HAUSWIRTH
Immobilienbewertung

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Attorney at Law I Rechtsanwalt
Sachverständiger für Immobilien

74 E 12/25f
BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 851/1773 Anteilen der Liegenschaft



EZ 757 KG 01009

Millergasse 48, 1060 Wien

zum Stichtag 23.3.2026

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1090 Wien, Servitengasse 6
5600 St Johann im Pongau,
Ludwig-Pech-Straße 12
T +43-1- 514 30 14
E office@sv-hauswirth.at

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen 5
II. Allgemeines 7
III. Befund 10
1. Lagebeschreibung 10
1.1 Makrolage 10
1.2 Mikrolage 12
2. Rechtlicher Befund 32
2.1 Grundbuch 32
2.1.1 Lasten 35
2.2 Wohnungseigentum 37
2.3 Baurecht 37
2.4 Einheitswertbescheid 37
3. Beschreibung der Liegenschaft 37
3.1 Gebäude 37
3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse 39
3.2.1 Hausverwaltung 39
3.2.2 Rücklage 39
3.2.3 Aktuelles 40
3.2.4 Sonstiges 40
3.3 Energieausweis 41
4. Fotodokumentation allgemeine Teile 42
5. Beschreibung der Objekte 50
5.1 Objekt Top 1 50
5.1.1 Übersicht 50
5.1.2 Vorschreibung 51
5.1.3 Grundriss 52
5.1.4 Fotodokumentation 52
5.2 Objekt Top 2-3 55
5.2.1 Übersicht 55
5.2.2 Vorschreibung 55
5.2.3 Grundriss 56
5.2.4 Fotodokumentation Top 2-3 57
5.3 Objekt Top 7 60
5.3.1 Übersicht 60
5.3.2 Vorschreibung 61
5.3.3 Grundriss 62
5.3.4 Fotodokumentation Top 7 62
5.4 Objekt Top 8 64
5.4.1 Übersicht 64
5.4.2 Vorschreibung 65

5.4.3 Grundriss 65
5.4.4 Fotodokumentation Top 8 66
5.5 Objekt Top 10 69
5.5.1 Übersicht 69
5.5.2 Vorschreibung 70
5.5.3 Grundriss 71
5.5.4 Fotodokumentation 71
5.6 Objekt Top 11 75
5.6.1 Übersicht 75
5.6.2 Vorschreibung 76
5.6.3 Grundriss 77
5.6.4 Fotodokumentation Top 11 77
5.7 Objekt Top 12 82
5.7.1 Übersicht 82
5.7.2 Vorschreibung 83
5.7.3 Grundriss 83
5.7.4 Fotodokumentation 84
5.8 Objekte Top 20 und Top 21 87
5.8.1 Übersicht 87
5.8.2 Vorschreibung 88
5.8.3 Grundriss 88
5.8.4 Fotodokumentation 88
IV. Gutachten 90
1. Bewertungsmethode 90
1.1 Methodik und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 90
2. Vergleichswertverfahren 91
3. Residualwertverfahren 94
3.1 Fiktiver Veräußerungserlös 96
3.1.1 Ermittlung der Herstellkosten 96
3.1.2 Vermarktungskosten 96
3.1.3 Finanzierungskosten 96
3.1.4 Entwicklergewinn 97
3.1.5 Erwerbsnebenkosten 98
3.2 Vergleichswerte 98
4. Sachwertverfahren 100
4.1 Bodenwert 101
4.1.1 Vergleichswerte 101
4.2 Gebäudewert 102
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen 102
4.2.2 Restnutzungsdauer 104
4.2.3 Zustandswertminderung 104
4.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden 104
4.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 104
5. Ertragswertverfahren 105

5.1 Zinssatz 105
5.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis) 106
5.3 Instandhaltungsaufwendungen 106
5.3.1 Herstellkosten 106
5.3.2 Instandhaltungskosten 107
5.4 Vervielfältiger 107
5.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 107
5.6 Mietertrag 107
5.7 Bodenwert 107
5.7.1 Bodenwertverzinsung 108
5.8 Restnutzungsdauer 108
5.9 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden 108
5.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 108
6. Berechnungen 109
6.1 Top 1 109
6.2 Top 2-3 110
6.3 Top 7 111
6.4 Top 8 112
6.5 Top 10 113
6.6 Top 11 114
6.7 Top 12 115
6.8 Top 20/21 116
7. Ergebnis Verkehrswert 117
7.1 Zusammenfassung der Einzelwerte 117
7.2 Variante 1: Mit Top 7 und Top 8 117
7.3 Variante 2: Ohne Top 8 119
V. Beilagen 120

I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen

Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslose Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.

Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.

Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.

Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.

Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.

Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.

Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.

Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.

Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*

Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Paramater auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.

Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.

Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen

Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.

Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

II. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 851/1773 Anteilen der Liegenschaft EZ 757 KG 01009 (Millergasse 48, 1060 Wien) im Zwangsversteigerungsverfahren. Nach Rücksprache mit dem Gericht ist die Bewertung so vorzunehmen, dass für jene **wohnungseigentumstauglichen Objekte**, die **nicht** aufgrund von **Anmerkungen gemäß § 40 Abs 2 WEG** bestimmten Personen zugeordnet sind, **Verkehrswerte** ermittelt werden, und zwar für **Top 1, Top 2+3, Top 10, Top 11, Top 12 sowie Top 20/21**. **Top 7 und Top 8** sind zwar aufgrund Anmerkungen gemäß **§ 40 Abs 2 WEG** zugeordnet, jedoch ohne **korrespondierender Miteigentumsanteile**. Die Anmerkung für Top 7 wird allerdings gelöscht, weshalb zwei Varianten darzustellen sind. In Variante 1 soll davon ausgegangen werden, dass die Objekte **Top 1, Top 2+3, Top 7, Top 8, Top 10, Top 11, Top 12 sowie Top 20/21** zu den 851/1773 Anteilen gehören. In Variante 2 soll davon ausgegangen werden, dass Top 8 nicht dazu gehört.
Auftraggeber	BG Innere Stadt Wien
Stichtag	23.3.2026 (Tag der letzten Besichtigung)
Grundlagen	• Befundaufnahme • Informationen des Auftraggebers bzw der Hausverwaltung • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Besichtigungen erfolgten am 7.5.2025, 20.8.2025 und 23.3.2026. Anwesend waren bei der Besichtigung am 7.5.2025 Mag Julia Brandl für Mag Benjamin Zupancic (BV), Mag Karin Bauer von der Hausverwaltung Scholz Immobilien Management sowie der gefertigte SV. Bei der Besichtigung am 20.08.2025 waren anwesend

Mag Julia Brandl für Mag Benjamin Zupancic (BV), Mag Karin Bauer von der Hausverwaltung Scholz Immobilien Management GmbH, RA Dr Thomas Engelhart als Insolvenzverwalter über das Vermögen der LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH und Gerichtsvollzieher Hagen. Bei der Besichtigung am 23.3.2026 waren Mag Benjamin Zupancic (BV), Mag Karin Bauer von der Hausverwaltung Scholz Immobilien Management GmbH, hinsichtlich der Wohnung Top 10 der Mieter Herr Hackenschmid, hinsichtlich der Wohnung Top 12 Frau Nußbaum (Mutter der Hauptmieterin), hinsichtlich der Wohnung Top 11 Frau Sideris und RA Dr Marburg als Rechtsvertreter der Hauptmieter der Wohnungen Top 10 und 11 und hinsichtlich der Wohnung Top 8 Herr DDr Patrick Altmann sowie SV Dr Klaus Petraschka als bautechnischer SV anwesend. Bei allen Besichtigungen war weiters der gefertigte SV anwesend.

Literatur
(Auszug)

- *Austrian Standards Institute (Hrsg),* Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua).
- *Bienert/Funk* (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich[4] (2022)
- *Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien[2]* (2018)
- *Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen*, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht[4] (2017)
- *Dirnbacher/Heindl/Rustler,* Der Richtwertmietzins (1994)
- *Hauswirth ua,* Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend,
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Wirtschaftskammer Österreich,* Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7] (2017)
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos,* Sachverständige und ihre Gutachten[3] (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)
- *Popp, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend*

- *Reithofer/Stocker,* Residualwertverfahren (2016)
- *Seiser,* Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten*: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg)*, Stand der Technik (2024)
- *Hauswurz/ Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)
- *Kothbauer/Reithofer,* Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)

III. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage

Lage im Bundesland



Lage im Bezirk



Beschreibung

Die Adresse Millergasse 48, 1060 Wien, befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk, Mariahilf, einem der zentrumsnahen Bezirke der Bundeshauptstadt.

Mariahilf zeichnet sich durch seine urbane Dichte und seine unmittelbare Nähe zum 1. Bezirk aus, was es zu einem hoch frequentierten und begehrten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsviertel macht. Historisch gewachsen, präsentiert sich der Bezirk mit einem heterogenen Baubestand, wobei Gründerzeitbauten das Straßenbild prägen. Er gilt als lebendig und vielseitig, mit einer hohen Attraktivität für unterschiedlichste Nutzergruppen, die das innerstädtische Flair und die zentrale Lage schätzen. Die Makrolage des 6. Bezirks ist insgesamt als sehr gut einzustufen und zeichnet sich durch eine anhaltend hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt aus.

Innerhalb Mariahilfs ist das Grätzel rund um die Millergasse primär durch seine Wohnnutzung in traditionellen Wiener Altbauten geprägt. Die Millergasse selbst liegt in einem Bereich, der eine Balance zwischen der Lebendigkeit der angrenzenden Hauptverkehrs- und Geschäftsachsen und der relativen Ruhe einer innerstädtischen Seitengasse bietet. Es ist eingebettet zwischen der Mariahilfer Straße im Norden, der Linken Wienzeile mit dem Naschmarkt im Osten und der Gumpendorfer Straße im Süden, wodurch es von bedeutenden urbanen Anziehungspunkten umgeben ist. Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus geschlossenen Blockrändern, die eine klassische innerstädtische Atmosphäre schaffen. Das Grätzel weist einen etablierten Charakter auf, der von einer Mischung aus Wohnen und kleinteiliger Nahversorgung geprägt ist.

Diese spezifische Einbettung verleiht dem Standort eine sehr gute Makrolage, die als innerstädtisch zentral, etabliert und von hoher Wohn- und Standortqualität einzustufen ist.

1.2 Mikrolage

Adresse

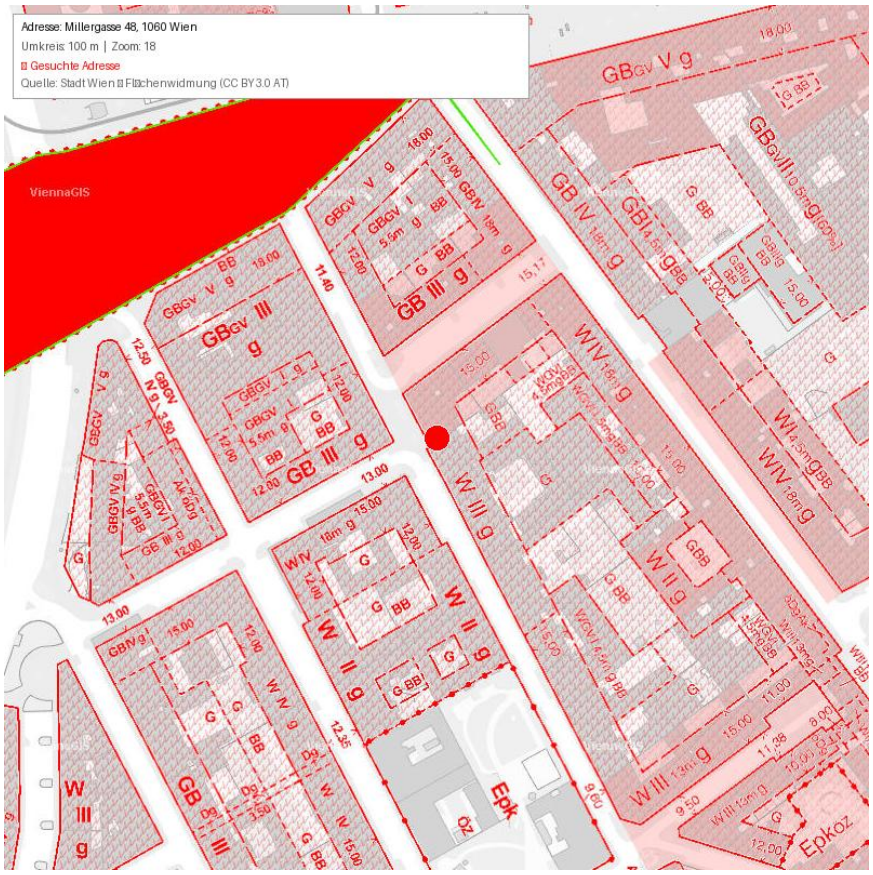
Millergasse 48, 1060 Wien

Katasterplan[1]



[1] Quelle: Stadt Wien

Flächen-widmung[2]



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Wohngebiet (W), Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise und befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone.

Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

In § 76 Bauordnung für Wien sind die Bauweisen wie folgt geregelt:

Offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend in den festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

[2] Quelle: ebenda

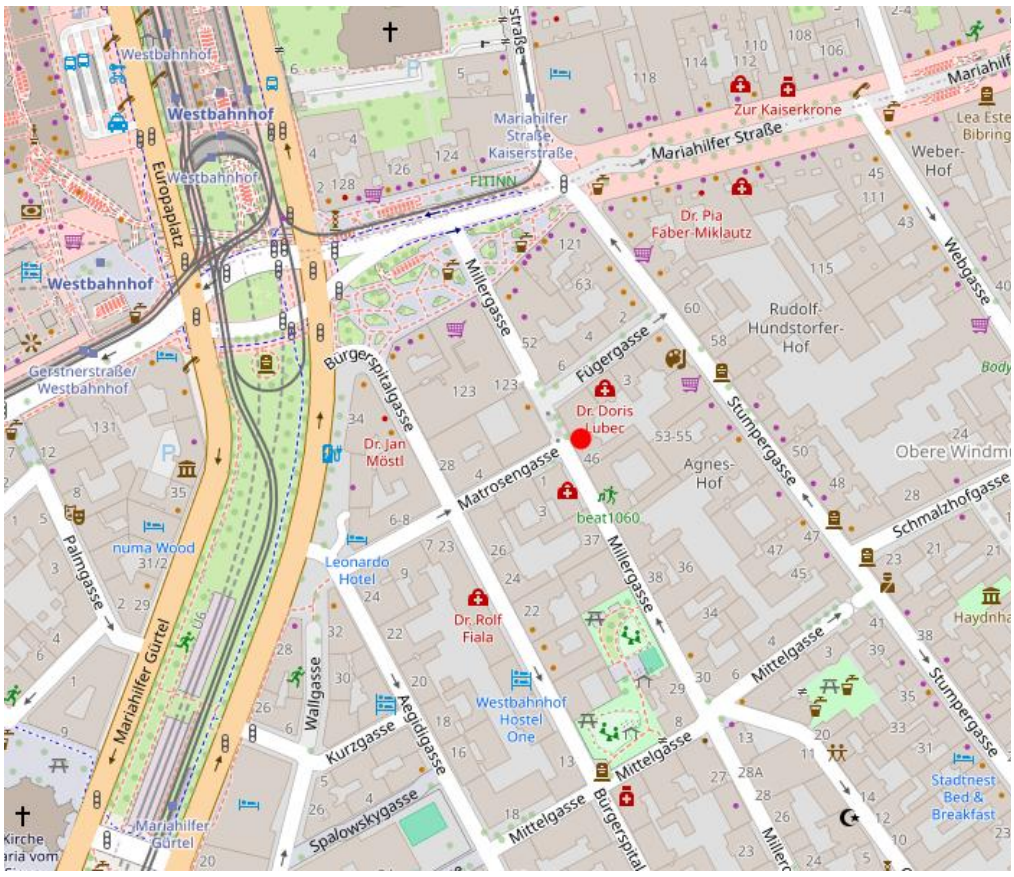
Gekuppelte Bauweise: Gebäude müssen auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

Gruppenbauweise: Gebäude müssen auf mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergebaut werden.

Geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen errichtet werden.

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudedimensionen erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauführung nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

Lageplan



Altlasten[3]

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

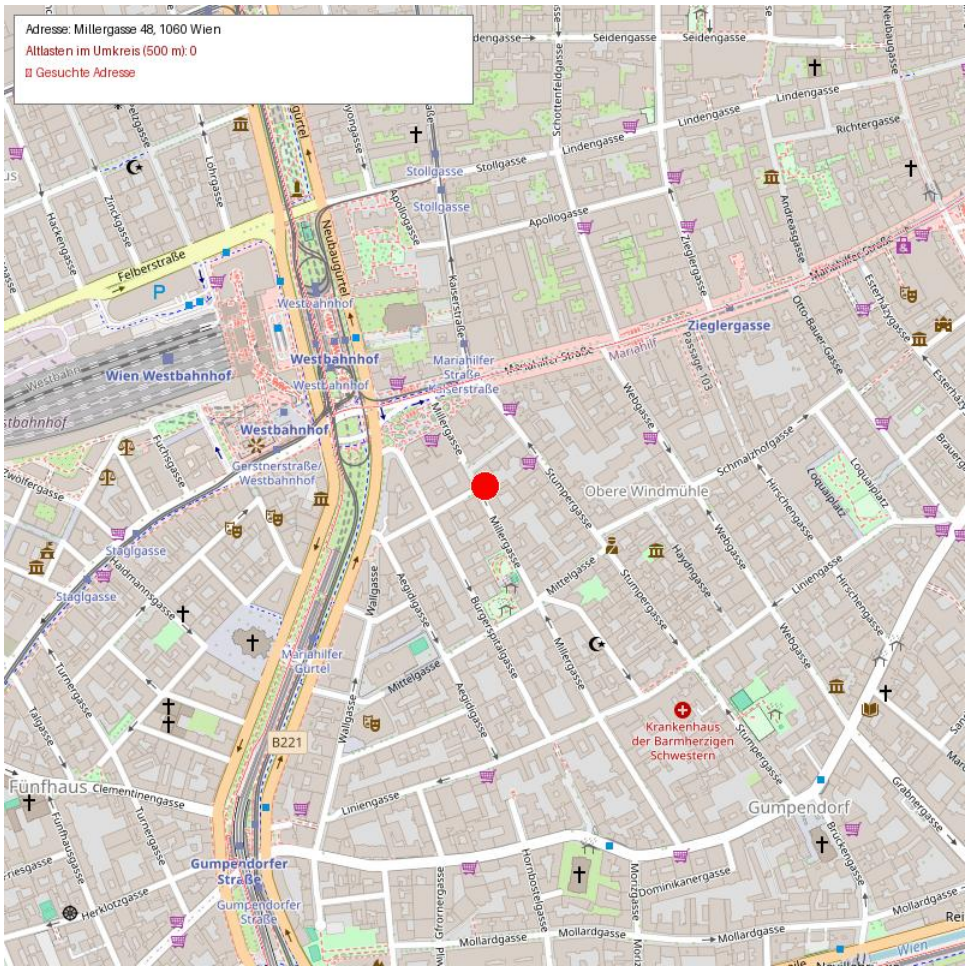
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden

[3] Quelle: Umweltbundesamt


Adresse: Millergasse 48, 1060 Wien
Altlasten im Umkreis (500 m): 0
Gesuchte Adresse
Seidengasse
Lindengasse
Richtergasse
Stollgasse
Apollogasse
Zieglergasse
Felberstraße
Neubaugürtel
Westbahnhof
Wien Westbahnhof
Mariahilfer Straße
Kaiserstraße
Millergasse
Webgasse
Schmalzhofgasse
Obere Windmühle
Stumpergasse
Hirschengasse
Loquaiplatz
Fuchsgasse
Gerstnerstraße/
Westbahnhof
Staglgasse
Hardtmanngasse
Mariahilfer Gürtel
Wallgasse
Aegidigasse
Mittelgasse
Burgerspitalgasse
Turnergasse
Talgasse
B221
Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern
Gumpendorf
Clementinengasse
Liniengasse
Gumpendorfer Straße
Herklotzgasse
Gfrornergasse
Hornbostelgasse
Dominikanergasse
Mollardgasse
Wien

HORA

HORA-Pass

Adresse:	Millergasse 48, 1060 Wien
Seehöhe:	196 m
Auswerteradius:	500 m
Geogr. Koordinaten:	48,19503° N | 16,34191° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

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

Erdbeben[1]

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

Rutschungen

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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast[2] [kN/m²]

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

Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

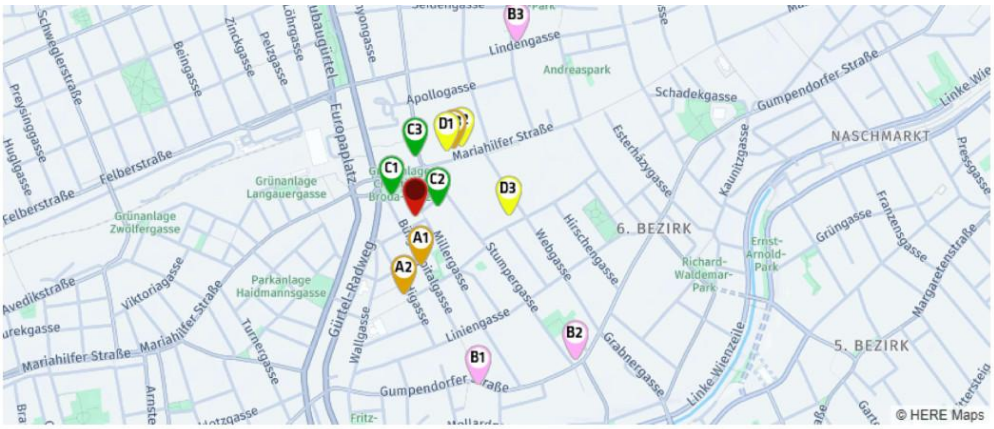
[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Übersicht Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	St. Nikolaus-Apotheke Bürgerspitalgasse 14, 1060 Wien	0,21 km/0,24 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Martina Langer Millergasse 39/3, 1060 Wien	0,03 km/0,02 km
Bahnhof	Wien Westbahnhof	0,45 km/0,53 km
Bank	bank99 AG Europaplatz 3 Europaplatz 3, 1150 Wien	0,43 km/0,60 km
Bar/Lokal	Köö Mariahilfer Straße 124, 1070 Wien	0,16 km/0,16 km
Bibliothek	Schulbibliothek der Astrid-Lindgren... Sonnenuhrgasse 3-5, 1060 Wien	0,42 km/0,46 km
Bus	Westbahnhof VAL1, Wien	0,33 km/0,43 km
Bäckerei	Monika Reiser Gesellschaft m.b.H. Bürgerspitalg. 18, 1060 Wien	0,14 km/0,14 km
Café/Eis	MaranVEGAN	0,07 km/0,15 km
Drogerie	Bipa Mariahilfer Straße 112, 1070 Wien	0,21 km/0,29 km
Erholungsraum	GA Christian-Broda-Platz	0,12 km/0,13 km
Facharzt	Dr Langer Martina Millergasse 39, 1060 Wien	0,03 km/0,02 km
Fitnessstudio	FITINN Mariahilfer Straße 124, 1070 Wien	0,16 km/0,18 km
Freizeitanlage	BEFIT Webgasse 43, 1060 Wien	0,22 km/0,43 km
Hochschule	Universität für Bodenkultur Wien / ... Schottenfeldgasse 29, 1070 Wien	0,54 km/0,71 km
Kinderarzt	Dr. Kinsky Eric Mariahilfer Straße 135, 1150 Wien	0,33 km/0,44 km
Kinderbetreuung	Montessori Kindergruppe Nido 8 Stumpergasse 58, 1060 Wien	0,09 km/0,14 km
Kino	English Cinema Haydn Mariahilfer Straße 57, 1060 Wien	0,91 km/1,04 km
Kirche/Kulturgut	Lazaristen Missionshaus Unbefl. Empf.	0,26 km/0,31 km
Lokalbahnhof	Westbahnhof S50, Wien	0,40 km/0,47 km
Metzgerei	Mehmet Vural & Co Gesellschaft m.b.... Gumpendorfer Straße 116, 1060 Wien	0,50 km/0,56 km
Museum	Museum für Verhütung und Schwangers... Mariahilfergürtel 37, 1150 Wien	0,21 km/0,39 km
Physiotherapeut	Frau Simone Traunmüller Millergasse 40, 1060 Wien	0,06 km/0,06 km

