

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 006/2025

28.01.2026

**13 E 2789/24a
BG Hernals**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

**EZ 1413 Grundbuch 01405 Ottakring
1160 Wien, Wattgasse 6, Friedrich-Kaiser-Gasse 87**



Betreibende Partei: **MAGISTRAT DER STADT WIEN – RECHT**
Rathaus, 1082 Wien

Verpflichtete Partei: **WATTGA 6 GmbH & Co KG**
Kramergasse 3/2/5+6, 1010 Wien

wegen: **EUR 84.014,08 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)**

Auftragsgegenstand: **Liegenschaft EZ 1413 Grundbuch 01405 Ottakring**
1160 Wien, Wattgasse 6, Friedrich-Kaiser-Gasse 87

Auftrag: **Schätzung des Verkehrswertes**

Auftragsgrundlage: **Beschluss des BG Hernals vom 21.01.2025, ON 5**

Stichtag: **02.10.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)**

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 03.02.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7573 vom 02.04.2004
4. Besichtigungen der Liegenschaft vom 11.03. und 02.10.2025
5. Erhebungen bei der MA 37
6. Erhebungen im Verdachtsflächenkataster
7. Erhebungen in der Urkundensammlung
8. Mietverträge Top 17, 28-30, 31-32, 33, 34, 35-36, 37, 39
9. Vorschreibungen Top 17, 28-30, 31-32, 33-34, 35, 36, 39
10. Erhebung von Vergleichspreisen
11. Erhebungen im Kollegenkreis
12. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 13.01.2026
13. Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze
14. *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
15. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷
16. Fotos

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 11.03.2025

Bei der Befundaufnahme vom 11.03.2025 ist weder für die betreibende Partei noch für die verpflichtete Partei jemand erschienen.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft mit Ausnahme des Dachbodens der Stiege 1 und des Kellers wurden besichtigt und einige Fotos angefertigt.

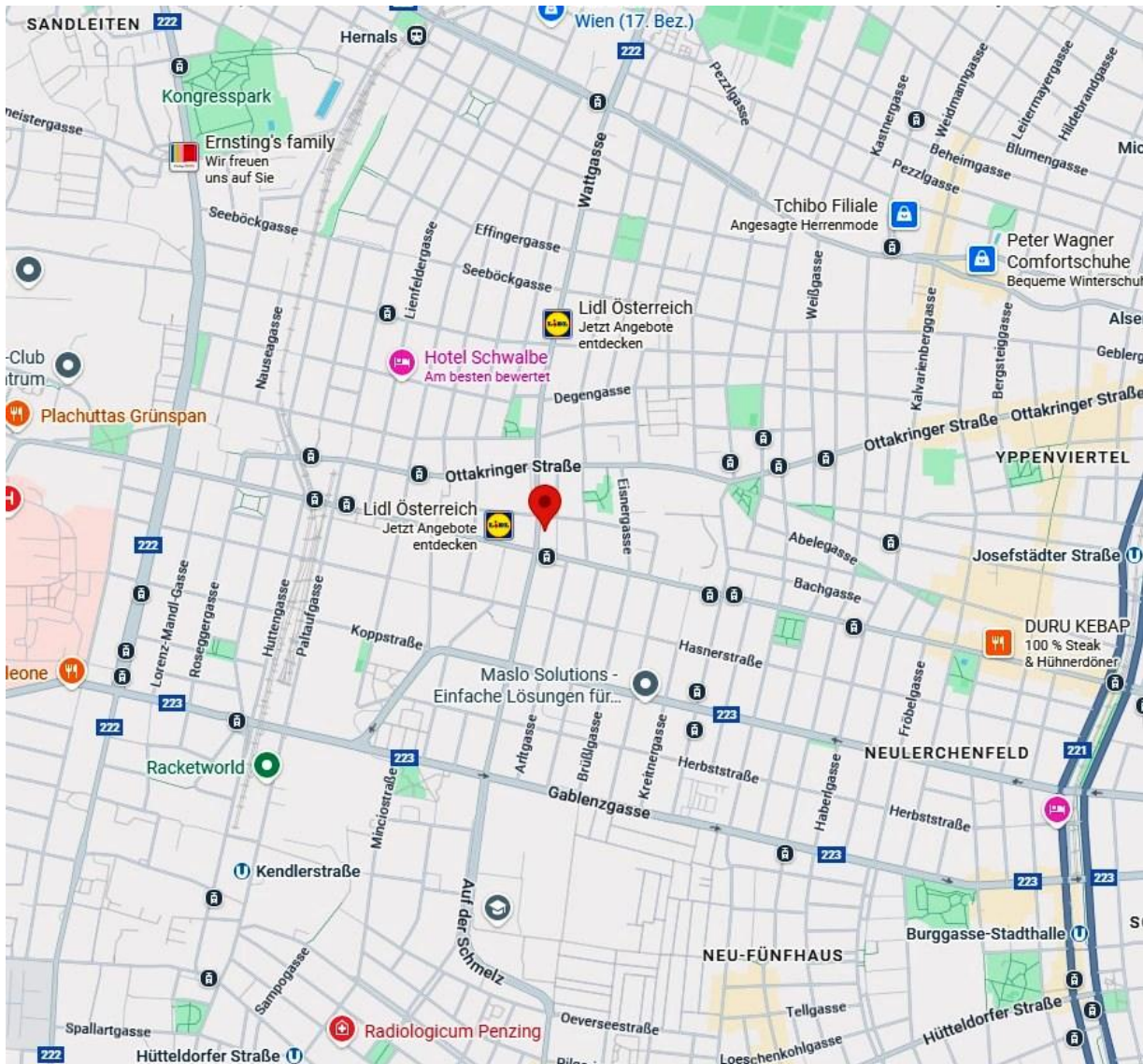
2. Befundaufnahme vom 02.10.2025

Bei der Befundaufnahme vom 02.10.2025 waren der Schlosser, die Gerichtsvollzieherin sowie der beigezogene Sachverständige aus dem Baufach DI Martin Buschina anwesend, für die Parteien ist neuerlich niemand erschienen.

Sämtliche Bestandsobjekte sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 1413 Grundbuch 01405 Ottakring, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1390 mit den Liegenschaftsadressen Wattgasse 6 und Friedrich-Kaiser-Gasse 87, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 617 m².



Quelle: www.google.at/maps

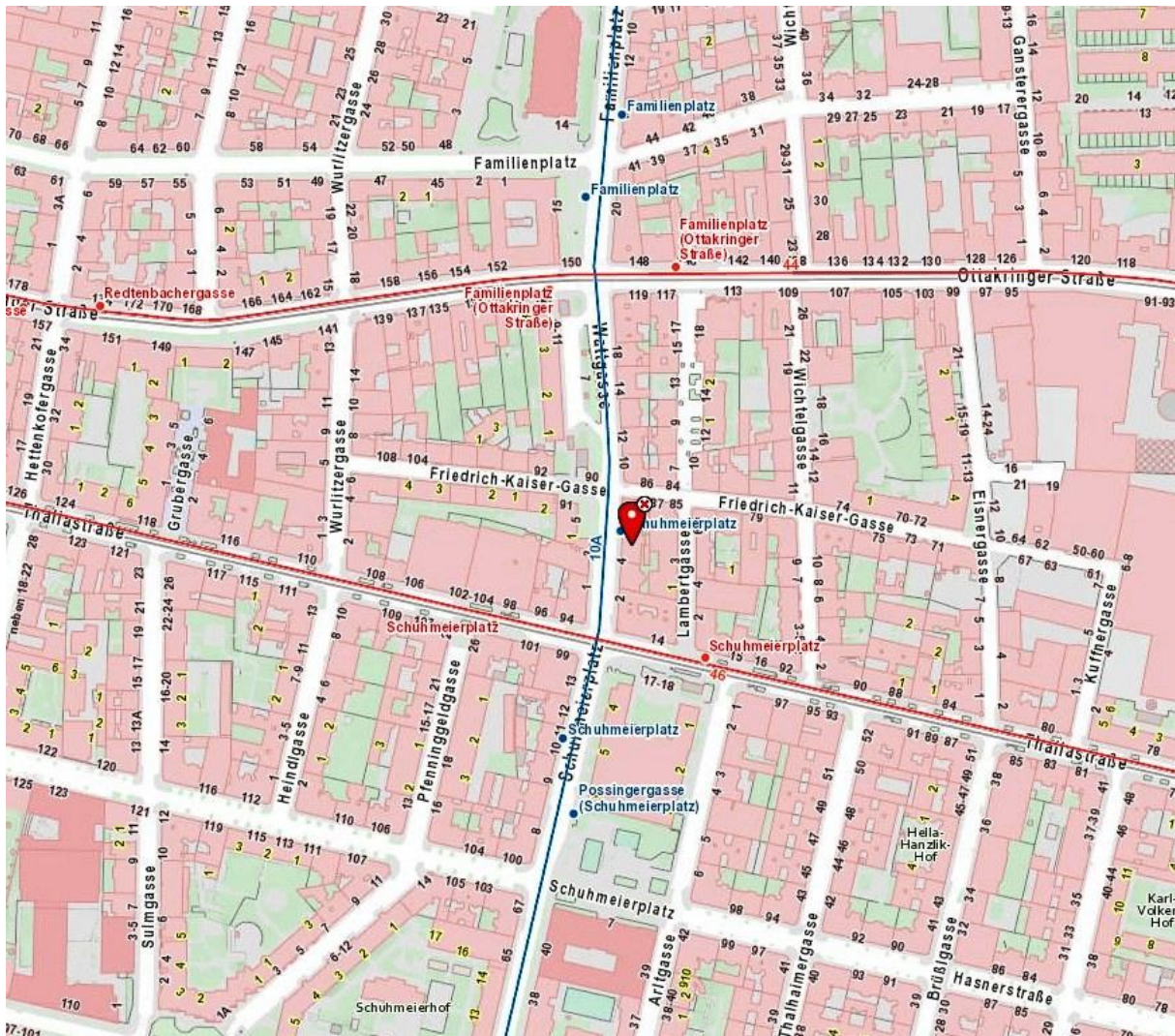
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen.

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 44 und 46 sowie Autobuslinie 10A) gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist trotz der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltende Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse nur durchschnittlich.

Von der Bezirksparkzonenregelung ausgenommene Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

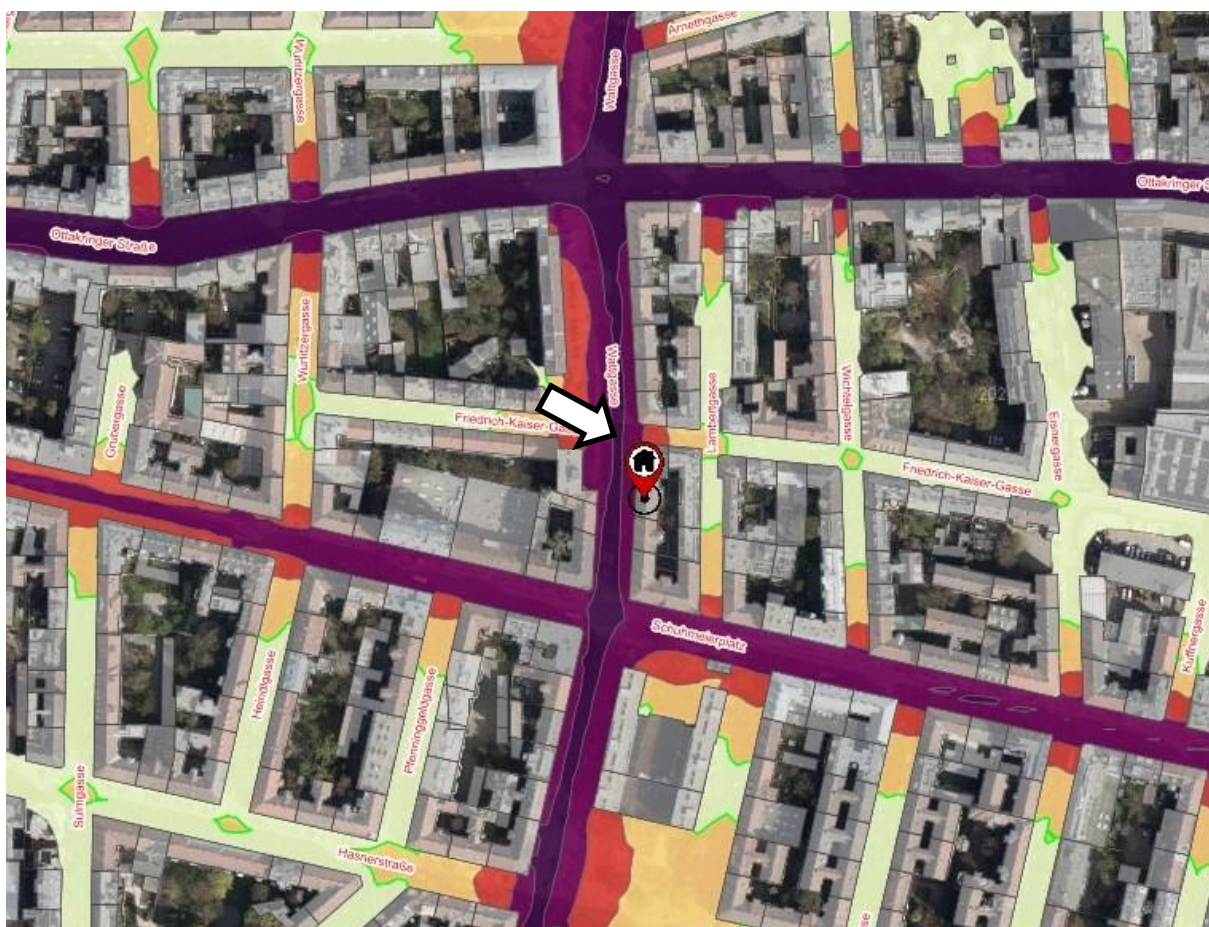
Es gibt in der Umgebung eine öffentliche Parkgarage, auf der Liegenschaft selbst gibt es keine PKW-Abstellplätze.

5. Lärmsituation Straßenverkehr

a) Straßenverkehr

Die Wattgasse ist in beiden Richtungen befahrbar und stark frequentiert. Die Friedrich-Kaiser-Gasse wird als Einbahn stadtauswärts geführt und ist schwach befahren.

Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr im Kreuzungsbereich ist hoch, gemäß der Lärmkarte - Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel um mehr als 15 Dezibel.



