

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien
Einbringung über JustizOnline

GZ 26 E 13/26t
Wien, am 04.08.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung Wohnungseigentum top 6 und top 7
B-LNR. 32 und 33, 114 + 109/1331stel Anteile an
EZ 470 der KG 01514 Währing in

1180 Wien, Schulgasse 7



Betreibende Partei: Singer & Kessler Rechtsanwälte GmbH
Verpflichtete Partei: APower Holding GmbH
vertreten durch: Dr. Harald Schmidt als Liquidator
wegen: € 51.958,03 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 1180 Schulg. 7

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag, Zweck der Wertermittlung.....	3
1.2	Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf	3
1.3	Grundbuch / Anteil / Eigentümer	3
1.4	Grundlagen und Unterlagen	5
1.5	Bewertungszeitpunkt	6
1.6	Bewertungsvoraussetzungen	6
2	BESCHREIBUNG.....	8
2.1	Gutsbestand, Grundstück	8
2.2	Bebauung	11
2.3	Die Eigentumseinheiten	13
2.4	Zubehörobjekte	16
2.5	Zubehör	16
2.6	Bestandsrechte	17
2.7	Gebäudeverwaltung.....	17
2.8	Grundbuch	18
2.9	Baumbestand	18
2.10	HORA-Pass	18
2.11	Lärminfokarte	19
2.12	Energieausweis	20
2.13	Elektrobefund	21
2.14	Einheitswertbescheid	22
2.15	Altlasten-GIS	23
2.16	Sonstiges	23
2.17	Umsatzsteuer	24
3	BEWERTUNG	25
4	ZUSAMMENFASSUNG	29

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der 114 + 109/1331 Anteile, B-LNR. 32 und 33 an EZ 470 der KG 01514 Währing, Wohnungseigentum an top 5 und top 7 zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Döbling, GZ 26 E 13/26t

Beschluss vom 25.05.2026

Frustrierte Befundaufnahme vom 16.06.2026

Beschluss vom 24.06.2026 für neuerliche Befundaufnahme zur Schätzung

Erfolgte Befundaufnahme unter Beiziehung von Gerichtsvollzieher und Schlosser am 17.07.2026

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing
BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 470

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 32, 33 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 1732/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2594/2026

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

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
437/11	GST-Fläche	431	
	Bauf.(10)	401	
	Gärten(10)	30	Semperstraße 9
			Schulgasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
```

