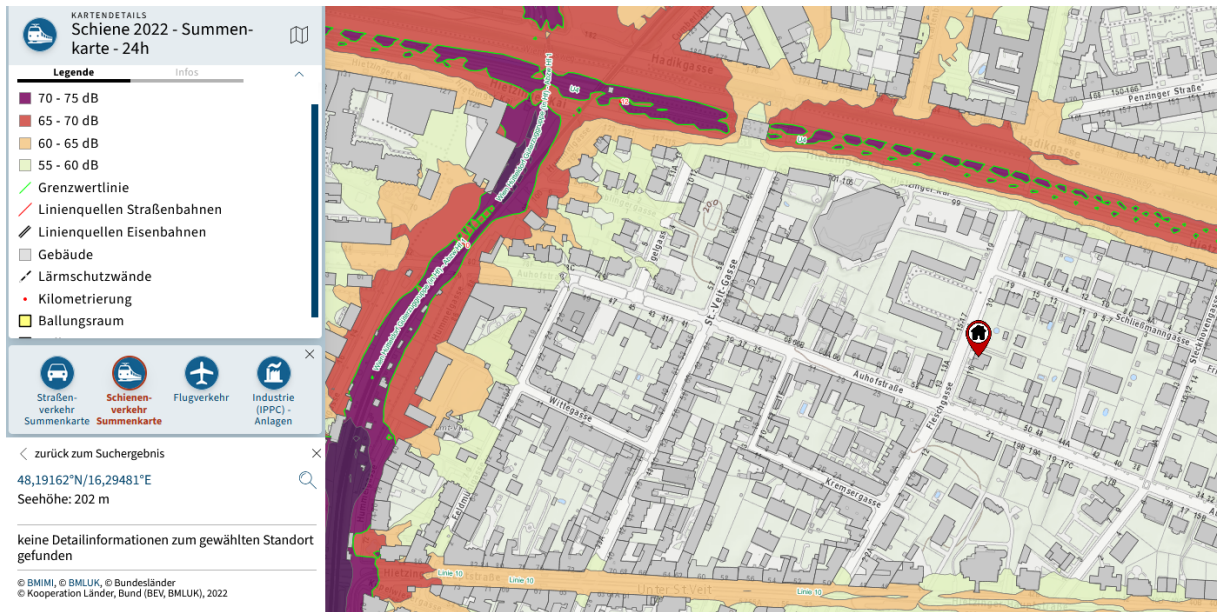
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in Fleschgasse 18 Beeinträchtigungen von 55-60dB verzeichnet.



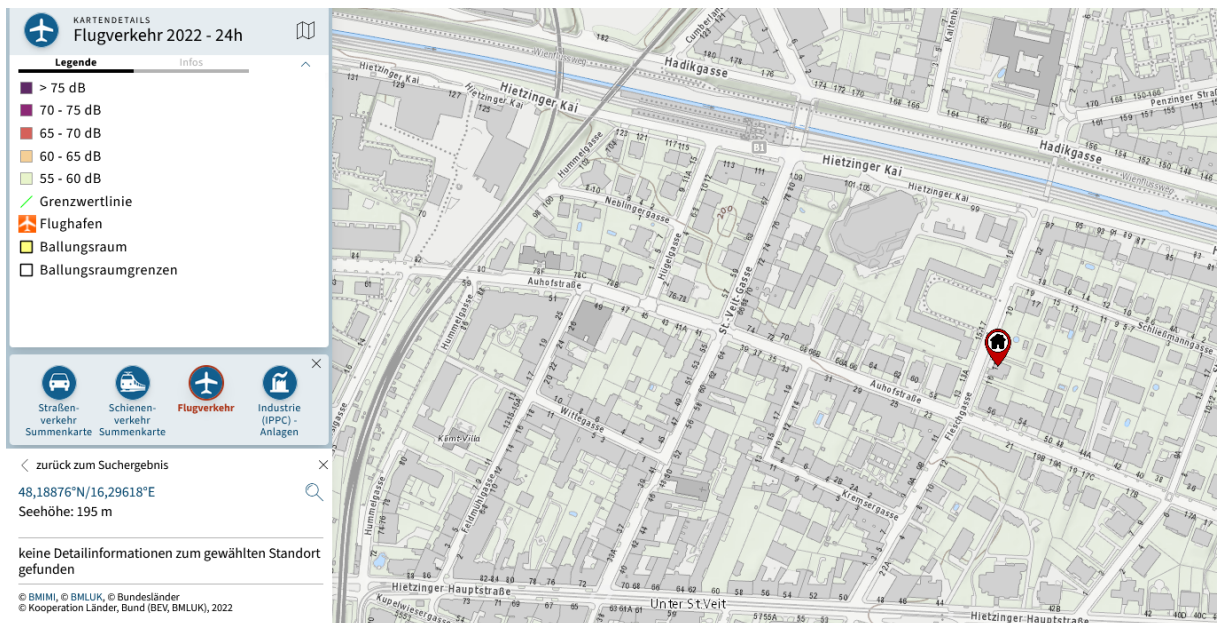
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.12.2025

Für den gleichen Messpunkt (Fleischgasse 18) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.12.2025

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 10.12.2025

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

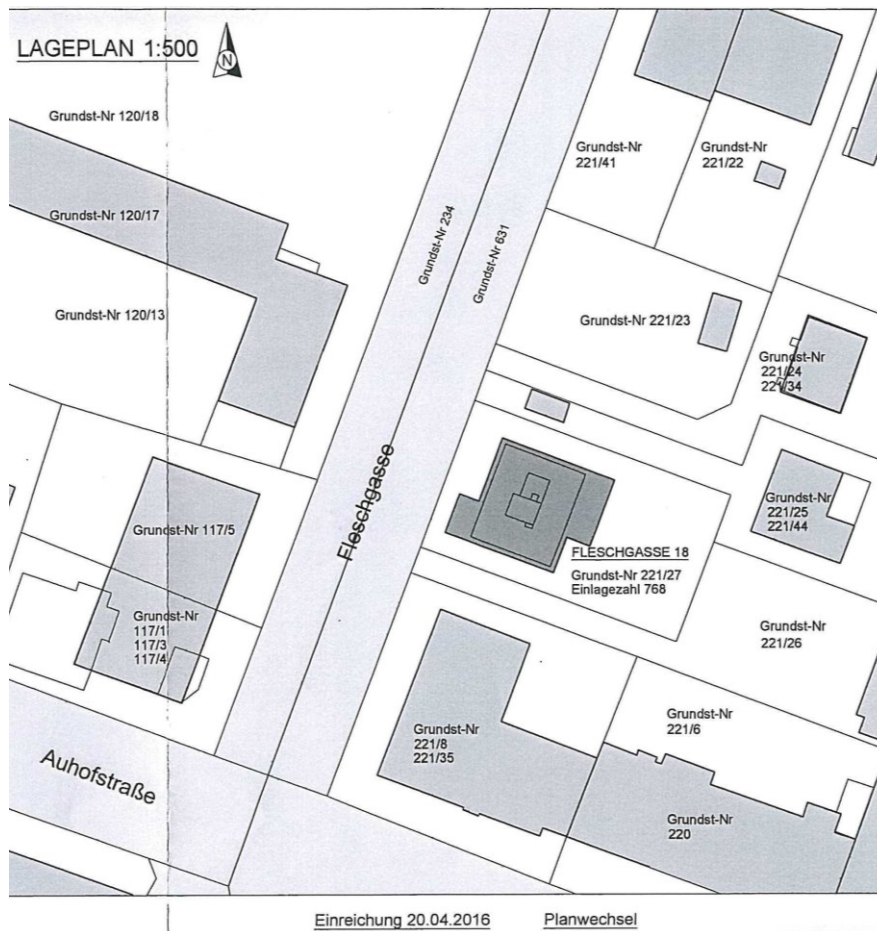
Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

## BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 12.12.2025 eingesehen Dokumente (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen“).

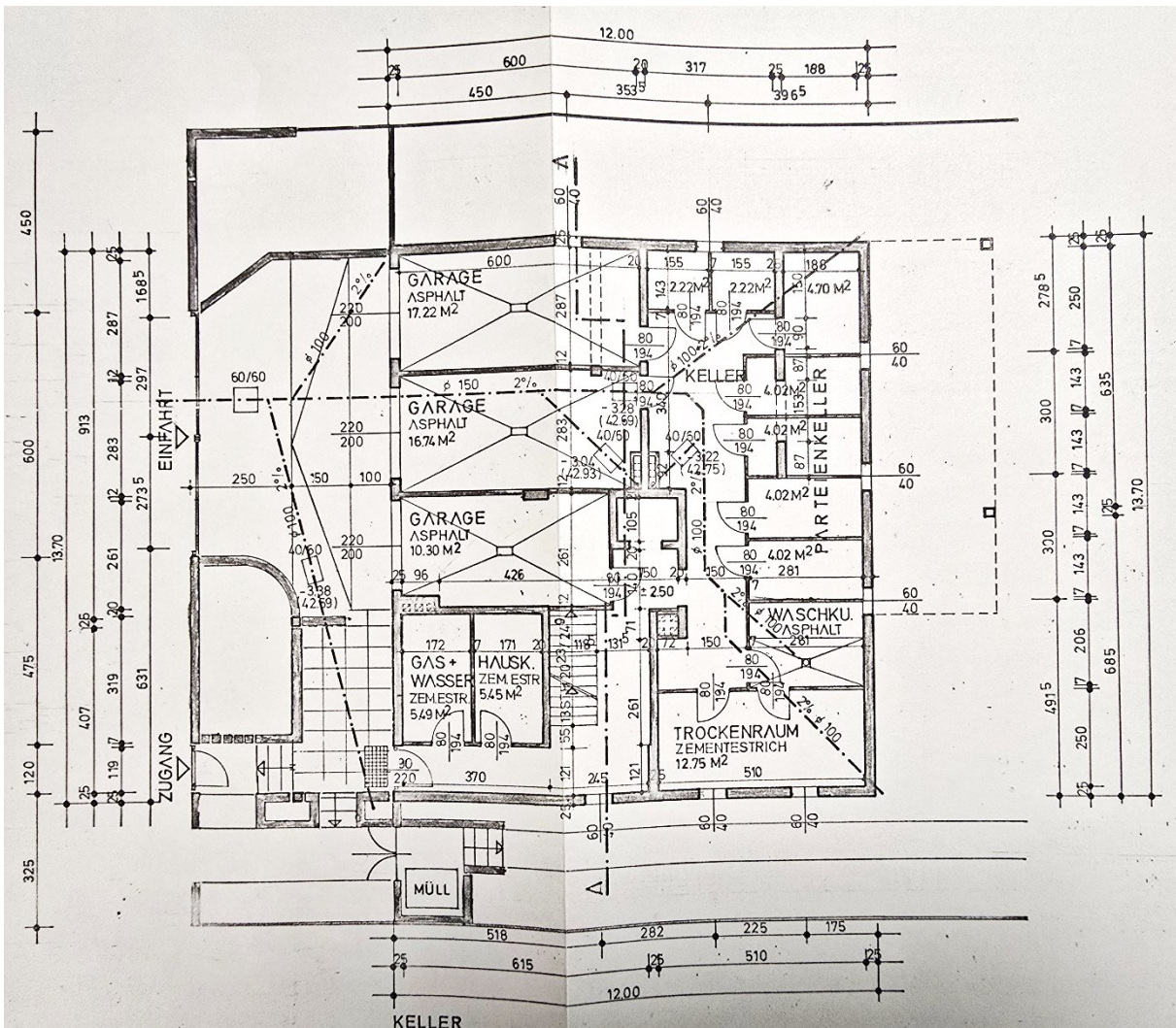
Das Mehrfamilienwohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss und ein zurückversetztes Dachgeschoss.