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m

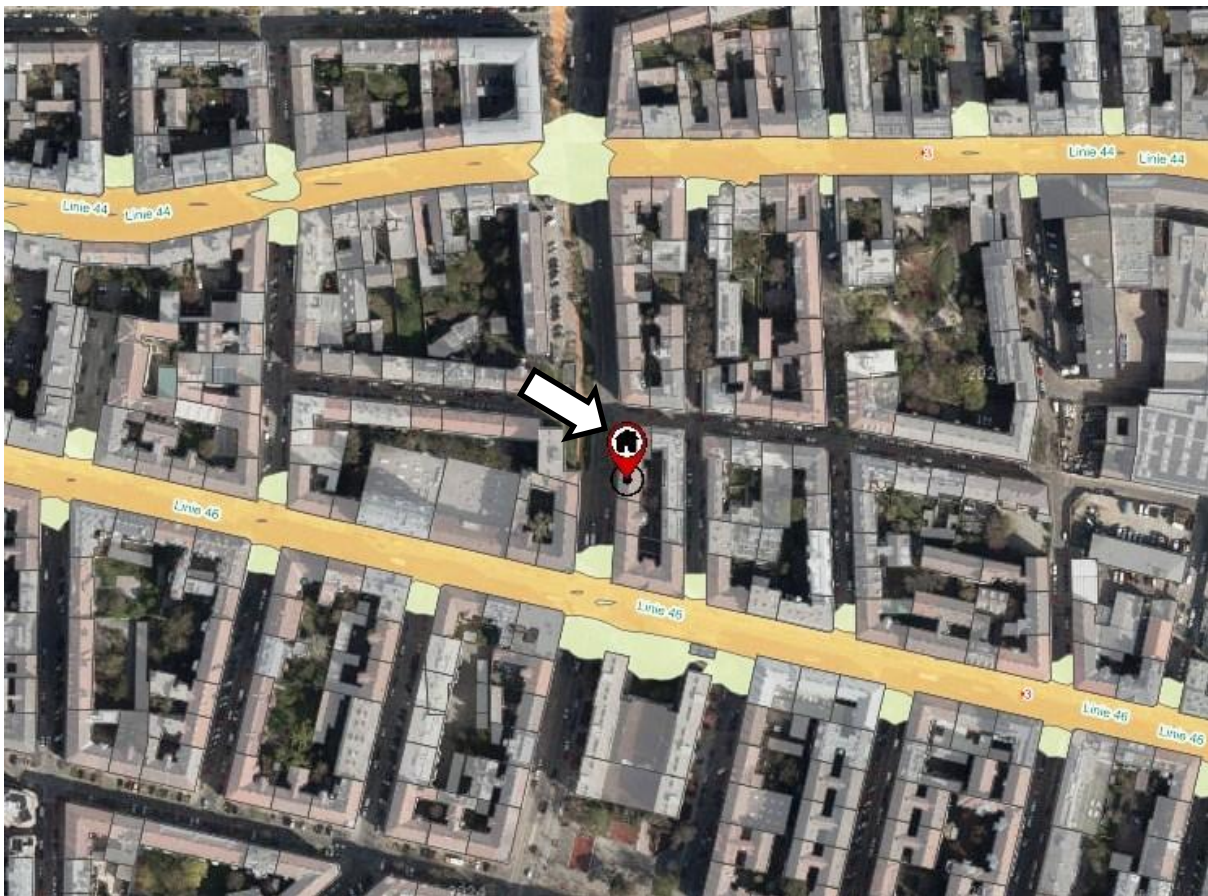
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Lärmentwicklung durch die in der Thaliastraße verlaufende Straßenbahnlinie 46 reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft.

Gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht im gegenständlichen Bereich der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel nicht.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

 > 75 dB	 70 - 75 dB	 65 - 70 dB
 60 - 65 dB	 55 - 60 dB	 Grenzwertlinie
 Linienquellen Straßenbahnen	 Linienquellen Eisenbahnen	 Gebäude
 Lärmschutzwände	 Kilometrierung	 Ballungsraum
 Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

6. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet.

Im Straßenbereich gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Trakttiefe von 12 Metern. In dem schmalen in der Friedrich-Kaiser-Gasse an die Nachbarliegenschaft angrenzenden Teil gilt zusätzlich eine Höhenbeschränkung auf 14 Meter.

Im inneren Bereich der Liegenschaft gilt Bauklasse I geschlossen mit der Zusatzwidmung Geschäftsviertel und eine Höhenbeschränkung auf 5 Meter.

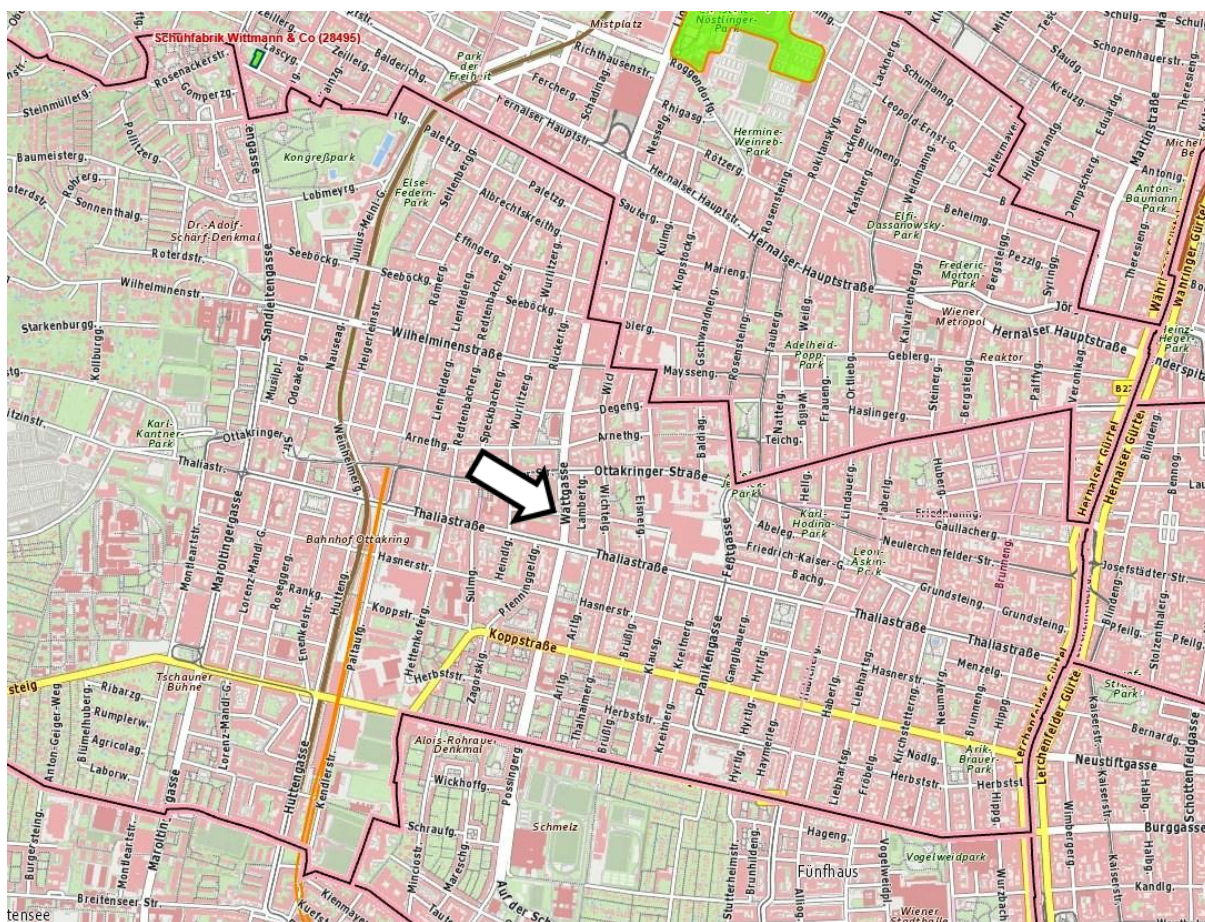


Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

7. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
 Altlast	 Altablagerung	 Altstandort
Status		
 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	 beurteilt "keine Altlast"	 Altlast vorgeschlagen
 Altlast	 dekontaminiert	 gesichert
 Beobachtung abgeschlossen		

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen viereckigen, langgestreckten Grundriss und ist nahezu eben.



Quelle: <https://earth.google.com>

9. Beschreibung des Wohnhauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1860 wurde auf dem linken Teil der Liegenschaft mit der Adresse Friedrich-Kaiser-Gasse 87 ein teilunterkellertes, ein Stock hohes Miethaus der Gründerzeit als Eckhaus errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 26.08.1860 erteilt.

Im Jahr 1883 wurde im Hof ein ebenerdiger Seitentrakt angebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 14.07.1883 erteilt.

Im Jahr 1886 wurden zwei Stockwerke aufgesetzt. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 13.04.1886 erteilt.

Im Jahr 1898 wurde auf dem rechten Teil der Liegenschaft mit der Adresse Wattgasse 6 ein unterkellertes drei Stock hohes Miethaus der Gründerzeit als Straßentrakter errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 28.02.1898 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 08.07.1898.

Im Jahr 1986 wurden die Wohnungen Top 35 und 36 unter Einbeziehung eines Gangteils zusammengelegt. Die Baubewilligung hierfür erfolgte mit Bescheid vom 15.04.1986, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

Im Jahr 1987 wurden die Wohnungen Top 20 bis 24 aufgelassen, Raumeinteilungen geändert und stattdessen eine Gaststätte geschaffen. Die Baubewilligung erfolgte mit Bescheid vom 23.09.1987, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 02.10.1987 bestätigt, das Bauende wurde gemäß Vermerk am Bescheid am 04.11.1987 angezeigt. Am 11.01.1990 wurde auf nichterfüllte Verpflichtungen hingewiesen, weitere Unterlagen hierzu liegen im Akt nicht auf.

Im Jahr 1988 wurde im Hof ein ebenerdiger Lagerzubau errichtet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 22.04.1988 erteilt, nach einer Planabweichung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 25.11.1988.

b) Allgemeines

Die Stiege 1 (Friedrich-Kaiser-Gasse 87) besteht aus Keller, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, die Stiege 2 (Wattgasse 6) besteht aus Keller, Erdgeschoss und drei Obergeschossen. Beide Trakte werden über einen gemeinsamen Hauseingang in der Wattgasse 6 erschlossen und verfügen über eine Gegensprechanlage, allerdings über keinen Lift.

Beide Stiegen befinden sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

10. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom, Gas

11. Zur Verfügung stehende Unterlagen und Informationen

Trotz mehrfacher Urgenz und ausdrücklicher Aufforderung durch das Gericht hat die verpflichtete Partei weder Informationen noch Unterlagen übermittelt.

Es ist daher weder bekannt ob ein Energieausweis vorliegt noch welche Objekte vermietet sind bzw. zu welchem Mietzins.

Auch eine Nutzflächenaufstellung liegt nicht vor, die Nutzflächen wurden vom beigezogenen Sachverständigen aus dem Baufach anhand der teilweise noch aus der Errichtungszeit stammenden Plänen geschätzt.

Sämtliche Mieter wurden mit dem Ersuchen angeschrieben, den Mietvertrag bzw. eine aktuelle Mietzinsvorschreibung zu übermitteln. Diesem Ersuchen sind allerdings nicht alle Mieter nachgekommen.

Die folgenden Ausführungen stellen daher lediglich eine Zusammenfassung der vorhandenen Informationen dar, sind allerdings weder exakt noch vollständig.

12. Nutzflächen

Die anhand der vorliegenden Pläne geschätzten Nutzflächen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

Stiege	Stock	Top	Nutzung	Nutzfläche m²
1	EG		Geschäftslokal	75,00
1	EG		Hof-Magazin	49,00
1	1	7	Wohnung	24,00
1	1	8-10	Wohnung	57,00
1	1	11	Wohnung	54,00
1	2	13+	Wohnung	50,00
1	2	15	Wohnung	48,00
1	2	16	Wohnung	29,00
1	2	17	Wohnung	26,00
2	EG	20	Geschäftslokal	8,00
2	EG	21-24	Geschäftslokal	119,00
2	1	25-26	Wohnung	52,00
2	1	27	Wohnung	28,00
2	1	28-30	Wohnung	76,00
2	2	31-32	Wohnung	49,00
2	2	33-34	Wohnung	57,00
2	2	35-36	Wohnung	52,00
2	3	37-38	Wohnung	52,00
2	3	39	Wohnung	28,00
2	3	40	Wohnung	28,00
2	3	41	Wohnung	52,00
SUMME				1013,00

13. Kurzbeschreibung der Bestandobjekte**a) Stiege 1**

- **Geschäftslokal** **75,00 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Geschäftslokal besteht aus Schankraum, Zimmer, Küche, WC-Anlage sowie aus einem weiteren Raum samt Kellerabgang.

- **Hof-Magazin** **49,00 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Magazin besteht aus Vorraum, WC und zwei Räumen.

- **Top 7 – Wohnung** **24,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum und einem Zimmer.

- **Top 8-10 – Wohnung** **57,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche, WC, Kabinett sowie zwei Zimmern. Vom Vorraum aus führt ein Treppenabgang zum Geschäftslokal.

- **Top 11 – Wohnung** **54,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Küche, Badnische/WC, drei Zimmern und einem Schrankraum.

- **Top 13+ – Wohnung** **50,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Bad und zwei Zimmern.

- **Top 15 – Wohnung** **48,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche mit Dusche, Kabinett und einem Zimmer.

- **Top 16 – Wohnung** **29,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Küchenzeile und Dusche sowie einem Zimmer.

- **Top 17 – Wohnung** **26,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut Mietvertrag vom 09.09.2002 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.01.2025 EUR 51,77, dies entspricht EUR 1,99/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 224,64 erlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Küchenzeile und Dusche sowie einem Zimmer. Zur Wohnung gehört ein Gang-WC.

b) Stiege 2

- **Top 20 – Geschäftslokal** **8,00 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Geschäftslokal besteht aus einem Einzelraum.

- **Top 21-24 – Geschäftslokal** **119,00 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Geschäftslokal besteht aus einem großen straßenseitigen Raum, Küche, Sanitäranlagen, Zwischengang sowie einem weiteren Raum.

- **Top 25-26 – Wohnung** **52,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, zwei Küchen, Kabinett und einem Zimmer.

- **Top 27 – Wohnung** **28,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist offenbar vermietet. Unterlagen über die Vermietung liegen nicht vor.

Die Wohnung besteht aus Vorraum und einem Zimmer.

- **Top 28-30 – Wohnung** **76,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut Mietvertrag vom 30.03.1988 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.01.2025 EUR 244,28, dies entspricht EUR 3,21/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Küche, Bad/WC, Kabinett und zwei Zimmern.

- **Top 31-32 – Wohnung** **49,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut Mietvertrag vom 08.05.2003 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.01.2025 EUR 115,63, dies entspricht EUR 2,36/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche mit Dusche, Kabinett und einem Zimmer. Zur Wohnung gehört ein Gang-WC.

- **Top 33-34 – Wohnung** **57,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut Mietvertrag vom 10.04.1991 (Top 33) und laut Mietvertrag vom 10.08.1981 (Top 34) auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.06.2024 EUR 81,20, dies entspricht EUR 1,42/m² Nutzfläche. Laut den Mietverträgen wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Dusche/WC, Gangküche sowie zwei Zimmern.

- **Top 35-36 – Wohnung** **52,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut Mietvertrag vom 01.02.1988 (Top 35) und laut Mietvertrag vom 25.11.1992 (Top 36) auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.01.2025 EUR 77,55, dies entspricht EUR 1,49/m² Nutzfläche. Laut den Mietverträgen wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Durchgangsküche mit Dusche, einem Zimmer und zwei Kabinetten. Zur Wohnung gehört ein Gang-WC.

- **Top 37-38 – Wohnung** **52,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und ist laut Mietvertrag vom 21.05.2025 befristet bis 31.05.2028 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.06.2025 EUR 440,66, dies entspricht EUR 8,47/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Durchgangsküche mit Dusche, zwei Kabinetten und einem Zimmer. Zur Wohnung gehört ein Gang-WC.

- **Top 39 – Wohnung** **28,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und ist laut Mietvertrag vom 14.04.1982 auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt per 01.01.2025 EUR 40,12, dies entspricht EUR 1,43/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Küche mit Dusche und einem Zimmer. Zur Wohnung gehört ein Gang-WC.

- **Top 40 – Wohnung** **28,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Kochnische und einem Zimmer.

