

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 031/2025

10.03.2026

19 E 855/25k

BG Hernals

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

EZ 231 Grundbuch 01403 Neulerchenfeld

1160 Wien, Grundsteingasse 64



Betreibende Partei: **RAIFFEISENBANK Region Rohrbach eGen**
Stadtplatz 30, 4150 Rohrbach-Berg, FN 077818p

vertreten durch: **PAYER & STRONDL Rechtsanwälte GmbH**
Neuer Markt 1/16, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: **A&CO Grundstein64 Projekt GmbH**
Tiefer Graben 19/2, 1010 Wien

wegen: **EUR 5.000.244,12 s.A. (Zwangsversteigerung von**
Liegenschaften)

Auftragsgegenstand: **Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 01403 Neulerchenfeld**
1160 Wien, Grundsteingasse 64

Auftrag: **Schätzung des Verkehrswertes**

Auftragsgrundlage: **Beschluss des BG Hernals vom 20.05.2025, ON 5**

Stichtag: **06.10.2025 (Tag der zweiten Befundaufnahme)**

Grundlagen:

1. Grundbuchauszug vom 20.05.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument 7542 vom 04.07.2003
4. Besichtigungen der Liegenschaft vom 03.07. und 06.10.2025
5. Erhebungen bei der MA 37
6. Erhebungen im Altlastenatlas
7. Erhebungen in der Urkundensammlung
8. Zinsliste September 2025
9. Mietverträge
10. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 06.03.2026
11. Erhebung von Vergleichspreisen
12. Erkundigungen im Kollegenkreis
13. Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze
14. OTTO Zinshausmarktbericht Herbst 2025
15. *Bienert/Funk* Immobilienbewertung Österreich⁴
16. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷
17. 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 03.07.2025

Bei der Befundaufnahme vom 03.07.2025 waren Herr Frusdorfer und Herr Balagier für die betreibende Partei, Mag. Stefan Strondl für die Betreibendenvertreterin und der Geschäftsführer der verpflichteten Partei anwesend.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft, die Bestandobjekte Top 1, 2, 3, 6, 8, 9-10, 12-13 auf Stiege 1 und Top 7, 11, 15 auf Stiege 2 sowie der Keller und das Dachgeschoss im Hintertrakt wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

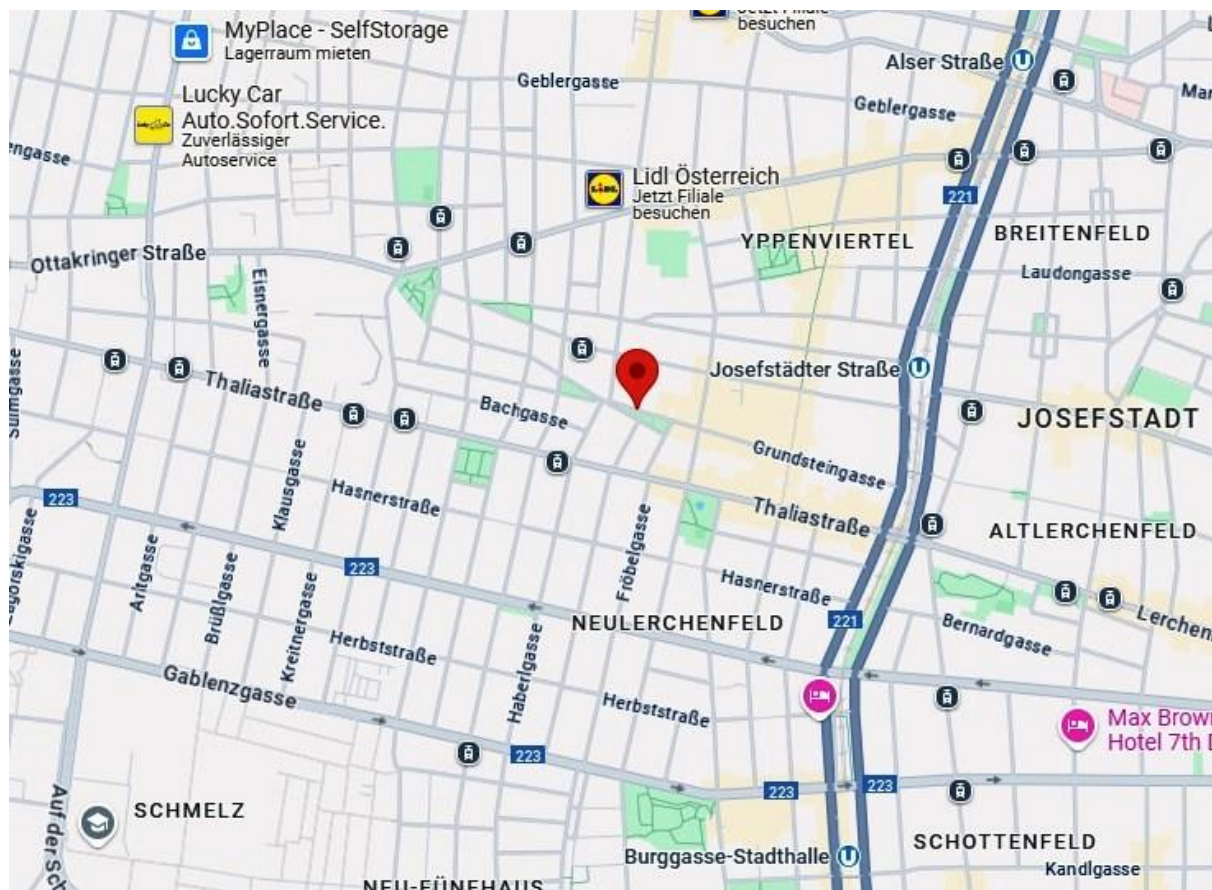
2. Befundaufnahme vom 06.10.2025

Bei der Befundaufnahme vom 06.10.2025 waren die Gerichtsvollzieherin, der SV aus dem Baufach DI Martin Buschina, Ing. Josef Zöchbauer für die betreibende Partei, Mag. Stefan Strondl für die Betreibendenvertreterin, DI Thomas Kislinger von der Real Treuhand Management GmbH, der Geschäftsführer der verpflichteten Partei, weiters Herr Bogdan Andritschuk, Angestellter der verpflichteten Partei sowie Herr Brenner von der Immobilienverwaltung BS Real 360 anwesend.

Die allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie sämtliche Bestandobjekte wurden besichtigt und einige Fotos angefertigt.

3. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, bestehend aus dem Grundstück Nr. 122 mit der Liegenschaftsadresse Grundsteingasse 64 ist eine zwischen Haberlgasse und Kirchstetterngasse gelegene Mittelparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 621 m².



Quelle: www.google.at/maps

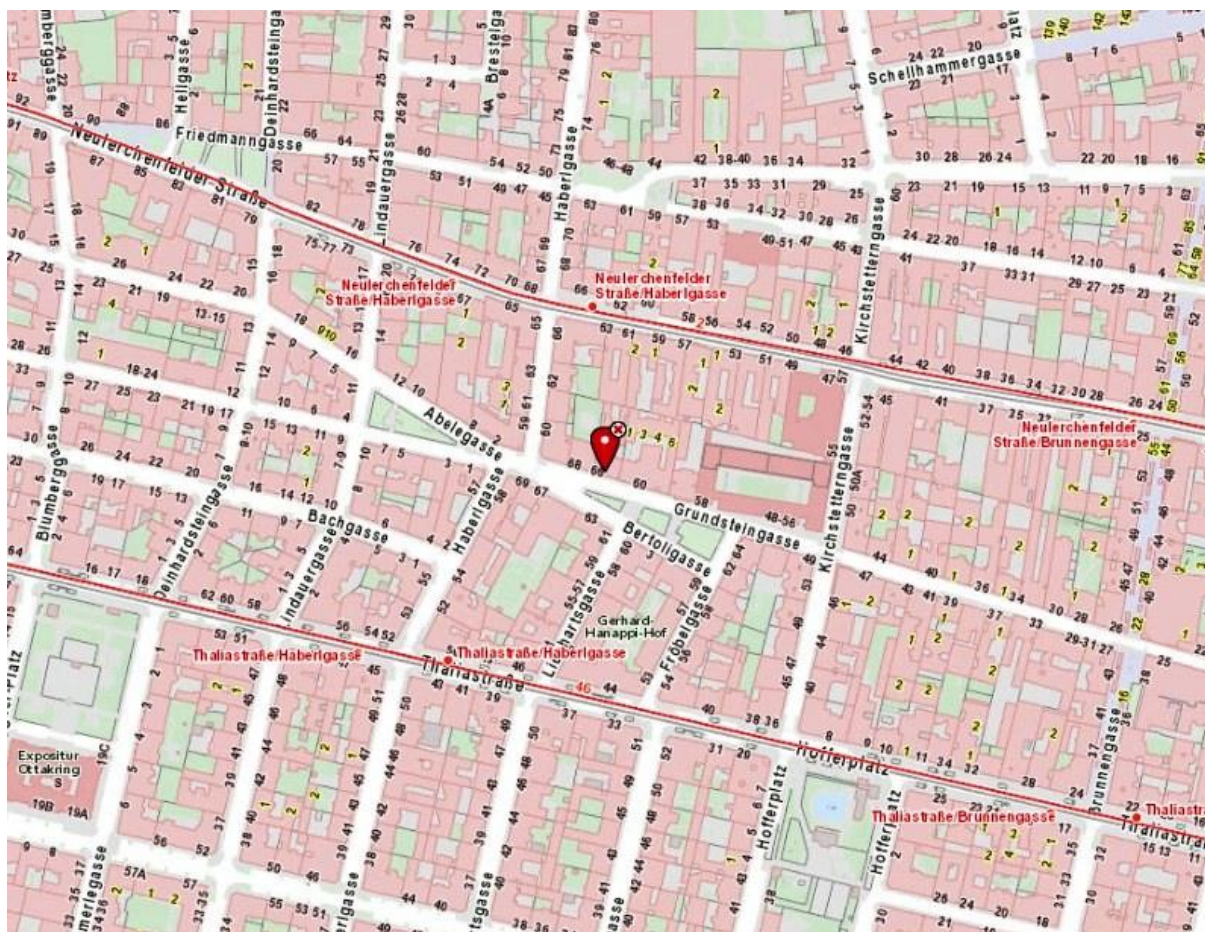
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung.

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen.

4. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinien 2 und 46) gut erreichbar.



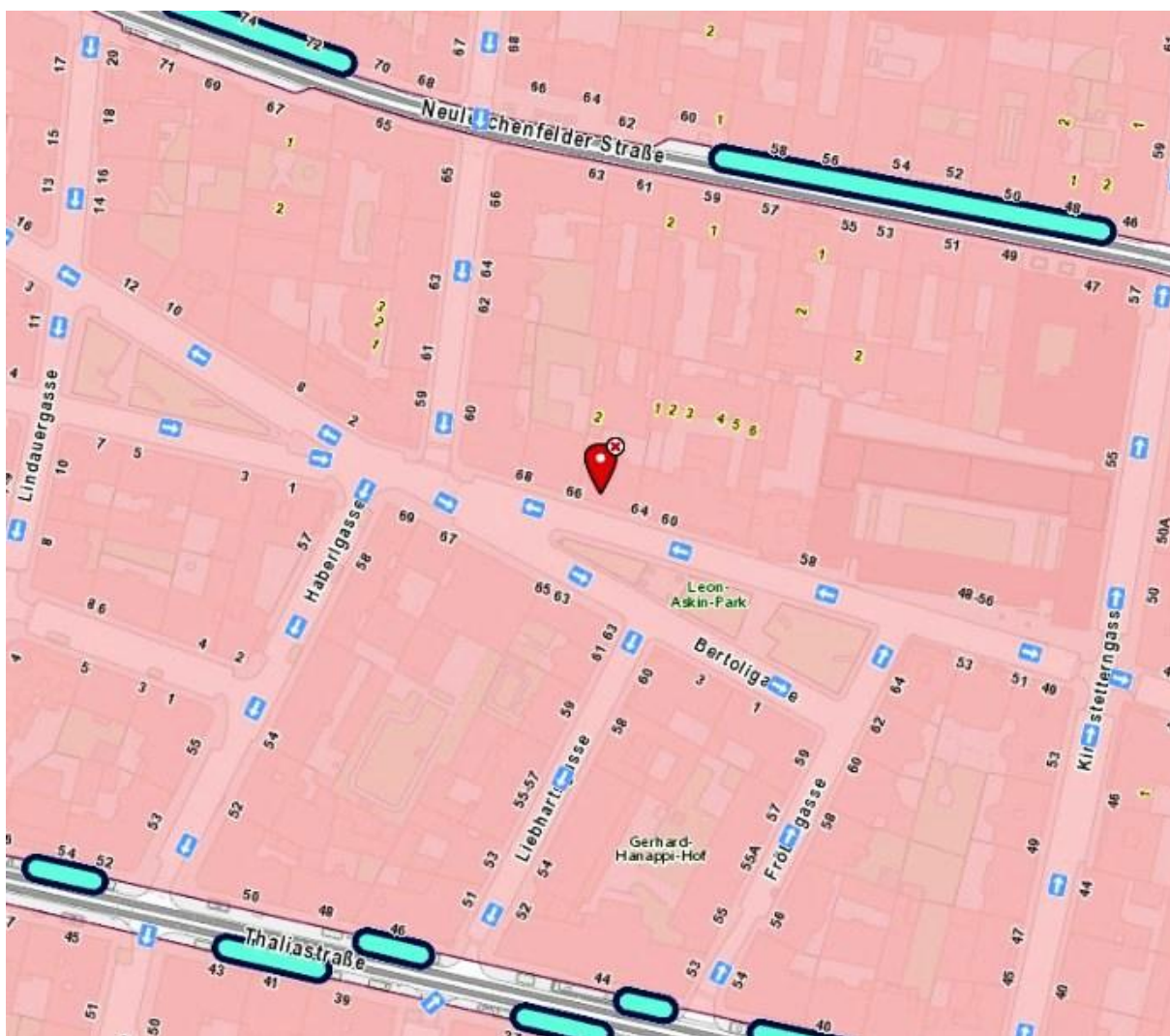
Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW durchschnittlich 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