```
***** B *****
```

32 ANTEIL: 114/1331

APower Holding GmbH (FN 530443p)

ADR: Handelskai 422-426, Wien 1020

a 6096/1991 Wohnungseigentum an top 6

c 2085/2025 IM RANG 816/2025 Kaufvertrag 2025-02-03, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2025-04-30 Eigentumsrecht

- 33 ANTEIL: 109/1331
 APower Holding GmbH (FN 530443p)
 ADR: Handelskai 422-426, Wien 1020
 a 6096/1991 Wohnungseigentum an top 7
 c 2085/2025 IM RANG 816/2025 Kaufvertrag 2025-02-03, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2025-04-30 Eigentumsrecht
 ***** C *****
- 13 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 2085/2025 Pfandurkunde 2025-03-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)
- 15 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 5553/2025 Antrag 2025-11-06
 PFANDRECHT vollstr. EUR 51.958,03
 samt Zinsen und Kosten gem. Antrag 2025-11-06 und
 Exekutionsbewilligung 2025-11-18 für Singer & Kessler
 Rechtsanwälte GmbH (FN 663634h) (23 E 3664/25f)
 b 1732/2026 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 21
- 16 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 6303/2025 Beschluss Ausfertigung 2026-01-13, verbesserter
 Exekutionsantrag 2026-01-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 17.350,--
 samt Kosten und Zinsen gem. verbesserter Exekutionsantrag
 2026-01-12 für Emre Atilgan als Inhaber der ATTI Transporte
 e.U. (23 E 4033/25w)
- 17 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 714/2026 Beschluss Ausfertigung 2026-02-16
 PFANDRECHT vollstr. EUR 16.618,20
 samt Zinsen und Kosten Exekutionsantrag 2026-02-12,
 Antragskosten EUR 1.120,92 für ÖBURG Dr. Nikolaus
 Wirtschaftstreuhand GmbH- Wirtschaftsprüfungs- und
 Steuerberatungsgesellschaft (23 E 594/26m)
- 18 auf Anteil B-LNR 33
 a 733/2026 Exekutionsantrag 2026-02-12, Beschluss-Ausfertigung
 2026-03-02
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.461,55
 Zinsen und Kosten gem. Exekutionsantrag 2026-02-12 für
 Rathor Liegenschaftsverwaltung GmbH (FN 344066f) (23 E
 569/26k)
- 19 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 843/2026 Antrag 2026-02-18, Beschluss Ausfertigung 2026-02-26
 PFANDRECHT vollstr. EUR 972,--
 samt Zinsen und Kosten Antrag 2026-02-18, Antragskosten
 EUR 312,27 für "Naturgut" Kompostierung u. Landschaftsbau
 GmbH (FN 226980w) (23 E 652/26s)
- 20 auf Anteil B-LNR 32 33
 a 911/2026 Exekutionsantrag 2026-02-24, Beschluss Ausfertigung
 2026-03-02
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.073,27
 samt Zinsen und Kosten Exekutionsantrag 2026-02-24,
 Antragskosten EUR 411,68 für SPL Tele GmbH & Co KG
 (FN 399105w) (23 E 705/26k)

- 21 auf Anteil B-LNR 32 33
- a 1732/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 51.958,03, samt Zinsen und
Kosten Bewilligung der Zwangsversteigerung 2026-04-09,
Antragskosten EUR 1.604,12 für Singer & Kessler
Rechtsanwälte GmbH (26 E 13/26t)
- b 1732/2026 siehe Pfandrecht C-LNR 15

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch	26.05.2026 08:22:12
-----------	---------------------

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 26.05.2026 (eingeschränkt)
- Örtliche Befundaufnahme (frustriert) am 16.06.2026 (Beginn 11:30 Uhr, Ende 12.01 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - RA Ing. Mag. Niyazi Bahar für Emre Atilgan (C-lfd. Nr. 16a)
 Befundaufnahme der allgemein zugänglichen Bereiche. Das Geschäftslokal war nicht zugänglich.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 17.07.2026 (Beginn 07.00 Uhr, Ende 07.37 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
 - Gerichtsvollzieher
 - Schlosser
 - Zeugen
 Befundaufnahme des geöffneten Geschäftslokales und des geöffneten allgemeinen Kellers
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Ergänzende mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für die gegenständlichen WE-Einheiten)
- Ergänzende mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauaufträge (negativ für die gegenständliche Liegenschaft)
- Übermittlung von Unterlagen der Gebäudeverwaltung Frigo Immobilien, 1060 Wien:
 - monatliche Vorschreibung ab 06/2026 für beide Einheiten gemeinsam
