



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

9 S 361/24 p
JÄ/Mb 2025-04-15
1652-25-0522

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Sveta Levim Invest GmbH

Rennweg 51, 1030 Wien

FN 490687 z

hinsichtlich der

Liegenschaft

Lebnergasse 14, 1210 Wien

Gst.Nr. 553/1, 553/2, EZ 377, KG 01607 Großjedlersdorf II

Bezirksgericht Floridsdorf

Antragstellerin: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 14. April 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Sanierungsverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnimmobilie in 1210 Wien, Lebnergasse 14, GST-NR 553/1, 553/2, EZ 377, Grundbuch 01607 Großjedlersdorf II, Bezirksgericht Floridsdorf.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der Wohnimmobilie an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Sveta Levim Invest GmbH, Rennweg 51, 1030 Wien, FN 490687 z, GZ 9 S 361/24 p, Handelsgericht Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Der Lokalaugenschein fand am 14.04.2025, in der Zeit von 13.45 Uhr bis 14.15 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Schuldnervertreter: Manuel Unfried

Sachverständiger: Stefan Requat
Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Wohnungen in den Regelgeschossen konnten nicht besichtigt werden.

In Augenschein genommen wurde der nicht ausgebaute Dachboden und der Keller.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 14. April 2025
- Grundbuchsauszug vom 10.01.2025
- Bewertungsgutachten EHL vom 25. Oktober 2021
- Bebauungsstudie Testor & Partner vom 29.10.2020
- Bestandspläne
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte

zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 10.01.2025



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01607 Großjedlersdorf II EINLAGEZAHL 377
 BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 3219/2024

Plombe 4261/2024

Plombe 4314/2024

Plombe 4443/2024

Plombe 37/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
553/1	Gärten(10)	84	
553/2	GST-Fläche	274	
	Bauf.(10)	192	
	Gärten(10)	82	Lebnergasse 14
GESAMTFLÄCHE		358	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 1/1

Sveta Levim Invest GmbH (FN 490687z)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 6025/2021 IM RANG 4725/2021 Kaufvertrag 2021-09-10 Eigentumsrecht

e 2702/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-08-15

***** C *****

1 a 801/1901 2248/1913

REALLAST der Verpflichtung zur Grundabtretung,
 Straßengrundübergabe und Niveausherstellung gem Dekret
 1900-12-20 für Stadt Wien

2 a 1648/1910

REALLAST der Verpflichtung zur Grundabtretung zu Straßen-
 und Platzanlagen und Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
 Dekret 1910-02-09 für Stadt Wien

3 a 1648/1910

REALLAST der Beschränkung in der Verbauung sämtlicher
 Baustellen gem Pkt 1 Dekret 1910-02-09 für Stadt Wien

13 a 6025/2021 Pfandurkunde 2021-11-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.100.000,--
 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)

b gelöscht

14 a 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 2885/2024) Bescheid 2024-01-26

PFANDRECHT vollstr. EUR 52.471,62
 Antragskosten EUR 572,31
 für Stadt Wien, vertr. d. die Magistratsdirektion -
 Geschäftsbereich Recht (MDR-440185-2024)

- (72 E 1868/24 f)
- b 1299/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 2885/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 9
 - EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 10
 - EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
 - EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 20
 - EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 14
 - EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 7
 - EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 247
 - EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 8
 - EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 10
 - EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 6
 - EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 12
 - EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 13
 - EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 - EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 6
 - EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 9
 - EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 17
 - EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 11
 - EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 14
 - EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 21
 - EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 - EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 14
 - EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 14
 - EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 124
 - EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 105
 - EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 10
- 15 a 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 4686/2024) Bescheid 2024-02-26
- PFANDRECHT vollstr. EUR 4.007,30
- Antragskosten von EUR 215,16
für Stadt Wien, vertr. d. die Magistrats- direktion -
Geschäftsbereich Recht
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien - 72 E 2709/24g)
- b 1961/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 4686/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 10
 - EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 12
 - EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 15
 - EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 21
 - EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 15
 - EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 8
 - EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 249
 - EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 9
 - EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 - EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 7
 - EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 14
 - EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 14
 - EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 - EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 7
 - EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 10
 - EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 18
 - EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 12
 - EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 15
 - EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 23
 - EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 17
 - EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 15
 - EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 16

- EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 127
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 106
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 11
- 16 a 2512/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Beschluss 2024-09-12
 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.424,34
 Kosten EUR 611,57 samt 4 % Z seit 2023-10-26
 Kosten früherer E-Verfahren-
 BG Leopoldstadt (19 E 2142/24 y)
 EUR 289,77; 25,--; 25,--; 25,--;
 Antragskosten EUR 309,50
 für Rene Fischer geb 1977-06-29
 (72 E 3735/24 i)
- b 2512/2024 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
 6171/2024) Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 11
 EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
 EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 16
 EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 22
 EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 11
 EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 8
 EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 15
 EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 16
 EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 8
 EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 11
 EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 19
 EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 13
 EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 24
 EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 16
 EZ 343 KG 01609 Jedleseesee C-LNR 17
 EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 13
 EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 16
 EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 9
 EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 251
 EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 15
 EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 16
 EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
 EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 129
 EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 109
- c 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 2688/2024 VORRANG von LNR 18 vor 16
- d 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 17 a 3016/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 935.186,--
 Antragskosten EUR 4.588,-- für
 Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a)
 (89 E 20/24k)
- b 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 2688/2024 VORRANG von LNR 18 vor 17
- c 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
 Einleitung des Berichtigungsverfahrens
- 18 a 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
 RANG 2688/2024 Exekutionsantrag 2024-07-08
 PFANDRECHT
 1.) vollstr EUR 2.738,10
 2.) vollstr EUR 4.036,50
 Antragskosten EUR 249,50 für

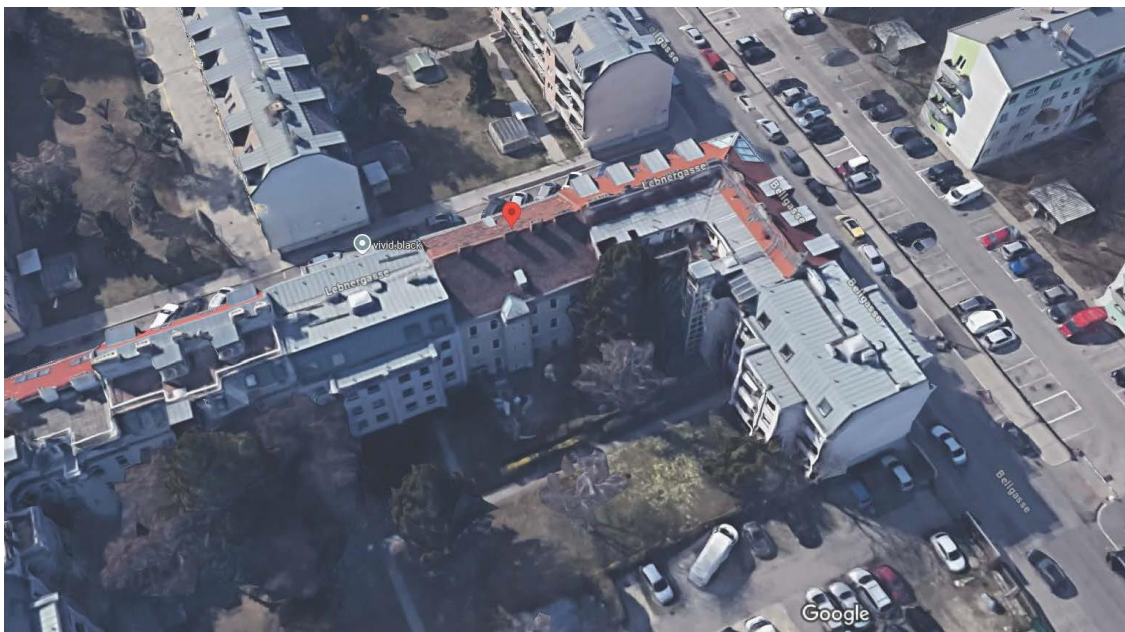
Stadt Wien, MDR-440185-2024 (5 E 1977/24b - BG Meidling)
b 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
RANG 2688/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 25 KG 01303 Gaudenzdorf C-LNR 250
EZ 746 KG 01305 Meidling C-LNR 10
EZ 1153 KG 01305 Meidling C-LNR 12
EZ 2020 KG 01305 Meidling C-LNR 12
EZ 968 KG 01101 Favoriten C-LNR 14
EZ 1016 KG 01101 Favoriten C-LNR 17
EZ 1601 KG 01101 Favoriten C-LNR 23
EZ 3642 KG 01107 Simmering C-LNR 17
EZ 386 KG 01214 Unterbaumgarten C-LNR 10
EZ 2198 KG 01008 Margarethen C-LNR 12
EZ 565 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 9
EZ 85 KG 01307 Sechshaus C-LNR 17
EZ 186 KG 01402 Hernals C-LNR 16
EZ 550 KG 01402 Hernals C-LNR 17
EZ 865 KG 01402 Hernals C-LNR 9
EZ 1210 KG 01402 Hernals C-LNR 12
EZ 1399 KG 01402 Hernals C-LNR 20
EZ 635 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 14
EZ 1658 KG 01405 Ottakring C-LNR 18
EZ 2229 KG 01405 Ottakring C-LNR 25
EZ 2705 KG 01405 Ottakring C-LNR 20
EZ 377 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 18
EZ 343 KG 01609 Jedlesee C-LNR 18
EZ 5944 KG 01620 Brigittenau C-LNR 131
EZ 5771 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 111
c 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024) IM
RANG 2688/2024 VORRANG von LNR 18 vor 16 17
d 3098/2024 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1884/2024)
Einleitung des Berichtigungsverfahrens

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

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk, in der Lebergasse 14.

In der näheren Umgebung befinden sich kleinvolumige Mehrparteienwohnhäuser aus der Vorstadtgründerzeit, aber auch großvolumige Neubauten.



Wikipedia

In Floridsdorf allgemein dominieren im Norden die südlichen Ausläufer des Bisamberges das Relief des Gemeindebezirkes.

Während sich der Gipfel des Bisamberges (358 m) bereits in Niederösterreich befindet, stellt dessen Seitengipfel Falkenberg (320 m) den höchsten Punkt Floridsdorfs dar.

Die Donau bildet die südwestliche Bezirksgrenze. Ein Teil der neuen Donau und ein Abschnitt der Donauinsel liegen in Floridsdorf, während sich die Wasserfläche unmittelbar jenseits der Donauinsel bereits auf Döblinger Bezirksgebiet befindet.

Die Wiener Donaubrücken auf Floridsdorfer Gebiet sind - gereiht in Fließrichtung der Donau - die Jedleseer-Brücke, die Nordbrücke, der Steinitzsteg, die Floridsdorfer Brücke, die Norbahnbrücke, der Georg-Danzer-Steg und die Brigittenauer Brücke.

In Floridsdorf befindet sich ferner das nördlichste Viertel der Alten Donau.

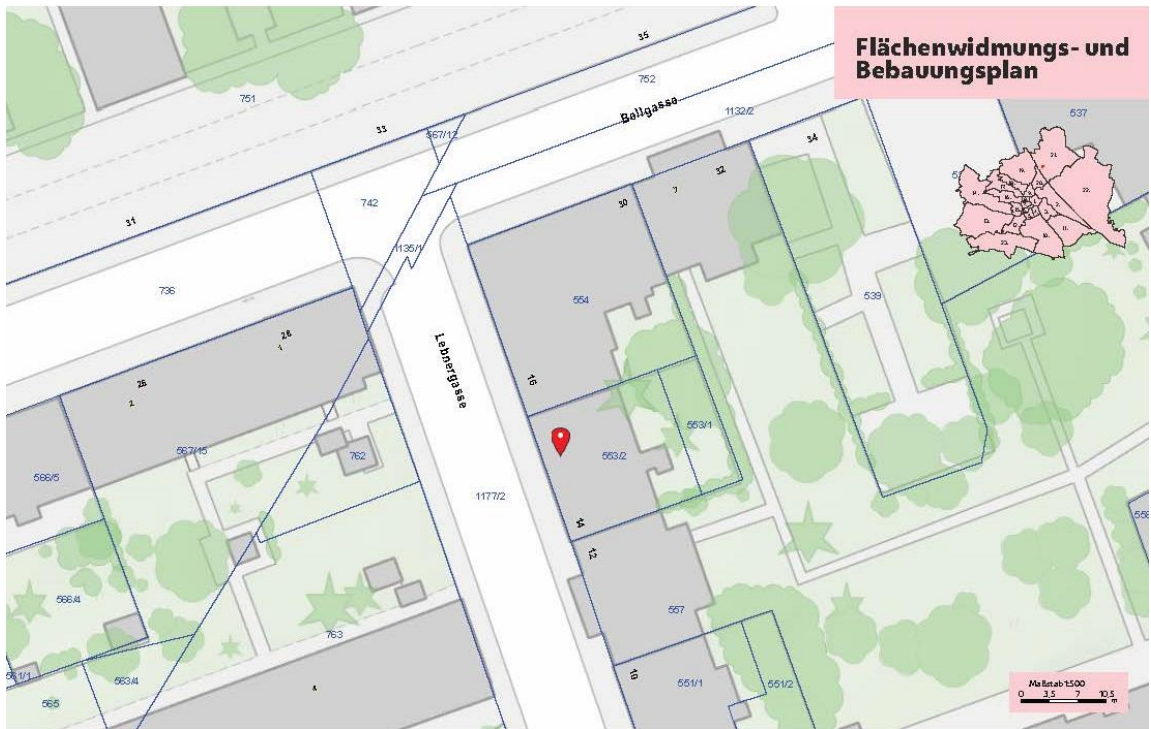
1992 wurde der Marchfeldkanal in Betrieb genommen, der das Bezirksgebiet quert.

Die Bezirksfläche beträgt 44,52 km².

Die gesamte Einwohnerzahl des Bezirks: rd. 159.000.

Der 21. Bezirk Floridsdorf besteht aus den Katastralgemeinden Stammersdorf, Strebersdorf, Jedlesee, Großjedlersdorf, Floridsdorf, Leopoldau, Donaustadt.

