

BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Verkehrswertermittlung der
Liegenschaft EZ 969
KG 01305 Meidling, BG Meidling**



1120 Wien, Ratschkygasse 6

Rechtsanwältin MMag. Denise Rohringer
Ermittlung des Verkehrswertes
18.11.2025

1090 Wien, Rossauer Lände 33/11
Tel 01 958 12 11
Mobil 0664 1636304
georg.berger@gerichts-sv.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	4
1.1. AUFTRAGGEBER	4
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	4
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	4
1.5. VORBEMERKUNGEN	5
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	5
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	5
2. BEFUND	6
2.1. GRUNDBUCHSTAND	6
2.2. BESTANDRECHTE	7
2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	8
2.3.1. Beschreibung des Grundstücks	8
2.3.1.1. Makrolage	8
2.3.1.2. Mikrolage - Infrastruktur	10
2.3.1.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung	12
2.3.2. Beschreibung der Baulichkeiten	17
2.3.2.1. Nutzflächen	17
2.3.2.2. Geschosspläne	18
2.3.2.3. Baubeschreibung	20
2.3.2.4. Bau- und Erhaltungszustand	21
2.3.2.5. Restnutzungsdauer wirtschaftlich	21
2.3.3. Ertragssituation	21
2.3.4. Bewirtschaftungskosten	22
2.4. ZUBEHÖR	22
2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN	22
2.6. ENERGIEAUSWEIS	23
3. BEWERTUNG	24
3.1. BEWERTUNGSMETHODIK	24
3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN	25

3.2.1.	Gebäudeertragswert	25
3.2.1.1.	Liegenschaftszinssatz	25
3.2.1.2.	Vervielfältiger	26
3.2.1.3.	Bewirtschaftungskosten	26
3.2.1.4.	Reinertrag	27
3.3.	ERTRAGSWERT	27
3.4.	POTENTIAL DACHGESCHOSSAUSBAU	28
3.5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
3.5.1.	Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	29
3.5.2.	Marktanpassung	29
3.6.	VERKEHRSWERT	30
4.	ZUSAMMENFASSUNG	31
5.	ANMERKUNGEN	31
6.	SCHLUSSKOMMENTAR	32
7.	FOTODOKUMENTATION	33
8.	ANHANG	35

1. ALLGEMEINES

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 969 KG 01305 Meidling, BG Meidling mit der Anschrift 1120 Wien, Ratschkygasse 6 ident Tanbruckgasse 7 zum Stichtag 18.11.2025.

Die Liegenschaft ist auftragsgemäß lastenfrei zu bewerten.

1.1. AUFTRAGGEBER

Rechtsanwältin
MMag. Denise Rohringer
Landstraßer Hauptstraße 1/2
1030 Wien
als Insolvenzverwalterin

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

18.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Befundaufnahme am 18.11.2025 durchgeführt vom unterzeichneten SV
- Vom Auftraggeber erhaltene Zinsliste 01-2025
- Grundbuchauszug vom 18.11.2025
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 18.11.2025
- Abfrage Flächenwidmung online vom 18.11.2025
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 18.11.2025
- Einsichtnahme Bauakt bei MA37 am 25.11.2025
- Vergleichspreiserhebungen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN

Das Gutachten setzt eine kontaminationsfreie Liegenschaft voraus, beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann. Jegliche Abweichung (insb. von den übergebenen Unterlagen) oder nachträgliche Änderung kann das Ergebnis dieses Gutachtens beeinflussen und macht gegebenenfalls eine Abänderung oder Neubewertung durch den SV notwendig.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, 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.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 969

Letzte TZ 1925/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.548	Bauf.(10)	50	
.745	GST-Fläche	417	
	Bauf.(10)	336	
	Bauf.(20)	81	Ratschkygasse 6
			Tanbruckgasse 7

GESAMTFLÄCHE 467

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

SVETA Management Holding GmbH (FN 534167s)

ADR: Taborstraße 75a/EG, Wien 1020

i 519/2022 IM RANG 150/2022 Kaufvertrag 2021-12-13 Eigentumsrecht

n 2559/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-03

(2 S 319/24k - Handelsgericht Wien)

o 2598/2024 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG hins

Firmenwortlaut und Adresse

***** C *****

5 a 519/2022 Pfandurkunde 2022-01-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4.000.000,--

für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)

7 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.11.2025 11:13:47

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 969 besteht laut Grundbuchauszug vom 18.11.2025 aus den Grundstücken .548 und .745 im Gesamtausmaß von 467 m².

Gutsbestand (A2-Blatt)

Im A2-Blatt scheinen zum Bewertungsstichtag keine Ersichtlichmachungen auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Anteiles B-LNr. 3 ist

SVETA Management Holding GmbH (FN 534167s)

eingetragen.

Lasten (C-Blatt)

Außer Pfandrechten, keine bewertungsrelevanten Eintragungen. Pfandrechte sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher auftragsgemäß lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESTANDRECHTE

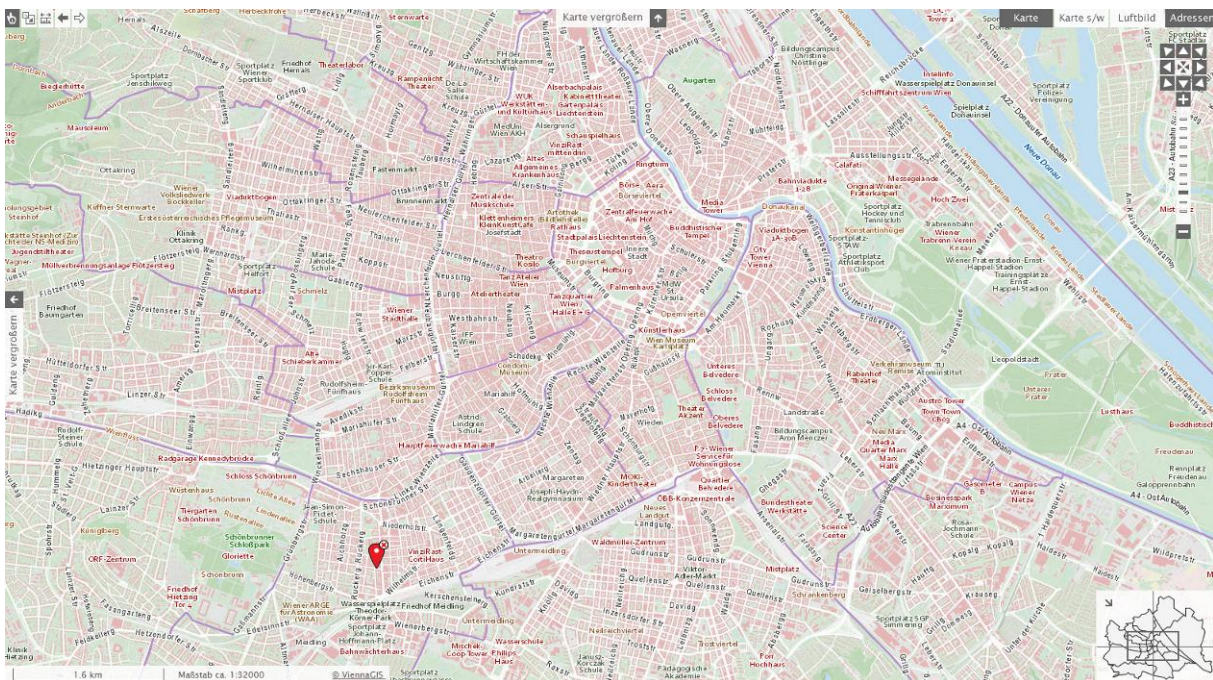
Die Liegenschaft ist fast vollständig (zu 94 %) vermietet (siehe Zinsliste im Anhang). Anhand der UVA 09/25 ist erkennbar, dass derzeit die Tops 1.008 und 1.010 im Gesamtausmaß von 43 m² leer stehen.