- **Top 41 – Wohnung** **52,00 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und ist vermietet. Unterlagen über die Vermietung liegen nicht vor.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Dusche/WC, Durchgangsküche, zwei Kabinetten und einem Zimmer.

14. Ausbaupotenzial

Der von mir beigezogene Sachverständige aus dem Baufach, DI Martin Buschina hat die im Fall eines Dachgeschossausbaus erzielbaren Nutzflächen aufgrund des derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und der Bauordnung für Wien grob geschätzt.

Ein dreigeschossiger Ausbau der Stiege 1 mit ca. 340 m² Nutzfläche und ein zweigeschossiger Ausbau der Stiege 2 mit ca. 240 m² Nutzfläche, insgesamt sohin 580 m² Nutzfläche wären realisierbar.

Die Details sind dem beigeschlossenen Hilfsgutachten zu entnehmen.

15. Sanierungskosten

Wie bereits ausgeführt befindet sich das Haus in schlechtem Gesamtzustand.

Trotz des schlechten Gesamtzustandes ist ein Abbruch auch nur eines der beiden Gebäude nicht realistisch, auf die diesbezüglichen Ausführungen im Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina verweise ich.

Die zur Behebung des Reparaturstaus notwendigen Kosten wurden vom beigezogenen SV aus dem Baufach DI Martin Buschina auf netto EUR 450.000,00 geschätzt, die Sanierungskosten im Inneren der leer stehenden Objekte mit netto EUR 1.200,00 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Bei Gesamtdurchführung aller Sanierungsmaßnahmen sind auch die sonst gesondert anfallenden Kosten zur Herstellung des Baukonsens inkludiert.

Die Details sind dem in der Anlage angeschlossenen Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina zu entnehmen.

16. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 10.02.2025 beträgt der Einheitswert EUR 26.452,91.

17. Lasten

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

18. Aushaftende Abgaben

Laut Information der MA 6 vom 07.02.2025 bestehen Forderungen im Gesamtbetrag von EUR 30.472,70.

B - BEWERTUNG

1. Vorbemerkung und Warnhinweis

Wie bereits im Befundteil ausgeführt, hat die verpflichtete Partei keinerlei Informationen erteilt.

Weder eine Zinsliste aus der die Ausstattungskategorien, Hauptmietzinse, Nutzflächen sowie allfällige Befristungen hervorgehen, noch Mietverträge sowie eine Liste über allenfalls erlegte Kautionen wurden übermittelt.

Auf die damit verbundenen Unsicherheiten und das Risiko des Erstehers wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

3. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 6. (1) *Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

(2) *Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

(3) *Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm. 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) **Marktanpassung**

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

4. **Bewertungsgrundsätze und Methodik**

Sämtliche Geschäftslokale sowie die unbefristet vermieteten Wohnungen werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Dieser Teil wird in der Folge als Ertragsanteil bezeichnet.

Die leerstehenden Wohnungen sowie die befristet vermietete Wohnung Top 37 werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, wobei sämtliche Flächen gemeinsam bewertet werden und der darauf entfallende Sanierungsanteil in Abzug gebracht wird.

Dieser bei Abverkauf im Wohnungseigentum zu erzielende Teil wird als Verkaufsanteil bezeichnet.

Weiters wird das Entwicklungspotenzial durch die Möglichkeit des Ausbaus der Rohdachböden bewertet.

5. **Rundungsdifferenzen**

Die Darstellung der Zahlen erfolgt in der Regel mit zwei Stellen hinter dem Komma, lediglich der Kapitalisierungsfaktor wird mit vier Stellen hinter dem Komma dargestellt.

Aufgrund der Berechnung mit Excel-Tabellen können geringfügige Rundungsdifferenzen auftreten.

6. Ertragsanteil

a) Methodik

Der Liegenschaftsertrag wird in zwei Komponenten aufgespalten, nämlich in den Bodenertrag und den Gebäudeertrag, weil bauliche Anlagen lediglich eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, während Grund und Boden eine ewige Nutzungsdauer hat.

Für den Gebäudeertrag wird daher eine auf die Nutzungsdauer begrenzte Zeitrente, für den Grundertrag aufgrund der ewigen Nutzungsdauer eine ewige Rente herangezogen.

Der Gebäudereinertrag wird unter Anwendung desselben Zinssatzes kapitalisiert, der auch für die Berechnung des Bodenwertverzinsung verwendet wird.

Zur Ermittlung des Gebäudereinertrages wird zunächst vom gesamten Reinertrag der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abgezogen. Danach werden der Gebäudereinertrag kapitalisiert sowie der Bodenwert und das Ausbaupotenzial des Dachbodens addiert. Das so gewonnene Ergebnis stellt den Ertragswert der Liegenschaft dar.

b) Bodenwert

Der Bodenwert von Liegenschaften, die für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet sind, wird üblicherweise nicht nach Quadratmeter Grundfläche, sondern – unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit – nach Quadratmeter Nutzfläche ermittelt.

Unterschiedliche Abschlusszeitpunkte wurden durch Aufwertung der Quadratmeterpreise berücksichtigt, wobei zur Valorisierung, die in den Immobilienpreisspiegeln der Jahre 2018 bis 2025 veröffentlichten Werte für Erstbezugseigentumswohnungen im 16. Bezirk in normaler Wohnlage mit normalem Wohnwert bis 100 m² herangezogen wurden. Für das Jahr 2025 wurde keine weitere Preissteigerung angenommen.

Die Vergleichswerte sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2

Adresse	ON	Fläche/m²	Nfl./m²	Kaufpreis	KV-Datum	KP/m² Gfl.	KP m²/Nfl.	valorisiert
Thaliastraße	56	1 096	3 539,05	5 000 000,00	10.03.2017	4 562,04	1 412,81	1 844,84
Gablenzgasse	66-68	1 058	2 711,31	3 420 000,00	04.12.2017	3 232,51	1 261,38	1 647,11
Grundsteingasse	4	1 039	1 751,41	2 200 000,00	19.12.2017	2 117,42	1 256,13	1 640,25
Bachgasse	24	266	647,16	800 000,00	18.02.2019	3 007,52	1 236,17	1 572,36
Wilhelminenstraße	58	305	789,64	1 100 000,00	28.06.2019	3 606,56	1 393,04	1 771,89

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte erachte ich einen Grundwert von EUR 1.700,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Wegen des Ausbaurisikos wird für die Dachbodenflächen ein Abschlag von 20 % des Grundwertes vorgenommen.

c) Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer eines österreichischen Zinshauses beträgt nach der Literatur 80 bis 100 Jahre. Die 1860 bzw. 1898 errichteten Gebäude haben daher ihre rechnerische Nutzungsdauer bereits überschritten. Es ist – wenngleich mit unterschiedlicher Begründung – in der Fachliteratur anerkannt, dass sich die Restnutzungsdauer durch entsprechende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen verlängert.

Im Hinblick auf den nach Sanierung insgesamt als gut angenommenen Zustand schätze ich die Restnutzungsdauer auf 60 Jahre.

d) Wahl des Zinssatzes

Unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse erachte ich einen Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % als angemessen.

Dabei wurden das Entwicklungspotential berücksichtigt.

e) Kapitalisierungsfaktor

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % beträgt der Kapitalisierungsfaktor 30,9087.

f) Mietausfallwagnis

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet.

Dieses wird für Wohnungen mit 2 %, für die Geschäftslokale und das Magazin mit 5 % angenommen und ist auch bei schlecht vermieteten Objekten in Ansatz zu bringen, weil auch geringe Mietrückstände uneinbringlich sein können.

g) Instandhaltung

Da die Bewertung die Wohnungseigentumsbegründung voraussetzt, wird für die Instandhaltung der Mindestbetrag von EUR 1,06 pro Quadratmeter Nutzfläche gemäß § 31 Abs. 1 WEG herangezogen, dieser beträgt jährlich EUR 12,72.

h) Erträge

Für die Geschäftsflächen wird bei Neuvermietung nach Sanierung ein fiktiver Ertrag von EUR 10,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen angenommen, die Lagerflächen werden mit EUR 5,00 pro Quadratmeter Nutzfläche bewertet. Für die Sanierung wird ein Betrag von EUR 1.200,00 pro Quadratmeter Nutzfläche in Abzug gebracht.

Jene Bestandobjekte, bei denen kein Mietzins bekannt ist, werden mit dem Categoriesatz für Wohnungen der Kategorie D brauchbar bewertet, dies sind EUR 2,23 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Für die übrigen Objekte wird der tatsächlich vorgeschriebene Hauptmietzins herangezogen.

Die Details sind der Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 3

Stiege	Stock	Top	Nutzung	m² Nfl.	HMZ netto
1	EG		Geschäftslokal	75,00	750,00
1	EG		Hof-Magazin	49,00	245,00
1	2	17	Whg	26,00	51,77
2	EG	20	Geschäftslokal	8,00	80,00
2	EG	21-24	Geschäftslokal	119,00	1 190,00
2	1	27	Whg	28,00	62,44
2	1	28-30	Whg	76,00	244,28
2	2	31-32	Whg	49,00	115,63
2	2	33-34	Whg	57,00	81,20
2	2	35-36	Whg	52,00	77,55
2	3	39	Whg	28,00	40,12
2	3	41	Whg	52,00	115,96
Gesamt				619,00	3 053,95

i) Berechnungen

Rohrertrag monatlich	EUR	<u>3.053,95</u>
Rohrertrag jährlich	EUR	36.647,40
Mietausfall 2 %	- EUR	189,35
Mietausfall 5 %	- EUR	1.359,00
Instandhaltung	- EUR	<u>7.873,68</u>
Reinertrag jährlich	EUR	27.225,37
Bodenwertverzinsung (619 m² x EUR 1.700,00 x 0,025)	- EUR	<u>26.307,50</u>
Gebäudereinertrag	EUR	917,87
Gebäudereinertrag kapitalisiert (EUR 917,87 x 30,9087)	EUR	28.370,23
Bodenwert	EUR	1.052.300,00
Anteilige Haussanierung (EUR 450.000,00 : 1.013 m² x 619 m²)	- EUR	274.975,32
Objektsanierung (EUR 1.200,00 x 251 m²)	- EUR	<u>301.200,00</u>
Ertragsanteil	EUR	504.494,91

7. Verkaufsanteil**a) Allgemeines**

Ich schätze den durchschnittlichen Verkaufspreis nach Durchführung der haus- und wohnungsseitigen Sanierungsarbeiten auf EUR 4.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche.

Davon sind zunächst die Kosten der wohnungsseitigen Sanierungsarbeiten in der Höhe von EUR 1.200,00 zuzüglich Umsatzsteuer in Abzug zu bringen.

Weiters sind die anteiligen Haussanierungskosten zuzüglich Umsatzsteuer abzuziehen.

Diese betragen inkl. Ust. **EUR 210.029,62**

b) Berechnungen

Preis pro m ² Nutzfläche saniert	EUR	4.000,00
abzüglich Sanierungskosten	- EUR	<u>1.440,00</u>
Preis pro m ² Nutzfläche unsaniert	EUR	2.560,00

Die Gesamtfläche der freistehenden Objekte beträgt 394 m². Der Verkaufsteil errechnet sich daher wie folgt:

394 m ² x EUR 2.560,00	EUR	1.008.640,00
Abzüglich anteilige hausseitige Sanierungskosten	- EUR	<u>210.029,62</u>
Verkaufsanteil	EUR	798.610,38

8. Ausbaupotenzial

Das Ausbaupotenzial des Rohdachbodens errechnet sich wie folgt:

580 m ² x EUR 1.700,00 x 0,80	EUR	788.800,00
--	------------	-------------------

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert setzt sich aus dem Ertragsanteil, dem Verkaufsteil sowie dem Ausbaupotenzial zusammen und errechnet sich wie folgt:

Ertragsanteil	EUR	504.494,91
Verkaufsanteil	EUR	798.610,38
Ausbaupotenzial	<u>EUR</u>	<u>788.800,00</u>
Verkehrswert	EUR	2.091.905,29
Gerundet	EUR	2.100.000,00

10. Warnhinweis

Ich weise neuerlich darauf hin, dass der von mir ermittelte Verkehrswert auf Prämissen und geschätzten Grundlagen beruht, Informationen habe ich von der verpflichteten Partei trotz mehrfacher Urgenzen sowie ausdrücklicher Aufforderung durch das Gericht nicht erhalten.

C - G U T A C H T E N

Der Verkehrswert der im Befund genauer beschriebenen Liegenschaft beträgt unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten geldlastenfrei

EUR 2.100.000,00

(in Worten: Euro zwei Millionen einhunderttausend)

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO zu übernehmenden Abgaben betragen EUR 30.472,70.

Die zu übernehmende Barkaution beträgt EUR 224,64. Ob noch weitere Kautionen erlegt wurden, ist nicht bekannt.

E - B E I L A G E N

1. Grundbuchauszug vom 03.02.2025
2. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 13.01.2026
3. Lageplan
4. Grundrisse
5. Ansicht
6. Schnitte
7. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 1413
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 Letzte TZ 5729/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1390	GST-Fläche	617	
	Bauf.(10)	483	
	Bauf.(20)	134	Wattgasse 6
			Friedrich-Kaiser-Gasse 87

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 3 a gelöscht
 ***** B *****
 8 ANTEIL: 1/1
 Wattga 6 GmbH & Co KG (FN 556627w)
 ADR: Kramergasse 3/2/5+6, Wien 1010
 a 412/2022 IM RANG 3076/2021 Kaufvertrag 2021-05-28 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 15 b 50/2023 IM RANG 413/2022 Pfandurkunde 2021-05-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.900.000,--
 für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 c 50/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1413 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 EZ 72 KG 04002 Baden C-LNR 86
 18 a 3024/2023 Pfandurkunde 2023-06-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 20 a 2106/2024 Bescheid 2023-12-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 84.014,08
 Antragskosten EUR 1.377,33 für Stadt Wien,
 Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht (35 E 336/24b)
 b 5729/2024 siehe Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 21
 21 a 5729/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 84.014,08,
 Kosten EUR 1.377,33, Antragskosten EUR 372,30 für Magistrat
 der Stadt Wien - Recht (13 E 2789/24a)
 b 5729/2024 siehe Pfandrecht C-LNR 20
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 03.02.2025 15:21:59



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2025

13.01.2026

Auftragsgegenstand:	Liegenschaft
	EZ 1413
	KG Ottakring
	1160 Wien, Wattgasse 6

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

Der Verfasser erhielt mit 26.09.2025 den Auftrag zur Erstellung eines Befundes und Gutachtens zu folgenden Fragestellungen:

- Prüfung der Möglichkeit von Teilabbrüchen
- Abweichungen vom baubehördlichen Konsens
- Flächenaufstellung der Objekte lt. vorliegender Pläne
- Schätzung der Sanierungskosten leerstehender Objekte
- Schätzung des Reparaturrückstaus allgemeiner Teile des Hauses
-

2. Grundlagen und Hinweise

- Einladung zur Erstellung vom 26.09.2025
- Befundaufnahme auf der Liegenschaft am 02.10.2025
- Unterlagen aus der Einsichtnahme in den Bauakt der MA37/Baupolizei des SV Dr. Arthold vom 20.08.2025

Nachfolgende Feststellungen und Erläuterungen erfolgen rein auf Basis okularer und zerstörungsfreier Befundaufnahmen. Weiterführende Untersuchungen, insbesondere nicht zerstörungsfreie Maßnahmen und Erhebungen wie Mauerwerksgutachten, Untersuchungen zu Abdichtungen u.ä. wurden nicht durchgeführt und können ggfls. getätigte Aussagen in diesem Gutachten beeinflussen und verändern.