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.01.2025
 - Vorausschau für 2026
 - Angabe des aktuellen Rücklagenstandes
 - Information zum E-Befund für die allgemeinen Gebäudeteile
 - Information zu Einnahmen aus allgemeinen Bereichen
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 04.05.1988 (TZ 3375/88)
 - Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 02.11.1990

- Ergänzung zum Übereinkommen und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.11.1991
- Schlichtungsstellenentscheidung MA 50- Schli 1/87 vom 23.03.1988
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Bekanntgabe des Einheitswertes vom 28.05.2026 über Ansuchen der SV
- Energieausweis vom 05.05.2023
- Örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile
 - Eigentumswohnungen
 - Baukosten
- Marktanalyse
- Maklerangebote
- Eigene Vergleichswertsammlung
- Eigene Aufzeichnungen
- Einschlägige Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der 2. Befundaufnahme: 17.07.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt: Die Pfandrechte verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt. Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Die beiden WE-Einheiten (Geschäftslokale) sind in Natur miteinander verbunden und verfügen über gemeinsame Versorgungsleitungen (Strom, Gas). Somit erfolgt die Bewertung als eine Einheit und hat die Versteigerung der beiden WE-Einheiten gemeinsam zu erfolgen. Die Tatsache, dass im Grundbuch noch 2 WE-Einheiten bestehen, wird im Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Keine Bestandsrechte.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist. Angenommen wird, dass die Installationen funktionsfähig sind.

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

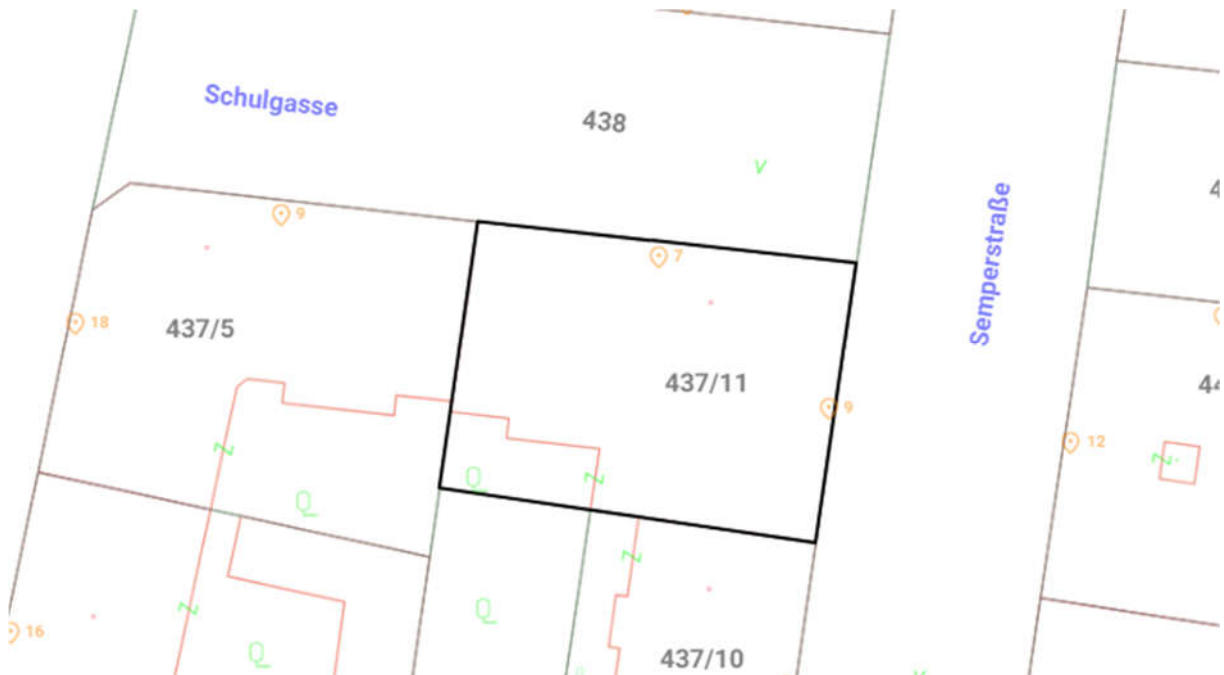
Eine Vermessung des Gebäudebestandes wurde durch die SV nicht vorgenommen, da diese im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist. Die SV behält sich vor, sollten wesentliche Änderungen der Bewertungsgrundlagen bzw. -voraussetzungen eintreten, dieses Gutachten zu widerrufen bzw. dieses Gutachten abzuändern.

2 **BESCHREIBUNG**

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 470 der KG 01514 Währing besteht aus
GST-NR. 437/11 mit einer Gesamtfläche von

431 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>
(abgefragt am 24.07.2026)

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Semperstraße 9 / Schulgasse 7 (1180 Wien)

Formation:

Annähernd rechteckig.
Straßenfront Schulgasse ca. 24,0 m,
Straßenfront Semperstraße ca. 18,0 m.

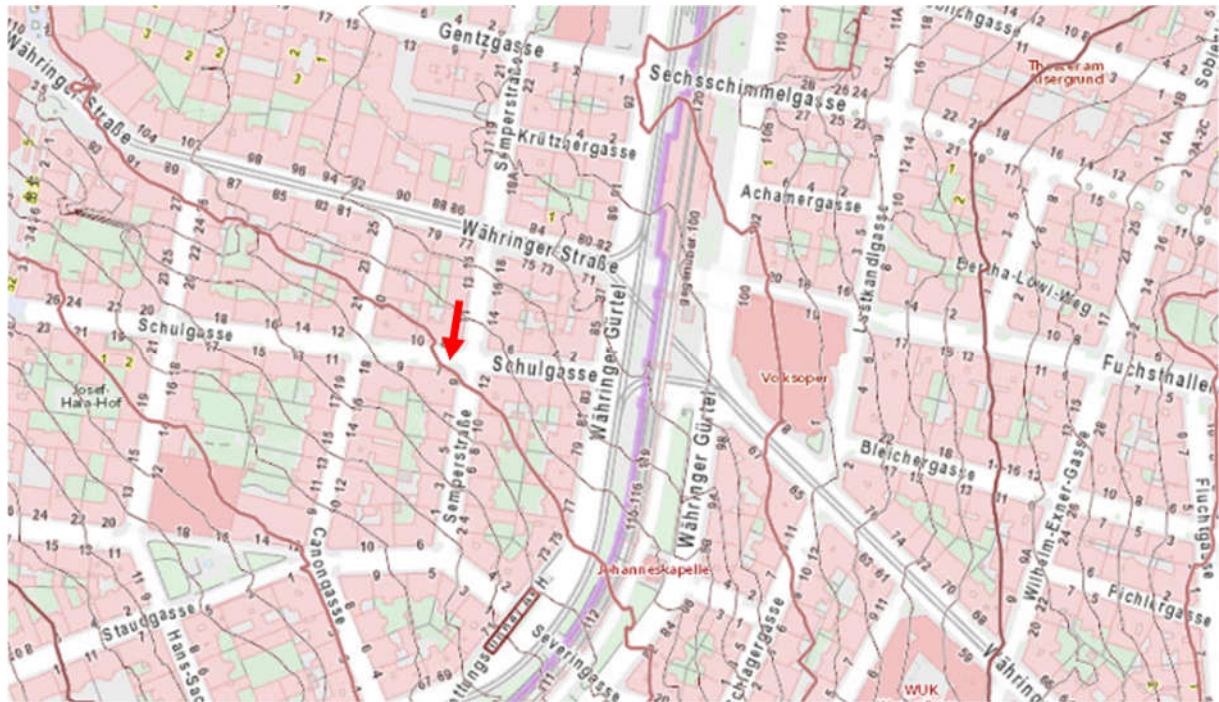
Terrainverlauf:

Gegen Südwesten leicht ansteigend (siehe Höhenschichtplan auf Folgeseite).

Aufschließung:

Aus der öffentlichen Versorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>
(abgefragt am 24.07.2026)

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 8379, Kundmachung 27.06.2024):

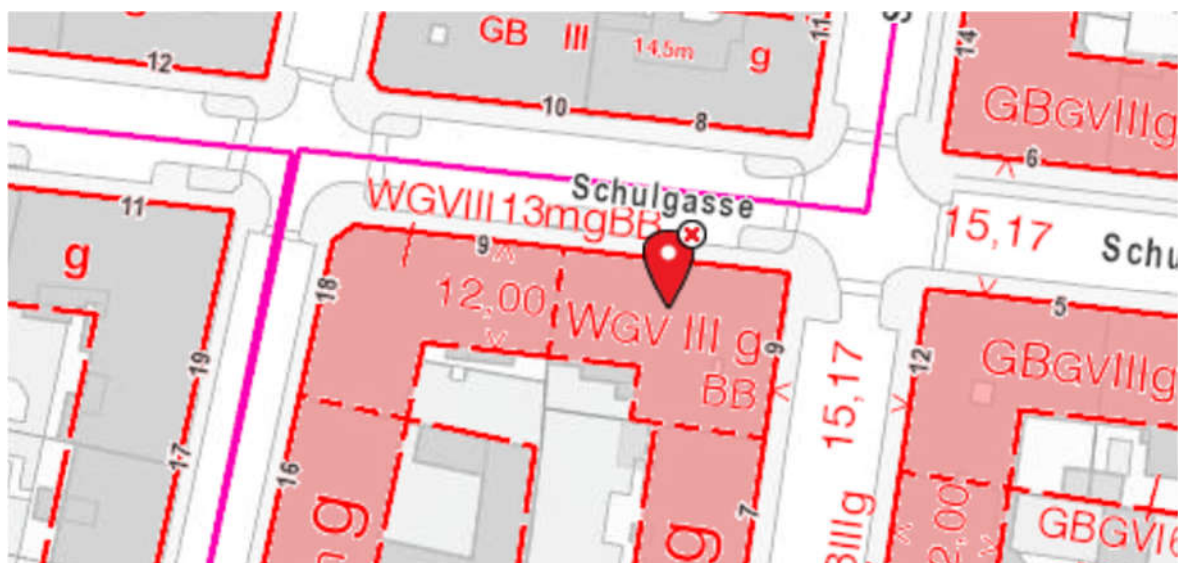
Bauland Wohngebiet-Geschäftsviertel,

Bauklasse III, geschlossenen Bauweise,

Besondere Bestimmungen: „Auf den mit BB4 bezeichneten Grundflächen hat die Raumhöhe im Erdgeschoß mindestens 4 m zu betragen.“

Baufluchtlinie etwa entlang des hofseitigen Gebäudeverlaufes.

Die restliche Grundstückfläche weist die Widmung „G“ auf (gärtnerische Ausgestaltung).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
(abgefragt am 30.07.2026)

Charakteristik:

Gut durchschnittliche Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

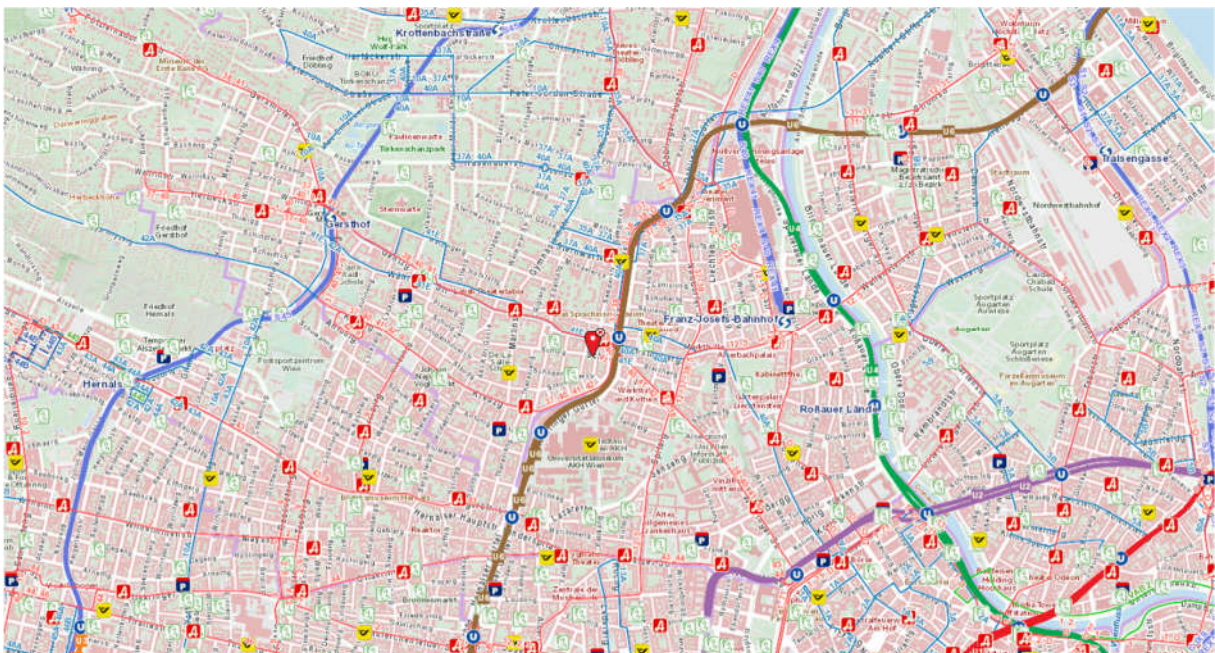
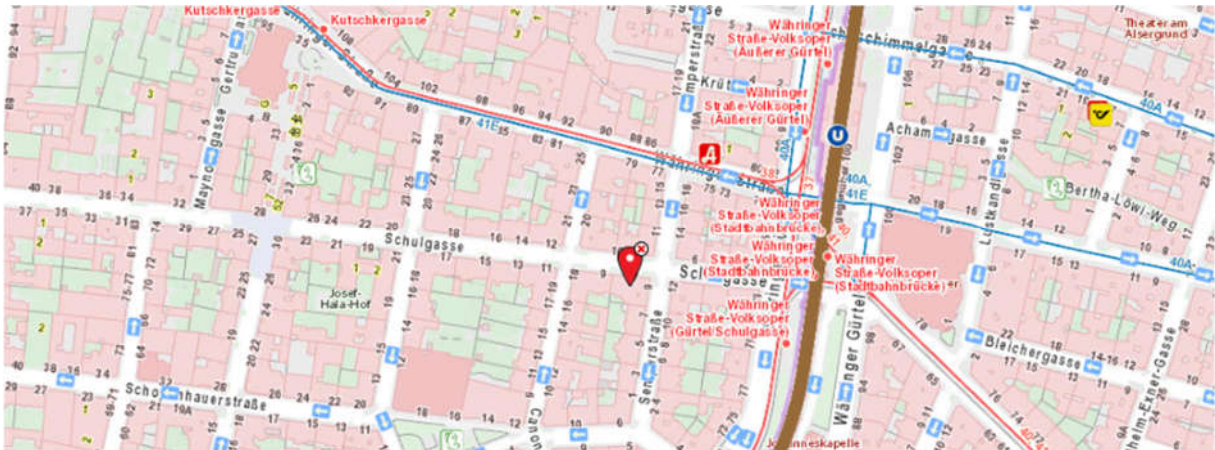
Eher unterdurchschnittliche Geschäftslage in der Semperstraße (geringe Fußgängerfrequenz).

Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn und Bus).

Nahversorgungsmöglichkeit in näherer Umgebung (z.B. Währingerstraße).

Deutliche Entfernung zu Naherholungsflächen.

Die Semperstraße ist als Einbahn geführt.



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
(abgefragt am 24.07.2026)

2.2 Bebauung

Bescheid vom 07.08.1884, Benützungsbewilligung zur Einreichung vom 14.03.1884.

Bescheid vom 07.10.1994, Baubewilligung zur Änderung der Raumteilung der Geschäftslokale.