2.3. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, Eckhaus, unterkellert, Geschäfts- und Wohnflächen im Erdgeschoss, darüber Wohnflächen in zwei Vollgeschossen. Ein Zu- und Umbau des Wohnhauses zur Erweiterung um ein Vollgeschoss sowie einen zweigeschossigen Dachbodenausbau wurde 2021 eingereicht und mit Bescheid vom 21.04.2021 bewilligt, jedoch nicht verwirklicht.

2.3.1. Beschreibung des Grundstücks

2.3.1.1. Makrolage



Quelle: (c) ViennaGIS

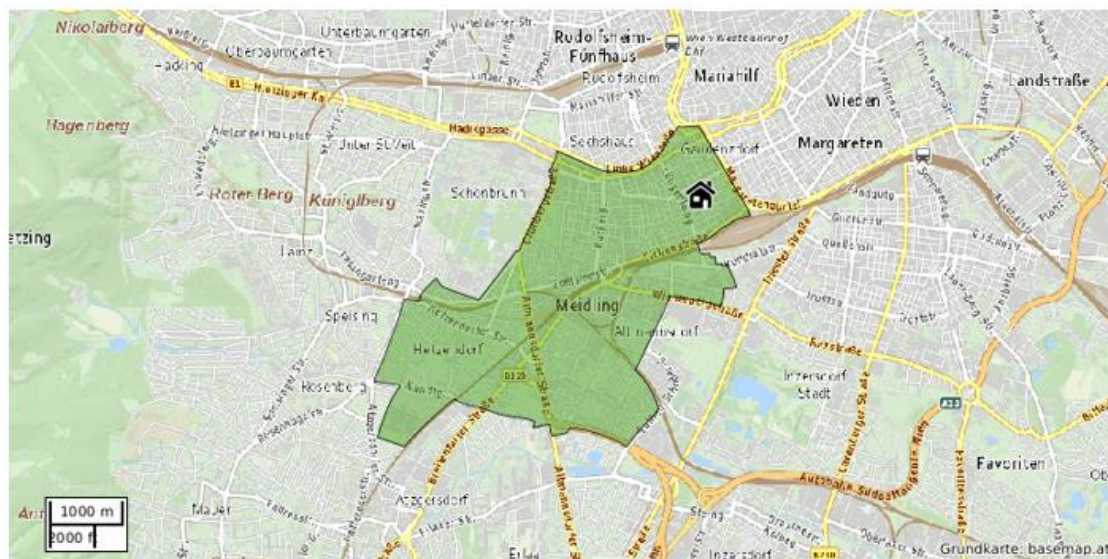
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Gemeindebezirk der Bundeshauptstadt Wien.

Die sehr gute innerstädtische Verkehrsanbindung durch die beiden U-Bahn-Linien U4 und U6 sowie zahlreiche Schnellbahnlinien machen Meidling trotz seiner Lage außerhalb des Gürtels sozusagen zum erweiterten Zentrum.

Die gute Lebensqualität schlägt sich in steigenden Wohnungspreisen nieder. Im Neubau werden dort aktuell rund 6.500 Euro/m² erzielt, die erhebliche Differenz zwischen Zinshaus- und Wohnungspreisen eröffnet für aktive Investoren gute Ertragschancen durch den Einzelverkauf von Wohnungen.

STATISTIKEN

Bezirk Wien 12., Meidling: Allgemein



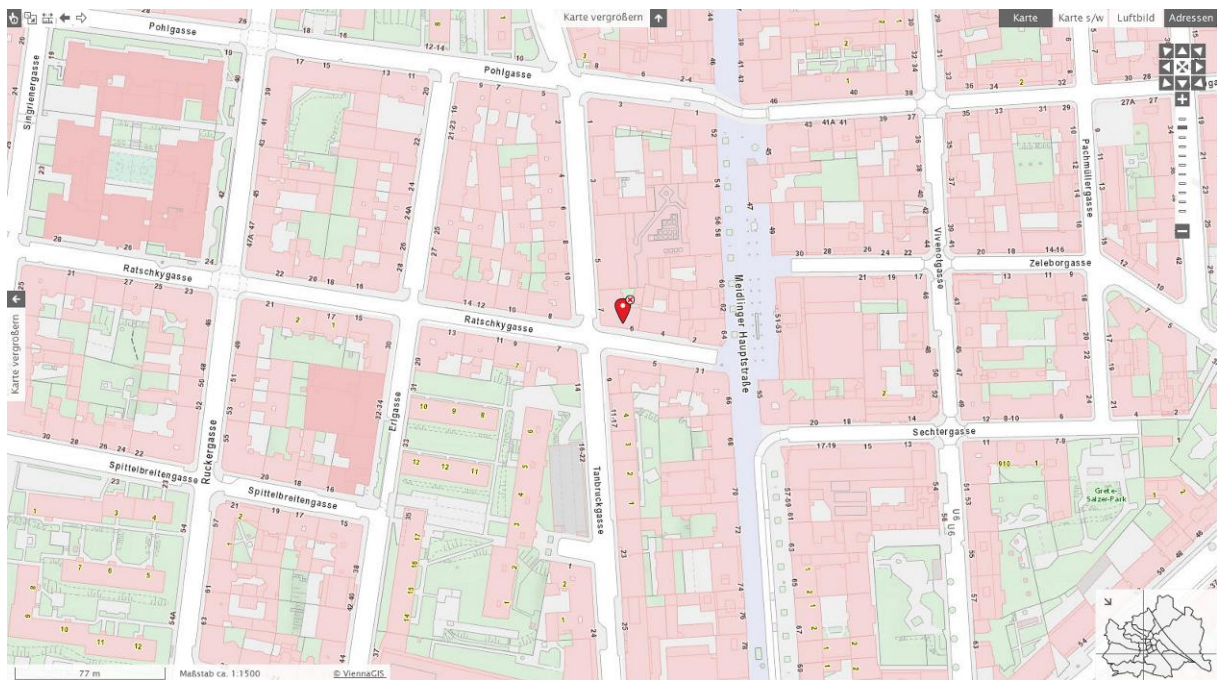
Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	95 955
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	13 335
Anzahl der Gebäude gesamt	7 195
Anzahl der Wohngebäude	5 939 (82,54 %)
Anzahl der Wohnungen	50 929