### Lageplan:



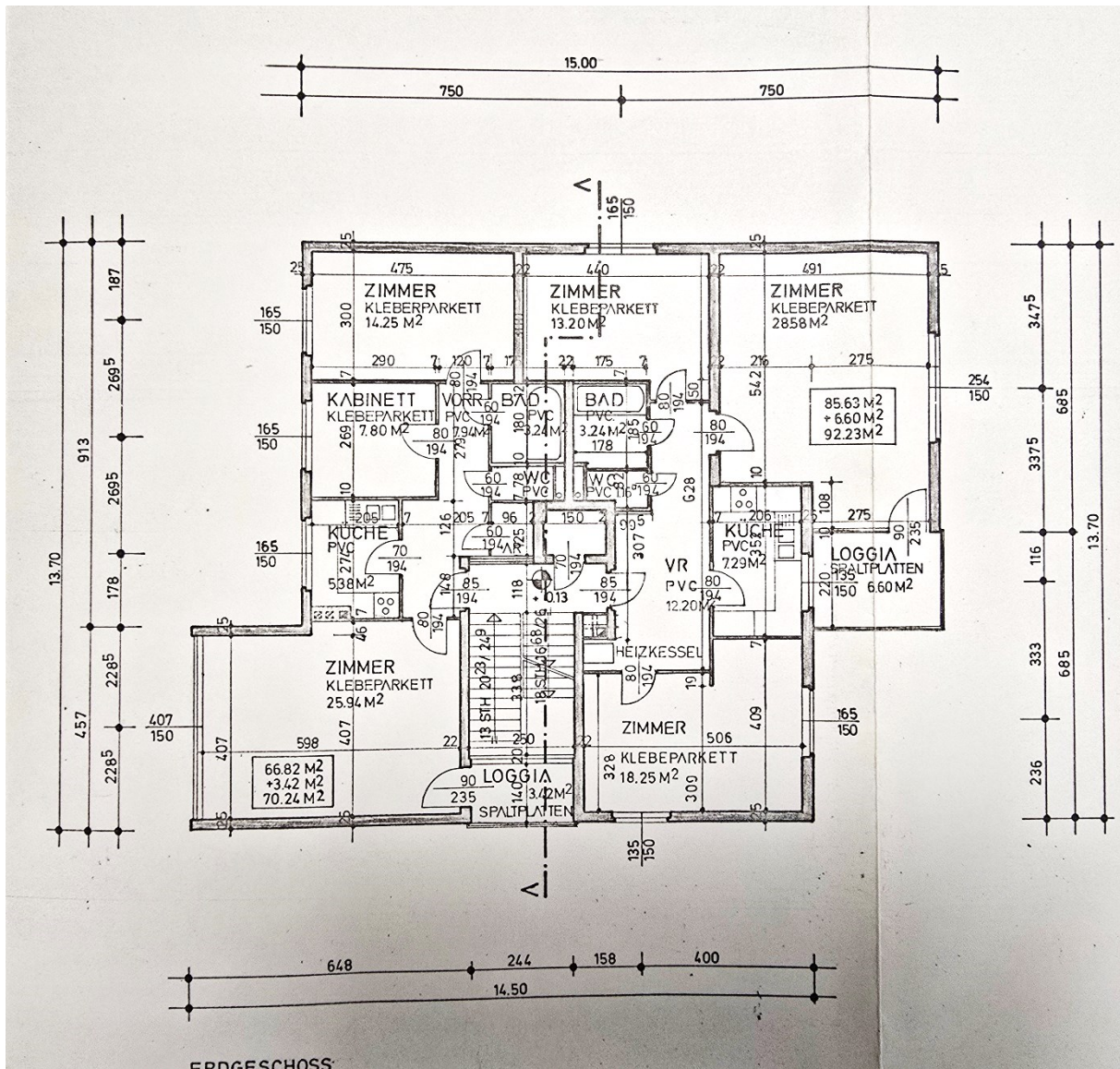
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022, NICHT MASSSTABGETREU

## Grundriss Kellergeschoss



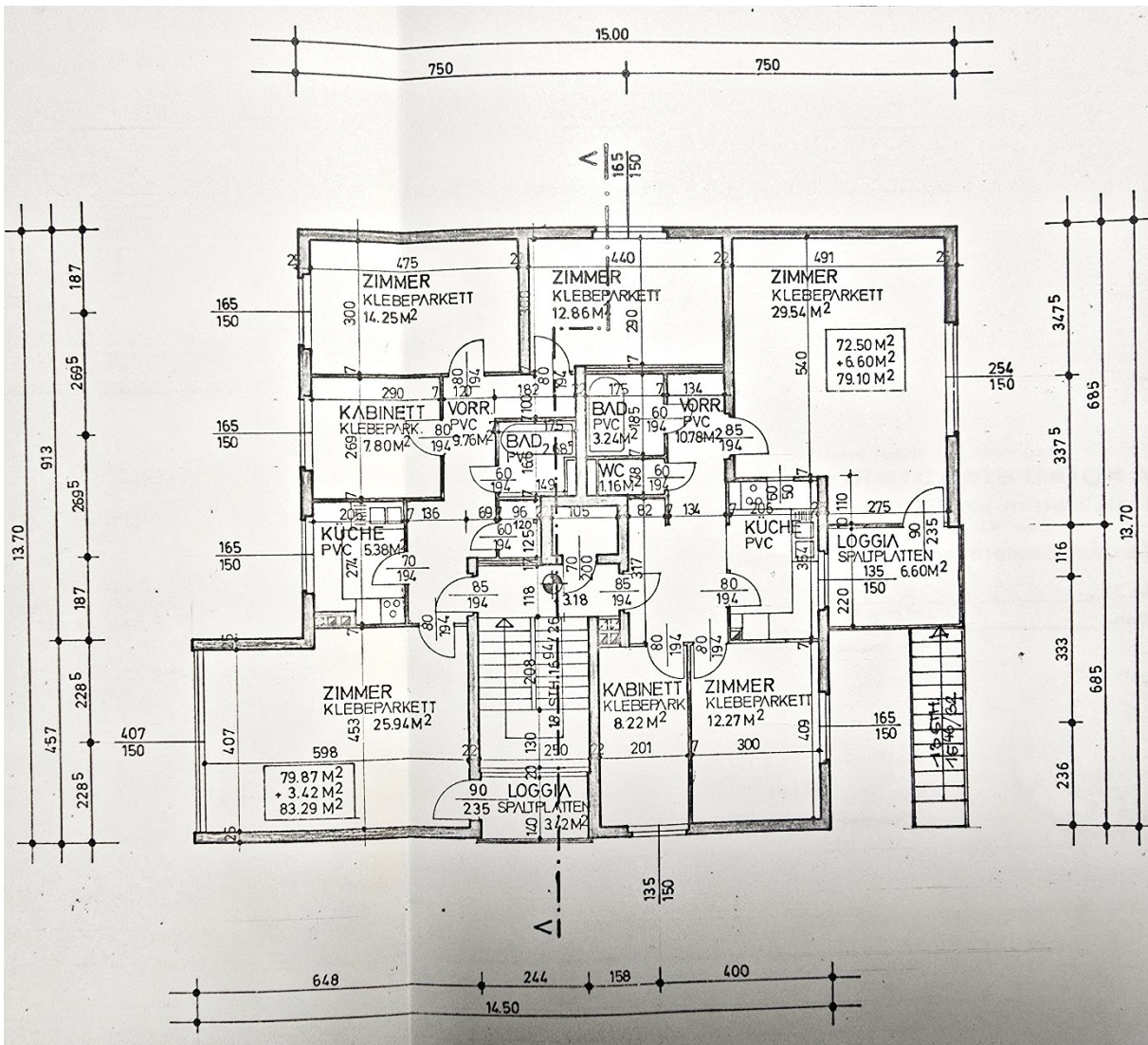
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan Wohnhaus Fleschgasse 18 vom 8.8.1975, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74Genehmigungsvermerk vom 24.12.1975, NICHT MASSSTABGETREU