Bescheid vom 05.05.1995, Benützungsbewilligung der geänderten Gast- und Geschäftslokale.

Bescheid vom 22.03.2017 der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk (Bauausschuss) für die Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der BO f. Wien hinsichtlich der Errichtung des Aufzugsschachtes.

Bescheid vom 05.04.2017, Errichtung eines Aufzugsschachtes.

Fertigstellungsanzeige vom 17.09.2019 für den Aufzugsschacht.

Gemäß Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 23.03.1988 bestehen auf der Liegenschaft:

8 Wohnungen, 6 Geschäftslokale, 4 für Wohnzwecke genutzte Einheiten.

Zugeordnet sind 18 Kellerabteile.

Anmerkung:

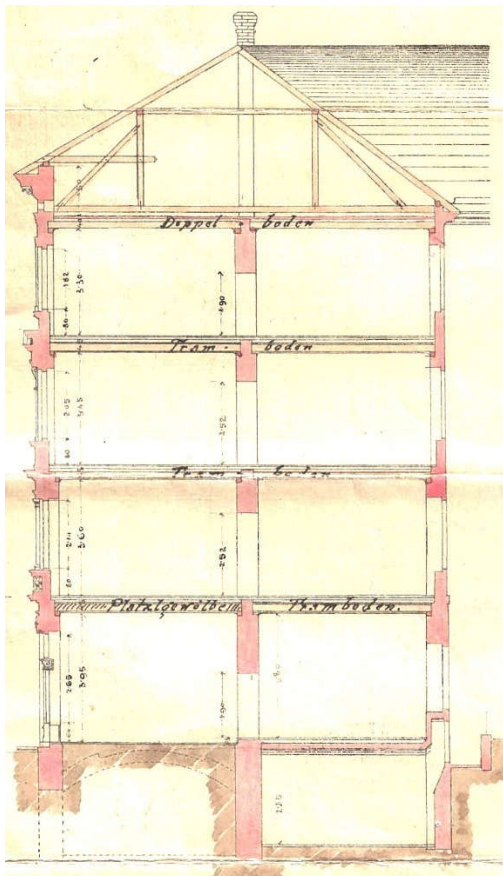
Die top 2 (16,01 m² Nutzfläche) befindet sich im gemeinsamen Eigentum.

Geschoße:

Kellergeschoß, Erdgeschoß, 3 Stockwerke, Dachboden.

Erschließung über ein Stiegenhaus und Lift mit Stationen E, 1, 2 und 3.

Schnitt:



Konstruktion und Bauweise:

Die Ausführung des Gebäudes entspricht dem Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (ca. 1884).

Ziegelmauerwerk bzw. Misch- oder Steinmauerwerk im Keller,

Gewölbedecken über Keller (Gurten),

Mauerwerk im Erdgeschoß und in Obergeschoßen aus Vollziegel, nach oben hin abnehmende Dicke.

Holzbalkendecken mit Beschüttung und Stukkaturung über den Geschoßen.

Doppelbaumdecke über letztem Wohngeschoß.

Dachkonstruktion als „Wiener Dachstuhl“, Bundgespärre und Kniestock straßenseitig.

Dachdeckung nicht ersichtlich, vermutlich Schindeldeckung, Verblechungen, Saumrinne, gemauerte Kaminköpfe.

Straßenfassaden Kordongesimse, Gesimse, Verblechungen, Fensterfaschen, Verdachungen (gerade bzw. Dreiecksgiebel).

Eckbossierung/Quader bzw. glatter Verputz.

Hoffassade: glatt verputzt.

Fenster tw. Kastenstock Holz, zweiflügelig, Oberlichte, tw. Kunststofffenster (unterschiedliche Ausführung).

Fensterportale im Erdgeschoß in unterschiedlicher Ausführung.

Hoffassade: glatt verriebener Verputz, ältere Fenster, angebauter Aufzugschacht aus Stahlkonstruktion mit Verglasung.

Zugangstüre Holz, zweiflügelig, Füllungstürblatt, tw. Glasfüllung, Vergitterung, Oberlichte. Ausgleisstufen gegen Gehsteig.

Innenbeschreibung:

Stiegenhaus:

Ausgleichsstufen, Boden Pflasterung, tw. Terrazzo.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, im EG tw. abgeschlagener Verputz.

Sandsteinstiege geradläufig, Zwischenpodest, Eisen-Zierrgeländer, Holzhandläufe. Bassena.

Stiegenhausfenster Kunststoff, Isolierverglasung (älteres Modell).

Lift mit Stationen E, 1, 2, 3, Baujahr 2019.

Wohnungszugangstüren Altbestand Holz, zweiflügelig, Füllungstürblatt, tw. Scheuengitter, Glasfüllungen.

Gang-WCs.

Keller:

Abgangstreppe gegen Keller Sandsteinstufen geradläufig, abgetreten.

Naturboden (uneben),

Gewölbe, Mischmauerwerk (tw. deutliche Aussandungen, abgeschlagener Verputz).

Kamintürl Metall.

Abgemauerte Kellerabteile, Holzbrettertüren (tw. ohne Bezeichnung).

Frei geführte Leitungen.

Waschküche:

Bodenablauf,

Platzl-Decken (Anrostungen der Metallträger).

Bau- und Erhaltungszustand:

Gut durchschnittlich erhalten.

Erhöhte Feuchtigkeit im Kellergeschoß festgestellt.

Der Keller ist augenscheinlich in Originalausführung.

Aufputz – Elektroinstallation

Einige nicht beschriftete Kellerabteile, offensichtlich unbenützt.

Gurtengewölbe, tw. abgeschlagener Verputz.

Abplatzungen der Fassade im Sockelbereich straßenseitig,

Risse im Fußboden im Stiegenhaus, tw. Ausbesserungen.

Der Dachboden war versperrt. Es wird angenommen, dass das Dach weitgehend dicht ist.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:

Hofpflasterung, starke Zeitschäden, Setzungen.

Sockel Ziegel, Ziegelmauern tw. verputzt.

Einfache Begrünung, Altbaumbestand.

Metallrampe gegen Stiegenhaus.

Müllabstellplatz.

2.3 Die Eigentumseinheiten

Die beiden WE-Einheiten (Geschäftslokale) sind in Natur zusammengelegt und verfügen über eine gemeinsame Versorgung (Strom, Gas).

Bewertungsgegenständlich sind B-LNR. 32, 114/1331 Anteile, Wohnungseigentum an top 6 und B-LNR. 33, 109/1331 Anteile, Wohnungseigentum an top 7:

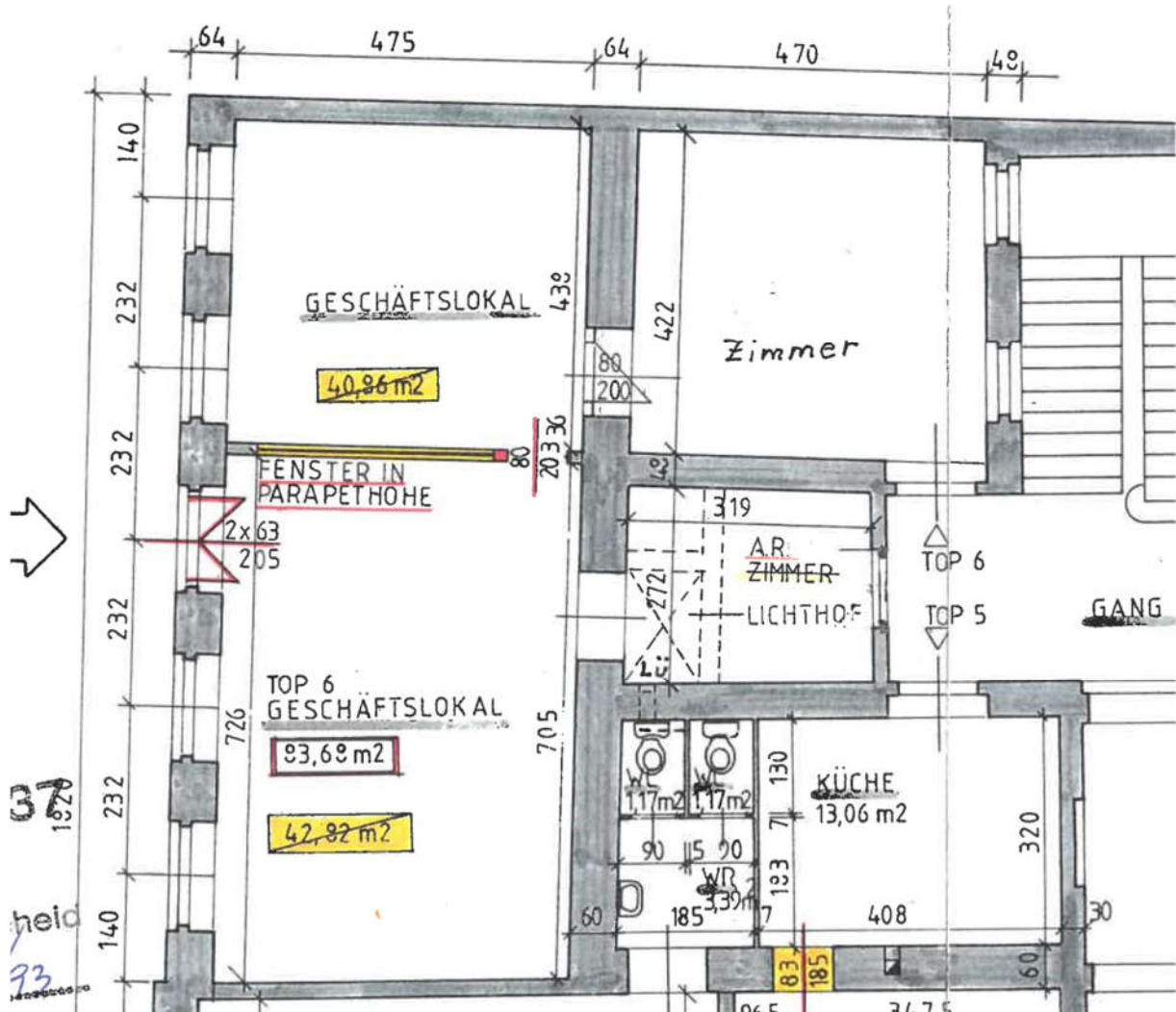
lt. MA 50 - Schli 1/87 vom 23.03.1988	
Geschäftslokal	
Top 6	m ²
Erdgeschoß	41,98