3. Befund und Gutachten

3.1 Liegenschaft / Objekt / baurechtliche Grundlagen

Die Liegenschaft ist an der Ecke Wattgasse 6 zur Friedrich-Kaiser-Gasse 87 in 1160 Wien situiert.

Das Objekt gliedert sich in zwei Gebäudeteile, die über einen gemeinsamen Eingang in der Wattgasse 6 erschlossen werden.

Beide Gebäudeteile verfügen über ein Stiegenhaus. In der Nomenklatur ist die Stiege 1 im Bereich des Eckgebäudes (zur linken Seite des Zugangs) situiert, die Stiege 2 im Bereich des Gebäudes zur rechten Seite des Zugangs.

Beide Gebäude sind typische Mittelzinshäuser aus dem Errichtungszeitpunkt aus 1860 bzw. 1898.

Das Gebäude Stiege 2 verfügt über Keller, Erdgeschoss, 3 Stockwerke und einem unausgebauten Dachboden.

Jenes der Stiege 1 über eine Teilunterkellerung, Erdgeschoss, 2 Stockwerke und ebenso einen unausgebauten Dachboden.

Im Trakt der Stiege 1 erfolgten ebenerdige Zubauten im Hof.

3.2 Prüfung der Möglichkeit von Teilabbrüchen:

Da die Gebäude vor 1945 errichtet sind, ist nach §60 der Bauordnung für Wien (WBO) eine Abbruchbewilligung erforderlich.

Gemäß §62a Abs. 5a der Wiener Bauordnung (WBO) kann ein Abbruch mittels Bauanzeige erfolgen. Der Anzeige ist eine gültigen Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

Die Erwirkung einer solchen Bestätigung hat im Wege der Magistratsabteilung 19 /Stadtbild und Architektur zu erfolgen. Nach Vorlage einer bauhistorischen Dokumentation zum Gebäude wird eine solche Bestätigung ausgestellt oder der Abbruch untersagt.

Auch das Ansuchen zur Abbruchbewilligung nach §60 WBO ist möglich. Jedoch gilt auch hier, dass eine Abbruchbewilligung nur erteilt werden kann, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht.

Im Zuge der Erhebungen konnte ich am 21.10.2025 in telefonischen Kontakt mit einer Sachbearbeiterin der MA19 treten. In einer gemeinsamen Erörterung der beiden Gebäudeteile erhielt ich die unpräjudizielle Einschätzung, dass für keinen der beiden Gebäudeteile eine Mitteilung der MA19 hinsichtlich des nicht vorhandenen öffentlichen Interesses auf das örtliche Stadtbild zu erwarten sei. Da diese Entscheidungen jedoch in einem Fachbeirat getroffen würden, wäre eine belastbare Aussage erst nach gestelltem Ansuchen um Mitteilung bei Vorlage der notwendigen Unterlagen möglich.

Für ein Ansuchen nach §60 der WBO zur Feststellung einer technischen oder wirtschaftlichen Abbruchreife ist die Ausarbeitung eines Projektes gemäß Leitfaden der Stadt Wien erforderlich. Die benötigt aus technischer Sicht eine komplette Befunderstellung zu Gebäudeteilen und deren Substanz- oder Funktionsuntauglichkeit. Weiters ist zur Feststellung der wirtschaftlichen Abbruchreife ein Sanierungskonzept mit zugehörigen vergleichbaren Ausschreibungsunterlagen und Kostenschätzungen in der Qualität einer nachvollziehbaren und baugewerkeweisen Aufstellung erforderlich.

Die daraus ableitbaren wirtschaftlichen Kennzahlen müssen belegen, dass unter Berücksichtigung aller Förderungsmöglichkeiten sowie der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen und Auflösung von Rückstellungen die Instandsetzung wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die dahingehend zu betrachtende Praxis im Umgang mit dieser Möglichkeit stellt die Notwendigkeit der Erarbeitung eines kompletten Projektes dar und ist nicht Gegenstand dieses Befundes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach derzeitigem Erhebungs- und Wissensstand Bewilligungen zum Abbruch ganzer Gebäude (Stiegen) nicht realistisch sind.

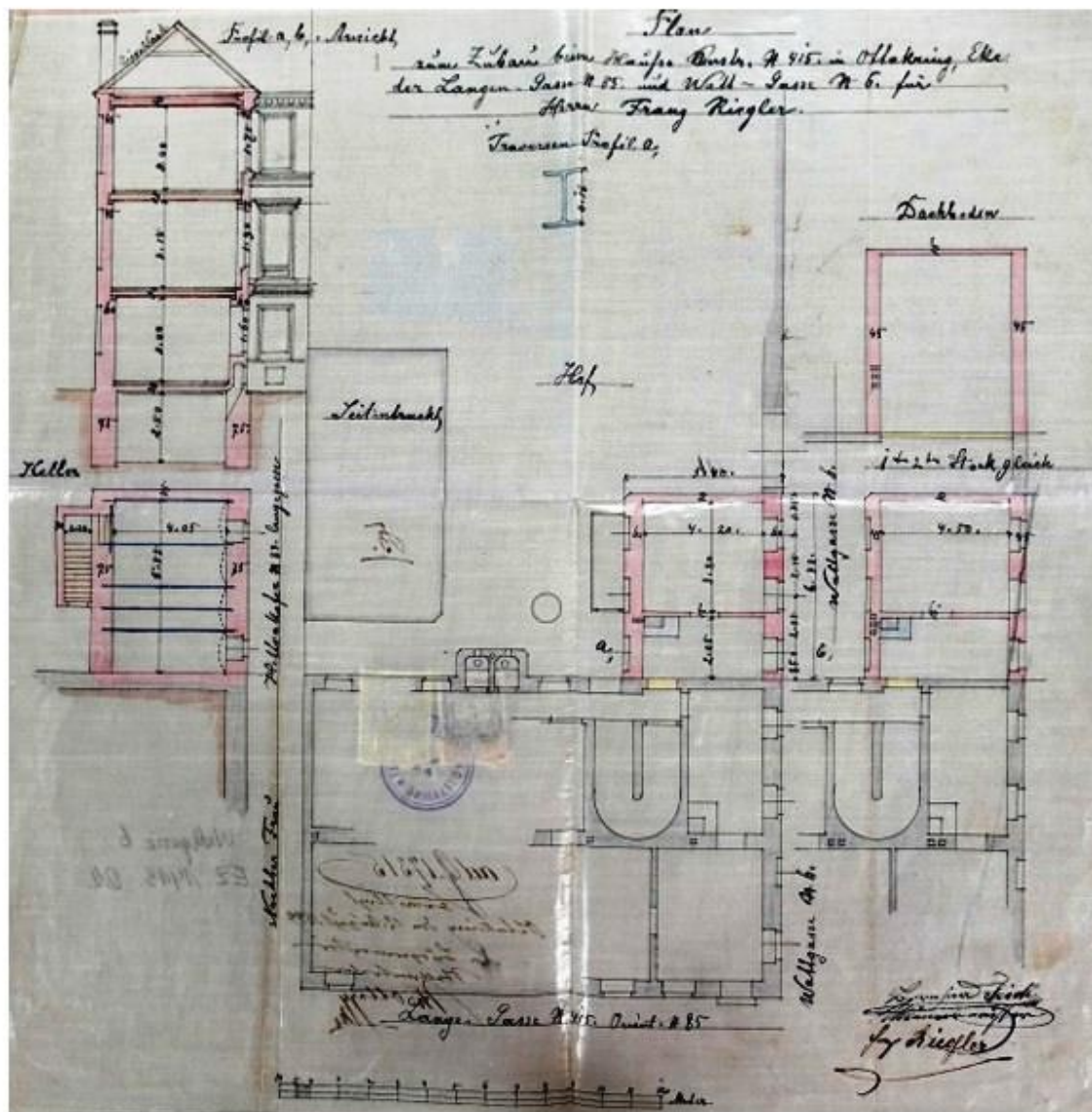
Teilabbrüche einzelner Bauteile innerhalb der beiden Gebäude und eine nachgereichte Neuerrichtung derselben sind in Abhängigkeit des bautechnischen Zustandes hinsichtlich der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit prinzipiell möglich. Sie haben jedoch keinen Einfluß auf eine gesamtheitliche Änderung der Verwertungsoptionen der Gebäude beispielsweise hinsichtlich neuer Strukturen, Flächenpotentiale durch Neubau etc.

3.3 Abweichungen vom baubehördlichen Konsens:

Die Darstellung erfolgt stiegenweise.

3.3.1 Stiege 1

Die Planunterlagen der Stiege 1 bestehen aus einem Originärplan aus dem Errichtungszeitraum. Der Konsensstand ist in einem Auswechslungsplan zur Fertigstellung abgebildet. Weitere Einlagen betreffen geringfügige Abänderungen in den Stockwerken, wie auch den Zubau im Hof.



Auswechslungsplan zum Bescheid aus 1889

3.3.1.1 Dachboden:

Der Dachboden ist im Originalzustand. Die Möglichkeit zum Ausbau ist gegeben.

3.3.1.2 2. Stock / Top 13+:

Die Top 13+" ist mit der rechts gelegenen Wohnung zusammengelegt. Es wurde ein Bad eingebaut, die Wohnung verfügt jedoch über kein WC im Wohnungsverband.

Die Einheit verfügt über eine Therme.

Die Wohnung ist unbewohnt und in devastiertem Zustand

3.3.1.3 2. Stock / Top 15:

Die Top 15 entspricht dem Konsens, Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.1.4 2. Stock / Top 16:

Die Top 16 weicht im Bereich des Fehlens einer Scheidewand im Vorraum/Zimmer zur Wattgasse ab. Dies kann mittels Bauanzeige in den Konsens übergeführt werden.

Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.1.5 2. Stock / Top 17:

Die Top 17 entspricht dem Konsens.

Die Wohnung ist in vergleichbar gutem Zustand.

3.3.1.6 1. Stock / Top 7:

Die Top 7 entspricht dem Konsens. Sie verfügt über keine Heiztherme. Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.1.7 1. Stock / Top 8-10:

Die Top 8-10 entspricht nicht dem Konsens. Es wurden im Zuge von Zusammenlegungen zahlreiche Wandöffnungen hergestellt und Raumkonfigurationen verändert.

Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand. Es wurde im Bereich des Hofes ein Treppenabgang zur Anbindung an den Zubau im Hof zum Lager und Magazin geschaffen. Dieser Treppenabgang stellt auch einen bewilligungspflichtigen Zubau auf Ebene 1. Stock zur Sicherstellung der Durchgangslichte des Abgangs dar.

3.3.1.8 1. Stock / Top 11-12:

Die Top 11-12 entspricht nicht dem Konsens und ist im Bereich der früheren Trennwand der beiden Tops mittels eines Durchbruchs verbunden. Die Wohnung ist in sehr schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.1.9 EG / Top Verkaufslokal – Gaststätte - Hofzubau:

Das Verkaufslokal mit Eingang an der Friedrich-Kaiser-Gasse sowie das Gastlokal basieren im Konsens auf dem Bewilligungszeitraum 1987. Ebenso der Zubau im Hof. Die Abweichung der Verbindungstreppe in den 1. Stock ist bereits bei Top 8-10 beschrieben.

3.3.1.10 KG / Kellerraum

Unter dem Gebäude ist ein Kellerraum situiert, der über einen Treppenabgang aus dem Hof erreicht werden kann. Eine Abbildung dazu befindet sich auf dem Plan des Kellers Wattgasse 6 ohne Bewilligungsqualität (rot-gelb).

Der Stiegenabgang ist über einen Einstiegsdeckel begehbar.

Die dargestellten Abweichungen sind bewilligbar. Aus Effizienzgründen sollten alle erforderlichen bewilligungspflichtigen Abweichungen innerhalb eines Bewilligungslaufes bei der Behörde bewilligt werden.

Dazu sind folgende Kosten abzuschätzen (netto zuzügl. USt.):

Kosten der Vermessung bzw. Nachvermessung zur Planerstellung	EUR 4.000,-
Kosten zur Planerstellung	EUR 3.000,-
Kosten für Gutachten	EUR 1.500,-
Kosten zur Begleitung des Behördenverfahrens / Nebenkosten	EUR 750,-
Gesamtkosten	EUR 9.250,-

Im Falle einer Gesamtanierung des Gebäudes lt. Abschnitt 3.5 bzw. 3.6 fallen diese Kosten nicht an und sind im Kostenbereich 7 lt. ÖNORM B1801 als integriert zu sehen.

3.3.2 Stiege 2

Die Planunterlagen der Stiege 2 basieren auf einem Originärplan aus 1898.
Weitere Hauseinlagen betreffen Abänderungen in der Top 35+36 im 2. Stock.

3.3.2.1 **Dachboden:**

Der Dachboden ist im Originalzustand. Die Möglichkeit zum Ausbau ist gegeben.

3.3.2.2 **3. Stock / Top 37-38:**

Die Top 37-38 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses
zusammengelegt. Dies entspricht nicht dem Konsens.

3.3.2.3 **3. Stock / Top 39:**

Die Top 39 entspricht dem Konsens.

3.3.2.4 **3. Stock / Top 40:**

Die Top 40 entspricht dem Konsens. Bautechnisch ist ein alter gravierender
Wasserschaden erkennbar.

3.3.2.5 **3. Stock / Top 41-42:**

Die Top 41-42 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses
zusammengelegt. Dies entspricht nicht dem Konsens

3.3.2.6 **2. Stock / Top 31:**

Die Top 31 entspricht dem Konsens. Die Wohnung ist in sehr schlechtem
bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.2.7 **2. Stock / Top 32:**

Die Top 32 entspricht dem Konsens.

3.3.2.8 2. Stock / Top 33-34:

Die Top 33-34 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses zusammengelegt und ein Bad eingebaut. Dies entspricht nicht dem Konsens.

3.3.2.9 2. Stock / Top 35-36:

Die Top 35-36 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses zusammengelegt und mit Bescheid vom 15.4.1986 bewilligt.

3.3.2.10 1. Stock / Top 25-26:

Die Top 25-26 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses zusammengelegt. Dies entspricht nicht dem Konsens.

3.3.2.11 1. Stock / Top 27:

Die Top 27 entspricht dem Konsens.

3.3.2.12 1. Stock / Top 28-30:

Die Top 28-30 wurden zusammengelegt. Ein Bad wurde eingebaut. Dies entspricht nicht dem Konsens.

3.3.2.13 EG / Top 20:

Bei der Top 20 ist ein unbelichteter „Einzelraum“ verblieben auf Grund der Abtrennung des straßenseitigen Zimmers und Zuschlagung zur Top 21-24.

3.3.2.14 EG / Lokal - Top 21-24:

Die Top 21-24 wurden unter Einbeziehung eines Teiles des Stiegenhauses zusammengelegt und zu Zwecken der Nutzung als Lokal umgebaut. Dies beinhaltet den Einbau von Sanitärzellen, den Einbau einer Küche und Veränderungen der Raumkonfiguration an der Straßenseite durch Entfernen von Trennwänden. Auch ein Zugang in den Innenhof wurde geschaffen.

Das Lokal ist in schlechtem bautechnischem und erhaltungsmäßigem Zustand.

3.3.2.15 Keller:

Das Kellergeschoß entspricht dem Konsens. Es ist in altersmäßig technisch gutem und trockenem Zustand.

Die dargestellten Abweichungen sind bewilligbar. Aus Effizienzgründen sollten alle erforderlichen bewilligungspflichtigen Abweichungen innerhalb eines Bewilligungslaufes bei der Behörde bewilligt werden.