## Grundriss Erdgeschoss



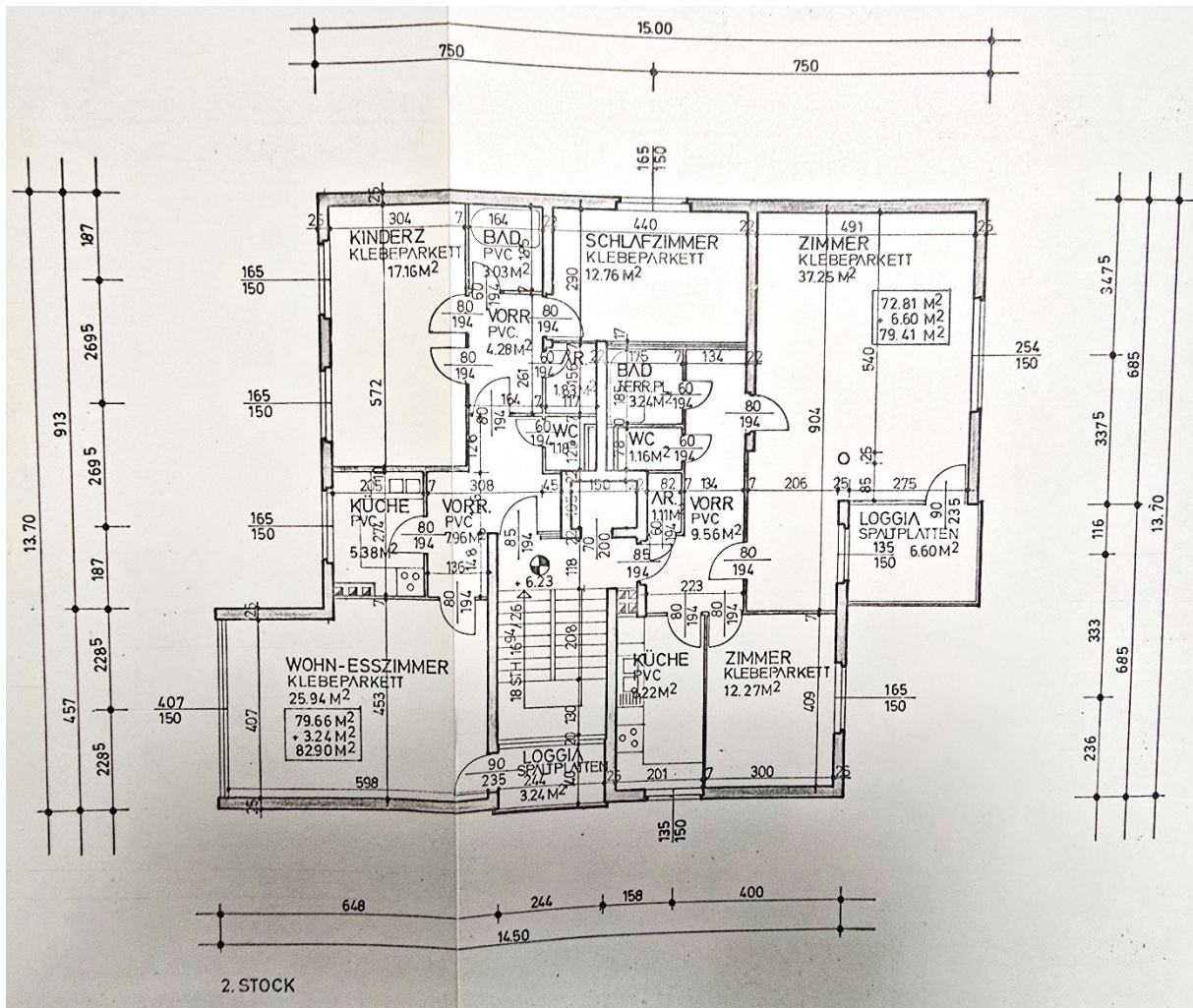
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan Wohnhaus Fleschgasse 18 vom 8.8.1975, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74Genehmigungsvermerk vom 24.12.1975, NICHT MASSSTABGETREU

## Grundriss 1. Obergeschoss



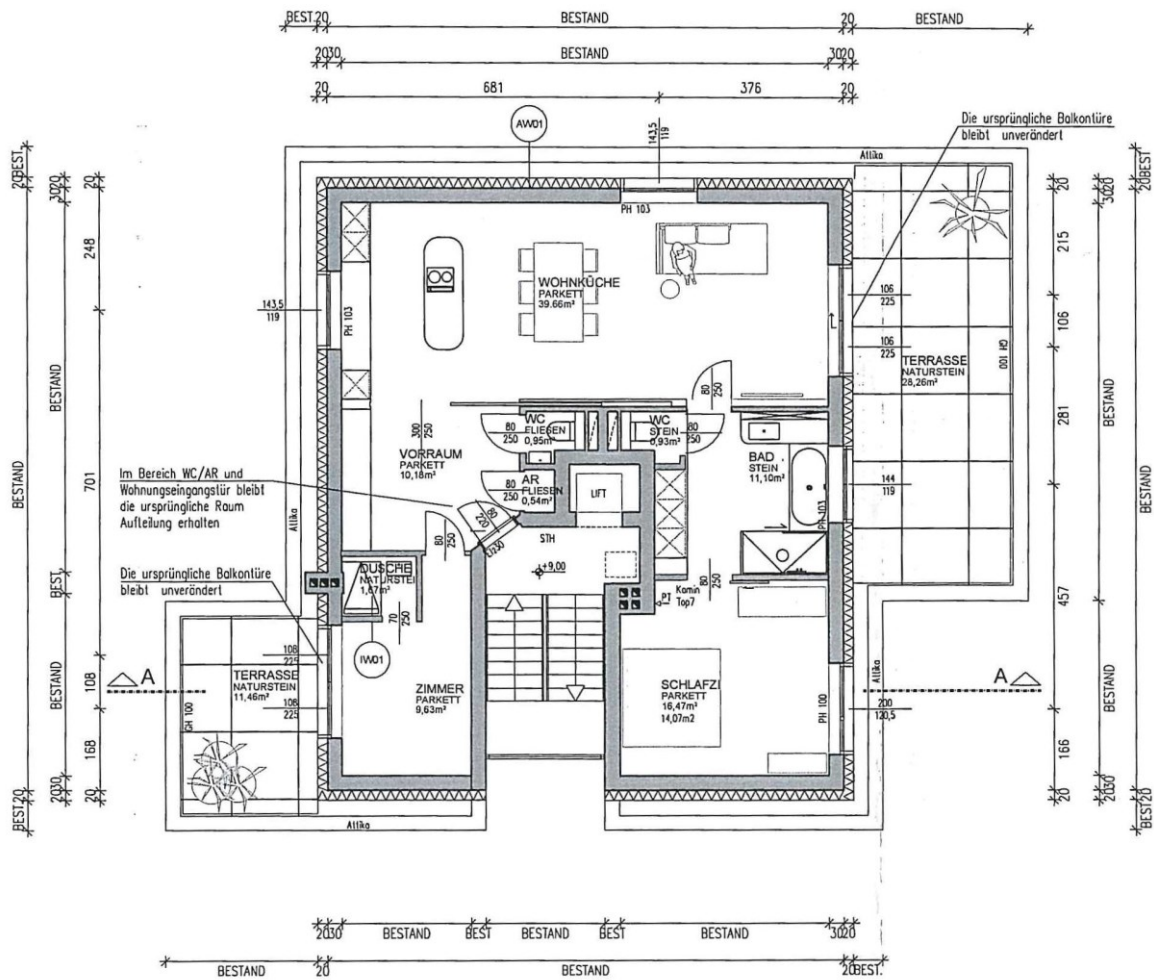
Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan Wohnhaus Fleschgasse 18 vom 8.8.1975, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74 Genehmigungsvermerk vom 24.12.1975, NICHT MASSSTABGETREU

## Grundriss 2. Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandsplan Wohnhaus Fleschgasse 18 vom 8.8.1975, ZL. MA 37/13-Fleschgasse 18/5/74Genehmigungsvermerk vom 24.12.1975, NICHT MASSSTABGETREU