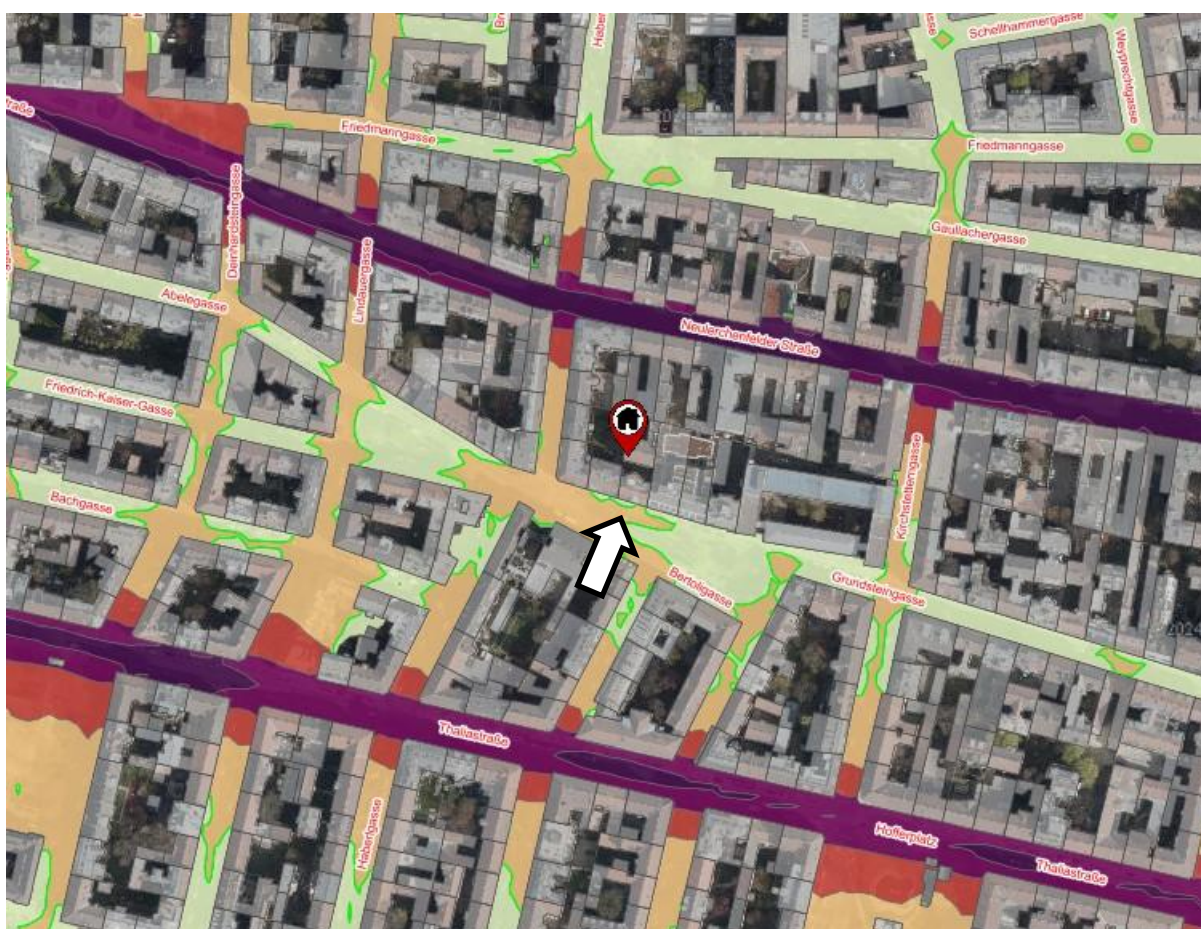
Es gibt in der näheren Umgebung keine öffentliche Parkgarage, auf der Liegenschaft selbst gibt es eine Einzelgarage.

5. Lärmsituation Straßenverkehr

a) Straßenverkehr

Die Grundsteingasse wird im gegenständlichen Bereich als Einbahn stadtauswärts geführt und ist schwach stark befahren.

Die Lärmbelastung durch den Individualverkehr ist dennoch nicht unerheblich, 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 im Straßenbereich um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

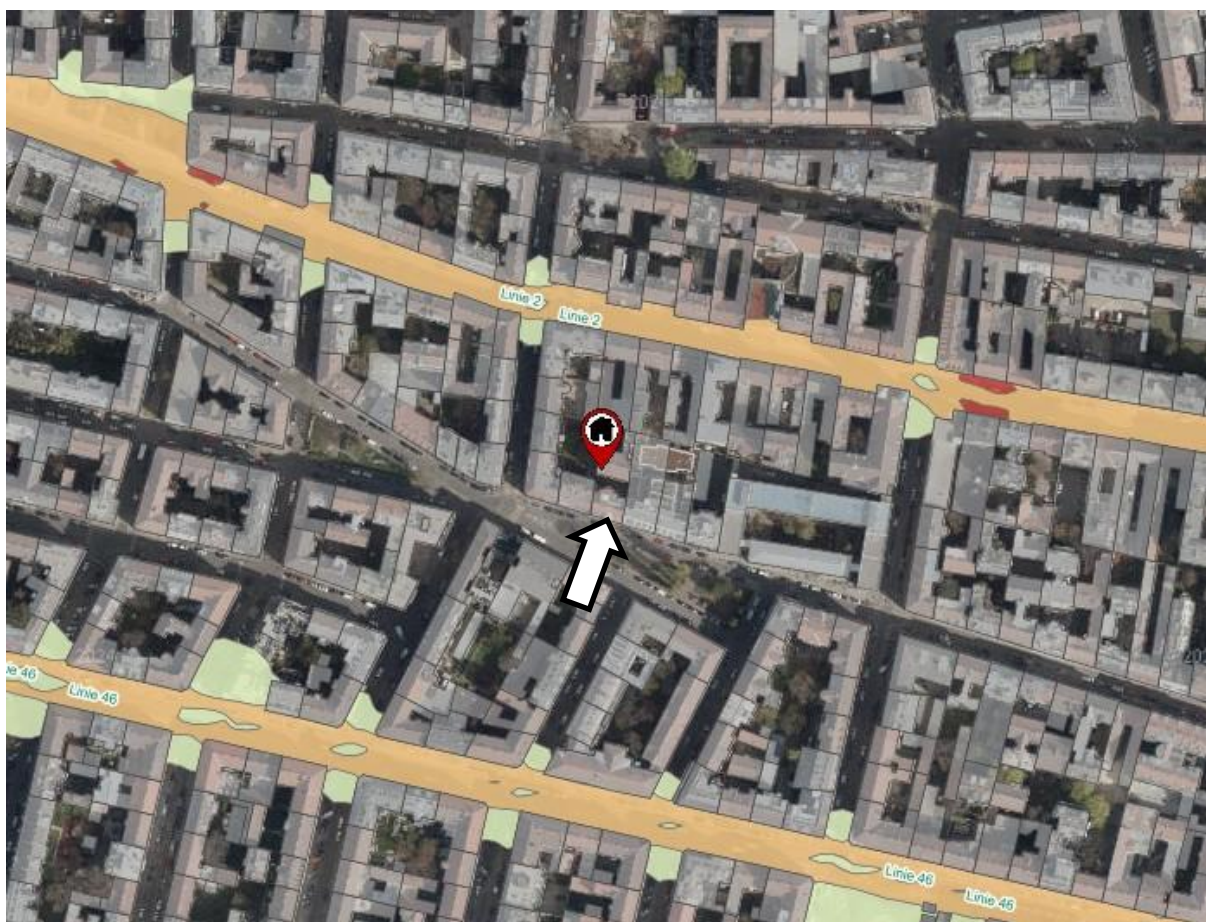
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m		
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

In der Neulerchenfelder Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 2, in der Thaliastraße die Straßenbahnlinie 46, jeweils in beiden Richtungen.

Die Lärmbelastung reicht nicht bis zur gegenständlichen Liegenschaft, gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 erreicht 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 – Wohngebiet gewidmet.

Im Straßenbereich gilt Bauklasse III geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 14 Meter und einer Trakttiefe von 12 Metern.

Im dahinterliegenden Bereich gilt Bauklasse I geschlossen mit einer Höhenbeschränkung auf 5 Meter. Aufgrund der in diesem Bereich geltenden Besonderen Bebauungsbestimmungen darf auf den mit BB1 bezeichneten und als Bauland/Wohn- oder Gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.



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 Altlastenatlasverordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



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

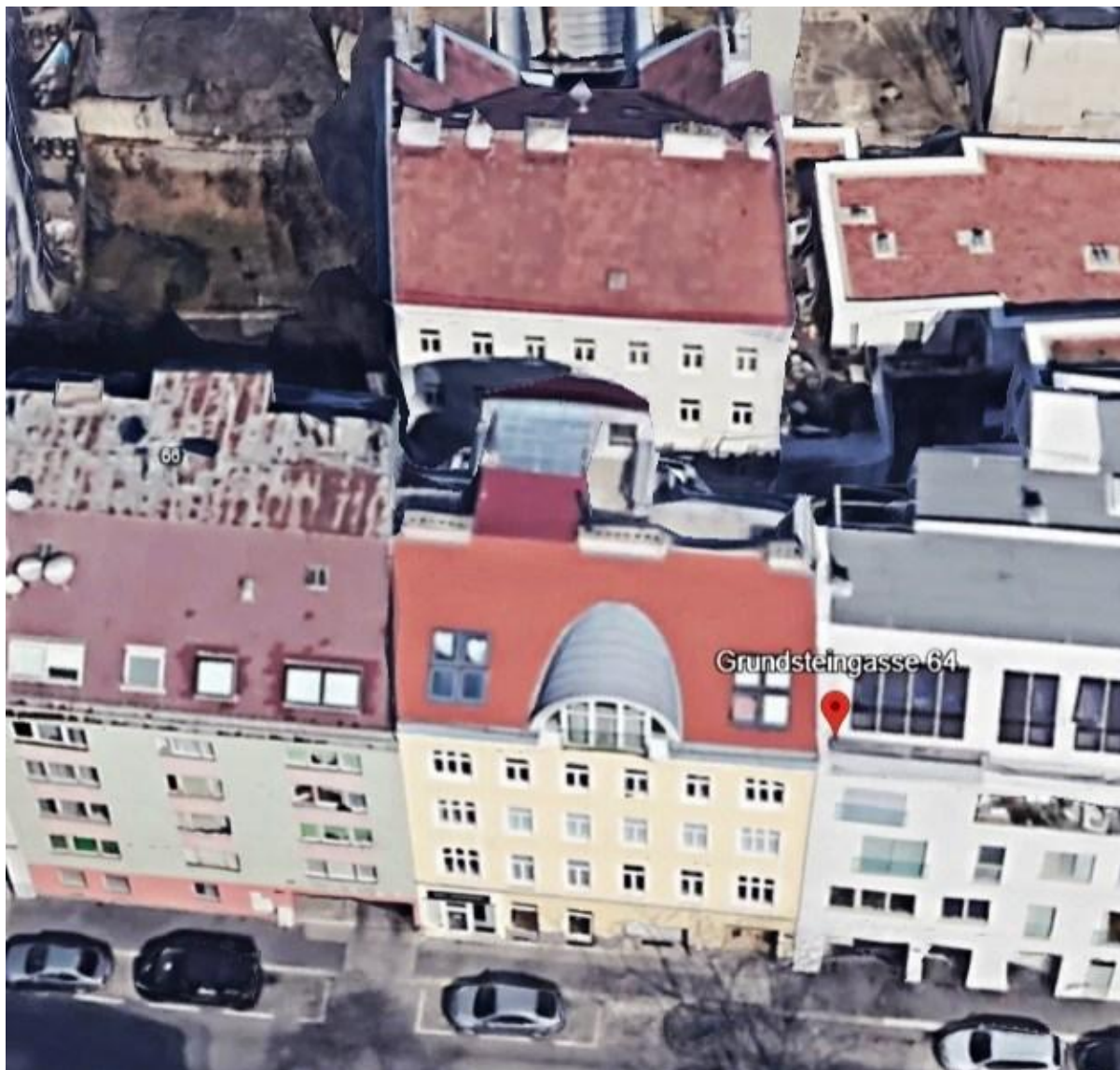
LEGENDE

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

Für eine Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine Anhaltspunkte.

8. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen annähernd rechteckigen Grundriss und steigt leicht Richtung Norden an.



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

9. Beschreibung des Wohnhauses

a) Errichtung und Bewilligungen

In den Jahren 1905/1906 wurde auf der Liegenschaft ein Miethaus der Gründerzeit als Straßentrakter samt einem als Seitenflügelhaus ausgebildeten Hoftrakt errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 13.03.1905 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die endgültige Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 13.08.1906.

In den Jahren 1948 bis 1950 wurde das Hintergebäude nach Kriegsschäden aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wieder aufgebaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 14.12.1948 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 22.06.1950.

Im Jahr 1963 wurde die Wohnung Top 3/4 auf Stiege 1 unter Einbeziehung des Gang-WCs nach Errichtung einer Scheidewand vergrößert. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 15.07.1963 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk bestätigt.

In den Jahren 1969/1970 wurde in der Wohnung Top 10 auf Stiege 2 die Küche durch Errichtung von Leichtwänden in einen Vorraum sowie Dusche/WC unterteilt. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 03.03.1969 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 27.04.1970 bestätigt.

Im Jahr 1973 wurden die Wohnungen Top 25 und 26 auf Stiege 2 unter Einbeziehung eines als Brauseraum umgewidmeten Gangteils zusammengelegt. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 12.11.1973 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk bestätigt.

Im Jahr 1983 wurden die im Keller des Hintertraktes gelegenen Werkstätten aufgelassen und als Parteienkeller gewidmet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 20.09.1983 erteilt, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

Im Jahr 1986 wurden die im Keller des Vordertraktes befindlichen Werkstätten aufgelassen und als Parteienkeller gewidmet. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 23.04.1986 erteilt, vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wurde Abstand genommen.

Im Jahr 1987 wurde in der Wohnung Top 5 auf Stiege 2 ein Teil der Küche durch Errichtung von nichttragenden Wänden als Vorzimmer für das einbezogene Gang-WC abgetrennt. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 29.07.1987 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk bestätigt.

In den Jahren 1992 bis 1994 wurde in dem neben dem Hauseingang gelegenen Geschäftslokal durch Änderung der Raumeinteilung die Küche in eine Sanitärgruppe umgebaut. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 05.06.1992 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 07.03.1994.

Im Jahr 1997 wurde in der Wohnung Top 6 auf Stiege 2 ein WC eingebaut. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 02.07.1997 erteilt, die Ausführung wurde mit Kanzleivermerk vom 27.03.2012 bestätigt.

In den Jahren 2002 bis 2009 wurde das Dachgeschoss im Vordertrakt ausgebaut; im Hintertrakt wurde das äußere Ansehen im Bereich der Dachebene abgeändert, zudem wurde je ein Schacht pro Stiege für einen späteren Lift-Einbau errichtet. Weiters wurden folgende Umbauten auf Stiege 1 vorgenommen: Die Wohnungen Top 6 und 7 sowie die Wohnungen Top 9, 10 und 11 wurden zusammengelegt. Die Wohnungen Top 14 und 15 wurden unter Einbeziehung eines Gang-WCs und Gang-Teiles zusammengelegt. Die Top 8 wurde mittels Einbeziehung des Gang-WCs und Gang-Teiles vergrößert. Auf der Stiege 2 wurden die Wohnungen Top 7 und 8 zusammengelegt. Bei der Zusammenlegung der Wohnungen Top 13 und 14 sowie Wohnungen Top 19 und 20 wurde ein Gang-WC und ein Gang-Teil miteinbezogen. Ein weiteres Gang-WC wurden in die Wohnung Top 25 integriert. In die Wohnungen Top 9, 15 und 20 wurden jeweils ein Gang-WC samt Gang-Teil eingebunden. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 06.09.2002 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Fertigstellungsanzeige am 09.04.2009.

In den Jahren 2003 bis 2012 wurde eine Garage für einen Stellplatz anstelle des straßenseitigen Gastraumes geschaffen. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 08.05.2003 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Fertigstellungsanzeige erst am 17.06.2012.

Im Jahr 2019 wurde eine Bauanzeige über bauliche Änderungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss eingebracht, eine Fertigstellungsanzeige liegt im Bauakt nicht auf.

Im Jahr 2024 wurde eine Bauanzeige über Badeinbauten sowie baulichen Änderungen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss eingebracht, eine Fertigstellungsanzeige liegt im Bauakt nicht auf.

b) Allgemeines

Beide Stiegen bestehen aus Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen, weiters einem ausgebauten Dachgeschoss im Vordertrakt. Straßenseitig befindet sich eine Gegensprechanlage, beide Stiegen verfügen jeweils über einen Lift.

Beide Gebäudeteile befinden sich in teils sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

10. Anschlüsse

Wasser, Kanal, Strom, Gas

11. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

12. Zur Verfügung gestellte Unterlagen und erteilte Informationen

Trotz mehrfacher Urgenz und ausdrücklicher Aufforderung durch das Gericht hat die verpflichtete Partei mit Ausnahme einer Zinsliste sowie zweier Mitverträge keine Informationen oder Unterlagen übermittelt.

Der bei der Befundaufnahme vom 06.10.2025 anwesende Hausverwalter Herr Brenner teilte mit, er verwalte zwar die Liegenschaft, allerdings nur die Mietobjekte laut Zinsliste, die „Leerstellungen“ werden vom Eigentümer selbst verwaltet.

Die Angaben bei den Befundaufnahmen waren widersprüchlich, behauptet wurden sowohl prekaristische Überlassungen, (nicht näher definierte) Kurzzeitvermietungen sowie Überlassung an Dienstnehmer.

Über diese bewohnten Objekte liegen keine glaubhaften oder brauchbaren Informationen vor, trotz ausdrücklicher Zusage des Geschäftsführers der verpflichteten Partei wurden auch keine weiteren Daten übermittelt.

Es ist daher weder bekannt, von wem die bewohnten Objekte tatsächlich benützt werden, auf welcher Rechtsgrundlage bzw. ob es sich um befristete oder unbefristete Bestandverhältnisse oder – wie teilweise angegeben – lediglich um prekaristische Überlassungen bzw. um Überlassungen aufgrund eines Dienstverhältnisses handelt.

Die folgenden Ausführungen stellen daher lediglich eine Wiedergabe der erteilten Informationen dar, diese sind allerdings weder exakt noch vollständig.

Da die Bewohner der einzelnen Objekte weder der deutschen noch der englischen Sprache mächtig waren, sind auch deren Angaben fragwürdig.

13. Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden den Plänen der am 24.01.2025 bewilligten Bauanzeige entnommen.

Die Details sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Entgegen der Darstellung im Plan wurden die Top NNr. 3 und 3a unter Einbeziehung eines Gangteils und des Gang-WCs zusammengelegt, die Nutzfläche wurde geschätzt.

Weiters ist die Zusammenlegung der Top NNr. 24 und 25 bislang nicht erfolgt.

Tabelle 1

Stiege	Stock	Top	Nutzung	Nfl. m²	Terr./ m²
1	EG	1	Garage	17,98	
1	EG	2	Geschäftslokal	37,74	
1	EG	3-3a	Geschäftslokal	37,00	
1	1	4	Wohnung	35,11	
1	1	5	Wohnung	28,31	
1	1	6	Wohnung	59,81	
1	2	8	Wohnung	36,19	
1	2	10	Wohnung	91,43	
1	3	12	Wohnung	67,05	
1	3	14	Wohnung	61,58	
1	DG	16	Wohnung	38,90	
1	DG	17	Wohnung	69,83	15,69
2	EG	5	Wohnung	30,48	
2	EG	6	Wohnung	36,87	
2	EG	7	Wohnung	44,35	
2	EG	9	Wohnung	31,11	
2	1	10	Wohnung	31,09	
2	1	11	Wohnung	32,38	
2	1	12	Wohnung	30,00	
2	1	13	Wohnung	46,34	
2	1	15	Wohnung	27,52	
2	2	16	Wohnung	45,27	
2	2	18	Wohnung	63,78	
2	2	20	Wohnung	66,30	
2	3	23	Wohnung	33,11	
2	3	24	Wohnung	30,13	
2	3	25	Wohnung	51,49	
Gesamt				1 181,15	

14. Hauptmietzinse

Die Hauptmietzinse der Top NNr. Stg 2.9 und 2.20 sind der Zinsliste September 2025 entnommen.

Weitere Angaben über Bestandzinse bzw. Benützungsentgelte der anderen Objekte stammen von den bei der Befundaufnahme anwesenden - weder der deutschen noch der englischen Sprache mächtigen - Bewohnern, schriftliche Verträge liegen jedenfalls nicht vor.

15. Kurzbeschreibung der Bestandobjekte

a) Stiege 1

- **Garage** **17,98 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

- **Top 2 – Geschäftslokal** **37,74 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Geschäftslokal besteht aus Vorraum, Sanitäreanlage mit Dusche und WC, Zwischenraum sowie Verkaufsraum und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 3-3a – Geschäftslokal** **37,00 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Das Geschäftslokal besteht aus Vorraum, Dusche/WC, Zwischenraum, Verkaufsraum, sowie Kabinett und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 4 – Wohnung** **35,11 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Dusche, WC, Zimmer sowie Kabinett und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 5 – Wohnung** **28,31 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist angeblich vermietet, nähere Informationen liegen nicht vor.

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Kochnische, WC/Dusche sowie einem Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 6 – Wohnung** **59,81 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche, Bad, Zwischenraum sowie zwei weiteren Zimmern und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 8 – Wohnung** **36,19 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Kochnische, Dusche, WC sowie zwei Kabinetten und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 10 – Wohnung** **91,43 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Gang, Durchgangsküche, Bad, Nebenraum, zwei Zimmern sowie zwei Kabinetten und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 12 – Wohnung** **67,05 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorzimmer, Zwischenraum, WC, Küche, zwei Zimmern sowie einer weiteren Gang-Küche und befindet sich in sanierungsbedürftigem Gesamtzustand.

- **Top 14 – Wohnung** **61,58 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum/Gang, Dusche/WC zwei Durchgangszimmer (davon eines mit Küchenseite), zwei Zimmern sowie einem weiteren WC und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 16 – Wohnung** **38,90 m²**

Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss und wurde angeblich prekaristisch Arbeitern überlassen.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Bad, einem Zimmer mit Kochnische sowie einem weiteren Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 17 – Wohnung** **69,83 m² + 15,69 m² Terrasse**

Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss und wurde angeblich prekaristisch Arbeitern überlassen.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Bad, Kochnische, drei Zimmern sowie einer Terrasse und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

b) Stiege 2

- **Top 5 – Wohnung** **30,48 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Zwischenraum mit Küche, Bad, WC, einem Zimmer sowie einem Kabinett und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 6 – Wohnung** **36,87 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und steht leer.

Die Wohnung besteht aus Vorraum mit Kochnische, WC/Dusche, einem Zimmer sowie einem Kabinett und befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand.