Dazu sind folgende Kosten abzuschätzen (netto zuzügl. USt.):

Kosten der Vermessung bzw. Nachvermessung zur Planerstellung	EUR 5.000,-
Kosten zur Planerstellung	EUR 4.000,-
Kosten für Gutachten	EUR 1.500,-
Kosten zur Begleitung des Behördenverfahrens / Nebenkosten	EUR 750,-
Gesamtkosten	EUR 11.250,-

Die Kosten für das Gesamtobjekt (Stiege 1+2) zur Erlangung der Bewilligung für die vorliegenden Abweichungen betragen EUR 20.500,-

Im Falle einer Gesamtsanierung des Gebäudes lt. Abschnitt 3.5 bzw. 3.6 fallen diese Kosten nicht an und sind im Kostenbereich 7 lt. ÖNORM B1801 als integriert zu sehen.

3.4 Flächenaufstellung der Objekte lt. vorliegender Pläne

Die zur Auswertung vorliegenden Unterlagen sind in Qualität und Schärfe für eine exakte Flächenermittlung nicht geeignet.

Teilweise sind die Raumkonfigurationen nicht vermasst bzw. durch deren Schiefwinkeligkeit geometrisch nicht nachrechenbar.

Die Angaben erfolgen daher gerundet auf ganze Zahlen.

Folgende Nutzflächen der einzelnen Objekte wurden ermittelt, es ist dabei von einer Unschärfe von mindestens +/- 5% auszugehen.

Anschrift	Stock	Top	Nutzung	Nfl. (m²)
F.-Kaiser-G. 87	EG		GL	75
F.-Kaiser-G. 87	EG		Hof-Magazin	49
F.-Kaiser-G. 87	1	7	Whg	24
F.-Kaiser-G. 87	1	8-10	Whg	57
F.-Kaiser-G. 87	1	11	Whg	54
F.-Kaiser-G. 87	2	13+	Whg	50
F.-Kaiser-G. 87	2	15	Whg	48
F.-Kaiser-G. 87	2	16	Whg	29
F.-Kaiser-G. 87	2	17	Whg	26
Wattgasse 6	EG	20	GL	8
Wattgasse 6	EG	21-24	GL	119
Wattgasse 6	1	25-26	Whg	52
Wattgasse 6	1	27	Whg	28
Wattgasse 6	1	28-30	Whg	76
Wattgasse 6	2	31-32	Whg	49
Wattgasse 6	2	33-34	Whg	57
Wattgasse 6	2	35-36	Whg	52
Wattgasse 6	3	37(-38)	Whg	52
Wattgasse 6	3	39	Whg	28
Wattgasse 6	3	40	Whg	28
Wattgasse 6	3	41	Whg	52
SUMME				1013

Tabellarische Darstellung der Nutzflächenauswertung

3.5 Feststellung der Sanierungskosten leerstehender Objekte

Im Objektteil Stiege 1 / Friedrich-Kaiser-Gasse 87 sind bis auf Top 11+12 alle Objekte im Leerstand.

Im Objekt Stiege 2 / Wattgasse 6 sind vorwiegend die Flächen Im Erdgeschoß im Leerstand, sowie einige Wohneinheiten in den Stockwerken.

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten und flächenbezogenen Einheitswerten.

Es ist eine Schwankungsbreite von 15% zu berücksichtigen.

Als Bezugswert ist von EUR 1.200,- / m² bei Betrachtung einer gemeinsamen Sanierung aller leerstehenden Objekte auszugehen.

Folgende Sanierungskosten für die Objekte wurden ermittelt.

Die Preisangaben sind netto und umfassen folgende Kostenbereiche lt. ÖNROM B1801:

- 2 – Rohbau
- 3 – Technik
- 4 – Ausbau
- 7 – Honorare anteilig für Planung und Baubetreuung
- 8 - Nebenkosten

3.6 Feststellung der Sanierungskosten der allgemeinen Teile des Hauses

Es liegt für diese Teile ein erheblicher Investitionsrückstau vor. Dies betrifft sowohl substanzielle Bauteile wie Mauerwerk hinsichtlich seiner Feuchtigkeit, Dächer, Fenster als auch infrastrukturelle Teile zur Aufschließung und Versorgung der einzelnen Objekte wie Steigleitungen oder Teile der Kanalanlage.

Bei der Ermittlung der Sanierungskosten wurde eine der Lage und dem Qualitätsstand von Vergleichsobjekten entsprechende Sanierungstiefe angenommen. Es werden hierbei nur Maßnahmen aus der Beseitigung des Reparaturrückstaus betrachtet, nicht jedoch eine Komplettsanierung.

Als mindestnotwendig sind folgende Maßnahmen zu werten:

- Übergehen der Dächer und Abdichten von Leckagen
- Ertüchtigung von Gesimsesicherungen
- Arbeiten an Fassaden, insbesondere Sanierung der Fassadensockel teilweise bis auf Höhe Decke Erdgeschoß auf Grund massiver Feuchteintritte bzw. aufsteigender Feuchtigkeit.
- Wartung, Reparatur und teilweise Erneuerung von Fenster- und Portalkonstruktionen
- Reparatur und Erneuerung von infrastrukturellen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Sanierung der Stiegenhäuser

Als Kostenrahmen für diese Maßnahmen im mindestnotwendigen Umfang sind EUR 450.000,- netto für die Kostenbereiche 2 – 8 lt. ÖNORM B1801 festzustellen.

3.7 Ausbaupotential Dachgeschoßausbau

Für die erzielbaren Nutzflächen der beiden Rohdachböden kann wie folgt im Ausbaupotential gerechnet werden.

Unter Berücksichtigung des Erhaltes der Bestandsobjekte sind im Bereich Wattgasse 2 zusätzliche Ebenen im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus realisierbar.

Im Bereich der Friedrich-Kaiser Gasse sind 1 Vollgeschoss zuzüglich 2 Dachgeschossen realisierbar.

Die Angaben erfolgen in einer groben Abschätzung ohne hinterlegte Projektstudie mit Grundlage des derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem Plandokument 7573 aus 2004 und der Bauordnung für Wien i.d.g.F.

3.7.1 Objekt Friedrich-Kaiser Gasse 87:

Bruttogeschoßfläche ca. 200 m²

Ausbauebenen – 3

Erzielbare Nutzfläche ca. 340 m²

Für den Bauablauf ist im Objekt Friedrich-Kaiser-Gasse davon auszugehen, dass eine Absiedelung notwendig sein wird. Dies mit der Begründung, dass für den Ausbau in 3 Ebenen massive statische Ertüchtigungen in allen Bestandsgeschoßen notwendig sein werden und die Arbeiten dazu in allen Einheiten vorzusehen sein werden. (Einbau von Rahmen, Verpressarbeiten am Mauerwerk zur Ertüchtigung, etc.).

Eine Bewohnbarkeit dieses Objektes (Stiege 1) ist für die Bauzeit von zumindest 18 Monaten nicht möglich.

3.7.2 Objekt Wattgasse 6 (Stiege 2):

Bruttogeschoßfläche ca. 235 m²

Ausbauebenen – 2

Erzielbare Nutzfläche ca. 240 m²

Hier handelt es sich bei den Baumaßnahmen um typische Arbeiten zum Dachgeschoßaus- und Einbau mit vereinzelt Ertüchtigungen vorwiegend im Erdgeschoß. Die Bestandsgeschosse können in der Bauphase mit weiterhin bewohnt bleiben.

4. Zusammenfassung

Bezugnehmend auf den Auftragsgegenstand des vorliegenden Gutachtens und den Ausarbeitungen in den Abschnitten Befund und Gutachtens ist festzustellen:

Beide Gebäudeteile sind Großteils im Leerstand.

Die Einheiten des Gebäudes Stiege 1 (Friedrich-Kaiser-Gasse 87) sind überwiegend in desolatem Zustand. Dies gilt auch für die Leerstandswohnungen im Gebäude Stiege 2 (Wattgasse 6).

In beiden Gebäuden bestehen zahlreiche Abweichungen vom baurechtlichen Konsens.

Die Flächen der Objekte wurden anhand der bereitstehenden Planunterlagen aus dem Bauakt der MA37 ermittelt, sind auf Grund der schlechten Planqualität in einer Schwankungsbreite von mindestens $\pm 5\%$ zu sehen.

Die ermittelten Sanierungskosten für die leerstehenden Objekte sind auf Basis von Erfahrungswerten und Kostenparametern ermittelt. Auch hierbei ist eine Schwankungsbreite von zumindest 15% zu berücksichtigen.

Auf Grund des großen Rückstaus in der Instandhaltung sind Reparatur- und Instandsetzungskosten von zumindest EUR 450.000,- netto zu berücksichtigen.

Mögliche Ausbauszenarien sind in den Abschnitten 3.7.ff mit insgesamt ca. 580 m² an Nutzflächengewinn ausgewiesen.

Zur exakten Ermittlung der Kosten wäre ein Sanierungskonzept zu erstellen und auszuwerten. Dies ist nicht Gegenstand des erteilten Auftrages.

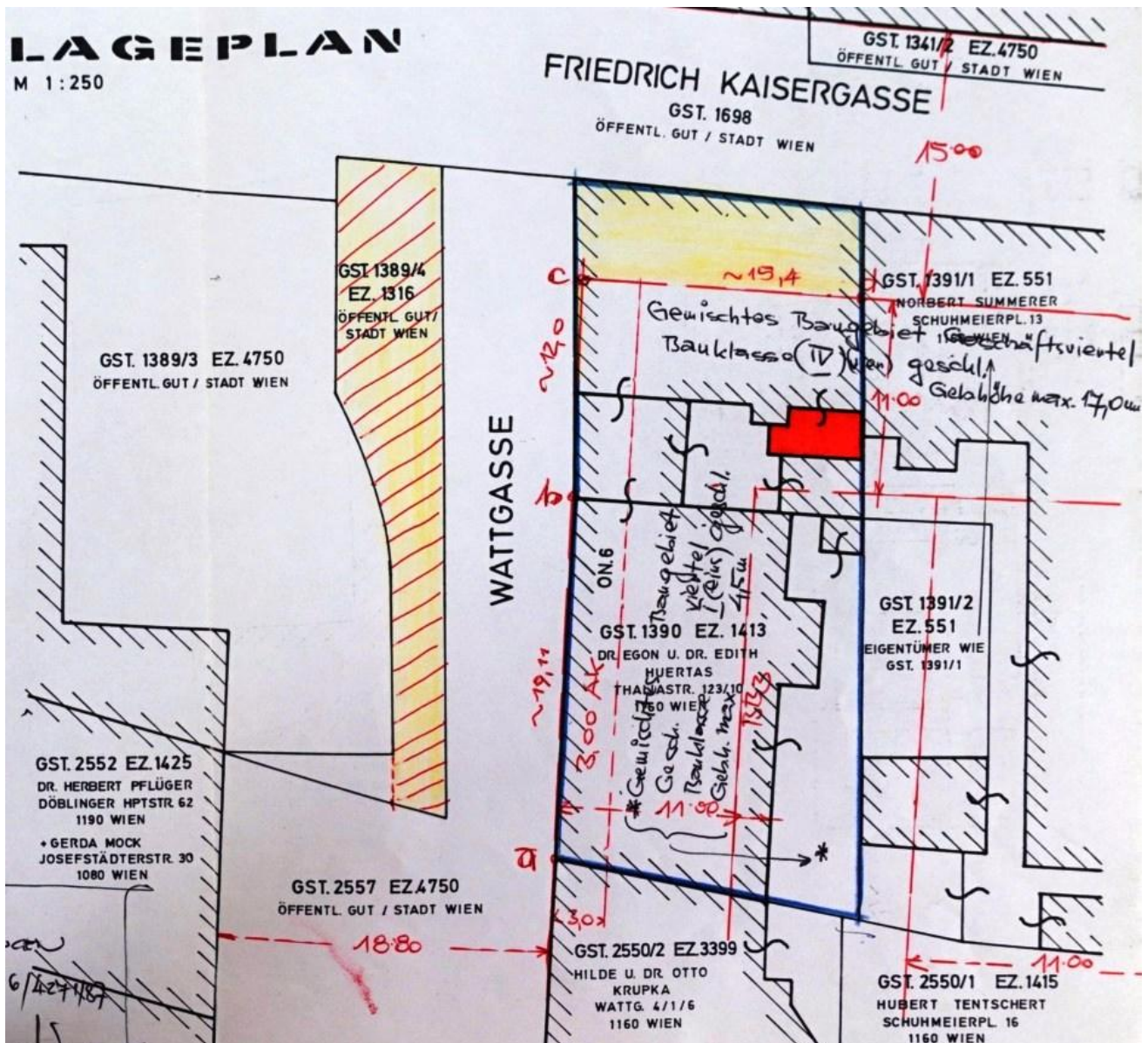
Wien, am 13.01.2026



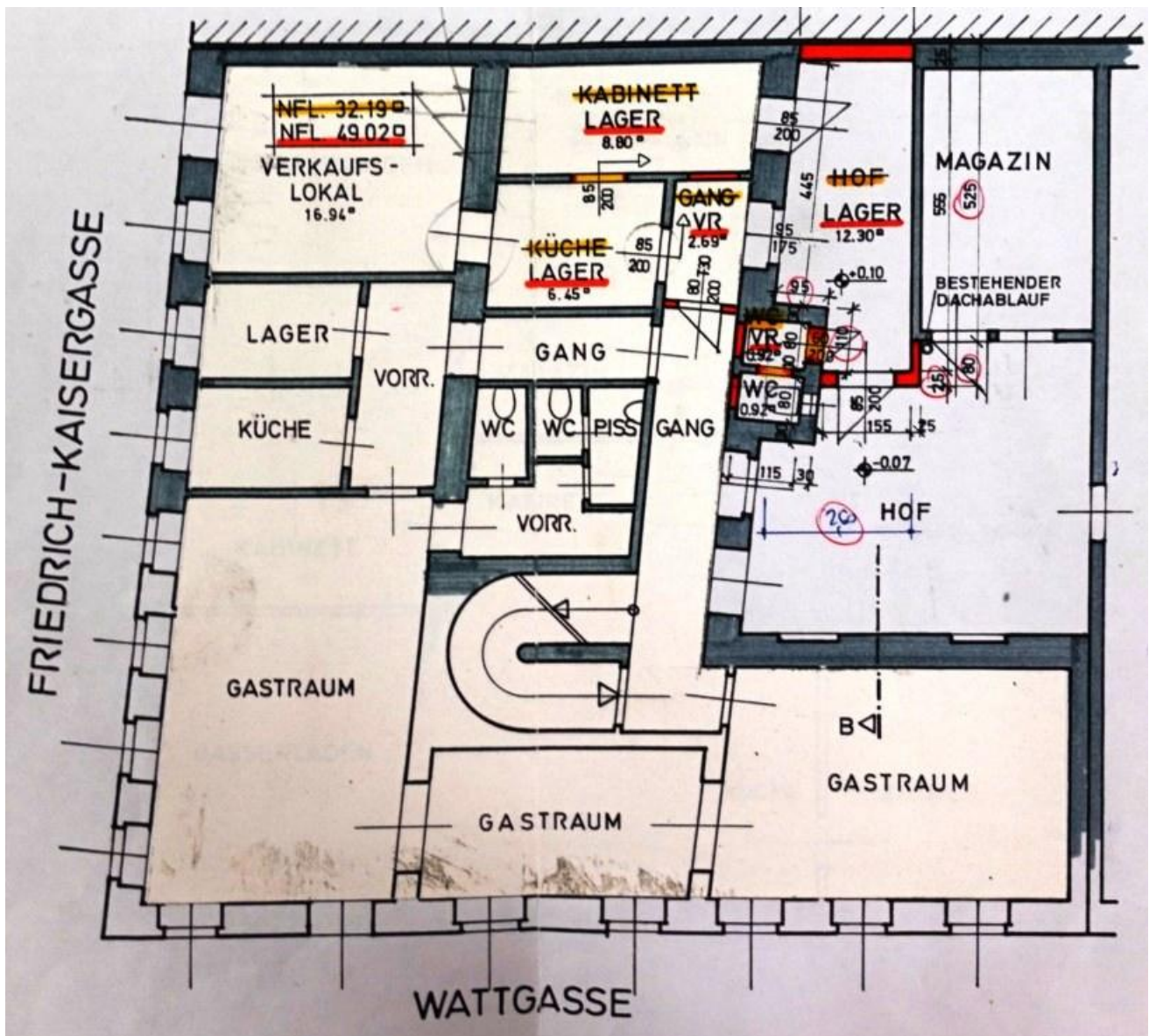
Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Fachbereich Bauwesen