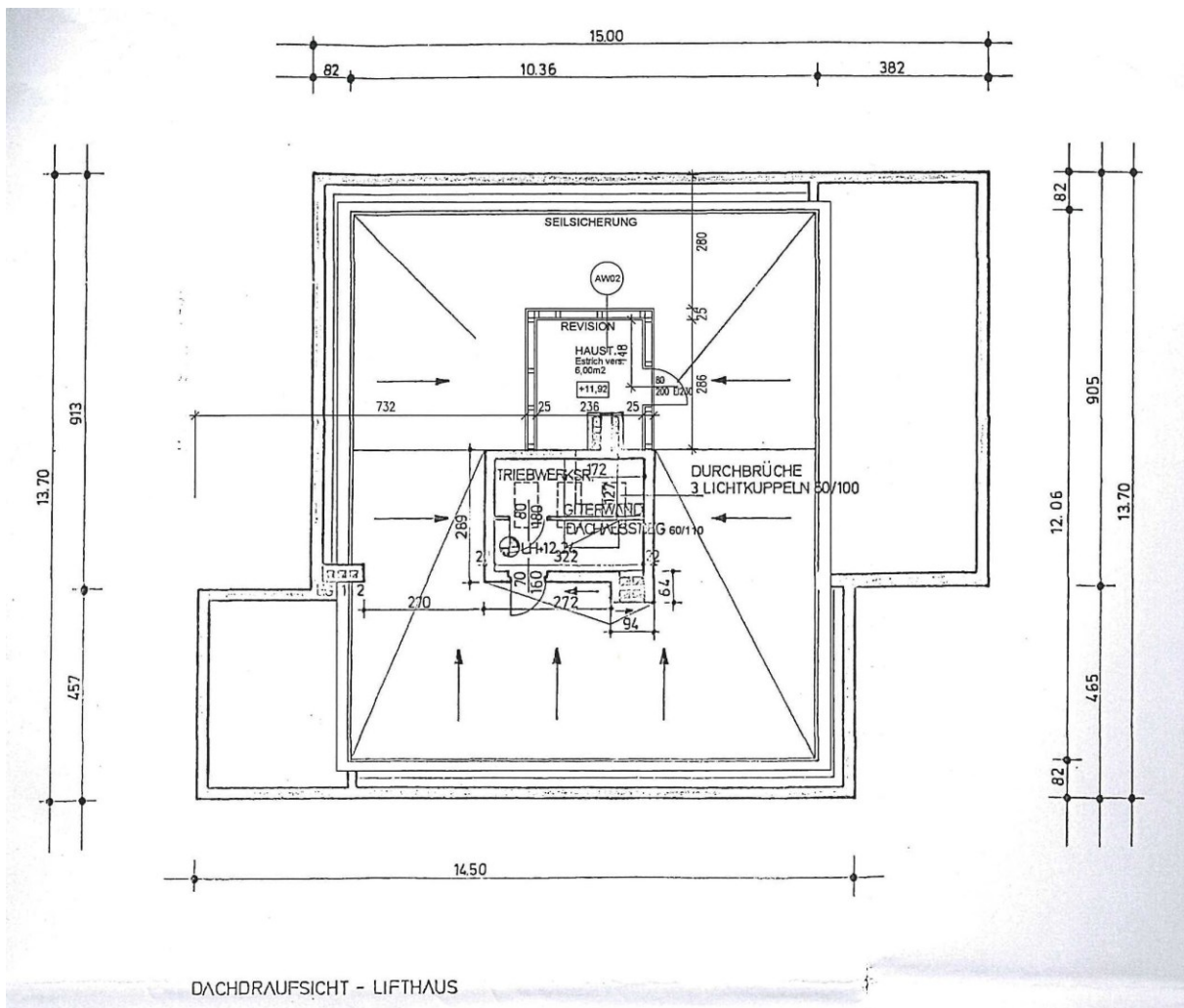
## Grundriss Dachgeschoss



## DACHGESCHOSS

Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022, NICHT MASSSTABGETREU

### Dachdraufsicht mit Haustechnikraum und Triebwerksraum



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022, NICHT MASSSTABGETREU

## Baudaten

### Baubewilligungen:

#### Errichtung eines Wohnhauses:

- Baubewilligung: Bescheide vom 14.6.1972, 28.9.1972 und 14.12.1973
- Benützungsbewilligung Bescheid vom 24.12.1975

#### Bauliche Änderungen TOP 7:

- Baubewilligung: Bescheide vom 27.9.2016 und 6.2.2018
- Abschlussbestätigung MA 37 vom 13.5.2023 basierend auf Fertigstellungsmeldung vom 25.4.2022

#### Bauliche Änderungen TOP 3:

- Bauanzeige mit Genehmigung vom 17.8.2022
- Abschlussbestätigung MA 37 vom 6.2.2023 basierend auf Fertigstellungsmeldung vom 4.10.2022

### BESCHREIBUNG DER WOHNUNG W 7 - ANTEILE B-LNR 19

Die bewertungsgegenständlichen 1550/11630 Anteile B-LNR 19 sind verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohnung W 7.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses Fleschgasse 18 und besteht aus den folgenden Räumen:

- Vorraum,
- Abstellraum,
- WC-Raum,
- Wohnküche
- Bad,
- WC-Raum,
- Schlafzimmer,
- Zimmer,
- Dusche

sowie zwei Terrassen.

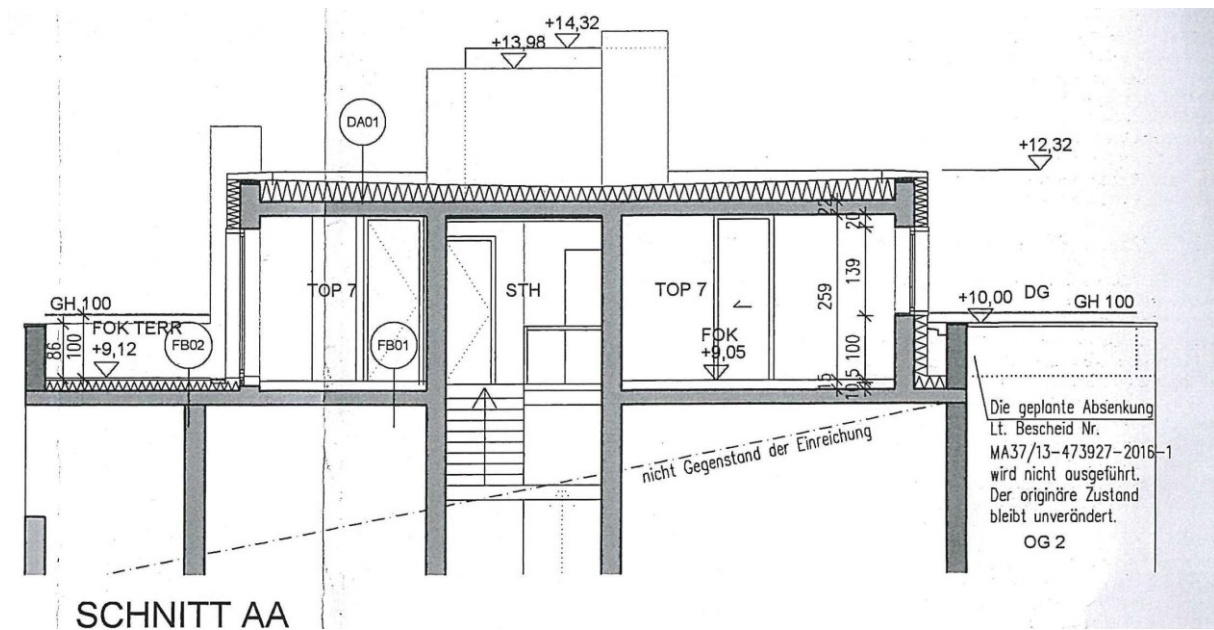
Wohnung W 7					
laut Plan				laut Nutzwertfestsetzung/WE-Vertrag	
Raumnutzung	m	m	lt Bestandplan		
Vorraum			10,18		
WC			0,95		
AR			0,54		
Wohnküche			39,66		
Bad			11,10		
WC			0,93		
Schlafzimmer			16,47		
Zimmer			9,63		
Dusche			1,67		
				Nutzfläche lt. Jahresmietwerte W7	87,93
				Nutzfläche lt. Jahresmietwerte Dachboden*)	22,45
<b>Summe</b>			<b>91,13</b>		<b>110,38</b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>91,13</b>	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>110,38</b>
<b>Terrasse</b>			<b>11,46</b>		<b>k.A.</b>
<b>Terrasse</b>			<b>28,26</b>		<b>k.A.</b>
Quellen:					

Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022

\*)Nutzwertfestsetzung laut Grundbuchsurkunde zu TZ 971/1973: W7 mit 87,93m<sup>2</sup> wird mit 1500 Anteilen angeführt + Dachboden mit 22,45 m<sup>2</sup> wird mit 50 Anteilen angeführt, in Summe 110,38m<sup>2</sup> und 1550 Anteile, letztere entsprechen dem Grundbuchstand per Jänner 2026. Der in der Nutzwertfestsetzung angeführte Dachboden ist in natura nicht genau gekennzeichnet. Möglicherweise handelt es sich dabei um Bereiche am Flachdach einschließlich den dort vorhandenen Aufbau, der als Haustechnikraum dient und über eine im Stiegenhaus befindliche Ausziehleiter erreichbar ist. Im Wohnungseigentumsvertrag vom 14.3.1973 angeführt ist ebenfalls eine Nutzfläche von 110,38m<sup>2</sup> für Top 7 .

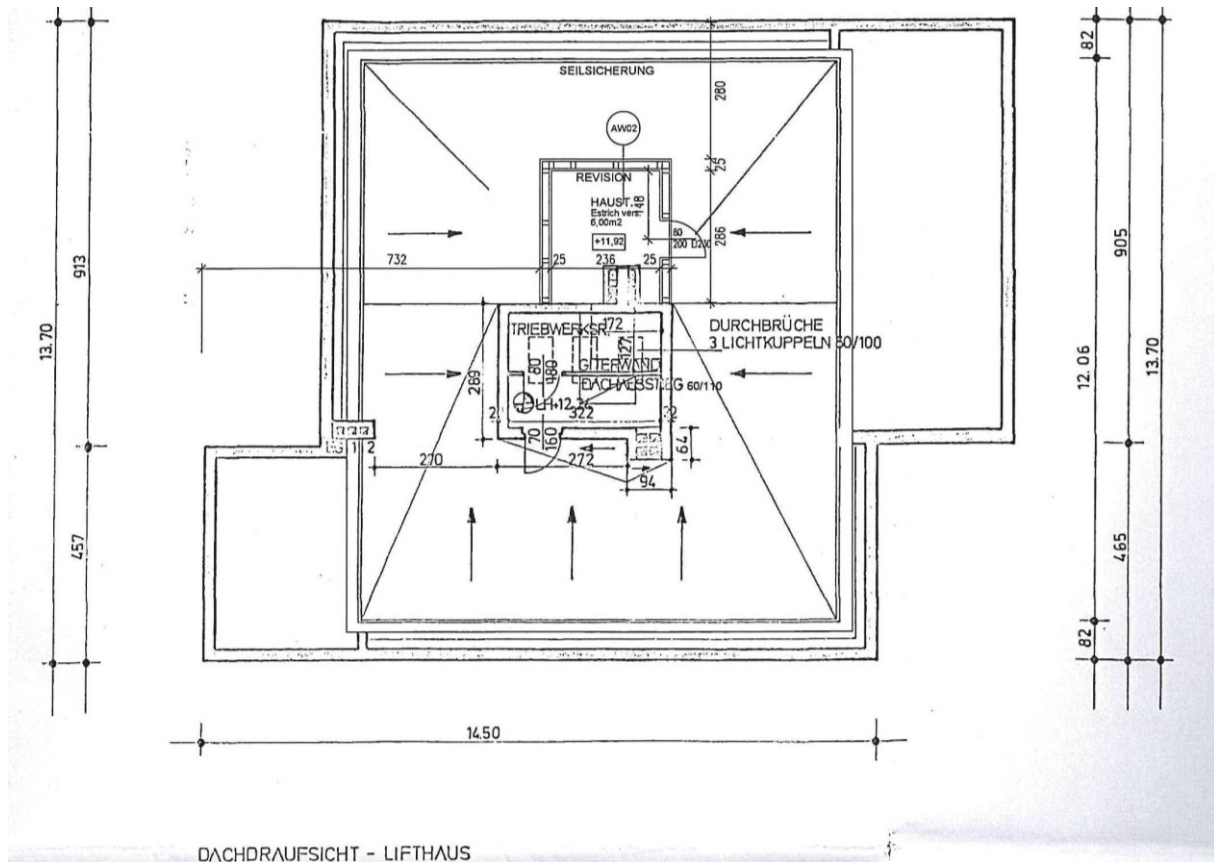


## Gebäudeschnitt Dachgeschoss (TOP 7)



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022, NICHT MASSSTABGETREU

## Dachdraufsicht mit Haustechnikraum und Triebwerksraum



Quelle: Eigene Darstellung: Bestandplan zur Fertigstellungsanzeige, datiert mit 18.1.2022, Genehmigungsvermerk von 24.4.2022, NICHT MASSSTABGETREU

## KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

	<b>Wohnhaus EZ 768 GB 01205 - Fleschgasse 18</b>
<b>Gewerk</b>	<b>Ausführung und Baumaterialien</b>
<b>Tragwerk</b>	Keller: Betonwände auf Streifenfundamenten, aufgehendes Mauerwerk Massivbauweise
<b>Dach</b>	Dach als Flachdach konstruiert - Dachgeschossausbau - Staffelgeschoss
<b>Stiegenanlage</b>	je Stockwerk: zweiläufige gerade Stiege (d.h. mit Zwischenpodest), Personenaufzug vorhanden
<b>Fassade</b>	Gebäudebestand: glatte Putzfassade mit Holzverkleidung, Bereich Dachgeschosswohnung: Wärmedämmung 18cm Hanf-Wall-Dämmung sowie Lehmputz - im Bereich des gesamten Dachgeschosses - neu angebracht im Zuge der Umbauten und baulichen Neuherstellungen für die Wohnung Top 7, Bereich Haustechnikraum am Dach: vorgehängte Eternit Fassade vor 16cm Holzkonstruktion mit Mineralwolle als Dämmung sowie Dampfsperre
<b>Wohnung W 7</b>	<b>Ausführung und Baumaterialien</b>
	Wohnungsumbau erfolgte laut Eigentümerangaben in allergikerkonformer Ausführung (Stromfreischaltung von Wohn- Schlafräumen, Altholzböden, Lehmputz, Bioanstriche, etc.)
<b>Fenster</b>	Holz-Alu-Fenster sowie Fenstertüren zu Terrassen, Zwei-Scheibenisolierverglasung, Dreh-Kippflügel
<b>Türen und Tore</b>	Innentüren: Holztürlblätter in Holzargen, teilweise Holzschiebetüren (maßgefertigt), einbruchshemmende massive Wohnungseingangstüre in Holzkonstruktion mit Sicherheitsschloss
<b>Wandbeläge</b>	Nassräume verflies, übrige Räume verputzt (Lehmputz) und gemalt (Bioanstrich)
<b>Bödenbeläge</b>	keramische Fliesen (Nassräume), Holzböden - Altholz neu verarbeitet (Vorraum, Wohnküche, Zimmer und Schlafzimmer)
<b>Deckenbeläge</b>	verputzt und gemalt
<b>Haustechnische Anlage - Elektro, HKLS, Datenleitungen, Steuerung</b>	Haustechnische Leitungen und Anlagen wohnungsinnenseitig - Stromleitungen, Wasserleitungen, Gasleitungen und Warmwasserbereitung sowie Heizung - thermostatgesteuerte Fußbodenheizung mit eigenem Heizkreislauf weiters zusätzlicher Heizkreislauf für Wandradiatoren zur alternativen Nutzung - Gaskombitherme im Haustechnikraum am Dach - laut Eigentümervertreterangaben funktionstüchtig. Weiters vorhanden: kontrollierte Wohnraumlüftung, E-Bussteuerung der Elektroanlagen (Schalter für Licht, Jalousien) sowie haustechnische Anlagen - zentral bedienbar über Wandtablet im Vorraum; Alarmanlage
<b>Sanitärraumausstattung</b>	ein Badezimmer bestehend aus Waschtisch mit Einhandarmaturen und Unterschrank, Einbaubadewanne, verglaste Eckdusche; ein Badezimmer bestehend aus Waschtisch mit Einhandarmaturen und Unterschrank sowie verglaste Dusche, im Abstellraum Waschmaschinenanschlussmöglichkeit; ein WC-Raum mit Hänge-WC (Vorwandinstallation) und Handwaschbecken, ein WC-Raum mit Hänge-WC (Vorwandinstallation);

Die obigen Tabellen geben einen Überblick über die Konstruktionsweise des Wohngebäudes sowie der Wohnung und beziehen sich auf die vorliegenden Pläne, Angaben aus den Bauaktsunterlagen, sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

#### BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

---

Das Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme in Anbetracht seines Baualters von mehr als 50 Jahren in einem mäßigen baulichen Zustand. Wesentliche Erneuerungen oder Verbesserungen wurden augenscheinlich seit dem Errichtungsjahr nicht vorgenommen. Nach den Angaben aus den Protokollen zu den letzten Eigentümerversammlungen und laut Vorausschau 2026 ist die Sanierung der Holzfassade dringend nötig und wurden die zwingend notwendigen Arbeiten zur Absicherung der Holzteile zwar ausgeführt, eine umfassende Sanierung der Holzfassade wurde von den Eigentümer jedoch noch nicht beauftragt, da die Rücklage nicht ausreichend dotiert ist. Für die Instandsetzung werden laut dem bei der Hausverwaltung aufliegenden Kostenvoranschlag etwa € 30.000,00 erforderlich sein. Weiters geplant ist laut Vorausschau für 2026 die Sanierung des Garagentores und der Balkongeländer, welche mit einem finanziellen Aufwand von rund € 14.000,00 im Versammlungsprotokoll angeführt ist. Allerdings werden auch diese Maßnahmen erst bei ausreichender Rücklagendotierung in Angriff genommen werden.

Die Wohnung hat einen sehr guten Erhaltungszustand. Die Fertigstellung der umfassenden Umbau- und Renovierungsarbeiten erfolgte laut Angaben der Eigentümerversammlungen etwa im Jahr 2018.

Die Sachverständige hat keine bautechnischen, haustechnischen und vermessungstechnischen Überprüfungen durchgeführt. Das Bewertungsgutachten ist kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der baulichen Konstruktionen und Qualitäten erfolgte durch bloßen Augenschein.

---

#### EINLAGERUNGSRAUM (IM KELLERGESCHOSS)

Laut Nutzwertgutachten ist der Wohnung ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss zugeordnet. Dieser ist an der Türe durch die Zahl „7“ gekennzeichnet.

## ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Badezimmer und im WC ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im 1. Badezimmer (zwischen Wohnraum und Schlafzimmer): Doppel-Waschtisch mit Einhand-Armatur, Unterschrank, eine Einbaubadewanne, eine Dusche mit Glaswänden

Im 2. Badezimmer (angrenzend an zweiten Schlafräum): Waschtisch mit Einhand-Armatur, Unterschrank, eine Dusche mit Glaswänden

Im 1. WC-Raum (vom Vorraum begehbar): ein Hänge-WC und ein Handwaschbecken in weißer Sanitärkeramik

Im . WC-Raum (vom 1. Bad aus begehbar): ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Einbauküche: U-förmig angelegte Einbauküche mit Unterschränken sowie Kücheneinbaugeräten

## BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme unbewohnt. Laut Angaben der Eigentümervertreter sind keine Mietverträge oder sonstige Rechte Dritter gegeben.

Bei der Bewertung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

## GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

## EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Ein Einheitswertbescheid wurde mir nicht vorgelegt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

## ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für das Wohnhaus im Jahr 2009 erstellt und in Kopie durch den Eigentümervertreter übermittelt. Demnach beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) 160 kWh/m<sup>2</sup>a, was der Energieklasse E entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz wurde nicht ermittelt. Der Energieausweis ist datiert mit

13.8.2009 und ist 10 Jahre – somit bis 12.8.2019 -gültig gewesen. Ein neuerer Energieausweis wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

Das Datenblatt zum Energieausweis für Wohngebäude ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

## HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH, 1230 Wien, Tenschertstraße 12, [hausverwaltung@adjokat.at](mailto:hausverwaltung@adjokat.at), [www.adjokat.at](http://www.adjokat.at), Telefon +43 1 226 44 96, verwaltet.

Unterlagen zu den Wohnkostenvorschreibungen, allfälligen Rückständen sowie der Instandhaltungsrücklage und Sanierungsbedarf wurden mir per Mailnachrichten vom 22.2.2026 sowie vom 27.2.2026 durch den Eigentümervertreter, Herrn Manfred Warmuth, übermittelt:

### Kostenvorschreibung:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 19, Wohnung W 7 insgesamt € 360,33 je Monat.

### Außerbücherliche Darlehen

Laut Auskunft des Eigentümervertreters besteht kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen, dass die Wohnungseigentümer aufgenommen bzw. beschlossen haben.

### Rückstand:

Laut Mitteilung des Eigentümervertreters besteht per Februar 2026 ein Rückstand der vorgeschriebenen Wohnkosten für die Wohnung W 7 in der Höhe von € 65,51.

### Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertfestsetzung/Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag sowie zur Nutzwertfestsetzung siehe Anhang zum Gutachten.