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.637,14
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 126.056.629,10
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	99,39
Promilleanteil Österreich	10,85
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	94,81
Promilleanteil Bundesland	48,42

2.3.1.2. Mikrolage - Infrastruktur

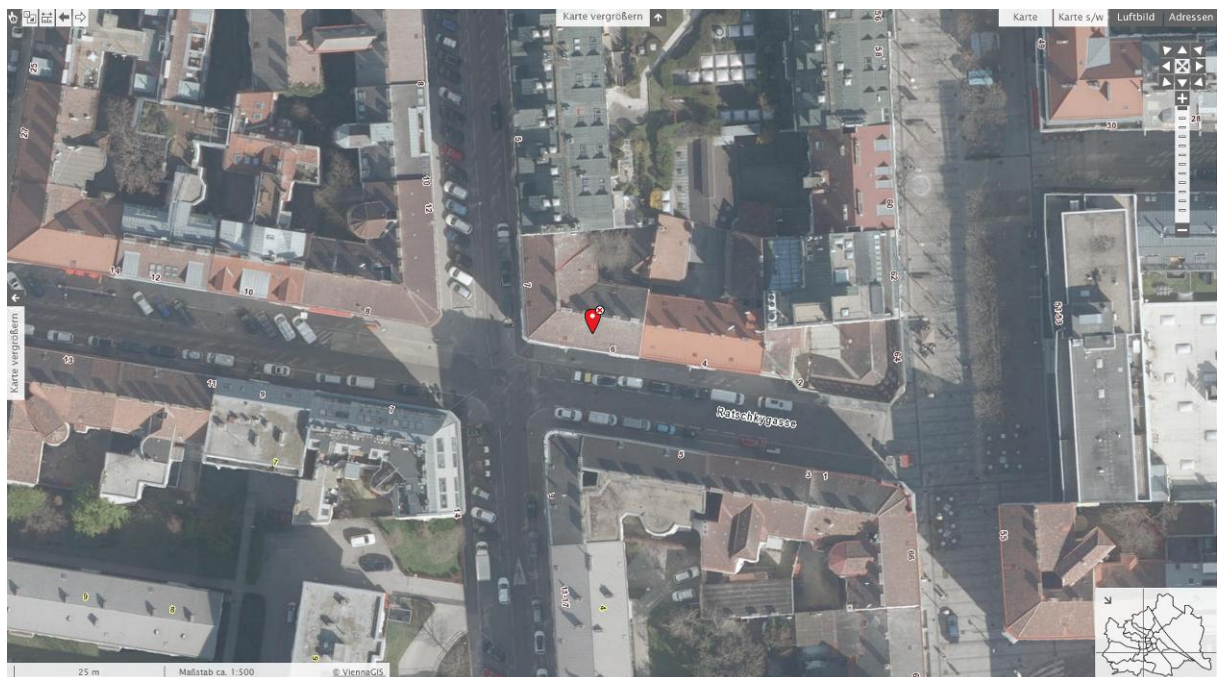


Quelle: © Wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082-Wien

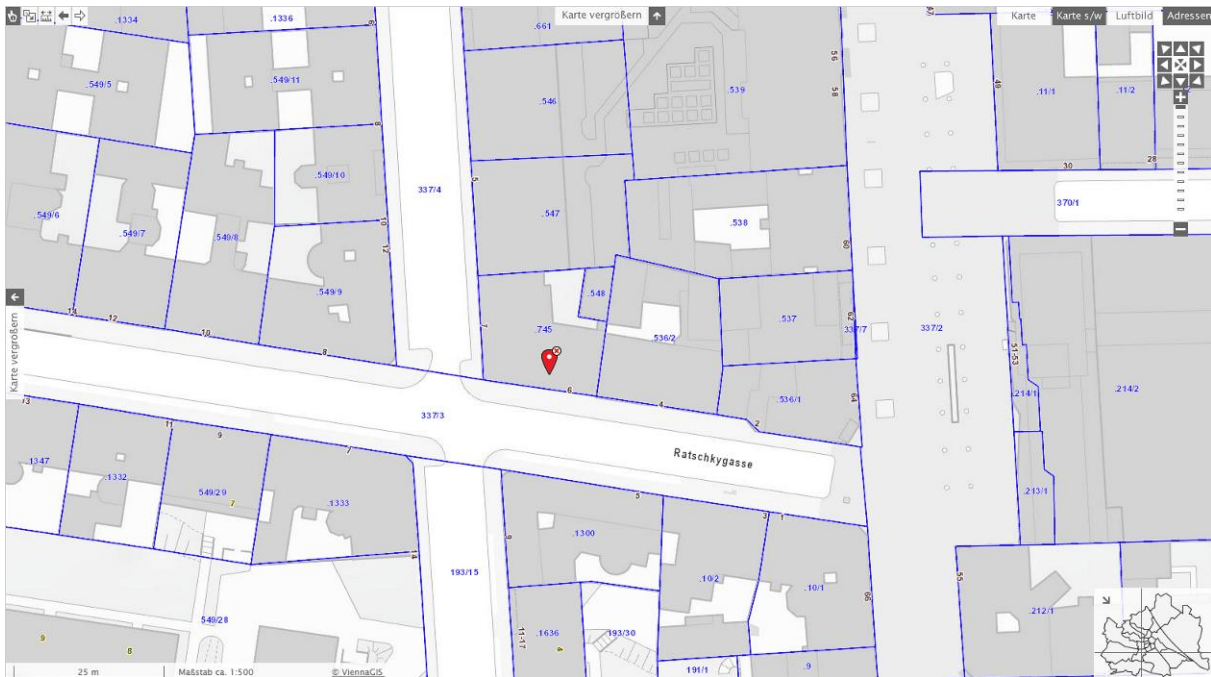
Die Liegenschaft befindet sich Ecke Ratschkygasse und Tanbrückgasse in ruhiger Lage.