Pizza/Snack	KFC Mariahilfer Straße 119, 1060 Wien	0,13 km/0,21 km
Post	Post Mittelgasse Obere Windmühle, 1060 KG Mariahilf	0,18 km/0,18 km
Psychotherapeut	Dr.med. KARAZMAN Rudolf Bürgerspitalgasse 8/15, 1060 Wien	0,12 km/0,16 km
Restaurant	Thai Taste	0,03 km/0,03 km
Schule	SES Mittelgasse 24 Spalowskygasse 5, 1060 Wien	0,27 km/0,33 km
Schwimmbad/Therme	Hermannbad Hermanngasse 28, 1070 Wien	0,97 km/1,33 km
Seniorenheim	HAUS MALTA Senioren-Sitz der Malteser Bürgerspitalgasse 1, 1060 Wien	0,33 km/0,36 km
Sportanlage	polysportive Hartplätze, Tischtenn... 6., Millergasse, Mina-Lachs-Park 31, 1060 Wien	0,12 km/0,12 km
Straßenbahn	Kaiserstraße 5, Wien	0,18 km/0,23 km
Supermarkt	Hofer Mariahilfer Straße 123, 1060 Wien	0,09 km/0,12 km
Tankstelle	IG Diskont Stollgasse 2, 1070 Wien	0,45 km/0,57 km
Theater/Oper	Raimund Theater #WeAreMusical Wallgasse 18-20, 1060 Wien	0,37 km/0,40 km
Tierarzt	Kleintierambulatorium Mariahilf Uni... Bürgerspitalgasse 7/1/3, 1060 Wien	0,26 km/0,29 km
Trafik	Trafik Georg Gabriel Mariahilfer Straße 125, 1060 Wien	0,11 km/0,15 km
U-Bahn	Westbahnhof U6, Wien	0,28 km/0,33 km
Volksschule	ASO Spalowskygasse 5 Spalowskygasse 5, 1060 Wien	0,27 km/0,33 km
Weinlokal	Vintage Fine Wines e.U. Westbahnstraße 60, 1070 Wien	0,79 km/0,91 km
Zahnarzt	Dr. Ramadani Emira Stumpergasse 61, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km
sonstige Bildung	mission2study e.U. Stumpergasse 52, 1060 Wien	0,11 km/0,20 km
Ärztezentrum/Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Schwes... Stumpergasse 13, 1060 Wien	0,42 km/0,51 km

Nahversorger Bäcker etc



Bäckerei

A1 Monika Reiser Gesellschaft m.b.H.
Bürgerspitalg. 18
1060 Wien
(0,14 km / 0,14 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Ströck Gesellschaft m.b.H.
Bhf.Wien-Mitte
1030 Wien
(0,22 km / 0,27 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Walter Heindl GmbH
Mariahilfer Straße 110
1070 Wien
(0,22 km / 0,31 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Metzgerei

B1 Mehmet Vural & Co Gesellschaft m.b....
Gumpendorfer Straße 116
1060 Wien
(0,50 km / 0,56 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Fleischerei Ringl
Gumpendorfer Straße 105
1060 Wien
(0,61 km / 0,75 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Le Foodink GmbH
Lindengasse 56/18-19
1070 Wien
(0,57 km / 0,81 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Supermarkt

C1 Hofer
Mariahilfer Straße 123
1060 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 MaranVEGAN
(0,07 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Billa
Mariahilfer Straße 120
1070 Wien
(0,17 km / 0,21 km)
(Luftline / Zu Fuß)

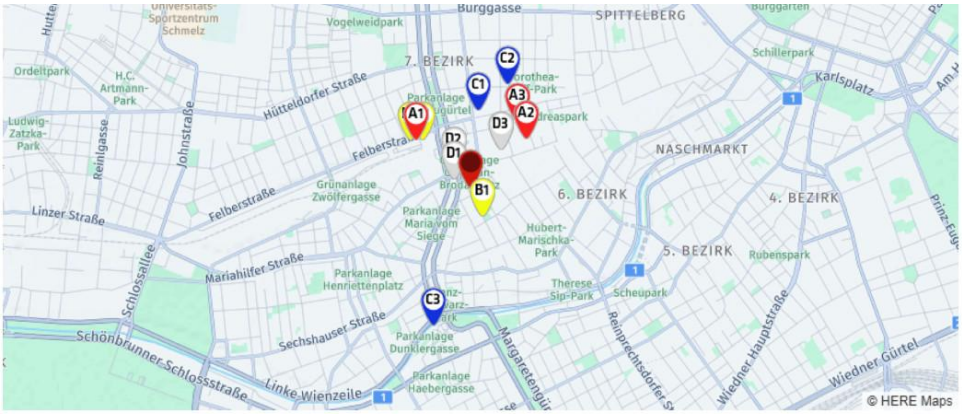
Drogerie

D1 Bipa
Mariahilfer Straße 112
1070 Wien
(0,21 km / 0,29 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 dm
(0,24 km / 0,33 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Jantscha
(0,26 km / 0,41 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Banken und Post



Bank

A1 bank99 AG Europaplatz 3
Europaplatz 3
1150 Wien
(0,43 km / 0,60 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREI...
Mariahilfer Straße 88a
1070 Wien
(0,43 km / 0,61 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 bank99 AG Zieglergasse 10
Zieglergasse 10
1070 Wien
(0,48 km / 0,66 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Post

B1 Post
Mittelgasse Obere Windmühle
1060 KG Mariahilf
(0,18 km / 0,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Post Filiale 1150
Europaplatz 3
1150 Wien
(0,40 km / 0,49 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Postamt
(0,45 km / 0,68 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Tankstelle

C1 IG Diskont
Stollgasse 2
1070 Wien
(0,45 km / 0,57 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Leodiskont
Seidengasse 12
1070 Wien
(0,64 km / 0,89 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 BP
Gaudenzdorfer Gürtel 77
1120 Wien
(0,83 km / 0,94 km)
(Luftline / Zu Fuß)

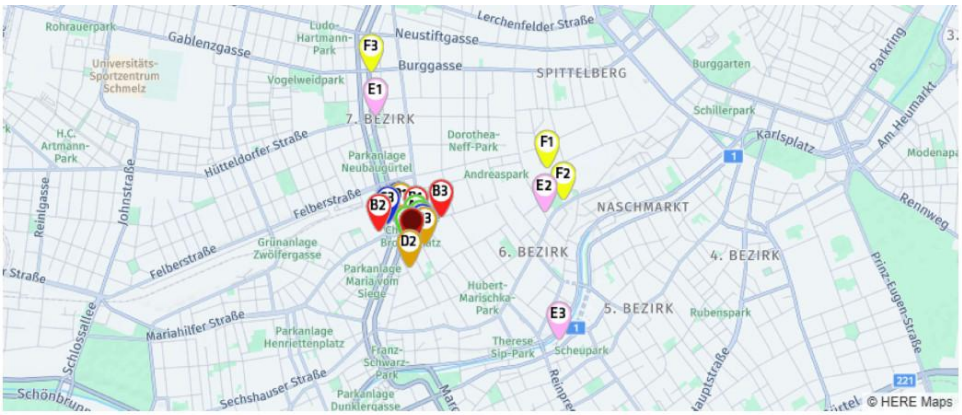
Trafik

D1 Trafik Georg Gabriel
Mariahilfer Straße 125
1060 Wien
(0,11 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Trafik Anton Voithofer e.U.
Mariahilfer Straße 126
1070 Wien
(0,17 km / 0,17 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Trafik Jasmin Steurer
Schottenfeldgasse 91Top 4+5
1070 Wien
(0,29 km / 0,40 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Restaurants und Bars



Restaurant

A1 Thai Taste
(0,03 km / 0,03 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 zum wohl
Stumpergasse 61
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Steindl
Stumpergasse 59
1060 Wien
(0,07 km / 0,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Pizza/Snack

B1 KFC
Mariahilfer Straße 119
1060 Wien
(0,13 km / 0,21 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Burger King
(0,21 km / 0,28 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Würstel-Express
(0,24 km / 0,37 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Café/Eis

C1 MaranVEGAN
(0,07 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Le Backo
1070
(0,17 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Café Westend
Mariahilfer Straße 128
1070
(0,19 km / 0,25 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Bar/Lokal

D1 Kööö
Mariahilfer Straße 124
1070 Wien
(0,16 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Känguruh
Bürgerspitalgasse 20
1060 Wien
(0,13 km / 0,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Nachtasyl
Stumpergasse 53-55
1060 Wien
(0,08 km / 0,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Weinlokal

E1 Vintage Fine Wines e.U.
Westbahnstraße 60
1070 Wien
(0,79 km / 0,91 km)
(Luftline / Zu Fuß)

E2 GABÉ e.U.
Gumpendorfer Straße 63 C
1060 Wien
(0,80 km / 1,10 km)
(Luftline / Zu Fuß)

E3 NASCHA KG
Schönbrunner Straße 81
1050 Wien
(1,02 km / 1,34 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Kino

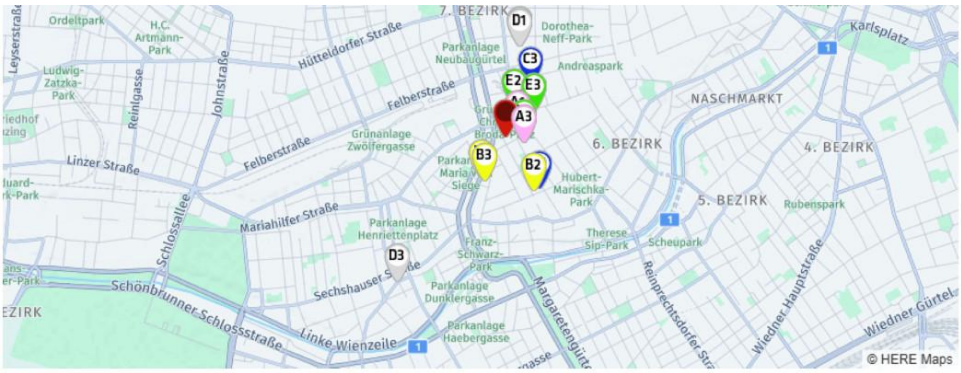
F1 English Cinema Haydn
Mariahilfer Straße 57
1060 Wien
(0,91 km / 1,04 km)
(Luftline / Zu Fuß)

F2 Apollo - Das Kino
Gumpendorfer Straße 63
1060 Wien
(0,93 km / 1,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

F3 Admiral Kino
Burggasse 119
1070 Wien
(1,04 km / 1,19 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

Schulen



Kinderbetreuung

- A1 Montessori Kindergruppe Nido 8
  Stumpergasse 58
  1060 Wien
  (0,09 km / 0,14 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A2 Montessori Kleinkindergruppe Nido 5
  Stumpergasse 58
  1060 Wien
  (0,09 km / 0,14 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A3 Privatkindergarten Päd. Institution...
  Stumpergasse 49
  1060 Wien
  (0,11 km / 0,23 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Volksschule

- B1 ASO Spalowskygasse 5
  Spalowskygasse 5
  1060 Wien
  (0,27 km / 0,33 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B2 PVS Liniengasse 21
  Liniengasse 21
  1060 Wien
  (0,35 km / 0,35 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B3 SES Mittelgasse 24
  Mittelgasse 24
  1060 Wien
  (0,28 km / 0,37 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Schule

- C1 SES Mittelgasse 24
  Spalowskygasse 5
  1060 Wien
  (0,27 km / 0,33 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C2 PMS Liniengasse 21
  Liniengasse 21
  1060 Wien
  (0,36 km / 0,38 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C3 Kolleg für Sozialpädagogik für Beru...
  Pfeilgasse 10-12/R4
  1080 Wien
  (0,34 km / 0,49 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

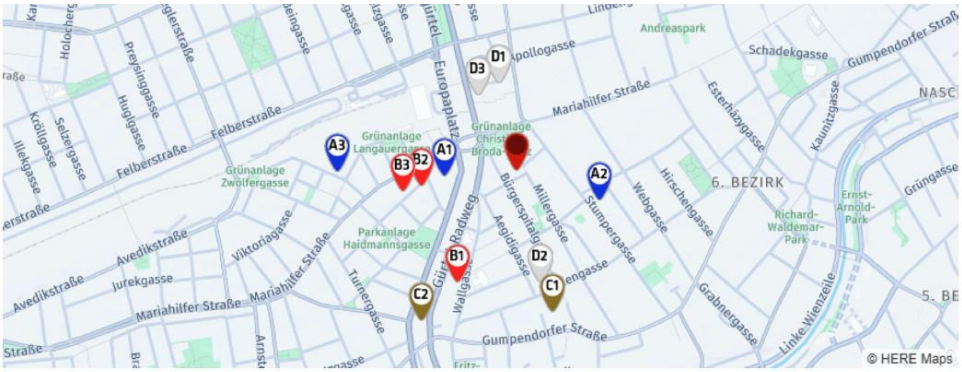
Hochschule

- D1 Universität für Bodenkultur Wien / ...
  Schottenfeldgasse 29
  1070 Wien
  (0,54 km / 0,71 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D2 Uni Klagenfurt, IFF-Wien
  Schottenfeldgasse 29
  1070 Wien
  (0,55 km / 0,72 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D3 Vienna Konservatorium
  (1,05 km / 1,17 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1 mission2study e.U.
  Stumpergasse 52
  1060 Wien
  (0,11 km / 0,20 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- E2 ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH
  Mariahilfer Straße 116
  1070 Wien
  (0,19 km / 0,25 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- E3 Zentrum - Lebensenergie

Kultur



Museum

- A1 Museum für Verhütung und Schwangers...
  Mariahilfergürtel 37
  1150 Wien
  (0,21 km / 0,39 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A2 Haydnhaus
  Haydngasse 19
  1060 Wien
  (0,26 km / 0,42 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- A3 Bezirksmuseum Rudolfsheim-Fünfhaus
  Rosinagasse 4 (Ecke Gasgasse)
  1150 Wien
  (0,52 km / 0,70 km)

Theater/Oper

- B1 Raimund Theater #WeAreMusical
  Wallgasse 18-20
  1060 Wien
  (0,37 km / 0,40 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B2 Orientalisches Tanzstudio
  Palmgasse Neu-Fünfhaus
  1150 KG Fünfhaus
  (0,28 km / 0,49 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- B3 Tanz & Yoga Studio Barada
  Robert-Hamerling-Gasse Neu-Fünfhaus
  1150 KG Fünfhaus
  (0,34 km / 0,51 km)

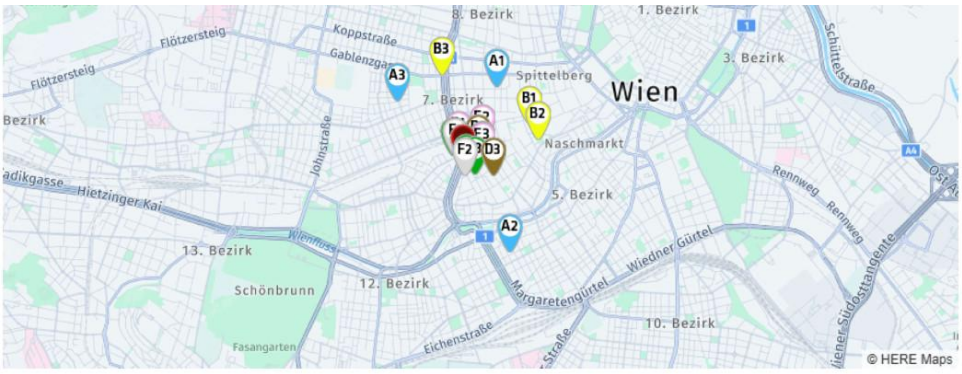
Bibliothek

- C1 Schulbibliothek der Astrid-Lindgren...
  Sonnenuhrgasse 3-5
  1060 Wien
  (0,42 km / 0,46 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C2 Fachbibliothek HIV / AIDS Wien
  Mariahilfer Gürtel 4
  1060 Wien
  (0,51 km / 0,57 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- C3 Zentrale Schulbibliothek Gymnasium ...
  Kenyongasse 4-12

Kirche/Kulturgut

- D1 Lazaristen Missionshaus Unbefl. Empf.
  (0,26 km / 0,31 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D2 Malteser Haus Malta
  (0,33 km / 0,36 km)
  (Luftline / Zu Fuß)
- D3 Pfarrkirche Unbefleckte Empfängnis
  (0,25 km / 0,37 km)
  (Luftline / Zu Fuß)

Freizeit



Schwimmbad/Therme

A1 Hermannbad
Hermanngasse 28
1070 Wien
(0,97 km / 1,33 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Einsiedlerbad
Einsiedlerplatz 18
1050 Wien
(1,18 km / 1,36 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Stadthallenbad
Hütteldorfer Straße 2H
1150 Wien
(1,04 km / 1,41 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Kino

B1 English Cinema Haydn
Mariahilfer Straße 57
1060 Wien
(0,91 km / 1,04 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Apollo - Das Kino
Gumpendorfer Straße 63
1060 Wien
(0,93 km / 1,18 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Admiral Kino
Burggasse 119
1070 Wien
(1,04 km / 1,19 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Sportanlage

C1 polysportive Hartplätze, Tischtenn...
6., Millergasse, Mina-Lachs-Park 31
1060 Wien
(0,12 km / 0,12 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Fitnessgeräte
6., Mariahilfer Straße, Christian-Broda-Platz 125 vor
1060 Wien
(0,13 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Fitnessgeräte
6., Garbergasse, Vinzenz-von-Paul-Park 20 neben

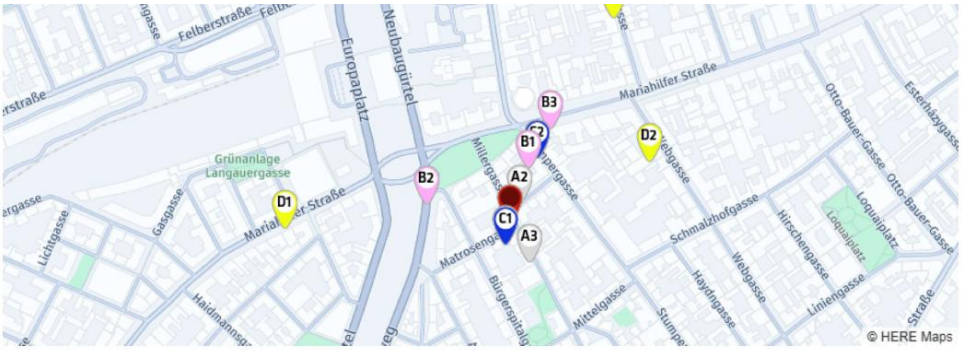
Freizeitanlage

D1 BEFIT
Webgasse 43
1060 Wien
(0,22 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 Bodystyle
Webgasse 35
1060 Wien
(0,24 km / 0,48 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Ballettschule Mariahilf
Webgasse 17
1060 Wien
(0,40 km / 0,59 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Ärzte



Arzt für Allgemeinmedizin

A1 Dr. Martina Langer
Millergasse 39/3
1060 Wien
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Dr. Doris Lubec
Fügergasse 5/1
1060 Wien
(0,03 km / 0,06 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Dr. Beatrix Thunn-Hohenstein
Millergasse 40/5
1060 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Zahnarzt

B1 Dr. Ramadani Emira
Stumpergasse 61
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 MR Dr. KLAUS Rainer
Mariahilfer Straße 127
1060 Wien
(0,12 km / 0,15 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Dr. Faber-Miklautz Pia
Mariahilfer Straße 117
1060 Wien
(0,15 km / 0,24 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Facharzt

C1 Dr Langer Martina
Millergasse 39
1060 Wien
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Dr. Gebauer Daniel Arnold August
Stumpergasse 62
1060 Wien
(0,10 km / 0,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 OA Dr. Kober Friedrich
Stumpergasse 62
1060 Wien
(0,10 km / 0,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

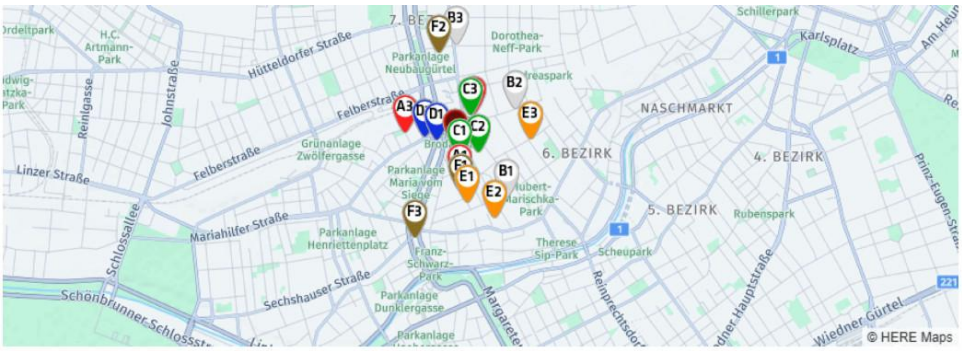
Kinderarzt

D1 Dr. Kinsky Eric
Mariahilfer Straße 135
1150 Wien
(0,33 km / 0,44 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 OA Dr Blümel Peter
Webgasse 39
1060 Wien
(0,22 km / 0,46 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Dr Frenzel Karola
Schottenfeldgasse 10
1070 Wien
(0,33 km / 0,48 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Apotheken



Apotheke

A1 St. Nikolaus-Apotheke
Bürgerspitalgasse 14
1060 Wien
(0,21 km / 0,24 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Apotheke "Zur Kaiserkrone"
Mariahilfer Straße 110
1070 Wien
(0,22 km / 0,31 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Heilborn-Apotheke
Europaplatz 1
1150 Wien
(0,30 km / 0,41 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Ärztezentrum/Krankenhaus

B1 Krankenhaus der Barmherzigen Schwes...
Stumpergasse 13
1060 Wien
(0,42 km / 0,51 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Medizin Mariahilf Gruppenpraxis f A...
Mariahilfer Straße 95
1060 Wien
(0,41 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Praxiszentrum Seidengasse
Seidengasse 28
1070 Wien
(0,60 km / 0,73 km)

Physiotherapeut

C1 Frau Simone Traunmüller
Millergasse 40
1060 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Frau Isabel Hauer, B.Sc.
Stumpergasse 48
1060 Wien
(0,14 km / 0,24 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Herr Christoph Herz
Mariahilfer Straße 112
1070 Wien
(0,21 km / 0,29 km)
(Luftline / Zu Fuß)

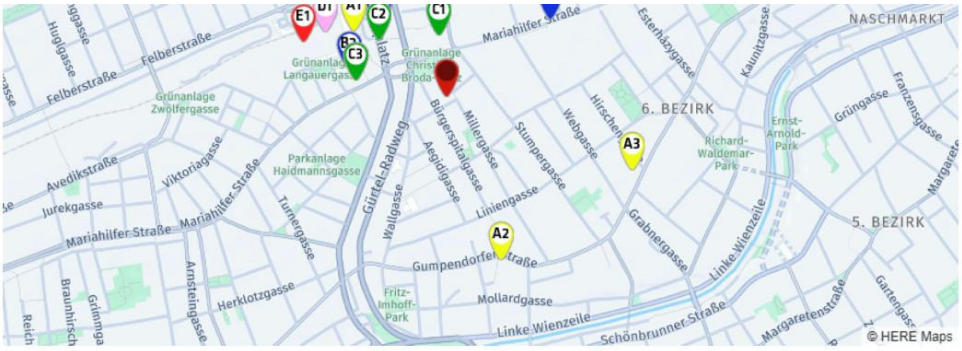
Psychotherapeut

D1 Dr.med. KARAZMAN Rudolf
Bürgerspitalgasse 8/15
1060 Wien
(0,12 km / 0,16 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D2 HACKL Ilse Brigitte
Mariahilferstraße 1B/13
1060 Wien
(0,19 km / 0,28 km)
(Luftline / Zu Fuß)

D3 Univ. Prof. Dr. PRITZ Alfred
Mariahilfer Straße 85/5
1060 Wien
(0,19 km / 0,28 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Öffentl. Verkehr



Bus

A1 Westbahnhof
VAL1
Wien
(0,33 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A2 Sonnenuhrgasse
57A
Wien
(0,50 km / 0,55 km)
(Luftline / Zu Fuß)

A3 Hirschengasse
57A
Wien
(0,58 km / 0,80 km)
(Luftline / Zu Fuß)

U-Bahn

B1 Westbahnhof
U6
Wien
(0,28 km / 0,33 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B2 Westbahnhof
U3
Wien
(0,30 km / 0,40 km)
(Luftline / Zu Fuß)

B3 Zieglergasse
U3
Wien
(0,38 km / 0,50 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Straßenbahn

C1 Kaiserstraße
5
Wien
(0,18 km / 0,23 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C2 Westbahnhof
52, 60
Wien
(0,26 km / 0,33 km)
(Luftline / Zu Fuß)

C3 Westbahnhof S U, Gerstnerstraße
52, 60
Wien
(0,27 km / 0,37 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

D1 Westbahnhof
S50
Wien
(0,40 km / 0,47 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Marx-Meidlinger-Straße
WLB
Wien
(1,63 km / 1,96 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Marx-Meidlinger-Straße
WLB
Wien
(1,64 km / 1,96 km)
(Luftline / Zu Fuß)