Laut den Angaben des Eigentümervertreters bestehen wegen der Umbauten für die bewertungsgegenständliche Wohnung offene Fragen zum Nutzwertgutachten, sodass möglicherweise ein neues Nutzwertgutachten erforderlich sein könnte.

### Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

Nach Angaben der Hausverwaltung in ihrer Vorausschau für 2026 beträgt der Stand der Instandhaltungsrücklage per 31.12.2025 etwa € 17.000,00.

....

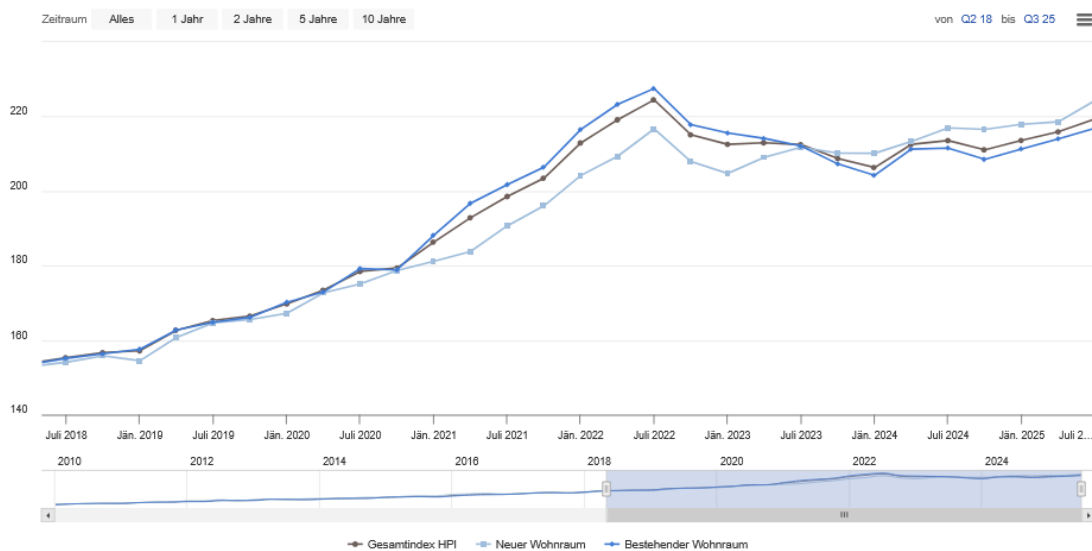
## IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich festzustellen. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung mit leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Highlights



### Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 18.12.2025

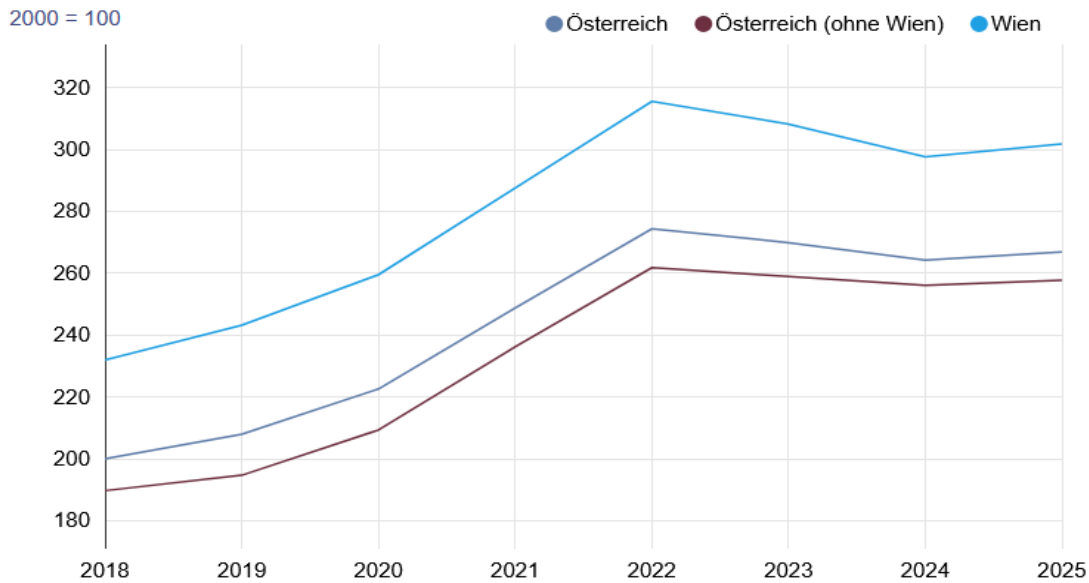
— Neuer Wohnraum — Bestehender Wohnraum — Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand Jänner 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

## Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: [OeNB, DataScience Service GmbH \(DSS\), TU Wien, Prof. Feilmayr](https://www.oenb.at/isawebstat/)

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Jänner 2026

Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell.

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen.

Auch wenn sich der Markt 2025 teilweise stabilisiert hat, führten die niedrigen Fertigstellungszahlen – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit in Wien konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation. Die Preise haben zwar zumeist bereits die Talsohle durchschritten, doch die Banken seien noch immer vorsichtig bei der Vergabe von Krediten.

Die Marktteilnehmer erwarten für 2026 keine massive Änderungen dieser Entwicklung. Durch die zurückhaltende Kreditvergabe bestimmen hauptsächlich eigenfinanzierte Immobilienkäufe das Marktgeschehen, das sich wegen der zu geringen Kreditfinanzierung auf niedrigem Transaktionsniveau eingependelt hat. Dass der Staat kürzlich erstmals auch in die Preisgestaltung von Neubaumieten eingegriffen habe, sei kaum geeignet, um den Neubau anzukurbeln, fürchten eine Reihe von Immobilienexperten. Eigentümer würden Wohnungen lieber parifizieren und abverkaufen als vermieten.

Für den Bezirk Wien Hietzing zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, und damit verbunden die Kaufpreise unter Druck geraten sind.

## STATISTIKEN



Bezirk Wien 13., Hietzing: Kaufverträge

Zeitraum

**2021 - 2025**

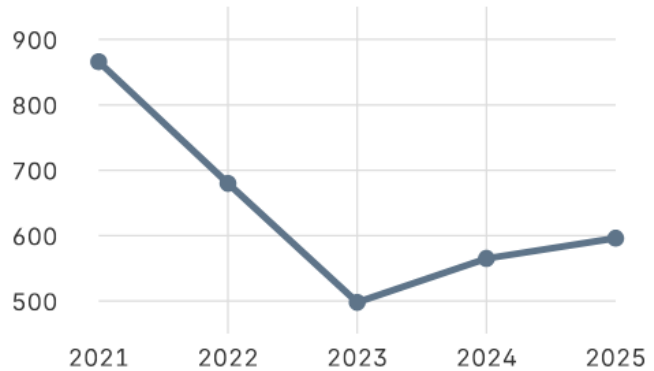
Transaktionen

**3.205**

2021 → 2025

**-31 %** ↓

Transaktionsanzahl



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026

Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise im Bezirk rückläufig gewesen.

Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> 2025

**€ 4.646,61**

2021 → 2025

**-7 %** ↓

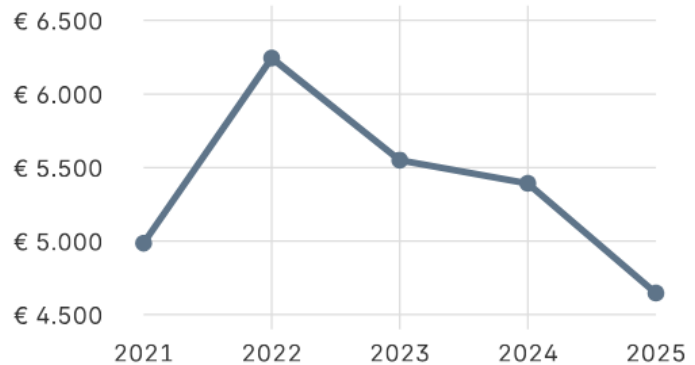
Gesamtvolumen

**€ 1.748.114.500,03**

2021 → 2025

**-31 %** ↓

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026





Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m<sup>2</sup>-Preise im Bezirk Hietzing ab 2022 bis 2024 rückläufig waren und sich ab 2024/25 auf niedrigem Niveau stabilisiert haben.

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2026 (EHL-BUWOG) zeigt sich für den Bezirk Wien-Hietzing folgendes demografisches Bild:

### Demografie

Wohnbevölkerung	56.108
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	26.565
Personen/Haushalt	2,09
Zuzüge	+ 5.224
Wegzüge	- 4.447
Wanderungsbilanz	+ 777

### Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

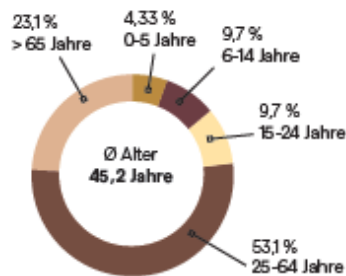
Wien	36,4 %
Hietzing	25,1 %

### Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 30.005
Hietzing	€ 37.977

### Durchschnittsalter

Wien	41,7
Hietzing	45,2



### Wohnungspreise

#### Eigentum

Erstbezug	€ 8.000,- / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 5.950,- / m <sup>2</sup>

#### Miete

Erstbezug	€ 16,90 / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 14,90 / m <sup>2</sup>

#### Zinshaus € 3.500,- bis € 5.300,- / m<sup>2</sup>

Als Basis für die Berechnung wurden die Daten aus dem EHL-Zinshausbericht 2025 herangezogen

Die Wohnbevölkerung in Hietzing verfügt über ein hohes durchschnittliches Nettoeinkommen, das mit nahezu € 38.000,00 deutlich über den Wiener Durchschnitt von etwa € 30.000,00 liegt.

Erstbezugswohnungen sind im Eigentum durchschnittlich um € 8.000,00 je m<sup>2</sup> verkauft worden, während gebrauchte Wohnungen bei gerundet € 6.000,00 je m<sup>2</sup> gehandelt wurden.