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **358 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschossen
- nicht ausgebauten Dachgeschoss



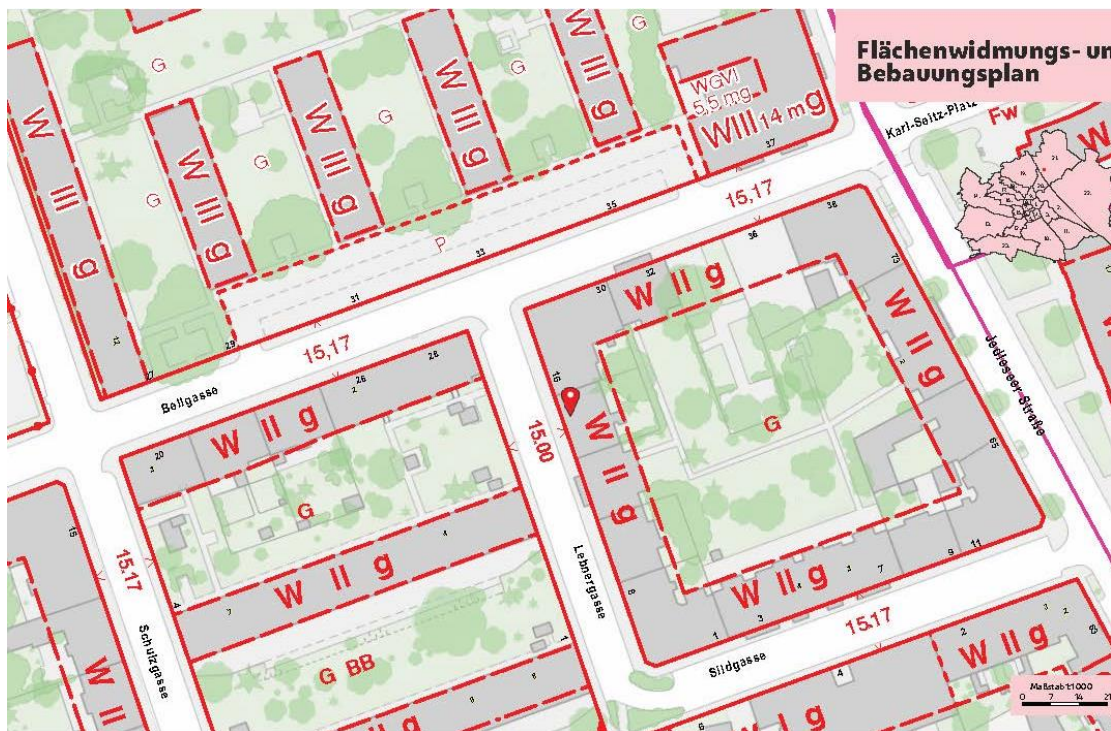
3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

- Lebnergasse

Wohnen, Bauklasse II, in geschlossener Bauweise.

Die verbleibende Innenhoffläche ist gärtnerisch auszugestalten.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschossen
- nicht ausgebauten Dachgeschoss

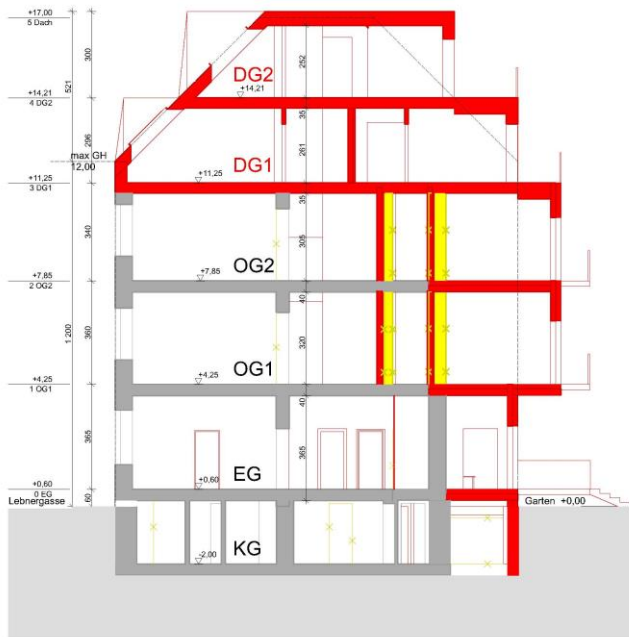
Geplant ist, das Gebäude um 2 Dachgeschosse aufzustocken und das Gebäude bis zur hinteren Baufluchtlinie zu erweitern.

Für diese Baumaßnahme liegt eine Bebauungsstudie Architekten Testor & Partner vom 29.10.2020 vor.

Im Falle dieser baulichen Realisierung ist dann die mögliche Bebauung voll umfänglich ausgeschöpft.

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten



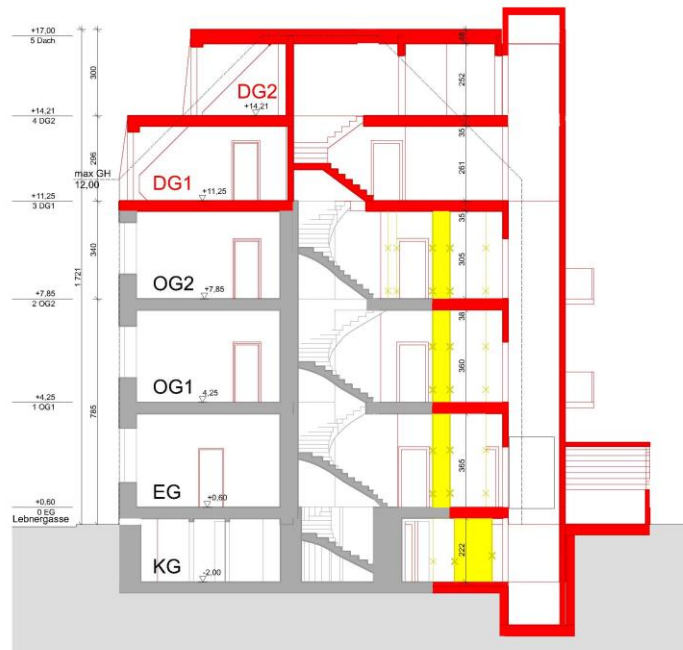
Schnitt B-B Var.B M1:100

www.testorundpartner.com

Seite 29 von 35

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten



Schnitt A-A Var.B M1:100

www.testorundpartner.com

Seite 28 von 35

4) Ver- und Entsorgung

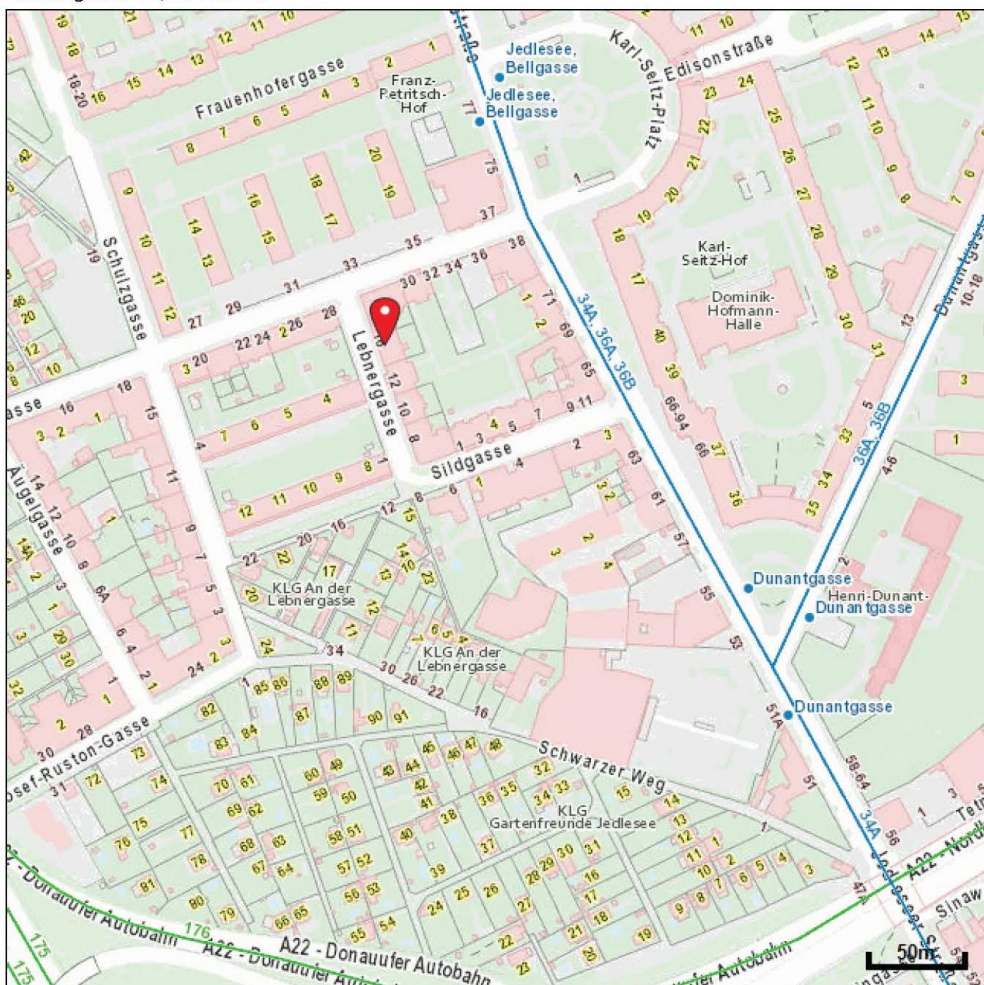
Gas:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon / Internet:	vorhanden
TV:	vorhanden

5) Verkehrsverhältnisse

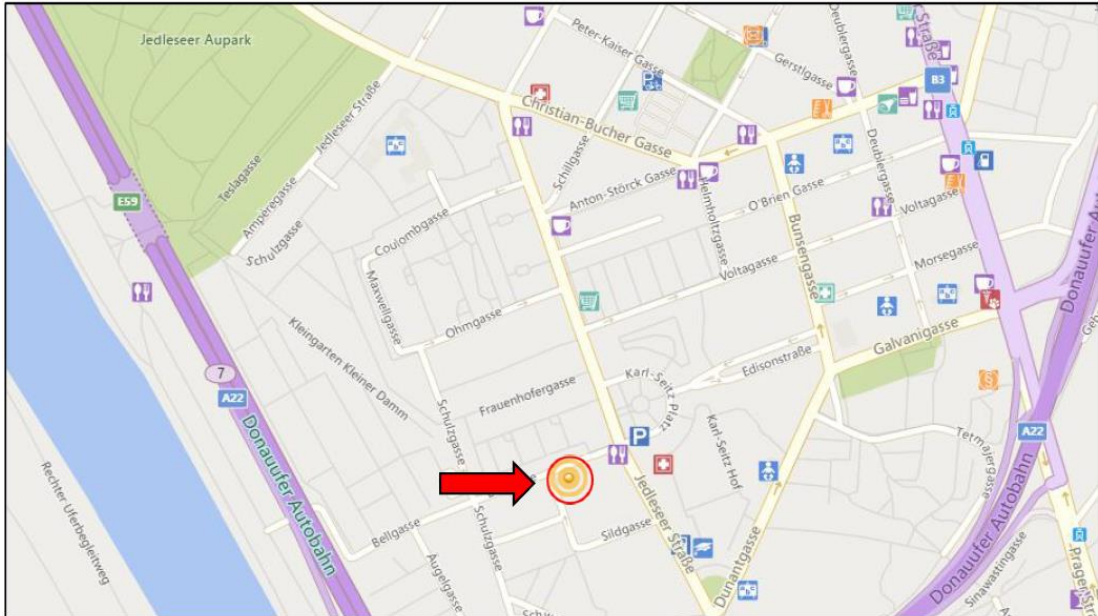
Die Lebnergasse ist eine kurze Nebenstraße, parallel zur Jedleseer Straße. Sie beginnt bei der Sildgasse und endet bei der Bellgasse.

Öffentlich ist die Gasse an die Buslinien 34A, 36A und 36B an den Bahnhof Floridsdorf angeschlossen.

Lebnergasse 14, 21. Bezirk

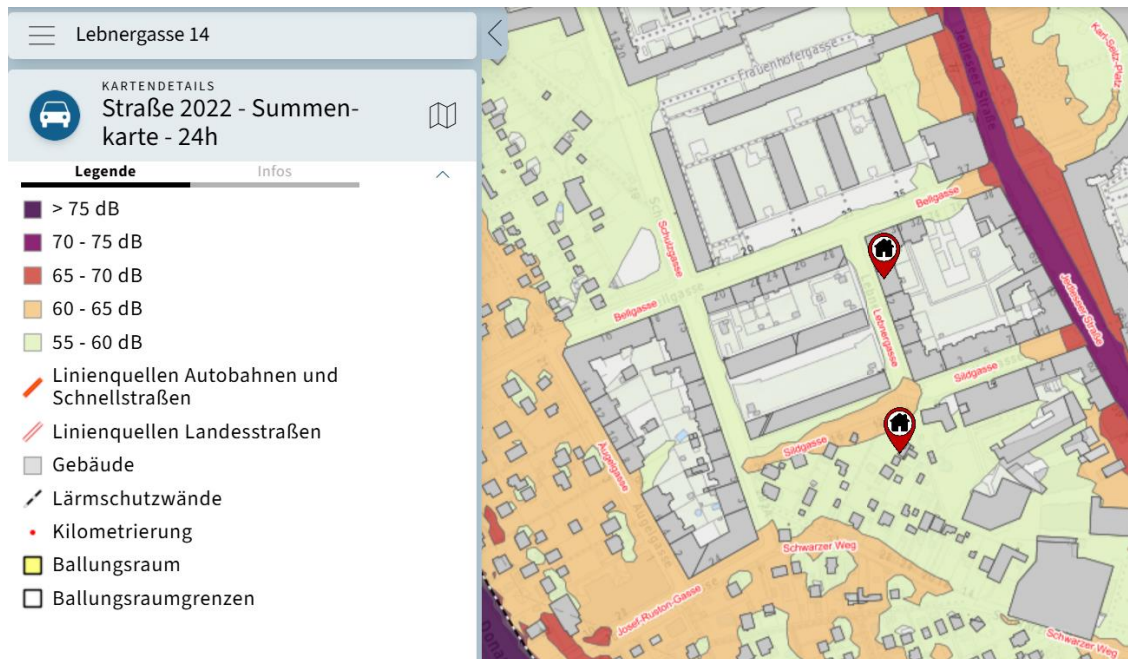


Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar (siehe Karte Mikrolage).