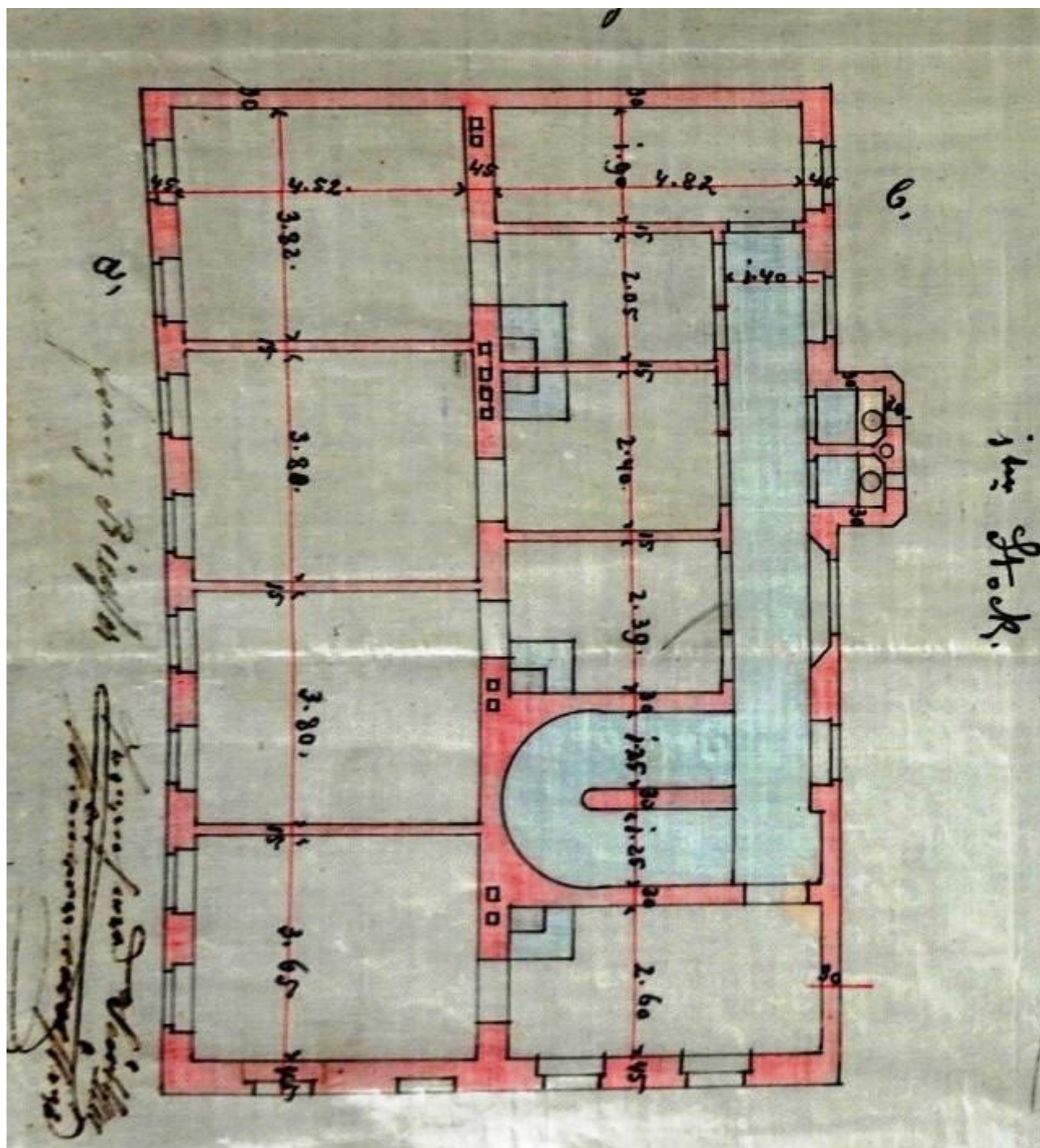
Lageplan



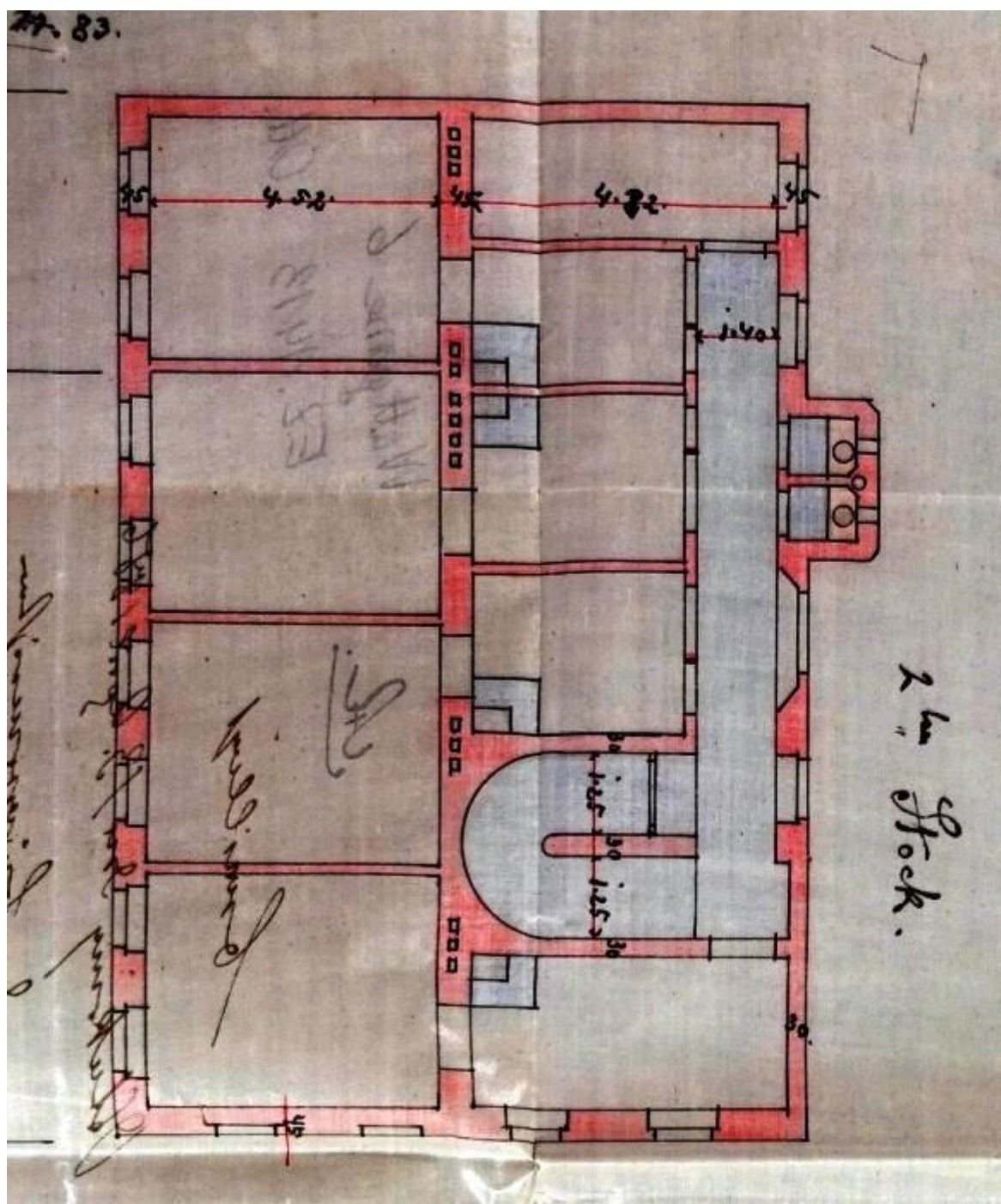
Stiege 1 - Erdgeschoss (Lagerzubau 1988)