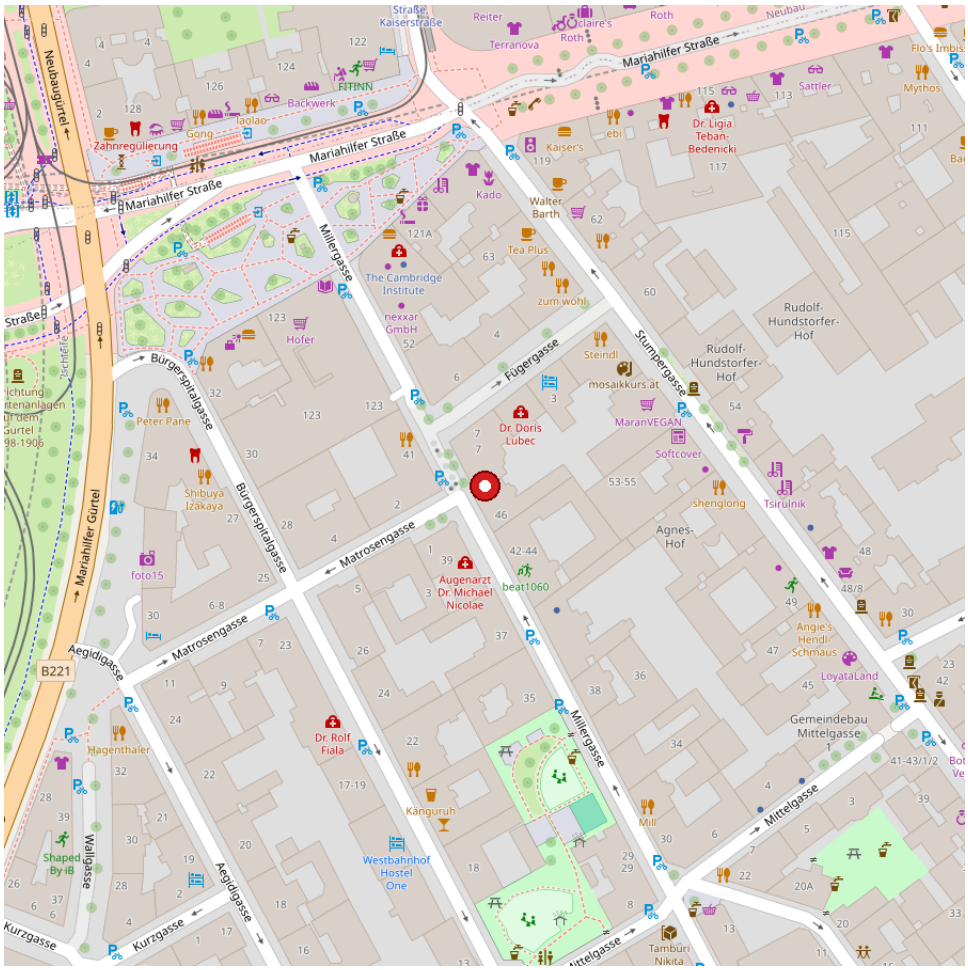
Bahnhof

E1 Wien Westbahnhof
(0,45 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)

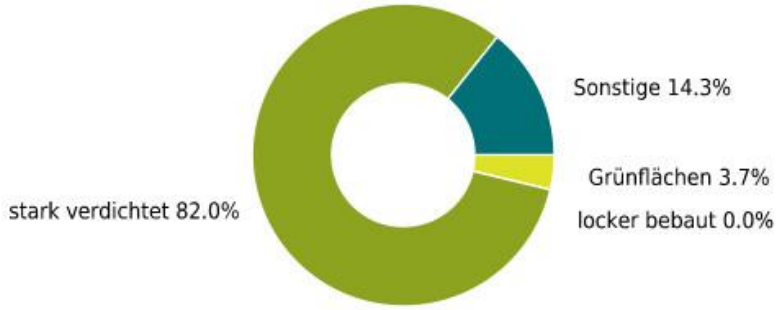
Wien Meidling
(2,38 km / 2,77 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

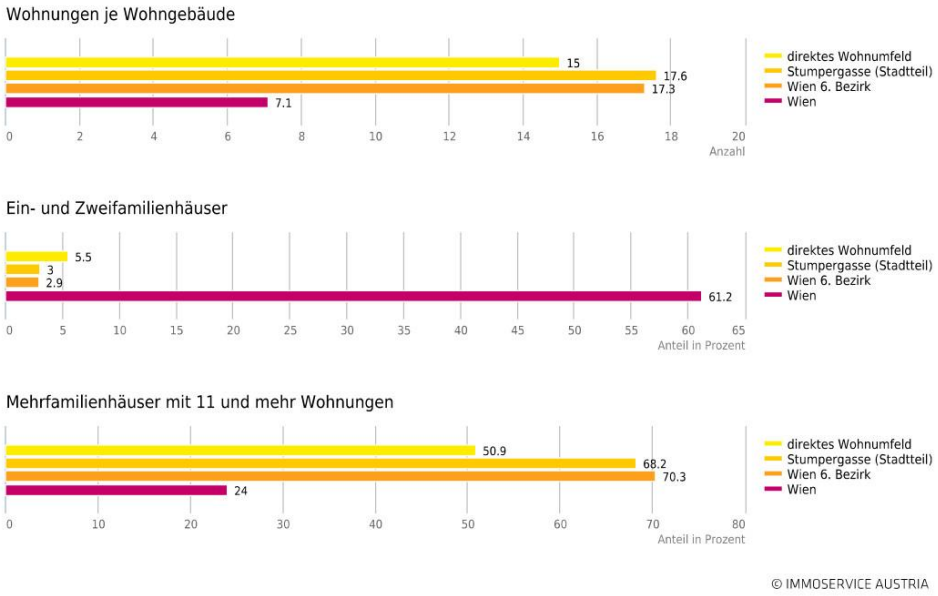
Individual-verkehr Rad



Grünflächen

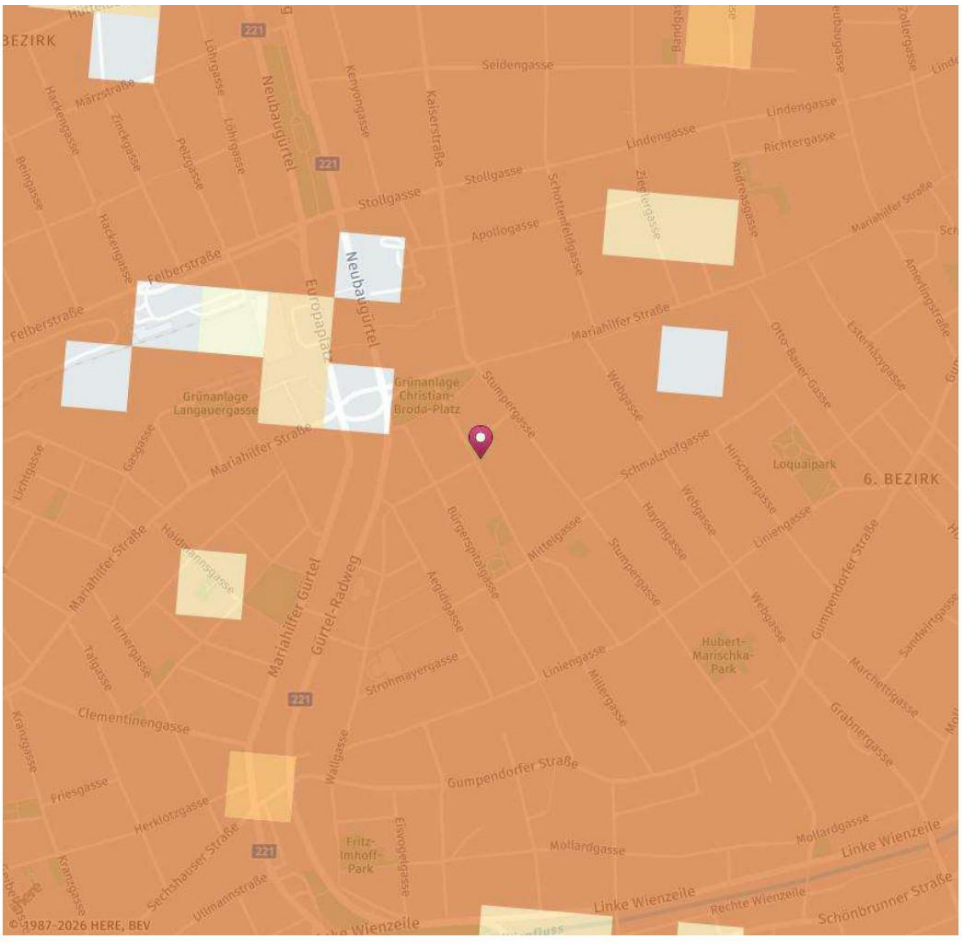


Bebauungsdichte



© IMMOSERVICE AUSTRIA

Versorgung Festnetz



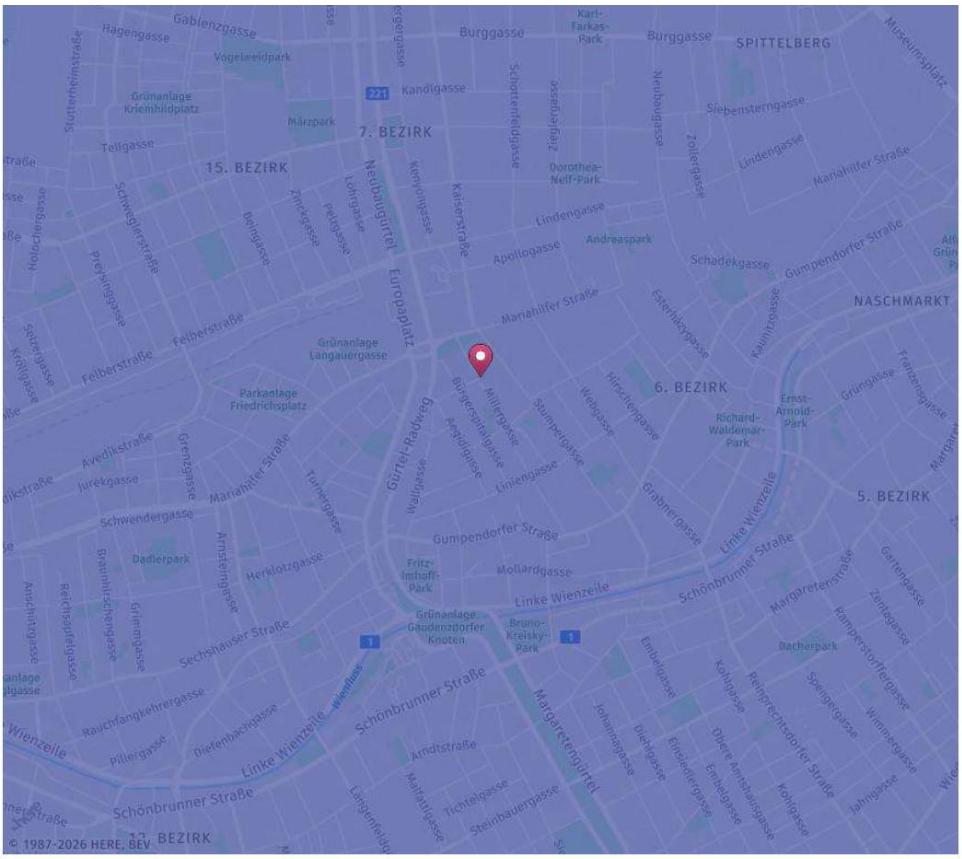
Legende

- unter 1 Mbit/s
- 10 bis 30 Mbit/s
- 30 bis 100 Mbit/s
- 100 bis 1000 Mbit/s
- über 1000 Mbit/s

© BMVIT

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Versorgung Mobilnetz



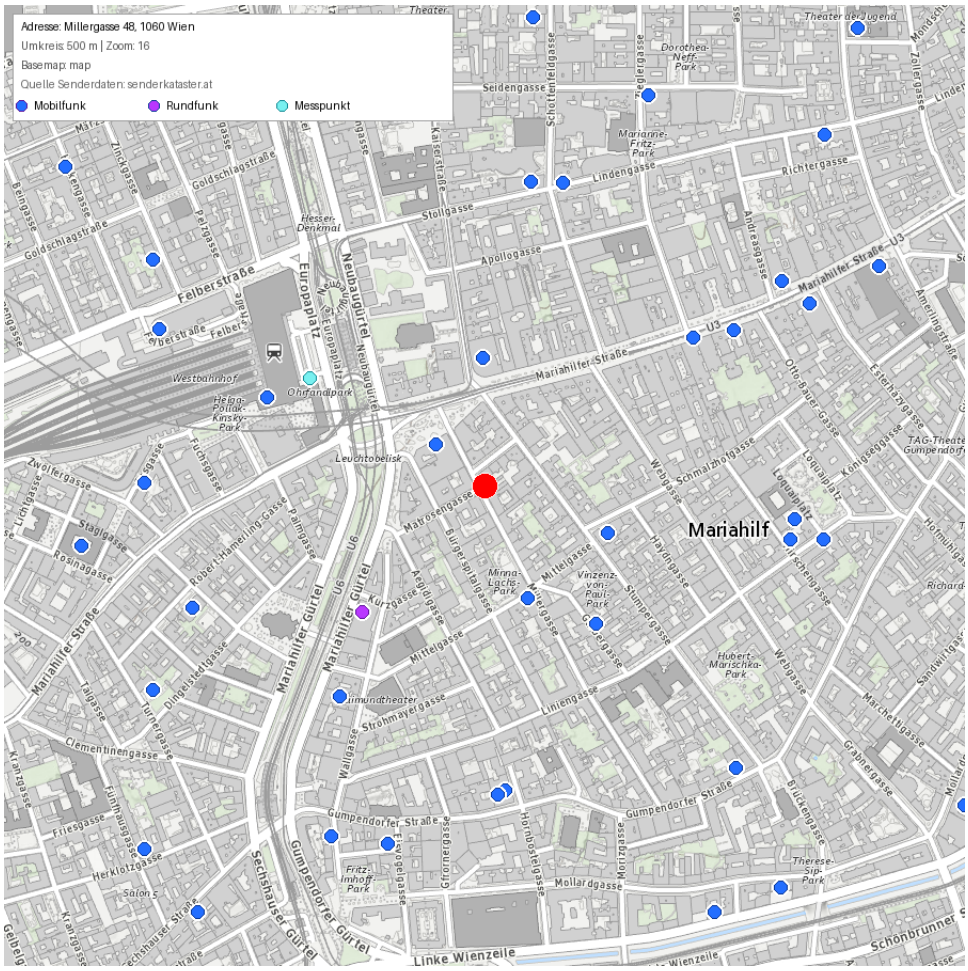
Legende

- unter 2 Mbit/s
- 2 bis 30 Mbit/s
- 30 bis 100 Mbit/s
- über 100 Mbit/s

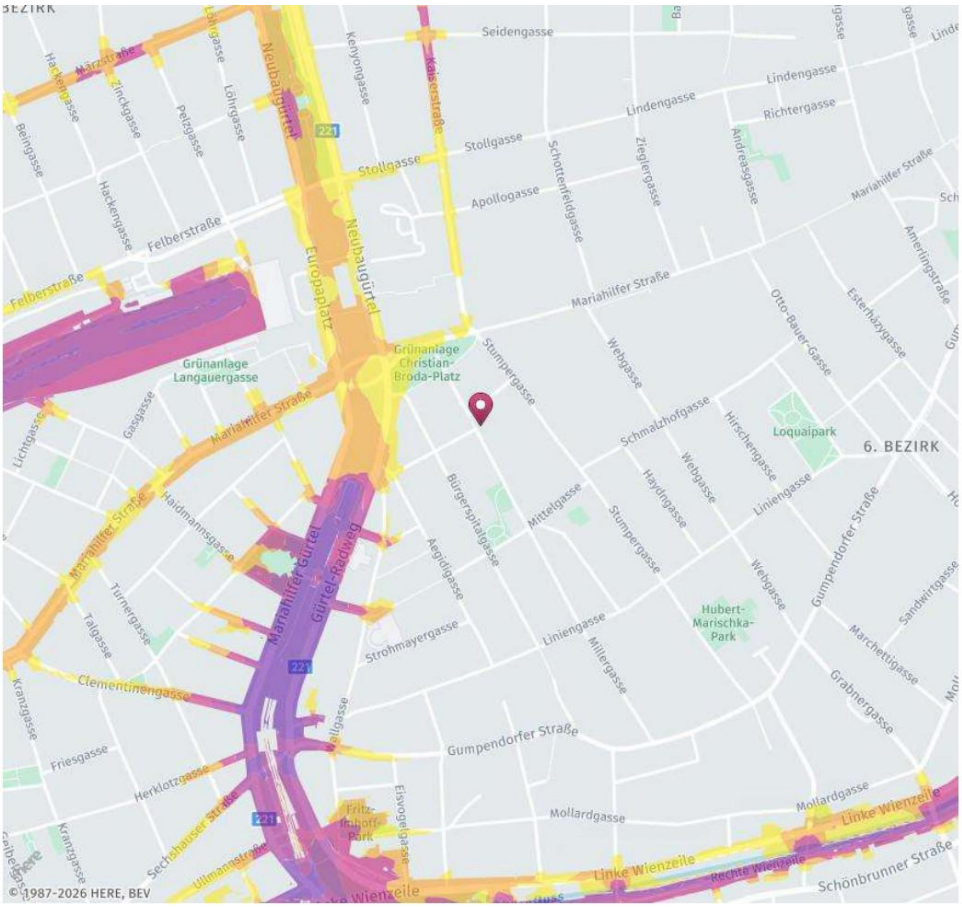
© BMVIT

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Mobilfunk-kataster



Lärm Straße



Legende

sehr leise (ab 55 db) | leise (ab 60 db) = normalem Gespräch | mittel (ab 65 db) | laut (ab 70 db) = Staubsauger | sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupteisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Lärm Schiene



Legende

sehr leise (ab 55 db) | leise (ab 60 db) = normalem Gespräch | mittel (ab 65 db) | laut (ab 70 db) = Staubsauger | sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSERVICE AUSTRIA

2. Rechtlicher Befund

2.1 Grundbuch

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 757
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

****
Letzte TZ 3100/2025
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1448/1		GST-Fläche	479	
		Bauf.(10)	412	
		Gärten(10)	67	Fügergasse 7
				Millergasse 48

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
6 ANTEIL: 851/1773
LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH (FN 554987h)
ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010
a 11456/2021 IM RANG 5106/2021 Kaufvertrag 2021-04-09 Eigentumsrecht
c 1744/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-07 für Treuhänder Rafael Gilkarov, LL.M. geb 1979-08-15
d 10771/2024 Klage (LG ZRS Wien, 72 Cg 161/24 m)
7 ANTEIL: 134/3546
Ingo Konstantin Nagler
GEB: 2005-04-22 ADR: Anton Maller-Straße 29/3, Irenental 3011
a 2903/2024 Schenkungsvertrag 2024-02-26, Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2024-03-22, Kaufvertrag 2023-02-14 Eigentumsrecht
8 ANTEIL: 89/3546
Roland Tiefenböck
GEB: 1971-03-31 ADR: Oberholzleiten 7, Schalchen 5231
a 7741/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-03-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-06-30 Eigentumsrecht
9 ANTEIL: 89/3546
Beatrix Tiefenböck
GEB: 1973-10-18 ADR: Oberholzleiten 7, Schalchen 5231
a 7741/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-03-10, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-06-30 Eigentumsrecht
10 ANTEIL: 100/3546
Wolfgang Erlebach
GEB: 1973-12-12 ADR: Rehgraben, 17, Puchenau 4048
a 7742/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-07-18 Eigentumsrecht
11 ANTEIL: 194/3546
Gabriela Schreiber
GEB: 1967-03-14 ADR: Steinfeld 9, Neuhaus 2565
a 7744/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-03-20, Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-06-09, 2.Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-06-19 Eigentumsrecht

Seite 1 von 5

12 ANTEIL: 169/3546
Alexander Schmid
GEB: 1984-02-06 ADR: Biberhaufenweg 198/2, Wien 1220
a 7746/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-07-20 Eigentumsrecht
13 ANTEIL: 169/3546
Rasika Krishna-Schmid
GEB: 1979-12-05 ADR: Biberhaufenweg 198/2, Wien 1220
a 7746/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-07-20 Eigentumsrecht
14 ANTEIL: 58/3546
Souhad Hamdi Abdullah Khriesat
GEB: 1983-11-29 ADR: Alserstraße 43/36+37, Wien 1080
a 7747/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-09-04 Eigentumsrecht
15 ANTEIL: 105/3546
Dr. Annette Christiane Barbara Grabher
GEB: 1968-06-23 ADR: Matternstraße 19, 10249 Berlin, Deutschland
a 7779/2024 IM RANG 1744/2024 Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-12-01, Kaufvertrag 2023-01-20 Eigentumsrecht
16 ANTEIL: 105/3546
Dr. Gernot Grabher
GEB: 1960-04-13 ADR: Matternstraße 19, 10249 Berlin, Deutschland
a 7779/2024 IM RANG 1744/2024 Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-12-01, Kaufvertrag 2023-01-20 Eigentumsrecht
17 ANTEIL: 222/3546
ZTB Plusz Kft (Cg.01-09-338594 HRG Budapest)
ADR: Törökvesz ut 43.7. ajto, 1025 Budapest, Ungarn
a 7785/2024 IM RANG 1744/2024 Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-16, Kaufvertrag 2023-03-28, 2.Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-06-27 Eigentumsrecht
18 ANTEIL: 218/3546
Monika Fried
GEB: 1963-08-19 ADR: Beeri St. 56, 85135 Tel Aviv, Israel
a 7786/2024 IM RANG 1744/2024 Nachtrag zum Kaufvertrag 2023-05-17, Kaufvertrag 2023-03-28 Eigentumsrecht
19 ANTEIL: 192/3546
Christian Müller
GEB: 1975-07-18 ADR: Mollardgasse 64/2/4, Wien 1060
a 8744/2024 IM RANG 1744/2024 Kaufvertrag 2023-01-20, 2.Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-10-08 Eigentumsrecht

********** C **********

5 a 11456/2021 Pfandurkunde 2021-05-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.100.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
b gelöscht
6 a 939/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 17, ER 17 für
Dr. Gernot Grabher geb 1960-04-13
Dr. Annette Grabher geb 1968-06-23
b 959/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 16, ER 16 für
Christian Müller geb 1975-07-18
c 1656/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 19, ER 19 für
DI Ingo Nagler geb 1968-07-26
d 2608/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 21, ER 21 für
Roland Tiefenböck geb 1971-03-31
Dr. Beatrix Tiefenböck geb 1973-10-18
e 2836/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 4, ER 4 für Monika Fried

geb 1963-08-19
f 2839/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnbung Top 9, ER 9 für Gabriela Schreiber geb 1967-03-14
g 2963/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 15, ER 15 für ZTB Plusz Kft (HRN: 01-09-338594, HRG Budapest)
o 3142/2023 7303/2023 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Rafael Gilkarov, LL.M. geb 1979-08-15
p 8338/2023 IM RANG 3142/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 5 für Souhad Khriesat geb 1983-11-29
q 518/2024 IM RANG 3142/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 8, ER 8 für DDr. Patrick Altmann geb 1987-09-14
r 585/2024 IM RANG 3142/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 18 mit Loggia, ER 18 für Wolfgang Erlebach geb 1973-12-12
s 586/2024 IM RANG 3142/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 6 für Alexander Schmid geb 1984-02-06 und Rasika Krishna-Schmid geb 1979-12-05
t 5061/2024 IM RANG 3142/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top 7 für Katja Nikola Ela Weinstabl geb 2004-08-09

7 a 9114/2023 Pfandurkunde 2023-11-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.145.000,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)

8 auf Anteil B-LNR 14
a 7747/2024 Pfandurkunde 2023-09-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 735.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)

9 auf Anteil B-LNR 6
a 8970/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 Cg 189/24 f; LG ZRS Wien)

10 auf Anteil B-LNR 6
a 9601/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27 C 848/24 v)

11 auf Anteil B-LNR 6
a 10235/2024 Beschluss 2024-12-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.611,37
darin enthaltene Nebenforderung EUR 40,--
12 % Z aus EUR 3.571,37 ab 2024-08-15
12 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-09-20
Kosten EUR 879,22 samt 4 % Z seit 2024-10-01
Antragskosten EUR 448,18
für ROCKETS Investments GmbH (FN 402535p)
(69 E 5434/24 w)

12 auf Anteil B-LNR 6
a 10499/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 757/24p)

13 auf Anteil B-LNR 6
b 2918/2025 IM RANG 215/2025 Beschluss 2025-03-26
PFANDRECHT Vollstr. EUR 28.109,63
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-26
für WEG Millergasse 48 EZ 757, KG 01009 vertreten durch Scholz Immobilien Management GmbH (74 E 11/25h)

14 auf Anteil B-LNR 6

```
      a 216/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 3.373,75
          samt 4 % Z seit 2024-11-06
          Kosten EUR 652,01 samt 4 % Z seit 2024-11-12
          Antragskosten EUR 363,18
          für WEG Millergasse 48, EZ 757, KG 01009,vertr.d. Scholz
          Immobilien Management GmbH
          (74 E 12/25 f - 74 E 11/25 h)
   15   auf Anteil B-LNR 6
      a 230/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (52 C 30/25 k)
   16   auf Anteil B-LNR 6
      a 672/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 3.373,75 samt 4 % Z seit
          6.12.2024, Kosten EUR 652,01 samt 4 % Z seit 10.12.2024,
          Antragskosten EUR 368,36 für WEG Millergasse 48, EZ 757, KG
          01009 (74 E 11/25h - 74 E 22/25a)
   17   auf Anteil B-LNR 6
      a 1040/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 15.756,67
          samt 4 % Z seit 2024-10-15
          Kosten EUR 1.173,98 samt 4 % Z seit 2024-12-16
          Antragskosten EUR 827,64
          für WEG Millergasse 48, EZ 757, KG 01009 ,vertr.d. Scholz
          Immobilien Management GmbH
          (74 E 28/25h - 74 E 11/25h)
   18   auf Anteil B-LNR 6
      a 1174/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 25/25 h)
      b 2787/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
          21
   19   auf Anteil B-LNR 6
      a 2170/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 29 Cg
          19/25 i)
   20   auf Anteil B-LNR 6
      a 2239/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (LG ZRS Wien, 8 Cg
          24/25 w)
   21   auf Anteil B-LNR 6
      a 2787/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 3.226,44 samt
          4% Z seit 6.2.2025, Kosten EUR 646,83 samt 4% Zinsen seit
          11.2.2025, Antragskosten EUR 368,36 für WEG Millergasse 48,
          EZ 757, KG 01009 vertreten durch ScholzImmobilien
          Management GmbH (74 E 11/25h - 74 E 12/25f - 74 E 55/25d)
      b 2787/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 siehe C-LNR 18
   22   auf Anteil B-LNR 6
      a 2788/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 3.373,75
          samt 4 % Z seit 2025-01-06
          Kosten EUR 652,01 samt 4 % Z seit 2025-01-10
          Antragskosten EUR 368,36
          für WEG Millergasse 48, EZ 757, KG 01009 vertreten durch
          ScholzImmobilien Management GmbH
          (74 E 56/25 a - 74 E 12/25 f)
   23   auf Anteil B-LNR 6
      a 3100/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (24 C 209/25b)

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

******************************************************************************
```

Seite 4 von 5

2.1.1 Lasten

Grundsätzlich erfolgt die Bewertung lastenfrei, dh ohne Berücksichtigung allfälliger grundbücherlicher oder außerbücherlicher Lasten, sofern im Folgenden nicht anders angegeben.