Quelle: www.immoworld.com; Bearbeitung: EHL

6) Lärmkarte




Die Lebnergasse befindet sich mit 55 dB – 60 dB in einer Ruhezone.

7) HORA-Pass



**NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA**



Bundesministerium
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

HORA-Pass


Adresse: Lebnergasse 14, 1210 Wien

Seehöhe: 163 m

Auswerteradius: 150 m

Geogr. Koordinaten: 48,26148° N | 16,38625° O




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







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

HORA-Pass 48,26148° N; 16,38625° O; Datum: 24.09.2021
Seite 1 / 2


















Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

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



i Erdbeben¹

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

i Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







i Lawinen

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





i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

i Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

i Schneelast²

-  Zone 4
-  Zone 3
-  Zone 2
-  Zone 2*
-  Bereich mit Sonderregelung

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2013

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLRT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

8) Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft sind im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um ein Gründerzeithaus der Vorstadt aus der Bauperiode zwischen 1848 bis 1918 und dieses stellt ein sehr kleines Mehrparteienwohnhaus dar.



Der Eingang zum Haus erfolgt rechtsseitig in der Lebnergasse.

Die anschließende Hauseinfahrt verbindet den Innenhof.



Die Erschließung erfolgt zentral über einen Gang und eine 1/2-gewendelte Stiege.



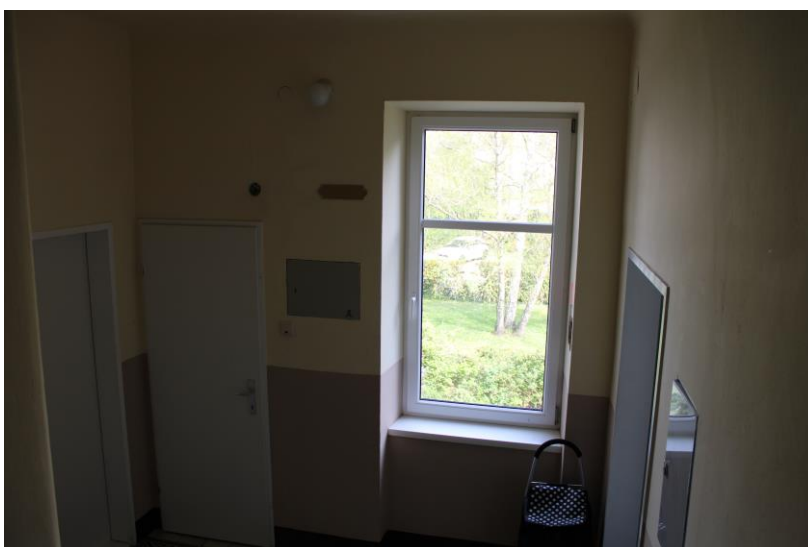
Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das Dachgeschoss wurde bis dato nicht ausgebaut, in den Regelgeschossen darunter befinden sich in Summe 4 Wohnungen.

Im Erdgeschoss befindet sich - 1 Wohnung, im 1. Stock - 2 Wohnungen und im 2. Stock - 1 Wohnung.



Im 1. Stock gibt es 1 Gang-WC.



2) Lokalausweischein 14.04.2025

Ausgehend von der Zinsliste sollte das Haus komplett leer stehen, da mit Jänner bzw. Februar 2025 alle befristeten Mietverträge ausgelaufen sind. Ob diese verlängert wurden und wie lange, ist dem Sachverständigen unbekannt.

Nach meiner Einschätzung waren aber am Tag des Lokalausweischeins alle Wohnungen vermietet.

❖ Innenhof

Der Innenhof ist fast zur Gänze begrünt. Mehr als die Hälfte der Innenhoffläche ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet.



❖ Fassade

- Straßenfassade

Die Straßenfassade ist gegliedert mit Geschossgesimsen und Fensterumrandungen.

Das Dachgesims ist stark ausladend und augenscheinlich in Ordnung.

Die straßenseitigen Bestandsfenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Oberlichtern.

Die Putzfaschen der Fenstergesimse sind abgeschlagen.



An der Fassade wurden Probeöffnungen für einen möglichen Dachgeschossausbau hergestellt.

Entlang der Lebnergasse weist das Haus 7 Fensterachsen auf.

- Hoffassade

Die hofseitige Fassade hat einen glatten Dolomitreibputz.

Die hofseitigen Fenster sind aus Kunststoff.



❖ Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist unausgebaut.

Der Dachstuhl hat eine typische Wiener Sparrenkonstruktion mit Bundträmen.

Die besteht aus Ziegel auf einer Holzlattung.



Im Dachboden wird Sperrmüll gelagert.



Das Ziegelpflaster wurde für Deckenuntersuchungen teilweise geöffnet und Dippelbäume freigelegt, im Anschluss daran wieder verschlossen.

Der Regenwasserkanal wurde erneuert.

❖ Erdgeschoss, 1. – 2. Stock

Das Stiegenhaus und die Gänge sind augenscheinlich in einem gebrauchstauglichen Zustand.

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden keine wesentlichen Schäden befundet.

Die Hofeinfahrt ist bis 1,40 m mit Holzplatten verkleidet.



Auch beim Hofeingang wurden Probeöffnungen hergestellt, ebenso im gesamten Stiegenhaus.

Zwischen der Hofdurchfahrt und dem Erdgeschossniveau gibt es einen Niveauunterschied von 3 Stufen. – Das sind ca. 50 cm – 60 cm.



Erschlossen wird das Haus über eine ½-gewendelte Stiege.



Die Wohnungen wurden im Zuge des Lokalaugenscheins nicht in Augenschein genommen, ich halte aber fest, dass sich im Erdgeschoss – 1 Wohnung, im 1. Stock – 2 Wohnungen und im 2. Stock – 1 Wohnung befindet.



Im 1. Stock gibt es 1 Gang-WC.



❖ Keller

Die Hofeinfahrt ist nicht unterkellert.

Das Ziegelmauerwerk ist teilweise verputzt und hat Wasserschäden.

Im Keller gibt es aufgelassene Einlagerungsräume.

Am Fußboden befindet sich ein Ziegelmauerwerk.

Im Keller wurden am Boden Probeschürfe hergestellt und anschließend wieder verfüllt.



Teilweise liegt Sperrmüll.



Im Keller wurden Probeschürfe für den geplanten Dachgeschossausbau hergestellt.

3) **Befundete Baumängel**

❖ **Einleitung**

Die nachfolgend beschriebenen Baumängel resultieren aus optischen Wahrnehmungen im Zuge des Lokalaugenscheins.

❖ **Baumängel**

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden folgende kleinere Mängel, basierend auf optische Wahrnehmungen, festgestellt:

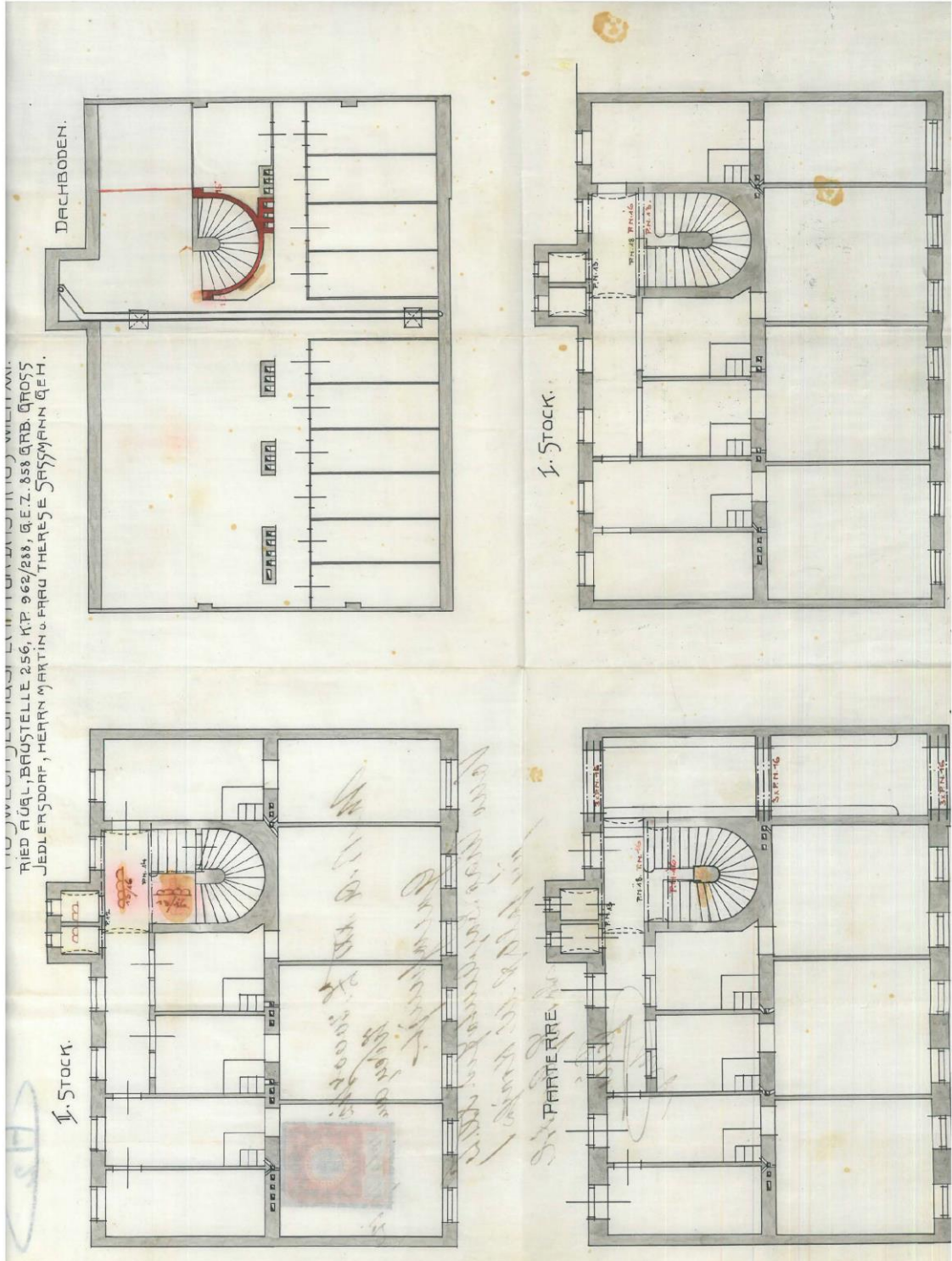
- Der hofseitige Verputz hat Sprünge.

4) **Bescheide MA 37**

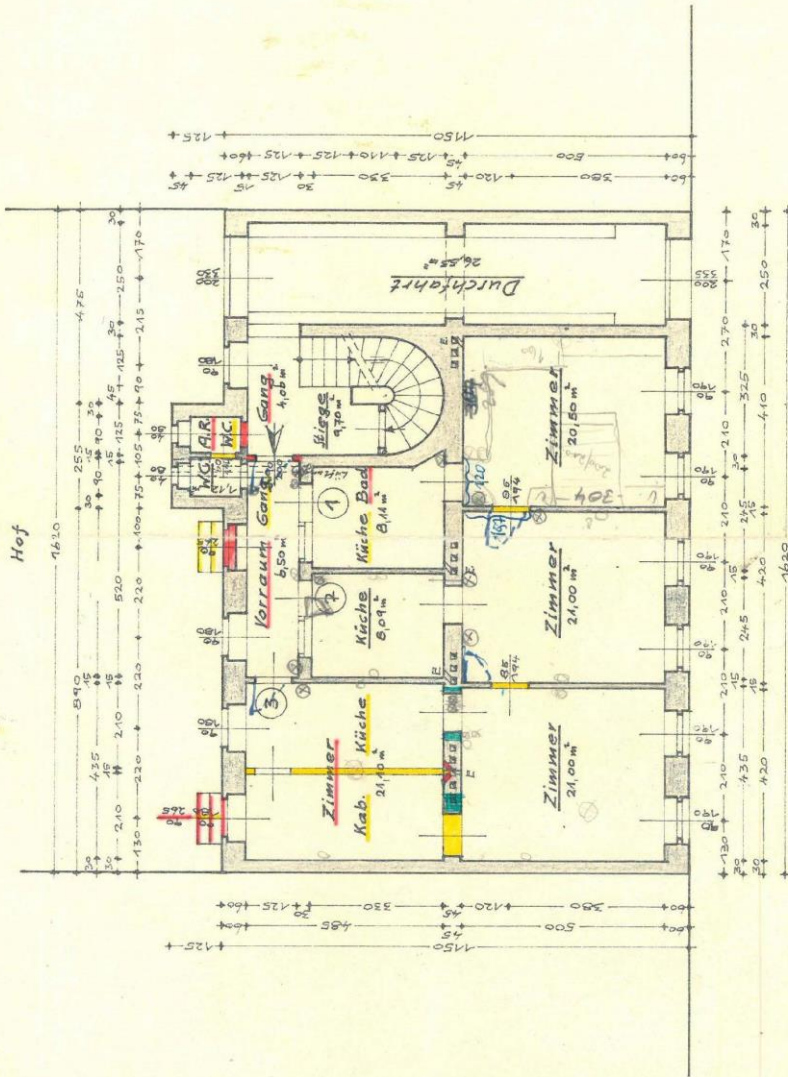
Keine, wobei davon auszugehen ist, dass der Bestand baugenehmigt ist.

5) **Pläne**

❖ Bestand:



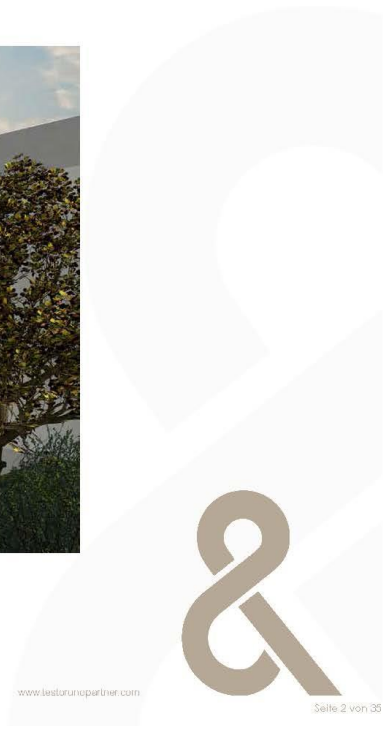
Erdgeschossgrundriss.