Kellerabteil 6/7	2,38
Anteil	114 / 1331

lt. MA 50 - Schli 1/87 vom 23.03.1988	
Geschäftslokal	
Top 7	m ²
Erdgeschoß	40,46
Anteil	109 / 1331

Zusammengefasst:

lt. MA 50 - Schli 1/87 vom 23.03.1988	
Geschäftslokale	
Top 6 und Top 7	m ²
Erdgeschoß	82,44
Kellerabteil 6/7	2,38
Anteil	223 / 1331

Ausschnitt Grundrissplan der Zusammenlegung der Geschäftslokale (aus 1993):



Zur Grundrissgestaltung:

Der Zugang zum Geschäftslokal ist einerseits von der Semperstraße aus möglich bzw. über das Zimmer vom Stiegenhaus.

In Natur bestehen im Bereich der Straßenseite 3 Räume (die Raumteilung ist im Plan nicht ersichtlich. Der im Plan dargestellte Abstellraum ist als Sanitärbereich mit Vorraum und 2 WCs ausgeführt. Das Zimmer ist über das straßenseitige Geschäftslokal bzw. dem Stiegenhaus erschlossen und verfügt über keine Fenster. In Natur befindet sich von Fenstern gegen das Stiegenhaus eine Leichtbauwand. Die Therme und die Teeküche sind im Zimmer situiert.

Ausstattung:

Gas-Etagenheizung, Kaminanschluss,
Warmwasser über Gas-Therme.

Elektroverteiler mit FI- und Leitungsschutzschalter, Schalter und Stecker.
Videoüberwachung (Funktion?).

Räumlichkeiten:

Zugangstüre aus Stiegenhaus Holz, zweiflügelig, Füllungstürblätter, Holzstaffel.

Zimmer:

Holz-Riemchenboden, Holzsockelleiste,
Wand- und Deckenflächen glatt, Verkleidung im Arbeitsbereich.
Leichtbautrennwand gegen Stiegenhausfenster, Holz, Einfachverglasung.
Decke abgehängt, Aufbau-Leuchten.
E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.
Hoch liegende Gas-Therme mit Kaminanschluss.
Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, glatte Fronten, Spüle, 2 Kochflächen,
Kühlschrank.
Radiator.
Schiebetüre Holz,
Stufe gegen

Geschäftslokal straßenseitig:

Holz-Riemchenboden, Wand- und Deckenflächen glatt, abgehängt.
Zugangstüre zweiflügelig, Füllungen, Kunststoff, Sicherheitsbeschlag, Isolierverglasung.
zwei Kunststofffenster, Isolierglas, fix, Oberlichte, Kippbeschlag, Innenbeschattung.
Türe bzw. Zwischenwand gegen 2. Räumlichkeit straßenseitig, Alu-Konstruktion, Glaswand mit Füllungen.
Getrennt in vorderen und hinteren Bereich, zwei Kunststofffenster gegen Gasse, Fixverglasung, Oberlichte, Kippbeschlag, Innenbeschattung.
In den Parapeten Kofferradiatoren.

3. Räumlichkeit (innenliegend):

durchgehender Holz-Riemchenboden.
Schallschutzplatten (schwarz).

Abstellraum (Nutzung als Sanitärbereich):

Stufe aus Geschäftslokal.
Fliesenfußboden, Holz-Schiebetür aus Geschäftslokal, Füllungstürblatt,
Zwischentüren, Holztürstöcke, glatte Türblätter, Messingbeschläge.

Vorraum:

Verfliesung bis 1,50, darüber glatt, Anstrich, Decke abgehängt, Einbauspots.
Radiator.
Waschbecken auf Unterbau, Einhebel-Stand-Armatur.
Eckdusche massiv ummauert, Fliesenbelag, Bodenablauf, Handbrause, Überkopf-Brause, Thermostat, Entlüftungsöffnung.

Herren-WC:

Fußbodenfliesen, Wand-Verfliesung bis ca. 1,50, darüber glatt, Anstrich.
Decke abgehängt, glatt, integrierte Beleuchtung.
Ablüftung elektrisch.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster.

Damen-WC:

Identische Ausführung wie Herren-WC.

Bau- und Erhaltungszustand der WE-Einheit:

Gut. Optisch keine festgestellte Wandfeuchtigkeit aufgrund der Vorsatzschalen.

Die Installationen und die Ausstattung erscheinen jüngerer Ursprungs.

Geringe Abnützungen der Oberflächen.

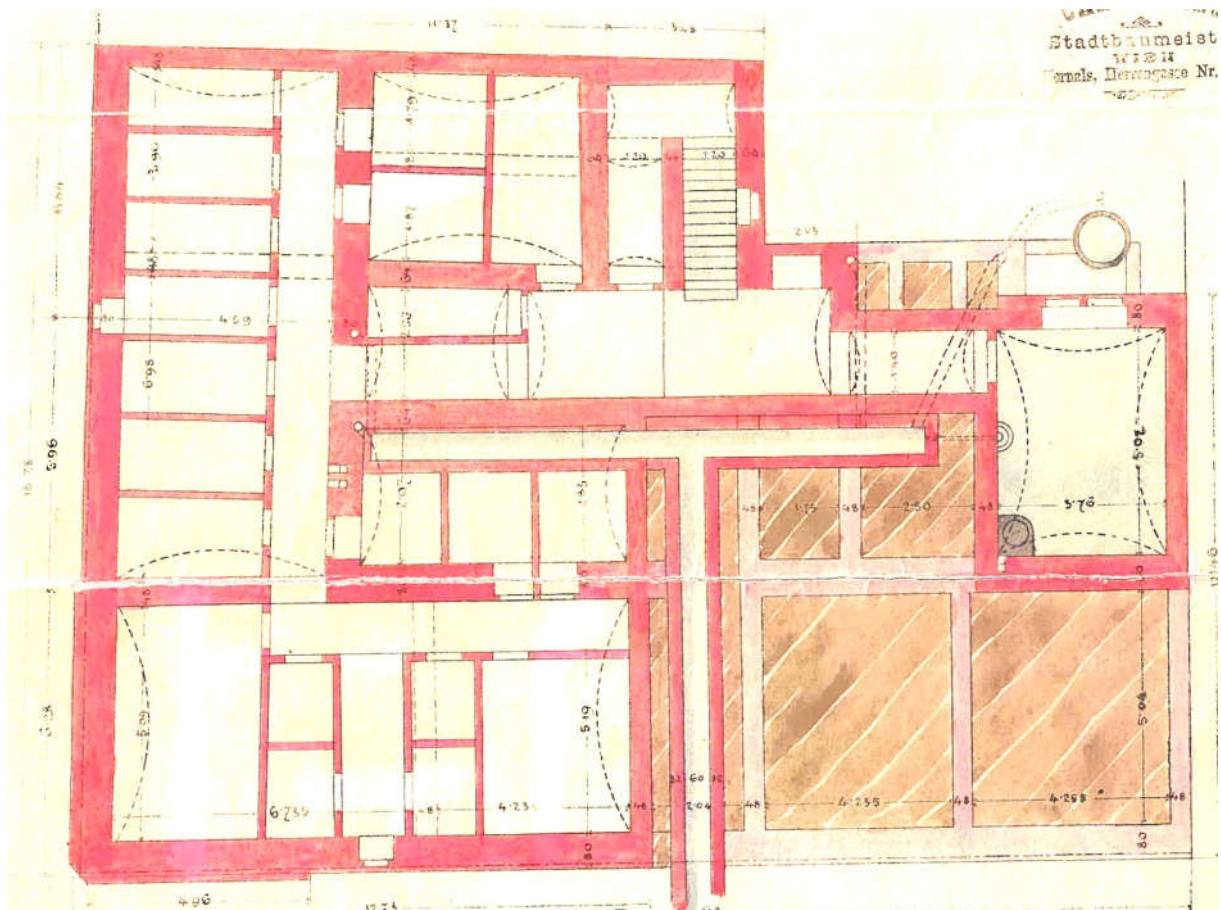
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4 Zubehörobjekte

Das im Nutzwertgutachten zugehörige Kellerabteil konnte in Natur nicht aufgefunden werden. In den beim Bauamt aufliegenden Planunterlagen ist eine Nummerierung der Kellerabteile nicht vorhanden.

Augenscheinlich sind die Kellerabteile nicht brauchbar (feucht).

Ausschnitt Kellerplan:

2.5 Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

2.6 Bestandsrechte

Es wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.
Augenscheinlich war das Geschäftslokal in Eigennutzung.

2.7 Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Frigo Immobilien, 1060 Wien, gibt die aktuelle Vorschriftung (für beide WE-Einheiten gemeinsam) bekannt:

Wohnung 6,7
(Wohnzweck)

Rechnung 26/1870/VS00023

27.05.2026

