



DI Matthias Grosse, MA
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

An das
Bezirksgericht Leopoldstadt
Abteilung 15
Hr. Rat Mag. Rudolf Jocher
Taborstraße 90-92
1020 Wien

25 E 20/26m

Wien, 03.08.2026

Gutachten

zur Ermittlung
des Verkehrswertes
für das Objekt
Praterstraße 50/Stiege 1/Top 25
1020 Wien
mit der Nutzung Wohnen
zum Stichtag 20.05.2026

Ausfertigung digital

Sachverständiger DI Matthias Grosse, MA



ADRESSE Flötzersteig 233, 1140 Wien
TELEFON +43 676 9114098
E-MAIL grosse@immoanalysen.at

Zusammenfassung

Auftraggeber	Bezirksgericht Leopoldstadt Abteilung 30 Hr. Rat Mag. Rudolf Jocher Taborstraße 90 - 92 1020 Wien
Aktenzeichen	25 E 20/26m
Bewertungsgegenstand	Wohnung Praterstraße 50, Stiege 1, Top 25 1020 Wien
Bewertungstichtag	20.05.2026
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes
Liegenschaft	Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt Einlagezahl 1392 Grundstücksnummer 1237
Grundstücksflächen	2.908 m ² nach Grundsteuernkataster
Wohnungsnutzfläche	63,26 m ²

Verkehrswert: **259.000 € (4.097 €/m²)**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Beilagen.....	4
1 Allgemeines.....	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Befundaufnahme	5
1.3 Bewertungsstichtag	5
1.4 Grundlagen.....	5
1.5 Literatur	6
1.6 Vorbemerkungen.....	7
2 Befund.....	8
2.1 Grundbuch.....	8
2.2 Lage	10
2.2.1 Makrolage.....	10
2.2.2 Verkehrserschließung	11
2.2.3 Bebauungsstruktur.....	12
2.2.4 Mikrolage.....	13
2.2.5 Infrastruktur	14
2.3 Grundstück.....	15
2.3.1 Kataster	15
2.3.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	16
2.3.3 Lärmemissionen.....	17
2.3.4 Technische Infrastruktur.....	18
2.3.5 Kontaminierungen.....	18
2.3.6 Naturgefahren	18
2.4 Gebäude.....	18
2.4.1 Baukörper	18
2.4.2 Historie.....	19
2.4.3 Bauakt	20
2.4.4 Ausstattungs- und Erhaltungszustand	20
2.4.5 Energieausweis	20
2.4.6 Fotodokumentation	21
2.5 Objekt.....	25
2.5.1 Objektbeschreibung	25
2.5.2 Nutzfläche	25
2.5.3 Ertragsverhältnisse.....	25
2.5.4 Betriebsverhältnisse.....	26
2.5.5 Grundriss	27
2.5.6 Raumprogramm.....	30
2.5.7 Fotodokumentation	31

3	Gutachten	40
3.1	Wahl des Ermittlungsverfahrens	40
3.2	Ermittlung des Verkehrswertes	41
3.2.1	Erzielbarer jährlicher Rohertrag	41
3.2.2	Erzielbarer jährlicher Reinertrag	43
3.2.3	Bodenwert	43
3.2.4	Reinertrag der baulichen Anlagen	43
3.2.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	44
3.2.6	Angepasster Ertragswert	44
3.2.7	Ermittlung Verkehrswert	45

Abkürzungsverzeichnis

BGBI	Bundesgesetzblatt
B-LNr	B-Blatt laufende Nummer
BM	Bundesministerium
BO	Bauordnung
C-LNr	C-Blatt laufende Nummer
dB	Dezibel
FN	Firmenbuchnummer
Gst	Grundstück
Gst.Fl.	Grundstückfläche
Hrsg	Herausgeber
HWB	Heizwärmebedarf
idgF	in der geltenden Fassung
kWh/m ² a	Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl	Landesgesetzblatt
lt	laut
MieWeG	Mieten-Wertsicherungsgesetz
MRG	Mietrechtgesetz
St	Stiege
TZ	Tagebuchzahl
vgl	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
W	Wohnung
WWG	Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
ZT	Ziviltechniker

Beilagen

- Mietvertrag vom 13.12.2017

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Leopoldstadt, Taborstraße 90-92, 1020 Wien, mit Beschluss vom 20.04.2026 beauftragt, für die Wohnung in 1020 Wien, Praterstraße 50, Stiege 1, Top 25, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag 20.05.2026 zu erstellen.

1.2 Befundaufnahme

Die Begehung des Objektes im derzeitigen Zustand und Aufnahme des Befundes fand am 20.05.2026 statt.

Beginn: ca. 10:00 Uhr

Ende: ca. 10:45 Uhr

Anwesende: Melanie Schmid – Mieterin
DI Matthias Grosse, MA – Sachverständiger
Magdalena Hofbauer, MMSc. – Unterstützung Sachverständiger

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die Wohnung unbefristet vermietet ist. Der Aufforderung zur Übermittlung des Mietvertrages wurde seitens der Mieterin nach mehrmaliger Nachfrage nachgekommen.

1.3 Bewertungsstichtag

Das Gutachten des Sachverständigen bezieht sich auf den Bewertungsstichtag 20.05.2026.

1.4 Grundlagen

- Befundaufnahme vor Ort vom 20.05.2026
- Grundbuchauszug vom 20.05.2026
- Einsichtnahme in den Bauakt am 08.06.2026
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuchs am 26.05.2026
- Kaufvertrag und Übereinkommen über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsvertrag) vom 22.06.1970
- Einsichtnahme in den Katasterplan, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)
- Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes mit Plandokument 6689 vom 2.12.2004 (online)
- Wikipedia – die freie Enzyklopädie (online)
- Kartendienste Openstreetmap, Stadtplan der Stadt Wien, GoogleMaps, Herold, Bing Maps (online)
- Geographischen Informationssystem Altlasten, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (online)

- HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (online)
- Lärmkarte Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (online)
- Kulturgüterkataster der Stadt Wien (online)
- Kriegssachschädenplan, um 1946 der Stadt Wien (online)
- Wiener Stadt- und Landesarchiv (online)
- Bauträgerdatenbank Exploreal

Per E-Mail vom 11.06.2026 von der Hausverwaltung Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH übermittelte Unterlagen:

- Energieausweis ZTEC ZT GmbH vom 25.10.2019
- Betriebskostenabrechnung Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH vom 30.06.2025
- Protokoll Eigentümerversammlung Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH vom 13.10.2025
- Vorausschau Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH vom 11.12.2025
- Vorschreibung Jänner – Dezember 2026 Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH vom 12.12.2025

Per E-Mail vom 28.06.2026, 02.07.2026 und 06.07.2026 von der Mieterin übermittelte Unterlagen:

- Mietvertrag vom 13.12.2017
- Grundrissplan (Eigendarstellung)
- Beschreibung der Küche

Rechtliche Grundlagen:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) idgF
- Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) idgF
- Bundesgesetz vom 16. Juni 1948, betreffend die Wiederherstellung der durch Kriegseinwirkung beschädigten oder zerstörten Wohnhäuser und den Ersatz des zerstörten Hausrates (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz) WWG idF BGBl. 154/1954
- Bundesgesetz zur Regelung von Wertsicherungsvereinbarungen bei Mietverträgen (Mieten-Wertsicherungsgesetz – MieWeG), in der Fassung BGBl. I Nr. 114/2025

1.5 Literatur

- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung, 4. Auflage, 2022
- Grosse/Reithofer: Das MieWeG und seine immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen, In: immoaktuell 2025, S. 390ff, Manz-Verlag Wien

- Grosse/Reithofer: Parallel gerechnet. Die notwendige Parallelrechnung des MieWeG, In: immoaktuell 1/2026, Linde Wien
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.): Sachverständige, Heft 2/2025
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017
- Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Sammer/Reithofer: Mietzins bei geförderter Errichtung, 2016
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2011
- Strafella: Mietzinsbildung im Rahmen des Wohnhauswiederaufbaugesetzes und der Wohnbaufördergesetze, 2010
- Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel 2026

1.6 Vorbemerkungen

Das Gutachten dient ausschließlich der Verwendung durch das beauftragende Gericht für Zwecke der o.a. Rechtssache. Gegenüber dritten Parteien wird keine Haftung übernommen, sollten sich diese auf das Gutachten berufen. Dieses Dokument darf ohne schriftlich vorab erteilte Zustimmung weder in Teilen noch im Ganzen nur im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens in veröffentlichten Unterlagen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

Bei der Wertermittlung wird von üblichen privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Sofern nicht ausdrücklich anderslautend dargestellt, wird bei bau- und gebäudetechnischen Gegebenheiten sowie haustechnischen Anlagen - jeweils vorbehaltlich einer allfälligen Überprüfung durch einen befähigten Sachverständigen - von einem den gesetzlichen Bestimmungen und den technischen Vorschriften entsprechenden Zustand ausgegangen. Funktionsüberprüfungen wurden nicht vorgenommen. Eine Überprüfung der Konformität der vorhandenen baulichen Anlagen mit dem rechtlichen Genehmigungsstand fand nicht statt.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgte ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus gegebenen Auskünften, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Es fand keine Vermessung des Grundstückes oder der Wohnnutzfläche statt. Das Gutachten wurde auf Grundlage der zum Bewertungsstichtag gültigen rechtlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der aktuellen Judikatur und Fachliteratur erstellt.

2 Befund

2.1 Grundbuch

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1392 der Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt umfasst die Grundstück-Nummer 1237 mit einer Gesamtfläche laut Grundsteuernkataster von 2.908 m².

Im Grundbuch im B-Blatt ist unter der laufenden Nummer 289 das Eigentumsrecht an der Wohnung Top 25 Stiege 1 zu Gunsten Robert Sirucek mit 142/23006 Anteilen an der Liegenschaft eingetragen. Der grundbücherliche Erwerb des Eigentumsrechtes erfolgte mit Schenkungsvertrag vom 18.04.2017, der unter der Tagebuchzahl 2928/2017 in der Urkundensammlung des Grundbuchs abgelegt ist.

Im C-Blatt sind ein Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein Pfandrecht für Raiffeisenlandesbank NÖ inklusive Einleitung des Versteigerungsverfahrens als Lasten an der gegenständlichen Liegenschaft eingetragen.

Der Wohnungseigentumsvertrag ist in der Urkundensammlung des Grundbuchs unter der Tagebuchzahl 4775/1971 abgelegt.



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1392

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 289 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2523/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1237	GST-Fläche	2908	
	Bauf.(10)	1604	
	Gärten(10)	1304	Praterstraße 50

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 6224/1964 Bauplatz (auf) Gst 1237
- 2 a gelöscht

***** B *****

289 ANTEIL: 142/23006

Robert Sirucek

GEB: 1967-08-26 ADR: Königsbrunnerstraße 52/7, Bisamberg 2102

a 4775/1971 Wohnungseigentum an W 25 St I

b 2928/2017 Schenkungsvertrag 2017-04-18 Eigentumsrecht

c 2928/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

244 auf Anteil B-LNR 289

a 2928/2017

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Hans Sirucek geb 1942-09-11 und

Margarete Sirucek geb 1946-10-09

b 5798/2019 VORRANG von LNR 256 vor 244

256 auf Anteil B-LNR 289

a 5798/2019 Pfandurkunde 2019-11-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

c 5798/2019 VORRANG von LNR 256 vor 244

d 5024/2025 Klage wg EUR 70.000,-- s.A. (41 Cg 66/25f - LG

Korneuburg)

e 1812/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

CLNR 308

308 auf Anteil B-LNR 289

a 1812/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 9,8 % Z seit

2025-09-07, Kosten EUR 5.275,20 samt 4 % Z seit 2025-11-06,

EUR 1.633,22 für

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)