❖ Projekt Architekt Testor & Partner

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten



www.testorundpartner.com

Seite 2 von 35

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten

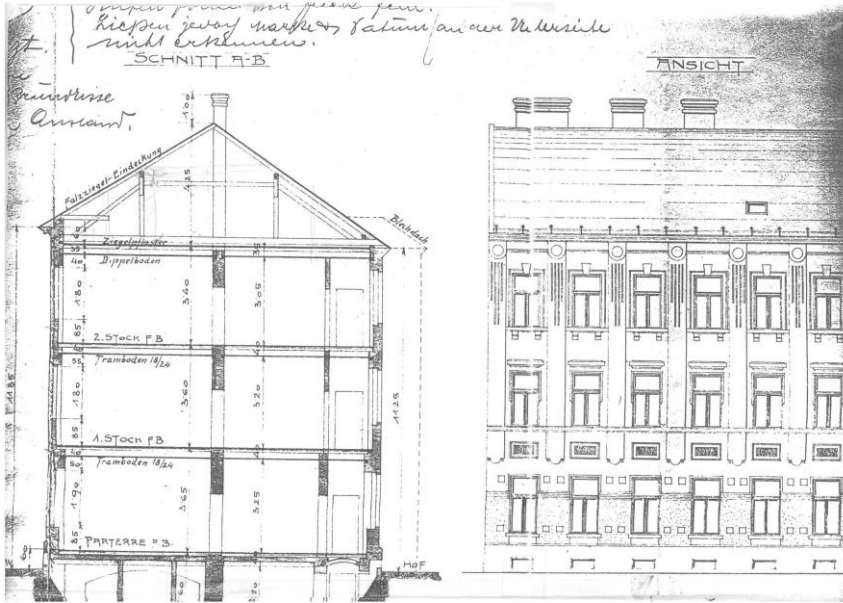


www.testorundpartner.com

Seite 3 von 35

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten



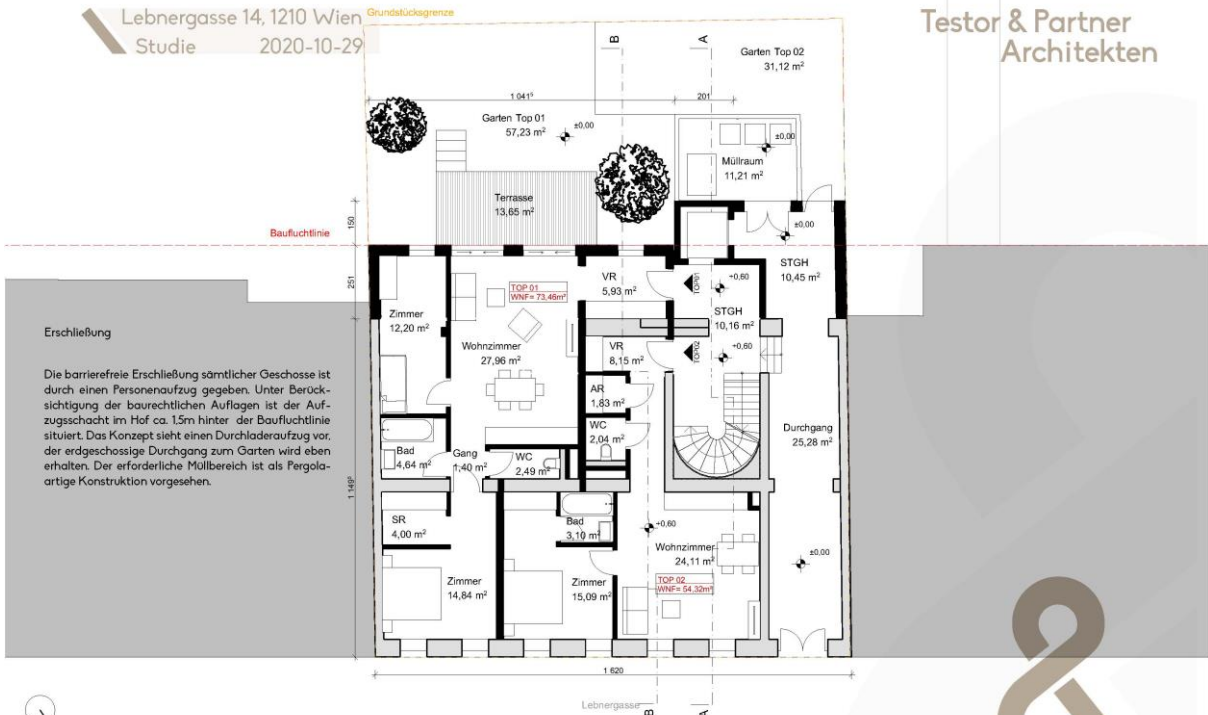
Bestandspläne

www.testorundpartner.com

Seite 13 von 35

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

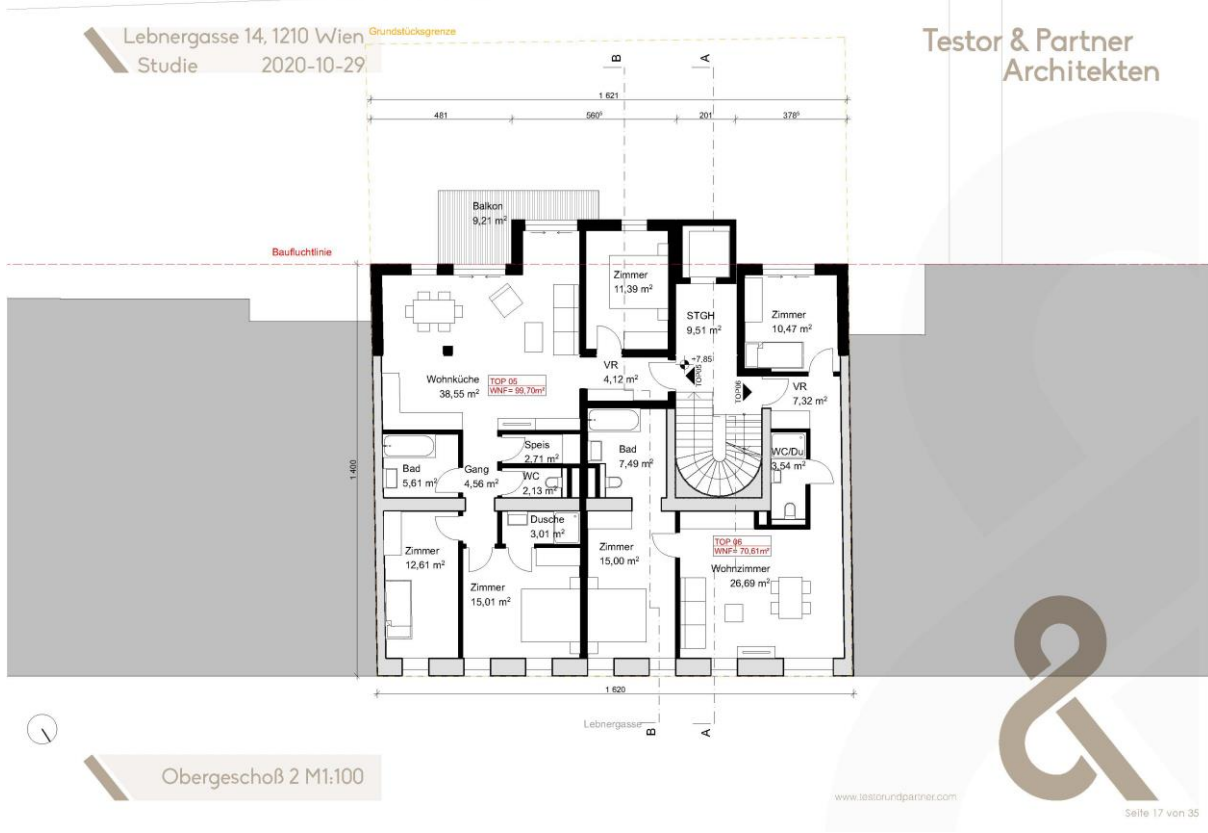
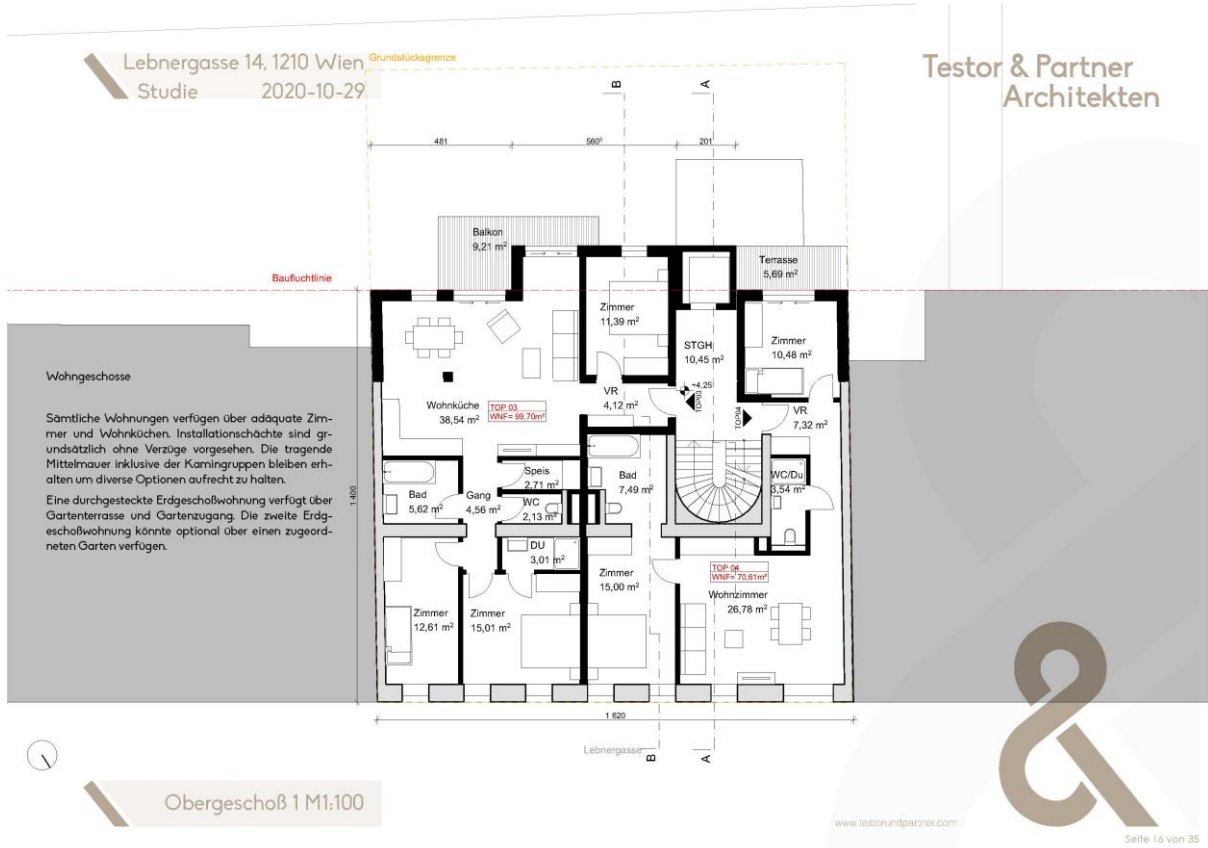
Testor & Partner
Architekten



Erdgeschoß 1 M1:100

www.testorundpartner.com

Seite 15 von 35



Testor & Partner
Architekten

Testor & Partner
Architekten

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten

Dachbodenausbau... Variante A

Das Dachgeschoß 01-Variante A verfügt über eine großzügige Wohneinheit.

Das Top 07 wird mit einem wohnungszugeordneten Aufzugshalts erschlossen. Ein Entree ist mit dem Wohnbereich direkt verbunden um einen großzügigen Raumdruck zu erwecken und einen Durchblick zu ermöglichen. Ausgedehnte Terrassen ermöglichen sowohl hofseitig als auch straßenseitig vielfältige Zugänge zum Außenbereich. Vielfältige Raumkonfigurationen erzeugen eine exklusive Atmosphäre. Top 08 im zweiten Dachgeschoß ist geprägt von einer zentralen Wohnküche. Raumhohe Verglasungen sorgen für einen beeindruckenden Ausblick. Die ruhige hofseitige Terrasse ist sowohl vom Entree als auch vom Schlafzimmer erschlossen. Der wohnungszugeordnete Aufzugshalt rundet den exklusiven Touch der Penthousewohnung ab.