- **Top 7 – Wohnung** **44,35 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 300,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Bad, Durchgangsküche, einem Zimmer sowie einem Kabinett und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 9 – Wohnung** **31,11 m²**

Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss und ist laut Mietvertrag befristet bis 01.05.2032 vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 246,14, dies entspricht EUR 7,91/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde keine Kautionserlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Dusche, WC, Durchgangsküche sowie einem Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 10 – Wohnung** **31,09 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 200,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum/Gang, Bad/WC, einem Zimmer sowie einem Kabinett und befindet sich in mäßigem Gesamtzustand.

- **Top 11 – Wohnung** **32,38 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 200,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Durchgangsküche, Bad, WC sowie einem Zimmer und befindet sich in mäßigem Gesamtzustand.

- **Top 12 – Wohnung** **30,00 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC/Dusche, Zwischenraum sowie einem Zimmer mit Kochinsel und befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand.

- **Top 13 – Wohnung** **46,34 m²**

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

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Gang, WC, Durchgangsküche, Bad, einem Zimmer sowie Kabinett und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 15 – Wohnung** **27,52 m²**

Das Objekt befindet sich im 1. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 200,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Durchgangsküche, Bad sowie einem Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 16 – Wohnung** **45,27 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 350,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum/Gang, Küche, WC, Bad, sowie zwei Zimmern und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 18 – Wohnung** **63,78 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 350,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Bad/WC, Zwischenraum, Zimmer mit Kochnische sowie einem weiteren Zimmer und befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand.

- **Top 20 – Wohnung** **66,30 m²**

Das Objekt befindet sich im 2. Stock und ist laut Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vermietet. Der monatliche Nettohauptmietzins beträgt EUR 494,15, dies entspricht EUR 7,45/m² Nutzfläche. Laut Mietvertrag wurde eine Kautions im Betrag von EUR 1.800,00 erlegt.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Zwischengang, WC, Bad, Durchgangsküche sowie zwei Zimmern und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 23 – Wohnung** **33,11 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 300,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Bad, Durchgangszimmer mit Kochnische sowie einem Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 24 – Wohnung** **30,13 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und ist laut mündlicher Information der Bewohner zu einem Bestandzins von EUR 300,00 vermietet.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Bad/WC, Zwischenraum mit Kochnische sowie einem Zimmer und befindet sich in gutem Gesamtzustand.

- **Top 25 – Wohnung** **51,49 m²**

Das Objekt befindet sich im 3. Stock und wurde angeblich prekaristisch Arbeitern überlassen.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, WC, Kochnische, Bad sowie zwei Zimmern und befindet sich in durchschnittlichem Gesamtzustand.

16. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 22.05.2025 beträgt der Einheitswert EUR 56.800,00.

17. Lasten

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

18. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der MA 6 vom 28.05.2025 haften folgende Forderungen unberichtigt aus:

Grundbesitzabgaben	EUR	2.317,00
Wasser-/Abwassergebühr	EUR	12.486,68
Gesamt	EUR	14.803,68

19. Sanierungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Konsenses, die Sanierung allgemeiner Teile des Hauses, die Sanierung der desolaten Objekte, den Ausbau des Dachgeschosses im Hintertrakt sowie die Fertigstellung des Kellers wurden dem Hilfsbefund des beigezogenen Sachverständigen aus dem Baufach, DI Martin Buschina entnommen, wobei ich ausdrücklich darauf hinweise, dass es sich hierbei um eine Grobschätzung handelt.

Folgende Kostenpositionen sind im Hilfsbefund ausgewiesen, sämtliche Beträge sind netto:

Herstellung des Baukonsenses gesamt	EUR	23.500,00
Mängelbehebung im Keller	EUR	35.000,00
Kosten der Sanierung der desolaten Einheiten	EUR	437.500,00
Instandsetzung des Daches im Innenhof	EUR	45.000,00
Wiederinbetriebnahme der Aufzugsanlage Stiege 2	EUR	5.000,00
Arbeiten zur Fertigstellung und Sanierung des Kellers	EUR	95.000,00
Dachgeschossausbau	EUR	985.000,00

Die letzten beiden Positionen werden wegen Unwirtschaftlichkeit der Umsetzung bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Details sind dem in der Anlage angeschlossenen Hilfsbefund zu entnehmen.

B - B E W E R T U N G

1. Verkehrswert

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben 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.

Bei der Verkehrswertermittlung sind sämtliche wertrelevanten Umstände zu berücksichtigen, das heißt auch das Entwicklungspotential einer Liegenschaft.

2. 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) *Hiebei 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).

3. **Bewertungsgrundlagen**

Über mehrfache Urgenz hat die verpflichtete Partei lediglich zwei Mietverträge sowie eine Zinsliste für September 2025 übermittelt, diese Zinsliste weist nur die „offiziell“ vermieteten Objekte aus und ist daher unvollständig.

Im Detail verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 12. des Befundteils.

4. **Methodik**

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sämtliche Objekte nach der Begründung von Wohnungseigentum abverkauft werden können.

5. **Wahl der Bewertungsverfahren**

a) ***Unbefristet vermietete Wohnung Stiege 2 Top 20***

Die Bewertung erfolgt nach dem sogenannten „vereinfachten Ertragswertverfahren“, auf die Splittung des Ertrages in einen Gebäude- und einen Bodenertrag wird verzichtet.

Zur Ermittlung des Reinertrages sind zunächst vom Rohertrag die Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis abzuziehen.

Der so ermittelte Reinertrag wird kapitalisiert; das so gewonnene Ergebnis stellt den Ertragswert dar.

Die Kosten für die Instandhaltung betragen jährlich EUR 12,72 pro Quadratmeter Nutzfläche, dies entspricht der Mindestrücklage gem. § 31 WEG.

Damit wird das Wagnis einer Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstände bezeichnet. Dieses wird für Wohnungen mit 2 % angenommen.

Aufgrund des nach Sanierung guten Gesamtzustandes des Hauses wird die Restnutzungsdauer mit 60 Jahren angenommen.

Auf Grund der Kapitalmarktverhältnisse halte ich einen Zinssatz von 3,0 % für angemessen.

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Zinssatz von 3,0 % errechnet sich ein Kapitalisierungsfaktor von 27,6756.

b) *Befristet vermietete Wohnung Stiege 2 Top 9*

Für die befristet vermietete Wohnung wird für die Restlaufzeit des Vertrages ein Ertragswert ermittelt. Daher wird zunächst der bis dahin erzielbare Ertrag kapitalisiert (Ertragsanteil), wobei ich auf die Ausführungen zur Ertragswertermittlung im vorigen Punkt verweise.

Unter Zugrundelegung des Zinssatzes von 3 % errechnet sich für die Restlaufzeit von 6,58 Jahren ein Kapitalisierungsfaktor von 5,8917.

Weiters wird der danach erzielbare Kaufpreis ermittelt, wobei ausgehend von einem jetzt erzielbaren Kaufpreis von EUR 3.200,00 pro Quadratmeter Nutzfläche eine Abzinsung entsprechend dem kalkulierten Verkaufszeitpunkt erfolgt (Verkaufsanteil).

Die beiden Teilwerte werden anschließend addiert und ergeben so den Verkehrswert.

c) Unsanierete leerstehende Objekte

- ***Wohnungen***

Die unsanierten leerstehenden Wohnungen werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, wobei ausgehend von einem bereits sanierten Zustand die Kosten der Sanierung in Abzug gebracht werden.

- ***Büroflächen***

Die beiden Objekte im Erdgeschoss, die als Büro verwendet werden, werden ebenfalls nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, wobei ausgehend von einem bereits sanierten Zustand die Kosten der Sanierung in Abzug gebracht werden.

d) Bereits sanierte leerstehende oder derzeit bewohnte Objekte

Die bereits sanierten leerstehenden oder bewohnten Objekte werden ebenfalls nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, wobei bei den bewohnten Objekten aufgrund der unsicheren Rechtslage und des Risikos, dass unbefristete Hauptmietverhältnisse vorliegen könnten, ein Abschlag von 30 % vorgenommen wird.

e) Garage

Auch die Bewertung der Garage erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

6. Allgemeine Sanierungskosten

Vom Zwischenergebnis sind in die allgemeinen Sanierungskosten sowie die Kosten der Herstellung des Baukonsenses jeweils einschließlich Umsatzsteuer in Abzug zu bringen.

7. 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.

8. Berechnungen**8.1. Unbefristet vermietete Wohnung Stiege 2 Top 20** **66,30 m²**

Mietzins monatlich	EUR	494,15
Rohrertrag jährlich	EUR	5.929,80
Mietausfall 2 %	- EUR	118,60
Instandhaltung	- EUR	834,34
Reinertrag jährlich	EUR	4.967,87
Ertragswert (EUR 4.967,87 x 27,6756)	EUR	137.488,55
gerundet	EUR	137.500,00

8.2. Befristet vermietete Wohnung Stiege 2 Top 9 **31,11 m²**• **Ertragsanteil**

Rohrertrag monatlich	EUR	246,14
Rohrertrag jährlich	EUR	2.953,58
Mietausfall 2 %	- EUR	59,07
Instandhaltung	- EUR	395,72
Reinertrag jährlich	EUR	2.498,89
Reinertrag kapitalisiert (EUR 2.498,89 x 5,8917)	EUR	14.722,72

• **Verkaufsanteil**

31,11 m ² x EUR 3.200,00	EUR	99.552,00
Abgezinst auf rund 6,5 Jahre (EUR 99.552,00 x 0,8253)	EUR	82.158,77

• **Verkehrswert**

Ertragsanteil	EUR	14.722,72
Verkaufsanteil	EUR	82.158,77
Verkehrswert	EUR	96.881,49
gerundet	EUR	96.900,00

8.3. Bereits sanierte leerstehende oder derzeit bewohnte Objekte

In den Jahren 2024 und 2025 wurden gebrauchte Wohnungen in der unmittelbaren Umgebung je nach Zustand zwischen rund EUR 2.800,00 und rund EUR 4.000,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2

TZ	Straße	ON	Objekt	Stock	Nfl/m ²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m ²
945/2024	Grundsteingasse	45-47	Stg.2 W 3	2	76,75	07.02.2024	280 000,00	3 648,21
2760/2024	Fröbelgasse	62	W 7	1	29,18	06.03.2024	94 000,00	3 221,38
2165/2024	Neulerchenfelder Straße	37	8	2	45,15	04.04.2024	175 000,00	3 875,97
2026/2024	Fröbelgasse	62	W 8/9	1	65,02	12.04.2024	218 700,00	3 363,58
4178/2024	Lindauergasse	10	9	2	52,49	23.08.2024	190 000,00	3 619,74
4217/2024	Grundsteingasse	58	Stg 2 W 14	3	50,45	28.08.2024	200 000,00	3 964,32
5113/2024	Kirchstetterngasse	52-54	19	3	74,50	25.09.2024	280 000,00	3 758,39
2137/2025	Neulerchenfelder Straße	29	Stg 1 W 10	3	45,19	03.03.2025	130 000,00	2 876,74
2874/2025	Neulerchenfelder Straße	37	25	6	45,13	07.04.2025	127 000,00	2 814,09
3221/2025	Neulerchenfelder Straße	15	Stg. 1 W 13	2	41,53	23.04.2025	147 000,00	3 539,61
2781/2025	Fröbelgasse	62	W 17	3	46,11	26.05.2025	148 000,00	3 209,72
3930/2025	Grundsteingasse	53	3	1	77,87	09.07.2025	275 000,00	3 531,53
3876/2025	Neulerchenfelder Straße	57	12	1	32,27	10.07.2025	89 933,00	2 786,89
4060/2025	Kirchstetterngasse	52-54	5	1	62,78	28.07.2025	200 500,00	3 193,69
4309/2025	Neulerchenfelder Straße	15	Stg. 2 W 21	2	47,18	18.08.2025	155 000,00	3 285,29

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte sowie einer einfachen Ausstattung erachte ich für Wohnungen in gutem Zustand folgende Preise für angemessen:

Erdgeschoss	EUR	3.200,00
Obergeschosse	EUR	3.600,00
Dachgeschoss	EUR	4.500,00

Die Terrasse wird mit 25 % bewertet.

Abzüge erfolgen für durchschnittlichen oder mäßigen Zustand.

Weiters erfolgt ein Risikoabschlag für die unsichere Vermietungssituation.