25 E 20/26m

b 1812/2026 Pfandrecht siehe CLNR 256

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.2 Lage

2.2.1 Makrolage

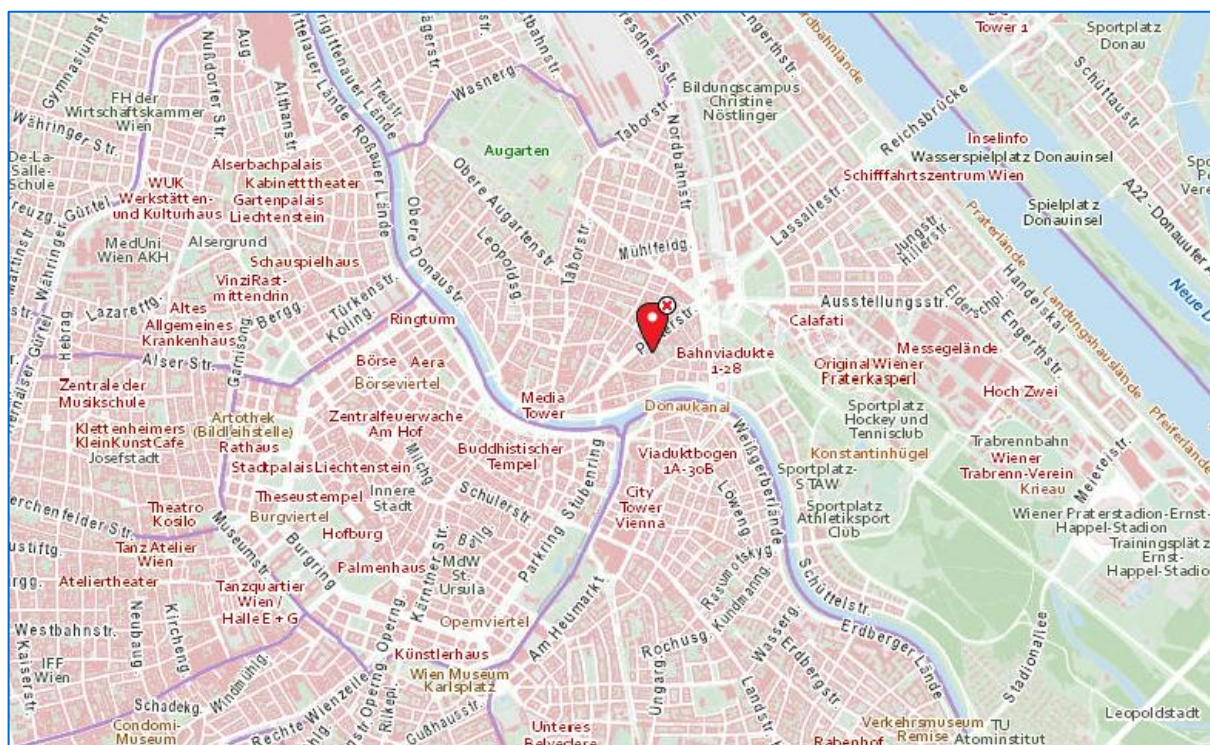
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in Leopoldstadt, dem 2. Wiener Gemeindebezirk, östlich des Stadtzentrums von Wien. Der Bezirk liegt auf der Insel zwischen Donau und Donaukanal und grenzt an den 1. Bezirk. Den größten Teil des 2. Bezirkes nimmt der Prater ein. Der Wiener Prater macht mit einer Fläche von 513 Hektar rund 27 % des 2. Bezirkes und 1 % der Gesamtfläche Wiens aus. Er war ursprünglich im Besitz des Kaisers. 1766 gab Joseph II. das Areal für die Bevölkerung frei. Im Prater finden sich neben beliebten



© Wikipedia

Laufstrecken vier der 17 Naturdenkmäler der Leopoldstadt, so etwa das Mauthner- und das Krebsenwasser. Der Augarten stellt das zweite große Naherholungsgebiet im zweiten Bezirk dar. Die Gartenanlage im französischen Stil bietet neben einem gepflegten Parterregarten mit Blumenlandschaften ein weitläufiges Erholungsgebiet auch für sportliche Zwecke sowie etliche kulturelle Einrichtungen.

Der Bezirk wurde 1850 aus den Vorstädten Leopoldstadt, Jägerzeile, Brigittenau, Zwischenbrücken und Kaisermühlen zusammengesetzt und umfasste ursprünglich die gesamte von Donau und Donaukanal gebildete Insel.



© ViennaGIS - Stadt Wien

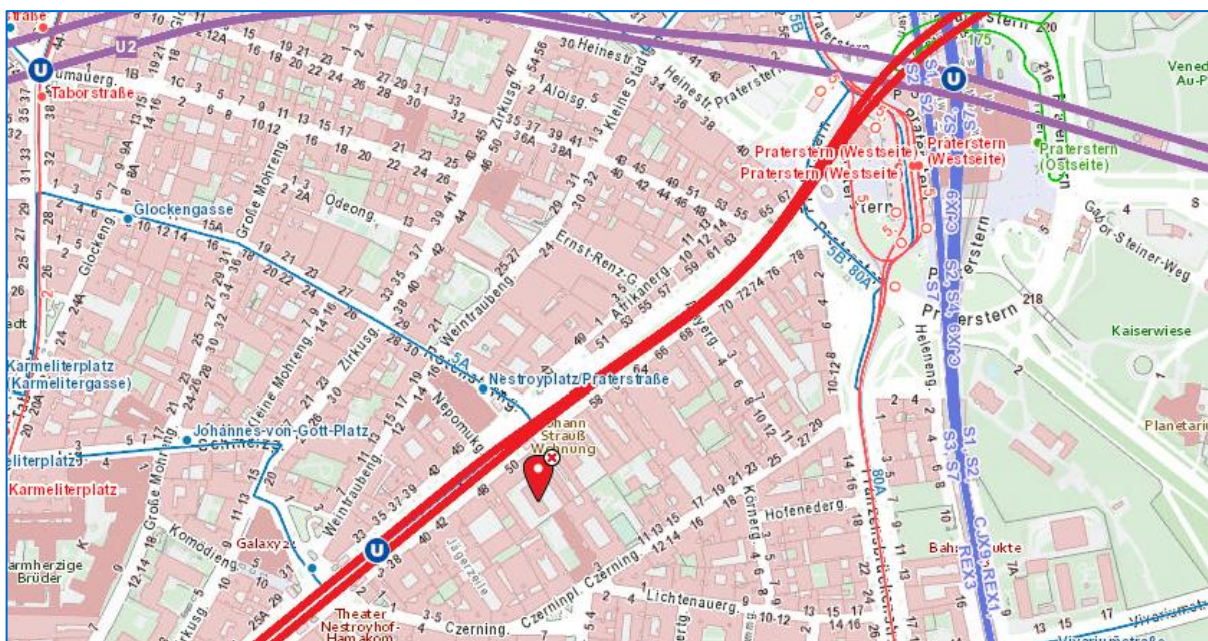
2.2.2 Verkehrserschließung

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Liegenschaft gut erreichbar: von Süden und vom Stadtzentrum kommend über den Donaukanal B 227 und die Praterstraße, von Norden kommend über die Donauufer Autobahn A 22, die Lassallestraße B 8, den Praterstern und die Praterstraße.



© google maps

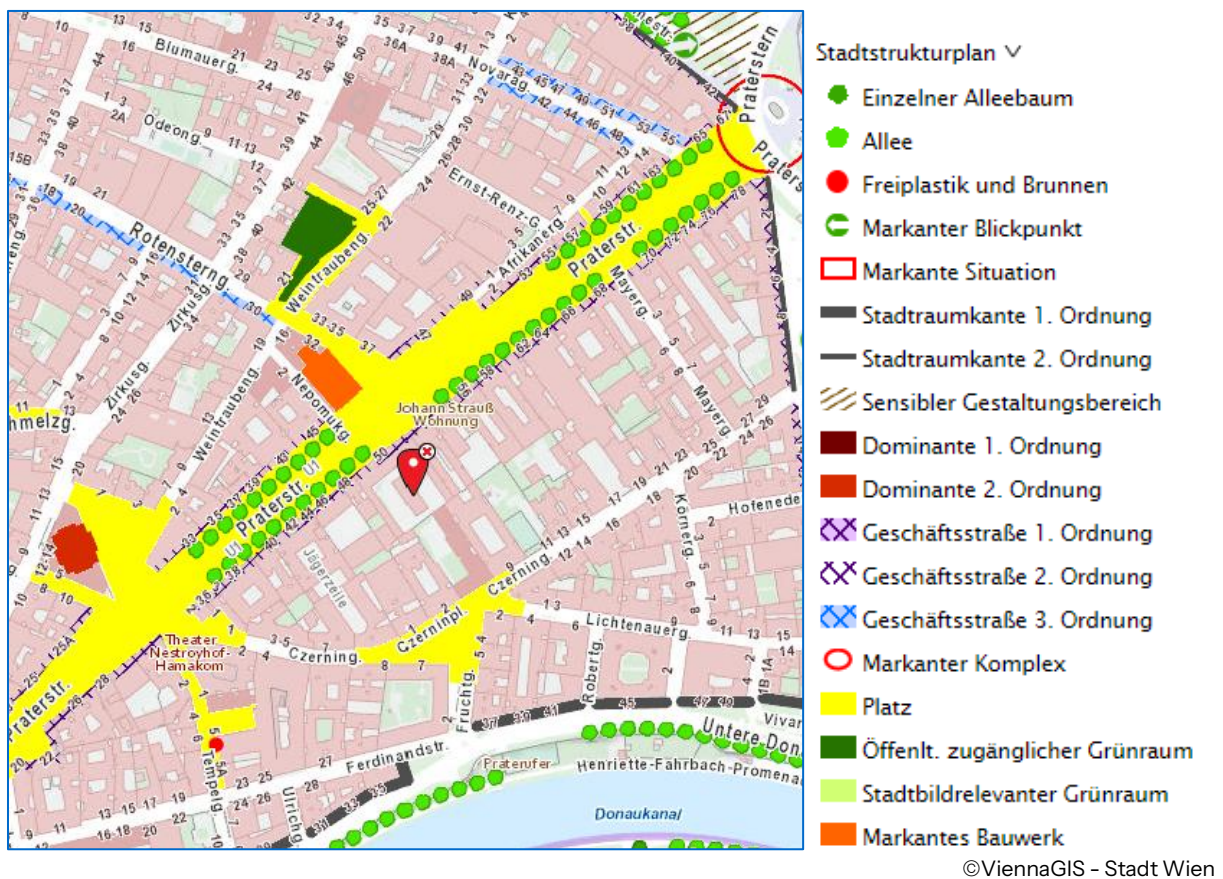
Für den Öffentlichen Personenverkehr ist die Liegenschaft über den in einer Gehdistanz von rund 400 Metern entfernten Bahnhof Wien Praterstern an das lokale und regionale Bahnnetz angeschlossen. Im Personennahverkehr durchquert die U-Bahn-Linie U1 und U2 den 2. Bezirk. Der Zugang zur U1-Station Nestroyplatz sowie zur Bushaltestelle der Linie 5A liegt unmittelbar vor der Liegenschaft. Der Zugang zur U1- und U2-Station Praterstern, die Haltestellen der Buslinie 5B und 80A und der Straßenbahnlinie 5 und 0 liegen in einer Gehdistanz von 400 Metern entfernt am Praterstern. Das Stadtzentrum (Stephansplatz) kann über die Praterstraße und die Rotenturmstraße in 23 Minuten zu Fuß oder in 7 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.



© ViennaGIS - Stadt Wien

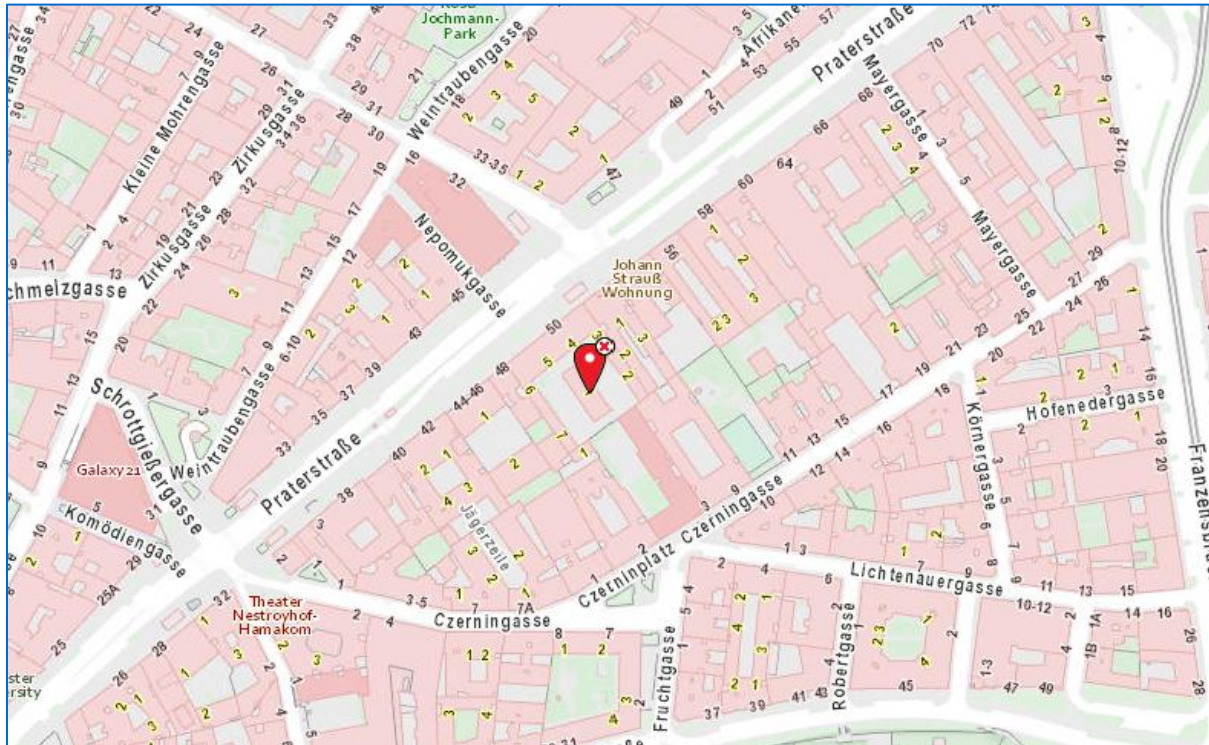
2.2.3 Bebauungsstruktur

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einem typischen Wohngebiet. Stadtstrukturell ist die Wohnumgebung von der nordöstlich ausgerichteten Geschäftsstraße 2. Ordnung, der Praterstraße, sowie von kleineren Geschäftsstraßen 3. Ordnung, wie die Novaragasse und die Rotensterngasse, geprägt. Die als Allee gestaltete Praterstraße ist nach aufwändiger Sanierung platzartig attraktiv gehalten. Andererseits ist die Wohnumgebung vom östlich gelegenen Prater samt Riesenrad und vorgelagerten Grünraum geprägt. Die S-Bahnstrecke stellt gleichermaßen eine Zäsur wie auch mit dem Bahnhofsgebäude ein markantes modernes Bauwerk mit einem markanten Blickpunkt auf die vorgelagerte Platzgestaltung dar. Weitere Platzgestaltungen finden sich an der Kreuzung Praterstraße Ecke Rotensterngasse mit ihrem markanten Bauwerk der St. Johann Nepomuk Kirche unmittelbar vor der Liegenschaft. Ein öffentlich zugänglicher wohnungsnaher Grünraum in der unmittelbaren Wohnumgebung ist mit dem Rosa-Johann-Park vorhanden.