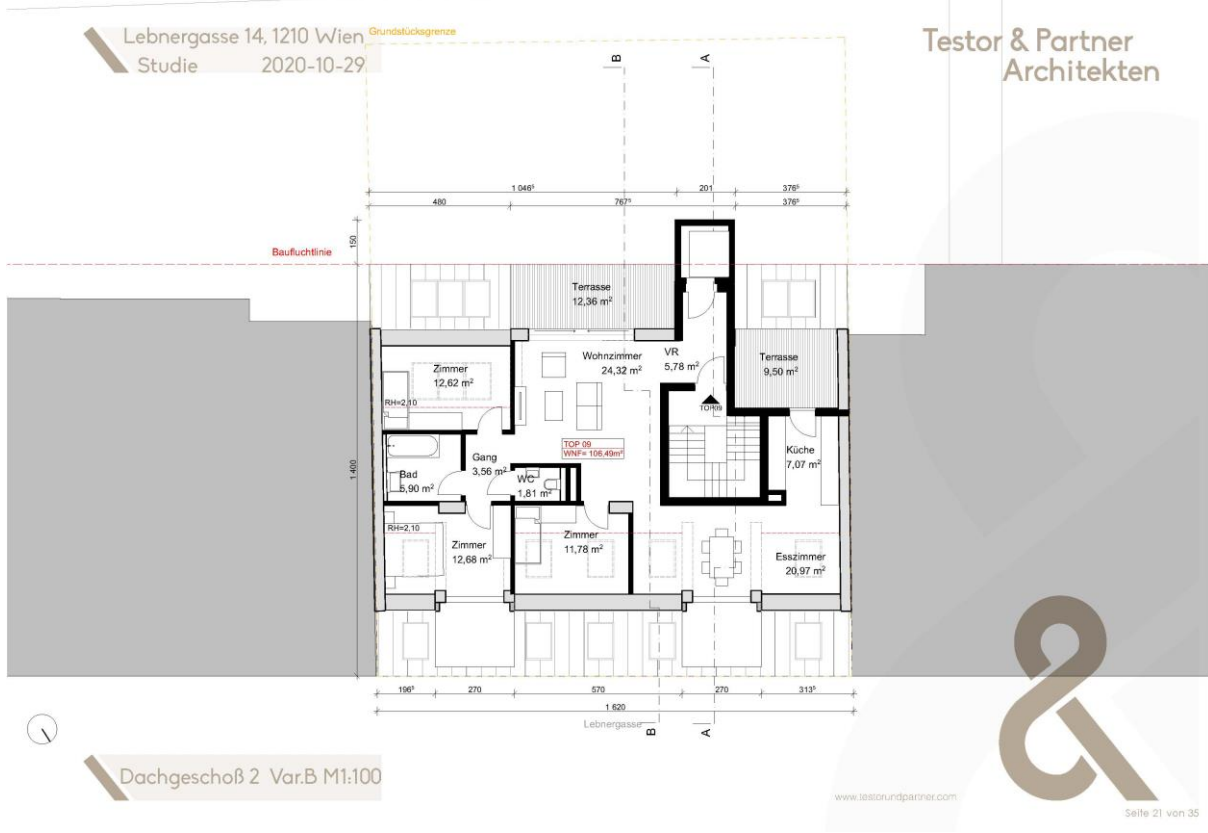
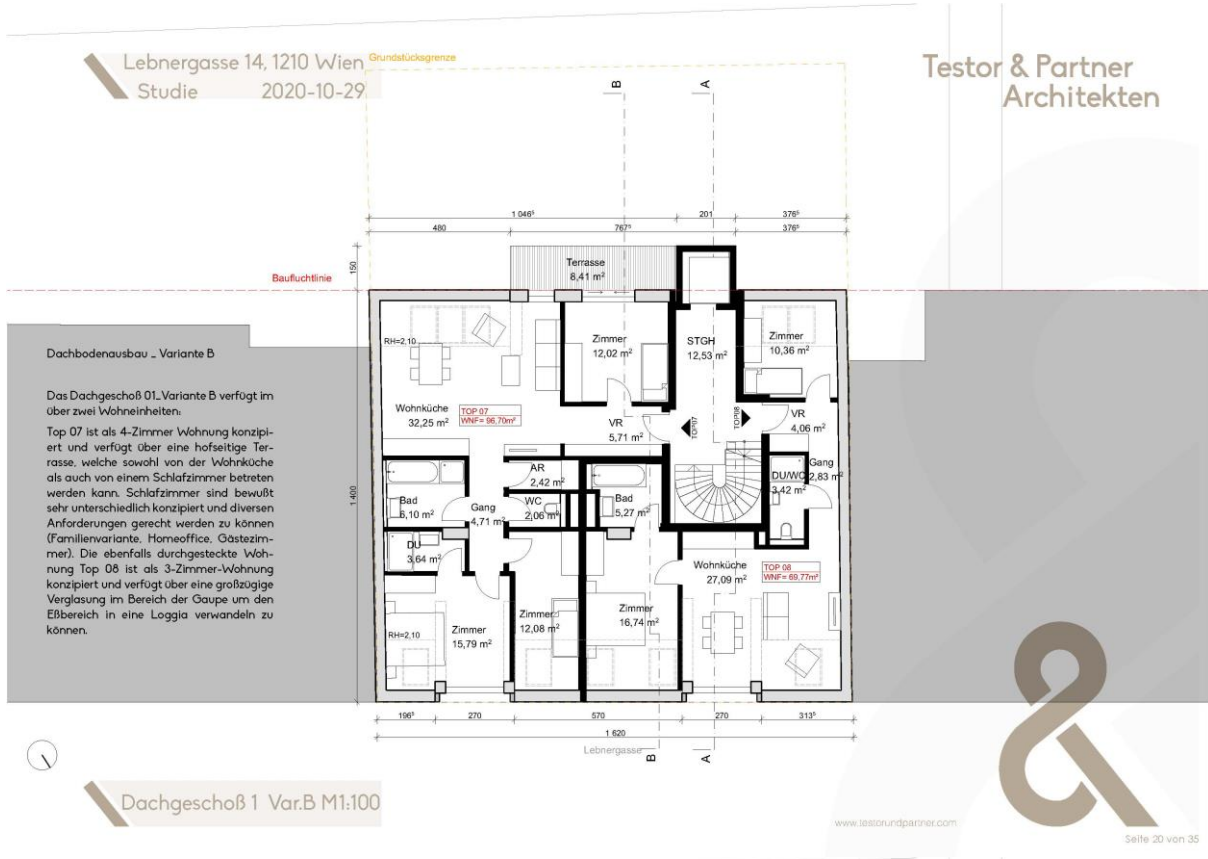


Dachgeschoß 1 Var.A M1:100

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten





Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten



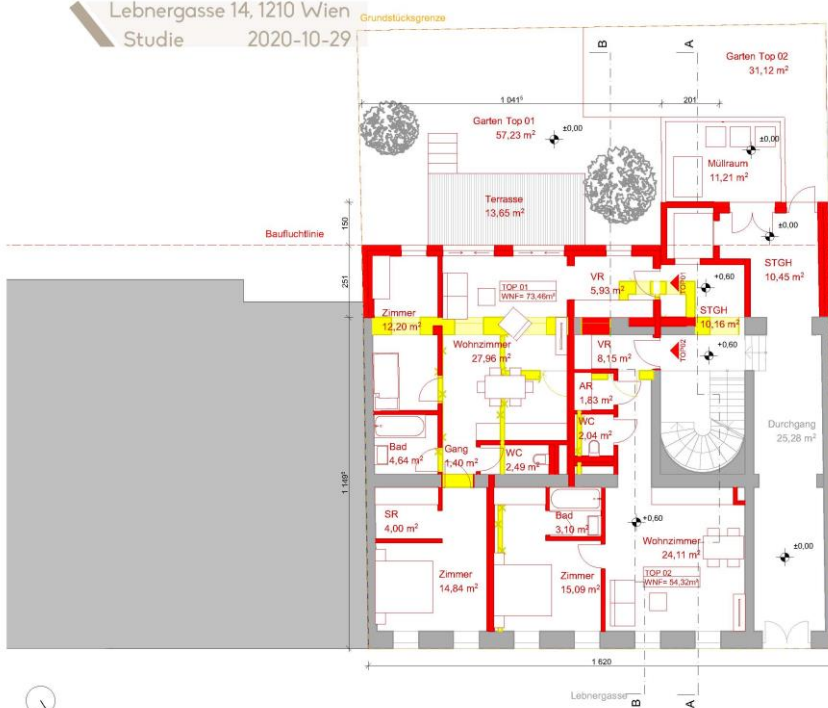
Kellergeschoß 1 M1:100

www.testorundpartner.com

Seite 22 von 35

Lebnergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

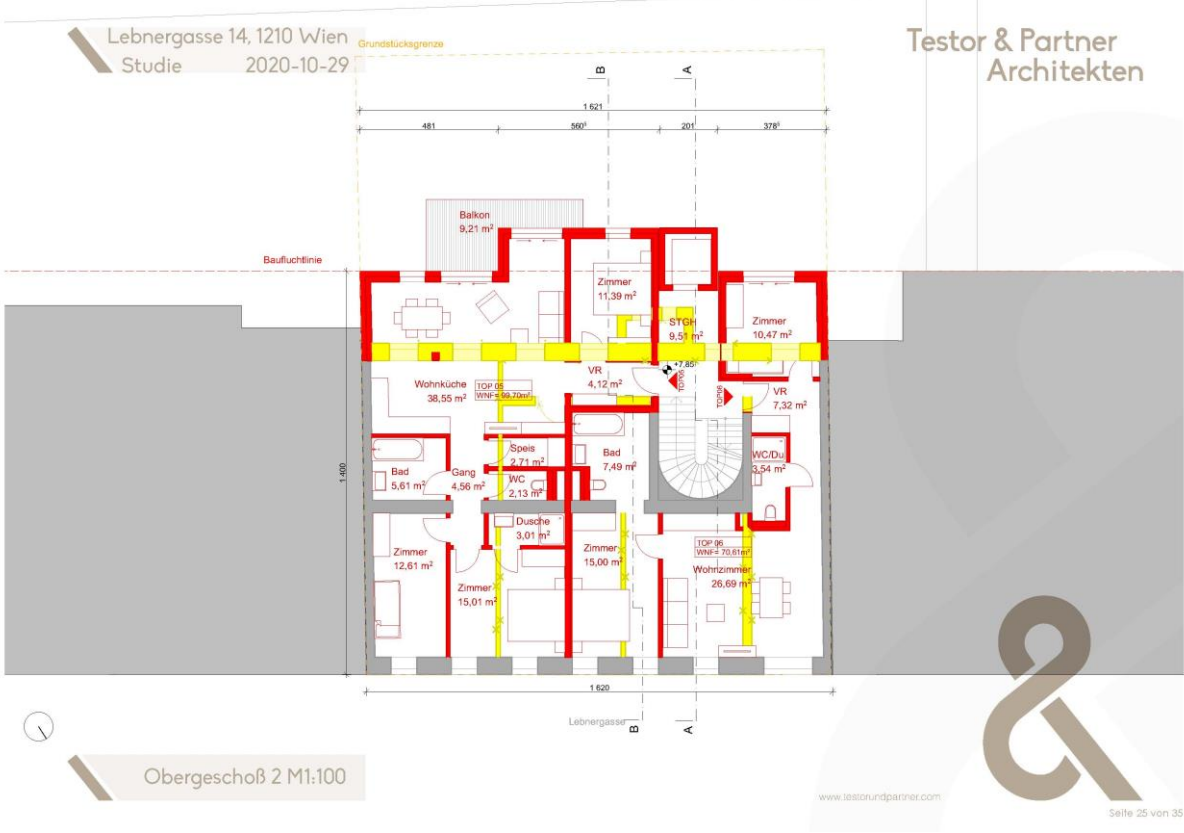
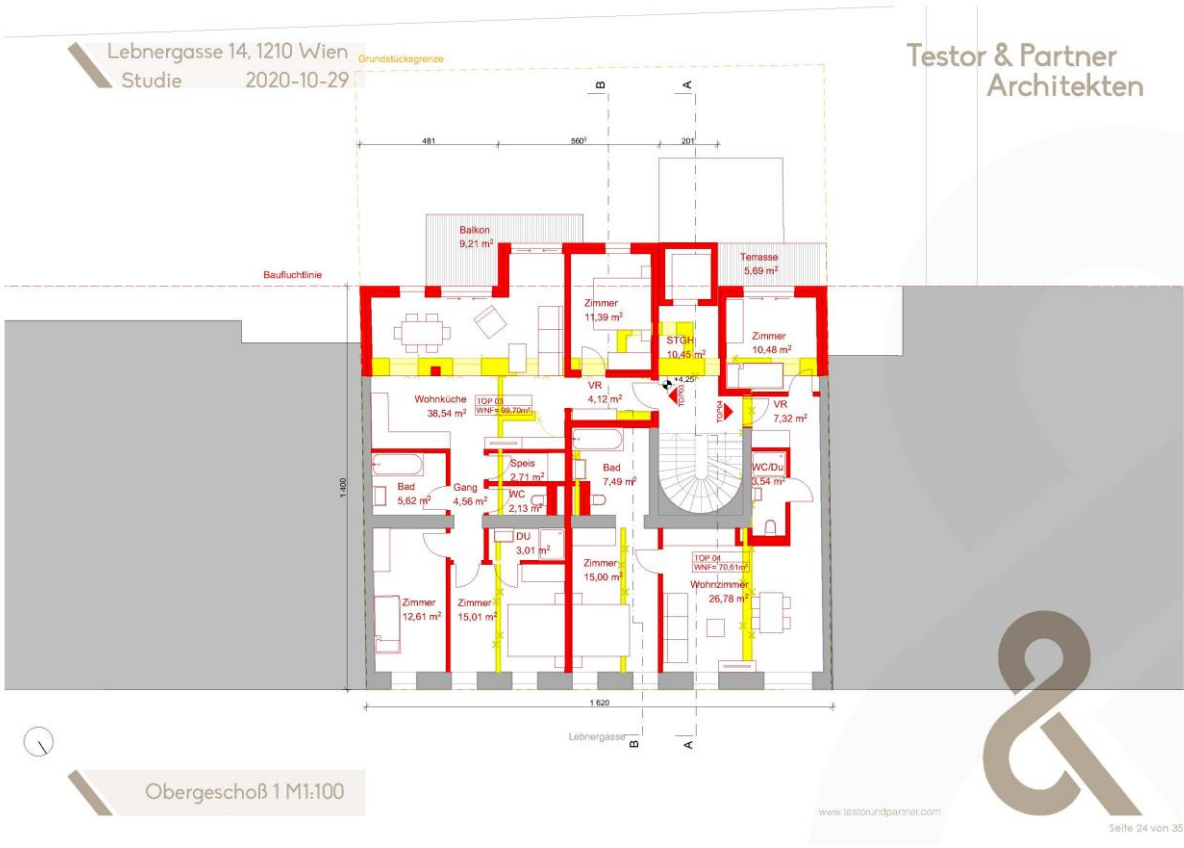
Testor & Partner
Architekten



Erdgeschoß 1 M1:100

www.testorundpartner.com

Seite 23 von 35



Testor & Partner
Architekten

Testor & Partner
Architekten

6) Topografie

Lebergasse 14, 1210 Wien
Studie 2020-10-29

Testor & Partner
Architekten

Geschoß	Top	Anzahl	WNF	Loggia 100% WNF	Balkon	Terrasse	Garten	WNF gesamt
EG		1	73,46			13,65	57,23	73,46
		2	54,32				31,12	54,32
OG1		3	99,70		9,21			99,70
		4	70,61			5,69		70,61
OG2		5	99,70		9,21			99,70
		6	70,61					70,61
Variante A								
DG1	7-Var.A	1	160,10			29,11		160,10
DG2	8-Var.A	1	97,76			20,53		97,76
Variante B								
DG1	7-Var. B	1	96,70			8,41		96,70
	8-Var. B	1	69,77					69,77
DG2	9-Var. B	1	106,49			21,86		106,49
Nebentr.	Müllraum							
	Stiegenhaus							
	Einlagerungsräume							
	Waschküche							
	Erschließung							
	Kiwa-/Fahrradraum							
	Technik		187,29					
	Gesamt							
SUMME Wohnungen	Variante A	8	726	0	18,42	68,98	88,35	726
SUMME Wohnungen	Variante B	9	741	0	18,42	49,61	88,35	741
SUMME Nebenräume		0	187					