Die Details sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3

Stiege	Stock	Top	Nfl. m ²	Terr./ m ²	Preis/m ²	Preis	Zustand	Preis	Risiko	Verkehrswert	gerundet
1	1	5	28,31		3 600,00	101 916,00	0,00	101 916,00	-0,30	71 341,20	71 300,00
1	3	14	61,58		3 600,00	221 688,00	0,00	221 688,00	0,00	221 688,00	221 700,00
1	DG	16	38,90		4 500,00	175 050,00	0,00	175 050,00	-0,30	122 535,00	122 500,00
1	DG	17	69,83	15,69	4 500,00	331 886,25	0,00	331 886,25	-0,30	232 320,38	232 300,00
2	EG	5	30,48		3 200,00	97 536,00	0,00	97 536,00	0,00	97 536,00	97 500,00
2	EG	6	36,87		3 200,00	117 984,00	-0,10	106 185,60	0,00	106 185,60	106 200,00
2	EG	7	44,35		3 200,00	141 920,00	0,00	141 920,00	-0,30	99 344,00	99 300,00
2	1	10	31,09		3 600,00	111 924,00	-0,20	89 539,20	-0,30	62 677,44	62 700,00
2	1	11	32,38		3 600,00	116 568,00	-0,20	93 254,40	-0,30	65 278,08	65 300,00
2	1	12	30,00		3 600,00	108 000,00	-0,10	97 200,00	0,00	97 200,00	97 200,00
2	1	13	46,34		3 600,00	166 824,00	0,00	166 824,00	0,00	166 824,00	166 800,00
2	1	15	27,52		3 600,00	99 072,00	0,00	99 072,00	-0,30	69 350,40	69 400,00
2	2	16	45,27		3 600,00	162 972,00	0,00	162 972,00	-0,30	114 080,40	114 100,00
2	2	18	63,78		3 600,00	229 608,00	-0,10	206 647,20	-0,30	144 653,04	144 700,00
2	3	23	33,11		3 600,00	119 196,00	0,00	119 196,00	-0,30	83 437,20	83 400,00
2	3	24	30,13		3 600,00	108 468,00	0,00	108 468,00	-0,30	75 927,60	75 900,00
2	3	25	51,49		3 600,00	185 364,00	-0,10	166 827,60	-0,30	116 779,32	116 800,00
Gesamt										1 947 157,66	1 947 100,00

8.4. *Unsanierete leerstehende Objekte*

- ***Wohnungen***

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte und eines bereits sanierten Zustandes halte ich einen Preis von EUR 4.500,00 pro Quadratmeter Nutzfläche für angemessen.

- ***Büroflächen***

Im Jahr 2025 wurden gebrauchte Büros in der unmittelbaren Umgebung je nach Zustand zwischen rund EUR 2.690,00 und rund EUR 2.820,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4

TZ	Straße	ON	Objekt	Nfl/m ²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m ²
5061/2025	Koppstraße	13	4	26,96	23.09.2025	76 000,00	2 818,99
815/2026	Markgraf-Rüdiger-Straße	29	13	93,00	12.12.2025	250 000,00	2 688,17

Unter Berücksichtigung des bereits sanierten Zustandes halte ich einen Preis von EUR 3.200,00 pro Quadratmeter Nutzfläche für angemessen.

- **Sanierungskosten**

Die Sanierungskosten betragen für sämtliche unsaniert leerstehende Objekte insgesamt EUR 525.000,00 inkl. Umsatzsteuer.

- **Ergebnis**

Das Ergebnis ist in der Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5

Stiege	Stock	Top	Nutzung	Nfl. m ²	Preis/m ²	Preis EUR
1	1	4	Wohnung	35,11	4 500,00	157 995,00
1	1	6	Wohnung	59,81	4 500,00	269 145,00
1	2	8	Wohnung	36,19	4 500,00	162 855,00
1	2	10	Wohnung	91,43	4 500,00	411 435,00
1	3	12	Wohnung	67,05	4 500,00	301 725,00
1	EG	2	Geschäftslokal	37,74	3 200,00	120 768,00
1	EG	3-3a	Geschäftslokal	37,00	3 200,00	118 400,00
Gesamt						1 542 323,00
abzüglich Sanierung						-525 000,00
Verkehrswert						1 017 323,00
gerundet						1 017 300,00

8.5 Garage

In den Jahren 2024 und 2025 wurden in unmittelbarer Umgebung Garagenplätze zwischen EUR 20.000,00 und EUR 20.500,00 verkauft.

Die erhobenen Vergleichsobjekte sind in der Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6

TZ	Straße	ON	Kaufvertrag	Kaufpreis
945/2024	Grundsteingasse	45-47	07.02.2024	20 000,00
4695/2024	Grundsteingasse	30	30.09.2024	20 500,00
2869/2025	Grundsteingasse	41	19.05.2025	20 000,00

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichswerte erachte ich auf Grund der Größe der Garage einen Betrag von EUR 25.000,00 als angemessen.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft errechnet sich wie folgt:

unbefristet vermietete Wohnung	EUR	137.500,00
befristet vermietete Wohnung	EUR	96.900,00
leerstehende unsanierte Objekte	EUR	1.017.300,00
sanierte leerstehende bzw. bewohnte Objekte	EUR	1.947.100,00
Garage	EUR	25.000,00
Konsensherstellung und Sanierung	- EUR	<u>130.200,00</u>
Verkehrswert	EUR	3.093.600,00

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 3.093.600,00

**(in Worten: Euro drei Millionen
dreiundneunzigtausendsechshundert)**

Die vom Ersteher zu übernehmenden Barkautionen betragen insgesamt mindestens EUR 1.800,00.

Die gemäß § 143 Abs. 1 EO zu übernehmenden Abgaben betragen insgesamt EUR 14.803,68.

Auf das Risiko des Erstehers aufgrund der unsicheren Vermietungssituation zahlreicher Objekte wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

E - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug vom 20.05.2025
2. Zinsliste September 2025
3. Hilfsbefund des SV DI Martin Buschina vom 06.03.2026
4. Lageplan
5. Grundrisse
6. Ansichten
7. Schnitt
8. Fotodokumentation

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld EINLAGEZAHL 231
 BEZIRKSGERICHT Hernals

 Letzte TZ 2089/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.122	GST-Fläche	621	
	Bauf.(10)	463	
	Bauf.(20)	158	Grundsteingasse 64

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

A&Co Grundstein64 Projekt GmbH (FN 541993z)

ADR: Sterngasse 11/4B, Wien 1010

a 6931/2020 IM RANG 5151/2020 Kaufvertrag 2020-09-25, Nachtrag 2020-12-18
 Eigentumsrecht

***** C *****

19 b 6403/2021 IM RANG 6932/2020 Pfandurkunde 2020-11-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.600.000,--
 für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

d 2089/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS

SIEHE C-LNR 20

20 a 2089/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 5.000.244,12,

Kosten des Antrags EUR 17.464,18

für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

(19 E 855/25k)

b 2089/2025 PFANDRECHT SIEHE C-LNR 19

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 20.05.2025 16:14:14



Zinsliste vom 08.09.2025

Seite 1 von 4

0012 / 1160 Wien, Grundsteingasse 64

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WF, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ %USt	BK Komponente	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internal Code
01	1.01	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Garage	25,00		EG						0,00	0,00	0,00	B
02	1.02	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.1.2021		n	LE	Geschäfts	45,00		EG			BK	125,12	0,00	125,12	0,00	125,12	B
03	1.03	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.1.2021		n	LE	Geschäfts	31,00		EG			BK	86,19	0,00	86,19	0,00	86,19	B
04	1.03a	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.1.2021		n	LE	Wohnung	12,00		EG			BK	33,37	0,00	33,37	0,00	33,37	B
05	1.04	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2021		n	LE	Wohnung	36,14	1.OG				BK Lift	100,49 10,90	0,00 0,00	111,39	0,00	111,39	B
06	1.05	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.1.2024		n	LE	Wohnung	31,00	1.OG				BK Lift	86,19 9,35	0,00 0,00	95,54	0,00	95,54	B
07	1.06	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	68,00	1.OG				BK Lift	189,07 20,50	0,00 0,00	209,57	0,00	209,57	B
08	1.08	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	40,00	2.OG				BK Lift	111,22 12,06	0,00 0,00	123,28	0,00	123,28	B
09	1.10	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	105,00	2.OG				BK Lift	291,95 31,66	0,00 0,00	323,61	0,00	323,61	B
10	1.12	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	70,00	3.OG				BK Lift	194,63 21,11	0,00 0,00	215,74	0,00	215,74	B



Zinsliste vom 08.09.2025

Seite 2 von 4

0012 / 1160 Wien, Grundsteingasse 64

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internal Code
11	1.14	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	66,00	3.OG				BK Lift	183,51 19,90	0,00 0,00	4,98 6,15	203,41	0,00	203,41	B
12	1.16	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	50,00	DG				BK Lift	139,02 15,08	0,00 0,00	3,77 4,66	154,10	0,00	154,10	B
13	1.17	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	76,00	DG				BK Lift	211,31 22,92	0,00 0,00	5,73 7,09	234,23	0,00	234,23	B
16	2.05	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	34,00	EG				BK	94,54	0,00	2,56	94,54	0,00	94,54	B
17	2.06	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	46,00	EG				BK	127,90	0,00	3,47	127,90	0,00	127,90	B
18	2.07	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	52,00	EG				BK	144,58	0,00	3,92	144,58	0,00	144,58	B
19	2.09	Leerstehung Grundsteingasse 64 8.11.2007 30.4.2032		1	M	Wohnung	33,96	EG		HMZ	246,14 10,00	BK	94,42	10,00	2,56	340,56	34,05	374,61	WS
20	2.10	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	36,00	1.OG				BK Lift	100,10 10,85	0,00 0,00	2,71 3,36	110,95	0,00	110,95	B
21	2.11	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	39,00	1.OG				BK Lift	108,44 11,76	0,00 0,00	2,94 3,64	120,20	0,00	120,20	B
22	2.12	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.11.2024		n	LE	Wohnung	31,00	1.OG				BK Lift	86,19 9,35	0,00 0,00	2,34 2,89	95,54	0,00	95,54	B



Zinsliste vom 08.09.2025

Seite 3 von 4

0012 / 1160 Wien, Grundsteingasse 64

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m ²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ %Ust	BK Komponente	BK %Ust	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Internal Code
23	2.13	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.1.2021		n	LE	Wohnung	52,00	1.OG				BK 144,58 Lift 15,68	0,00 0,00	3,92 4,85	160,26	0,00	160,26	B
24	2.15	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	32,00	2.OG				BK 88,97 Lift 9,65	0,00 0,00	2,41 2,98	98,62	0,00	98,62	B
25	2.16	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	55,00	2.OG				BK 152,92 Lift 16,58	0,00 0,00	4,15 5,13	169,50	0,00	169,50	B
26	2.18	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	72,00	2.OG				BK 200,19 Lift 21,71	0,00 0,00	5,43 6,71	221,90	0,00	221,90	B
27	2.20/21	██████████ Grundsteingasse 64 4.11.2010		1	M	Wohnung	86,22	2.OG	HMZ	494,15	10,00	BK 239,73 Lift 26,00	10,00 10,00	6,50 8,04	759,88	75,99	835,87	WS
28	2.23	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	39,00	3.OG				BK 108,44 Lift 11,76	0,00 0,00	2,94 3,64	120,20	0,00	120,20	B
29	2.24	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	33,34	3.OG				BK 92,70 Lift 10,05	0,00 0,00	2,51 3,11	102,75	0,00	102,75	B
30	2.25	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Wohnung	54,66	3.OG				BK 151,98 Lift 16,48	0,00 0,00	4,12 5,10	168,46	0,00	168,46	B
14	2.DG	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Lager	160,00	DG							0,00	0,00	0,00	B
15	Keller	Leerstehung Grundsteingasse 64 1.12.2020		n	LE	Keller	200,00	Keller							0,00	0,00	0,00	B



Zinsliste vom 08.09.2025

Seite 4 von 4

0012 / 1160 Wien, Grundsteingasse 64

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteil in %	Netto	USt	Brutto	Interner Code
----------	-----	------	---------------	---------	---------------	-----	-------	-----------	----------	----------------	-----	----------	---------------	----	---------	-------------	-------	-----	--------	---------------

Objektsummen	LE/EN						1.591,14			0,00			3.650,95				3.650,95	0,00	3.650,95	
Objektsummen	M						120,18			740,29			360,15				1.100,44	110,04	1.210,48	
Objektsummen	gesamt						1.711,32			740,29			4.011,10				4.751,39	110,04	4.861,43	

Komponentensummen	HMZ	M	HMZ	0%	10%	20%	Summe	Anteile:
				0%	10%	20%		Nutzwert
				0,00	740,29	0,00	740,29	

Komponentensummen	BK	M	NFL_BK	0%	10%	20%	Summe	BK-Anteile
				0%	10%	20%		BK
				0,00	334,15	0,00	334,15	100,00
				0,00	26,00	0,00	26,00	100,00
				3.353,60	0,00	0,00	3.353,60	
				297,35	0,00	0,00	297,35	
				3.687,75	334,15	0,00	3.353,60	
				323,35	26,00	0,00	297,35	



Dipl.-Ing.
Martin Buschina

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiet Bauwesen

A-1190 Wien, Muthgasse 109

SV Arthold/2025

06.03.2026

Auftragsgegenstand:

Liegenschaft

EZ 231

KG 01403 Neulerchenfeld

1160 Wien, Grundsteingasse 64

1. Allgemeines - Aufgabenstellung

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

- Information über die Möglichkeit der Erwirkung einer Baubewilligung oder die Herstellung eines baulichen Konsens für den Bestand insbesondere des ausgebauten Dachgeschosses
- Wie hoch sind die Sanierungs- und Fertigstellungskosten
- Beurteilung eines Dachgeschoßausbau für Stiege 2
- Wie lange ist die Fertigstellungsdauer bis zur technischen und baurechtlichen Übergabereife der Einheiten anzusetzen.