Monatsvorschreibung ab 6/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Reparatur Res.	123,66	0%	82,44 m2	von	1050,44
Betriebskosten	168,78	10%	7,8500 Prozent	von	100,0000
Netto gesamt	292,44				
10% USt	16,88				

Summe	EUR	309,32			
=====					

Weitere Auskünfte der Hausverwaltung:

„Es gibt keine außerbücherlichen Darlehen“.

Rücklagen (aktueller Stand zum 27.05.2026) € 84.623,--.

Es gibt keinen Elektrobefund für die allgemeinen Gebäudeteile.

Es gibt keine Einnahme aus allgemeinen Bereichen.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.01.2025:

Gemäß dem technischen Bericht ist das Objekt in einem guten Zustand, augenscheinlich sind keine großen Schäden zu verzeichnen.

Vorgesehen ist eine Bepflanzung im Hof.

Eine Prüfung und die Reparatur des Haustores sind in Planung.

Ein Bauwerksbuch wurde erstellt.

Pflege bzw. Rückschnitt des Baumes im Hof beauftragt.

Gemäß der Vorausschau für 2026 sind die geschätzten Gesamtkosten rd. € 25.840,--.

Sanierungsarbeiten, die in absehbarer Zeit notwendig werden und über die laufende Instandhaltung hinausgehen:

Dachsicherungssystem.

Instandsetzen des Hofbelages.

2.8 Grundbuch

Das A2-Blatt enthält keine Eintragungen.

C-Blatt: Die Pfandrechte verbleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Die beiden WE-Einheiten (Geschäftslokale) sind in Natur miteinander verbunden und verfügen über gemeinsame Elektro/Gas/Wasser-Installation. Somit erfolgt die Bewertung als eine Einheit und hat die Versteigerung der beiden WE-einheiten gemeinsam zu erfolgen. Die Tatsache, dass im Grundbuch noch 2 WE-Einheiten bestehen, wird im Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

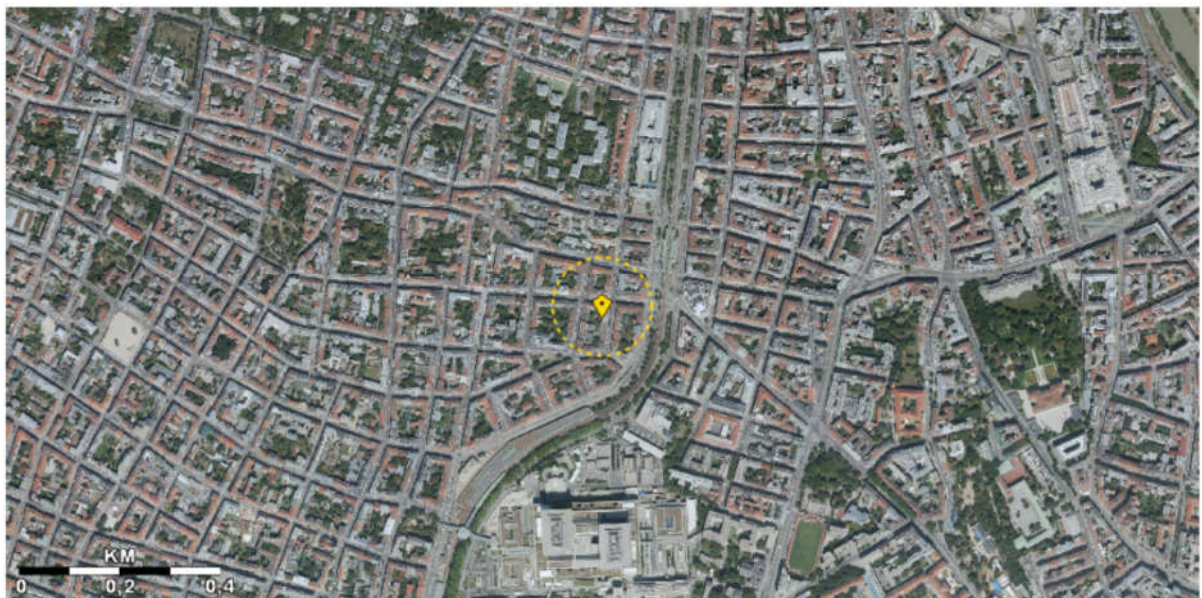
2.9 Baumbestand

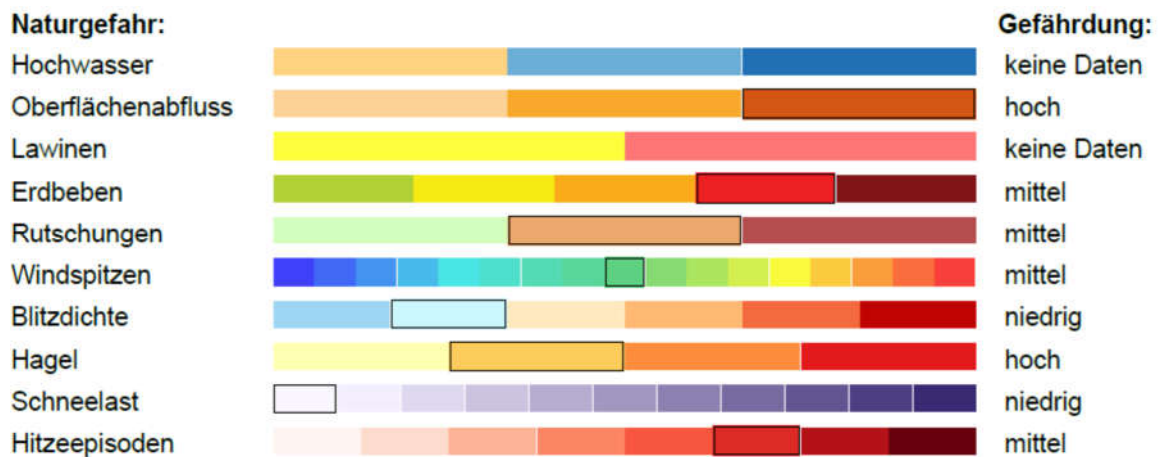
Auf der Liegenschaft ist ein Baumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fällt.

2.10 HORA-Pass

Adresse: Schulgasse 7, 1180 Wien
 Seehöhe: 187 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,22461° N | 16,34766° 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.



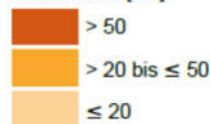


Legende:

Hagelgefährdung - max.
Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at> (abgefragt am 24.07.2026)

2.11 Lärminfokarte

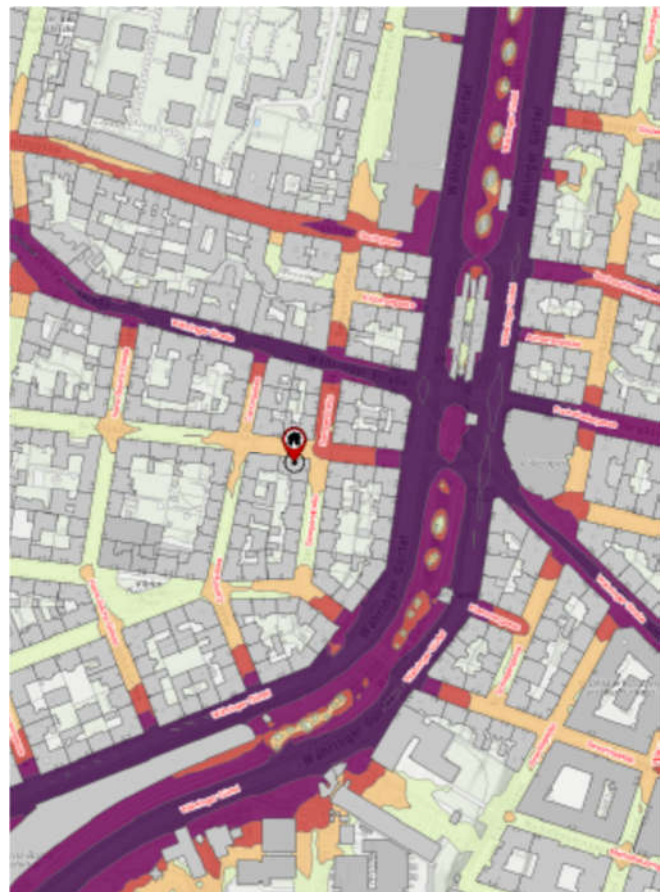
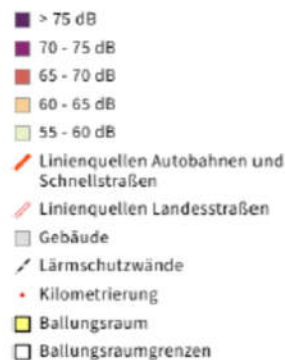
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume
werden die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
**Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at> (abgefragt am 24.07.2026)

2.12 Energieausweis

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	1224 EAW Schulgasse 7, 1180	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	EG - OG 3	Baujahr	1884
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Schulgasse 7	Katastralgemeinde	Währing
PLZ, Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nummer	1514
Grundstücksnummer	437/11	Seehöhe	181,00 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				C
D	D	D		
E			E	
F				
G				

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.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BEfEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems unter Berücksichtigung der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

BEIEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

IGEE: 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 Vorleiten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorleiten.

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.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.619,7 m ²	Heiztage	292 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.295,7 m ²	Heizgradtage	3.653 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	6.580,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.930,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,41 m	mittlerer U-Wert	1,16 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	64,34	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³			Kältebereitstellungs-System	Keines

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	119,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	115,6 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB _{RK} =	0,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	196,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{0EE, RK} =	1,52