Topografie

BAU | PRO | REAL

GESELLSCHAFT FÜR BAUPROJEKTENTWICKLUNG
UND REALISIERUNG GMBH

ADRESSE

Webgasse 29
TOP 1
1060 Wien
ATU63743907

KONTAKT

+431 920 3728
+43 676 3750931
office@bauproreal.at
d.gaber@bauproreal.at

BANK

Sparkasse NÖ -
Mitte West AG
BIC SPSPAT21XXXIBAN AT26
2025 6000 00922120

An
KMKA Immobilien GmbH
Praterstraße 33
1020 Wien

Wien, am 03.03.2021

Per Mail:
epelgmbh@gmail.com

Betreff: FLÄCHENAUFSTELLUNG**1210 Wien, Lebnergasse 14**

KG: 01607 Großjedlersdorf, EZ: 377, GST-NR: 553/2

Optimiertes Projekt mit Zubau Gebäudeerweiterung EG-2.OG Hofbereich:

Geschoss	Top	WNFL ca. m ²	Freifläche ca. gew. Balk., Terr. - 50% Gart.EG 25%, Dach 30%	gew. WNFL ca. m ²
EG	1	73,50	13,60 T 57,20 GE	94,60
EG	2	54,30	31,10 GE	62,10
1.OG	3	47,30	4,00 B	49,30
1.OG	4	35,00		35,00
1.OG	5	85,00	9,00 B	89,50
2.OG	6	47,30	4,00 B	49,30
2.OG	7	35,00		35,00
2.OG	8	85,00	9,00 B	89,50
Summe	8	WE 462,40	127,90	504,30

Optimiertes Projekt Dachgeschoss Zu- und Ausbau 1.DG u. 2.DG:

1.DG	9	70,20		70,20
1.DG	10	96,70	9,00 T	101,20
2.DG	11	106,50	8,00 T 22,00 T 30,00 GD	131,50
Summe	3WE	273,40	69,00	302,90
Summe	11 WE	735,80	196,90	807,20

Gesamte WNFL	gewichtet	807,20 m²
---------------------	------------------	-----------------------------

7) **Funktioneller Istzustand**

❖ **Istzustand**

Das Haus ist nach optischen Wahrnehmungen komplett bewohnt.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

8) **Bautechnischer Istzustand**

❖ **Istzustand**

Der Allgemeinzustand des Hauses ist in Ordnung.

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurden folgende kleinere Mängel, basierend auf optische Wahrnehmungen, festgestellt:

- Der hofseitige Verputz hat Sprünge.

9) **Außenanlagen und Garten**

Der Zugang zum Innenhof erfolgt über die Hofeinfahrt vom öffentlichen Gut aus.

Der Innenhof ist fast zur Gänze begrünt. Mehr als die Hälfte der Innenhoffläche ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet.

IV. BEWERTUNG

1) Einleitung

Bei der Bewertung muss der Sachverständige von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgehen:

Das Gebäude wurde vor 1945 errichtet. Somit fällt es unter den Vollarwendungsbereich des MRG.

Lt. Mietzinsliste vom 02.01.2025 sollte das Haus leer stehen, da alle befristeten Mietverträge ausgelaufen sind. Tatsächlich ist das Haus komplett bewohnt. Daher wird der Sachverständige in der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren und für den bevorstehenden Abverkauf von 7 Jahren für eine Bestandsfreimachung ausgehen.

Der Verkehrswert des unausgebauten Dachgeschosses der hofseitigen Zusatzflächen wird nach dem Residualwertverfahren ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2025 festgesetzt.

2) Grundlagen

Für die Berechnung des Ertragswertes wird die Mietzinsliste 1/2025 herangezogen.

Für die befristet vermieteten Wohnungen ist, da die Mietkategorien nicht eindeutig nachvollziehbar sind, mit der gebotenen Vorsicht ein Abschlag von – 25% vorzunehmen.

Für sanierte Eigentumswohnungen – Erstbezug im 21. Bezirk in einer normalen Wohnlage, mit einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert - sind mit € 4.300 ,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

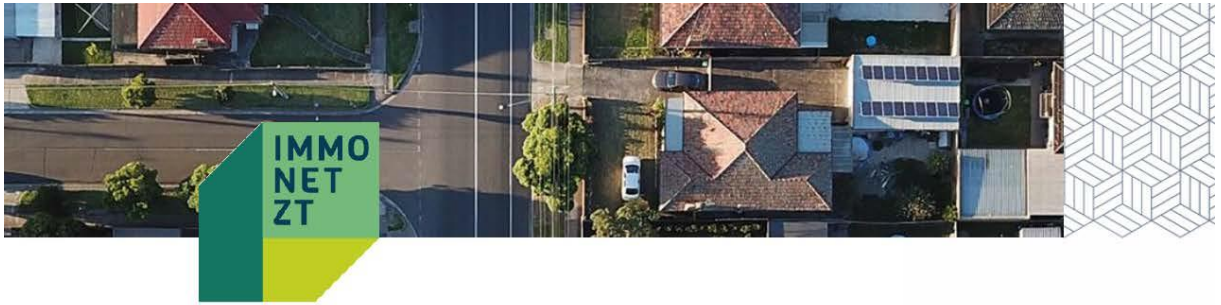
Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Laut ImmoNetZT wurden folgende Werte ermittelt:



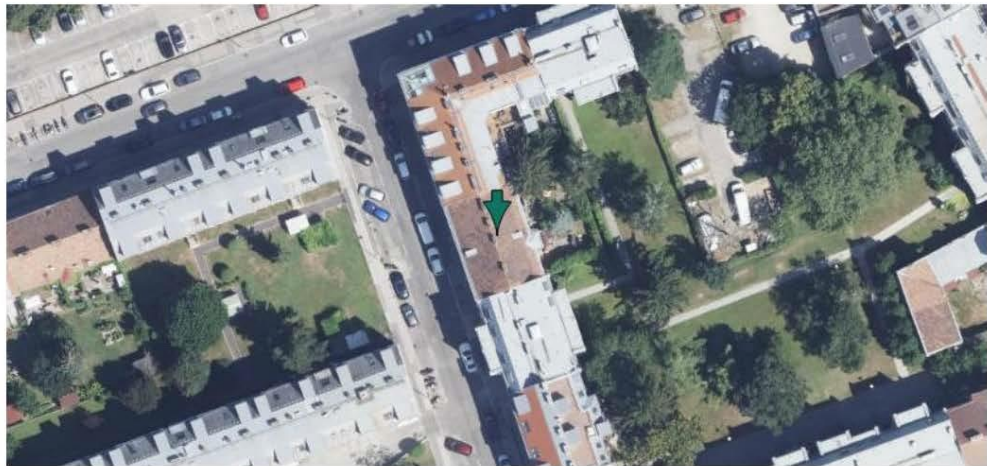
Unter einem guten (durchschnittlichen) Wohnwert versteht man gute Ausstattung, insbesondere hinsichtlich Böden, Sanitäranlagen, moderner Heizsysteme und neuer technischer Infrastruktur.

Darüber hinaus gab es direkt in der Gasse bzw. in den beiden Nebengassen Verkäufe, wobei der Zustand der Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht überprüft wird.



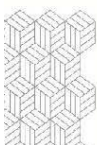
Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **15.04.2025**
Bewertungsstichtag

 **2.934,12 €**
Wert je m²

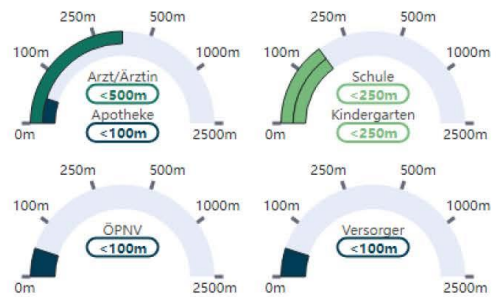




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

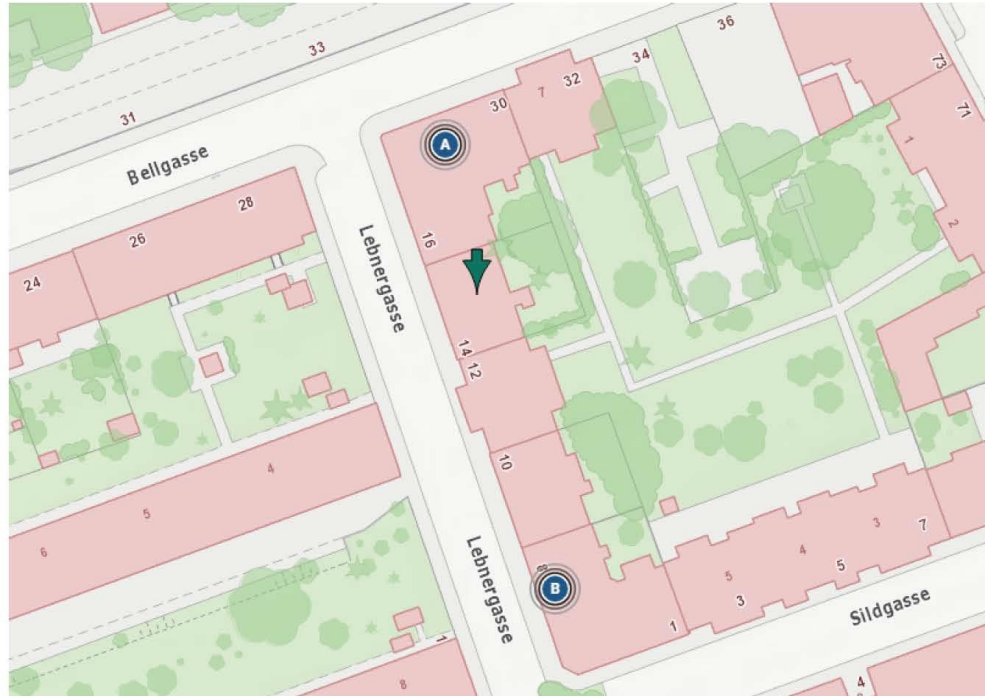
Erhobene Vergleichswerte	15
Gewählte Vergleichswerte	15
Arith. Mittel	2.934,12 €
Standardabweichung	408,47 €
Variationskoeffizient	13,92 %
95%-Konfidenzintervall	2.727,40 € - 3.140,83 €
Stichtag	15.04.2025



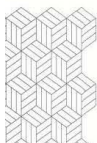
Adresse	Lebnergasse 14, 1210 Wien, Österreich
Koordinaten	48,261476; 16,386297
Katastralgemeinde	1607 Großjedlersdorf II



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	2163/2024	03.05.2024	31,00	3.483,87 €	3.483,87 € *
2/A	Eigentumswohnung	3382/2022	07.06.2022	48,57	3.603,05 €	3.603,05 € *
3/A	Eigentumswohnung	3759/2022	28.04.2022	76,60	3.590,08 €	3.590,08 € *
4/B	Eigentumswohnung	266/2025	20.12.2024	47,91	2.671,68 €	2.671,68 € *
5/B	Eigentumswohnung	3480/2024	26.09.2024	31,31	2.874,48 €	2.874,48 € *
6/B	Eigentumswohnung	2799/2024	22.07.2024	61,21	3.496,16 €	3.496,16 € *
7/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	29,38	2.586,79 €	2.586,79 € *
8/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	31,26	2.431,22 €	2.431,22 € *
9/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	38,65	2.768,43 €	2.768,43 € *
10/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	50,78	2.756,99 €	2.756,99 € *
11/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	47,91	2.734,29 €	2.734,29 € *
12/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	61,29	2.741,07 €	2.741,07 € *
13/B	Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	105,45	2.901,85 €	2.901,85 € *

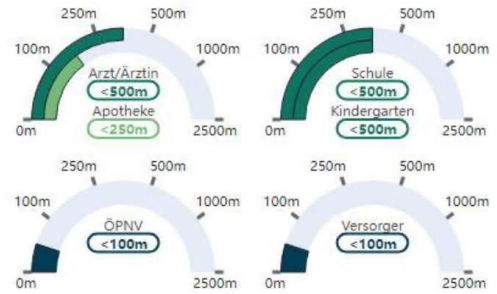


14/B	 Eigentumswohnung	4033/2021	25.06.2021	90,00	2.944,44 €	2.944,44 € *
15/B	 Eigentumswohnung	6539/2021	25.11.2021	31,31	2.427,34 €	2.427,34 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.05.2024
Tagebuchzahl	2163/2024
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	378
Adresse	Bellgasse 30 W 9 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 554
Verkäufer	Lukas
Käufer	Padura

weitere Informationen

Parifizierung	1998
Anteile	28/1031
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	484,00 m ²
Bebaute Fläche	404,00 m ²
Nutzfläche	31,00 m ²

Berechnungsdaten

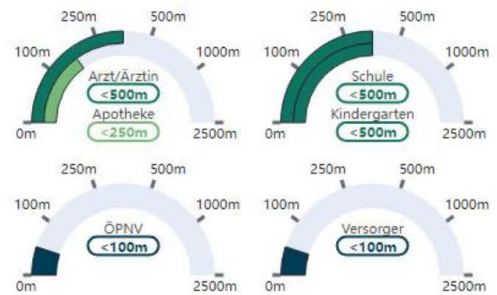
Gesamtkaufpreis	108.000,00 €
Nutzfläche	31,00 m ²
Preis/m ²	3.483,87 €
Preis korr. / m ²	3.483,87 €

Aus dem KV: BJ 1912,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 26 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.06.2022
Tagebuchzahl	3382/2022
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	378
Adresse	Bellgasse 30 W Top 8 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 554 1607 - 484
Verkäufer	Krcal
Käufer	Walch

weitere Informationen

Parifizierung	1998
Anteile	45/1031
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	484,00 m ²
Bebaute Fläche	404,00 m ²
Nutzfläche	48,57 m ²

Berechnungsdaten

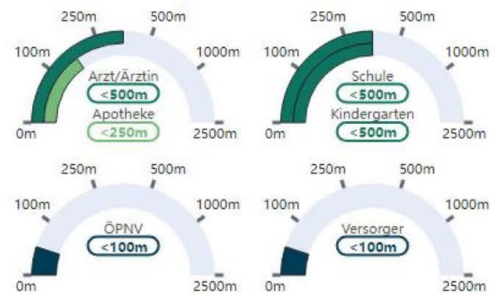
Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Nutzfläche	48,57 m ²
Preis/m ²	3.603,05 €
Preis korr. / m ²	3.603,05 €