2. Grundlagen

- Einladung zur Erstellung vom 26.09.2025
- Befundaufnahme auf der Liegenschaft am 07.10.2025
- Unterlagen aus der Einsichtnahme in den Bauakt der MA37/Baupolizei des SV Dr. Arthold vom 29.07.2025, insbesondere aus dem Überwachungsakt der offenen Bauvorhaben.

3. Befund und Gutachten

3.1 Liegenschaft / Objekt / baurechtliche Grundlagen

Die Liegenschaft hat einen Straßen- und einen Hoftrakt. Daraus ergibt sich die Gliederung in Stiege 1 und Stiege 2.

Das Objekt ist ein typisches Mittelzinshaus aus dem Errichtungszeitpunkt 1905 mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 3 Stockwerken und einem in Stiege 1 ausgebauten Dachgeschoss. Das Dachgeschoß der Stiege 2 ist baulich teilausgebaut jedoch ohne Bewilligung.

Mit Bescheid vom 09.07.2002 wurde Zu- und Umbauten, ein Dachgeschoßausbau in Stiege 1 sowie der Einbau von Personenaufzügen in beiden Stiegen bewilligt, danach baulich umgesetzt und mit einer Fertigstellungsanzeige per 09.04.2009 baurechtlich belegt.

Der darin bewilligte Dachgeschoßausbau in der Stiege 2 samt Aufzugshalt in diesem Geschoß wurde in den Bestandsplänen der Fertigstellungsanzeige als nicht konsumiert dargestellt und damit auch nicht in den Konsens übernommen.

Weitere durchgeführte Umbauten betreffen das Erdgeschoß in Stiege 1 im Rahmen eines Garageneinbaus und der Abänderung der Geschäftsflächen, die mit Fertigstellungsanzeige vom 17.06.2012 baurechtlich belegt sind.

Aus den mir vorliegenden Unterlagen aus dem Überwachungsakt der MA37 geht hervor, dass mit 11.12.2024 eine Bauanzeige eingebracht wurde. Diese Bauanzeige beinhaltet alle derzeit in den Bestandsgeschossen vorliegenden baurechtlichen Konsensabweichungen mit Ausnahme der Schaffung von bereits teilweise vorhandenen Wohnräumen im Dachgeschoß der Stiege 2. Der Baubeginn wurde durch die Behörde mit 30.01.2025 protokolliert.

Für diese Bauanzeige wurde noch keine Fertigstellungsanzeige eingebracht.

Im folgenden Abschnitt gehe ich auf die Abweichungen im Bestand in Bezug auf die eingebrachte Bauanzeige vom 11.12.2024 ein.

Abweichungen vom bereits bewilligten Konsens ergeben sich aus der plangraphischen Darstellung der zugehörigen Planunterlagen verfaßt von Arch. DI Robert Kernbeis.

3.2 Abweichungen des baulichen Bestandes zur Bauanzeige 11.12.2024

Im Rahmen der Befundaufnahme vom 07.10.2025 konnten folgende Abweichungen zur Bauanzeige vom 11.12.2024 festgestellt werden:

3.2.1 Stiege 2 / Dachgeschoss:

Hier erfolgte der Einbau von Räumen zur Wohnnutzung in unterschiedlichster Ausbauphase und Ausbaugrad. Es waren bereits Dachflächenfenster eingebaut. Installationen in Sanitärräumen waren vorbereitet.

Der Einbau war in die vorhandene Dachkonstruktion erfolgt, was mitunter Niveausprünge im Bereich der vorhandenen Bundtramlagen verursacht.

Die bauphysikalischen- und brandschutztechnischen Erfordernisse nach dem Stand der Technik sind in großen Teilen der Ausbauflächen nicht erfüllt und daher auch nicht bewilligbar.

3.2.2 Stiege 2 / 3. Stock:

Die Trennwand im Stiegenhaus vor Top 2.23 war noch nicht errichtet. Ebenso war die Zusammenlegung der Top 2.24 (+25) noch nicht erfolgt.

3.2.3 Stiege 2 / 2. Stock:

Die vorhandenen Einheiten Top 2.16/17, 2.18 und 2.20 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige.

3.2.4 Stiege 2 / 1. Stock:

Die vorhandenen Einheiten Top 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, und 2.15 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige.

3.2.5 Stiege 2 / Erdgeschoss:

Die vorhandenen Einheiten Top 2.5, 2.6, 2.7, und 2.9 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige.

3.2.6 Stiege 2 / Innenhof:

Laut Hinweis der Hausverwaltung besteht für den auf einem Flachdach über dem KG situierten Innenhof akute Einsturzgefahr weshalb auch der Zutritt über die Türe des Stiegenhauses derzeit versperrt ist.

3.2.7 Stiege 2 / KG:

Im Kellergeschoss wurden bauliche Maßnahmen zur Trockenlegung und Umstrukturierung der Räume vorgenommen. Es wurde in Teilen bereits eine neue Fußbodenkonstruktion (Estrich) eingebracht. Abweichungen von der Bauanzeige liegen vor.

Die Aufzugsanlage in der Stiege 2 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme außer Betrieb genommen. Dies ist lt. Auskunft der Bewohner bereits über einen längeren Zeitraum der Fall.

3.2.8 Stiege 1 / Dachgeschoss:

Die vorhandenen Einheiten Top 1.16 und 1.17 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige. Eine Dachterrasse ist aus den Bewilligungen des Bauaktes nicht erkennbar oder dem Konsens entsprechend.

3.2.9 Stiege 1 / 3. Stock:

Die vorhandenen Einheiten Top 1.12+13, 1.14 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige. Die bautechnisch und brandschutztechnisch korrekte Abtrennung vom Stiegenhaus durch Vermauerung der Türöffnungen wurde noch nicht vorgenommen.

3.2.10 Stiege 1 / 2. Stock:

Die vorhandenen Einheiten Top 1.8+13, 1.10 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige. Auch hier wurde die bautechnisch und brandschutztechnisch korrekte Abtrennung vom Stiegenhaus durch Vermauerung der Türöffnungen noch nicht vorgenommen.

3.2.11 Stiege 1 / 1. Stock:

Die vorhandenen Einheiten Top 1.4, Top 1.5, Top 1.6+7 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige mit Ausnahme einer Abänderung der Türposition im Bereich Bad/Küche Top 6+7.

3.2.12 Stiege 1 / Erdgeschoss:

Die Garage und die Top 1.2 entsprechen der Plangrundlage der Bauanzeige. Der Top 1.3a wurde davon abweichend ein Teil des Stiegenhauses zugeschlagen und dieses Objekt mit der Top 1.3 verbunden.

3.2.13 Stiege 1 / KG:

Das Kellergeschoß entspricht der Plangrundlage der Bauanzeige.

3.3 Möglichkeit der Erwirkung einer Baubewilligung bzw. eines Konsens für den baulichen Bestand

Im Zuge der Befundaufnahme vom 07.10.2025 stellte ich fest, dass es Abweichungen des zwischenzeitlich hergestellten baulichen Bestandes über alle Geschosse vom bewilligten Planstand bzw. jenem mit der Bauanzeige 2024 eingereichten gibt.

In den Regelgeschoßen sind die Abweichungen entweder durch bauliche Ertüchtigung und Fertigstellung gemäß Bauanzeige 2024 oder durch das Einbringen einer weiteren Bauanzeige bei der Baubehörde MA37 zu beheben.

Alle Angaben zu Kosten sind netto zuzügl. gesetzl. Ust. und beinhalten

Die Herleitung erfolgt in Anlehnung an die ÖNORM B1801 für folgende Kostenbereiche:

- 2 – Rohbau
- 3 - Technik
- 4 – Ausbau
- 7 – Honorarkosten
- 8 – Projektnebenkosten

Es wird dabei davon ausgegangen, dass sowohl bauliche Maßnahmen als auch baubehördliches Einschreiten (Bauanzeigen) jeweils gleichzeitig erfolgen.

Als erheblichste Abweichung ist der erfolgte Einbau einer Top im Dachgeschoß Stiege 2 zu sehen.

Dieser Einbau ist in dieser Form nach der Bauordnung für Wien i.d.g.F. in Verbindung mit den gültigen Richtlinien nach OIB nicht bewilligbar.

Als wesentlicher Punkt ist dabei das Fehlen eines barrierefreien Zugangs in Form einer Aufzugsanlage festzustellen.

Die Umwidmung des Dachbodens in eine Wohneinheit ist vorab zu bewilligen, dazu ist eine barrierefreie Erschließung mittels Personenaufzug (Verlängerung des Bestandes um eine Haltestelle) notwendig und ebenfalls zu bewilligen.

Auf dahingehende Möglichkeiten und Kosten wird im Abschnitt 3.5 eingegangen.

Die Kosten für die Herstellung eines Konsens im Dachgeschoß Stiege 2 sind dabei als Rückbau- und Abbruchkosten zu werten – siehe 3.2.1. Diese sind notwendig, um brandabschnittsbildende Grenzen herzustellen und bauliche Brandlasten aus diesen Bereichen zu entfernen (haustechnische Installationen, Galeriekonstruktionen, etc.)

Die Kosten dafür betragen EUR 7.500,-

Diese Kosten wären im Falle eines Ausbaus gemäß Abschnitt 3.5 nicht in Anrechnung zu bringen.

Kosten für bauliche Anpassungen im 2. und 3. Stock betreffen die Herstellung bereits bewilligter Abtrennungen von Flächen in den Stiegenhäusern (Top 2.23 und 2.24) sowie brandschutztechnische Ertüchtigungen im Bereich der Stiegenhäuser zu Wohneinheiten, vorwiegend die Vermauerung von Fenster- und Türöffnungen.

Die Kosten dafür betragen EUR 14.500,-

Kosten für Abweichungen im 1. Obergeschoß innerhalb der Wohneinheit Top 1.6+7 sind mittels einer Bauanzeige in einen Konsens überführbar.

Die Kosten dafür betragen EUR 750,-

Kosten für die Abweichungen im Erdgeschoss Top 1.3a und Top 1.2 sind mittels einer Bauanzeige in einen Konsens überführbar.

Die Kosten dafür betragen EUR 750,-

Die **Gesamtkosten** für die Herstellung eines Konsens (Bewilligung bzw. bauliche Umsetzung) betragen **EUR 23.500,-**

3.4 Bau- und Sanierungskosten zur Fertigstellung:

Die Baukosten werden anhand der ermittelten Flächen, Kubaturen und Kennwerten festgelegt. Sämtliche Kosten sind netto.

Die Herleitung erfolgt in Anlehnung an die ÖNORM B1801 für folgende Kostenbereiche:

- 1 – Baureifmachung / Aufschließung
- 2 – Rohbau
- 3 - Technik
- 4 – Ausbau
- 6 – Außenanlagen
- 7 – Honorarkosten
- 8 – Projektnebenkosten

In gegenständlichem Objekt sind dabei Kosten für die Fertigstellung der Räume im Kellergeschoß Stiege 2 festzulegen. Dies bereits durchgeführten Maßnahmen umfassen Rohbauarbeiten, Arbeiten zur Trockenlegung sowie Arbeiten zur Rohinstallation. Auch Estriche wurden bereits in Teilbereichen verlegt.

Die Kosten für die Arbeiten zur Fertigstellung und der Sanierung dieser Fläche auf die in der Bauanzeige abgestellten Raumwidmungen von Lagerräumen bzw. Nebenräumen betragen EUR 95.000,-.