2.2.4 Mikrolage

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer typischen Blockrandbebauung in der Praterstraße. Im unmittelbaren Umfeld liegen ähnliche Wohnbauten.



© ViennaGIS - Stadt Wien



© ViennaGIS - Stadt Wien

2.2.5 Infrastruktur

In der Wohnumgebung befinden sich umfassende Nahversorgungseinrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter, insbesondere in der Praterstraße. Auch gastronomische Angebote finden sich zahlreich in der Wohnumgebung. Im Erdgeschoß der gegenständlichen Liegenschaft selbst sind mehrere Geschäftslokale untergebracht: Joudi Supermarket, Lederwaren, Cannabis Pflanzen Store, Bäckerei&Konditorei&Pizzeria.



© openstreetmap.org

In der unmittelbaren Wohnumgebung finden sich zahlreiche private Kinderbetreuungseinrichtungen sowie wenige öffentliche Einrichtungen außerhalb der unmittelbaren Wohnumgebung.

Die private Volksschule in der Nepomukgasse 2 liegt in der unmittelbaren Wohnumgebung in weniger als 200 Meter entfernt fußläufig erreichbar. Etwas außerhalb der unmittelbaren Wohnumgebung finden sich zahlreiche Schulen: die Ganztageschule in der Novaragasse 30, das Gymnasium und Realgymnasium in der Zirkusgasse 48, die öffentliche Volksschule in der Czerminplatz 3, die private Volksschule und Mittelschule sowie die jüdische Mädchenfachscheule in der Große Stadtgutgasse 24, die NMS in der Kleinen Sperlgasse 2A, das Sprachengymnasium und Wirtschaftskundliche Realgymnasium mit Schwerpunkt Ökologie und Wirtschaft in der Kleinen Sperlgasse 4 sowie die Sonderschule in der Holzhausergasse 5-7.

Eine Polizeistation am Praterstern und eine Bücherei in der Zirkusgasse 3 liegen etwas außerhalb der Wohnumgebung. Eine Post-Filiale ist in einer Gehdistanz von 4 Minuten bzw. Entfernung von 240 Meter erreichbar.

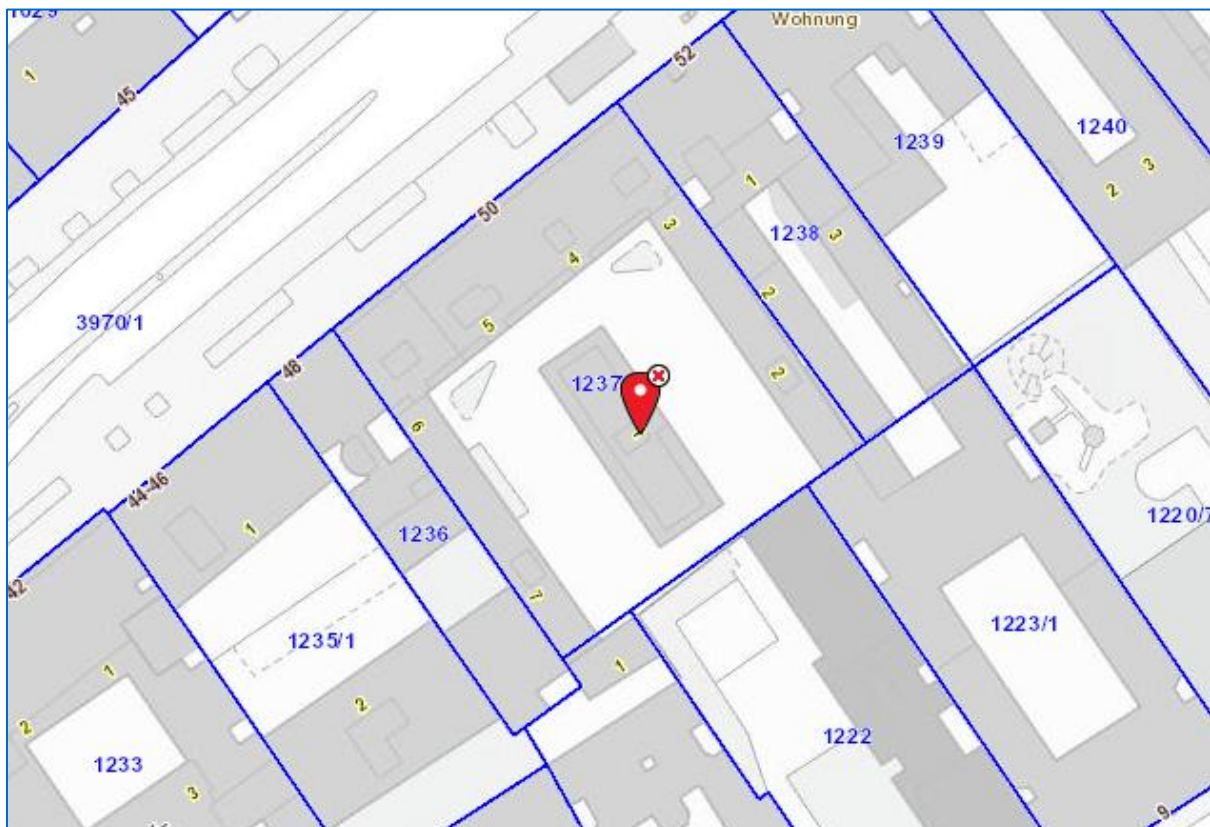
Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche fachärztliche, zahnärztliche und allgemeinmedizinische Arztpraxen sowie die Apotheke „Zur alten Jägerzeile“ in der Praterstraße 66 in 180 Meter Entfernung gegeben. Das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder findet sich in 7 Minuten fußläufig erreichbar am Johannes-von-Gott-Platz 1.

An Kultur- und Freizeitangeboten finden sich in der weiteren Wohnumgebung das Erholungsgebiet Prater mit seinem Grünraum, Vergnügungsangeboten, Lauf- und Fahrradwegen sowie Museen und sonstigen Sehenswürdigkeiten. In der unmittelbaren Wohnumgebung dient der Rosa Johann-Park der wohnnahen Erholung.

2.3 Grundstück

2.3.1 Kataster

Der Kataster der Katastralgemeinde 01657 Leopoldstadt weist die gegenständliche Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1237 aus. Die Grundstücke wurden noch nicht in den Grenzkataster überführt. Im Grundsteuernkataster ist die Grundstücksfläche gesamt mit 2.908 m² angeführt. 1.604 m² sind als bebaute Baufläche für Gebäude und 1.304 m² als Gärten ausgewiesen. Daraus ist kein Rückschluss auf die gewidmete Fläche gemäß Flächenwidmungsplan möglich. Die tatsächlichen Verhältnisse können von den Flächenangaben wesentlich abweichen.



© ViennaGIS - Stadt Wien

2.3.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Für die Grundstücke gelten aufgrund der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes mit Plandokument 6689 vom 2. Dezember 2004 die folgenden rechtlichen Baubestimmungen.

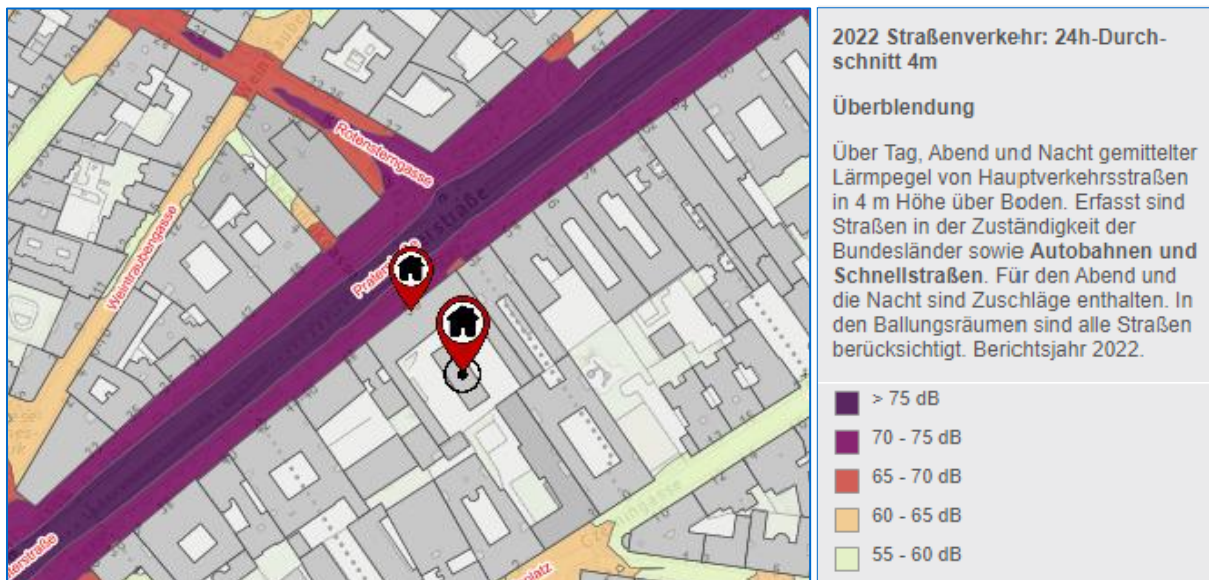
Flächenwidmung:	W Wohngebiete (§ 4 Bauordnung für Wien)
Bebauungsbestimmungen:	Bauklasse IV (§ 75 Bauordnung für Wien) g geschlossene Bauweise (§ 76 Bauordnung für Wien)
weitere Bestimmungen:	Schutzzone (§ 7 Bauordnung für Wien) Wohnzone (§ 7a Bauordnung für Wien)



© ViennaGIS - Stadt Wien

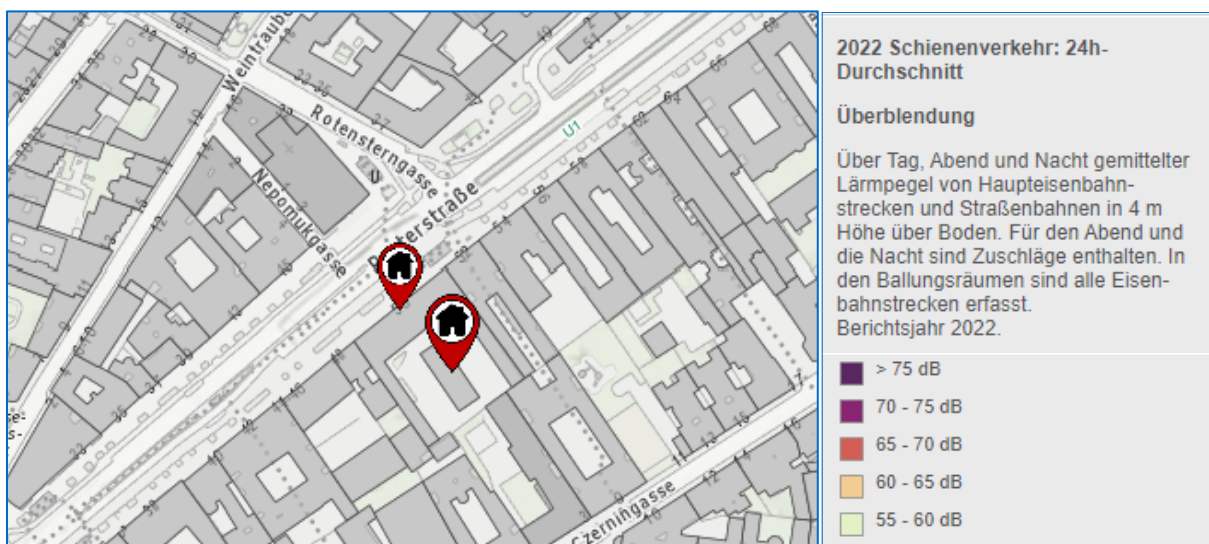
2.3.3 Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur weist für das gegenständliche Grundstück aufgrund der Lage in der Praterstraße 50 Stiege 1 keine Lärmbelastung im 24h-Durchschnitt in 4 Meter Höhe durch den Straßenverkehr auf. Die Lage der Stiege 1 im Innenhof kann aufgrund der geschlossenen Bebauung und der Hoflage als Ruhelage bezeichnet werden.