Aus dem KV: m² sind ca-Angaben
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 26 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.04.2022
Tagebuchzahl	3759/2022
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	378
Adresse	Bellgasse 30 W 13, 2. Liftgeschoss 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 554
Verkäufer	Schabata
Käufer	Wielinger Schütz

weitere Informationen

Parifizierung	1998
Anteile	68/1031
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	484,00 m ²
Bebaute Fläche	404,00 m ²
Nutzfläche	76,60 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Nutzfläche	76,60 m ²
Preis/m ²	3.590,08 €
Preis korr. / m ²	3.590,08 €

Aus dem KV: KP entspricht Verkehrswert, 34+34/1031
Anteile

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 26 m

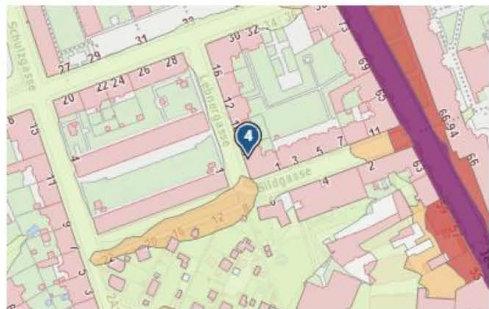
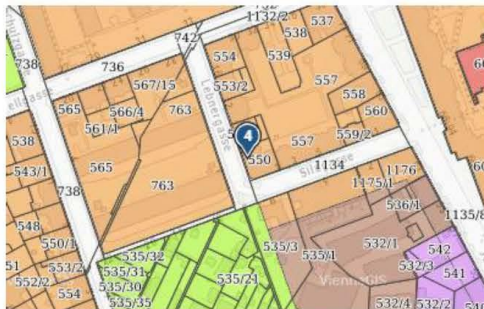
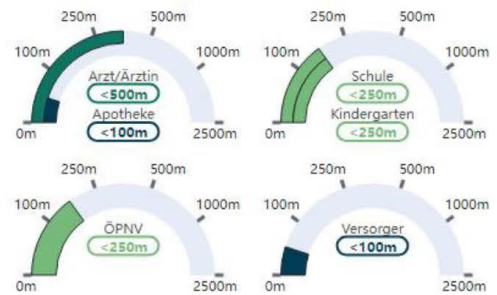


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.12.2024
Tagebuchzahl	266/2025
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W Top 4 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	REAL LIVING GmbH
Käufer	Krasniqi Kryeziu Krasniqi

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	39/1014
Kellerabteil	0,95 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	47,91 m ²

Berechnungsdaten

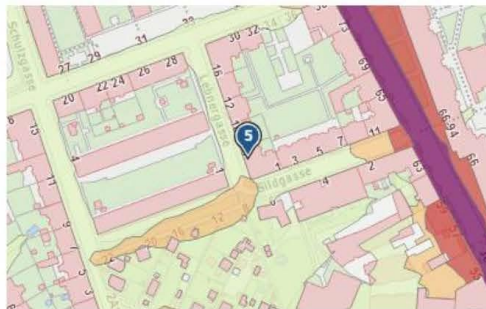
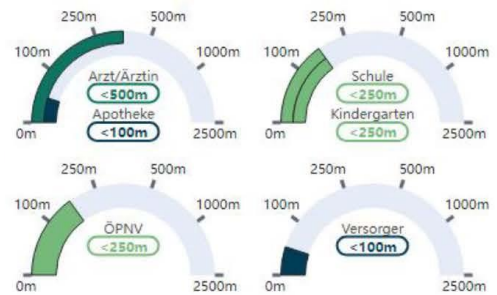
Gesamtkaufpreis	128.000,00 €
Nutzfläche	47,91 m ²
Preis/m ²	2.671,68 €
Preis korr. / m ²	2.671,68 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.09.2024
Tagebuchzahl	3480/2024
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Lebnergasse 8 Top 8 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	REAL LIVING GmbH
Käufer	Schober

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	31/1014
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

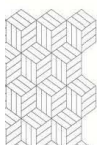
Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	31,31 m ²

Berechnungsdaten

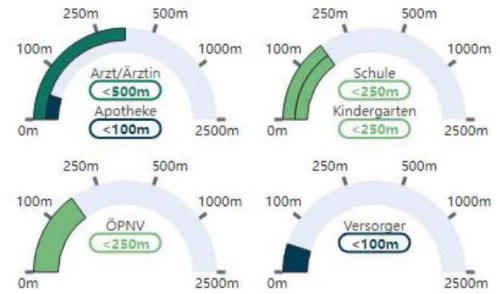
Gesamtkaufpreis	90.000,00 €
Nutzfläche	31,31 m ²
Preis/m ²	2.874,48 €
Preis korr. / m ²	2.874,48 €

Aus dem KV: samt AR per 1,45m²,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.07.2024
Tagebuchzahl	2799/2024
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Lebnergasse 8 Top 24 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Pummer
Käufer	Subova

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	64/1014
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	8,99 m ²
Balkon/Loggia	Nein

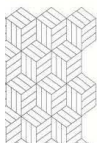
Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	61,21 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	214.000,00 €
Nutzfläche	61,21 m ²
Preis/m ²	3.496,16 €
Preis korr. / m ²	3.496,16 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

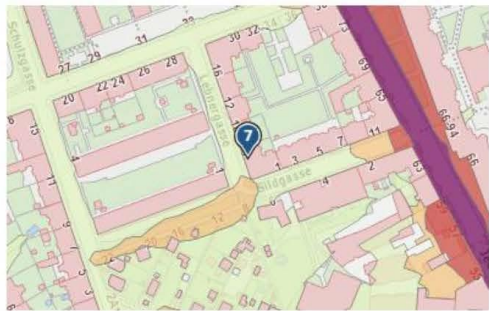
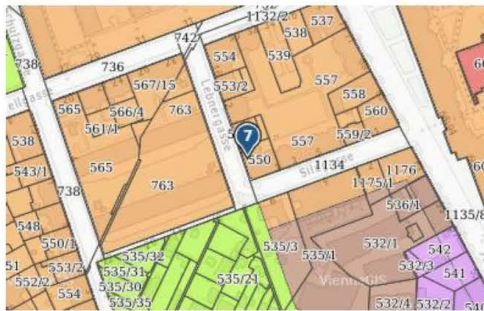
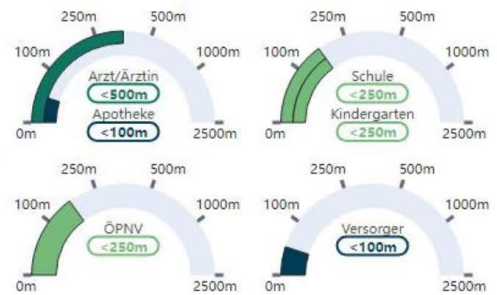


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 10 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	27/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

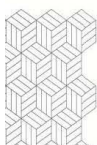
Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	29,38 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	76.000,00 €
Nutzfläche	29,38 m ²
Preis/m ²	2.586,79 €
Preis korr. / m ²	2.586,79 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 222,79 netto mtl.,
Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

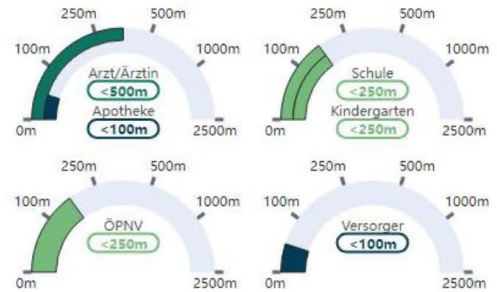


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

11 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 16 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	31/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

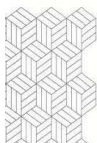
Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	31,26 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	76.000,00 €
Nutzfläche	31,26 m ²
Preis/m ²	2.431,22 €
Preis korr. / m ²	2.431,22 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 278,76 netto mtl.,
Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

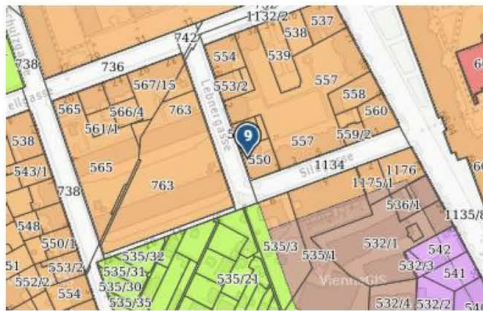
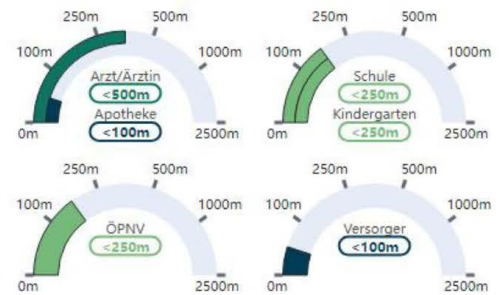


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

12 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 1 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	91/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	38,65 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	107.000,00 €
Nutzfläche	38,65 m ²
Preis/m ²	2.768,43 €
Preis korr. / m ²	2.768,43 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 46,38 netto mtl.,
Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

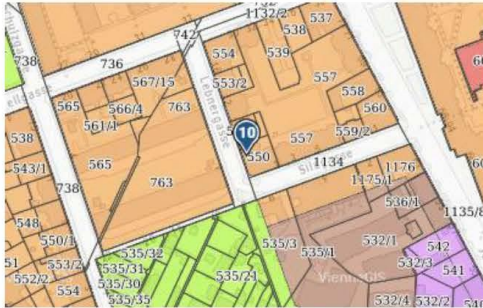
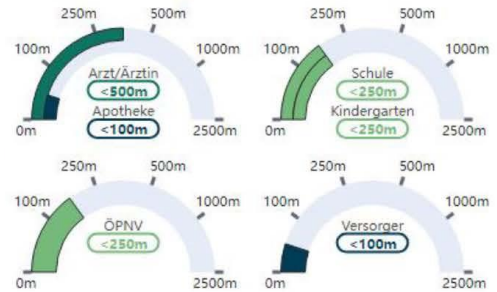


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

13 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 2/3 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	39/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	50,78 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	140.000,00 €
Nutzfläche	50,78 m ²
Preis/m ²	2.756,99 €
Preis korr. / m ²	2.756,99 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 378,31 netto mtl., Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

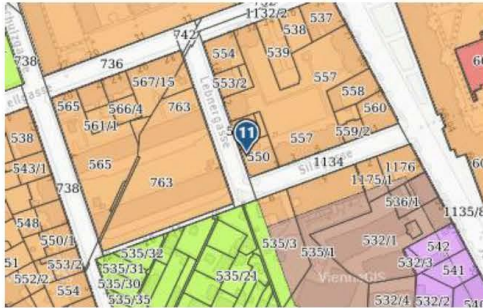
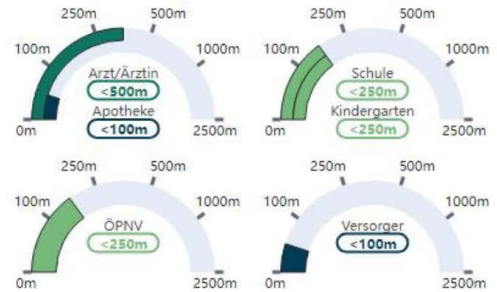


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

14 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 11: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 4 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	39/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	47,91 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	131.000,00 €
Nutzfläche	47,91 m ²
Preis/m ²	2.734,29 €
Preis korr. / m ²	2.734,29 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 86,24 netto mtl.,
Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

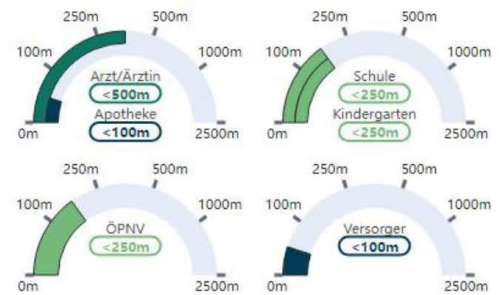


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

15 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 12: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 20/21 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	52/928
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

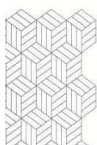
Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	61,29 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	168.000,00 €
Nutzfläche	61,29 m ²
Preis/m ²	2.741,07 €
Preis korr. / m ²	2.741,07 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 492,89 netto mtl., Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

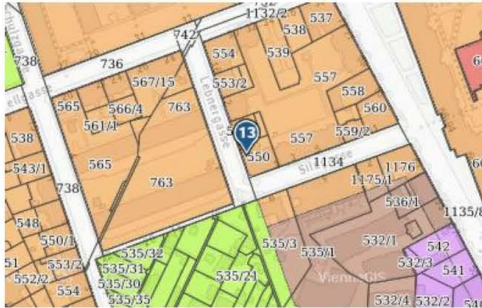
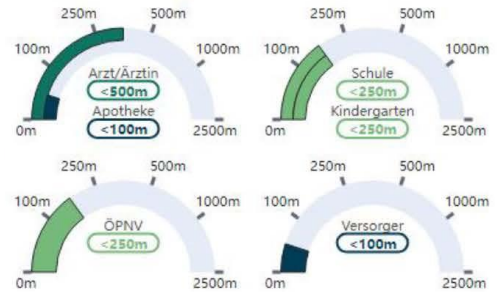


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

16 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 5-7 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	95/928
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	105,45 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	306.000,00 €
Nutzfläche	105,45 m ²
Preis/m ²	2.901,85 €
Preis korr. / m ²	2.901,85 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 676,52 netto mtl., Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m