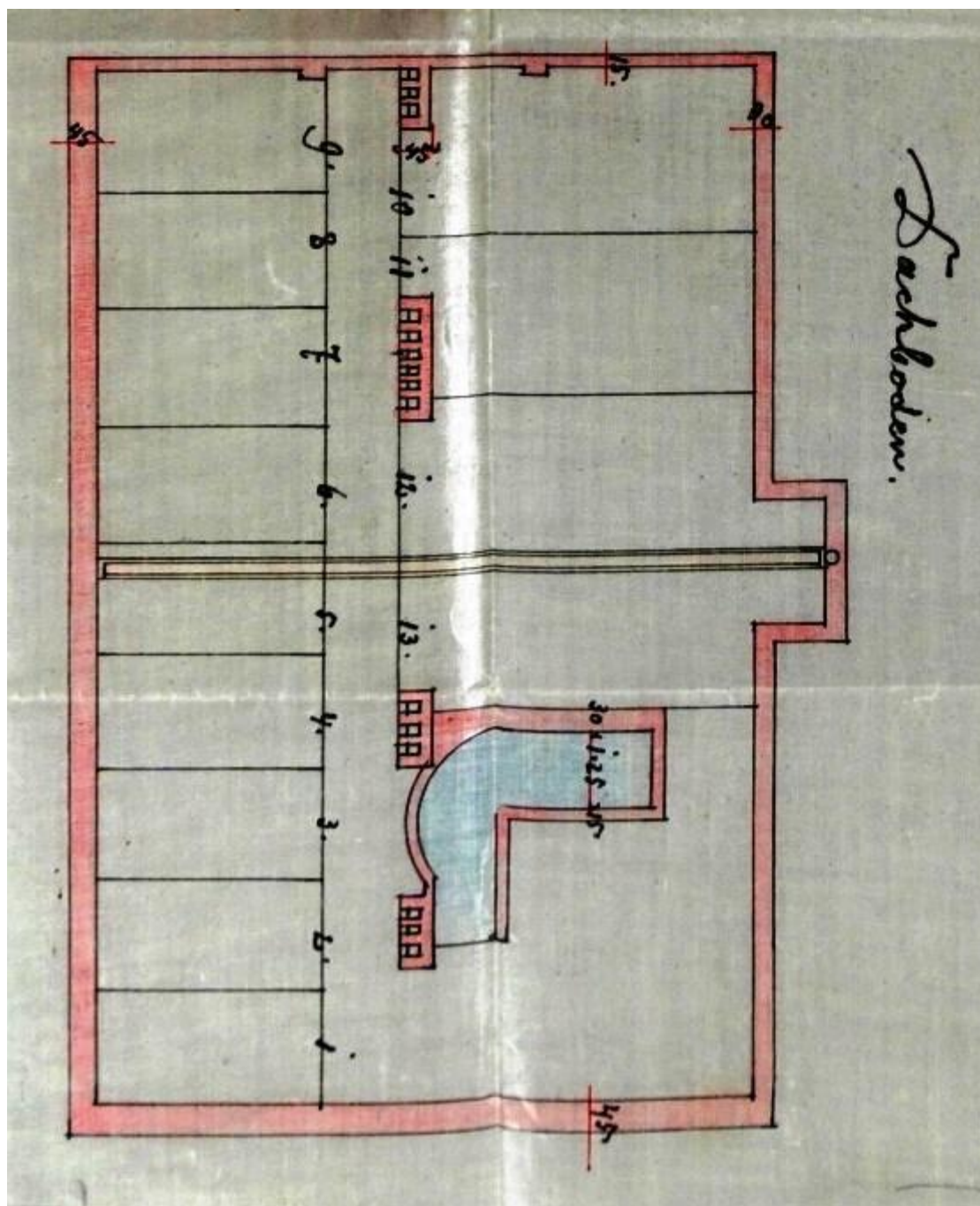
Stiege 1 – Obergeschoss 1



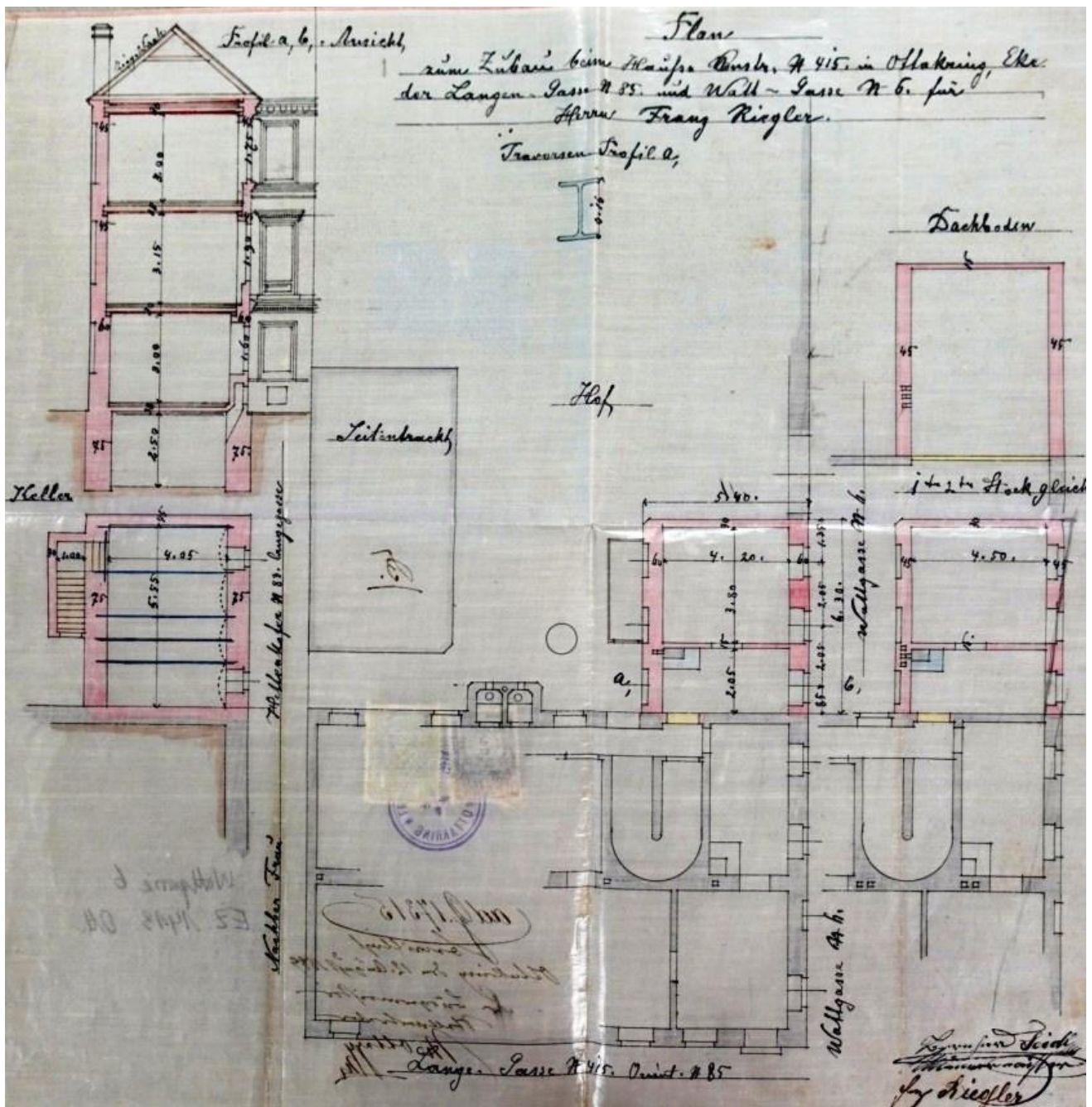
Stiege 1 – Obergeschoss 2



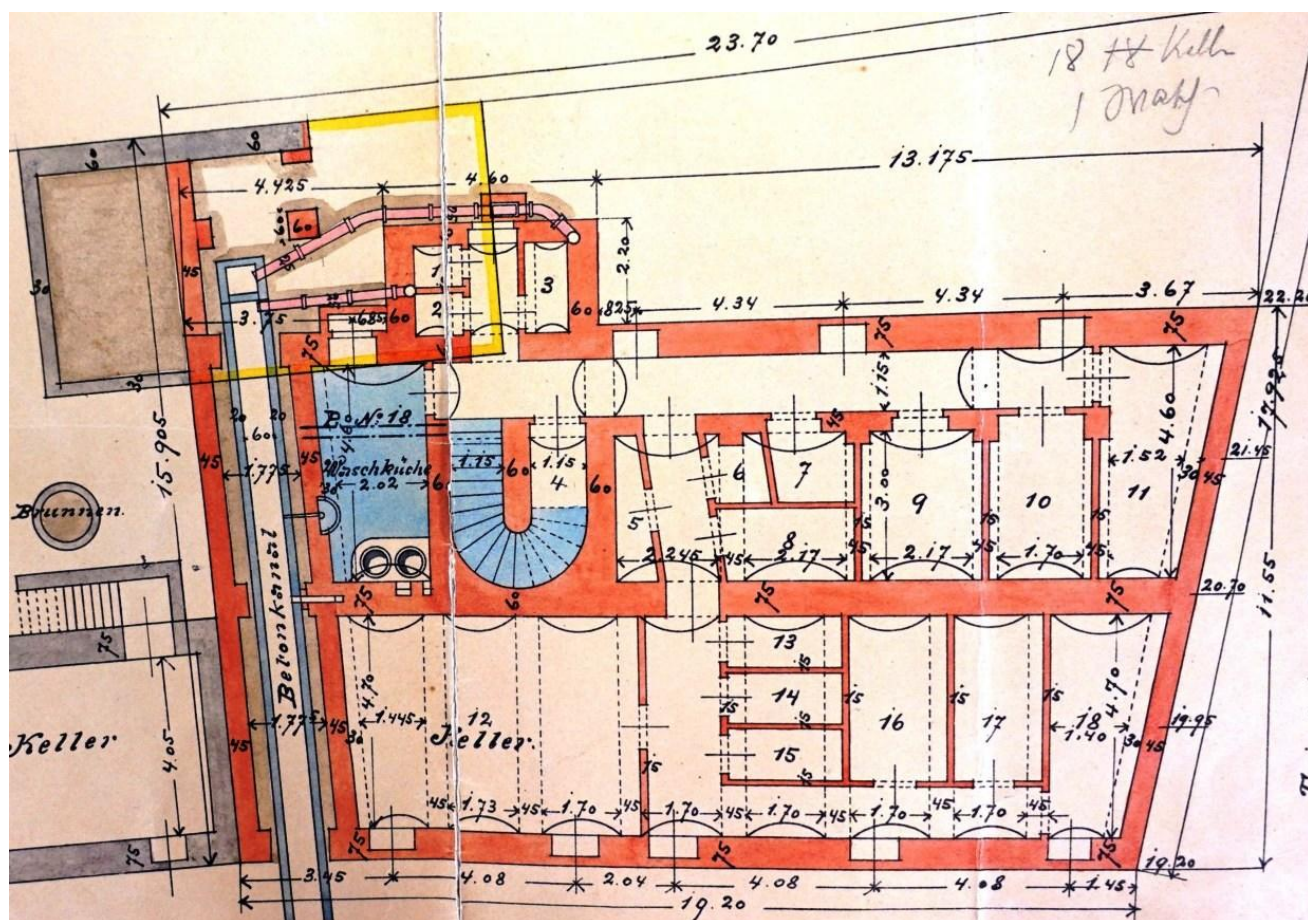
Stiege 1 – Dachboden



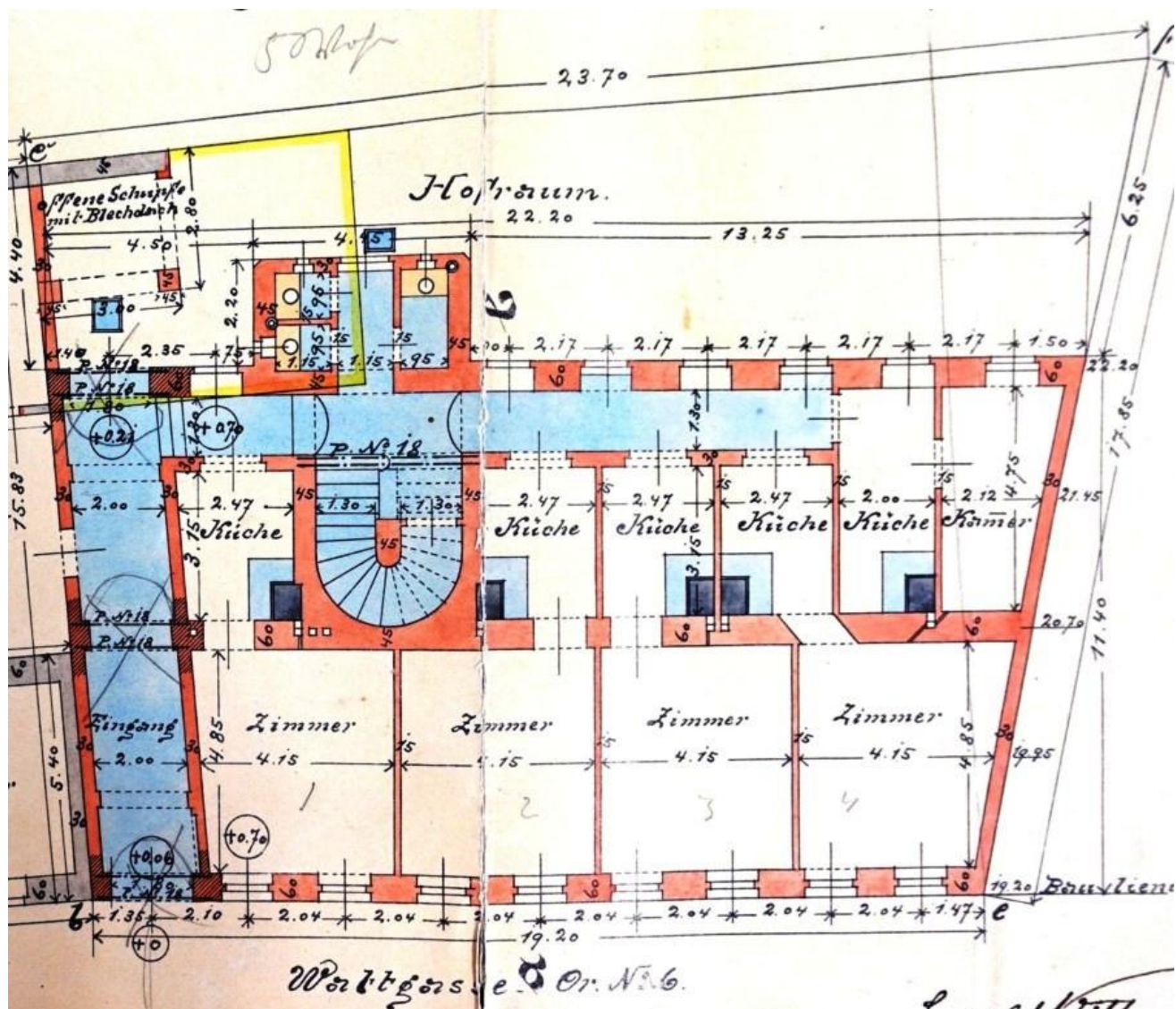
Hofzubau 1889



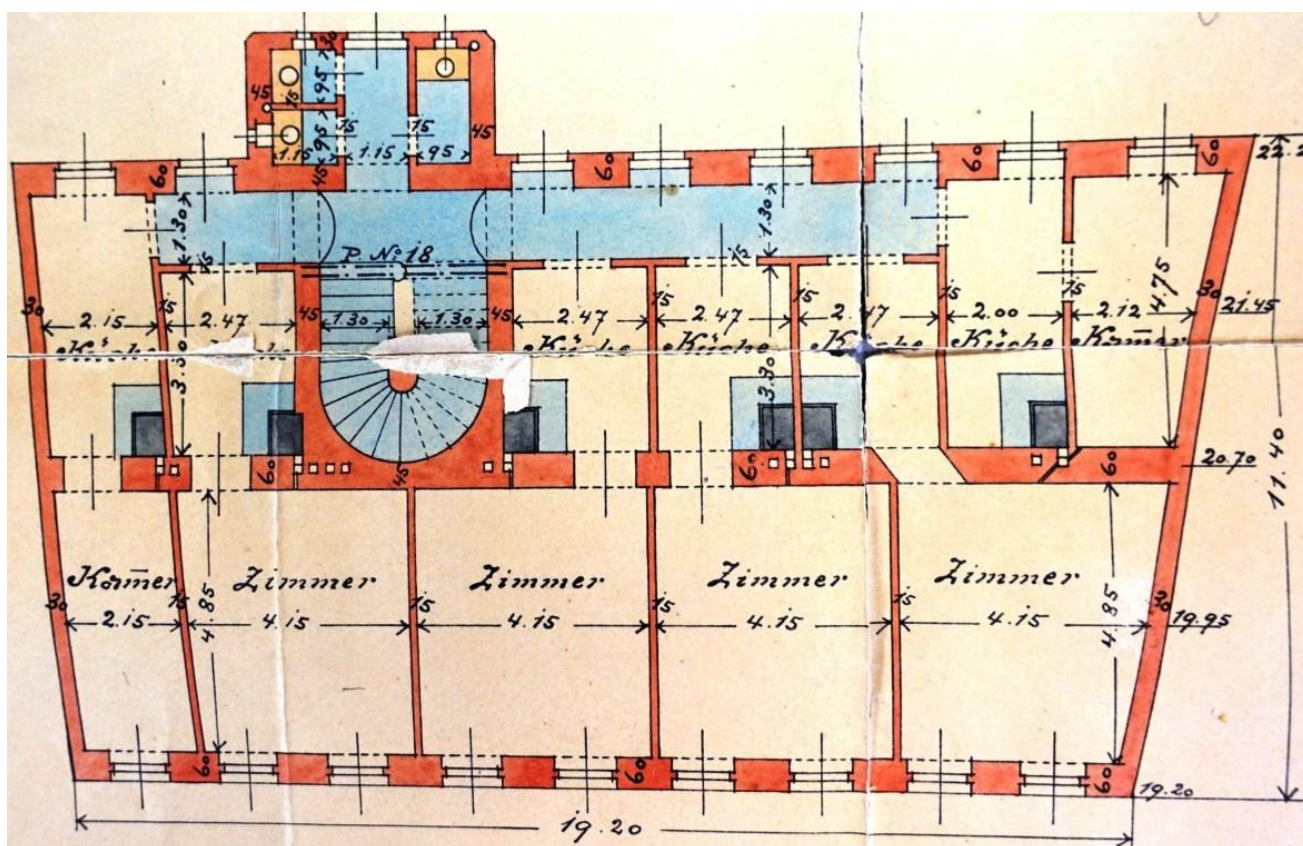
Stiege 2 – Kellergeschoss



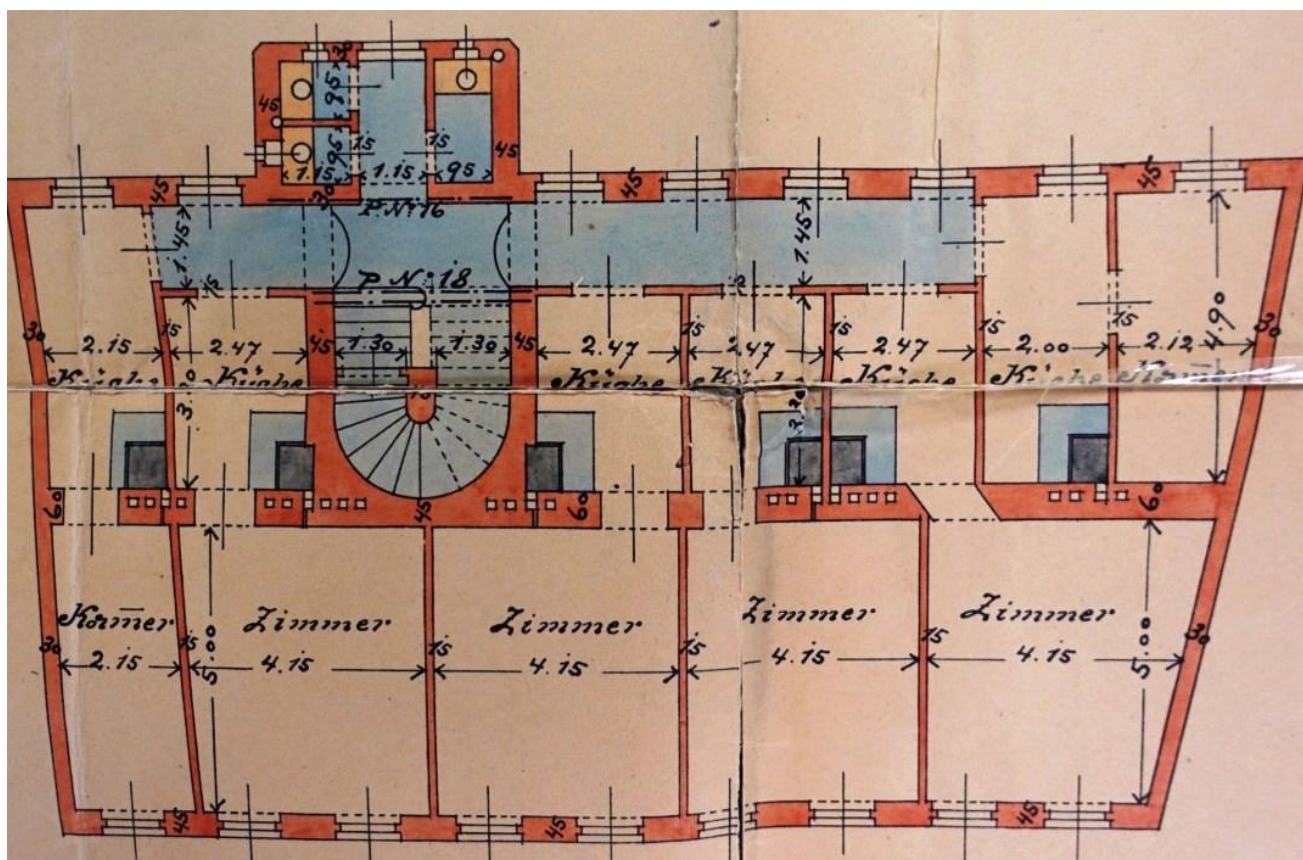