© LärmInfo.at – BM für Innovation, Mobilität und Infrastruktur

Lärmemissionen aus dem Schienenverkehr scheinen im Lärmkataster für das gegenständliche Grundstück aufgrund der Lage in der Praterstraße 50 Stiege 1 ebenfalls keine auf.



© LärmInfo.at – BM für Innovation, Mobilität und Infrastruktur

2.3.4 Technische Infrastruktur

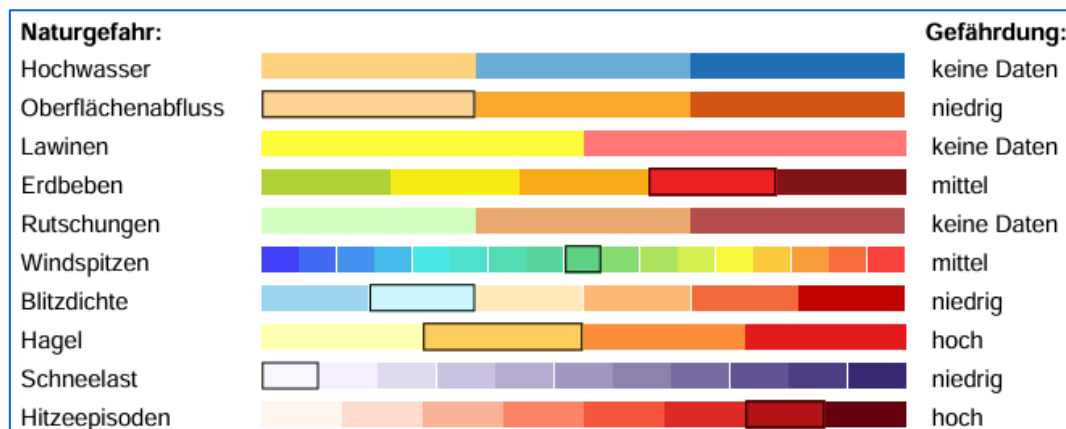
Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telekom) angeschlossen.

2.3.5 Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht auf Kontaminationen des Bodens untersucht. Das Altlastenportal des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft enthält keine Einträge zu der Liegenschaft.

2.3.6 Naturgefahren

Der HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft weist für die gegenständliche Liegenschaft eine hohe Gefährdung aufgrund Hagel und Hitzeepisoden, eine mittlere Gefährdung durch Erdbeben und Windspitzen und eine niedrige Gefährdung aufgrund Oberflächenabfluss, Blitzdichte und Schneelast auf.

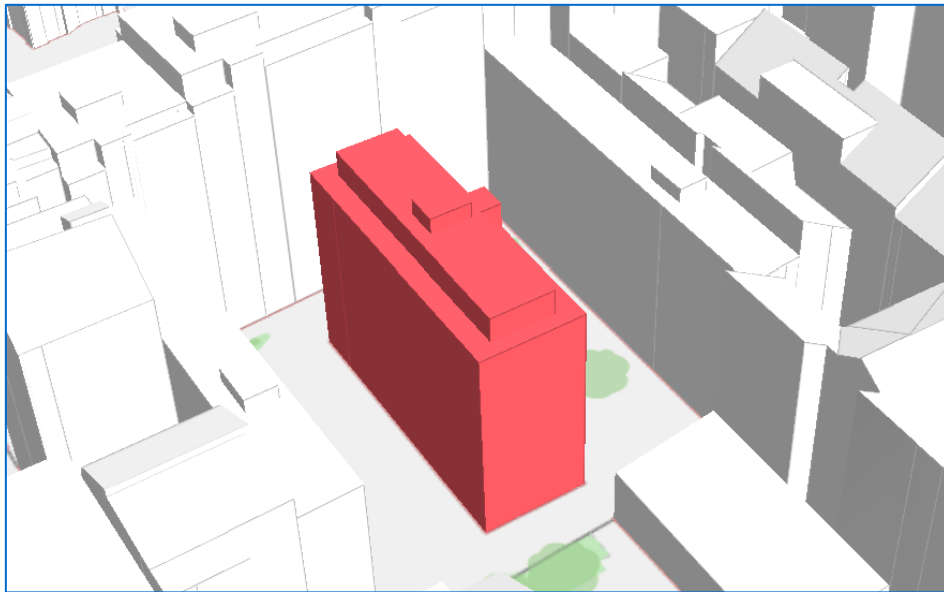


2.4 Gebäude

2.4.1 Baukörper

Bei dem auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Gebäude (Stiege 1), handelt es sich um ein siebengeschoßiges freistehendes Hofgebäude unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude ist Teil des Miethaus-Komplexes in der Praterstraße 50 mit 7 Stiegen, Straßen- und Seitentrakten, Verbindungstraße und Hofbereichen und wurde ca. 1965 errichtet.

Der Eingang, welcher zum Stiegenaufgang und zum Aufzug führt, befindet sich im Halbgeschoß und wird über eine Steintreppe erreicht. Die Hoffassade ist glatt, hellgrau verputzt und schlicht gehalten. Im Erdgeschoß befinden sich Garagenplätze.



© ViennaGIS - Stadt Wien

2.4.2 Historie

Das Gebäude wurde als Wohnhaus im Jahr ca. 1965 errichtet.

Gemäß Basisinventarisierung der Magistratsabteilung 19 der Stadt Wien mit 31.10.1998 wurde das Bauwerk wie folgt aufgenommen.

Bautyp:	W3.3.-Miethaus der Gründerzeit-Doppeltrakter mit Verbindungstr.
Nutzung:	Wohnnutzung
Geschoßanzahl:	7
Weitere Geschoße:	Keller
Bauperiode:	nach 1945
Baujahr:	-
Architekt:	-



Straßenfassade (MA 19 Schnellinventarisierung 12/1998)

Aus dem Kriegssachschädenplan der Stadt Wien ist für die Liegenschaft ein Beschluss aber kein Schaden ersichtlich. Im Wiener Stadt- und Landesarchiv ist für die gegenständliche Liegenschaft ein Akt des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds abrufbar. Demnach wurde in der Sitzung am 13.12.1963 für den Bauwerber „Verein der Freunde des Wohnungseigentums“ für den wiedergewonnenen Nutzraum von 9.519 m² Wohnungsfläche eine Fondshilfe vorgeschlagen. Auch im Wohnungseigentumsvertrag findet sich ein entsprechender Hinweis, dass Mittel in Anspruch genommen wurden.

2.4.3 Bauakt

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgte eine Aushebung des Bauaktes. Es wurde nicht geprüft, ob die tatsächlichen Gegebenheiten dem Genehmigungsstand entsprechen. In folgenden baubehördlichen Plänen, Bescheide und Unterlagen wurde Einsicht genommen:

- Bescheid vom 15.12.2004: unwesentliche Änderung in Personenaufzug (4 Personen / 300kg / Baujahr 1965)
- Befund vom 14.11.1968 über die hergestellte Hauskanalisierung
- Ausführungsplan vom Jänner 1967 eines Kleinwohnungs- und Geschäftshauses
- Plan vom August 1963 für die Errichtung eines Kleinwohnungs- und Geschäftshauses
- Plan vom Juni 1955 für den Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses

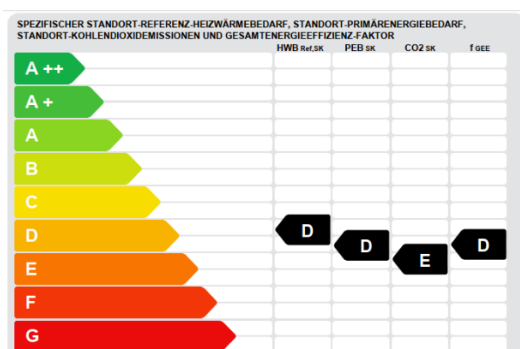
2.4.4 Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Am Tag der Befundaufnahme befand sich das Gebäude in einem insgesamt sehr guten Erhaltungszustand. Die Hoffassade befindet sich in einem guten Zustand. Das Eingangstor ist als zweiflügelige Türe mit Glaseinsätzen ausgeführt. Der Stiegenbereich ist schlicht ausgeführt. Das Stiegenhaus ist mit einer gegenläufigen U-Treppe mit Zwischenpodesten im Halbstock und Eisengeländer bestückt. Die Treppen sowie der Bodenbelag im Erdgeschoß und in den Obergeschoßen ist mit Terrazzo ausgestaltet. Die Wände und die Decken sind hell gemalt und befinden sich ebenfalls wie das gesamte Stiegenhaus zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem guten Zustand.

Mit Stand 30.06.2025 befindet sich zum Gebäude kein Eintrag in der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen und archäologischen Denkmale.

2.4.5 Energieausweis

Für das Gebäude stand im Rahmen der Begutachtung ein Energieausweis aus dem Jahr 2019 zur Verfügung. Entsprechend der Bauweise erwartungsgemäß sind die Energiekennwerte unterdurchschnittlich. Der HWB-Wert liegt bei 119,06 kWh/m²a, im Vergleich dazu im Neubaubereich bei 25 bis 30 kWh/m²a. Auch die anderen Werte wie der Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor liegen deutlich unterdurchschnittlich.