2.1.1.1 § 40 Abs 2 WEG Anmerkungen

Gegenständlich sind im C-Blatt ob der C-LNR 6 diverse § 40 Abs 2 WEG Anmerkungen für verschiedene wohnungseigentumstaugliche Objekte für verschiedene Personen eingetragen.

Die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG ist eine schriftliche Erklärung des Wohnungseigentumsorganisators (hier: LNR Millergasse 48 Immobilien GmbH), mit der er einem Wohnungseigentumsbewerber verspricht, ihm Wohnungseigentum an einem bestimmten Objekt einzuräumen. Die Anmerkung verschafft nicht das Wohnungseigentumsrecht selbst, sondern nur eine Anwartschaft auf den späteren Erwerb. Die zentrale Wirkung ist die Sicherung des Ranges für die spätere Einverleibung des Wohnungseigentums. Der Bewerber kann später die Einverleibung seines Wohnungseigentums im Rang der Anmerkung verlangen, und zwar auch dann, wenn die Liegenschaft zwischenzeitig einem Dritten übertragen wurde oder belastet wurde. Im Zwangsversteigerungsverfahren muss der Ersteher die Rechte des Wohnungseigentumsbewerbers nach Maßgabe des § 200 EO übernehmen.

Gegenständlich korrespondieren diese § 40 Abs 2 WEG Anmerkungen großteils mit Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft, dh die Personen, für die solche Anmerkungen bestehen, sind gleichzeitig auch Miteigentümer der Liegenschaft. Davon gibt es allerdings **zwei Ausnahmen**: Unter C-LNR 6q ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG an Wohnung **Top 8, ER 8** für DDr. Patrick Altmann, geb. 14.09.1987 und unter C-LNR 6t ist die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG an Wohnung **Top 7** für Katja Nikola Ela Weinstabl, geb. 09.08.2004 angemerkt. Diese beiden Personen sind allerdings nicht grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft.

2.1.1.2 Rangordnung gem § 42 WEG

Unter C-LNR 6o ist die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002 angemerkt. Ursprünglicher Treuhänder war RA Mag Gerald Göllner (TZ 3142/2023). Später erfolgte eine Umbestellung zum Treuhänder Rafael Gilkarov, LL.M (TZ 7303/2023).

Die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum nach § 42 WEG (auch "Treuhänderrangordnung" genannt) ist eine unbefristete Anmerkung im Grundbuch, die auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders eingetragen wird. Sie dient der Sicherung der Rechte noch nicht vorhandener Wohnungseigentumsbewerber und schafft einen "Platzhalter" im Grundbuch für künftige Wohnungseigentumsbewerber, die zum Zeitpunkt der Anmerkung noch nicht feststehen.

2.1.1.3 Sonstige Lasten

Die sonstigen grundbücherlichen Belastungen (Pfandrechte, Klagsanmerkungen) sind nicht bewertungsgegenständlich. Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung dieser Lasten.

2.2 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum in Vorbereitung begründet. Diese Eintragung erfolgt gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach § 40 Abs Abs. 1 oder 2 WEG sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung" einzutragen. Zu diesem Zeitpunkt gibt es meist noch keinen Wohnungseigentumsvertrag, kein finales Nutzwertgutachten und die Liegenschaft bleibt im schlichten Miteigentum.

Gegenständlich liegt ein endgültiges Nutzwertgutachten auch noch nicht vor. Den einzelnen Kaufverträgen wurde ein Nutzwertgutachten vom 3.5.2022 zugrunde gelegt. Aus diesem ergeben sich auch die jeweils verkauften Miteigentumsanteile (**Beilage 1** - Nutzwertgutachten). Dieses Nutzwertgutachten spiegelt die aktuelle bauliche Situation jedoch nicht gänzlich korrekt wider. Dem Sachverständigen wurde auch ein Entwurf eines Wohnungseigentumsvertrags übergeben (**Beilage 2** - Entwurf WE-Vertrag)

2.3 Baurecht

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude stammt etwa aus dem Jahr 1876 (Auszug aus dem Bauakt, **Beilage 3** - Bauakt). Im Jahr 2018 erging ein erstinstanzlicher Baubewilligungsbescheid zum Anbau eines Personenaufzugs, hofseitigen Loggien und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnungen. Der Bescheid wurde mit Beschwerde bekämpft und erst nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichts rechtskräftig. Der Baubeginn wurde mit 1.3.2022 bekanntgegeben (**Beilage 4** - Bauakt Überwachung).

2.4 Einheitswertbescheid

Für den Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheid für die Liegenschaft siehe (**Beilage 5** - Einheitswertbescheid).

3. Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Gebäude

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein mehrgeschossiges klassisches Wiener Zinshaus in geschlossener Blockrandbebauung mit ausgeprägtem Altbaucharakter. Der

Baukörper ist als Eckhaus ausgebildet und weist straßenseitig eine historisierende, deutlich gegliederte Fassadengestaltung auf. Die Gliederung erfolgt über Gesimse sowie profilierte Faschen und/oder Lisenen; die Fensteröffnungen sind rhythmisch angeordnet und in den Obergeschossen durch Stuck- bzw. Profilierungselemente betont. Im Sockelbereich sind Öffnungen bzw. Fassadenteile mit bogenförmigen Abschlüssen bzw. entsprechend akzentuierten Laibungen erkennbar. Insgesamt vermittelt die straßenseitige Fassadenansicht einen überwiegend gepflegten, überarbeiteten Eindruck; lokale Verschmutzungen oder übliche Witterungsspuren im Sockelbereich sind möglich, ohne dass gravierende Schäden vordergründig hervortreten.

Die Erschließung erfolgt über einen straßenseitigen Haupteingang mit massiv ausgeführter, zeittypischer Holztor- bzw. Portalanlage, die mit Verglasungselementen und profilierten Rahmungen gestaltet ist. Die Eingangstüre zeigt einen gebrauchten, nicht neuwertigen Zustand mit alters- und nutzungsbedingten Abnützungen der Oberflächen (u.a. Kratz- und Stoßspuren) sowie partiellen Beschädigungen insbesondere im unteren Bereich. Beschlag- und Schließkomponenten sind vorhanden. Im Eingangsbereich ist eine Gegensprechanlage bzw. ein Klingeltableau in zeitgemäßer Ausführung mit integrierter Videoeinheit installiert; die Ausführung wirkt im Vergleich zur übrigen Bausubstanz erneuert.

Vom Haupteingang führt die Erschließung in eine Durchfahrt bzw. einen Gangbereich in Richtung Innenhof. Dieser Allgemeinbereich ist als klassischer Altbaugang ausgebildet und weist wandseitige Gliederungen/Profilierungen sowie eine gegliederte Deckenstruktur auf. Die Bodenflächen sind mit Plattenbelägen ausgeführt und präsentieren sich insgesamt ordentlich, jedoch mit üblichen Gebrauchsspuren. In Teilbereichen sind bauzeitliche bzw. provisorische Zustände erkennbar, insbesondere im Zusammenhang mit Installationsführungen oder offenen beziehungsweise teiloffenen Deckenbereichen, was auf laufende oder kürzlich erfolgte Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen in Teilabschnitten schließen lässt, die jedoch ins Stocken geraten sind.

Der Innenhof ist als befestigte Hoffläche ausgebildet und dient der inneren Erschließung sowie Service- und Nebenfunktionen, unter anderem als Abstell- bzw. Müllbereich. Entwässerungseinrichtungen in Form von Einläufen bzw. Schachtabdeckungen sind vorhanden. Die Hofflächen zeigen übliche Verschmutzungen bzw. Nutzungsspuren (z.B. Laubeintrag). Die hofseitigen Einfriedungen und Wandflächen sind verputzt; punktuelle Verfärbungen bzw. Witterungsspuren sind möglich. Hofseitig sind bauliche Ergänzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, insbesondere Balkonanlagen in schlichter, zeitgemäßer Ausführung mit transparenten Geländerfüllungen und linearen Metallkonstruktionen, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind.

Am Dach bestehen mehrere sicherheits- und instandhaltungsrelevante Mängel: Eine Absturzsicherung ist nicht ausreichend vorhanden. Die Abdeckung des Lichthofes ist mangelhaft ausgeführt. Dachabläufe wirken ungewartet und sind teilweise ohne Abdeckung, wodurch Verstopfungen und Rückstau begünstigt werden. Auf dem Flachdach fehlt eine erforderliche Vegetations-/Schutzschicht; damit sind insbesondere brandschutztechnische Risiken verbunden. Leitungen der Klimaanlage sowie deren Einführung in die Dachkonstruktion sind mangelhaft ausgeführt (Risiko von Undichtheiten/Folgeschäden). An der Giebelmauer fehlt die Fassadenausbildung samt ordnungsgemäßer Anbindung an die Nachbarliegenschaft. Zusätzlich ist eine Lichtkuppel gebrochen (Undichtheit/Sicherheitsrisiko möglich).

Im Keller ist eine erhöhte Feuchtebelastung der Raumluft festzustellen; eine ausreichende Entlüftung fehlt. Bauteilseitig zeigen sich Korrosionserscheinungen an Stahlträgern sowie Schäden an Mauerwerk (u.a. Auflösungserscheinungen an einem Ziegelpfeiler, angestemmte Gurtbögen). Im E-Verteilerraum mit Smartmetern sind teilweise offene Verkabelungen vorhanden (Sicherheits- bzw. brandschutztechnisch relevant).

Der hofseitige Fassadenputz wirkt überwiegend überarbeitet beziehungsweise saniert; je nach Abschnitt sind jedoch auch Bereiche mit bauzeitlichen Oberflächen oder noch nicht vollständig fertiggestellten Anschlussdetails möglich.

Der hofseitig zugebaute Personenaufzug ist grundsätzlich vorhanden, aber derzeit nicht funktionstüchtig.

Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 (**Beilage 6** - Gutachten Dr Petraschka) sind zur Sanierung allgemeiner Teile ca EUR 208 083,85 zzgl USt, also brutto EUR 249 700,62 aufzuwenden.

Die Hausverwaltung hat ein Gutachten des SV Ing Vitek vom 10.06.2025 übermittelt, das sich auch mit den Sanierungskosten allgemeiner Teile des Hauses beschäftigt (**Beilage 7** - Gutachten DI Vitek) und das zu ähnlichen Sanierungskosten kommt.

3.2 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

3.2.1 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Scholz Immobilien Management GmbH besorgt.

3.2.2 Rücklage

Informationen über den aktuellen Rücklagenstand liegen nicht vor.

3.2.3 Aktuelles

Das Protokoll der Eigentümerversammlungen aus 2024 und der Vorausschau finden sich in der Beilage (**Beilage 8** - Informationen HV).

3.2.4 Sonstiges

3.2.4.1 Einreichplan Bestand

Zur baurechtlichen Nachführung der ohne entsprechende Bewilligungen vorgenommenen Wohnungsumbauten wurde die Erstellung eines Einreichplans sowie die Einbringung einer Bauanzeige beauftragt. Mit Einreichplan vom 24.04.2026 (**Beilage 9** - Einreichplan 24.04.2026) wurden sämtliche Bestandseinheiten – mit Ausnahme von Top 7 sowie der Dachgeschoßobjekte – aufgenommen und planmäßig auf den Naturstand gebracht. Der gegenständlichen Bewertung werden die Grundrissgestaltung sowie die Flächenangaben gemäß diesem Einreichplan zugrunde gelegt. Eigene Nachvermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden in keinem der Objekte durchgeführt.

3.2.4.2 Schlichtungsstellenantrag Top 11

Die Mieterin der Wohnung Top 11 hat einen Antrag gem § 6 MRG gestellt. Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11.6.2025 (**Beilage 10** - Entscheidung MA 50 Top 11) wurde sämtlichen Eigentümern der Liegenschaft gemäß § 6 Abs. 1 iVm § 3 Abs. 2 Z 2 MRG aufgetragen, notwendige Erhaltungsarbeiten in der Wohnung Top 11 durchzuführen. Die Arbeiten sind binnen 3 Wochen nach Rechtskraft der Entscheidung in Angriff zu nehmen und anschließend binnen 1 Woche (jeweils exklusive Austrocknungszeiten) fertigzustellen. Inhaltlich umfasst der Auftrag die Sanierung der optisch ersichtlichen Verputz- bzw. Feuchtigkeitsschäden in Vorraum, Küche, Bad, Arbeitszimmer und Schlafzimmer, wobei der Putz mit mindestens 30 cm Übermaß bis auf Ziegel bzw. Putzträger abzuschlagen, das Mauerwerk zu reinigen und nach vollständiger Austrocknung wieder bestandsgleich neu zu verputzen ist. Weiters sind Rissbereiche instand zu setzen, indem lockere Putzteile entfernt, der Untergrund vorbereitet, freigelegte Bereiche kraftschlüssig hergestellt und fehlender Verputz ergänzt wird. In weiterer Folge ist die Oberfläche durch Behebung zusätzlicher Verputzrisse vorzubereiten und die Decken- und Wandbeschichtungen (mit mineralbasierten Farben) zu erneuern; als Nebenarbeiten sind insbesondere Möbelmanipulationen und Abdeckarbeiten umfasst. Zusätzlich wird ausdrücklich aufgetragen, dass die in nichttragenden Wänden aufgetretenen Risse nicht nur auszukeilen und zu verspachteln, sondern auch zu bandagieren sind; danach ist die entsprechende Wandbeschichtung herzustellen. Schließlich ist die Verfliesung an der Wand zum Mietgegenstand Top 12 zu erneuern.

Diese Arbeiten wurden (noch) nicht durchgeführt.

3.3 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

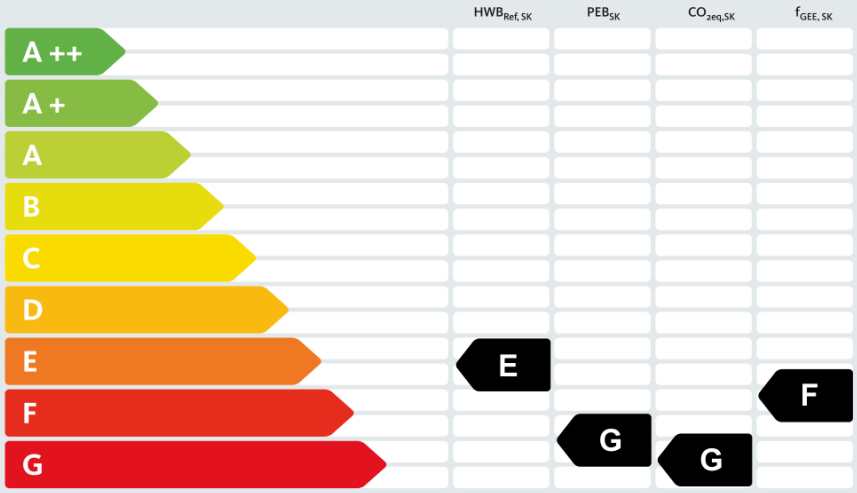
10

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Millergasse 48 - Wohnhaus (Bestand)	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1876
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Millergasse 48	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01009
Grundstücksnr.	1448/1	Seehöhe	197 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 20.0.13 - lizenziert für Dipl.-Ing.(FH) Markus Berger 30.01.2023

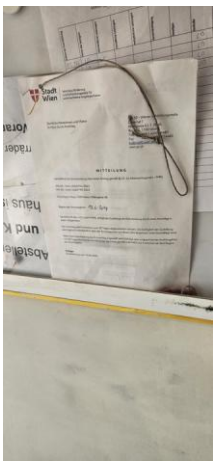
4. Fotodokumentation allgemeine Teile



































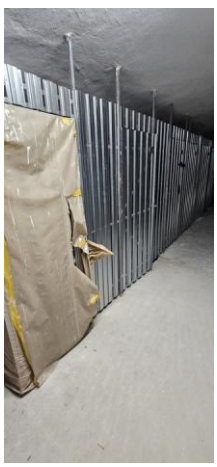


D1



















Ende 7.5.







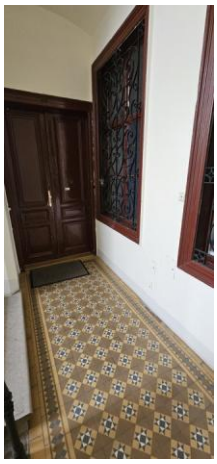










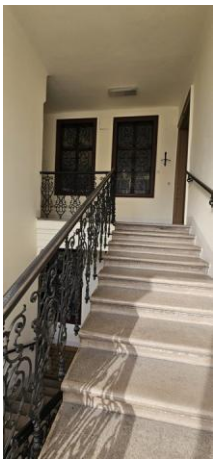






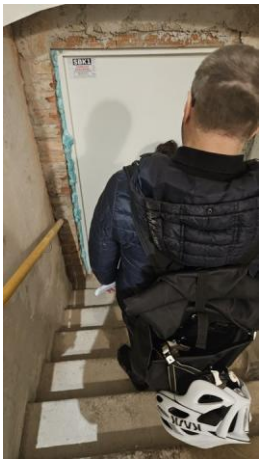










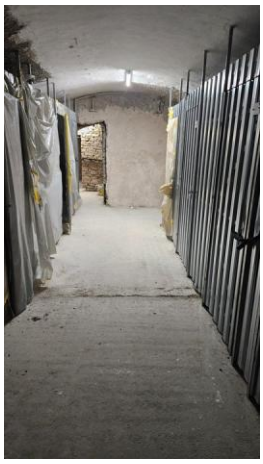




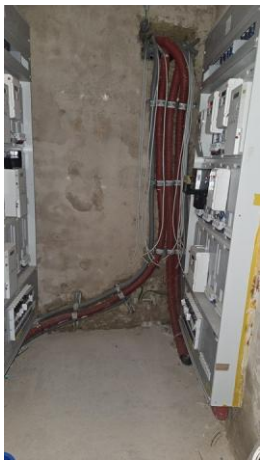












5. Beschreibung der Objekte

5.1 Objekt Top 1

5.1.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss
Hauptausrichtung	Straßenseitig Millergasse
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Heizung	-
Oberflächen	-
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	48,39 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026
Kellerabteil	
Bestandverhältnis	Nein
Widmung	Lokal
Nutzung	Leerstand, nicht nutzbar
Sonstiges	

Das Objekt befindet sich im sanierungsbedürftigen Zustand und ist nicht bezugsfertig. Räume sind mit Baumaterialien und Bauschutt zugestellt, es besteht deutlicher Räumungs- und Reinigungsbedarf. Teilweise sind Bodenbereiche geöffnet bzw. fehlen Bodenaufbauten/Anschlussstreifen, wodurch ein durchgehender, fertiger Boden (inkl. Belag/Anschlüsse) noch nicht gegeben ist. Wand- und Deckenflächen wirken stellenweise bereits neu hergestellt, weisen jedoch lokal unfertige Anschlussstellen/Ausbrüche auf; Installationen sind teils noch in Arbeit (z.B. offener Elektroverteiler, provisorische Leuchten). Insgesamt ist von noch ausstehenden Endmontagen und Fertigstellungsarbeiten (Bodenaufbau/Beläge, Putz-/Spachtelarbeiten, Elektro- und Sanitär-Endmontage, Endreinigung) auszugehen.

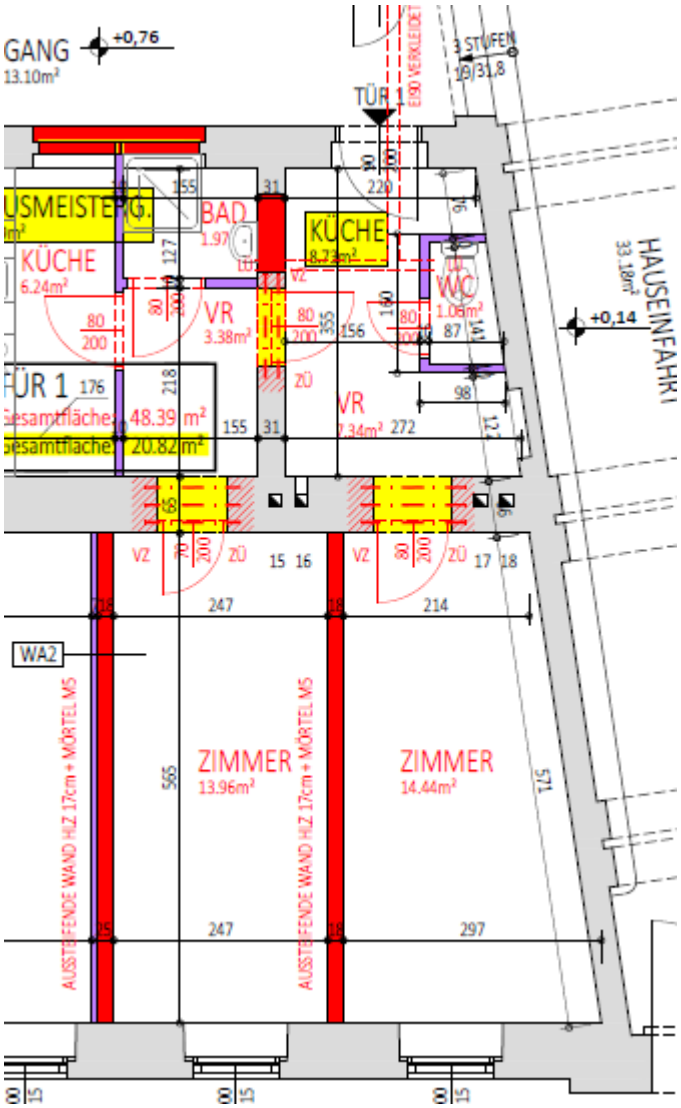
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Sanierung ca EUR € 55 502,25 zzgl USt aufzuwenden.

5.1.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

1	10	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	47,7000	50,56	0,00	50,56
	20001001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	47,7000	92,24	9,22	101,46
		16981	Kat:	IWS:N	47.70	Liftbetriebskos	47,7000	7,28	0,73	8,01
								150,08	9,95	160,03

5.1.3 Grundriss

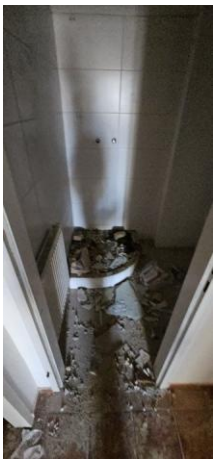


5.1.4 Fotodokumentation





















5.2 Objekt Top 2-3

5.2.1 Übersicht

Lage	Erdgeschoss
Hauptausrichtung	Straßenseitig Fügergasse
Zustand allgemein	Sanierungsbedürftig
Heizung	-
Oberflächen	-
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	200,68 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026
Kellerabteil	
Bestandverhältnis	Nein
Widmung	Lokal
Nutzung	Leerstand, nicht nutzbar
Sonstiges	

Das Objekt befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen, nicht zeitgemäßen Erhaltungszustand. Die Räume sind stark vermüllt bzw. mit Material, Kartonagen und Baustellen-/Abfallresten zugestellt. Wandflächen zeigen Verschmutzungen, Abriebspuren und lokale Beschädigungen; teilweise sind Bereiche provisorisch ausgebessert bzw. wirken ungleichmäßig. Bei den abgehängte Deckenplatten fehlen einzelne Platten bzw. sind geöffnet, wodurch Installationen/Leitungen sichtbar sind. Bestandsbeläge (z.B. Fliesen-/Plattenbelag bzw. Parkett/Holzbodenbereiche) sind vorhanden, wirken jedoch verschmutzt und teils beansprucht. Eine Heiztherme ist vorhanden, jedoch augenscheinlich nicht funktionstüchtig.