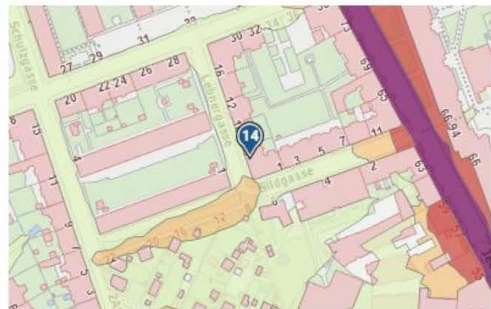
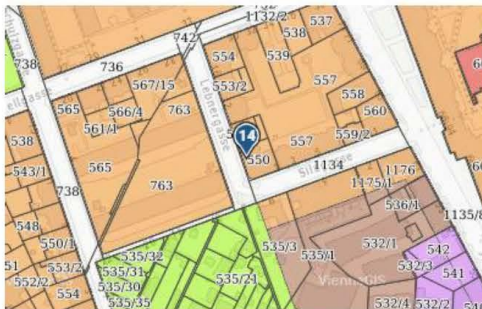
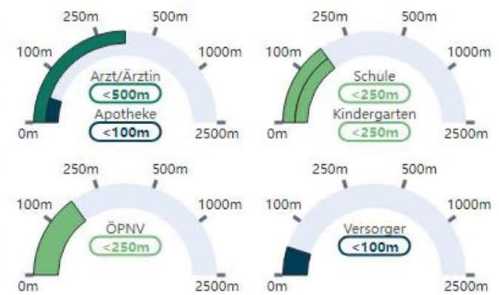


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

17 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 14: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.06.2021
Tagebuchzahl	4033/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 14/15 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Kopesky
Käufer	IMMOVILLE GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	90/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

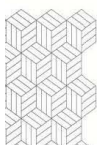
Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	90,00 m ²

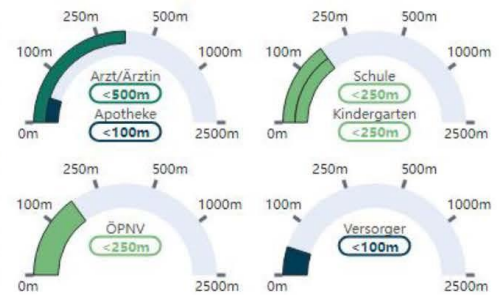
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	265.000,00 €
Nutzfläche	90,00 m ²
Preis/m ²	2.944,44 €
Preis korr. / m ²	2.944,44 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m



Nr. 15: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.11.2021
Tagebuchzahl	6539/2021
Grundbuch	1607 Großjedlersdorf II
EZ	374
Adresse	Sildgasse 1 W 8 1210 Wien, Floridsdorf
KG-Grundstück	1607 - 550
Verkäufer	Olischar
Käufer	REAL LIVING GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1995
Anteile	31/928
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	465,00 m ²
Bebaute Fläche	392,00 m ²
Nutzfläche	31,31 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	76.000,00 €
Nutzfläche	31,31 m ²
Preis/m ²	2.427,34 €
Preis korr. / m ²	2.427,34 €

Aus dem KV: vermietet; Hauptmietzins € 280,86 netto mtl.,
Stand 11/2021

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 49 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

19 von 19

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Analysiert man all diese Vergleichswerte, betrachtet die Lage, erscheint mir ein Verkaufspreis von € 4.100,00/m² als angemessen.

Für die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen können € 5.800,00/m² in Ansatz gebracht werden. Dies ergibt sich aus dem arithmetischen und indexierten Mittel der Markterhebung aus Verkäufen in unmittelbarer Nähe des gegenständlichen Objektes.

3) Berechnungen

- **Ertragswertverfahren**

Vom Rohertrag werden 1% für Bewirtschaftungskosten und 3% für Mietausfall in Abzug gebracht sowie € 10,00/m² für Instandhaltung.

Dies ergibt den Jahresreinertrag.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 3,5% angenommen.

- **Abverkaufserlös Wohnungen 1. – 2. Stock**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

Für die Regelgeschosse sind € 2.200,00/m² Wohn-Nutzfläche an Sanierungskosten in Ansatz zu bringen.

Darin enthalten sind auch die zu sanierenden Nebenflächen.

- **Residualwertverfahren 1. und 2. Dachgeschoss und Zusatzflächen**

Der Ausbau des Dachgeschosses ist mit € 3.800,00/m² Wohn-Nutzfläche, die Zusatzflächen mit € 3.000,00/m² in Ansatz zu bringen.

In allen bereits zuvor genannten Baukosten sind auch die Kosten wie Aufzug und - wie schon ausgeführt - Nebenflächen enthalten.

Die anfallenden Baukosten des Kellers werden mit 2% unter sonstige Baukosten veranschlagt.

Für Unvorhergesehenes bzw. zusätzliche Untersuchungen werden 3% der Fertigstellungskosten berechnet.

Für sonstige Baunebenkosten werden 14% der Baukosten veranschlagt.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 10%. Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5%, 2 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die verbleibenden 2 Jahre für die Fertigstellung sind auch entsprechende Abzinsungsfaktoren zu berechnen.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Jänner 2025.

Lebnergasse 14
1210 Wien

vereinfachtes Ertragswertverfahren
Basis Jänner 2025
Richtwertmietzins

1652-25-0526
15.04.2025

1 ERTRAGSWERT

Fläche	385,48 m ²			
Rohhertrag	€ 3 062,45			
ROHERTRAG NETTO -25%	€ 2 296,84			
10% Ust	€ 229,68			
ROHERTRAG BRUTTO	€ 2 526,52 / MO	€	30 318,26 p.a.	
		JAHRESROHERTRAG BRUTTO	€	30 318,26
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	1,0%	€	-303,18	
ABZÜGLICH MIETAUSFALL	3,0%	€	-909,55	
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG	€ 10/m ²	€	-3 854,80	
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-5 067,53
		JAHRESREINERTRAG	€	25 250,72
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		RESTLAUFZEIT: 7 JAHRE 3,5% 6,11		
25 250,72 €	x	6,11	€	154 281,93
			€	154 281,93
		WERT DER BAULICHEN ANLAGEN	€	154 281,93

2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT:	€	154 281,93
ERTRAGSWERT GESAMT:	€	154 281,93

Lebnergasse 14
1210 Wien

1652-25-0527
15.04.2025

3 ABVERKAUF NACH 7 JAHREN

Top	Nutzfläche	VKP/m ²	Abverkaufspreis	Sanierung / m ²	Sanierungskosten	Wert	Verwertung	Zinssatz	Verkehrswert
Top 1	107,00 m ²	€ 4 100,00 /m ²	€ 438 700,00	-€ 2 200,00	-€ 235 400,00	€ 203 300,00	7 Jahre	3,50%	€ 155 175,85
Top 2	84,14 m ²	€ 4 100,00 /m ²	€ 344 974,00	-€ 2 200,00	-€ 185 108,00	€ 159 866,00	7 Jahre	3,50%	€ 122 023,32
Top 3	55,34 m ²	€ 4 100,00 /m ²	€ 226 894,00	-€ 2 200,00	-€ 121 748,00	€ 105 146,00	7 Jahre	3,50%	€ 80 256,37
Top 4	139,00 m ²	€ 4 100,00 /m ²	€ 569 900,00	-€ 2 200,00	-€ 305 800,00	€ 264 100,00	7 Jahre	3,50%	€ 201 583,57
									€ 559 039,11

385,48 m²

		Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse	Zusatzflächen		4 100,00 €	118,82 m ²	487 162,00 €
	Dachgeschoss		5 800,00 €	302,90 m ²	1 756 820,00 €
Verkaufserlöse				421,72 m²	2 243 982,00 €
	%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Bauwerkskosten - Fertigstellungskosten					
			3 000,00 €	76,92 m ²	230 760,00 €
			3 800,00 €	273,40 m ²	1 038 920,00 €
				Fertigstellungskosten	1 269 680,00 €
	sonstige Baukosten	2,00%		der Fertigstellungskosten	25 393,60 €
	Unvorhergesehenes	3,00%		der Errichtungskosten	38 090,40 €
					1 333 164,00 €
Baunebenkosten / Projektmanagement					
	Machbarkeitsstudienenerstellung			der Bauwerkskosten	0,00 €
	Projektsteuerung (intern)			der Bauwerkskosten	0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	14,00%		der Bauwerkskosten	186 642,96 €
					186 642,96 €
Summe Baukosten					1 519 806,96 €
Vermarktungskosten					
	Marketing			pauschal	20 000,00 €
	Makler			2,00%	30 396,14 €
					50 396,14 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
	Zinssatz Finanzierung	5,00%			
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten			2 Jahre	
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%		linear verteilt	113 985,52 €
					113 985,52 €
Developer Profit					
	in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%			224 398,20 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%			
					224 398,20 €
Residualwert					
	Verkaufserlös				2 243 982,00 €
					€
	Baukosten				-1 908 586,82 €
Projektwert vor Abzinsung					335 395,18 €
Abzinsung					
	Finanzierungskosten				
	Zeitraum	2 Jahre	Faktor	9,0703%	-30 421,35 €
Projektwert nach Abzinsung					304 973,83 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%			-3 049,74 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%			-10 674,08 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%			-3 354,71 €
					-17 078,53 €
tragfähiger Grundwert					287 895,30 €
tragfähiger Grundwert gerundet					
	erzielbare Nutzfläche			421,72 m ²	
Freigrundwert/m² WNFL					682,67 €

ERTRAGSWERT	€ 154 000,00
ABVERKAUFSWERT	€ 559 000,00
RESIDUALWERT	€ 288 000,00
<hr/>	
VERKEHRSWERT	€ 1 001 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Mehrparteienwohnhauses 1210 Wien, Lebnergasse 14, mit den Gst.Nr. 553/1, 553/2, EZ 377, KG 01607 Großjedlersdorf II, Bezirksgericht Floridsdorf, beträgt somit gerundet

€ 1.001.000,00

=====

in Worten: Euro einmillioneintausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2025.

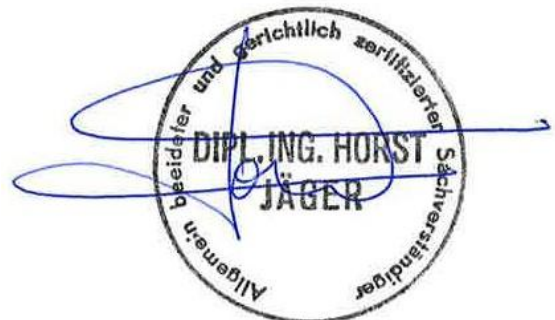
VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 68 Seiten, mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG_7790



IMG_7791



IMG_7792



IMG_7793



IMG_7794



IMG_7795



IMG_7796



IMG_7797



IMG_7798



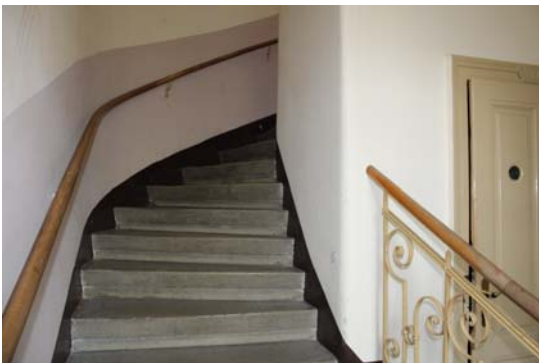
IMG_7799



IMG_7800



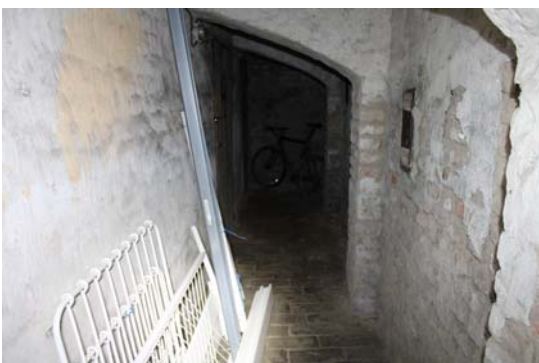
IMG_7801



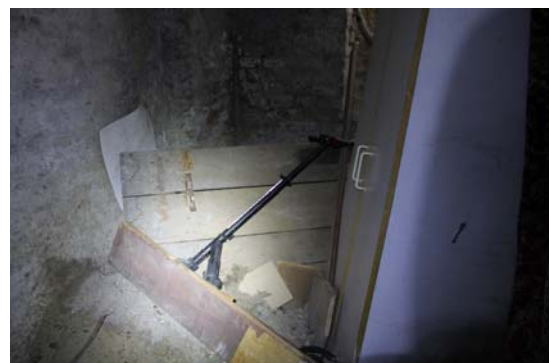
IMG_7802



IMG_7803



IMG_7804



IMG_7805



IMG_7806



IMG_7807



IMG_7808



IMG_7809



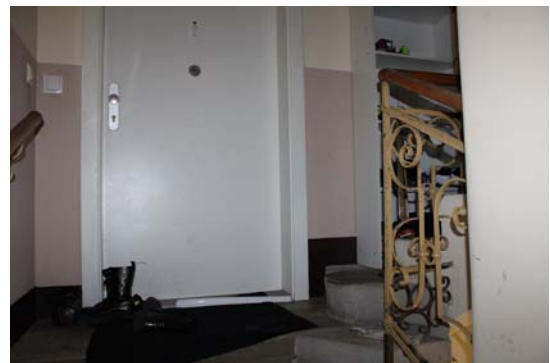
IMG_7810



IMG_7811



IMG_7812



IMG_7813



IMG_7814



IMG_7815



IMG_7816



IMG_7817



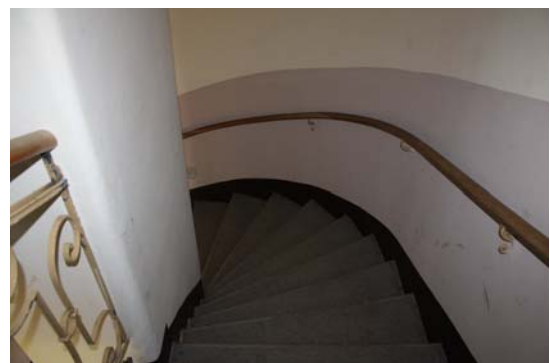
IMG_7818



IMG_7819



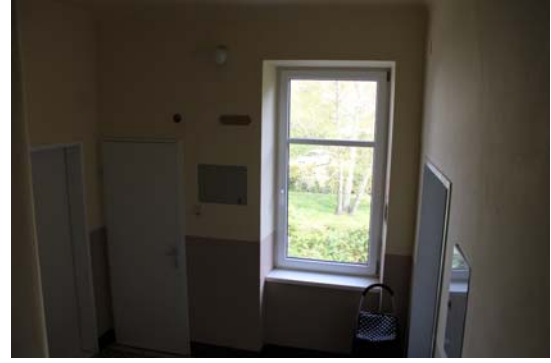
IMG_7820



IMG_7821



IMG_7822



IMG_7823



IMG_7824