2.4.6 Fotodokumentation



Straßenfassade Praterstraße 50



Eingangstor

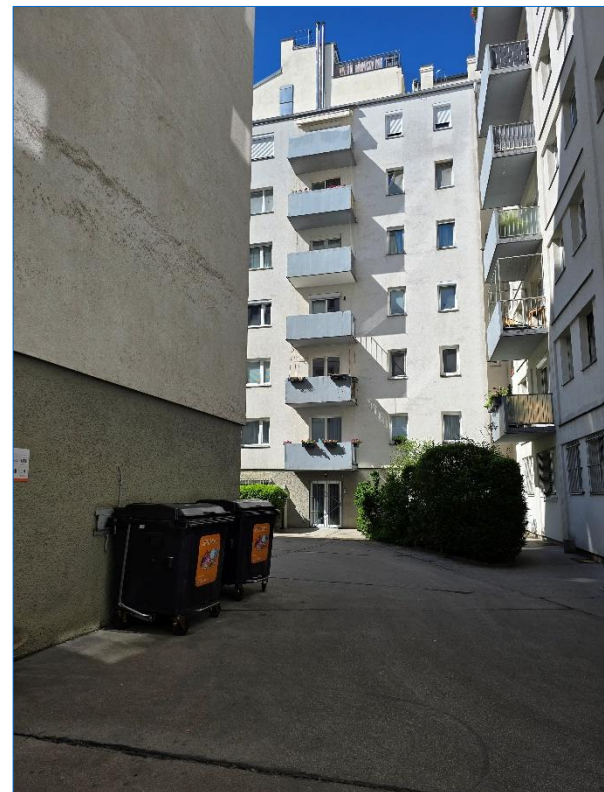
© eigene Bilder



Geschäftslokale in der Erdgeschosszone des Straßentraktes



Hofdurchfahrt



Innenhof, Blickrichtung rechts

© eigene Bilder



Innenhof, Stiege 1 links

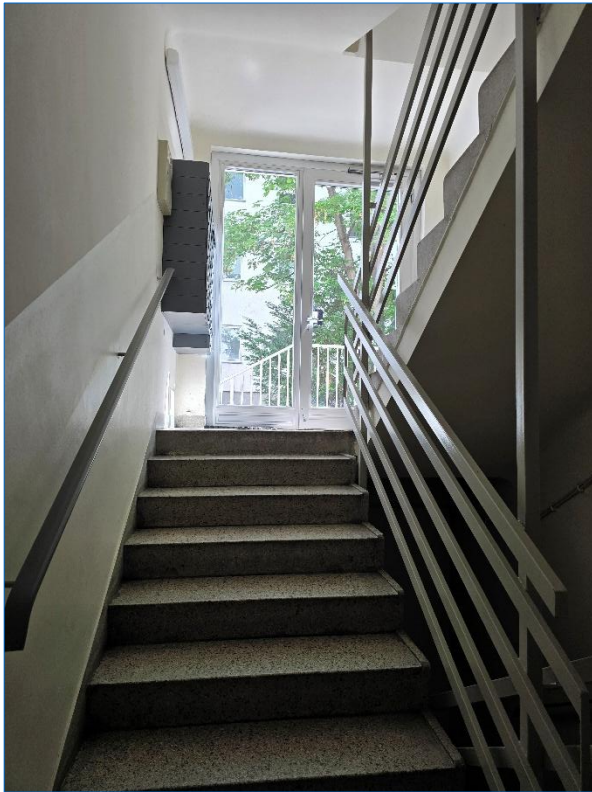


Eingang Stiege 1

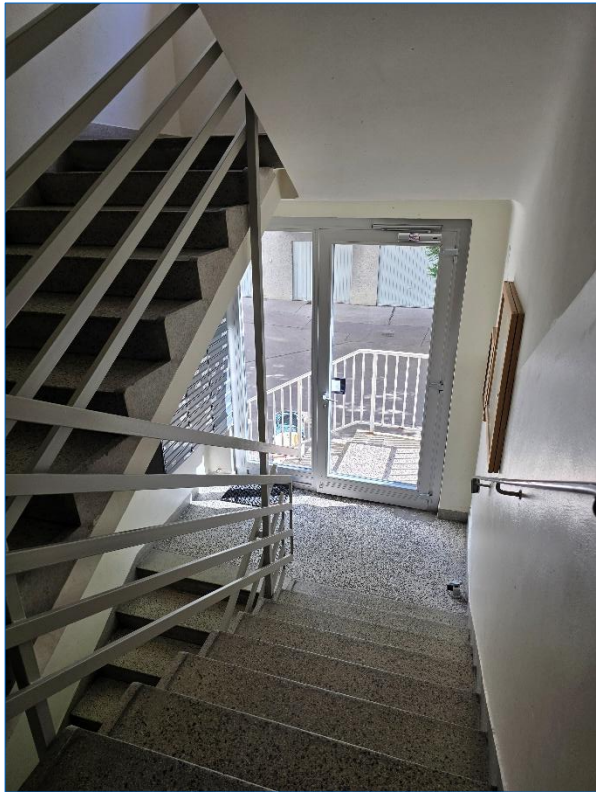


Stiege 1

© eigene Bilder



Stiegenhaus



1. OG, Blickrichtung Eingang



Lift



Stiegenhaus im 7. OG

© eigene Bilder

2.5 Objekt

2.5.1 Objektbeschreibung

Das Bewertungsobjekt Wohnung Top 25 liegt im 7. OG im Bereich des Gebäudes Praterstraße 50 Stiege 1 im 2. Wiener Gemeindebezirk. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit rund 63 m² Nutzfläche, einem Vorraum, einem Bad inkl. WC, einem Wohnzimmer mit einer Kochnische, einem Schlafzimmer und einer rund 82 m² großen Terrasse. Die Wohnung liegt hofseitig und ist mit Vorraum östlich, Bad und Küche westlich sowie Wohnzimmer und Schlafzimmer ostwestlich ausgerichtet. Möglichkeiten zum Querlüften sind gegeben.

Die Wohnung wird vom allgemein zugänglichen Gang über eine einflügelige Holztüre betreten. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnung erfolgt über Fernwärme und Heizkörper in allen Räumen. Es werden Einrichtungsgegenstände wie eine Küchenzeile und -geräte, ein Unterschrank im Bad und ein Schrank im Schlafzimmer mitvermietet. Der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeordnet. Es wird kein KFZ-Abstellplatz mitvermietet.

Der Erhaltungszustand ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme dem Augenschein nach insgesamt sehr gut und entspricht im Wesentlichen jenem zum Bewertungsstichtag.

2.5.2 Nutzfläche

Laut Mietvertrag vom 13.12.2017 beträgt die Nutzfläche für die Wohnung 72 m², die Terrassenfläche 90 m². Eine grobe Kalkulation aufgrund der Maße aus dem seitens der Mieterin als Beilage zum Mietvertrag erstellten Grundrissplan ergibt eine Fläche von 63 m². Die Aufsummierung der aus dem Bauakt entnommenen Maßen der einzelnen Räume aus dem Ausführungsplan aus dem Jahr 1969 ergibt 63,26 m². In weiterer Folge wird im Rahmen des Gutachtens von der Fläche von 63,26 m² ausgegangen. Im Zuge der gegenständlichen Begutachtung erfolgte keine Aufnahme des Naturmaßes durch Vermessung.

2.5.3 Ertragsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bestand ein aufrechtes Mietverhältnis.

Laut Mietvertrag vom 13.12.2017 wurde beginnend mit 01.01.2018 zunächst befristet auf die Dauer von 5 Jahren eine Pauschalmiete in der Höhe von netto 872,72 Euro inklusive Betriebskosten und Heizung vereinbart. Für Zwecke der Gebührenbemessung wurde ein Nettomietentgelt in der Höhe von 600,00 Euro ausgewiesen. Die Gesamtbelastung zuzüglich Umsatzsteuer ist im Mietvertrag mit 960,00 Euro angeführt. Im Mietvertrag finden etwaige mitvermietete Möbel keine Erwähnung.

Das Mietverhältnis ging Anfang 2023 in eine unbefristete Miete über. Der Hauptmietzins ist nach dem „VPI 2006 oder eines allfälligen Nachfolgeindex“ mit dem Basiswert Dezember 2017 wertgesichert vereinbart. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die „Abrechnung der [...] Erhöhungsbeträge aus der Wertsicherungsklausel [...] nach dem

jeweiligen Ende eines jeden Kalenderjahres, längstens bis 30. Juni des Folgejahres, vorzunehmen“ sind. Eine Durchführung der Erhöhung des vorgeschriebenen Mietzinses ist nicht bekannt. Nach Auskunft der Mieterin im Zuge der Befundaufnahme werden monatlich weiterhin 960 Euro an Gesamtbruttomietzins geleistet.

2.5.4 Betriebsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von der Sabo + Mandl & Tomaschek Immobilien GmbH verwaltet. Die Wohnhausanlage verfügt über einen Hausbesorger vor Ort. Gemäß Wohnungseigentumsvertrag werden die Betriebskosten sowie Rücklage für den Aufzug prozentuell mit 1,21% verrechnet, die restlichen Betriebskosten, Hausbesorgerabfertigung, Rücklage sowie Waschküche anteilig mit 142/23006 (0,62%) über die Nutzwerte.

Die Betriebskosten für die Gebäude liegen laut Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die gesamte Liegenschaft bei 289.624,25 Euro, somit 148,97 Euro pro Monat für die gegenständliche Wohnung, mit 2,32 Euro pro m² Nutzfläche im durchschnittlichen Bereich. Die Aufzugskosten liegen zusätzlich im gleichen Wirtschaftsjahr bei 26.843,09 Euro gesamt bzw. 27,07 Euro anteilig pro Monat (entspricht 0,43 Euro pro m² Nutzfläche).

Die Rücklage ist mit 389.282,26 Euro zum Stichtag 31.12.2024 sowie 125.294,51 Euro für den Aufzug und 7.939,65 Euro für die Waschküche und einer laufenden Einhebung von anteilig 825,24 Euro im Jahr 2024 (entspricht 1,09 Euro pro m² Nutzfläche auf die gegenständliche Wohnung gerechnet bzw. 1,06 Euro pro m² Nutzfläche auf die gesamte Liegenschaft gerechnet) über dem gesetzlich normierten Maß ausreichend hoch dotiert.

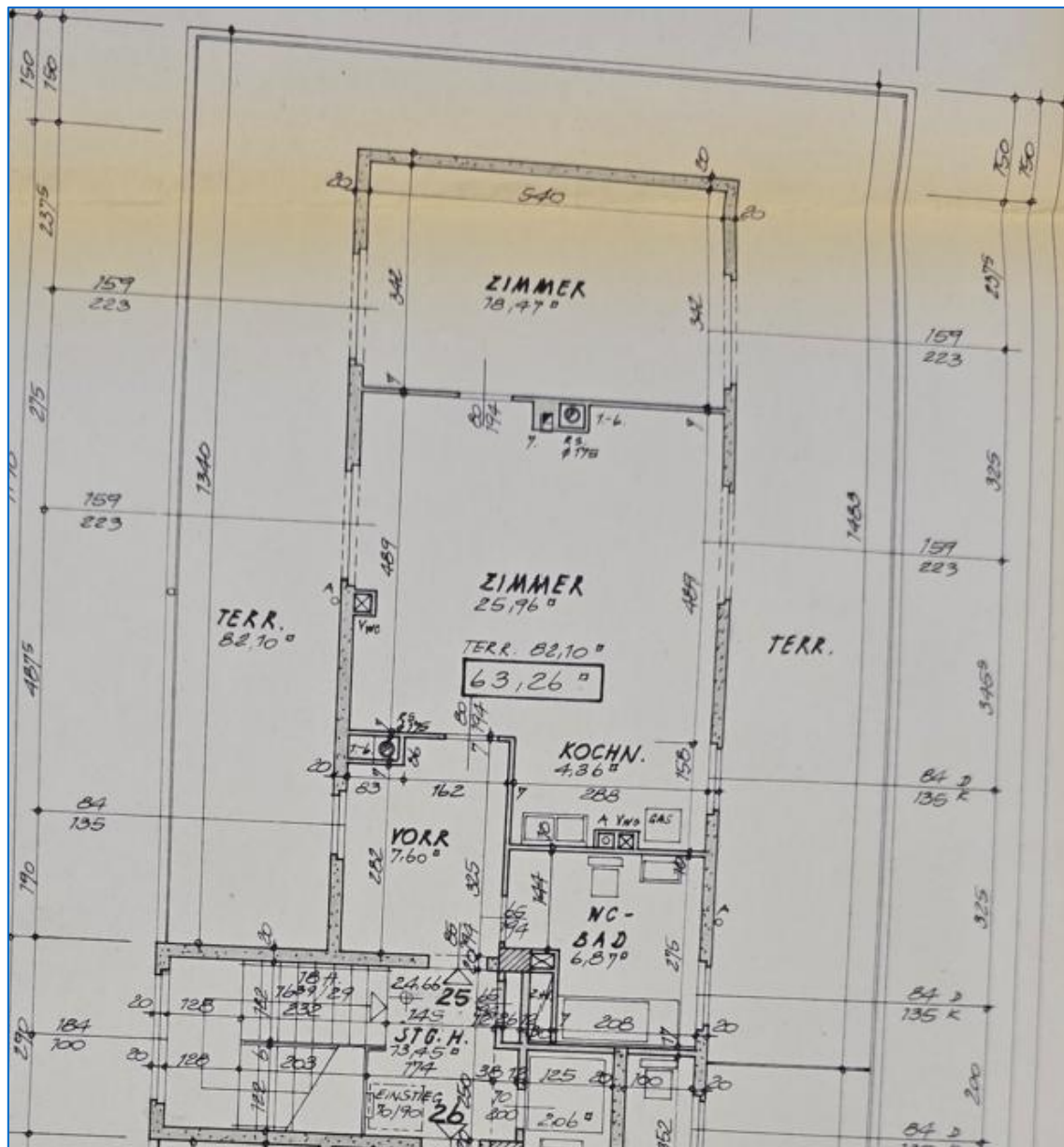
Laut Vorausschau wird 2026 mit Betriebskosten für die Gebäude in einer Höhe von 319.180 Euro, somit 164,17 Euro monatlich für die gegenständliche Wohnung gerechnet (2,60 Euro pro m² Nutzfläche pro Monat) sowie für den Aufzug mit 41.000 Euro, somit anteilig 41,34 Euro monatlich für die gegenständliche Wohnung (0,65 Euro pro m² Nutzfläche pro Monat). Die Rücklagendotierung wird auf 1,13 Euro pro m² Nutzfläche angehoben. Gemäß Vorschreibung beträgt sie anteilig für die gegenständliche Wohnung für das Gebäude 73,55 Euro monatlich sowie für den Aufzug 8,47 Euro.

Die monatliche Vorschreibung für Rücklagen und Betriebskosten inkl 78,16 Euro netto Heizkostenkonto liegt von Jänner bis Dezember 2026 dementsprechend bei 402,45 Euro brutto.