Insgesamt handelt es sich um einen schlechten, nicht zeitgemäßen Bestandszustand mit massiver Vermüllung/Zustellung. Eine Generalsanierung ist erforderlich, um eine zeitgemäße Nutzung als Geschäftslokal herbeiführen zu können.

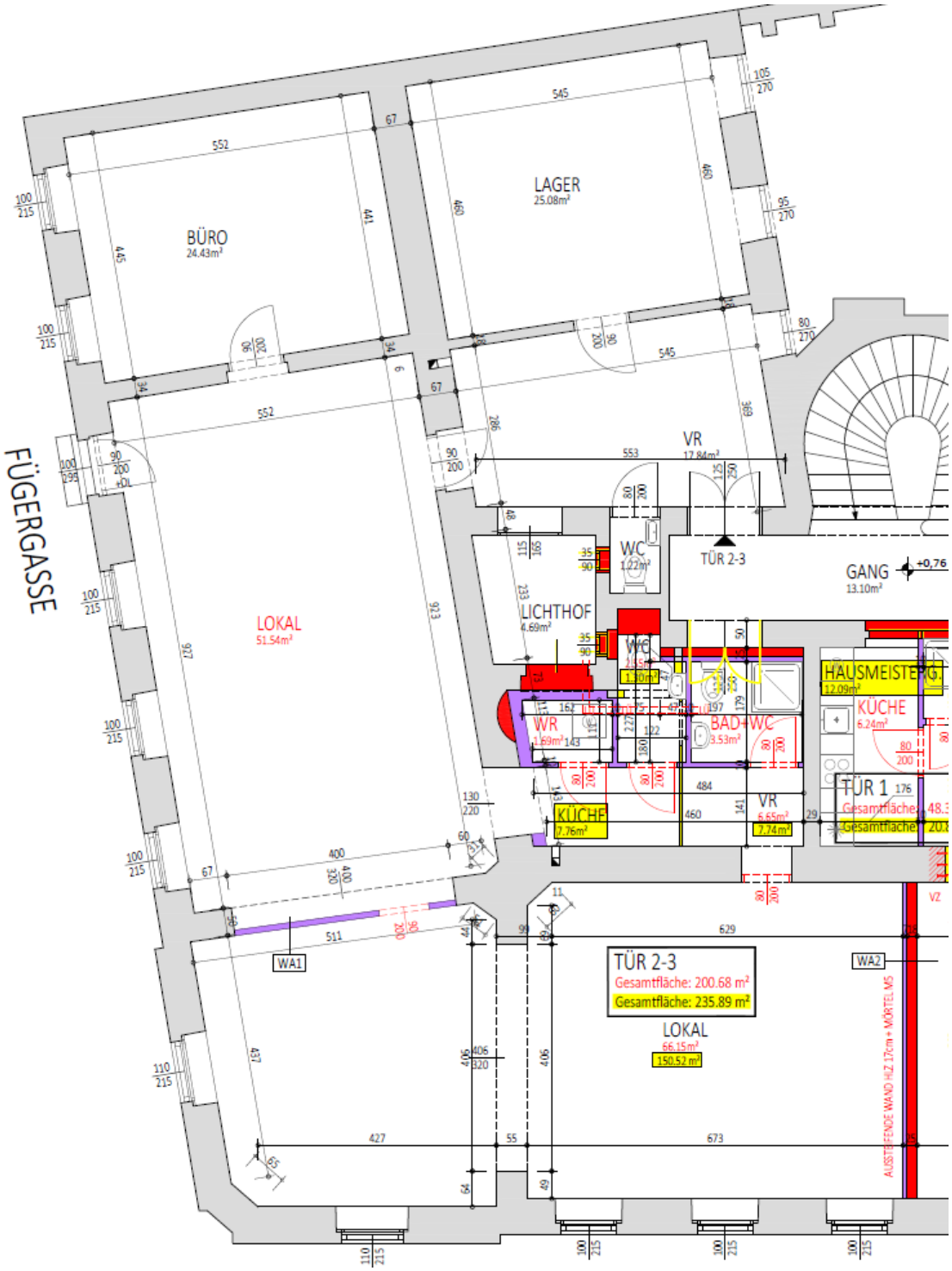
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Fertigstellung bzw Sanierung des Feuchtigkeitsschadens ca EUR 278.316,00 zzgl USt aufzuwenden.

5.2.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

2+3	20	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB B Dauerre KMZWS:N			01.05.2024	Reparaturrückla	202,5000	214,66	0,00	214,66
	20002001	1060 WIEN Millergasse 48	Geschäf	150% KMZ:N		Betriebskosten	202,5000	391,56	78,31	469,87
		16982	Kat:A	IWS:N	202.50	Liftbetriebskos	202,5000	30,86	6,17	37,03
								637,08	84,48	721,56

5.2.3 Grundriss



5.2.4 Fotodokumentation Top 2-3

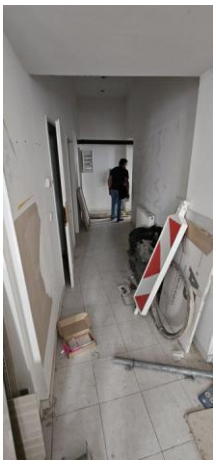






























5.3 Objekt Top 7

5.3.1 Übersicht

Lage	2. Stock
Hauptausrichtung	Straßenseitig Millergasse
Zustand allgemein	Rohbau, Zustand nach Entkernung
Heizung	-
Oberflächen	-
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	112,41 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026 Dieses Objekt allerdings nicht Gegenstand der Einreichung. Die Fläche wurde im Zuge der Erstellung des Einreichplans daher auch nicht vermessen. Die Angabe von 112,41 m² deckt sich in etwa mit den Angaben im Nutzwertgutachten vom 3.5.2022 mit 111,50 m². Nachvermessungen durch den SV erfolgten nicht.
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Nein
Nutzung	Leerstand, nicht bewohnbar
Sonstiges	Zustand nach vollständiger Entkernung, Rohbauzustand, nicht bewohnbar

Das Objekt befindet sich in einem Rohbau- bzw. Entkernungs- und Umbauzustand und ist nicht bewohnbar. Es sind umfangreiche Abbrucharbeiten erkennbar, insbesondere geöffnete bzw. entfernte Innenwände/Trennwände mit teilweise freiliegendem Mauerwerk (Ziegel) und sichtbaren Bauteilanschlüssen/Abbruchkanten.

Zugang/Tür: Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine Blechtüre (Eingangstüre zu Top als einfache Metalltüre).

Boden/Decken (Tragwerk/Brandschutz): Der Fußbodenaufbau ist großteils bis auf die tragende Ebene geöffnet; Beläge und Aufbauten fehlen. Es liegt eine frei liegende Dippelbaumdecke vor, ohne Beschüttung und ohne Bodenbelag. Damit ist der Brandschutz in diesem Bereich nicht gewährleistet (Hinweis/Problemstellung).

Wände/Statik/Unterstellung: Eine Scheidewand wurde ohne Kompensationsmaßnahme entfernt (fehlender Rahmen); als provisorische Maßnahme wurde eine Notunterstellung ausgeführt. Mehrere Wanddurchbrüche und großflächig geöffnete Bereiche deuten insgesamt auf Grundrissänderungen bzw. eine Neuorganisation der Raumstruktur hin.

Wand- und Oberflächenzustand: Es bestehen offene, unverputzte Mauerwerksflächen sowie sonstige Oberflächen im Abbruchzustand (unfertige Anschlussbereiche, Schlitze/Öffnungen).

Installationen/Haustechnik: Es sind Installationsvorbereitungen bzw. offene Leitungsführungen erkennbar; eine abgeschlossene Elektro- und Sanitär-Endinstallation ist nicht vorhanden bzw. nicht montiert. Sanitärbereiche sind teils nur im Bestand erkennbar, ansonsten ebenfalls im Bauzustand.

Gesamtbeurteilung: Insgesamt liegt ein frühes bis mittleres Baufortschrittsstadium nach Entkernung vor, mit wesentlichen offenen Ausbau- und Sicherungs-/Kompensationspunkten (insb. Decke/Brandschutz und Wandentfernung/Tragwerkskompensation). Für eine Fertigstellung wären u.a. erforderlich: kompletter Neuaufbau der Bodenaufbauten (inkl. Beschüttung/Dämmung/Estrich), tragwerks- und brandschutztechnisch ordnungsgemäße Herstellung, Wiederherstellung/Neubau von Innenwänden und Oberflächen (Putz/Spachtel/Malerei), vollständige Haustechnik, Türen, Bodenbeläge sowie Endmontagen und Schlussreinigung.

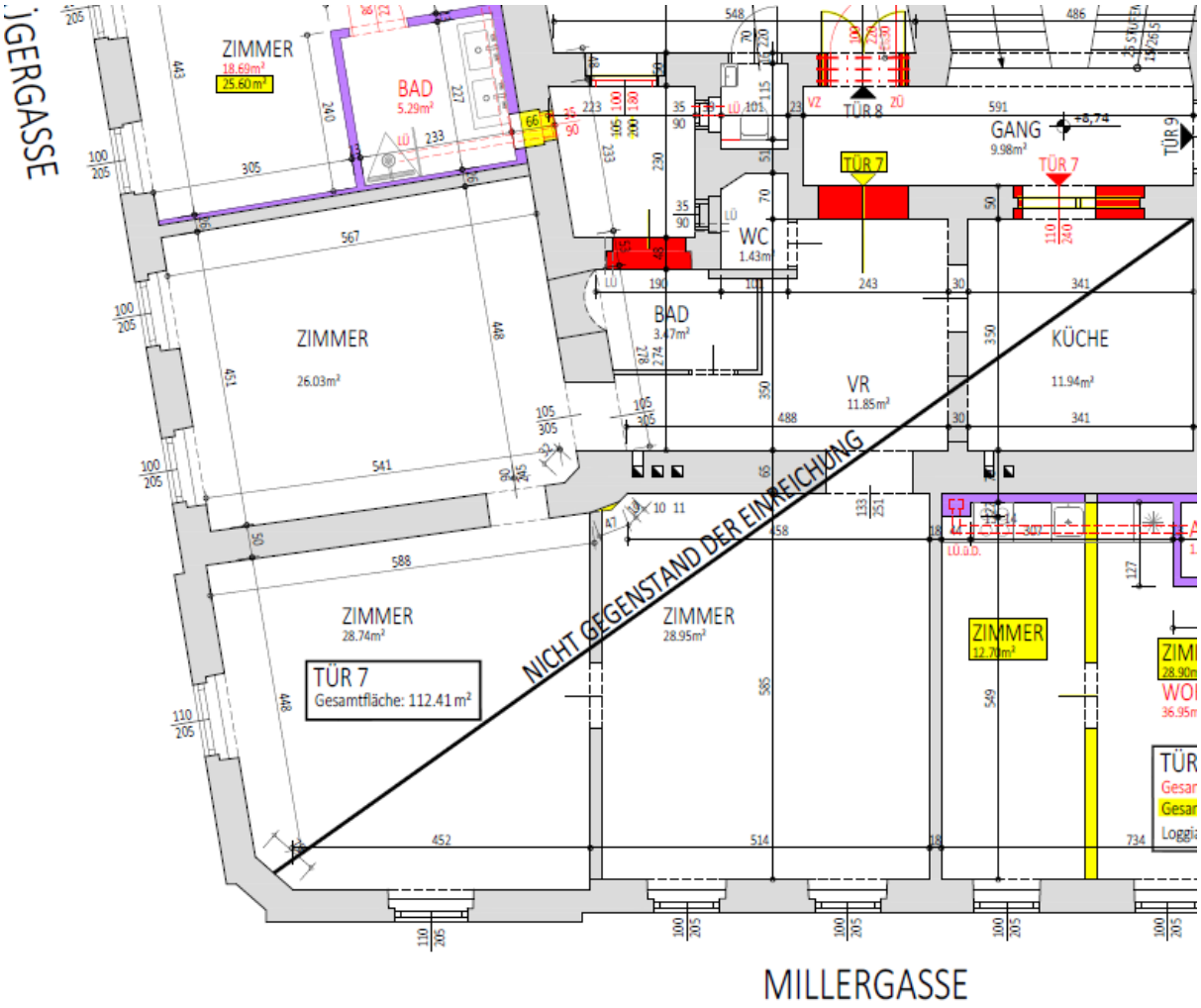
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Fertigstellung der Sanierung ca EUR 253.540,75 zzgl USt, brutto also EUR 304.248,90 aufzuwenden.

5.3.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

7	70	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N		01.05.2024	Reparaturrückla	107,7500	114,21	0,00	114,21
	20007001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N			Betriebskosten	107,7500	208,35	20,84	229,19
		16986	Kat:	IWS:N		107.75	Liftbetriebskos	107,7500	16,44	1,64	18,08
									339,00	22,48	361,48

5.3.3 Grundriss



5.3.4 Fotodokumentation Top 7











5.4 Objekt Top 8

5.4.1 Übersicht

Lage	2. Stock
Hauptausrichtung	Straßenseitig Fügergasse/Hofseitig
Zustand allgemein	Gut
Heizung	Gasetagenheizung
Oberflächen	Gemalt
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	93,62 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026 zzgl Loggia 9,31 m²
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Nein
Nutzung	Leerstand
Sonstiges	Den Zugang gewährte DDr. Patrick Altmann, der angab, dass ihm der Schlüssel seinerzeit von Bauarbeitern ausgehändigt worden sei. Zustand nach fast fertiger, augenscheinlich hochwertiger Generalsanierung

Die Wohnung präsentiert sich nach weitgehend abgeschlossener Generalsanierung in einem insgesamt neuwertigen Ausbauzustand, jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt/bezugsfertig. Wände und Decken sind neu hergestellt und hell (weiß) endbeschichtet, die Innentüren samt Zargen erscheinen neu montiert. Der Boden ist in den Räumen überwiegend noch mit Schutzvlies/Abdeckungen versehen; ein endgültiger Eindruck der Bodenoberflächen ist daher nur eingeschränkt möglich.

Sanitärräume: Das WC ist bereits installiert (wandhängendes WC mit Betätigungsplatte; Wand- und Bodenbeläge neu, großformatige Wandverkleidung/Fliesenoptik). In einem weiteren Sanitär-/Nassbereich sind Wandverkleidungen bereits ausgeführt; Sanitärgegenstände wirken teilweise noch abgedeckt bzw. noch nicht vollständig montiert.

Elektro/Installationen: Teilweise sind offene Leitungsenden, etwa an Decken und Wänden, sowie fehlende Leuchten und Abdeckungen erkennbar. Dies weist auf noch laufende Fertigstellungsarbeiten, insbesondere im Bereich der Elektro-Endmontage, hin. Revisions- und Installationsöffnungen sind teilweise noch offen bzw. nicht endgültig geschlossen.

Fenster/Belichtung: Es sind mehrere, groß dimensionierte Fenster-/Türelemente sichtbar (teils bodentief), die für gute natürliche Belichtung sprechen.

Auf der Loggia fehlen die Absturzsicherungen.

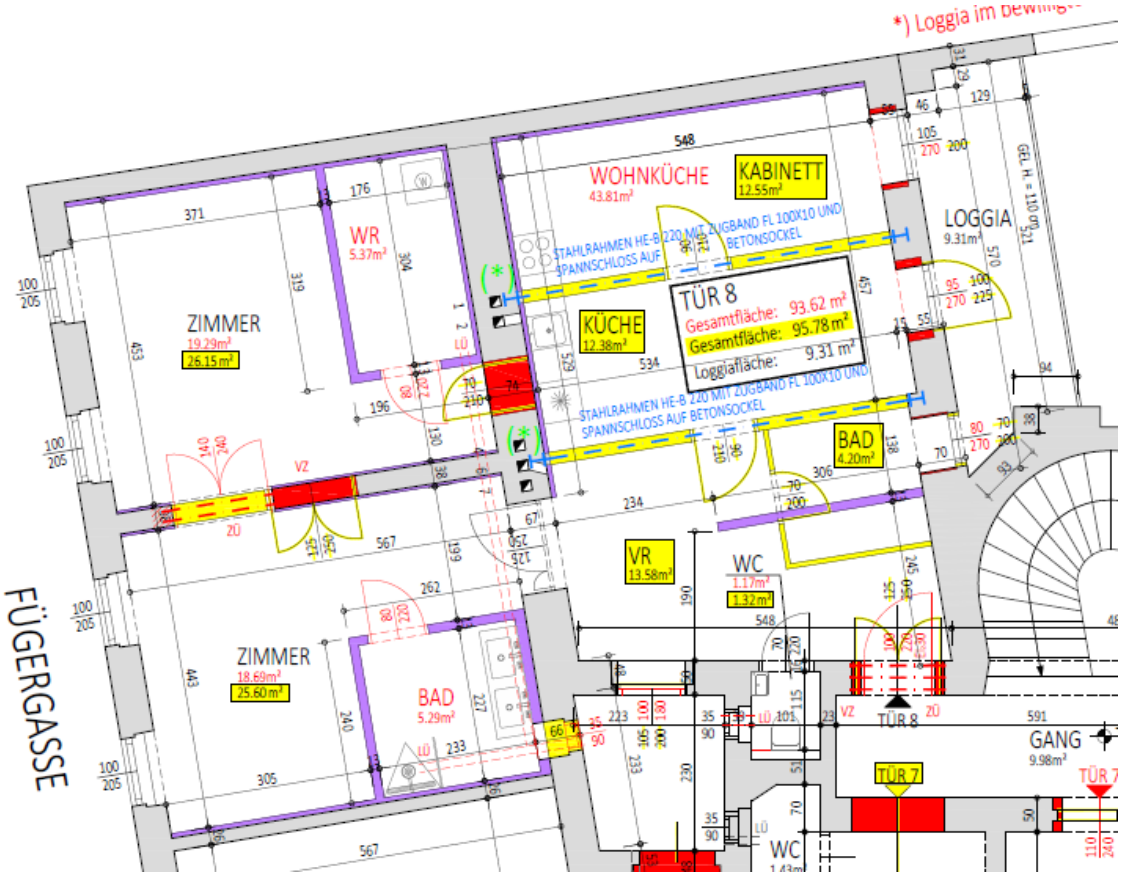
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Fertigstellung bzw Sanierung des Feuchtigkeitsschadens ca EUR 47.586,00 zzgl USt, also EUR 57.103,20 aufzuwenden.

5.4.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

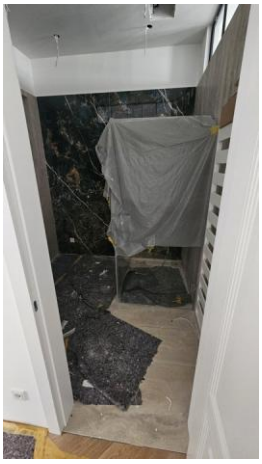
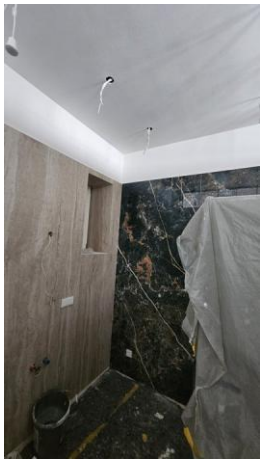
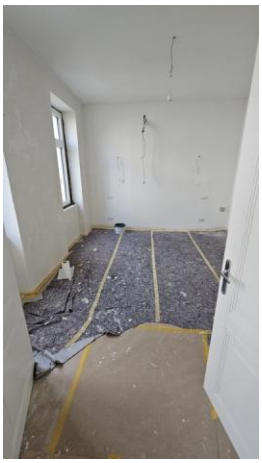
8	80	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	95,1300	100,84	0,00	100,84
	20008001	1060 WIEN Millergasse 48		Wohnung 150% KMZ:N		Betriebskosten	95,1300	183,95	18,40	202,35
		16987		Kat: IWS:N	95.13	Liftbetriebskos	95,1300	14,51	1,45	15,96

5.4.3 Grundriss



5.4.4 Fotodokumentation Top 8
























5.5 Objekt Top 10

5.5.1 Übersicht

Lage	3. Stock
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Zustand allgemein	Durchschnittlich
Heizung	Gasetagenheizung
Oberflächen	Gemalt
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	74,32 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Unbefristet vermietet
Nettomietzins EUR	533,53 (per 1.1.2025)
Mieterstruktur/Nutzung	Wird vom Hauptmieter selbst genutzt, soweit ersichtlich
Sonstiges	Setzungsrisse an Decke und Wänden, Wasserflecken an Decke

Die Wohnung ist aufgrund des Mietvertrags vom 25.10.2005 unbefristet vermietet (**Beilage 11** - Mietvertrag Top 10). Nach Auskunft des Insolvenzverwalters wird aktuell keine Miete bezahlt, weil der Mieter mit Mietzinsminderungsansprüchen aufrechnet. Im Schreiben vom 22.08.2025 (**Beilage 12** - Schreiben Mietervertreter Top 10) wird zusammengefasst, dass die seit 17.05.2021 laufenden Bauarbeiten im Haus zu einer erheblichen Minderung der Brauchbarkeit der Wohnung geführt hätten. Genannt werden insbesondere Wassereintritte mit Folgeschäden, die Eliminierung der Badezimmerentlüftung sowie gravierende Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Schmutz und eine Beeinträchtigung der Sicherheitslage. Darüber hinaus hätten bauliche Veränderungen den Lichteinfall zunächst temporär und mittlerweile auch dauerhaft vermindert. Außerdem werde die Nutzung des Kellers unterbunden; Stiegenhaus und Keller seien (noch) Baustelle, teils lange als „offene Baustelle“ mit Zutritt hausfremder Personen und massiven Verunreinigungen, weshalb die Renovierung nicht als abgeschlossen dargestellt wird.

Weiters werden Mietzinsminderung und Rückforderungen geltend gemacht, u.a. aufgrund behaupteter Unwirksamkeit der Valorisierung/Wertsicherung (daraus abgeleitet: zu hoher Hauptmietzins). In diesem Zusammenhang wird auch auf ein Gerichtsverfahren (BG Innere Stadt Wien, GZ 20 C 118/24i) verwiesen, in dem dem Mieter mit rechtskräftigem Teilurteil vom 29.11.2024 ein Betrag von EUR 11.500,00 (zzgl. Zinsen und Kosten) zugesprochen worden sei; weiters wird ein weiteres Teilurteil vom 28.01.2025 (laut Schreiben noch nicht rechtskräftig) über EUR 467,00 (zzgl. Zinsen und Kosten) erwähnt.

Für die jüngere Zeit wird ausgeführt, dass zwar seit ca. 09/2024 der Baulärm großteils geendet habe und das Gerüst ca. 07/2024 abgebaut worden sei, jedoch Schäden in der Wohnung fortbestünden, eine Türöffnung zum Hof ohne Türblatt zu dauernder Offenheit führe und der Kellerzugang weiterhin versperrt sei; daraus wird ab 08/2024 eine fortdauernde Mietzinsminderung (im Schreiben: zumindest 35 %) abgeleitet.

Schließlich wird ausdrücklich eine Aufrechnung erklärt: Ein Teilbetrag wird mit Mietzinsforderungen für 05/2024 bis 08/2025 aufgerechnet; darüber hinaus wird „bis auf weiteres“ eine monatliche Aufrechnung mit dem jeweils (gemindert angesetzten) laufenden Mietzins angekündigt.

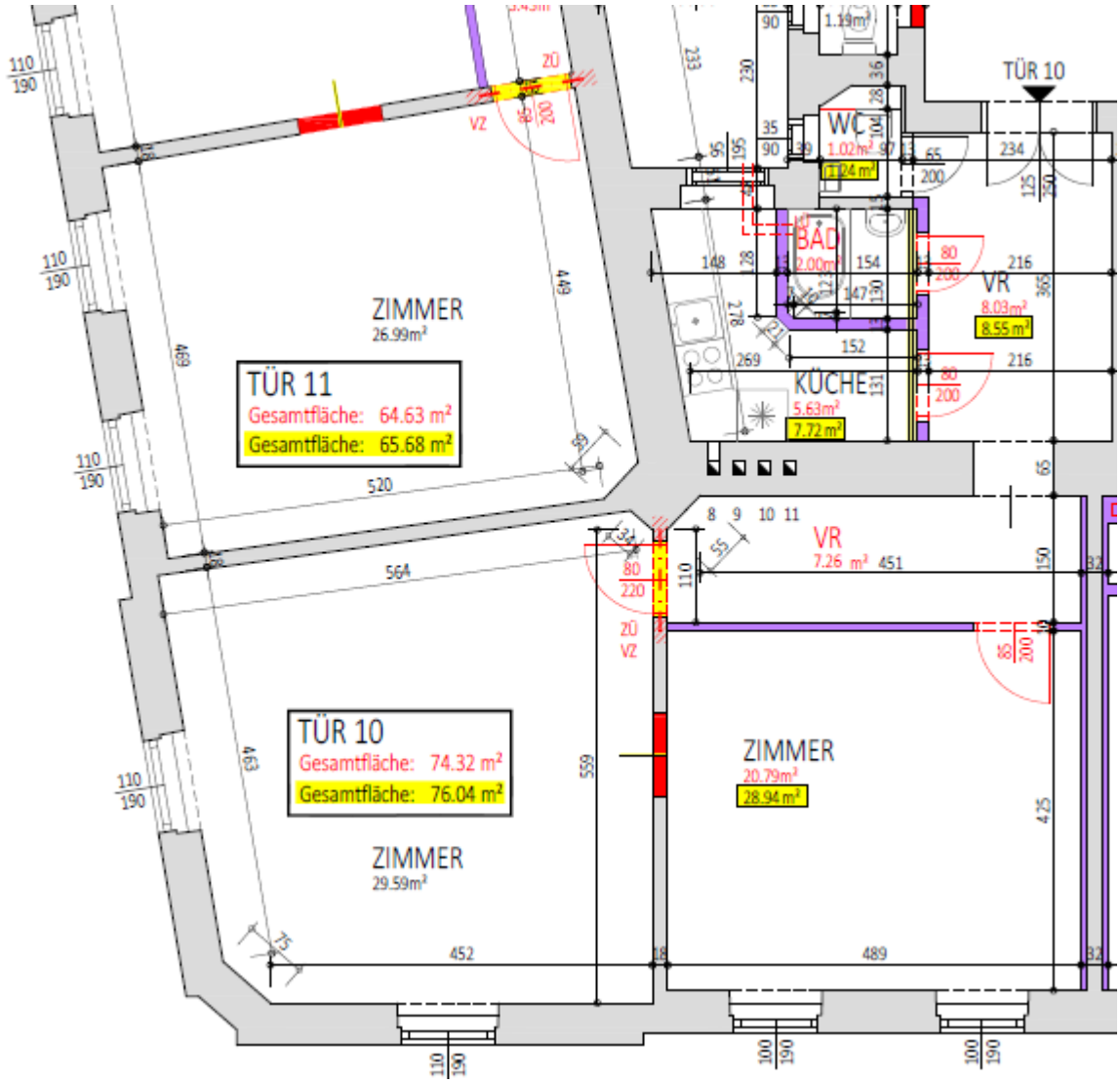
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Behebung der Schäden ca EUR 22.790,00 zzgl USt aufzuwenden.