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, ref, SK} =	214 378 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	132,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	208 757 kWh/a	HWB _{SK} =	128,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	3 921 kWh/a	WWWB =	2,4 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	274 987 kWh/a	HEB _{SK} =	169,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ, WW} =	2,02
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ, RH} =	1,25
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ, H} =	1,26
Betriebsstrombedarf	Q _{BSB} =	27 469 kWh/a	BSB =	17,0 kWh/m ² a
Kühlbedarf	Q _{KB, SK} =	26 471 kWh/a	KB _{SK} =	16,3 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB, SK} =	0 kWh/a	KEB _{SK} =	0,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen			ε _{SAWZ, K} =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BefEB, SK} =	0 kWh/a	BefEB _{SK} =	0,0 kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BeEB} =	41 723 kWh/a	BeEB _{SK} =	25,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	344 179 kWh/a	EEB _{SK} =	212,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	415 447 kWh/a	PEB _{SK} =	256,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn, em, SK} =	373 034 kWh/a	PEB _{n, em, SK} =	230,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} =	42 413 kWh/a	PEB _{em, SK} =	26,2 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	83 622 kg/a	CO _{2, SK} =	51,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{0EE, SK} =	1,55
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PV _{Export, SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 05.05.2023
Gültigkeitsdatum 05.05.2033
Geschäftszahl BPH 1224/2023

ErstellerIn

Unterschrift

2.13 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.14 Einheitswertbescheid

Das Finanzamt gibt den aktuellen Einheitswert am 28.05.2026 auf Anfrage der SV bekannt:

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem. EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der ☒ maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert ☒ Bodenwert pro m² ☐ Hektarsatz in Euro

des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m ²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	01.01.2026	51.670,39	58,1383		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

APower Holding GmbH	€ 4.425,56	Anteil 114/1331
---------------------	------------	--------------------

Anmerkung: Die Bekanntgabe durch das Finanzamt erfolgte auf Anfrage beider Tops, lediglich hinsichtlich der Top 6.

Aus Gründen der Verfahrensökonomie wurde auf eine neuerliche Anfrage hinsichtlich Top 7 verzichtet.

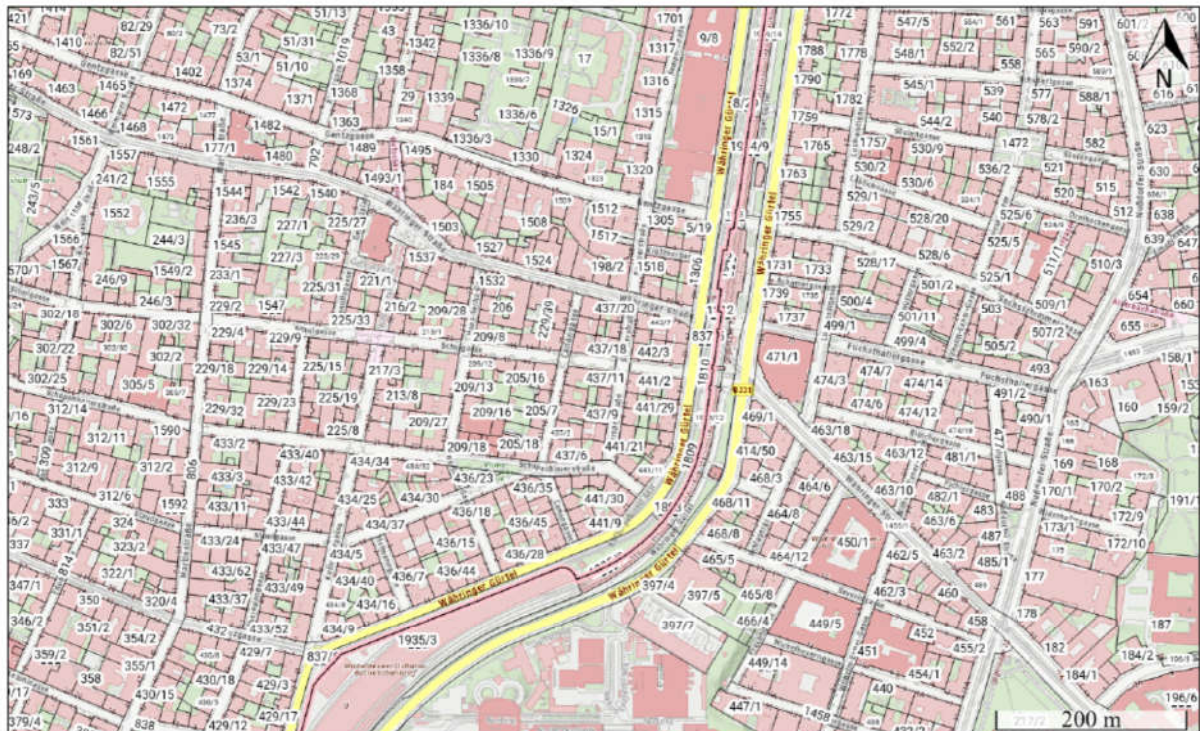
2.15 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Schulgasse 7 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>
(abgefragt am 24.07.2026)

2.16 Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme augenscheinlich erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen (zerstörungsfrei) befundet.

Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Von der SV wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Derartige Untersuchungen sind im Rahmen eines Exekutionsverfahrens nicht vorgesehen.

Für Mängel wird keine Haftung übernommen.

2.17 Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3 **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren (für die Bodenwertermittlung und die laufenden Instandhaltungen für das Ertragswertverfahren sowie zur Plausibilität ermittelt)

Ertragswertverfahren

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufsplittung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Der verlorene Bauaufwand wird für die individuelle Raumteilung und die Art der Ausführung berücksichtigt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Der Abzug für den verlorenen Bauaufwand begründet sich in der mieterspezifischen Ausstattung (Friseursalon, Bankfiliale).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer“ Sachwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird mit einer Wagniskomponente die Unstimmigkeit der Ausführung in Natur mit der Plandarstellung und dem Nutzwertgutachten als erkannte Marktanpassungserfordernis in Abzug gebracht.