Das Umfeld ist durch mehrgeschoßige Wohnbauten, sowie Geschäfte in der Fußgängerzone Meidlinger Hauptstraße geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

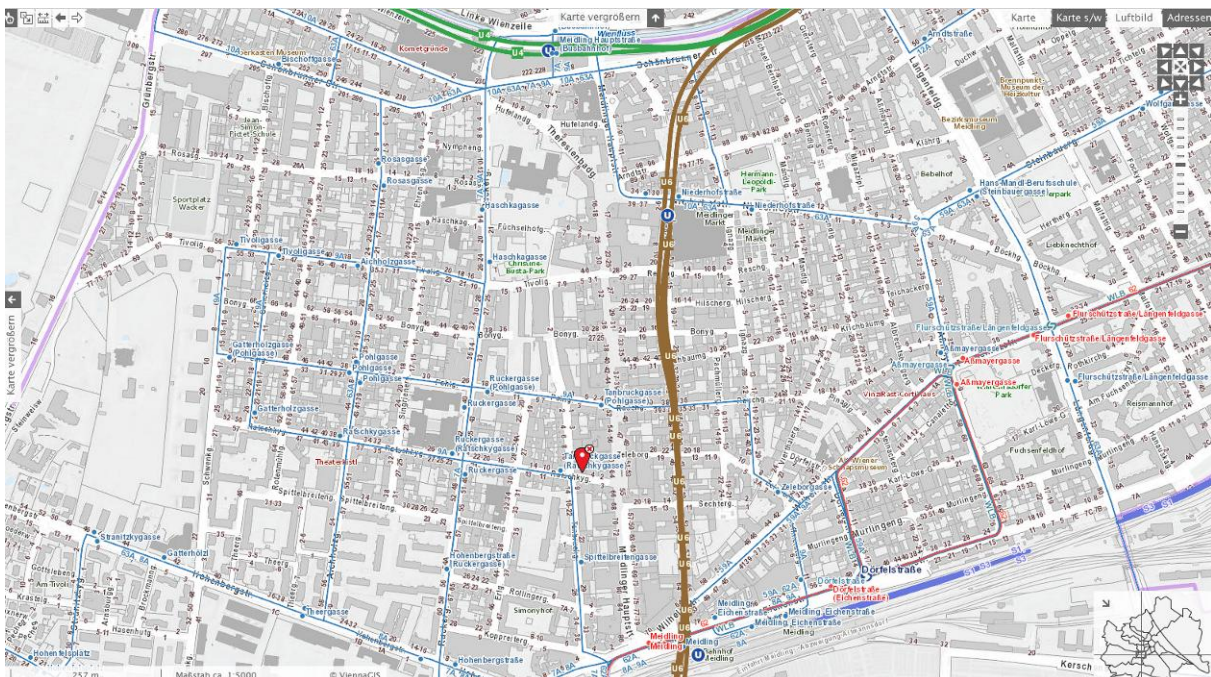


Quelle: © Wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082-Wien



Quelle: © Wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082-Wien

Nächst der Liegenschaft befindet sich die Station Tanbrückgasse der Wiener Linien Buslinie 9A, sowie in rd. drei Gehminuten Entfernung die Station Ratschkygasse der Buslinie 7A. Der Bahnhof Meidling der ÖBB mit Anschluss an die U-Bahn Linie U6 und weitere Straßenbahn- und Buslinien und die Badner Bahn befindet sich rd. fünf Gehminuten südlich der Liegenschaft.



Quelle: © Wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082-Wien

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als sehr gut bezeichnet werden. Auch der Individualverkehr ist über die Ruckergasse sowohl Richtung Gürtel als auch Richtung Autobahn (A1 und A23) sehr gut angebunden.

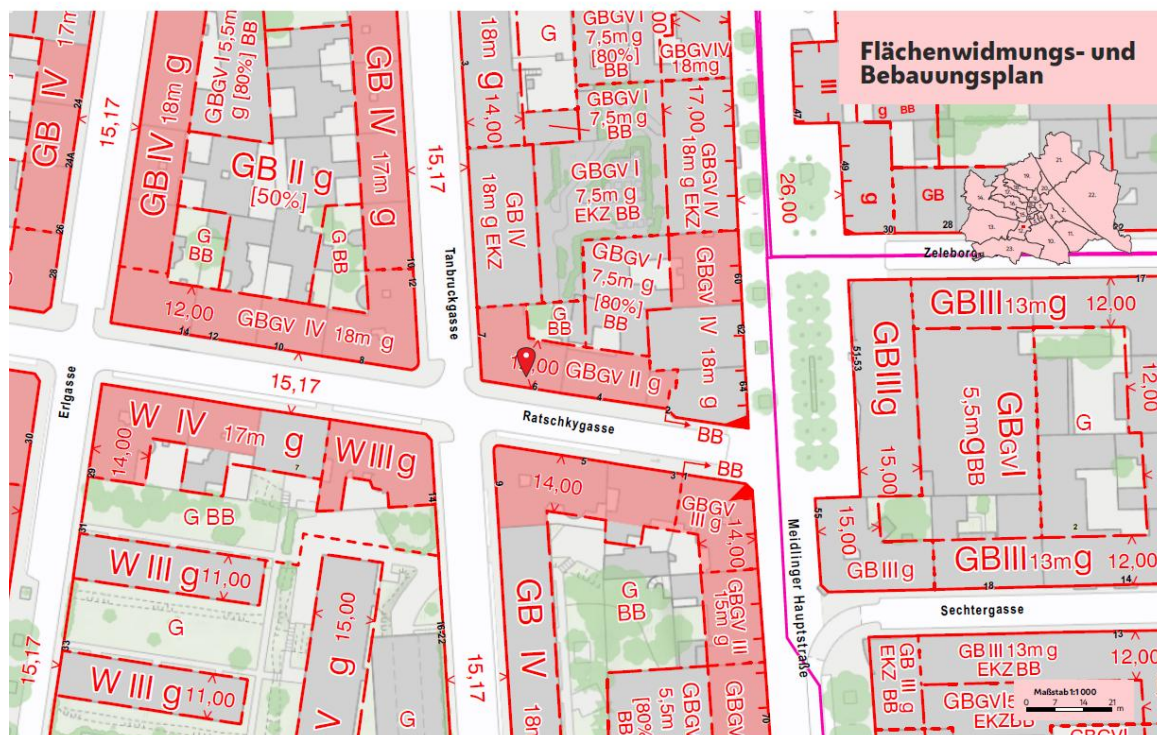
Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

WOHNLAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		x		
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr		x		
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund			x	
Parkgaragenverfügbarkeit			x	
Nähe zum Stadtzentrum			x	
Immissionsbelastungen		x		
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

Erläuterung der Lagekriterien:

hochwertig	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
sehr gut	Stadthäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
gut	Stadthäuser oder gut ausgestattete EFH
mäßig	Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung

2.3.1.3. Flächenwidmung – Anschlüsse – Kontaminierung



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 18.11.2025 11:12
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: (c) ViennaGIS

Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien (Stand 18.11.2025) weist das Grundstück die Widmung GBGV II g - Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel der Bauklasse II, geschlossen, auf; hofseitig sind G – Gärten mit BB – Besonderen Bestimmungen ausgewiesen; und liegt in einer Schutzzone gem. § 7 der BO Wien.