Diese Investition ist unwirtschaftlich in Bezug auf erzielbare Erträge.

Eine Behebung der Schäden und gravierenden Mängel ist allerdings erforderlich, damit eine Nutzung als Keller möglich wird. Die Kosten dazu betragen EUR 35.000,-

Einige Einheiten in den Bestandsgeschossen sind in desolatem Zustand (Top 1.12, 1.10, 1.8, 1.6+7, 1.4, 1.3, 3a und 1.2). Hierfür sind Sanierungskosten von EUR 437.500,-anzusetzen.

Das einsturzgefährdete Dach unterhalb des Innenhofes bei Stiege 2 konnte in Folge der Zutrittsgefährdung nur visuell und nicht zerstörungsfrei besichtigt werden. Für eine Instandsetzung kann daher nur eine grobe Abschätzung der zu erwartenden Kosten dargestellt werden mit

EUR 45.000,-

Für die Wiederinbetriebnahme der Aufzugsanlage in der Stiege 2 sind Instandsetzungskosten von

anzusetzen.

EUR 5.000,-

3.5 Beurteilung eines Dachgeschoßausbau in der Stiege 2

Wie in Abschnitt 3.2.1 sowie Abschnitt 3.3 festgestellt, ist der derzeitige Dachgeschoßausbau in der Stiege 2 keiner Bewilligung zuzuführen.

Das Ausbaupotential bei voller Nutzung der vorhandenen Fläche unter Berücksichtigung ist in einem Ausbau in zwei Ebenen erzielbar.

Die Angaben erfolgen in einer groben Abschätzung ohne hinterlegte Projektstudie mit Grundlage des derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mit dem Plandokument 7542 aus 2003 und der Bauordnung für Wien i.d.g.F.

Bruttogeschoßfläche ca. 190 m²

Ausbauebenen – 1 + Galerie

Erzielbare Nutzfläche ca. 180 m²

Im Sinne einer kostengünstigen Realisierung eines Dachgeschoßausbau kann bei Zuschlagung desselben zur Top 2.23 auf die Herstellung bzw. Erweiterung der Aufzugsanlage bis in das Dachgeschoß verzichtet werden. Ist jedoch die dadurch geschaffene Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von ca. 210 m² in der Verwertung riskant.

Im Falle einer Beibehaltung der Top 2.23 und der Schaffung von 2 zusätzlichen Maisonetteeinheiten im Dachgeschoß ist das Stiegenhaus und der Personenaufzug zumindest ein Geschoß hochzuführen. Diese Ausführung entspricht einer marktkonformen Verwertbarkeit von insgesamt ca. 200 m².

Die Kosten für die Errichtung betragen unter der Berücksichtigung der erschwerten Zugänglichkeit zur Stiege 2 EUR 985.000,-

Eine Realisierung ist auf Grund der hohen Kosten unwirtschaftlich.

3.6 Zeitliche Komponente zur Realisierung und Herstellung der Übergabereife:

Im Falle einer „Gesamtlösung“ inkl. Dachgeschoßausbau auf Stiege 2 ist der zeitliche Ablauf wie folgt zu sehen:

Da derzeit noch keine Bewilligung zum **Ausbau des Dachgeschoß Stiege 2** für den tatsächlich gegebenen Gebäudebestand vorliegt, ist von folgendem möglichen zeitlichen Szenario auszugehen – alle Angaben „best case“:

Phase Einreichung / Bewilligungsplanung	6 Monate
Phase Bewilligung (behördenabhängig)	6 Monate
Phase Bauvorbereitung (Ausschreibung, Angebotseinholung – parallellaufend)	2 Monate
Phase Bauzeit / Umsetzung / Bezugsfertigstellung	12 Monate
Summe Projektfertigstellung / Übergabereife	24 Monate

Sollte ein **Ausbau des Dachgeschoß in Stiege 2** nicht erfolgen, ist folgender Zeitrahmen darzustellen:

Phase Bewilligung / Bauanzeigen	1 Monat
Phase Bauvorbereitung (Ausschreibung, Angebotseinholung – parallellaufend)	2 Monate
Phase Bauzeit / Umsetzung / Bezugsfertigstellung	6 Monate
Summe Projektfertigstellung / Übergabereife	8 Monate

In Betrachtung üblicher Schwankungsbreiten in der Bearbeitung der einzelnen Abschnitte sollte zumindest eine Reserve von 2 Monaten berücksichtigt werden.

4. Zusammenfassung

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

Die **Kosten zur Herstellung eines Konsens** (planlich oder baulich) betragen auf der Preisbasis Dezember 2025

netto EUR 23.500,-

Die **Sanierungs- und Fertigstellungskosten** ohne Ausbau des Kellers und des Dachgeschosses betragen auf der Preisbasis Dezember 2025

netto EUR 522.500

Die Kosten des Kellerausbaus laut Bauanzeige betragen auf der Preisbasis Dezember 2025

netto EUR 95.000,-

Wie bereits oben ausgeführt ist dieser Ausbau unwirtschaftlich.

Die **Kosten des Dachgeschossausbau** betragen auf der Preisbasis Dezember 2025

netto EUR 985.000,-

In Anbetracht der erzielbaren Nutzflächen ist dies jedoch unwirtschaftlich.

Eine **Projektfertigstellung bis zur Übergabereife** der Einheiten und zugehörigen allgemeinen Teile ist in einem **Zeitraum von 8 Monaten** mit einer empfohlenen Reserve von 2 Monaten vorzusehen.

Eine **Projektfertigstellung bis zur Übergabereife inkl. eines Ausbaus des Dachgeschosses in Stiege 2** sowie der Einheiten und zugehörigen allgemeinen Teile ist in einem **Zeitraum von 24 Monaten** mit einer empfohlenen Reserve von 2 Monaten vorzusehen.