## BEWERTUNG

### AUFTRAG UND BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der 1550/11630 Anteile B-LNR 19, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 7 an der Liegenschaft EZ 768 GB 01205 Hietzing, zum Bewertungsstichtag 14.1.2026 unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit und
- unter Berücksichtigung von C-LNR 28 (Aufwandsaufteilungsvereinbarung), ansonsten lastenfrei

ermittelt.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

*„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

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

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

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

## WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine bestandfreie Eigentumswohnung. Für die bestandfreie Dachgeschosswohnung wird der Marktpreis durch Vergleich mit ähnlichen Objekten bestimmt. Somit ist das Vergleichswertverfahren relevant.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

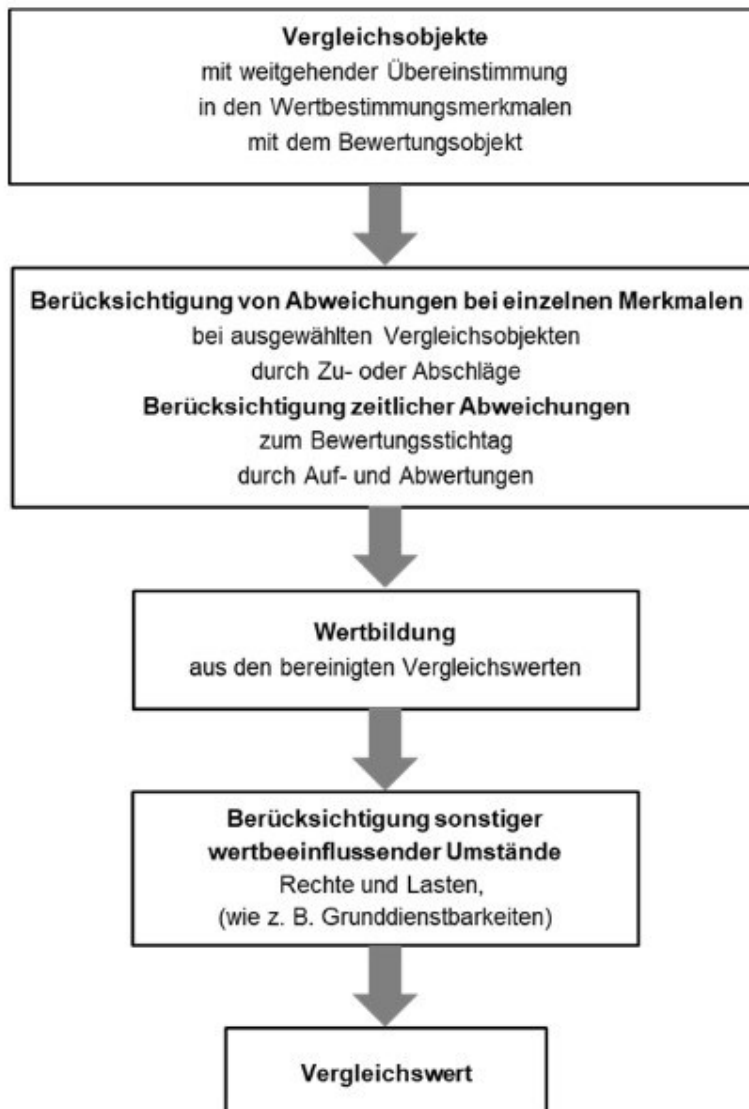
Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungsstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das statistische Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist der ermittelte Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge zu korrigieren.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

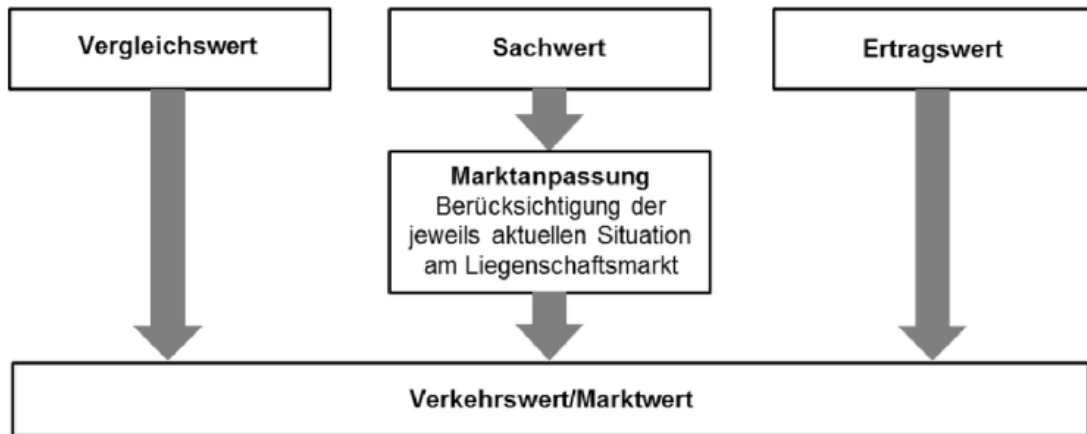


**Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema**

Quelle: ÖNORM 1802-1

Aus dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

### A.5 Wertermittlung



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

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Verfahren wie folgt:

#### Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) 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.

(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.

(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.

## WERTERMITTLUNG

### VERGLEICHSWERT

Sowohl Anbieter als auch Nachfragende von Eigentumswohnungen orientieren sich in der Regel an Quadratmeterpreisen (pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche). Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertab- bzw. -zuschläge orientiert sich an den Informationen die

- aus den Kaufverträgen,
- aus der Nutzwertgutachten/-festsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Angaben der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch gesehen zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufwillige in der Regel auf Informationen aufbaut, die allgemein zugänglich sind. Die Aufgabe des Immobilienbewerter bei der Ermittlung des Verkehrswerts besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis per Bewertungsstichtag zu ermitteln, und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden.

Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für Dachgeschosswohnungen im 13. Bezirks nahe der Bewertungswohnung herangezogen.

#### Vergleichsobjekte - Wohnungen

GB	EZ	TZ	Adresse	Top	Mikrolage	Kaufpreis	Größe	m <sup>2</sup> -Preis	KV	
1215	415	1141	2021 Beckgasse 38	8	DG	730000	151,75	4810,54	19.03.2021	
1205	307	378	2024 Neue-Welt-Gasse 8	14	DG	775000	124,85	6207,45	15.02.2024	
1209	2811	2245	2022 Meytensgasse 29-33	16+17	DG	869000	194,00	4479,38	07.10.2022	
1209	1533	999	2021 Hietzinger Hauptstr.104	8	DG	1002000	136,22	7355,75	31.03.2021	
1209	1533	1033	2020 Hietzinger Hauptstr.104	9	DG	923500	139,00	6643,88	28.01.2020	
1205	596	1386	2025 Braunschweigasse 14	19	DG	420000	64,45	6516,68	17.06.2025	
1205	802	1601	2025 Kupelwieserg.1A	12	DG	550000	89,15	6169,38	23.06.2025	
								<b>6026,15</b>		
<i>Maximalwert</i>							<i>194,00</i>	<i>7355,75</i>		
<i>Minimalwert</i>							<i>64,45</i>	<i>4479,38</i>		

Der Vergleichswert für den m<sup>2</sup>-Preis wird wie folgt ermittelt:

Die in obiger Tabelle angeführten m<sup>2</sup>-Preise sind nach ihren einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge zu adaptieren, um zum Vergleichswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu gelangen.

#### ad Ausstattung der Wohnung:

Die Wohnung Top 7 hat zwei Dachterrassen mit 28,26 m<sup>2</sup> und 11,46 m<sup>2</sup> in Summe ca. 39,72 m<sup>2</sup> laut Planunterlagen. Die Wohnungen, die größere Freiflächen wie Balkone oder Dachterrassen aufweisen als die Bewertungswohnung, werden durch Preisabschläge an die Verhältnisse der zu bewertenden Wohnung angepasst. Umgekehrt werden Zuschläge bei Vergleichspreisen für Wohnungen mit kleineren oder keinen Freiflächen gerechnet.

Die Ausstattung der Wohnung mit Sanitäreinrichtung und Einbauküche wird beim Wohnungszubehör berücksichtigt.

Die der sehr hochwertige Innenausstattung der zu bewertenden Wohnung ist im Marktvergleich überdurchschnittlich. Dafür werden Wertzuschläge angesetzt.

#### Ad Gebäudezustand

Die zu bewertende Dachgeschosswohnung selbst ist in einem sehr guten baulichen Zustand, da sie erst vor wenigen Jahren umfassend umgebaut und renoviert wurde. Das Wohngebäude hingegen ist in einem eher unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und wurden augenscheinlich seit dem Errichtungsjahr 1973 keine signifikanten Verbesserungen/Neuerungen vorgenommen. Auffallend schlecht ist der für das Wohnhaus ausgewiesene Heizwärmebedarf laut Energieausweis, in Höhe von 160kWh/m<sup>2</sup>a. Wohnungen in Gebäuden mit sichtlich besserer Gebäudequalität, wie beispielsweise Erstbezugswohnungen oder Wohnungen in deutlich jüngeren Gebäuden, sind mit einem Wertabschlag vom Kaufpreis anzupassen, der bei besseren Gebäudezustand bezahlt wurde.

#### ad Wohnungszustand

Zum Vergleich herangezogenen Wohnungen mit einem nur durchschnittlichen Erhaltungszustand erhalten einen Preisaufschlag, Erstbezugswohnungen werden ohne Auf- oder Abschlag kalkuliert.

#### ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen eine weitgehend ähnliche Makrolage auf wie die Bewertungswohnung, die in einer Seitengasse zum Hietzinger Kai liegt. Für geringfügige Unterschiede in besseren Lagen werden Anpassungen vorgenommen.

#### ad Mikrolage/Stockwerk:

Hinsichtlich der Stockwerkslage sind keine Anpassungen vorzunehmen, da alle Vergleichswohnungen im Dachgeschoss gelegen sind.