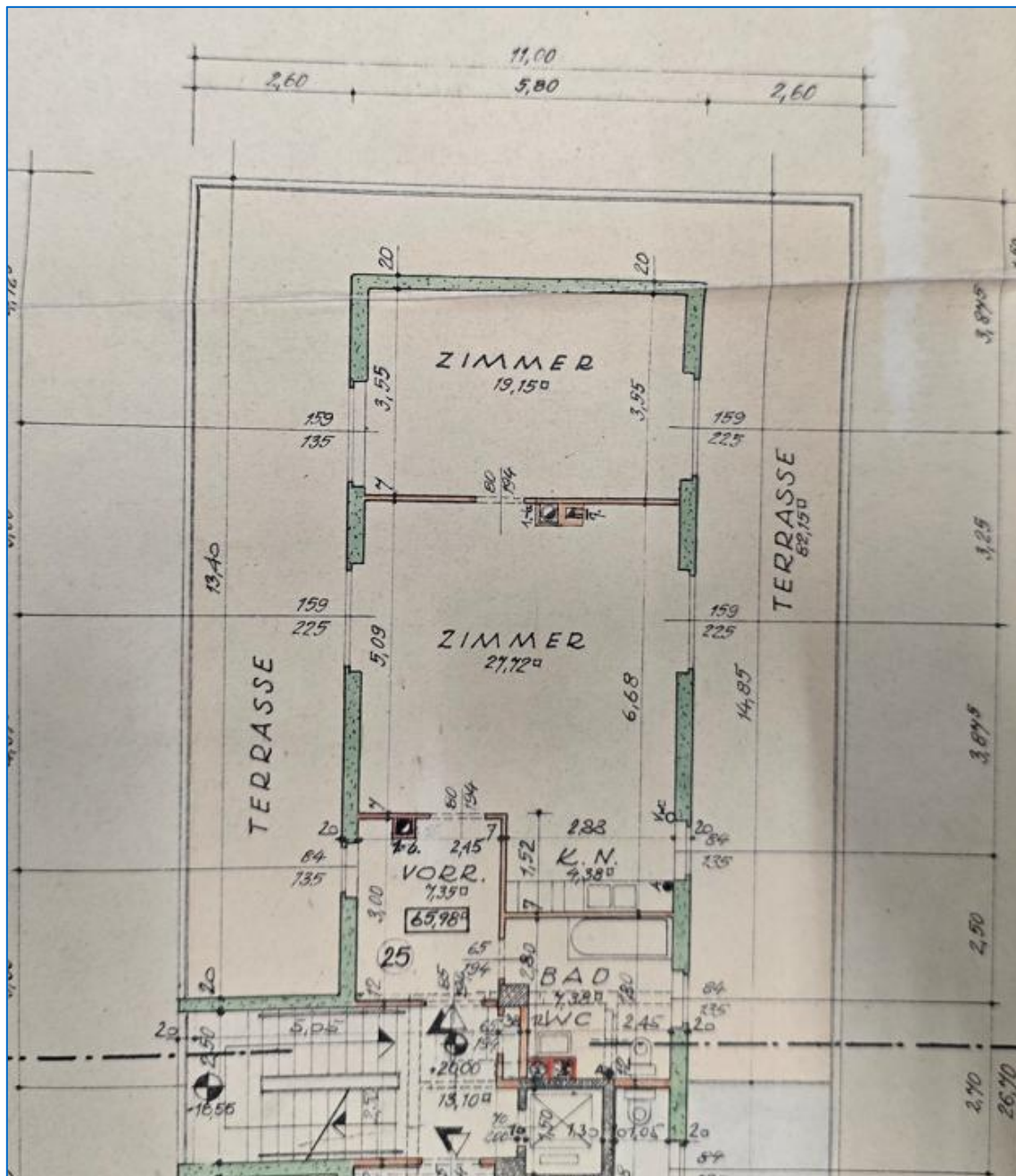
Das Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 beschreibt den Objektzustand als sanierungsbedürftig einzelne Gebäudeteile betreffend. Die Fassade weist Risse und Abplatzungen auf, technische Einrichtungen wären zeitnahe zu überprüfen. Die Verkehrssicherheit ist gemäß Objektsicherheitsüberprüfung teilweise gegeben. Im Jahr 2024 wurde eine Dachsanierung mittels Dachanstrich in einem Umfang von 191.435,39 Euro brutto vorgenommen.

Per E-Mail vom 11.06.2026 wurde seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass keine Zahlungsrückstände, keine außerbücherlichen Darlehen, Rechtsstreitigkeiten oder behördliche Auflagen oder Baugebrechen vorliegen.

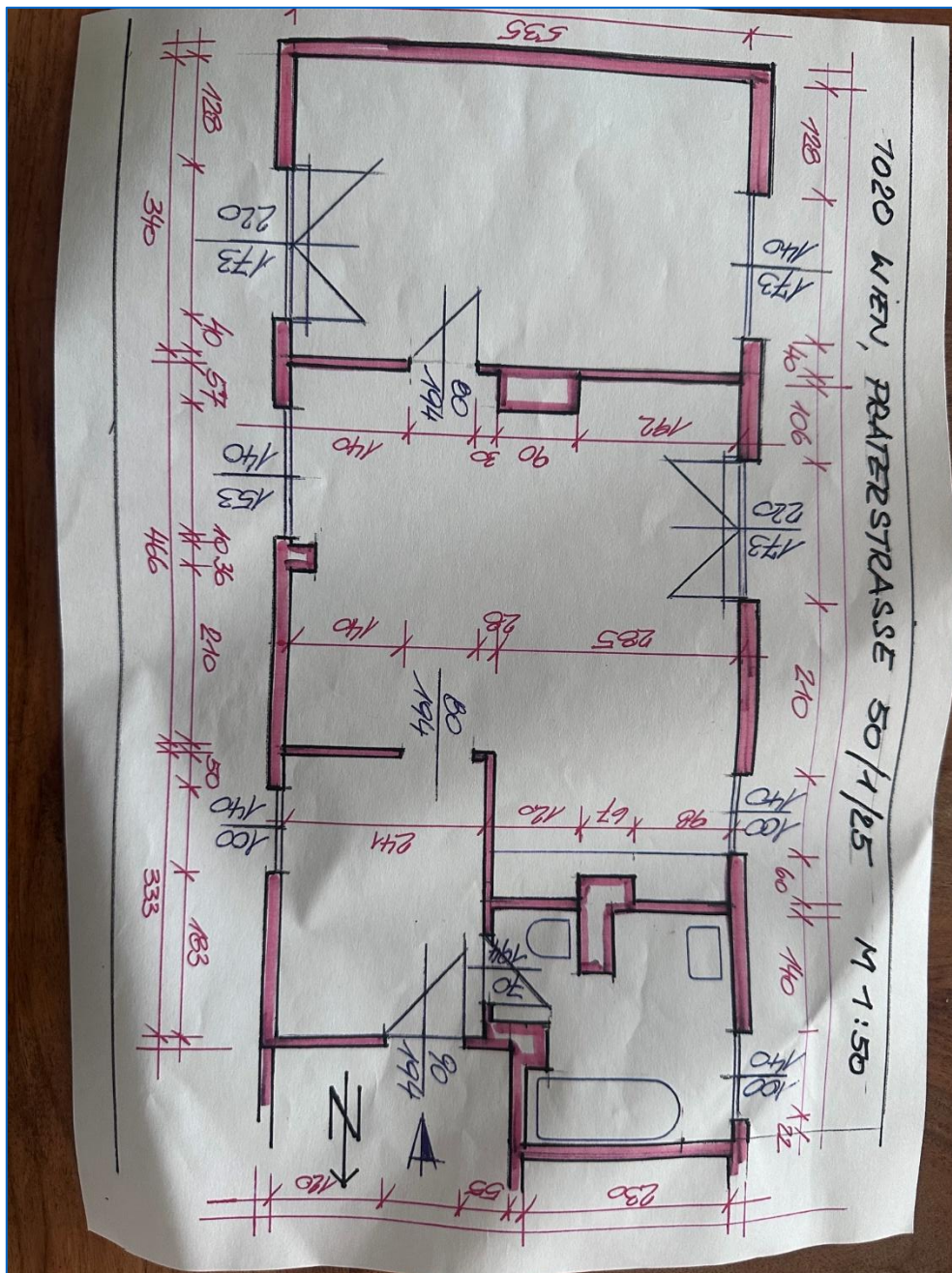
2.5.5 Grundriss



Grundriss der Wohnung Top 25 aus dem Ausführungsplan 1969



Grundriss der Wohnung Top 25 aus dem Plan für die Errichtung eines Kleinwohnungs- und Geschäftshauses 1963



Grundriss der Wohnung Top 25 gemäß Skizzierung durch die Mieterin

2.5.6 Raumprogramm

Raum	Vorraum	Bad	Wohnzimmer	Zimmer
Nutzfläche lt. Ausführungsplan	7,60	6,87	30,32	18,47
Nutzfläche lt. Mieterin	8,03	6,80	30,06	18,19
Türe	Holz	Holz	keine	Holz
Zargen	Metall	Metall	Metall	Metall
Boden	Laminat	gefliest	Laminat/großformatig gefliest	Laminat
Wände	gemalt	aufwändig gefliest	gemalt	gemalt
Decke	gemalt	gemalt	gemalt	gemalt
Fenster	1flügelig Holz Richtung Ost	1flügelig Holz Richtung West	1flügelig Holz und 2flügelige Terrassentür West + 2flügeliges Fenster Ost	2flügelig Holz West + 2flügelige Terrassentür Ost
Heizung	Röhrenheizkörper	durchgehend Außenrollos Röhrenheizkörper	durchgehend Außenrollos	durchgehend Außenrollos
Anschlüsse	Gegensprechanlage, Strom	Wasser, Kanal, Strom	2x Röhrenheizkörper Strom	2x Röhrenheizkörper Strom
Zustand	sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut
	lt. Auskunft Mieterin vor 5 Jahren Sanierung für 3 Monate nach einem Wasserschaden nach einem schadhafte Kupferrohr			
		im Zuge der Sanierung WC versetzt	Vor rund 10 Jahren lt. Auskunft Mieterin Zimmerzusammenlegung mit Küche. Klimaanlage (Split-Gerät) von Mieterin in Eigenregie installiert	
Zustand Stichtag	sehr gut	sehr gut	sehr gut	sehr gut
begehbarer Räume	Wohnzimmer, Bad	Vorraum	Vorraum, Zimmer	Wohnzimmer
mitvermietete Möbel	keine	Unterschrank	Küchenzeile und -geräte gemäß Beschreibung Mieterin im Neuwert von 6.000	Schrank

Ausstattung Vorraum

Eingangstüre | keine Sicherheitstüre

Ausstattung Küche

Entlüftung	über Fenster ins Freie
Möblierung	Zeile und Insel
Kochgelegenheit	Backofen, Ceranfeld
Küchengeräte	Geschirrspüler, Kühl-Gefrier
Spüle	Kunststoff hochwertig
Zustand / Marke	sehr gut, Dan-Küche

Ausstattung Bad

Verfliesungshöhe	ca. 2 Meter
Entlüftung	über Fenster ins Freie
Wanne	Standardmaß
Dusche	keine getrennte Dusche, in Wanne
weitere Einrichtung	Einzelwaschtisch
WC	Hänge WC
Anschlüsse	Waschmaschine

Ausstattung Terrasse

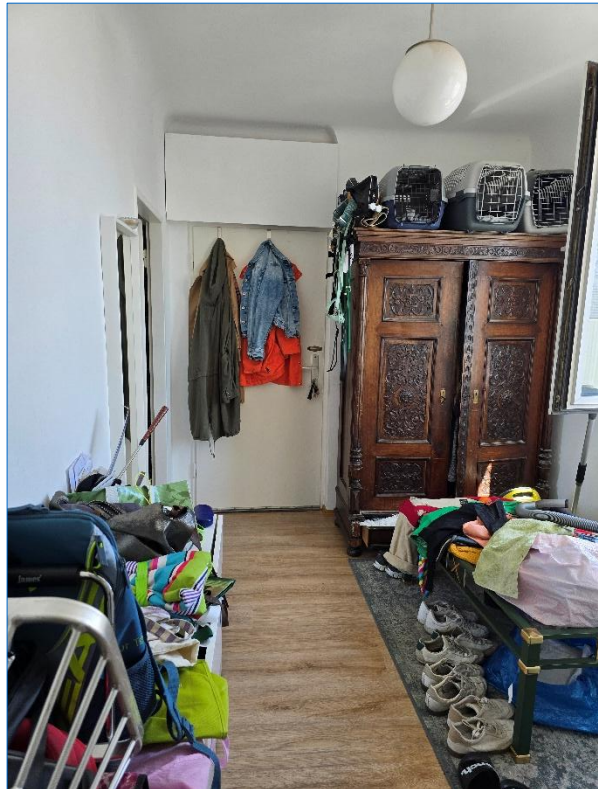
Boden	Waschbetonplatten
Geländer	Metall, Sichtschutz im Wert von 8.000 Euro lt. Auskunft Mieterin