Ertragswert:

Es wird nachhaltiger, marktüblicher Mietzins anhand von Vergleichsdaten abgeleitet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Reduzierung des jährlichen möglichen Ertrages um die Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Rohertrages) und
- (laufende) erwartete sonstige Eigentümeraufwendungen
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (in % der Herstellungskosten)
- abgezinster Bodenwert

Der mögliche Reinertrag der baulichen Anlagen wird kapitalisiert.

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), worin wesentlich das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe abgedeckt erscheint; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer unter Hinzurechnung des Bodenwertes.

Der Wagnisabschlag im Sachwertverfahren ist im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt, sodass kein gesonderter Abschlag erforderlich ist.

Schätzwert (ohne Zubehör):

Der gerundete (fiktive) Ertragswert als primäre Ermittlungsmethode.

**Bewertung Geschäftslokale
Top 6 und Top 7
als gemeinsame Einheit**

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Schli-Entscheidung

ca.	82,44 m ² Erdgeschoß	
	á	1.500 €
		<u>123.660 €</u>

gebundener Bodenwert

123.660 €

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca.	82,44 m ² Erdgeschoß	
	á	3.000 €
		247.320 €
ca.	2,38 m ² Kellerabteil 6/7	
	á	1.500 €
		<u>3.570 €</u>
		<u>250.890 €</u>

Wertminderung infolge Alter

	-75,0% techn. Wertminderung	
v 40%	Substanzanteil	-75.267 €
	-50,0% techn. Wertminderung	
v 20%	Technik/Installationen	-25.089 €
	-50,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 40%	Ausstattungsanteil	-50.178 €
entspr.	-61% Ø Wertminderung	
v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-150.534 €</u>
		<u>100.356 €</u>

Wertminderung infolge verlorener Bauaufwand

	-25% verlorener Bauaufwand	-25.089 €
Gebäude-Zeitwert		<u>75.267 €</u>

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen und
gemeinamen Flächen (zB. HB-Wohnung), Zeitwert

223	./	1331	Anteile lt. GB	
v.		150.000 €		<u>25.131 €</u>

Bauwert -Zeitwert

100.398 €

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	123.660 €
Bauwert	100.398 €
rechnerischer Sachwert	<u>224.058 €</u>

-15% Marktanpassung für Unstimmigkeit zwischen Ausführung in Natur und baubehördlichem Planstand, im Grundbuch geteilt	<u>-33.609 €</u>
---	------------------

Sachwert

190.450 €

3.2 Ertragswert

mögliche fiktive Miete

ca. 82,44 m² Geschäftslokalfläche
 15,00 € /m² p.m. 1.236,60 € p.m.

möglicher jährlicher Rohertrag 12 x
 abzgl. Bewirtschaftungskosten: 14.839 € p.a.

-10,0% für Wagnis und sonstige
 Eigentümeraufwendungen -1.484 €

-0,85% der Herstellkosten für
 die lfd. jährl. Instandhaltung -2.133 €

abzügl. Bodenwertverzinsung -7.110 €

möglicher jährlicher Reinertrag 4.112 € p.a.

Kapitalisierung:

5,75% Liegenschaftszinssatz

50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer

Vervielfältiger 16,33 x

Ertragsanteil Gebäude 67.149 €

Hinzurechnung Bodenwert (s. Pkt. 3.1.1) 123.660 €

fiktiver Ertragswert**190.809 €**

3.3 Schätzwert Geschäftslokale
Top 6 und Top 7
als gemeinsame Einheit

der gerundete Ertragswert	191.000 €
---------------------------	------------------

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert B-LNR. 32 und 33, 114 + 109/1331stel Anteile an EZ 470 der KG 01514 Währing, Wohnungseigentum an top 6 und top 7 in 1180 Wien, Schulgasse 7 / Semperstraße 9, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen als gemeinsame Einheit in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 17.07.2026 geschätzt:

rd. € 191.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Unterzeichner	Jelena Orlainsky
Datum und Uhrzeit	05.08.2026, 19:58 (GMT+02:00)
 ID Austria	
Dieses Dokument ist digital signiert Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	

Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Fotos der Befundaufnahme