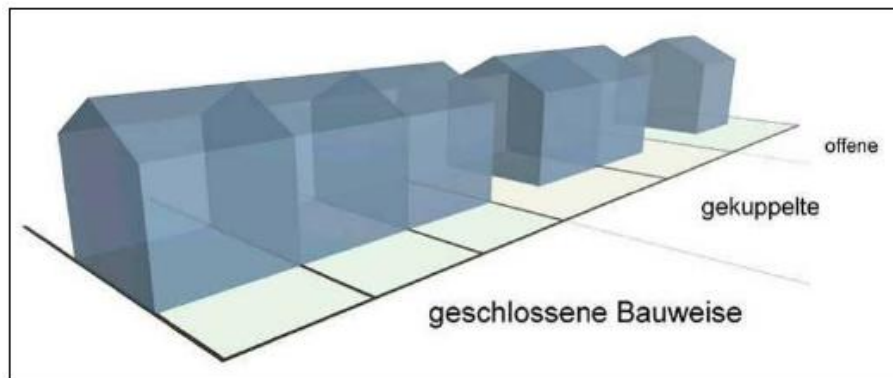
Baulandwidmungen der Wiener Bauordnung			
W	Wohngebiet	GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
WGV	Wohngebiet - Geschäftsviertel	GBF	Gemischtes Baugebiet - friedhofsbezogen
GS	Gartensiedlungsgebiet	IG	Industriegebiet
GS GM	Gartensiedlungsge. – Gemeinschaftsanl.	IGBS	Industriegebiet mit Beschränkung
GB	Gemischtes Baugebiet	IGSEV	Industriegebiet Richtlinie 96/82/EG
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel		

W	Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als
WGV	Wohngebiet- Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbebetriebe etc. genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände liegen.
GS	Gartensiedlungsgebiete. Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
GB	Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
GBGV	Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
GBBG	Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.
IG	Industriegebiete. Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.
Str	Strukturen sind als Alternativen zur Festsetzung von Bauklassen und Bauweisen zu sehen, z. B. für Verkehrsknotenpunkte, Schulzentren uä.

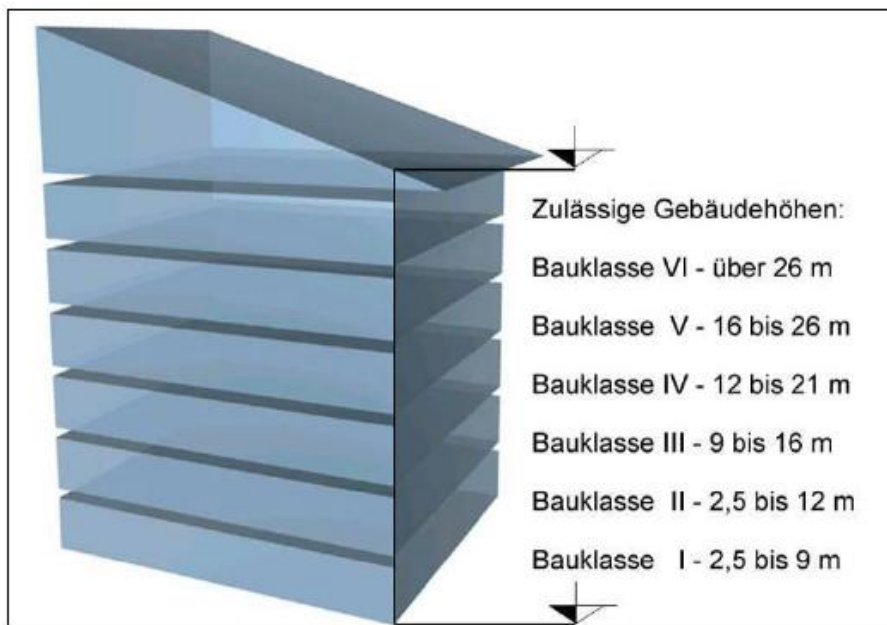
Gemäß Bauordnung für Wien

Die Bauweisen gem. § 76 der Wiener BO regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

Bauweisen gem. § 76 der Wiener Bauordnung	
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
ogk	offene oder gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise



Die Bauklassen gem. § 75 der Wiener BO 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.



Schutzzonen

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Wohnzonen

§ 7 a. (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

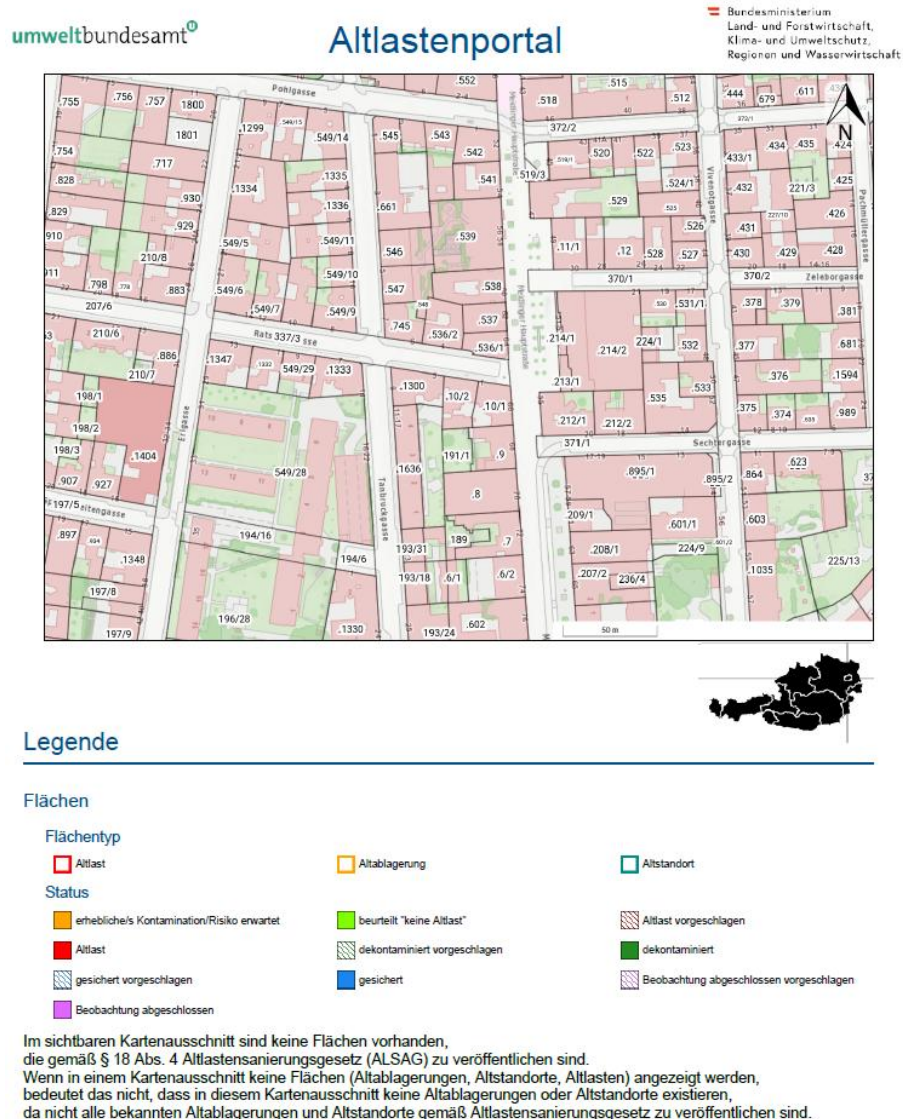
(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig; für die Verwendung der Wohnungen in Dachgeschossen gilt Abs. 3 sinngemäß.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn dadurch in Wohngebieten die im Gebäude für Wohnungen verwendeten Flächen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses betragen; in Wohngebieten und in gemischten Baugebieten sind weiters Ausnahmen von Abs. 3 sowie Ausnahmen von Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