© eigene Protokollierung Mai 2026

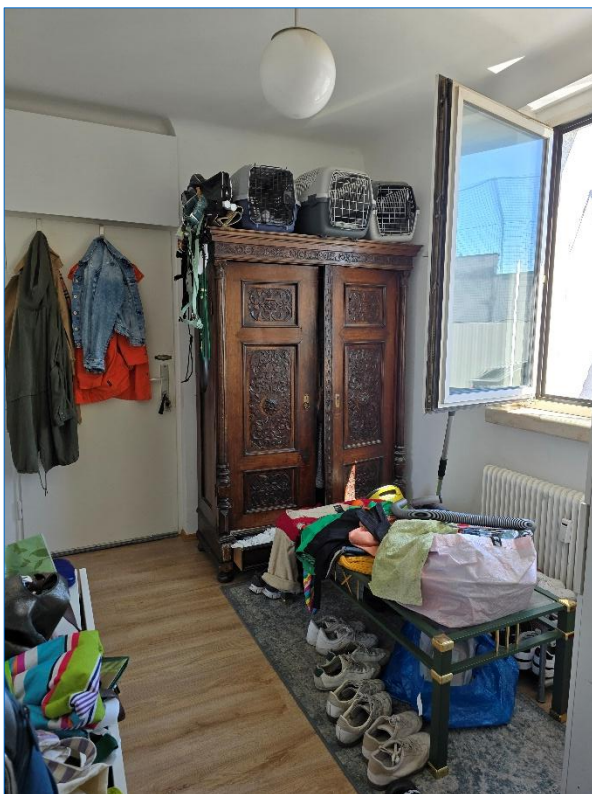
2.5.7 Fotodokumentation



Eingangstüre Top 25



Vorraum, Blickrichtung Eingangstüre



Vorraum



Schaltkasten oberhalb von Eingangstüre © eigene Bilder



Vorraum Blickrichtung Bad



Bad inkl. WC



Bad mit Wanne



Unterschrank

© eigene Bilder



Wanne



Blickrichtung Vorraum



Wohnzimmer

©eigene Bilder

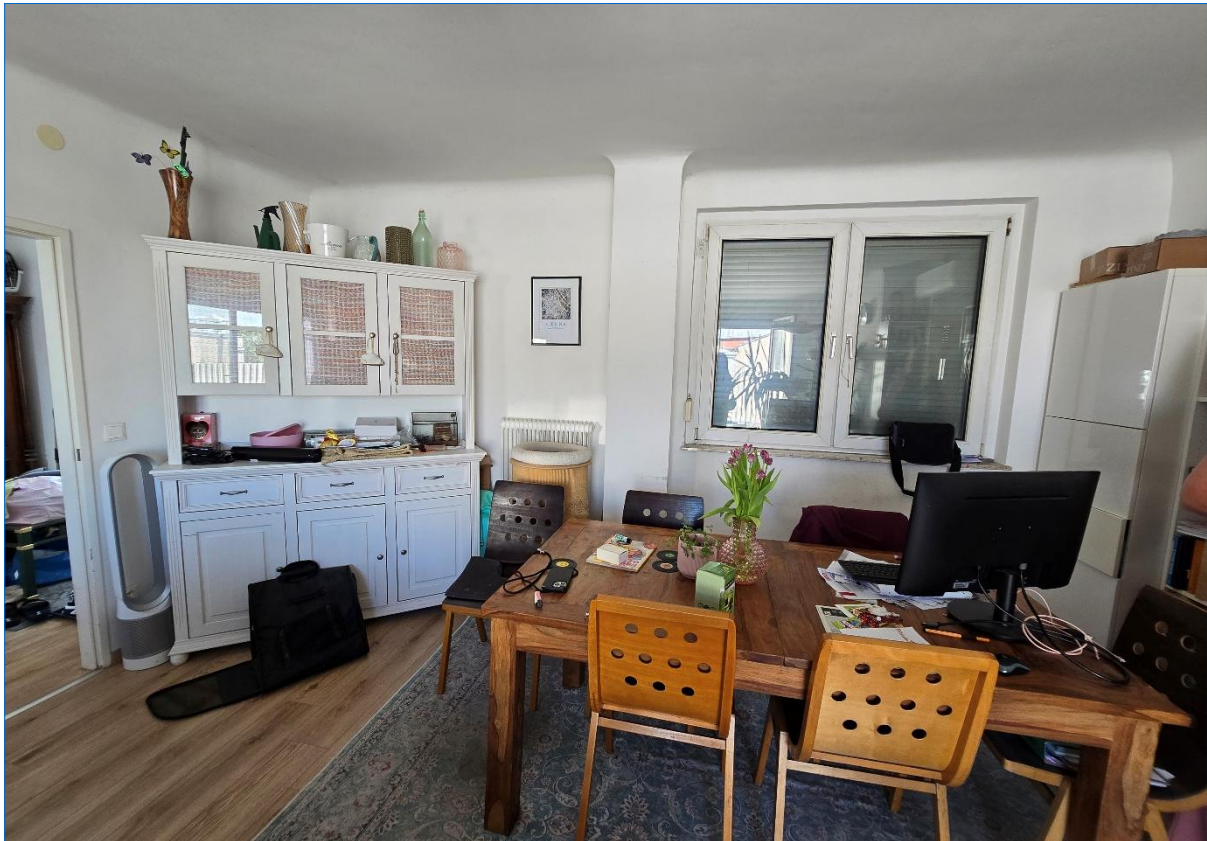


Wohnzimmer, Blickrichtung Vorzimmer



Wohnzimmer, Blickrichtung Terrasse

© eigene Bilder



Wohnzimmer



Küchenzeile



© eigene Bilder



Zimmer, Blickrichtung Wohnzimmer



Zimmer

© eigene Bilder



Zimmer

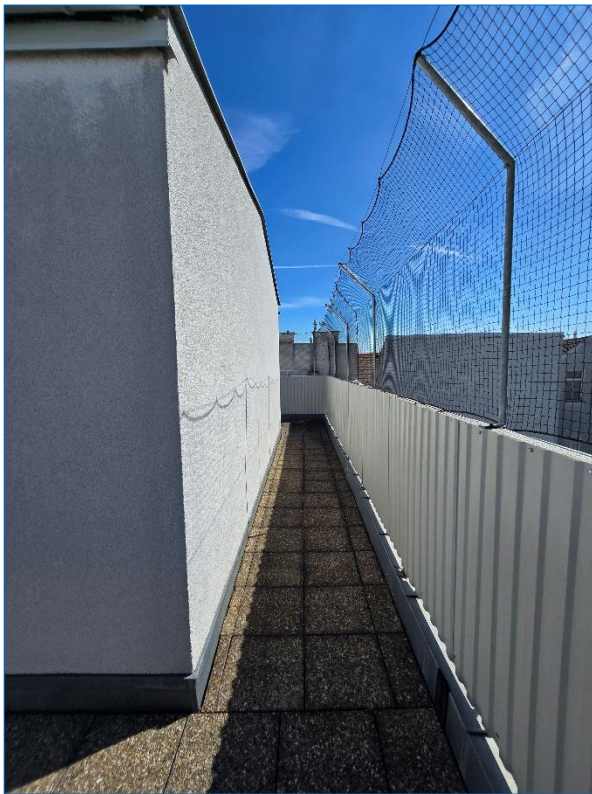


Terrasse, Blickrichtung Nordwesten

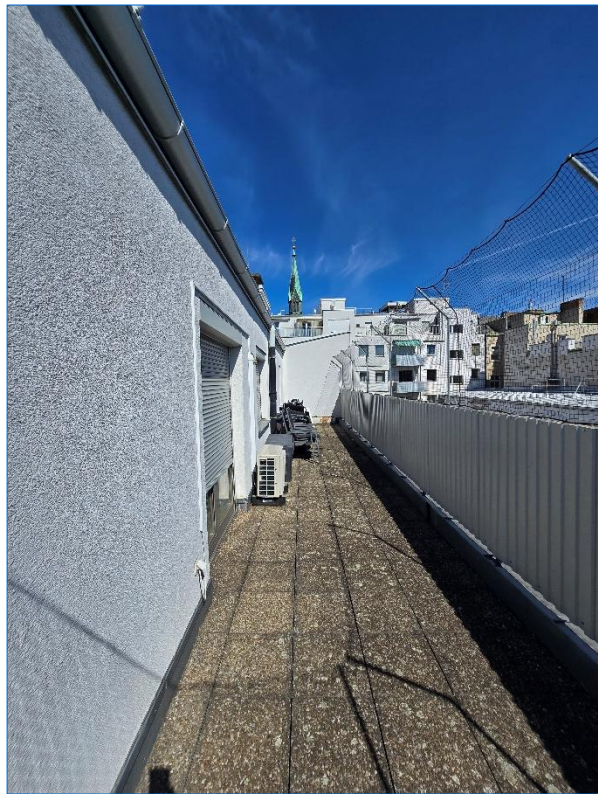


Blickrichtung Südosten

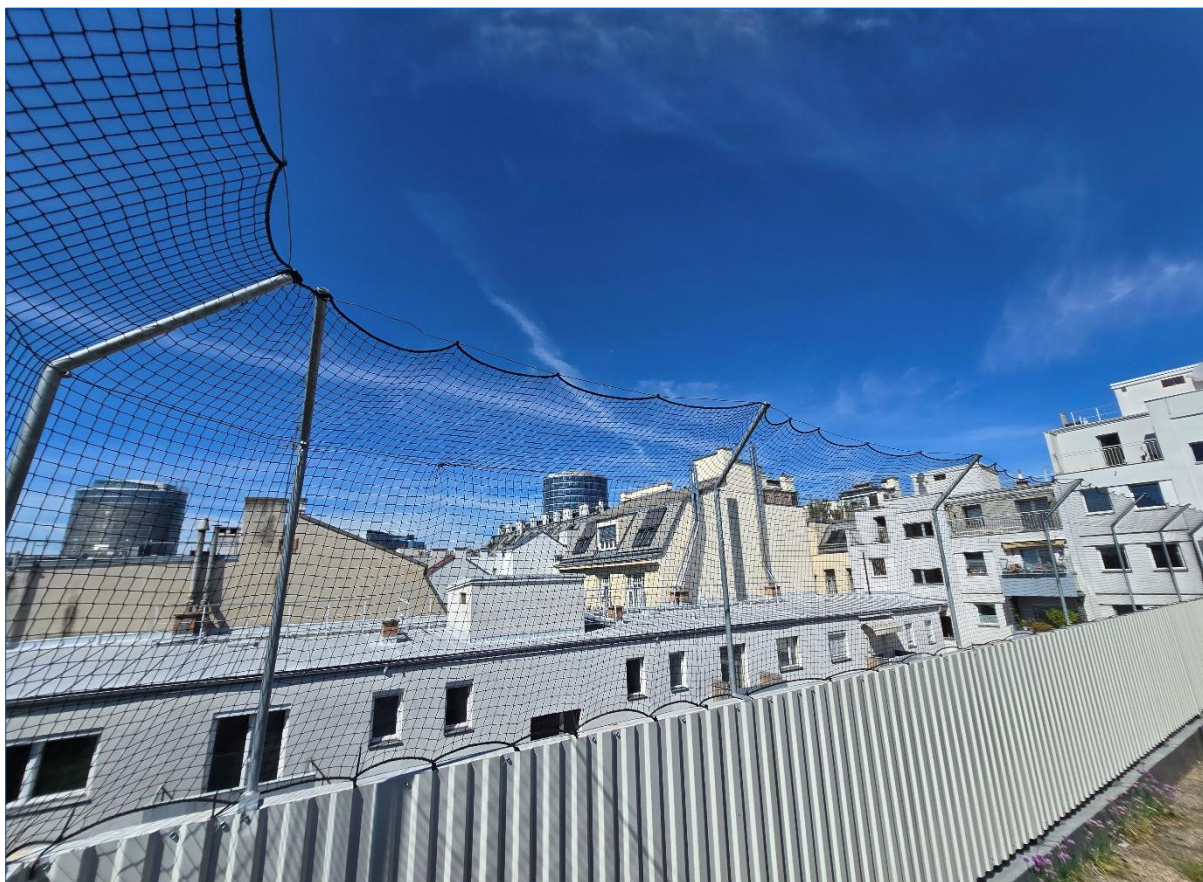
© eigene Bilder



Terrasse, Blickrichtung Osten



Blickrichtung Nordwesten



Blickrichtung Westen

© eigene Bilder



Terrasse, Blickrichtung Süden

© eigene Bilder

3 Gutachten

3.1 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Für die gegenständliche Ermittlung des Verkehrswertes ist bei der gegebenen Liegenschaft aufgrund des aufrechten unbefristeten Mietverhältnisses das Ertragswertverfahren das geeignete Verfahren. Das Ertragswertverfahren kommt bei Liegenschaften wie der gegenständlichen Wohnung zur Anwendung, wenn diese primär zur Vermietung bestimmt ist. Der Ertragswert (aus dem sich der Verkehrswert bildet) ergibt sich insbesondere aus dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Grundstücksertrag (vgl. Bienert/Funk S. 340ff).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz zum Ertragswertverfahren definiert in den Bestimmungen des § 5 LBG wie folgt:

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Da der Boden eine ewige Nutzungsdauer hat, die baulichen Anlagen lediglich eine Restnutzungsdauer, wird im sogenannten „zweigleisigen Ertragswertverfahren“ der gesamte Ertrag auf diese zwei Komponenten aufgespalten. Ein Teil entfällt auf die Verzinsung des Bodenwertes („Bodenwertverzinsung“), der andere Teil auf die der baulichen Anlagen („Reinertrag der baulichen Anlagen“).

Ausgangspunkt für die Bewertung sind die jährlich erzielbaren Erträge. Diese sind nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu bestimmen. Die Erträge sind über einen langen Zeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit als realisierbar anzunehmen und hinreichend sicher zu prognostizieren sowie zu begründen. Als Vergleichsdaten zur Feststellung der gegenwärtig ortsüblichen Marktmiete kommen Mietspiegel von Verbänden zur Anwendung. Ist die verlangte Miete beim Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbar, wird

diese als Basis für den Rohertrag verwendet. Eine Differenz (Overrented-/Underrented-Situation) wäre in kapitalisierter Form bei den „sonstigen wertbeeinflussenden Umständen“ zu berücksichtigen.