5.5.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

10	100	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	73,2500	77,64	0,00	77,64
	20010001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	73,2500	141,64	14,16	155,80
		16989	Kat:	IWS:N	73.25	Liftbetriebskos	73,2500	11,17	1,12	12,29
								230,45	15,28	245,73

5.5.3 Grundriss



5.5.4 Fotodokumentation











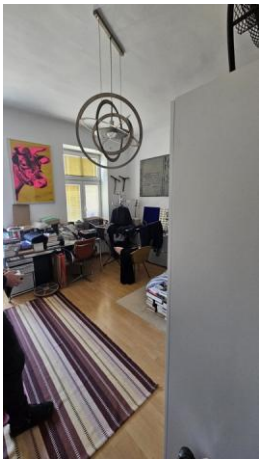










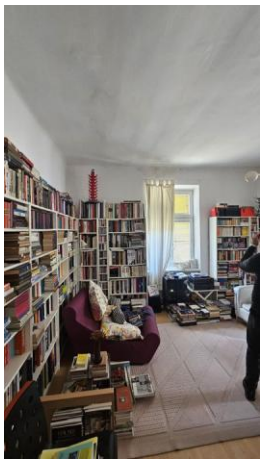


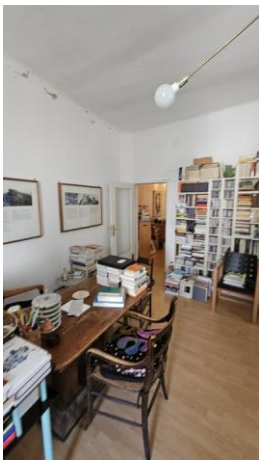














5.6 Objekt Top 11

5.6.1 Übersicht

Lage	3. Stock
Hauptausrichtung	Straßenseitig
Zustand allgemein	Durchschnittlich
Heizung	Gasetagenheizung
Oberflächen	Gemalt
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	64,63 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Unbefristet vermietet
Nettomietzins EUR	513,30 (per 1.1.2025)
Mieterstruktur/Nutzung	Wird von der Hauptmieterin selbst genutzt, soweit ersichtlich
Sonstiges	Setzungsrisse an Decke und Wänden, Wasserflecken an Decke

Die Wohnung ist laut Mietvertrag vom 1.2.2001 unbefristet vermietet (**Beilage 13** - Mietvertrag Top 11).

Nach Auskunft des Insolvenzverwalters wird aktuell keine Miete bezahlt, weil der Mieter mit Mietzinsminderungsansprüchen aufrechnet. Der Mietervertreter hat dazu im Schreiben vom 22.08.2025 erklärt (**Beilage 14** - Schreiben Mietervertreter Top 11), dass die seit 17.05.2021 laufenden Bauarbeiten im Haus zu einer erheblichen Minderung der Brauchbarkeit der Wohnung geführt hätten. Genannt werden insbesondere Wassereintritte mit Folgeschäden, die Eliminierung der Badezimmer- und Küchenentlüftung sowie gravierende Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Schmutz und eine Beeinträchtigung der Sicherheitslage. Darüber hinaus hätten bauliche Veränderungen den Lichteinfall zunächst temporär und mittlerweile auch dauerhaft vermindert; die Kellernutzung sei weiterhin nicht möglich. Zusätzlich wird eine mangelhafte Sicherheitslage im Haus (u.a. Haustür schließt nicht ordentlich, Aufenthalt hausfremder Personen, erhebliche Verunreinigungen im Stiegenhaus) behauptet.

Weiters werden Rückforderungen (u.a. aufgrund Überzahlung/Valorisierung) und Mietzinsminderung geltend gemacht. Dabei wird auf eine Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 25.04.2024 verwiesen (Rückzahlung eines zugesprochenen Betrags) sowie auf ein Gerichtsverfahren (BG Innere Stadt Wien, GZ 45 C 103/24t), in dem der Mieterin mit Urteil vom 24.06.2025 insgesamt EUR 19.691,15 (EUR 12.441,15 Rückforderung bezahlter Mieten wegen Mietzinsminderung plus EUR 7.250,00 für Sanierung von Bauschäden) samt Zinsen und Kosten zugesprochen worden seien.

Für die jüngere Zeit wird ausgeführt, dass zwar seit ca. 09/2024 der Baulärm großteils geendet habe und das Gerüst ca. 07/2024 abgebaut worden sei, jedoch Schäden in der Wohnung fortbestünden, das Stiegenhaus weiterhin Baustelle sei, eine Türöffnung zum Hof ohne Türblatt zu dauernder Offenheit führe und der Kellerzugang weiterhin versperrt sei; daraus wird ab 08/2024 eine fortdauernde Mietzinsminderung (im Schreiben: zumindest 35 %) abgeleitet.

Schließlich wird ausdrücklich eine Aufrechnung erklärt: Ein Teilbetrag der Forderungen wird mit Mietzinsforderungen für den Zeitraum 12/2023 bis 08/2025 aufgerechnet; darüber hinaus wird eine monatliche Aufrechnung (ab 09/2025) in Höhe des jeweils geschuldeten (gemindert angesetzten) laufenden Mietzinses angekündigt.

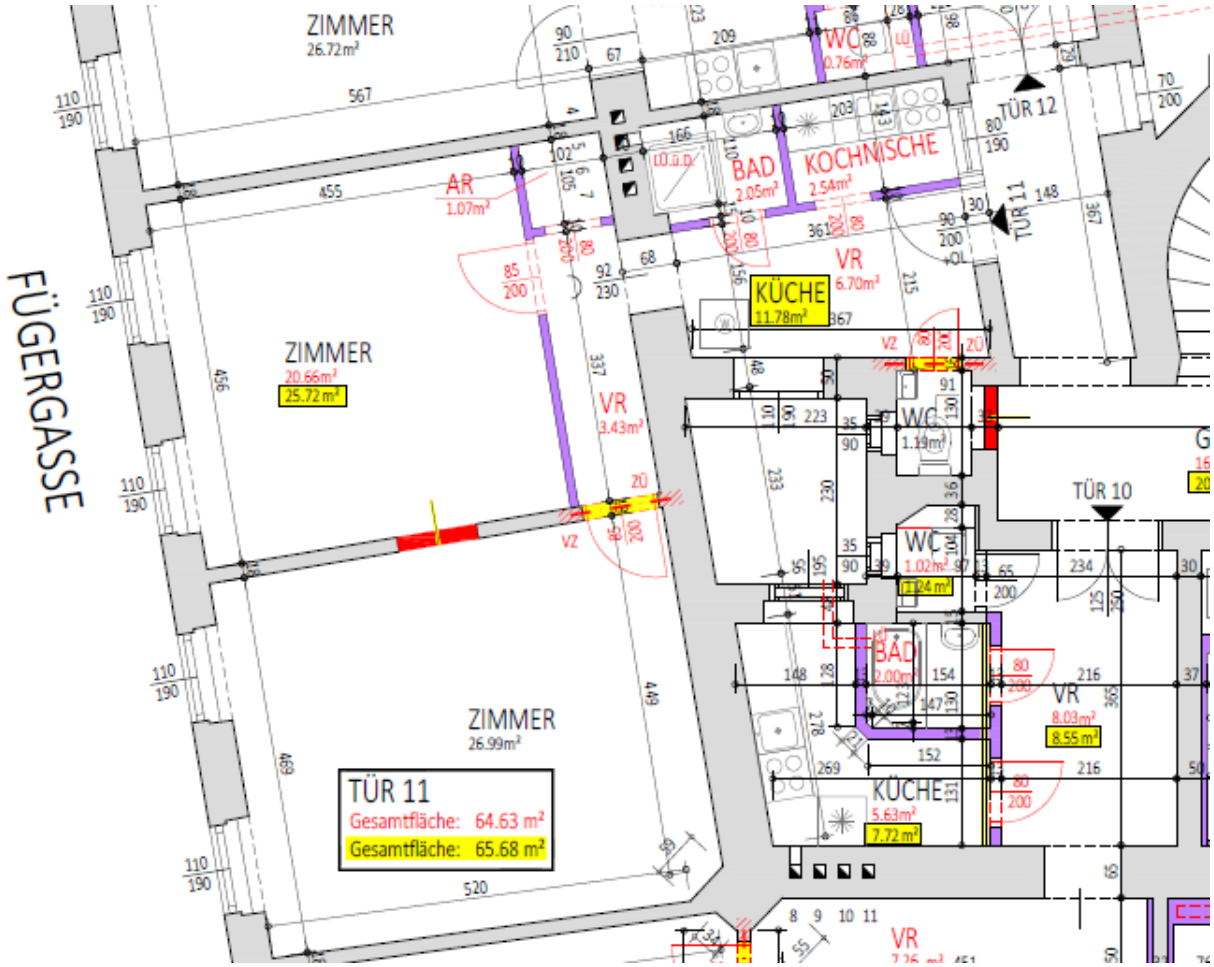
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Behebung der Schäden ca EUR 21.578,75 zzgl USt aufzuwenden.

5.6.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

11	110	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	63,2000	66,99	0,00	66,99
	20011001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	63,2000	122,21	12,22	134,43
		16990	Kat:	IWS:N	63.20	Liftbetriebskos	63,2000	9,64	0,96	10,60
								198,84	13,18	212,02

5.6.3 Grundriss



5.6.4 Fotodokumentation Top 11































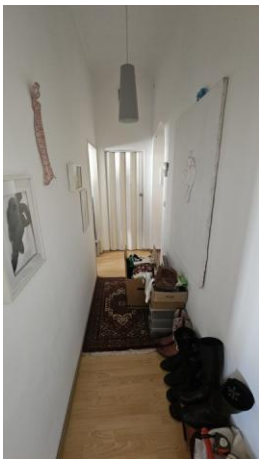














5.7 Objekt Top 12

5.7.1 Übersicht

Lage	3. Stock
Hauptausrichtung	Straßenseitig/Hofseitig
Zustand allgemein	Durchschnittlich
Heizung	Gasetagenheizung
Oberflächen	Gemalt
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	51,16 m² laut Einreichplan vom 24.04.2026 zzgl Loggia 9,31 m² (aktuell nicht nutzbar)
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Unbefristet vermietet
Nettomietzins EUR	301,29 (per 1.1.2025)
Mieterstruktur/Nutzung	Wird von der Hauptmieterin selbst genutzt, soweit ersichtlich
Sonstiges	Setzungsrisse an Decke und Wänden; Loggia nicht zugänglich.

Die Wohnung ist laut Mietvertrag vom 12.09.2012 unbefristet vermietet (**Beilage 15** - Mietvertrag Top 12).

Nach Auskunft des Insolvenzverwalters wird aktuell keine Miete bezahlt, weil die Mieterin mit Mietzinsminderungsansprüchen aufrechnet. Der Mietervertreter hat dazu im Schreiben vom 22.08.2025 (**Beilage 16** - Schreiben Mietervertreter Top 12) erklärt, dass seit Mai 2021 laufenden Bauarbeiten im Haus (u.a. Dachgeschossausbau/Ausstockung und Liftanbau) die Brauchbarkeit der Wohnung der Mieterin über lange Zeit erheblich beeinträchtigt hätten. Beschrieben werden massive Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub, Schmutz und eine teils starke Verschmutzung/Verstellung von Stiegenhaus und Hauseingang; zusätzlich werden zeitweise offene Haustüre, Ausfälle von Hausklingel und Beleuchtung sowie eine subjektiv beeinträchtigte Sicherheitslage (Rissbildungen im Treppenbereich, Gefühl von Einsturzgefahr) vorgebracht.

Weiters werden wiederholte Wassereintritte ab 07/2021 mit Folgeschäden (teils auch herabbrechender Putz) genannt, die trotz Aufforderungen nicht behoben worden seien. Außerdem werden ein starker Lösungsmittelgeruch (Isolierarbeiten) sowie das Zumauern von Lüftungen in Bad und Küche angeführt. Für die jüngere Zeit wird festgehalten, dass zwar seit ca. 09/2024 der Baulärm großteils geendet habe und das Gerüst ca. 07/2024 abgebaut worden sei, jedoch weiterhin Schäden bestünden, das Stiegenhaus noch Baustelle sei, eine Tür zum Hof ohne Türblatt dauerhaft offen stehe und der Kellerzugang (Kellerabteil) nicht zugänglich sei.

Daraus leitet die Mieterin Mietzinsminderung sowie einen Rückforderungsanspruch (beziffert mit EUR 5.060,83 per Ende 05/2024) ab. Schließlich wird auch eine Aufrechnung erklärt: Ab 06/2024 soll der jeweils (nach Mietzinsminderung und einem noch festzustellenden Schadenersatz) geschuldete laufende monatliche Mietzins mit Teilbeträgen dieser Forderung (zzgl. Zinsen und Kosten) aufgerechnet werden.

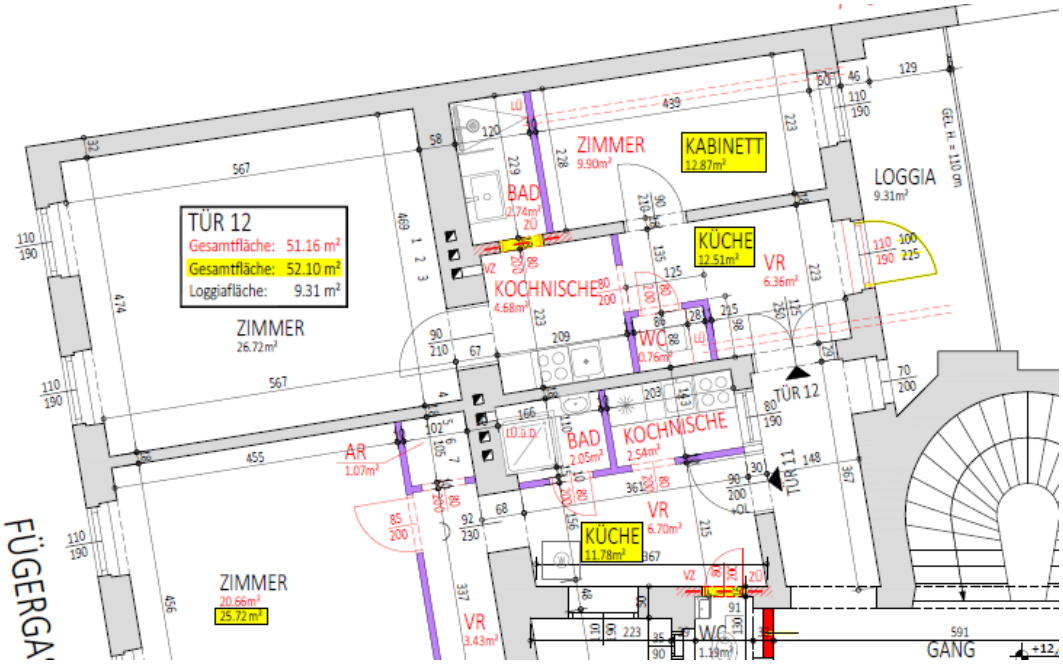
Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Behebung der Schäden ca EUR 27.395,00 zzgl USt aufzuwenden.

5.7.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

12	120	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	50,8500	53,90	0,00	53,90
	20012001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	50,8500	98,33	9,83	108,16
		16991	Kat:	IWS:N	50.85	Liftbetriebskos	50,8500	7,76	0,78	8,54
								159,99	10,61	170,60

5.7.3 Grundriss



5.7.4 Fotodokumentation



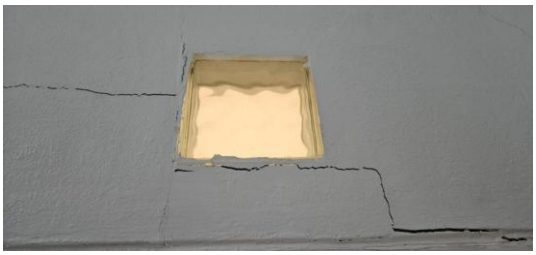






































5.8 Objekte Top 20 und Top 21

5.8.1 Übersicht

Lage	2. DG
Hauptausrichtung	Straßenseitig/Hofseitig
Zustand allgemein	Rohbauzustand
Heizung	-
Oberflächen	-
Fenster	Kunststoff
Nutzfläche m²	=137,44 m² zzgl 19,15 m² Terrassen laut Einreichplan aus 2018
Kellerabteil	Ja
Bestandverhältnis	Nein
Widmung	Wohnung
Nutzung	Leerstand/Nicht bewohnbar
Sonstiges	Im Ausbau

Die gegenständliche DG-Wohnung bzw geplanterweise 2 DG- Wohnungen Top 20 und Top 21 befindet sich im Bau-/Fertigstellungszustand; der Rohbau ist augenscheinlich fertiggestellt, die Wohnung ist jedoch nicht bezugsfertig. Der Innenausbau ist fortgeschritten, insbesondere ist eine einschalige Gipskartonverkleidung an den Dachschrägen/Deckenbereichen vorhanden; dabei zeigt sich teilweise eine unklare Führung der Dampfsperrebene (Detail- bzw. Ausführungsthema). Im Vergleich zum Einreichplan vom 10.04.2018 wird ein abweichender Dachaufbau festgestellt. Insgesamt sind zahlreiche Detailausbildungen noch nicht schlüssig bzw. mangelhaft ausgeführt, insbesondere hinsichtlich gewerkeübergreifender Abdichtungsmaßnahmen (siehe dazu Gutachten des SV Dr Petraschka).

Im Außenbereich wird die Terrasse im 2. DG als mangelhaft ausgeführt beurteilt, insbesondere betreffend Abdichtung, Hochzüge, Gefälleausbildung und Entwässerung. Weiters wird eine strukturell mangelhafte Ausführung der Dachverblechung angeführt. Bei den Dachflächenfenstern ist teilweise eine fehlende außenliegende Beschattung ersichtlich. Der Gesamteindruck entspricht daher einer Wohnung in fortgeschrittener Herstellung, jedoch mit wesentlichen Ausführungs- und Detailmängeln (insb. Dachaufbau/Abdichtung/Terrasse/Verblechung), die vor Fertigstellung und Übergabe fachgerecht zu klären und zu sanieren sind.

Laut Gutachten des vom gefertigten Sachverständigen beigezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Dr Klaus Petraschka vom 24.6.2026 sind zur Fertigstellung bzw Sanierung des Feuchtigkeitsschadens ca EUR 491.828,00 zzgl USt, brutto daher EUR 590.193,60 aufzuwenden.

5.8.2 Vorschreibung

Die Vorschreibung der Bewirtschaftungskosten lautet gemäß Aufstellung vom 15.5.2025 wie folgt:

20	200	LNR MILLERGASSE 48 IMMOBILIEN GMB W	Dauerre	KMZWS:N	01.05.2024	Reparaturrückla	142,4500	151,00	0,00	151,00
	20020001	1060 WIEN Millergasse 48	Wohnung	150% KMZ:N		Betriebskosten	142,4500	275,45	27,55	303,00
		16997	Kat:	IWS:N	142.45	Liftbetriebskos	142,4500	21,73	2,17	23,90
								448,18	29,72	477,90

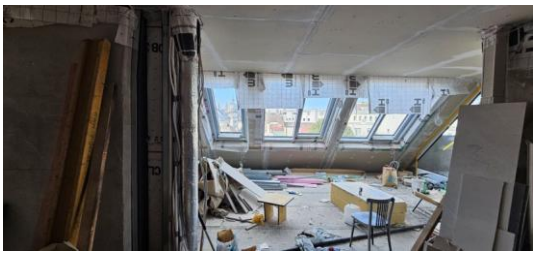
5.8.3 Grundriss



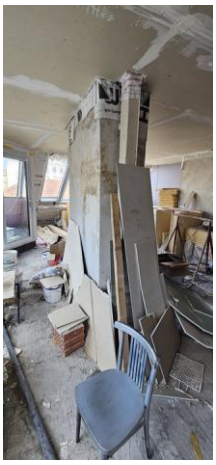
5.8.4 Fotodokumentation









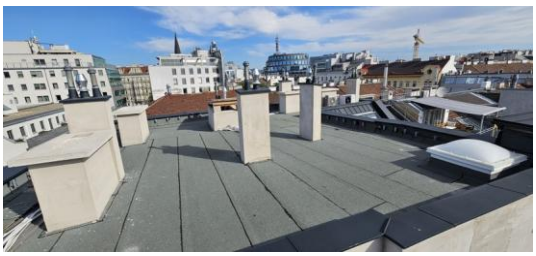
















IV. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der vorliegenden Begutachtung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des erteilten Bewertungsauftrags zu ermitteln. Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vor Ort;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes;
- die allgemeine sowie spezifische Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft negativ beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können belastbar nur durch umfangreiche Bodenuntersuchungen geeigneter Fachleute festgestellt werden. Erst auf Basis eines solchen spezialisierten Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet und in Abzug gebracht werden.

1.1 Methodik und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Wertes von Immobilien sieht die gutachterliche Praxis normierte und anerkannte Verfahren vor. Gemäß den Vorgaben der ÖNORM B 1802-1 kommen hierfür

primär das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert-, Discounted-Cash-Flow- (DCF) sowie das Residualwertverfahren zur Anwendung.

Die Auswahl des für den konkreten Bewertungsfall sachadäquaten Verfahrens obliegt dem Sachverständigen und richtet sich nach dem Bewertungszweck, der Objektart sowie den im redlichen Geschäftsverkehr (Markt) üblichen Gepflogenheiten. Aus dem rechnerischen Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Wert stichtagsbezogen abgeleitet, wobei dieser Betrag vor dem Hintergrund der aktuellen Marktverhältnisse stets kritisch zu würdigen ist.

Während bei der Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse idR bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren (z.B. Vergleichspreise, Mieten) berücksichtigt werden, verlangt das Sachwertverfahren eine explizite Marktanpassung. Gemäß § 7 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sowie den Vorgaben der ÖNORM ist daher zwingend eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Dies bedeutet, dass vom rein substanziellen Ergebnis des Sachwertverfahrens – abhängig von der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt – Zu- oder Abschläge erfolgen können, um den tatsächlichen Verkehrswert/Marktwert zu ermitteln.

Sollte zur fundierten Wertableitung die Anwendung mehrerer Verfahren geboten sein, so wird der finale Wert gutachterlich aus einer Gesamtschau der Ergebnisse unter Berücksichtigung der realen Marktverhältnisse abgeleitet. Eine bloße rechnerische Gewichtung (Durchschnittsbildung) der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse entspricht dabei nicht dem anerkannten Stand der Technik.

Gegenständlich erfolgt die Wertermittlung durch Einzelbetrachtung jener Objekte, für die es keine § 40 Abs 2 WEG Anmerkung gibt (+ in der Variante Top 8), und Addition der Einzelwerte. Je nach konkretem Objekte erfolgt die Bewertung im Residualwertverfahren (Top 7 und Top 20/21 – beide Objekte befinden sich im Rohzustand und erfordern eine umfassende Neuherstellung mit entsprechendem Aufwand), Ertragswertverfahren (alle unbefristet vermieteten Objekte Top 10, 11 und 12 sowie die leer stehenden Lokal im EG Top 1 und Top 2/3) sowie im Vergleichswertverfahren (Top 8 – fast fertiggestellt).