Gemäß Angaben des Liegenschaftseigentümers ist die Liegenschaft an das Strom-, Gas-, sowie Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Altlastenportal¹ des Umweltbundesamtes ausgewiesen. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer allfälligen Kontamination wurden vom SV nicht angestellt.



Auftragsgemäß ist keine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.3.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein klassisches Wiener Zinshaus der Gründerzeit, Eckhaus, unterkellert, Geschäfts- und Wohnflächen im Erdgeschoss, darüber zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebauter Dachboden, sowie ein eingeschößiges Hofgebäude.

Die Erschließung erfolgt von der Straße über ein zweiflügeliges Holztor mit Oberlichte in einen Durchgang zum Hof, von dort links abgehend der Zugang zum Stiegenhaus in Form einer einläufig halbgewendelten Treppe; es ist kein Lift vorhanden.

Die Ausstattung der Allgemeinflächen mit keramischen Bodenbelägen, Malerei und stellenweise außenliegenden Versorgungsleitungen ist eher unterdurchschnittlich; der Erhaltungszustand ist sanierungsbedürftig; es konnten jedoch keine wesentlichen strukturellen oder mechanische Schäden festgestellt werden.

Der Keller weist ebenso wie das Hofgebäude und untere Teile der Fassade die für ein Wiener Zinshaus der Gründerzeit typischen Durchfeuchtungen auf.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizungen.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.

Im Innenhof befinden sich Abstellplätze für die Müllgefäße, sowie ein kleines Hofgebäude.

Auftragsgemäß erfolgte am 25.11.2025 Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA 37 - Baupolizei:

- mit Bescheid MA37/1009055-2025-1 vom 24.09.2025 wurde ein Bauauftrag hinsichtlich schadhaftem Verputz an der Fassade, sowie fehlender Verglasung erlassen.

2.3.2.1. Nutzflächen

Funktionsprogramm und Nutzflächen	Fläche
Mehrfamilienwohnhaus	
Wohnungen	531 m ²
Gewerbeflächen	168 m ²
total	699 m ²

Die Flächenangaben stammen aus übergebenen Unterlagen oder Schätzung des SV und wurden nicht in der Natur nachgemessen. Sollten sich wesentliche Abweichungen in der Natur ergeben, welche zu einer Änderung der darauf basierenden Rechenwerte führen, behält sich der SV eine entsprechende Abänderung des Gutachtens vor.

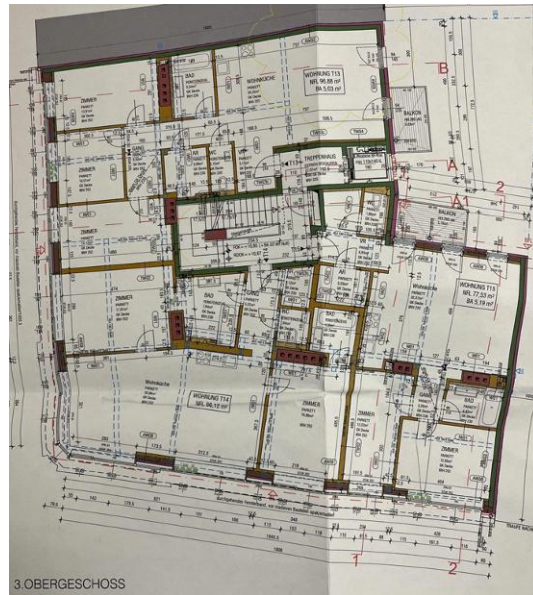
2.3.2.2. Geschosspläne

Nachfolgend angeführte Gebäudepläne sind zur grundsätzlichen Übersicht und Orientierung abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Abbildungen ggf. nicht maßstäblich sind.

Bestand

Eingereichter Ausbau (Stand 2021)





Lt. dieser Planung soll der Rohdachboden abgetragen und der Bestand aufgestockt werden. So sollen ein drittes Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse geschaffen werden, in welchen neun zusätzliche Wohneinheiten mit insgesamt rd. 730 m² Nutzfläche entstehen sollen.

2.3.2.3. Baubeschreibung

1120 Wien, Ratschkygasse 6

Baujahr:	um 1890 / fiktiv 1965
Geschoße:	über Erdniveau: 3 unter Erdniv.: 1
Bauart:	Ziegelmauerwerk
Fußbodenbeläge:	keramische Bodenbeläge, Parkett
Decken:	Doppelbaumdecken, Tramdecken, Platzlgewölbe
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl, harte Deckung
Erschließung:	Haupteingang im EG
Fenster:	tw. Wiener Holzkastenfenster, tw. Kunststofffenster
Innentüren:	Holzfüllungstüren

Nutzung: Mietwohnhaus

Bau- und Erhaltungszustand: Dem Baujahr entsprechender
mittlerer Zustand

Gesamtfläche des Bewertungsobjektes (netto) ca.:	699 m ²
Parkplätze	-
Tiefgaragenplätze	-

2.3.2.4. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des gegenständlichen Gebäudes wird vom Bewerter aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen als **mittel** festgestellt.

Bei der Beurteilung wird gemäß nachfolgend angeführten und verwendeten Kriterien ausgegangen:

<i>Sehr gut:</i>	<i>Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand</i>
<i>Gut:</i>	<i>Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige, kleine Reparaturen erforderlich</i>
<i>Mittel:</i>	<i>Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden</i>
<i>Schlecht:</i>	<i>Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.</i>
<i>Sehr schlecht:</i>	<i>Das Gebäude (bzw. die betreffenden Bauteile) entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.</i>

Der Gesamtzustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme ohne materialzerstörende Untersuchung festgestellt.