Nicht-umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind von den Roherträgen abzuziehen, um den Jahresreinertrag der Liegenschaft zu ermitteln. Vom gesamten Reinertrag der Liegenschaft wird dann die Bodenwertverzinsung subtrahiert. Die verbleibende Größe ist der sogenannte „Reinertrag der baulichen Anlagen“. Dieser ist eine Zeitrente und durch Kapitalisierung auf einen Rentenbarwert, den „Ertragswert der baulichen Anlagen“, mit Hilfe nachfolgender Formel zu überführen.

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

V	Vervielfältiger
p	Kapitalisierungszinssatz
n	Restnutzungsdauer in Jahren

Der Bodenwert wird nach den Grundsätzen zur Vergleichswertberechnung hergeleitet, indem aus der Bauträgerdatenbank Exploreal aktuelle Vergleichswerte für Bauträgergrundstücke in räumlicher und zeitlicher Nähe zum Bewertungsobjekt entnommen und daraus der Mittelwert gebildet wird. Bestehen bei der Liegenschaft aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen zu diesem sogenannten „ungebundenen Grundwert“, so ist der Bodenwert entsprechend anzupassen.

Die beiden Bereiche, Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen, werden abschließend durch Addition der Teilbeträge zum Ertragswert der Liegenschaft zusammengeführt.

3.2 Ermittlung des Verkehrswertes

3.2.1 Erzielbarer jährlicher Rohertrag

Die bestehenden Ertragsverhältnisse basieren auf den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins. Aktuell werden dementsprechend 600,00 Euro Nettomiete verrechnet. Anzunehmender Weise kann für den Bewertungsstichtag 20.05.2026 der Wert ausgehend vom Übergabezeitpunkt nachträglich valorisiert werden. Dabei sind die mit 1.1.2026 in Kraft getretenen Bestimmungen des MieWeG zu berücksichtigen, die unter anderem eine Mietzinserhöhung nur noch mit 1. April als rechtlich zulässig vorsehen sowie die Durchführung einer Parallelrechnung erforderlich machen.

Ausgehend vom Dezember-Indexwert 2017 wurde eine Indexierung der Miete nach VPI 2010 (Nachfolgeindex des VPI 2006) vereinbart. Der Ausgangswert beträgt demgemäß 115,5, jener für Mai 2026 158,3, woraus sich eine mögliche Steigerung um 37,06% auf 822,34 Euro ergibt.

Zudem trat mit 1.1.2026 das MieWeG in Kraft, das ab diesem Zeitpunkt eine Deckelung der zulässigen Indexierung vorsieht. Die Deckelung des MieWeG hat dazu geführt, dass ab 1.4.2026 ein Betrag in der Höhe von 767,77 Euro vorgeschrieben werden konnte (vgl. Grosse/Reithofer 2025, 2026).

	Anpassung nach Wertsicherung Mietvertrag			IST		MieWeG-Deckelung	Ø Jahres-VPI Veränderung in % für Vorjahr unter Berücksichtigung der Halbierung über 3%
	Stichtag	VPI 2010	Steigerung %	Mietzins vertraglich wertgesichert	neue Vorschreibung	Deckelung nach MieWeG	
2017 Index	Dezember		115,5				
MV Abschluss	13.12.2017						
Mietbeginn	01.01.2018			600,00 €			
2026 Indexentwicklung	Mai		158,3				
mögliche vertraglich vereinbarte Nachverrechnung bis 1. Anpassung (Nachverrechnung)	30.06.2027		37,06%	822,34 €			
	01.04.2026				767,77 €	767,77 €	27,96%

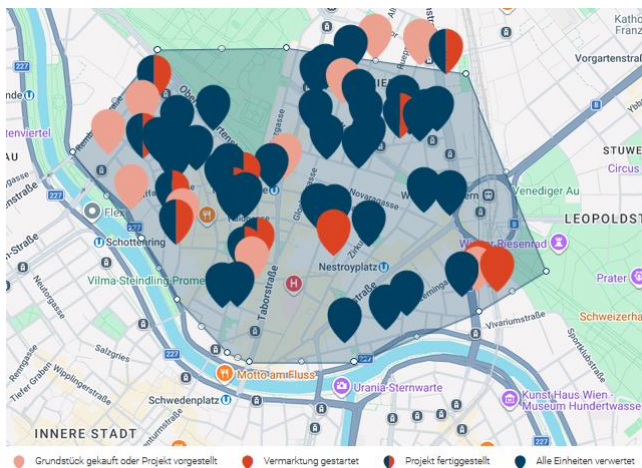
Bei einer anzunehmender Weise durchsetzbaren Mietzinsvalorisierung ergibt sich somit eine aktuelle Mietzinshöhe von netto 767,77 Euro pro Monat (12,14 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche).

Sogar unter Heranziehung des Mietpreisspiegels der Wirtschaftskammer beträgt die durchschnittliche Miete im zweiten Bezirk für eine brauchbare Wohnung ab 50 m² zumindest 12,86 Euro pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der Terrasse etwa mit einem Flächenfaktor von 15% würde die gegenständliche Wohnung bei 15,37 Euro pro Quadratmeter liegen.

1020 - Leopoldstadt												
Wohnlage	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 25	PS 26	+/- %	PS 25	PS 26	+/- %	PS 25	PS 26	+/- %	PS 25	PS 26	+/- %
mäßig	10,00	10,15	1,50	9,38	9,72	3,62	10,47	10,55	0,76	9,39	9,56	1,81
normal	10,15	10,61	4,53	9,68	9,88	2,07	11,83	12,09	2,20	11,27	11,60	2,93
gut	11,39	11,63	2,11	10,59	10,98	3,68	13,28	13,35	0,53	12,72	12,96	1,89
sehr gut	13,60	14,05	3,31	12,13	12,86	6,02	14,57	15,20	4,32	14,30	14,81	3,57

© Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Laut Bauträgerdatenbank Exploreal lagen die Nettomieten in den letzten Jahren bei Neubauwohnungen im vergleichbaren Gebiet bei 16,27 Euro pro Quadratmeter.



60 PROJEKTE (MIT 1.002 WOHNUNGEN)

KURZSTATISTIK über 60 Projekte

Ø Angebotspreis Eigennutzer
8.987 €/m²
von 312 Wohnungen

Ø Nettomiete ohne BK
16,27 €/m²
von 46 Wohnungen

Die Miethöhe der gegenständlichen Wohnung liegt auch nach Valorisierung deutlich unterhalb des ortsüblichen Mietzinses für eine Dachgeschoßwohnung mit großer

Dachterrasse und Ausblick in vergleichbarer Lage, weshalb eine Underrented-Situation vorliegt. Es besteht in absehbarer Zeit keine tatsächliche Möglichkeit, diese durch Anhebung des Mietzinses zu beheben. Die gegenwärtigen Mieterlöse sind demnach als dauerhaft zu unterstellen, womit dieses Mietniveau als „nachhaltig“ zu qualifizieren ist und die Basis für den Rohertrag darstellt. Eine gesonderte Berücksichtigung bei den „sonstigen wertbeeinflussenden Umständen“ kann damit unterbleiben.

Aufgrund der anzunehmenden Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds findet im Vermietungsfall allenfalls aufgrund der Bestimmungen des §15 WWG der angemessene Mietzins gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG Anwendung. Dieser entspricht grundsätzlich seiner Höhe nach dem ortsüblichen Mietzins.

Der erzielbare jährliche Rohertrag ermittelt sich rechnerisch durch Multiplikation der monatlichen tragfähigen Miete mit 12 in einer Höhe von 9.213,24 Euro.

3.2.2 Erzielbarer jährlicher Reinertrag

Von dem ermittelten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Die Instandhaltungskosten ergeben sich aus den nicht-umlagefähigen, abgeführten Beiträgen zu den Rücklagen in der Höhe von 984,24 Euro. Das Mietausfallwagnis wäre entsprechend der Literatur mit 2% des Rohertrages anzusetzen, angesichts der Underrented-Situation entfällt diese Abzugsposition. Nicht-umlegbare Verwaltungskosten, wie insbesondere der Wert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit, werden entsprechend der Literatur (Bienert/Funk S. 369) mit pauschal 300 Euro pro Jahr für die gesamte Einheit angesetzt.

Der erzielbare jährliche Reinertrag ermittelt sich rechnerisch durch Subtraktion der Bewirtschaftungskosten vom erzielbaren jährlichen Rohertrag in einer Höhe von 7.929,00 Euro.

3.2.3 Bodenwert

Zur Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlagen ist die Bodenwertverzinsung vom erzielbaren jährlichen Reinertrag in Abzug zu bringen. Dazu – sowie als getrennter Bestandteil der Ertragswertermittlung – ist die Ermittlung des Bodenwertes erforderlich.

Aus den Vergleichswerten aus der Bauträgerdatenbank Exploreal wurde der durchschnittliche Grundkostenanteil aus Projekten mit vorliegendem Grundkostenanteil in räumlicher und zeitlicher Nähe ermittelt.

Der daraus abgeleitete Bodenwert beträgt 2.000 Euro pro m² Nutzfläche. Aufgrund der Bezugnahme auf die erzielbare Nutzfläche ist gewährleistet, dass der gebundene Bodenwert diesem Wert entspricht. Der Bodenwert für die gegenständliche Liegenschaft liegt somit rechnerisch bei 126.440,00 Euro.

3.2.4 Reinertrag der baulichen Anlagen

Durch Subtraktion der Bodenwertverzinsung vom erzielbaren jährlichen Reinertrag wird der Reinertrag der baulichen Anlagen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz begründet sich

unter Beachtung von objektbezogenen und marktbezogenen Risikofaktoren aus den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen publizierten sowie der Literatur entnommenen Empfehlungen.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Empfehlung für Kapitalisierungszinssätze, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen 2025

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der Lage und der Eigenschaften der Wohnung sowie auf der Grundlage einer retrograden Berechnung basierend auf Vergleichstransaktionen ein Kapitalisierungszinssatz von 1,75 % anzusetzen.

Der Reinertrag der baulichen Anlagen ermittelt sich in einer Höhe von 5.716,30 Euro.

3.2.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung des Vervielfältigers zur Kapitalisierung des ermittelten Reinertrags ist der Ansatz einer Restnutzungsdauer erforderlich. Diese bestimmt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der baulichen Anlagen. Bei einer laut Literatur anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden von 80 Jahren (vgl. Bienert/Funk, S. 312) ergibt sich beim vorliegenden Alter von 61 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 19 Jahren. Aufgrund der laufend durchgeführten Sanierungen wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre angepasst. Nach obiger Formel ist somit ein Vervielfältiger von 23,19 anzuwenden, woraus sich ein Ertragswert der baulichen Anlagen in einer Höhe von 132.537,27 Euro ermittelt.

3.2.6 Angepasster Ertragswert

Für Baumängel, Bauschäden oder sonstige wertbeeinflussende Umstände sind keine Abschläge oder Zuschläge in Ansatz zu bringen. Die Überprüfung des ermittelten Ertragswertes anhand des Marktgeschehens ergibt eine sehr hohe Plausibilität.

Es ist somit keine Marktanpassung des ermittelten Wertes erforderlich, wodurch sich der angepasste Ertragswert rein aus der Addition des Ertragswertes der baulichen Anlagen mit dem Bodenwert ergibt.

3.2.7 Ermittlung Verkehrswert

Der Verkehrswert ermittelt sich im Ertragswertverfahren durch Subtraktion bzw. Addition der einzelnen ermittelten Zwischenwerte wie folgt:

Miete	lt. Mietvertrag	€	600,00	9,49	€/m ²
Indexierung		€	767,77	12,14	€/m ²
erzielbarer jährlicher Rohertrag		€	9 213,24	145,73	€/m ²
abzgl. Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten	Beitrag zur Rücklage, jährlich	€	984,24	13,44	€/m ²
Mietausfallwagnis	0%	€	-	€/m ²	-
Verwaltungskosten	pro Einheit, jährlich	€	300,00		
erzielbarer jährlicher Reinertrag		€	7 929,00	125,42	€/m ²
abzgl. Bodenwertverzinsung		€	2 212,70	35,00	€/m ²
Reinertrag der baulichen Anlagen	jährlich	€	5 716,30	90,42	€/m ²
Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz			1,75%		
Restnutzungsdauer	in Jahren		30		
mal Vervielfältiger			23,19		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	132 537,27	2 096,45	€/m ²
abzgl. Baumängel und Bauschäden		€	-		
zzgl. Bodenwert	pro m ² Nutzfläche	€	126 440,00	2 000,00	€/m ²
sonstige wertbeeinflussende Umstände		€	-		
erforderliche Marktanpassung		€	-		
angepasster Ertragswert		€	258 977,27	4 096,45	€/m ²
gerundet		€	259 000	€	4 097

Der Verkehrswert für die Wohnung in 1020 Wien, Praterstraße 50/1/25 beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026 somit 259.000 Euro.