Stiege 2 – Erdgeschoss



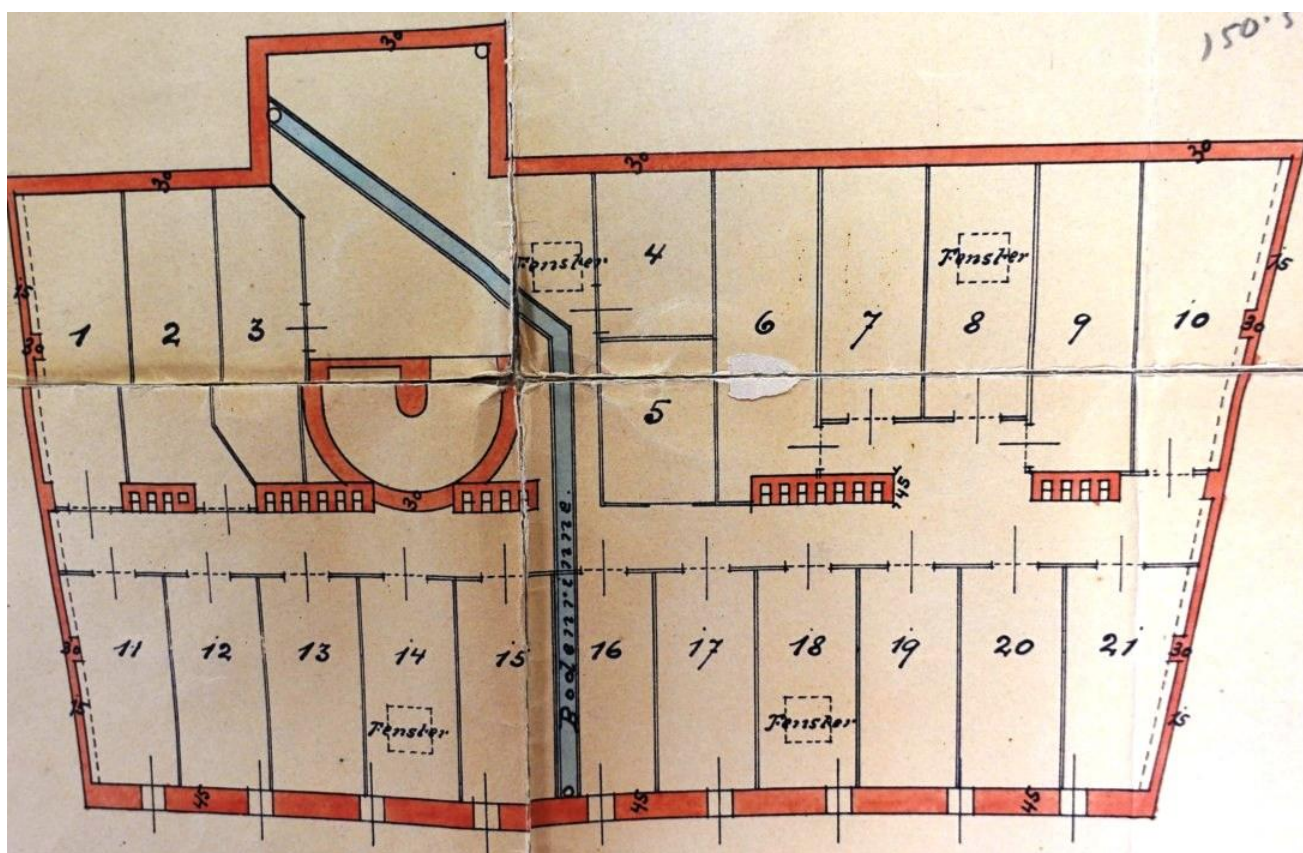
Stiege 2 – Obergeschoss 1



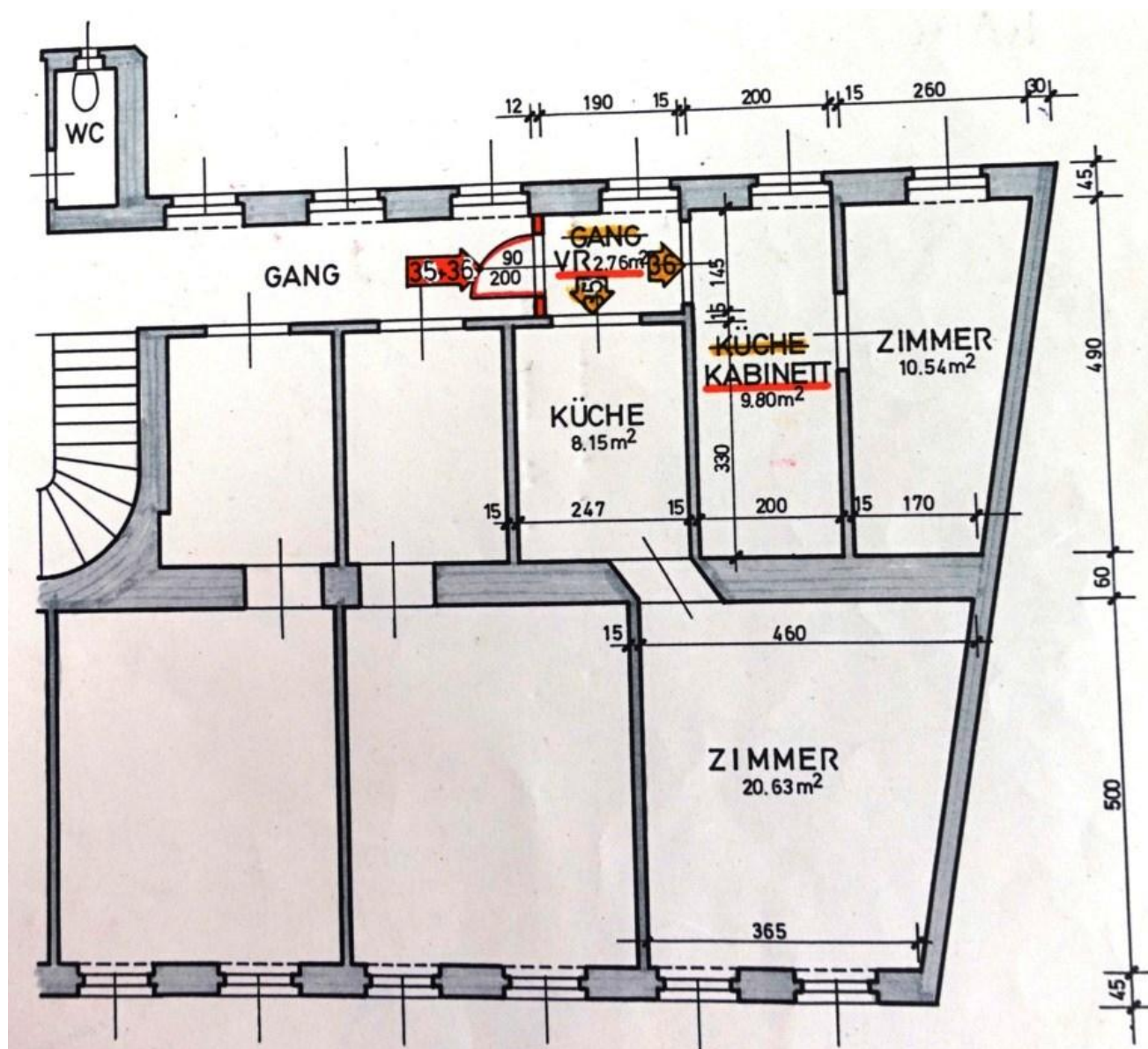
Stiege 2 – Obergeschoss 2 bis 3



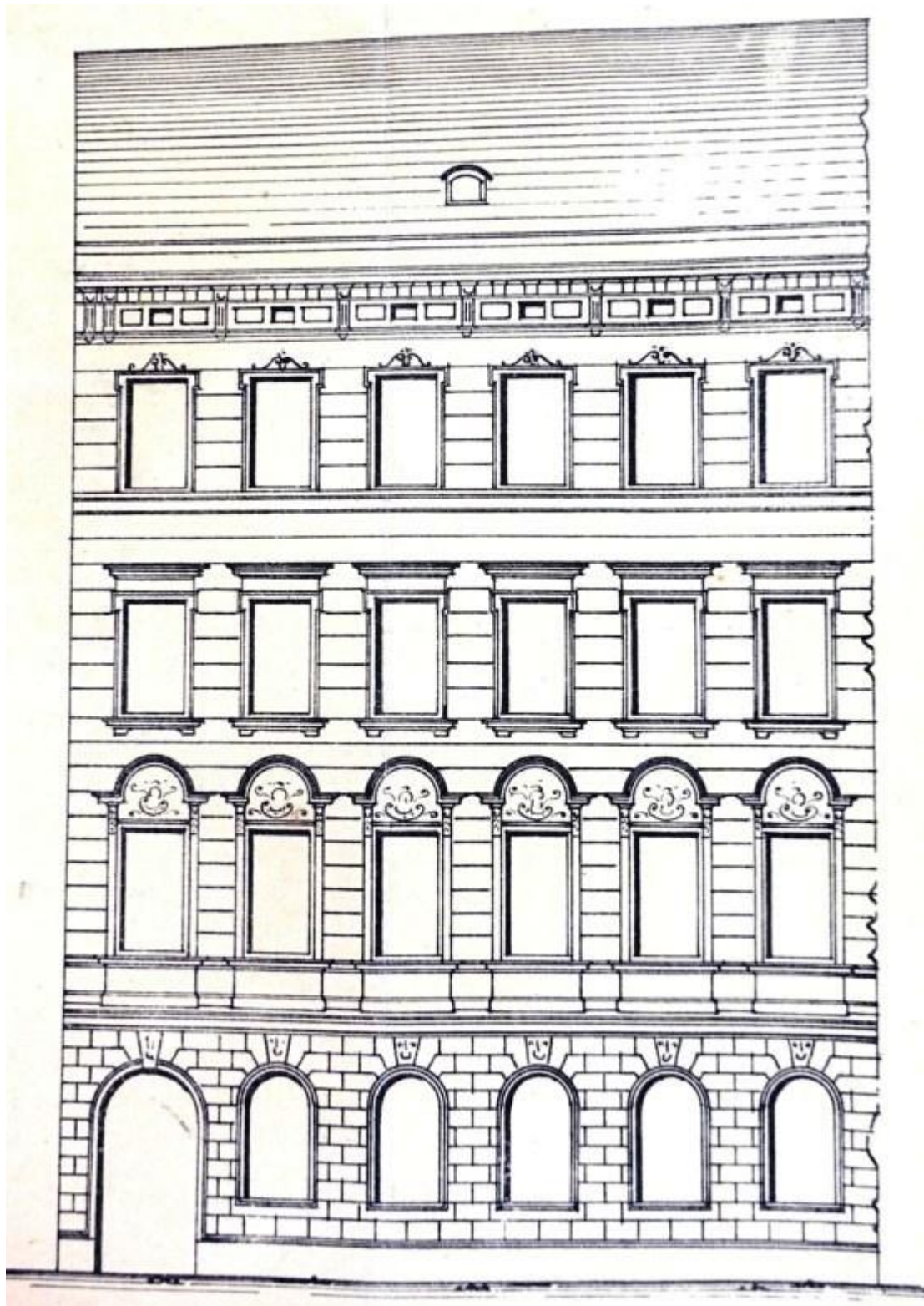
Stiege 2 – Dachboden



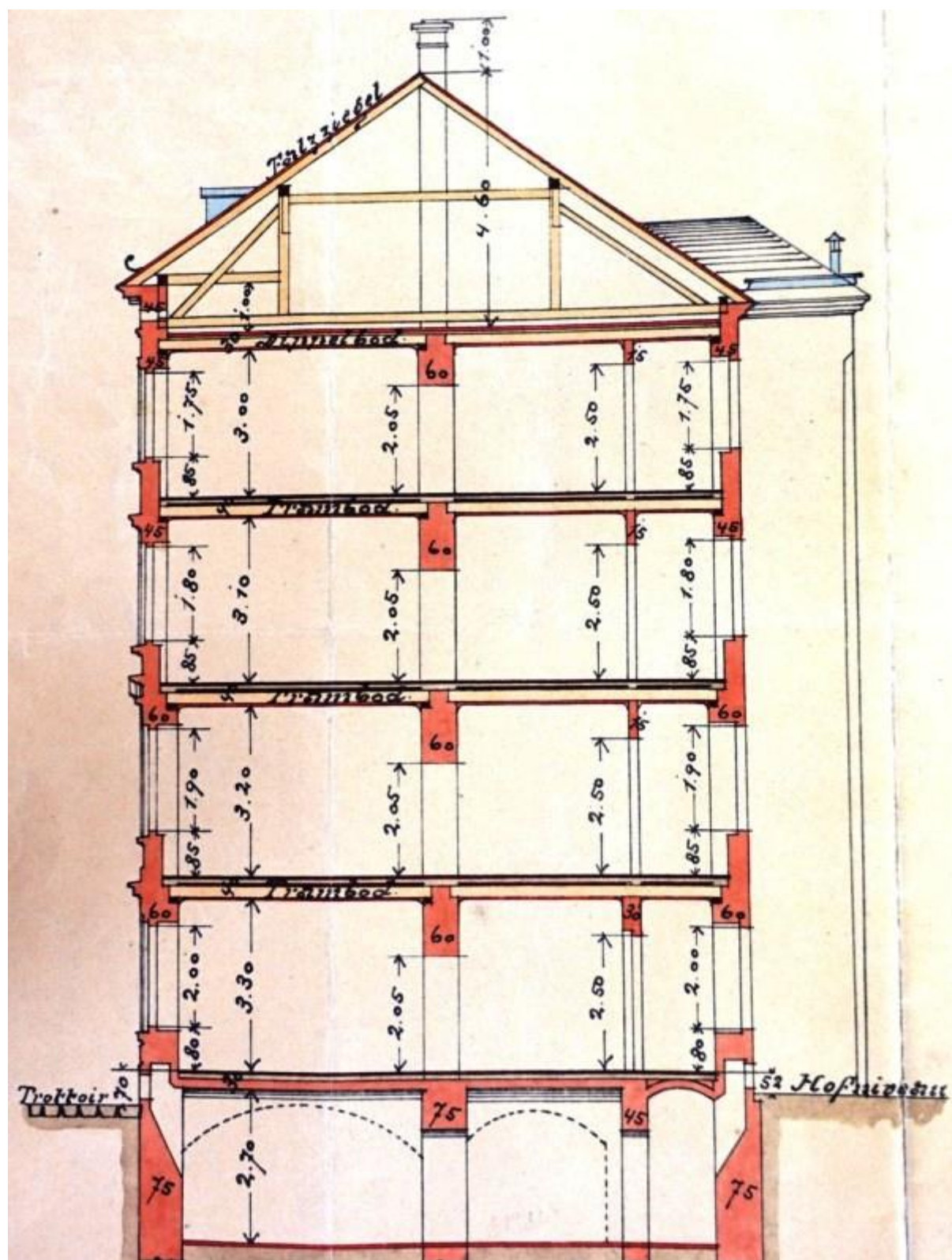
Stiege 2 – Zusammenlegung Top 35-36



Ansicht Wattgasse



Schnitt Wattgasse



Schnitt Friedrich-Kaiser-Gasse

