



SACHVERSTÄNDIGER

3413 Steinriegl, Hochstraße 24  
p.A. 1010 Wien, Postgasse 19/21

Tel. 01/715 20 09  
Fax 01/715 20 09-66  
office@maritzak.at

Dr. Ihor-Andrij Maritzak, MBA

Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger für  
Liegenschaftsbewertungen

**74 E 32/24w**  
**Amerlingstraße 7**

Wien, am 26. Februar 2026  
AZ: 124/24

An das  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien  
Marxergasse 1a  
1030 Wien

## GUTACHTENSERGÄNZUNG/GUTACHTENSBERICHTIGUNG

B-LNr.: 13, 163/1440-Anteile  
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6  
der Liegenschaft EZ 1155, GB 01009 Mariahilf  
1060 Wien, Amerlingstraße 7

Gemäß dem erstellten Gutachten vom 27.05.2025 nehme ich für die o.g. Anteile –  
verbunden mit Wohnungseigentum an Top 6 folgende Ergänzung vor.

Im Gutachten vom 27.05.2025 wurde der im Nutzwertgutachten als "**Dachboden 2**"  
ausgewiesene Bereich (124 m<sup>2</sup>) irrtümlich als "Spitzboden" bezeichnet und nicht in die  
Bewertung einbezogen. Nach nochmaliger Prüfung der Planunterlagen, Begehung der  
Liegenschaft am 17.02.2026 und Überprüfung des Nutzwertgutachtens ist festzustellen,  
dass bei der ursprünglichen Bewertung eine wesentliche Flächenkomponente nicht  
vollständig berücksichtigt wurde.

### **Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Feststellungen zu treffen:**

Der Dachboden 2 existiert in Natura und stellt eine real vorhandene Fläche dar, die  
baulich vorhanden ist. Aufgrund der Einbeziehung des Dachboden 2 mit 124 m<sup>2</sup> erhöht  
sich die für die Bewertung heranzuziehende Nutzfläche:

	<b>Ursprüngliche Bewertung</b>	<b>Ergänzte Bewertung</b>
Dachgeschoß Wohnung	46,36 m <sup>2</sup>	46,36 m <sup>2</sup>
Dachboden 1	105,07 m <sup>2</sup>	105,07 m <sup>2</sup>
Dachboden 2	-	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>151,43 m<sup>2</sup></b>	<b>275,43 m<sup>2</sup></b>

Die Waschküche im 4. Obergeschoß ist nicht in die Bewertung des  
Wohnungseigentumsobjekts Top 6 einzubeziehen, da es sich um einen Allgemeinen  
Teil der Liegenschaft handelt.

Auf Basis der bereits im Gutachten vom 27.05.2025 angewendeten Residualwertmethode, unter unveränderten Bewertungsparametern und unter Zugrundelegung der nunmehr korrigierten Nutzfläche von 275,43 m<sup>2</sup>, ergibt sich folgender **angepasster Verkehrswert**:

**Verkehrswert Top 6 (B-LNr. 13):**

Top 6 (Fläche)	Fläche	Preis je m <sup>2</sup>	
Nutzfläche lt. Ausführungen im Befund 2.7.3.	275,43 m <sup>2</sup>	10 649,53 €	2 933 199,77 €
Erwartete Verkaufserlöse			2 933 199,77 €

Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten (Fläche)			
Baukosten	275,43 m <sup>2</sup>	4 500,00 €	1 239 435,00 €
Fertigstellungsgrad 0%		0,00 €	0,00 €
erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen/ Bauwerk 100%		4 500,00 €	1 239 435,00 €
Berechnung der Bau- und Entwicklungskosten			
Anpassung Dachgeschoßausbau - Statik, Veränderung	20,0%		€ 247 887,00
Summe - Herstellungskosten			1 487 322,00 €
Zinssatz p.a.	5%		
Laufzeit	24 Monate		
Faktor	0,5		
Finanzierungskosten			74 366,10 €
Vermarktungskosten (pauschal-Verkaufserlöse)	2,0%		58 664,00 €
Unternehmensgewinn (Verkaufserlöse)	20%		586 639,95 €
Kosten f. Reserven und Unvorhergesehenes % v. Herstellungsk.	20%		297 464,40 €
Bau- und Entwicklungskosten = Errichtungskosten			-2 504 456,45 €
Residuum (tragfähiger Bodenwert)			428 743,32 €

Zusammenfassung			
Verkaufserlös		2 933 199,77 €	100,00 %
Bau- und Entwicklungskosten / Errichtungskosten		-2 504 456,45 €	-85,38 %
Residuum		428 743,32 €	14,62 %
Residuum gerundet		428 743,00 €	14,62 %

Berechnung des tragbaren Bodenwertes			
Grundstücksfinanzierungszeitraum	24 Monate		
Grundstücksfinanzierungskosten - Zinssatz	5%		
Rechtskosten bei Grundstücksankauf	7,5%		
Abzinsung des Residuums über die Finanzierungsdauer			
Abgezinster Bodenwert			€388 882,83
Rechtskosten	7,5%		-27 131,36 €
Kalkulatorischer Bodenwert			361 751,47 €
rechtliche Unsicherheit	-10%		-36 175,15 €
<b>Verkehrswert</b>			<b>€325 576,32</b>

Der Verkehrswert der 163/1440-Anteile untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 6 (B-LNr.: 13) der Liegenschaft EZ 1155, Grundbuch 01009 Mariahilf mit der Liegenschaftsadresse 1060 Wien, Amerlingstraße 7 wird vom gefertigten Sachverständigen zum Stichtag 14.03.2025, mit:

**rd. € 326.000,00**

=====

(in Worten: Euro dreihundertsechszwanzigtausend) festgestellt.



Der Sachverständige