#### ad Größe

Grundsätzlich ist der m<sup>2</sup>-Preis von kleineren Objekten erfahrungsgemäß höher, daher sind Preise von größeren Wohnungen durch einen Größenaufschlag an das Bewertungsobjekt anzupassen. Der m<sup>2</sup>-Preis von kleineren Wohnungen ist durch einen Größenabschlag anzupassen.

Die erhobenen Eigentumswohnungen weisen Wohnflächen zwischen etwa 65m<sup>2</sup> und 194m<sup>2</sup> auf. Die zu bewertende Wohnung hat eine Fläche von ca. 91 m<sup>2</sup> laut Bestandsplan. Die Vergleichswohnung mit einer deutlich geringeren Nutzfläche wird durch einen Preisabschlag adaptiert. Die größeren Wohnungen erhalten jeweils einen Preisaufschlag zur Größenadaptierung.

Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen, die auf den aus dem Häuserpreisindex der Statistik Austria erhobenen Preisdifferenzen basiert.

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria						
jeweils HPI Bestehender Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal						
Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	2025 Q3	Differenz in % zu 2025 Q3
178,87						21,26%
	206,42					5,08%
		217,81				-0,42%
			207,28			4,64%
				208,51		4,02%
					216,9	

Daraus ergibt sich folgende Berechnung für den Vergleichswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Berechnung des m <sup>2</sup> -Vergleichswerts											Abweichung		
Tagebuchzahl (TZ)	Adresse	Top	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m <sup>2</sup> -Preis	W/hg.-Ausstattung	Geb.Zustand	W/hg.-Zustand	Lage	Größe	Zeitabstand	m <sup>2</sup> -Preis adaptiert
1141	2021 Beckgasse 38	8	19.03.2021	730000	151,75	4810,54	5,0%	0,0%	20,0%	-5,0%	15,0%	5,1%	6738,47
378	2024 Neue-Welt-Gasse 8	14	15.02.2024	775000	124,85	6207,45	5,0%	-10,0%	15,0%	-5,0%	10,0%	4,0%	7388,34
2245	2022 Meytensgasse 29-33	16+17	07.10.2022	869000	194,00	4479,38	5,0%	0,0%	20,0%	10,0%	15,0%	-0,4%	6700,36
999	2021 Hietzinger Hauptstr.104	8	31.03.2021	1002000	136,22	7355,75	5,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	5,1%	8096,99
1033	2020 Hietzinger Hauptstr.104	9	28.01.2020	923500	139,00	6643,88	5,0%	-10,0%	0,0%	0,0%	10,0%	21,3%	8388,65
1386	2025 Braunschweigergasse 14	19	17.06.2025	420000	64,45	6516,68	5,0%	-15,0%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	5539,18
1601	2025 Kupelwieserg.1A	12	23.06.2025	550000	89,15	6169,38	20,0%	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8637,13
m <sup>2</sup> -Preis im Durchschnitt					91,13	6026,15							7355,59
<b>gerundet</b>											<b>7360,00</b>		

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche adaptiert für Wohnungsgröße, Wohnungsausstattung, Wohnungszustand und Gebäudezustand sowie für Lage und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

**7.360,00 €**

---

 VERGLEICHSWERT
 

---

Die gesamte Kalkulation der Liegenschaftsanteile sieht unter Berücksichtigung des Zubehörwerts somit aus wie folgt :

**Vergleichswert der Wohnung**

	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
Wohnfläche laut <u>Bestandplan</u> gerundet	91,13		
durchschnittlicher m <sup>2</sup> -Vergleichswert adaptiert		7.360,00	
<b>Vergleichswert</b>			<b>670.716,80</b>
zu/abzüglich Zu/Abschlag wegen			0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör *)			14.000,00
<b>Vergleichswert der Wohnung</b>			<b>684.716,80</b>
<b>gerundet</b>	<b>91,13</b>	<b>7.516,73</b>	<b>685.000,00</b>

\*) Sanitäreinrichtung in WC und Bad implizit im Vergleichspreis enthalten, Einbauküche wird gesondert bewertet

Durch den bei der Befundaufnahme anwesenden Vertreter des Wohnungseigentümers wurde angegeben, dass die gesamten Investitionskosten einschließlich der Renovierungs- und Umbaukosten im Bereich von mehr als 1 Million Euro gelegen haben sollen, somit jedenfalls deutlich höher als der oben angeführte Vergleichswert.

Die allenfalls gegebene Abweichung ist weitgehend auf folgende Umstände zurückzuführen

1. Individuelle und sehr spezielle Bedürfnisse und Vorlieben werden von potenziellen Käufern preislich nicht im gleichen Maß honoriert wie sie Kosten verursachen. Dazu zählt im konkreten Bewertungsfall beispielsweise die äußerst hochpreisige weit über den Standard gelegene Ausstattung, die für Allergiker konzipierten Anstriche und Putze, doppelte Heizsysteme (ein Heizkreislauf für die Fußbodenheizung, ein weiterer für die alternative Beheizung mittels Radiatoren), ausgefallene sehr teure Bodenbeläge, Wandbeläge, Sanitär- und Küchenausstattung, haustechnische Qualitäten, wie Alarmanlage, Stromfreischaltungen in allen Wohnräumen und E-Bussystem samt digitaler zentraler Steuereinheit haben höhere Wartungs- und Instandhaltungskosten d.h. sind fehleranfälliger als standardmäßig haustechnische Anlagen und teurer, weil zur Wartung Spezialisten benötigt werden. Negativ auffallend ist in diesem Zusammenhang auch, dass relevante Teile der Haustechnik nicht im Wohnungsverband zugänglich sind, sondern nur über eine im Stiegenhaus befindliche Ausziehleiter zum Flachdach erreichbar sind.
2. Wäre die Wohnung zum Weiterverkauf angeschafft und renoviert worden, wie das beispielsweise durch Immobilieninvestoren oder Bauträger erfolgt, hätte man deutlich weniger kostspielige Materialien und Elemente verwendet.
3. Die eingesetzten Investitionskosten und der subjektive Wert der Wohnung sind aber auch im Verhältnis zum Wert und der Werthaltigkeit der Wohnhausanlage insgesamt zu sehen. Das Wohnhaus ist ein vergleichsweise altes Gebäude aus Anfang der 1970er Jahre, das sich in einem mittelmäßigen Zustand befindet, und somit im deutlichen Missverhältnis zur qualitativ hochwertigen Innenausstattung der zu bewertenden Wohnung steht. Potenzielle Wohnungskäufer achten nicht nur

auf die Qualität der Wohnung selbst, sondern sind nur dann zu überdurchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preisen bereit, wenn auch das Wohnhaus insgesamt in perfektem Zustand ist. Letztlich sind Wohnungskäufer als Miteigentümer an den zukünftigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten beteiligt.

4. Weiters spielt auch eine wesentliche Rolle, dass die Wohnung in einem Gebäude liegt, dass keine Spitzenlage innerhalb des 13. Bezirks darstellt. Spitzenpreise von 10.000,00 bis zu 15.000,00 je m<sup>2</sup> werden in Toplagen wie beispielsweise im Botschaftsviertel im Bereich Weidlichgasse/Maxingstraße oder Hanselmayergasse oder Küniglberg gezahlt. Hingegen ist die Fleschgasse 18 eine eher dichter verbaute Wohnlage unweit von Hauptverkehrsrouten wie Hietzinger Kai/Hadikgasse entfernt.

## LASTEN UND RECHTE

Unter C-LNR 28 ist eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen einverleibt.

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen weiters ein Pfandrecht und eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Das Pfandrecht und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die unter C-LNR 28 eingetragene Last stellt eine Klarstellung über die Aufwandsverteilung dar und ist weder wertmindernd noch werterhöhend. Die Last C-LNR 28 wird von jedem Erwerber zu übernehmen sein.

Die Verpflichtungen laut Eintragungen A2-LNR 1 a und b sind in der Wertermittlung nicht anzusetzen, zumal diese Auflagen im Hinblick auf den Zeitpunkt der Eintragung höchstwahrscheinlich bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung erfüllt wurden.

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung von C-LNR 28, ansonsten lastenfrei.

## VERKEHRSWERT

Grundsätzlich wird im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, außer der Verkehrswert - i.e. der am Markt erzielbare Wert - weicht nachweislich vom ermittelten Vergleichswert ab. Der Vergleichswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

### Verkehrswert der Wohnung

	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
Vergleichswert der Wohnung			684.716,80
.+/- Marktanpassung		0%	0,00
<b>ergibt Verkehrswert der Wohnung lastenfrei</b>			<b>684.716,80</b>
<b>gerundet</b>			<b>685.000,00</b>
abzüglich anteiliges Sanierungsdarlehen (Kein Darlehen aufgenommen)			0,00
<b>ergibt Verkehrswert nach Abzug</b>			<b>685.000,00</b>
<b>gerundet</b>	<b>91,13</b>	<b>7.516,73</b>	<b>685.000,00</b>
abzüglich Wohnkostenrückstand lt. Eigentümervertreter			-65,51
ergibt Verkehrswert nach Abzügen			684.934,49
gerundet	91,13	7.515,64	684.900,00

## ZUSAMMENFASSUNG

## VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der 1550/11630 Anteile B-LNR 19 an der Liegenschaft EZ 768 GB 01205 Hietzing, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 7, beträgt – unter Berücksichtigung der Last gemäß C-LNR 28, ansonsten lastenfrem – per Bewertungsstichtag 14.1.2026 gerundet

**685.000,00 €**

**(in Worten: sechshundertfünfundachtzigtausend Euro).**

Das in der Wohnung vorhandene Zubehör (Sanitäreinrichtungsgegenstände sowie Einbauküche) wurde als pauschaler Zeitwert im obigen Verkehrswert mit einem Betrag von € 14.000,00 inkludiert.

Der obige Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit und
- unter Berücksichtigung von C-LNR 28 (Aufwandsaufteilungsvereinbarung), ansonsten lastenfrem

## ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 62 Seiten zuzüglich Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

.....  
Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert  
Allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 5.3.2026