2.3.2.5. Restnutzungsdauer wirtschaftlich

Die Restnutzungsdauer (RND) wird anhand der Gesamtnutzungsdauer (GND) pro Gebäudetyp und des Alters festgelegt. Dies unter der Annahme künftig laufend durchgeführter Instandhaltung.

Nr.	Bezeichnung	Baujahr	GND ²	RND ³
	Mietwohnhaus	um 1900 / 1965	100	40

Infolge des mittleren Zustandes kann von einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen werden.

2.3.3. Ertragssituation

Die Liegenschaft ist überwiegend (rd. 69 %) befristet vermietet und unterliegt dem Mietrechtsgesetz.

Der Hauptmietzins beträgt derzeit

- HMZ Wohnen	EUR 3.030 monatlich netto
- HMZ Gewerbe	EUR 1.430 monatlich netto
- HMZ Wohnen (Leerstand/fiktiv)	<u>EUR 540</u> monatlich netto
	EUR 5.000

jeweils zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Der Jahresrohertrag beträgt daher gerundet EUR 60.000

² GND: Gesamtnutzungsdauer in Jahren

³ RND: wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren

2.3.4. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen bzw. durch Verwaltungsaufwand entstehen und nicht bereits bei der Ermittlung des Betriebsergebnisses berücksichtigt wurden.

Die Ansätze für Instandhaltungskosten, Leerstandsrisiko, Verwaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten werden individuell für jede Liegenschaft auf Basis der gesetzlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen, sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes des Objektes aufgrund unserer Erfahrungen und unter Einbeziehung der aktuellen Bewertungsliteratur eingeschätzt.

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als nicht zur Gänze umlagefähig angesehen. Es wird von einem pauschalen Aufwand in Höhe von rd. 1,0 % des Jahresrohertrages ausgegangen.

Instandhaltung:

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

Wir gehen hier infolge der Bausubstanz und des Zustandes von Kosten in Höhe von EUR 12,00 je m² pro Jahr aus.

Mietausfall/Leerstehung:

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, wird erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt.

Wir gehen hier von Kosten in Höhe von 0,5% des Jahresrohertrages aus.

2.4. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.5. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

2.6. ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes 2006 und der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt.

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaft.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 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 zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung des Bodenwertes zur

Anwendung, da keine Vergleichswerte für den Bodenwert vorhanden sind, weil es mangels unbebauter Grundstücke in der Innenstadt zu keinen Transaktionen kommt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft ergibt sich in der Folge durch Kapitalisierung des Liegenschaftsertrages und unter anschließender kritischer Würdigung des rechnerischen Ergebnisses mit den dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Marktinformationen, welche gegebenenfalls einen Zu- oder Abschlag zur Marktanpassung erforderlich machen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

- § 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Ertragswert ergibt sich sohin aus der Kapitalisierung des Reinertrages.

3.2.1. Gebäudeertragswert

3.2.1.1. Liegenschaftszinssatz

Aus den Verhältnissen von Kaufpreisen und nachhaltig erzielbaren Mieterträgen verkaufter Objekte werden regelmäßig Zinssätze (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet. Je nach Art und Lage des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen

Grundstücksmarkt vorherrschenden Verhältnissen wird der Liegenschaftszinssatz eingeschätzt.

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

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige" Heft 2/2025

Für das Bewertungsobjekt angemessener Zinssatz 2,25 %

Zur Kapitalisierung wird der Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser wird mit 2,25 % als angemessen und nachhaltig geschätzt und berücksichtigt u. a. die Nutzungsart, die Lage, die Gebäudeausstattung und -flexibilität, sowie eine allfällige Drittverwertbarkeit unter den herrschenden Marktbedingungen.

3.2.1.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte angemessenen Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V Vervielfältiger
p Kapitalisierungszinssatz
n Restnutzungsdauer in Jahren

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich ein **Vervielfältiger = 26,19**

3.2.1.3. Bewirtschaftungskosten

Pauschale (nicht umlegbare) Betriebskosten

Wie bereits unter Punkt 2.3.4. ausgeführt, gehen wir hier von Kosten in Höhe von 1,0 % des Jahresrohertrages aus.

Instandhaltung:

Wie bereits unter Punkt 2.3.4. ausgeführt, gehen wir hier infolge der Bausubstanz und des Zustandes von Kosten in Höhe von rd. EUR 12,00 je m² p.a. aus.

Mietausfall/Leerstehung:

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, das den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entspricht, wird erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt; hier entsprechend 0,5 %.

.

3.2.1.4. Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag unter Ansatz eines nachhaltigen Mietertrages, vermindert um Instandhaltungs- und Leerstehungsrisiko.

Der Rohertrag wurde unter Punkt 2.3.3. detailliert ermittelt und beträgt:

Jahresrohertrag	EUR	60.000,00
vermindert um Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Leerstehungsrisiko)		
1,0 % pauschale Bewirtschaftungskosten	EUR	- 600,00
Instandhaltungskosten 699 m ² je EUR 12,00	EUR	- 8.388,00
0,5 % Leerstehungsrisiko	EUR	<u>- 300,00</u>
ergibt den Reinertrag	EUR	50.712,00
multipliziert mit dem Vervielfältiger 26,19		
ergibt den Ertragswert der baulichen Anlage	EUR	1.328.325,90

3.3. ERTRAGSWERT

Der **Ertragswert** beträgt gerundet **EUR 1.330.000**

3.4. POTENTIAL DACHGESCHOSSAUSBAU

Für das Potential der Schaffung weiterer Wohnnutzfläche durch Aufstockung und Ausbau des Rohdachbodens wird der Grundkostenanteil werterhöhend angesetzt. Dabei wird jener Betrag je m² Nutzfläche herangezogen, den Bauträger in dieser Lage zu bezahlen bereit wären.

Für die Aufstockung und den Dachbodenausbau wurde unter Punkt 2.2.3.2. eine Fläche von rd. 736 m² entsprechend der im Jahr 2021 erteilten – nunmehr aber bereits abgelaufenen – Baubewilligung herangezogen.

Aufgrund der Unsicherheit, ob diese Bewilligung auf Basis der nunmehrigen Flächenwidmung überhaupt nochmals erteilt werden kann, werden nur 50 % des Grundkostenanteils in der Bewertung angesetzt.

Unter Berücksichtigung von Größe, Verfügbarkeit, Widmung und Lage ergibt sich für gegenständlichen Rohdachboden ein Grundkostenanteil in Höhe von EUR 2.200 je m².

736 m² Grundkostenanteil zu EUR 2.200,00 je m², davon 50% EUR 809.600,00

Das Potential für Dachgeschossausbau wird mit gerundet EUR 810.000 bewertet.