2. Vergleichswertverfahren

Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren 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

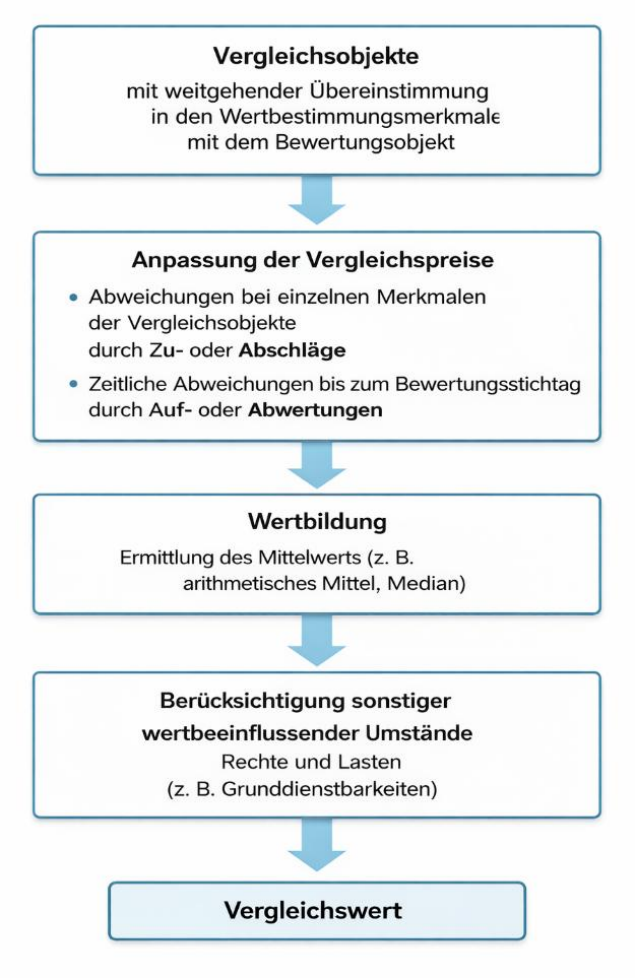
Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ausreichend vergleichbare Liegenschaften erzielt wurden. Es ist die primäre Methode zur Bestimmung von Bodenwerten und zur Bewertung unbebauter Grundstücke sowie (neuer) Eigentumswohnungen.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte müssen in ihren wertbestimmenden Merkmalen weitgehend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Da in der Praxis Immobilien jedoch selten vollkommen identisch sind, werden bestehende Unterschiede in den Eigenschaften (z.B. Grundstücksgröße, Mikrolage) sowie allgemeine Marktschwankungen zwischen dem Kauf- und dem Bewertungsstichtag durch fundierte Anpassungen ausgeglichen.

Transaktionen, die offensichtlich durch ungewöhnliche Verhältnisse (z.B. Verkäufe unter Verwandten oder Notverkäufe) beeinflusst wurden, bleiben unberücksichtigt, es sei denn, diese Einflüsse lassen sich exakt beziffern und bereinigen. Stehen im direkten Umfeld zum Bewertungsstichtag nicht ausreichend Transaktionsdaten zur Verfügung, wird der Suchradius – unter Berücksichtigung der entsprechenden Marktdynamik – auf vergleichbare Gebiete ausgeweitet.

Das Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren iSd ÖNORM B-1802 kann wie folgt dargestellt werden:


Vergleichsobjekte
mit weitgehender Übereinstimmung
in den Wertbestimmungsmerkmale
mit dem Bewertungsobjekt
Anpassung der Vergleichspreise
Abweichungen bei einzelnen Merkmalen der Vergleichsobjekte durch Zu- oder Abschläge
Zeitliche Abweichungen bis zum Bewertungsstichtag durch Auf- oder Abwertungen
Wertbildung
Ermittlung des Mittelwerts (z. B. arithmetisches Mittel, Median)
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
Rechte und Lasten
(z. B. Grunddienstbarkeiten)
Vergleichswert

3. Residualwertverfahren

Das in der ÖNORM B 1802-3 näher beschriebene Verfahren dient vor allem der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen und ist insbesondere geeignet für die Bewertung von bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklungen.

Grundgedanke des Residualwertverfahrens ist der fiktive Marktwert eines realisierten Projekts am Ende der Projektlaufzeit. Von diesem fiktiven Marktwert als Ausgangsbasis werden die Gesamtinvestitionskosten (Total Development Costs) abgezogen. Das Ergebnis wird Residuum genannt.

Ausgangspunkt ist der fiktive Veräußerungserlös (GDV – gross development value), d.h. der Marktwert der fertiggestellten Projektentwicklung am Ende der Projektentwicklungslaufzeit. Von diesem Projektendwert werden die (vom Betrachtungszeitpunkt an) bis zur Fertigstellung noch aufzuwendenden Gesamtinvestitionskosten (total development costs) sowie die Vergütungsbestandteile des Projektentwicklers (insb. Entwicklungsgewinn/Risikoprämie) abgezogen. Als Ergebnis ergibt sich das Residuum. Die ÖNORM unterscheidet zwischen dem gross residual value (Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit) und dem auf den Bewertungsstichtag abgezinst dargestellten net residual value (Residuum zum Betrachtungszeitpunkt

Der tragfähige Liegenschaftswert (residual site/land value) ist jener kaufmännisch vertretbare Wert, den ein typischer Projektentwickler – unter den im Modell getroffenen, marktkonformen Annahmen – für den Ankauf der Liegenschaft (inkl. Projekt bzw. vorhandener Bebauung) aufwenden kann. Er stellt damit den maximal wirtschaftlich vertretbaren Einstandspreis dar. Die ÖNORM hält fest, dass sich dieser Wert vom net residual value insbesondere dadurch unterscheidet, dass zur Ableitung des Einstandspreises die marktüblichen Erwerbsnebenkosten des fiktiven Käufers in Abzug zu bringen sind

Der fiktive Veräußerungserlös entspricht dem Marktwert des fertig entwickelten Projekts am Ende der Projektentwicklungslaufzeit.

Je nach Verwertungsstrategie wird dieser Projektendwert typischerweise wie folgt hergeleitet:

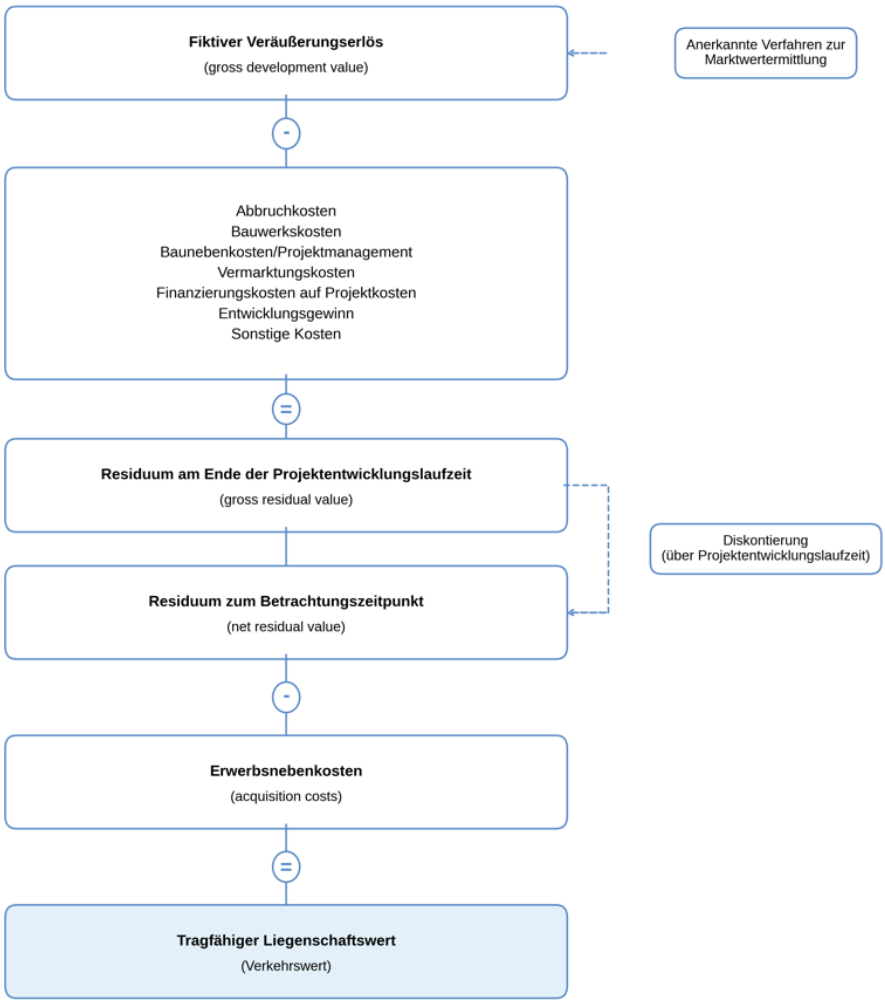
- Errichtung zum Abverkauf: Ermittlung des Endwerts über eine vergleichswertorientierte Ableitung im Sinn des Vergleichswertverfahrens, d.h. als Summe der erwarteten Abverkaufspreise der Einheiten nach Fertigstellung (unter Berücksichtigung marktüblicher Vermarktungs- und Abverkaufszeiträume). Die

ÖNORM weist darauf hin, dass eine sofortige Vollverwertung regelmäßig nicht anzunehmen ist; die Aufnahmefähigkeit des Marktes ist realistisch abzubilden.

- Errichtung zur Vermietung/Bestandshaltung: Ermittlung des Endwerts über eine ertragswertorientierte Ableitung im Sinn des Ertragswertverfahrens (Kapitalisierung nachhaltiger Reinerträge bzw. Marktwert eines stabilisierten, vermieteten Objekts). Auch hierbei ist eine allfällige Hochlauf-/Vermietungsphase bzw. Stabilisierung marktkonform zu berücksichtigen

Eingangsparameter sind die Projektentwicklungszeit, der fiktive Veräußerungserlös, die Gesamtinvestitionskosten, Zwischenfinanzierung, Bauträgergewinn, Umsatzsteuer und Erwerbsnebenkosten. Die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses erfolgt entweder durch das Vergleichswertverfahren oder das Ertragswertverfahren.

Das Ablaufschema für das Residualwertverfahren kann zusammengefasst wie folgt dargestellt werden:



3.1 Fiktiver Veräußerungserlös

Der fiktive Veräußerungserlös am Ende der Immobilienentwicklung ist auf Basis von Vergleichswerten mittels Vergleichswertverfahren oder anhand der zu erwartenden Erträge im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist als besondere Annahme zu unterstellen, dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag entsprechend den vorgegebenen Spezifikationen fertiggestellt worden wäre.

3.1.1 Ermittlung der Herstellkosten

Siehe unten Punkt 4.2.1

3.1.2 Vermarktungskosten

Weitere Abzugspositionen betreffen die Vermarktungskosten, also jene Kosten, die anfallen, um die errichteten Objekte bestmöglich am Markt platzieren und verwerten zu können. Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für Vertrieb und Absatz, wie etwa die Vermarktungsorganisation, Inserate/Online-Portale, Exposé- und Planunterlagen, Visualisierungen/Renderings, Beschilderungen, Musterwohnungen (sofern vorgesehen), Open-House- bzw. Besichtigungstermine sowie die Abwicklung des Verkaufsprozesses (Interessentenmanagement, Reservierungen, Abstimmung von Sonderwünschen, Koordination der Kaufvertragsunterfertigungen etc.).

Diese Leistungen können entweder über externe Makler erbracht werden oder inhouse durch eigene Mitarbeiter bzw. verbundene Unternehmen. Im Fall externer Makler wird regelmäßig eine prozentuelle Provision vom Verkaufspreis vereinbart; abhängig von Marktusancen, Projektgröße, Produkttyp (Wohnung/Anlage/Office) und Leistungsumfang liegen diese Kosten typischerweise in einer Bandbreite von ca. 1 % bis 3 % der Verkaufserlöse (zzgl. USt, soweit anwendbar). Bei Abdeckung durch eigene Mitarbeiter sind statt einer Maklerprovision interne Personalkosten (Gehälter, Lohnnebenkosten), Overheads sowie ggf. erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile anzusetzen. Auch bei einer „Eigenvermarktung“ entstehen somit regelmäßig marktübliche Vertriebskosten, die im Residualwertverfahren als eigenständige Abzugsposition zu berücksichtigen sind.

3.1.3 Finanzierungskosten

Finanzierungskosten umfassen im Regelfall die im Projektverlauf anfallenden Bankzinsen und bankseitigen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Errichtung (bzw. Sanierung) bis zur Verwertung. Dazu zählen insbesondere Bereitstellungs- und Bearbeitungsentgelte, Kontoführungs- und Aval-/Garantieprovisionen (z.B. für Erfüllungs- oder Gewährleistungs-/Haftrücklassgarantien), gegebenenfalls

Schätzkosten, Treuhand-/Kontokosten sowie Kosten im Zusammenhang mit Sicherheitenbestellungen.

Die Höhe der Zinsen hängt maßgeblich von der Referenzzinssatz-Komponente (insbesondere EURIBOR) und einem kreditgeberseitigen Aufschlag (Marge) ab, der sich am Marktumfeld, der Bonität des Projektträgers, dem Vorverkaufsstand, der Besicherungsstruktur sowie dem projektspezifischen Risiko orientiert. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Finanzierung bei Bauträgerprojekten häufig als abrufbare Bau-/Projektfinanzierung ausgestaltet ist: Zinsen fallen daher in der Regel zeitanteilig auf den jeweils in Anspruch genommenen Kreditbetrag an und sind damit vom Cashflow- und Bauzeitverlauf sowie vom Zeitpunkt der Verkaufserlöse (Vorverkäufe, Schlusszahlungen) beeinflusst. Je nach Finanzierungsstruktur können darüber hinaus Kosten der Zinsabsicherung (z.B. Cap/Swap) relevant sein, sofern eine solche Absicherung marktüblich vereinbart bzw. zur Risikobegrenzung erforderlich ist.

Da Zinsen laufzeitabhängig anfallen, ist für die Ermittlung der Finanzierungskosten die projektspezifische Bau- bzw. Projektlaufzeit zu berücksichtigen: Vereinfacht ergibt sich der Zinsaufwand aus *Zinssatz × durchschnittlich gebundenem/in Anspruch genommenem Kapital × Dauer* (Bauzeit). Bei abrufbaren Bau-/Projektfinanzierungen ist dabei nicht der Maximalbetrag, sondern der im Baufortschritt typischerweise ansteigende, durchschnittlich in Anspruch genommene Kreditstand maßgeblich; je nach Projektart, Bauabwicklung sowie Vorverkaufs- und Zahlungsplan kann die effektive Zinsperiode (und damit der Zinsaufwand) entsprechend variieren.

3.1.4 Entwicklergewinn

Der Entwicklungsgewinn (Developer Profit) ist als Rendite-/Gewinnanspruch des Projektentwicklers zu verstehen, der die Übernahme der mit der Immobilienentwicklung verbundenen unternehmerischen Risiken sowie den Aufwand des Entwicklungsprozesses abgilt. Im Residualwertverfahren wird der Residualwert als jene Größe ermittelt, die sich aus den erwarteten Erlösen der fertigen Entwicklung (fiktiver Veräußerungserlös) abzüglich der Gesamtentwicklungs- und Nebenkosten ergibt; dabei ist der Entwicklergewinn als eigener Abzugsposten zu berücksichtigen. In der Praxis wird der Entwicklergewinn – insbesondere bei Wohnprojekten – häufig als Prozentsatz des (fiktiven) Veräußerungserlöses angesetzt und in seiner Höhe an das projektspezifische Risiko- und Zeitprofil (u. a. Projekttyp, Entwicklungs- und Vermarktungsrisiken sowie Projektdauer) angepasst.

Unter Berücksichtigung der Projektentwicklungslaufzeit können für Wohnimmobilien in einem gut funktionierendem Marktumfeld mit einer durchschnittlichen Wettbewerbssituation bei einer Laufzeit von bis zu 15 Monaten bis 5 %, bei 15 bis 30 Monaten 5 % bis 10 % und bei 30 bis 45 Monaten 10 % bis 15 % des fiktiven Veräußerungserlös als

Entwicklungsgewinn angesetzt werde. Für besondere Konstellationen und/oder Schwierigkeiten können auch höhere Gewinnansätze angemessen sein. Gegenständlich ist zwar zu erwarten, dass der Innenausbau des DG-Objekts weniger als 12 Monate in Anspruch nehmen wird (kalkulatorisch werden 9 Monate angesetzt), die Komplexität und das Risiko aber durch den halbfertigen, mit Mängeln behafteten Zustand erhöht ist, weshalb ein Gewinnaufschlag von 10% angenommen wird.

3.1.5 Erwerbsnebenkosten

Bei den Erwerbsnebenkosten sind die gesetzlichen Steuern und Gebühren, nämlich die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5%, die grundbücherliche Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1% und die Kosten im Zusammenhang mit dem Ankauf wie Vertragserrichtungsgebühr des Rechtsanwalts und Maklerkosten zu berücksichtigen.

3.2 Vergleichswerte

Als Ausgangsbasis für die Residualwertberechnung wurde ein Vergleichswert anhand von mehreren Vergleichsobjekten angepasst mittels Korrekturverfahren an die konkrete Liegenschaft ermittelt:

a) Wohnungen Regelgeschoss

Vergleichswerte

	Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m² Wfl	pro m² gew Fläche
1	Kirchengasse	650 000,00	2021	81,17			8 007,88	8 007,88
2	Millergasse	517 500,00	2025	59,34	7,11		8 720,93	8 467,30
3	Kirchengasse	420 000,00	2022	49,25	9,00		8 527,92	8 155,34
4	Sigmundsgasse	950 000,00	2022	102,55			9 263,77	9 263,77
5	Bürgerspitalg	854 200,00	2024	102,46	13,73		8 336,91	8 066,67
6	Neubaug	472 388,00	2022	60,49	5,59		7 809,36	7 633,01
7	Neustiftg	800 001,00	2022	94,15			8 497,09	8 497,09
8	Neustiftg	429 500,00	2025	50,70	7,24		8 471,40	8 179,39
9	Mondscheing	1 585 000,00	2024	169,10	10,03	0,00	9 373,15	9 236,19
10	Haydng	1 861 000,00	2024	204,05	22,14		9 120,31	8 879,45

Anpassung der Vergleichswerte

	Liegenschaft	Ausgang EUR/m²	Korrekturfaktor A	B	C	D	Summe	Angepasster Vglwert
1	Kirchengasse	8 007,88	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	8 007,88
2	Millergasse	8 467,30	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	8 467,30
3	Kirchengasse	8 155,34	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	8 155,34
4	Sigmundsgasse	9 263,77	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	9 263,77
5	Bürgerspitalg	8 066,67	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	8 066,67
6	Neubaug	7 633,01	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	7 633,01
7	Neustiftg	8 497,09	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	8 921,94
8	Neustiftg	8 179,39	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+5,00%	5,00%	8 588,36
9	Mondscheing	9 236,19	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	9 236,19
10	Haydng	8 879,45	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	8 879,45
Arithmetischer Mittelwert								8 521,99
Vergleichswert gerundet								**8 520,00**

b) Wohnungen Dachgeschoss

Vergleichswerte

	Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m² Wfl	pro m² gew Fläche
1	Kandlgasse	920 000,00	2025	74,90	16,11		12 283,04	11 656,27
2	Kandlgasse	2 430 000,00	2025	155,00	86,87		15 677,42	13 750,76
3	Hermanng	1 680 000,00	2023	140,30	56,36		11 974,34	10 881,53
4	Bernardg	1 250 000,00	2022	106,41	29,11		11 747,02	10 995,05
5	Bernardg	1 580 000,00	2022	130,83	22,01		12 076,74	11 589,31
6	Bernardg	1 335 000,00	2023	103,60	62,62		12 886,10	11 194,50
7	Zollergasse	2 100 000,00	2025	132,38	41,98		15 863,42	14 698,16
8	Haydngasse	1 998 000,00	2024	136,50	55,14		14 637,36	13 294,74

Anpassung der Vergleichswerte

	Liegenschaft	Ausgang EUR/m²	Korrekturfaktor A	B	C	D	Summe	Angepasster Vglwert
1	Kandlgasse	11 656,27	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	11 656,27
2	Kandlgasse	13 750,76	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	13 750,76
3	Hermanng	10 881,53	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	10 881,53
4	Bernardg	10 995,05	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	10 995,05
5	Bernardg	11 589,31	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	11 589,31
6	Bernardg	11 194,50	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	11 194,50
7	Zollergasse	14 698,16	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	14 698,16
8	Haydngasse	13 294,74	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	13 294,74
Arithmetischer Mittelwert								12 257,54
Vergleichswert gerundet								**12 260,00**

4. Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Wert einer Liegenschaft vor allem dann abgeleitet, wenn die Eigennutzung bzw. der Substanzgedanke im Vordergrund steht. Dabei wird die Liegenschaft in ihre wesentlichen Wertbestandteile zerlegt und anschließend wieder zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt. Ausgangspunkt ist die getrennte Ermittlung von Bodenwert und Bauwert sowie – soweit relevant – des Wertes sonstiger Bestandteile und des Zubehörs. Der so ermittelte Sachwert ist im Hinblick auf die konkreten Marktverhältnisse zu beurteilen und gegebenenfalls durch eine Marktanpassung an den Verkehrswert/Marktwert heranzuführen.

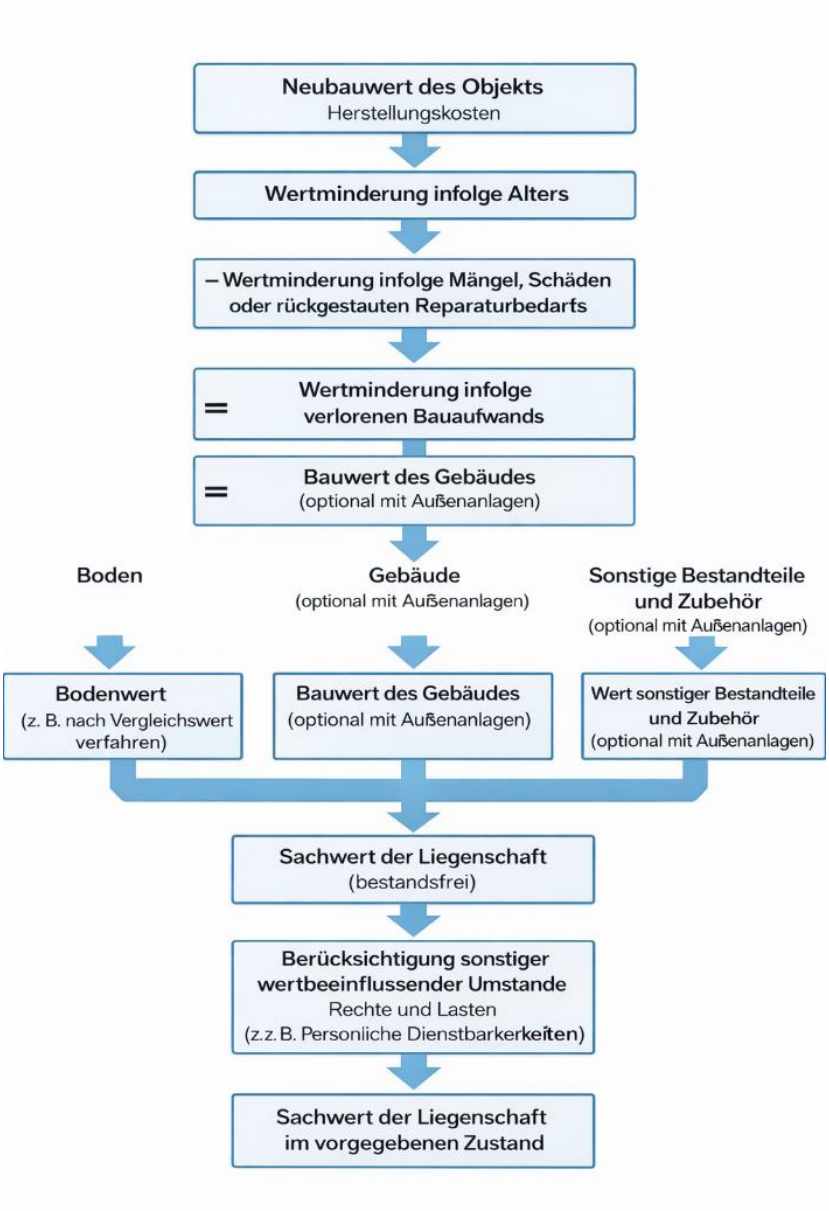
Der Bodenwert wird in der Regel aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet (Vergleichswertansatz); dabei sind auch Aufschließungskosten angemessen zu berücksichtigen. Der Bauwert orientiert sich am Neubauwert der baulichen Anlagen, der aus marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (bezogen auf eine geeignete Bezugsgröße wie Fläche oder Raumeinheit) ermittelt wird. Von diesem Neubauwert werden anschließend die Wertminderungen abgezogen, die sich insbesondere aus dem Alter (unter Ansatz von wirtschaftlicher Gesamt- und Restnutzungsdauer), aus Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarf sowie aus einem verlorenen Bauaufwand ergeben können (z. B. wenn Ausführung, Grundriss- oder Raumkonzept, Überdimensionierungen oder besondere Zweckbindungen am Markt nicht in vollem Ausmaß honoriert werden).