3.5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Ertragswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.5.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der ausbaufähige Dachboden wird als werterhöhend eingeschätzt. Diesem Umstand wird durch einen entsprechenden Zuschlag Rechnung getragen.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	1.330.000,00
+/- Potential des Rohdachbodens	EUR	810.000,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.140.000,00

3.5.2. Marktanpassung

Der ermittelte Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	1.330.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	810.000,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	2.140.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	EUR	<u>0,00</u>
Verkehrswert	EUR	2.140.000,00

3.6. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** beträgt **gerundet EUR 2.140.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 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 zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1120 Wien, Ratschkygasse 6

EZ 969 KG 01305 Meidling BG Meidling

**beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 18.11.2025 gerundet**

€ 2.140.000

(in Worten: Zweimillioneneinhundertvierzigtausend Euro)

Wien, am 10.12.2025

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 35 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. SCHLUSSKOMMENTAR

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen, sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten und der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeiten und die bestehende Bebauung.

Vergleiche mit abgeschlossenen Liegenschaftstransaktionen mittels Kennziffern, wie Bruttorendite oder Preis pro m² Nutzfläche lassen die gewählten Ansätze plausibel erscheinen.

Liegenschaftszinssatz: 2,25 %

Vgl.: Sachverständigenverband: Wohnliegenschaft sehr gute Lage 1,50 - 3,50%

Brutto-Anfangsrendite: 2,80 %

Vgl.: 28.03.2023 Verkauf KG Meidling EZ 2115 mit 2,88%

VKW/m² Nutzfläche: 3.062,- EUR/m²

Vgl.: EHL Zinshausmarktbericht 2025 1120 Wien: EUR 1.800,- bis EUR 3.000/m²

Vgl.: 15.10.2024 Verkauf KG Meidling EZ 1907 um EUR 2.816,-/m²

Vgl.: 15.10.2024 Verkauf KG Meidling EZ 248 um EUR 2.920,-/m²

Meidling	
Zinshauspreise	1.800 bis 3.000 EUR/m ²
Top-Renditen	3,0 bis 4,2 %
Monatsmieten netto in EUR/m ²	
Wohnungen	Ø 12,95
Büros	11,50 bis 16,00
Geschäftslokale A-Lagen	12 bis 30
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 13

Quelle: EHL Zinshausmarktbericht 2025

7. FOTODOKUMENTATION





8. ANHANG

Zinsliste:

Mietzinsliste zum 01.01.2025



1120RAT006 - SVETA Management Holding GmbH, Ratschkygasse 6, 1120 Wien

Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Nutzfl.	Miete	pro m²	BK	NK	Netto	Steuerinfo	Brutto
1.001	Frau Alexandra Cirpaci	01.03.2022 - 31.03.2025	62,04 m²	348,69 €	5,62 €	146,41 €	0,00 €	495,10 €	49,51 €	544,61 €
1.004	Herr Ammar Alaissa	01.03.2022 - 31.03.2025	32,00 m²	220,28 €	6,88 €	75,52 €	0,00 €	295,80 €	29,58 €	325,38 €
1.004a	Modelfriseur Yüksel e.U.	01.04.1999 - unbefristet	50,00 m²	576,00 €	11,52 €	118,00 €	0,00 €	694,00 €	138,80 €	832,80 €
1.004b	Modelfriseur Yüksel e.U.	01.03.1995 - unbefristet	28,00 m²	283,62 €	10,13 €	66,08 €	0,00 €	349,70 €	69,94 €	419,64 €
1.005	Herr Naim Merza	01.01.2023 - unbefristet	28,00 m²	227,12 €	8,11 €	66,08 €	0,00 €	293,20 €	58,64 €	351,84 €
1.006	Leerstand	01.09.2022 - unbefristet	10,00 m²	0,00 €	0,00 €	23,60 €	0,00 €	23,60 €	0,00 €	23,60 €
1.007	Herr Muhamad Hasan	01.07.2022 - 31.07.2025	44,00 m²	341,34 €	7,76 €	103,84 €	0,00 €	445,18 €	44,51 €	489,69 €
1.008	Frau Jeelan Damarjan	01.03.2022 - 31.03.2025	15,00 m²	119,62 €	7,97 €	35,40 €	0,00 €	155,02 €	15,50 €	170,52 €
1.009	Herr Omran Bakkari	01.03.2022 - 31.03.2025	33,00 m²	231,86 €	7,03 €	77,88 €	0,00 €	309,74 €	30,98 €	340,72 €
1.010	Herr Mohamed Nur Alkhalaf	01.03.2022 - 31.03.2025	28,00 m²	186,76 €	6,67 €	66,08 €	0,00 €	252,84 €	25,29 €	278,13 €
1.011	Frau Sabine Pachler	01.09.1987 - unbefristet	76,00 m²	113,24 €	1,49 €	179,36 €	0,00 €	292,60 €	29,26 €	321,86 €
1.013	Herr Okba Dido	01.03.2022 - 31.03.2025	47,00 m²	382,08 €	8,13 €	110,92 €	0,00 €	493,00 €	49,30 €	542,30 €
1.015	Frau Sabine Pachler	01.12.1999 - unbefristet	28,00 m²	62,44 €	2,23 €	66,08 €	0,00 €	128,52 €	12,85 €	141,37 €
1.016	Modelfriseur Yüksel e.U.	01.03.2001 - unbefristet	10,00 m²	38,21 €	3,82 €	23,60 €	0,00 €	61,81 €	12,36 €	74,17 €
1.017	Frau Warisa Momenzada	01.04.2022 - 30.04.2025	64,93 m²	391,26 €	6,03 €	153,23 €	0,00 €	544,49 €	54,45 €	598,94 €
1.020	Herr Munaf Alibrahim	01.03.2022 - 31.03.2025	32,00 m²	220,28 €	6,88 €	75,52 €	0,00 €	295,80 €	29,58 €	325,38 €

1120RAT006 - SVETA Management Holding GmbH, Ratschkygasse 6, 1120 Wien

Einheit	Mieter	Vertragsdauer	Nutzfl.	Miete	pro m²	BK	NK	Netto	Steuerinfo	Brutto
1.021	Herr Rajabgol Ahmadi	01.03.2022 - 31.03.2025	27,45 m²	231,02 €	8,42 €	64,78 €	0,00 €	295,80 €	29,58 €	325,38 €
1.022	Herr Abdalalh IBRAHIM HAME	01.01.2023 - 31.03.2025	83,96 m²	483,67 €	5,76 €	198,14 €	0,00 €	681,81 €	68,18 €	749,99 €
SUMME			699,38 m²	4.457,49 €		1.650,52 €	0,00 €	6.108,01 €	748,31 €	6.856,32 €

Übersicht Besteuerung

Steuersatz	Nettosumme	Steuer
10 %	4.685,70 €	468,57 €
0 %	23,60 €	0,00 €
20 %	1.398,71 €	279,74 €