Ergänzend können sonstige Bestandteile (etwa besondere Ausstattungen, Außenanlagen oder Einrichtungen) und gegebenenfalls Zubehör mit einem eigenen Wertansatz berücksichtigt werden, soweit diese Positionen nicht bereits im Bauwert enthalten sind. Die Summe aus Bodenwert, (um Wertminderungen bereinigtem) Bauwert und allfälligen sonstigen Bestandteilen ergibt den Sachwert, der abschließend auf seine Marktkonformität geprüft und – falls erforderlich – wertmäßig an das Marktgeschehen angepasst wird.

Der Sachwert ergibt sich somit im Wesentlichen aus nachfolgenden Komponenten:

Bodenwert
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- Korrektur wegen sonstiger Umstände
= Sachwert

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



4.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich im Vergleichswertverfahren oder – wenn zu wenige valide Vergleichswerte zur Verfügung stehen – im Residualwertverfahren.

4.1.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden nach Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für Bewertungsstichtag, Lage und Größe herangezogen:

Bodenwertermittlung					
Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m²	Korr	GKA
1060 Wien, Apollogasse	2019	5 652,00	2 786,62	+5,00%	2 925,96
1060 Wien, Mollardgasse	2019	3 282,00	2 658,44	+5,00%	2 791,36
1090 Wien Alserbachstraße	2017	1 109,22	1 694,88	+35,00%	2 288,09
1080 Wien Piaristengasse	2017	3 117,00	2 057,11	+20,00%	2 468,53
1070 Wien Zieglergasse	2016	1 604,00	1 629,24	+30,00%	2 118,01
Mittelwert					2 518,39
Bodenwert gerundet					**2 520,00**

4.2 Gebäudewert

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenlangen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2), „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

a) Ausstattungsqualität normal (1)
   Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
   Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf

c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Herstellkosten

Bundesland	Stadt (städtischer Bereich)			Zu/Abschlag Land/Stadt
	normal	gehoben	hochwertig	(%)
Wien	3 300,00	4 000,00	5 300,00	0%
Niederösterreich	2 900,00	3 600,00	4 300,00	-20%
Burgenland	2 600,00	3 200,00	3 700,00	-25%
Oberösterreich	2 700,00	3 400,00	3 900,00	-15%
Salzburg	3 000,00	3 900,00	4 500,00	-10%
Steiermark	2 700,00	3 200,00	3 700,00	-15%
Kärnten	2 700,00	3 100,00	3 700,00	-20%
Tirol	3 600,00	4 000,00	4 500,00	0%
Vorarlberg	3 800,00	4 100,00	5 000,00	5%
Österreich (Medianwert)	**2 900,00**	**3 600,00**	**4 300,00**	

Erläuterungen zu den Herstellungskosten (Auszug)

Kategorie	Position	Ansatz / Hinweis
Enthalten		
Enthalten	bauliche Aufschließung	ca. 2 % – 10 % (Aufschläge auf die Bauwerkskosten)
Enthalten	Planungs- und Projektnebenleistungen	ca. 7 % – 20 % (Aufschläge auf die Bauwerkskosten)
Enthalten	Umsatzsteuer	20 %
Nicht enthalten		
Nicht enthalten	überdurchschnittliche Raumhöhen (z. B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
Nicht enthalten	sonstige Aufschließung	nach Bedarf
Nicht enthalten	Erschwernisse	nach Bedarf
Nicht enthalten	Einrichtung	nach Bedarf
Nicht enthalten	Außenanlagen	nach Bedarf
Nicht enthalten	Finanzierung (anteilig)	nach Bedarf
Nicht enthalten	Reserven	nach Bedarf
Ergänzende Angaben	**Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)**	**können einen Aufschlag erfordern: bis zu 30 %**
	Großprojekte	können einen Abschlag erfordern: bis zu –10 %
	Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z. B. Keller)	Aufwand im Verhältnis zu Hauptgeschoßen: ca. 40 % bis 70 %
	(Tief-)Garagen	Aufwand im Verhältnis zu Hauptgeschoßen: ca. 20 % bis 50 %

4.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

4.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	**Zustandsnote**	**Abschlag %**
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

4.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

4.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und -schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

5. Ertragswertverfahren

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie darin besteht, aus den Erträgen eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Dazu ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln, der alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen umfasst (Mieten ohne USt). Vom Jahresrohertrag sind Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um zum Liegenschaftsreinertrag zu gelangen. Davon wird der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abgezogen und der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert wird daraus als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet.

Nach Abzug einer Wertminderung wegen Baumängeln und Schäden errechnet sich der Wert der baulichen Anlage.

5.1 Zinssatz

Der Liegenschaftszinssatz drückt die interne Rentabilität der Immobilieninvestition aus und beinhaltet bereits den Wertausgleich durch Gebrauch und Verschleiß der baulichen Anlagen sowie die Inflation und das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft. Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu ermitteln.

Für gegenständlichen Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zurückgegriffen. Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen empfiehlt folgende Zinssätze:

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	3,0 - 6,0	5,0 - 6,5	5,5 - 7,5
Einkaufszentren, Supermarkt	3,5 - 6,5	5,5 - 7,0	5,0 - 8,0	6,5 - 8,5
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0	4,5 - 6,5	5,0 - 7,0	6,0 - 8,0
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0	5,0 - 7,5	5,5 - 8,0	6,0 - 9,0
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0	4,5 - 7,5	5,5 - 8,5	6,5 - 9,5
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5	5,0 - 8,0	5,5 - 9,0	6,5 - 10,0
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 - 3,5			
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 - 2,5			

Werte in %, Ausgabe 02/2025

Ausgehend von einer hochwertigen Wohnlage und eines Gebäudes, das überwiegend Wohnzwecken dient, wird der konkret anzuwendende Liegenschaftszinssatz anhand standortspezifischer Faktoren und Risken des jeweiligen Objekts, der konkreten Lage, der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt, des Entwicklungspotentials und des speziellen Risikos zwischen **1,75 % (Wohnungen) und 3,5 % (Geschäftslokale)** ermittelt.

5.2 Nicht umlegbare Kosten (Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis)

Dazu zählen Kosten des Vermieters, die nicht auf die Mieter des Gebäudes umlegbar sind, insbesondere ist dabei das Mietausfallswagnis zu berücksichtigen. Dies deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 5 % des Jahresrohertrages für allgemeine Bewirtschaftungskosten und 3 % - 5 % für das spezifische Mietausfallrisiko berücksichtigt.

5.3 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an und werden idR in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art, Alter und Zustand des Gebäudes sind unterschiedliche Werte in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,50%
Wohnhäuser älter	0,5% - 1,5%
Geschäftshäuser	0,5% - 1,5%
Bürogebäude	0,5% - 1,5%
Gewerbliche und industriell genutzte Objekte	0,5% - 2,0%
sehr alte, vielfach unter Denkmalschutz stehende Objekte	>2,0%

5.3.1 Herstellkosten

Siehe oben Punkt 4.2.1

5.3.2 Instandhaltungskosten

Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes und der zu berücksichtigenden Sanierungskosten kann von einem Wert von EUR 0,5% der Neuherstellkosten, die ausgehend vom gegebenen Zustand und den oben dargestellten Richtsätzen und Berücksichtigung der seither gestiegenen Baukosten geschätzt werden, ausgegangen werden.

5.4 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger stellt einen Multiplikator für die auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteile der Jahresreinerträge dar und errechnet sich aus dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes

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

$V = Vervielfältiger$
$n = Restnutzungsdauer$
$p = Kapitalisierungszinssatz$
$q = 1 + p/100$

5.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Dazu zählen Baumängel- und Bauschäden und sonstige Wertbeeinflussungen, wie Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzeitgemäße Grundrisse, geringe Drittverwendungsfähigkeit, Altlasten, fehlender oder unklarer Konsens, Denkmalschutz, Underrented-Situationen, etc.

5.6 Mietertrag

Für die unbefristet vermieteten Wohnungen werden die vereinbarten Nettomieten angesetzt. Für die leer stehenden Geschäftslokale werden fiktive Mieten in Ansatz gebracht, die nach Sanierung nachhaltig erzielbar sind.

5.7 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren. Folgende Vergleichswerte wurden nach Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für Bewertungsstichtag, Lage und Größe herangezogen: Siehe Punkt 4.1.1.

5.7.1 Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftsreinertrag wird in einen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts und in einen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen geteilt. Da der Grund und Boden zeitlich unbegrenzt nutzbar ist, errechnet sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente wie folgt:

$$BW_V = BW \; x \; \frac{p}{100}$$

5.8 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Laufende Instandhaltungsarbeiten und durchgreifende Sanierungen bewirken eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ohne Rücksicht auf das tatsächliche Alter. Aufgrund der „Verjüngung“ des Gebäudes wird bei der Berechnung nicht das tatsächliche Alter des Gebäudes, sondern ein dem Ausmaß der baulichen Erneuerungen entsprechendes geringeres, fiktives Alter angesetzt.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Gebäudes beträgt ca 80-100 Jahre. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen erhöht sich diese Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Erhaltungszustandes (nach Sanierung) kann von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen werden.

5.9 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

5.10 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und –schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

6. Berechnungen

6.1 Top 1

Ertragswertberechnung

Bodenwert			
Bodenwert	Nutzfläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche m²	48,39		
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche		2 016,00	
Bodenwert			97 554,24

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			0,00	0,00
fiktiver Mietzins			871,02	10 452,24
Bewirtschaftungskosten	%	5,00%		-522,61
Leerstandsrisiko	%	5,00%		-522,61
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	48,39	3 500,00		
		169 365,00		
Instandhaltung				-846,83
Jahresreinertrag				8 560,19
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		97 554,24		
Liegenschaftszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		3 414,40		-3 414,40
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				5 145,79
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	3,50%		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
Vervielfältiger		24,94		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				128 360,43
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-55 502,25
zuzüglich Bodenwert				97 554,24
Ertragswert				170 412,42

6.2 Top 2-3

Ertragswertberechnung

Bodenwert

Bodenwert	Nutzfläche m²	EUR/m²	EUR
Nutzfläche m²	200,68		
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche		2 016,00	
Bodenwert			404 570,88

Ertragswert

	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			0,00	0,00
fiktiver Mietzins			3 210,88	38 530,56
Bewirtschaftungskosten	%	5,00%		-1 926,53
Leerstandsrisiko	%	5,00%		-1 926,53
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	200,68	3 500,00		
		702 380,00		
Instandhaltung				-3 511,90
Jahresreinertrag				31 165,60
Liegenschaftszinssatz	%	3,50%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		404 570,88		
Liegenschaftszinssatz	p	3,50%		
Bodenwertverzinsung		14 159,98		-14 159,98
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				17 005,62
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	3,50%		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
Vervielfältiger		24,94		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				424 200,75
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-278 316,00
zuzüglich Bodenwert				404 570,88
Ertragswert				550 455,63

6.3 Top 7

Residualwertberechnung

Ermittlung des fiktiven Verkaufserlöses	Nfl m²	VW/m ²	EUR
Verkaufspreis	112,41	8 520,00	957 733,20
Verkaufspreis gesamt			**957 733,20**

Baukosten	Anzahl	Ansatz	EUR
Abbruchkosten			0,00
Baukosten		2 706,60	304 248,90
Baunebenkosten	0%		0,00
Umsatzsteuer	0%		0,00
Herstellkosten gesamt			304 248,90
Ausgleichsabgabe gem Wr GarG			0,00
Baukosten gesamt			304 248,90

Vermarktung und Finanzierung				
Finanzierungszinssatz	p.a.		4,50%	
Zeitraum Jahr		0,5		6 845,60
Vermarktung (inkl Ust)			1,00%	9 577,33
Zwischensumme				320 671,83

Gewinn des Entwicklers		
Gewinnaufschlag (Bauträgergewinn)	5%	47 886,66

Projektkosten gesamt	
Summe Baukosten + Vermarktung + Finanzierung + Gewinn (Gesamtkosten)	**368 558,49**

Berechnung Residiuum				
Fiktiver Veräußerungserlös				957 733,20
Gesamtinvestitionskosten				368 558,49
Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit inkl Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung				589 174,71
Abzinsung				
Finanzierungszinssatz	p.a.		4,50%	
Zeitraum Jahr		0,5		
Abzinsungsfaktor			0,98	
Barwert des Residuums inkl Erwerbsnebenkosten				576 349,54
Erwerbsnebenkosten				
Rechtsanwalt für Vertragserrichtung Treuhandschaft			1,20%	
Grunderwerbsteuer			3,50%	

Eintragungsgebühr	1,10%	
Maklerkosten	0,00%	
Summer Erwerbsnebenkosten	5,80%	31 595,72

Tragbarer Ankaufswert	
Verkehrswert	**544 753,82**

6.4 Top 8

Die Wohnung Top 8 befindet sich in einem weit fortgeschrittenen Fertigstellungszustand, weshalb typischerweise die Fertigstellung keinen größeren Organisationsaufwand erfordert und daher zu erwarten ist, dass ein allfälliger zur Eigennutzung erwerbender Käufer dieses Objekts die Fertigstellung selbst vornehmen kann. Die Ermittlung des Einzelwerts erfolgt daher im Vergleichswertverfahren.

Vergleichswertberechnung

Vergleichswertverfahren	m²	Faktor	EUR/m²	EUR
Vergleichswert				
Ermittelter Vergleichswert			8 520,00	
Anpassung		+/- 0,00%	0,00	
Angepasster Vergleichswert			8 520,00	
Nutzfläche Objekt	93,62		8 520,00	797 642,40
Nutzfläche Terrasse/Balkon	9,31	50%	4 260,00	39 660,60
Nutzfläche Garten	0,00	10%	852,00	0,00
Zwischensumme				837 303,00
zuzüglich				
PKW Abstellplatz			0,00	0,00
Inventar			0,00	0,00
Sonstiges			0,00	0,00
Zwischensumme				837 303,00
abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
Fertigstellung				-57 103,00
Vergleichswert				**780 200,00**

6.5 Top 10

Ertragswertberechnung

Bodenwert

Bodenwert	Nutzfläche m²		EUR/m²	EUR
Nutzfläche m²		74,32		
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche			2 520,00	
Bodenwert				187 286,40

Ertragswert

	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			533,53	6 402,36
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	5,00%		-320,12
Leerstandsrisiko	%	3,00%		-192,07
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	74,32	3 500,00		
		260 120,00		
Instandhaltung				-1 300,60
Jahresreinertrag				4 589,57
Liegenschaftszinssatz	%	1,75%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		187 286,40		
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Bodenwertverzinsung		3 277,51		-3 277,51
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 312,06
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
Vervielfältiger		36,96		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				48 498,94
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-22 790,00
zuzüglich Bodenwert				187 286,40
Ertragswert				212 995,34

6.6 Top 11

Ertragswertberechnung

Bodenwert				
Bodenwert	Nutzfläche m²		EUR/m²	EUR
Nutzfläche m²		64,63		
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche			2 520,00	
Bodenwert				162 867,60

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			513,30	6 159,60
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	5,00%		-307,98
Leerstandsrisiko	%	3,00%		-184,79
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	64,63	3 500,00		
		226 205,00		
Instandhaltung				-1 131,03
Jahresreinertrag				4 535,81
Liegenschaftszinssatz	%	1,75%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		162 867,60		
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Bodenwertverzinsung		2 850,18		-2 850,18
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				1 685,62
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
Vervielfältiger		36,96		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				62 307,38
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-21 578,75
zuzüglich Bodenwert				162 867,60
Ertragswert				203 596,23

6.7 Top 12

Ertragswertberechnung

Bodenwert				
Bodenwert	Nutzfläche m²		EUR/m²	EUR
Nutzfläche m²	51,16			
Grundkostenanteil pro m² Nutzfläche			2 520,00	
Bodenwert				128 923,20

Ertragswert				
	Einheit	Ansatz	EUR p.m.	EUR p.a.
Mietzinseinnahmen p.a.			301,29	3 615,48
fiktiver Mietzins			0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	%	5,00%		-180,77
Leerstandsrisiko	%	3,00%		-108,46
Instandhaltung	%	0,50%		
Neuherstellung	51,16	3 500,00		
		179 060,00		
Instandhaltung				-895,30
Jahresreinertrag				2 430,94
Liegenschaftszinssatz	%	1,75%		
abzüglich Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		128 923,20		
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Bodenwertverzinsung		2 256,16		-2 256,16
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				174,79
Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Liegenschaftszinssatz	p	1,75%		
Restnutzungsdauer	n	60,00		
Vervielfältiger		36,96		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag x Vervielfältiger)				6 460,77
sonstige wertbeeinflussende Umstände (Sanierungsaufwand)				-27 395,00
zuzüglich Bodenwert				128 923,20
Ertragswert				107 988,97

6.8 Top 20/21

Residualwertberechnung

Ermittlung des fiktiven Verkaufserlöses				
Dachgeschosswohnungen	Nfl m² (gewichtet)		VW/m ²	EUR
Verkaufspreis		147,02	12 260,00	1 802 403,90
Verkaufspreis PKW-Abstellplatz im Doppelparker				0,00
Verkaufspreise gesamt				**1 802 403,90**

Baukosten				
			Anzahl	Ansatz	EUR
Baukosten (siehe GA Dr Petraschka)				4 014,51	590 193,60
Baukosten gesamt					590 193,60

Vermarktung und Finanzierung				
Finanzierungszinssatz	p.a.		4,50%	
Zeitraum Jahr		0,75		19 919,03
Vermarktung (inkl Ust)			3,00%	54 072,12
Zwischensumme				664 184,75

Gewinn des Entwicklers				
Gewinnaufschlag (Bauträgergewinn)			10%	180 240,39

Projektkosten gesamt				
Summe Baukosten + Vermarktung + Finanzierung + Gewinn (Gesamtkosten)				**844 425,14**

Berechnung Residiuum				
Fiktiver Veräußerungserlös				1 802 403,90
Gesamtinvestitionskosten				844 425,14
Residuum am Ende der Projektentwicklungszeit inkl Erwerbsnebenkosten vor Abzinsung				957 978,76
Abzinsung				
Finanzierungszinssatz	p.a.		4,50%	
Zeitraum Jahr		0,75		
Abzinsungsfaktor			0,97	
Barwert des Residuums inkl Erwerbsnebenkosten				926 869,65
Erwerbsnebenkosten				
Rechtsanwalt für Vertragserrichtung Treuhandschaft			1,80%	
Grunderwerbsteuer			3,50%	
Eintragungsgebühr			1,10%	
Maklerkosten			0,00%	
Summer Erwerbsnebenkosten			6,40%	55 751,56

Tragbarer Ankaufswert				
Verkehrswert				**871 118,09**

7. Ergebnis Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung der Einzelwerte

Die Nutzflächen beinhalten die mit 50 % bewerteten Außenflächen.

Einzelwerte					
Top Nr	Vermietung	Nutzfläche m²	Nutzung	EUR	pro m²
Top 1	Leerstehung	48,39	Geschäft	170 412,42	3 521,65
Top 2+3	Leerstehung	200,68	Geschäft	550 455,63	2 742,95
Top 10	unbefristet	74,32	Wohnung	212 995,34	2 865,92
Top 11	unbefristet	64,63	Wohnung	203 596,23	3 150,18
Top 12	unbefristet	51,16	Wohnung	107 988,97	2 110,81
Top 7	Leerstehung	112,41	Wohnung	544 753,82	4 846,13
Top 8	Leerstehung	98,28	Wohnung	780 200,00	7 938,95
Top 20/21	Leerstehung	147,02	Wohnung	871 118,09	5 925,37
Summe (gewichtet)		796,88		3 441 520,50	

7.2 Variante 1: Mit Top 7 und Top 8

In der Variante 1 soll auftragsgemäß der Verkehrswert der 851/1773 Anteile unter der Annahme, dass mit diesen Anteilen das exklusive Nutzungsrecht an den wohnungseigentumstauglichen Objekten Top 1, Top 2+3, Top 7, Top 8, Top 10, Top 11, Top 12 und Top 20/21 verbunden ist.

Der Summe der Einzelwerte abzüglich der anteiligen Kosten der Sanierung allgemeiner Teile und abzüglich einer Marktanpassung entspricht dem Verkehrswert. Gegenständlich ist als Marktanpassung der Umstand zu berücksichtigen, dass es sich bei den bewertungsgegenständlichen Anteilen um ideelle Miteigentumsanteile handelt, die abgesehen von Pfandrechten – was hier nicht bewertungsgegenständlich ist – mit § 40 Abs 2 WEG Anmerkungen von Miteigentümern und – hinsichtlich der Objekte Top 7 und Top 8 – nicht als Miteigentümer eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbern belastet sind. Für den Eigentümer der 851/1773 Anteile sind allerdings solche Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum nicht eingetragen. Die angemerkten Wohnungseigentumsbewerber haben aber gegen alle Miteigentümer, so auch gegen den Eigentümer von 851/1773 Anteile einen Anspruch auf Begründung von Wohnungseigentum. Für diese Anteile bestehen solche Zusagen für konkrete Objekte allerdings nicht.

Bezüglich des Objekts Top 7 hat der Insolvenzverwalter RA Dr Thomas Engelhart angegeben, bereits über eine Löschungserklärung der Anmerkung gem § 40 Abs 2 WEG zu verfügen. Auftragsgemäß erfolgt daher die Bewertung unter der (besonderen) Annahme, dass eine solche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für Katja Nikola Ela Weinstabl, geb. 09.08.2004 nicht (mehr) existiert.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass Unsicherheiten hinsichtlich allfälliger nicht ordnungsgemäß ausgeführter Bauarbeiten bestehen, da weder durch den gefertigten Sachverständigen noch durch den beigezogenen Bausachverständigen Dr. Petraschka eine vollständige bautechnische Untersuchung durchgeführt werden konnte, die eine umfassende Beurteilung sämtlicher Aufbauten, Leitungsführungen, Ausführungsdetails u.dgl. ermöglicht. Eine derart umfassende Überprüfung ist in der Regel nur mittels zerstörender Untersuchungen möglich und selbst dann lediglich eingeschränkt, da derartige Untersuchungen naturgemäß nur stichprobenartig bzw. punktuell erfolgen können. Eine tatsächlich vollständige Beurteilung sämtlicher durchgeführter Arbeiten wäre nur im Zuge eines vollständigen Rückbaus möglich, was praktisch nicht in Betracht kommt und daher lediglich als theoretische Möglichkeit anzusehen ist. Dieses Risiko preist der Markt mit einem Preisabschlag ein.

Schließlich dürften hinsichtlich der unbefristeten Mietverhältnisse „Altlasten“ aus der Vergangenheit bestehen. Die Sanierungskosten für Schäden in den Wohnungen, die offenbar durch den DG-Ausbau verursacht wurden, wurden bei den Einzelwerten berücksichtigt. Das sonstige Risiko von Rechtsstreitigkeiten (Mietzinsminderungsansprüche, etc) ist im Marktanpassungsabschlag pauschal berücksichtigt.

Ergebnis mit Top 8		
Summe der Einzelwerte		3 441 520,50
Sanierung allg Teile (anteilig)	47,9977%	-119 850,66
Zwischensumme		3 321 669,83
Marktanpassung	-10,00%	-332 166,98
Verkehrswert		2 989 502,85
Verkehrswert gerundet		**2 990 000,00**

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 851/1773 Anteilen Liegenschaft EZ 757 KG 01009 (Millergasse 48, 1060 Wien) per 23.3.2026 (Tag der letzten Besichtigung) in der Variante 1 (mit Top 7 und 8) geldlastenfrei und gerundet

EUR 2 990 000,00

Variante 2: Ohne Top 8

In der Variante 2 soll auftragsgemäß der Verkehrswert der 851/1773 Anteile unter der Annahme, dass mit diesen Anteilen das exklusive Nutzungsrecht an den wohnungseigentumstauglichen Objekten Top 1, Top 2+3, Top 7, Top 10, Top 11, Top 12 und Top 20/21 verbunden ist.

Ergebnis ohne Top 8		
Summe der Einzelwerte		2 661 320,50
Sanierung allg Teile (anteilig)	47,9977%	-119 850,66
Zwischensumme		2 541 469,83
Marktanpassung	-10,00%	-254 146,98
Verkehrswert		2 287 322,85
Verkehrswert gerundet		**2 287 000,00**

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 851/1773 Anteilen Liegenschaft EZ 757 KG 01009 (Millergasse 48, 1060 Wien) per 23.3.2026 (Tag der letzten Besichtigung) **in der Variante 2 (ohne Top 8)** geldlastenfrei und gerundet

EUR 2 287 000,00

Wien, am 13.07.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

V. Beilagen

Beilage 1 | Nutzwertgutachten

Beilage 2 | Entwurf WE-Vertrag

Beilage 3 | Bauakt

Beilage 4 | Bauakt Überwachung

Beilage 5 | Einheitswertbescheid

Beilage 6 | Gutachten Dr Petraschka

Beilage 7 | Gutachten DI Vitek

Beilage 8 | Informationen HV

Beilage 9 | Einreichplan 24.04.2026

Beilage 10 | Entscheidung MA 50 Top 11

Beilage 11 | Mietvertrag Top 10

Beilage 12 | Schreiben Mietervertreter Top 10

Beilage 13 | Mietvertrag Top 11

Beilage 14 | Schreiben Mietervertreter Top 11

Beilage 15 | Mietvertrag Top 12

Beilage 16 | Schreiben Mietervertreter Top 12