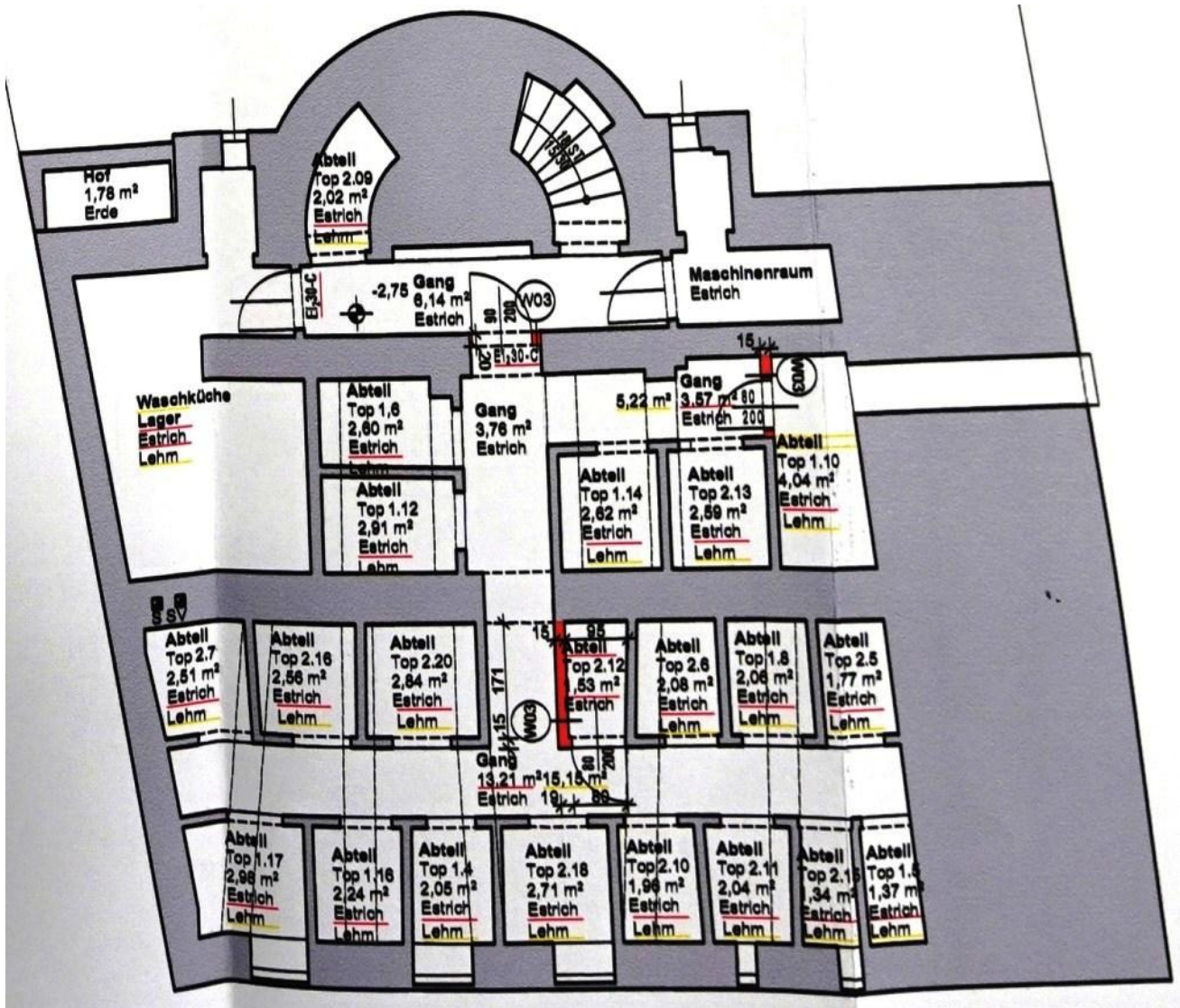
Wien, am 06.03.2026



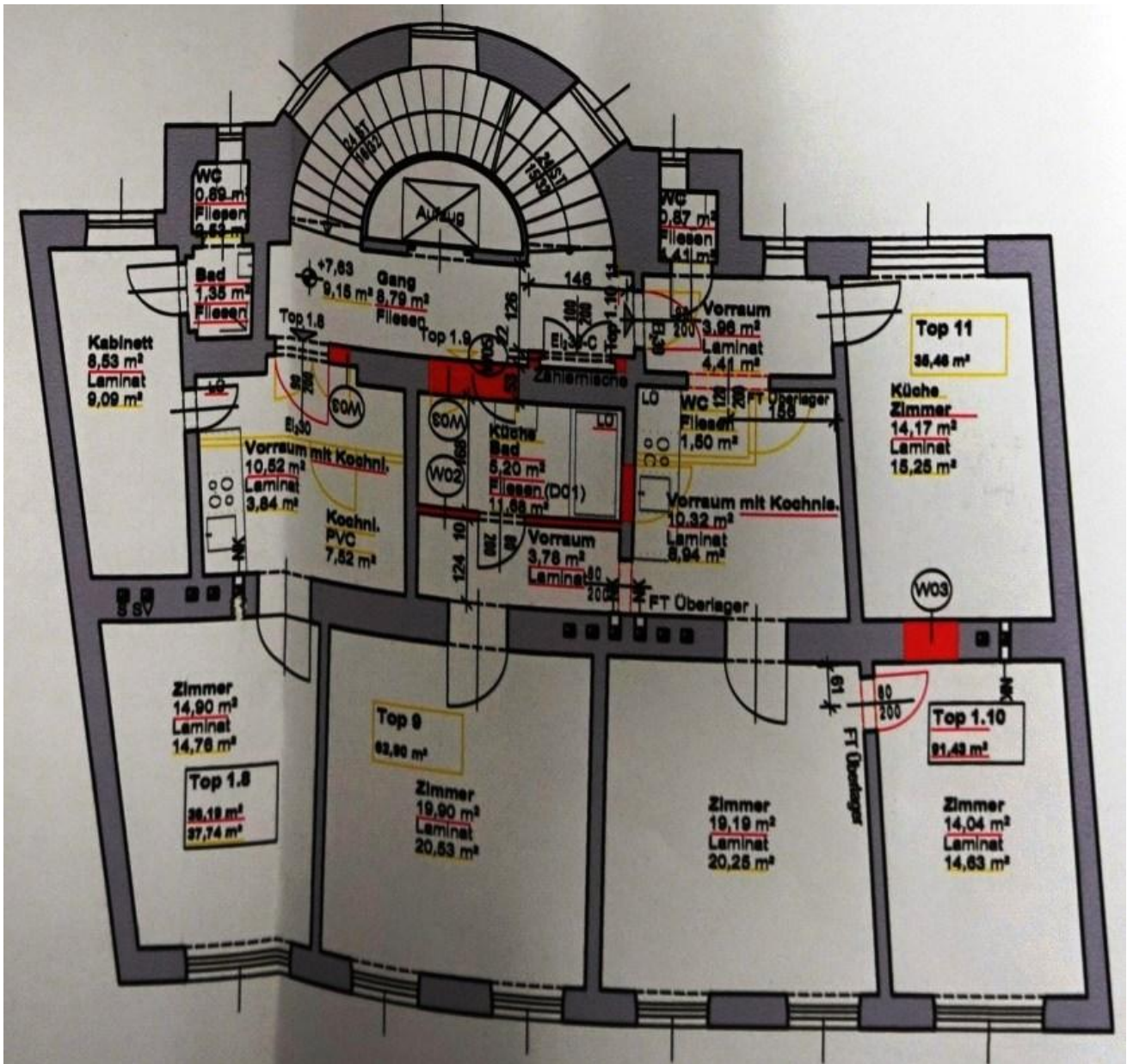
Dipl.-Ing. Martin Buschina

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachbereich Bauwesen

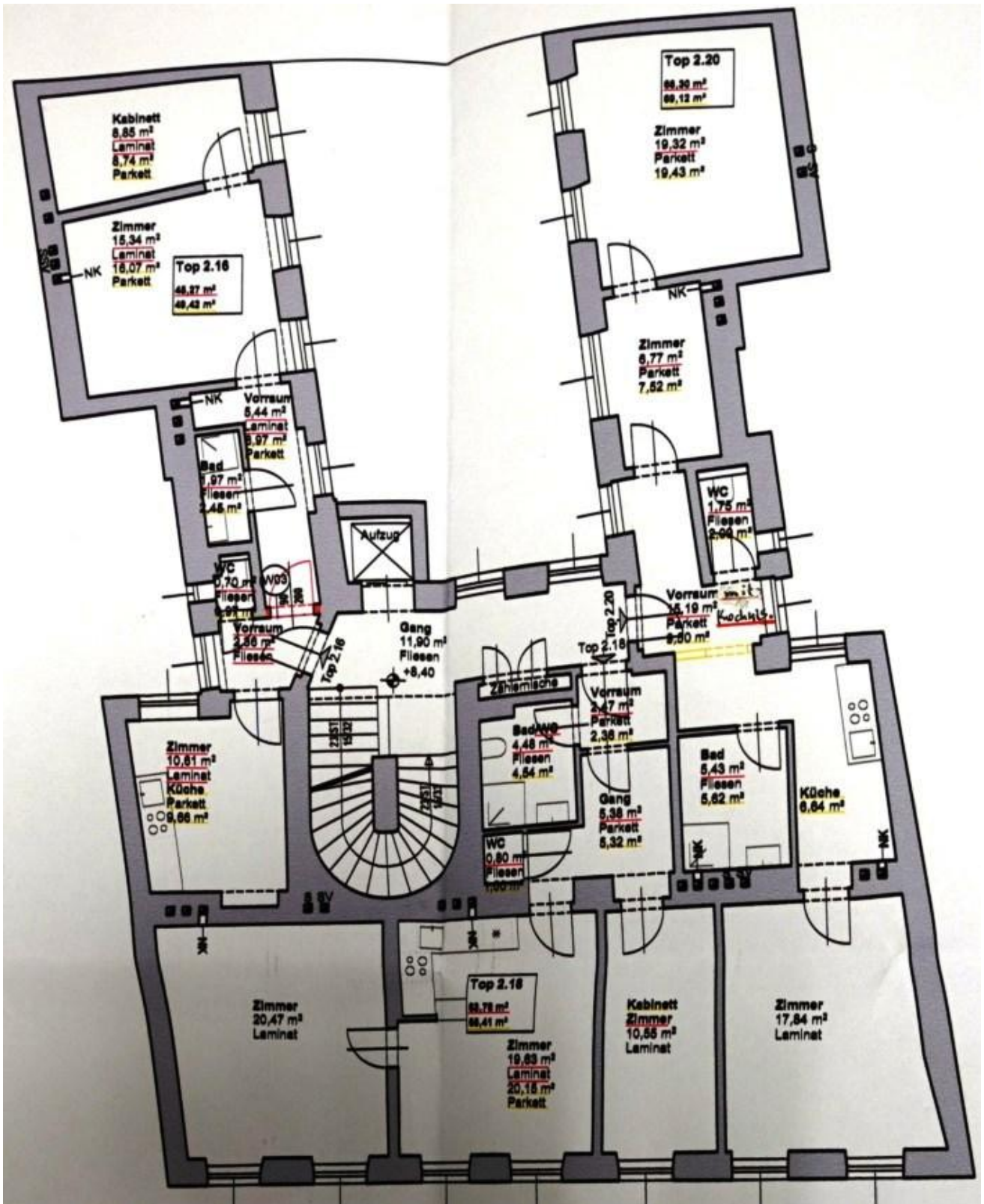
Stiege 1 - Keller



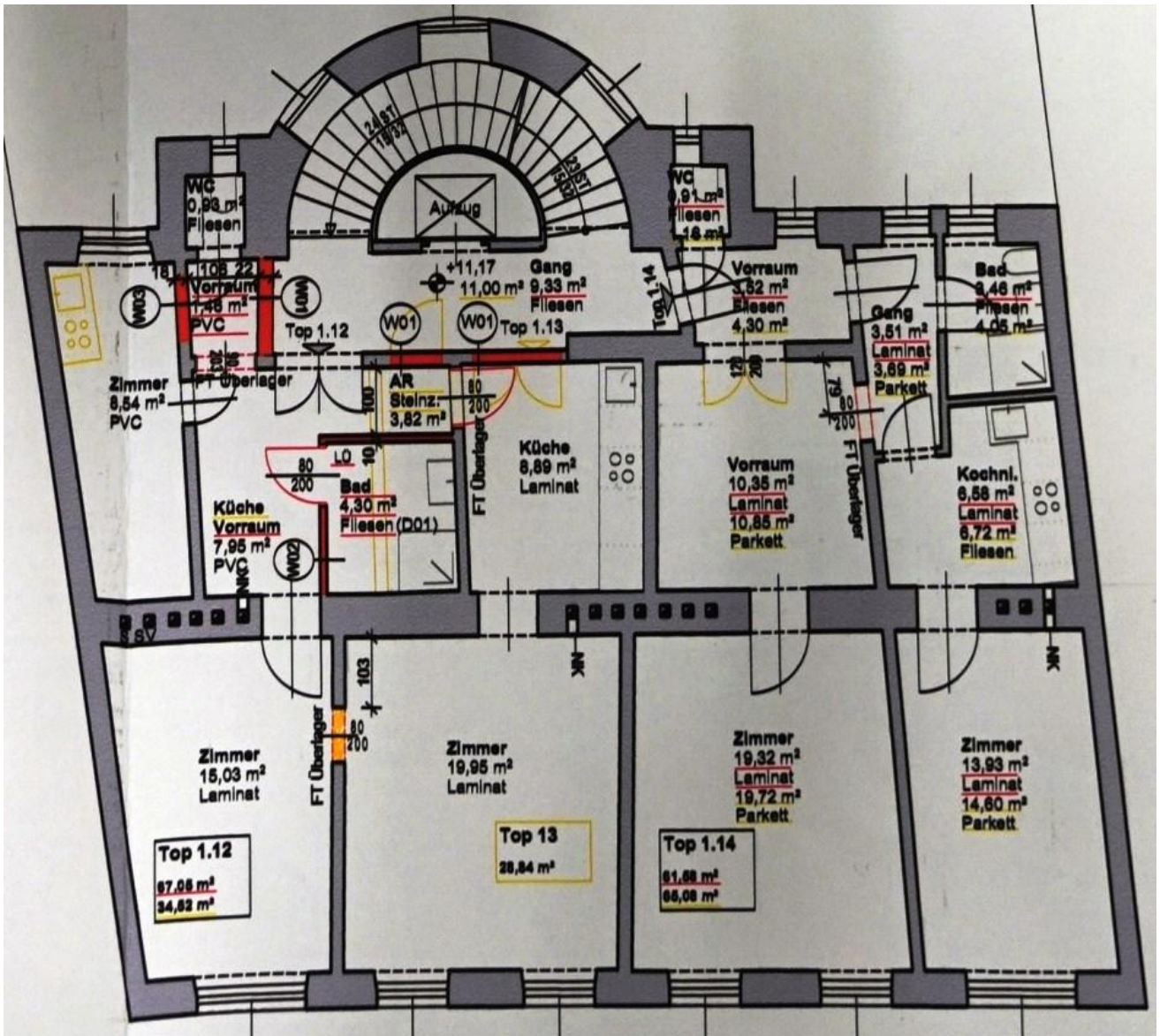
Stiege 1 – Obergeschoss 2



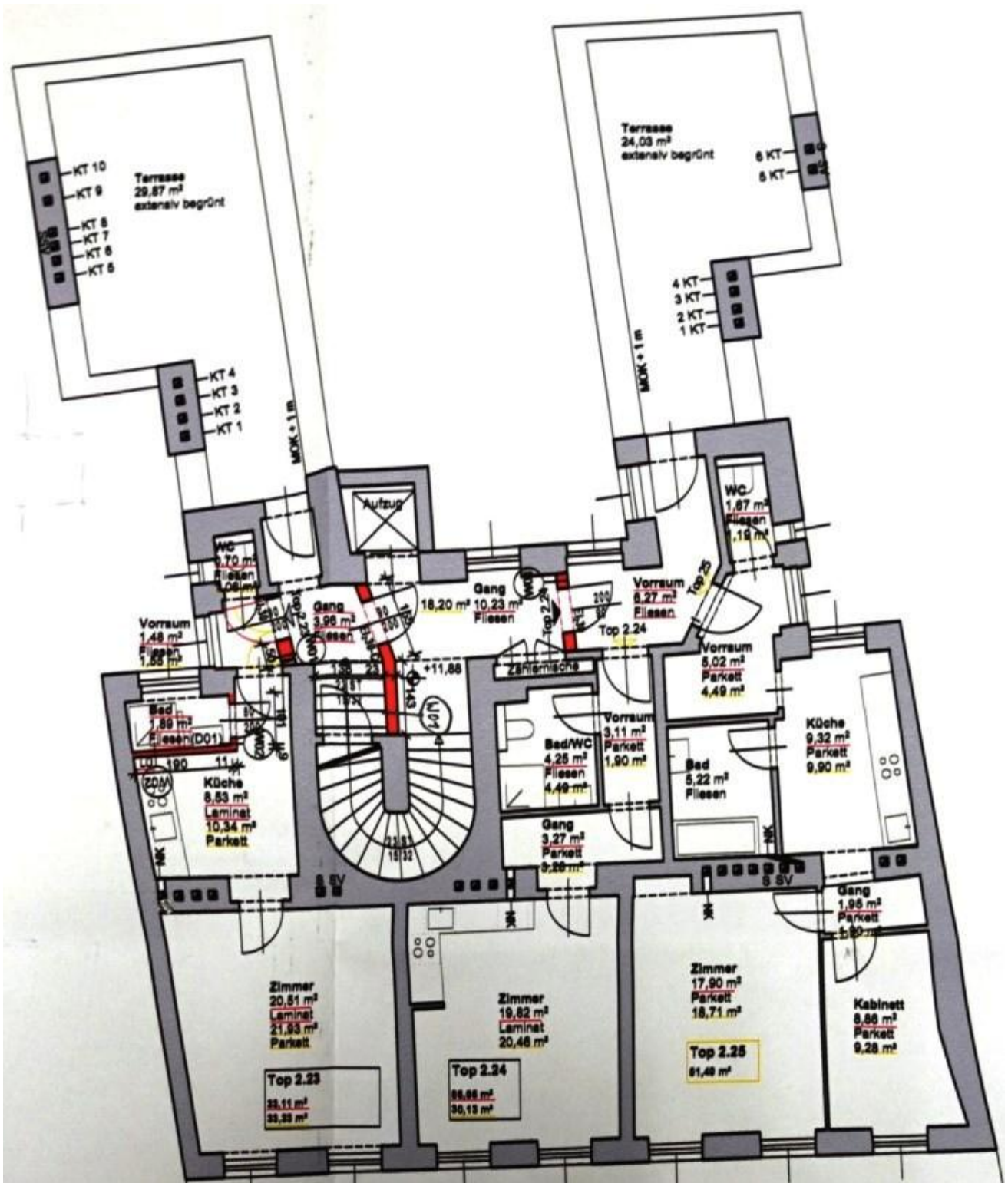
Stiege 2 – Obergeschoss 2



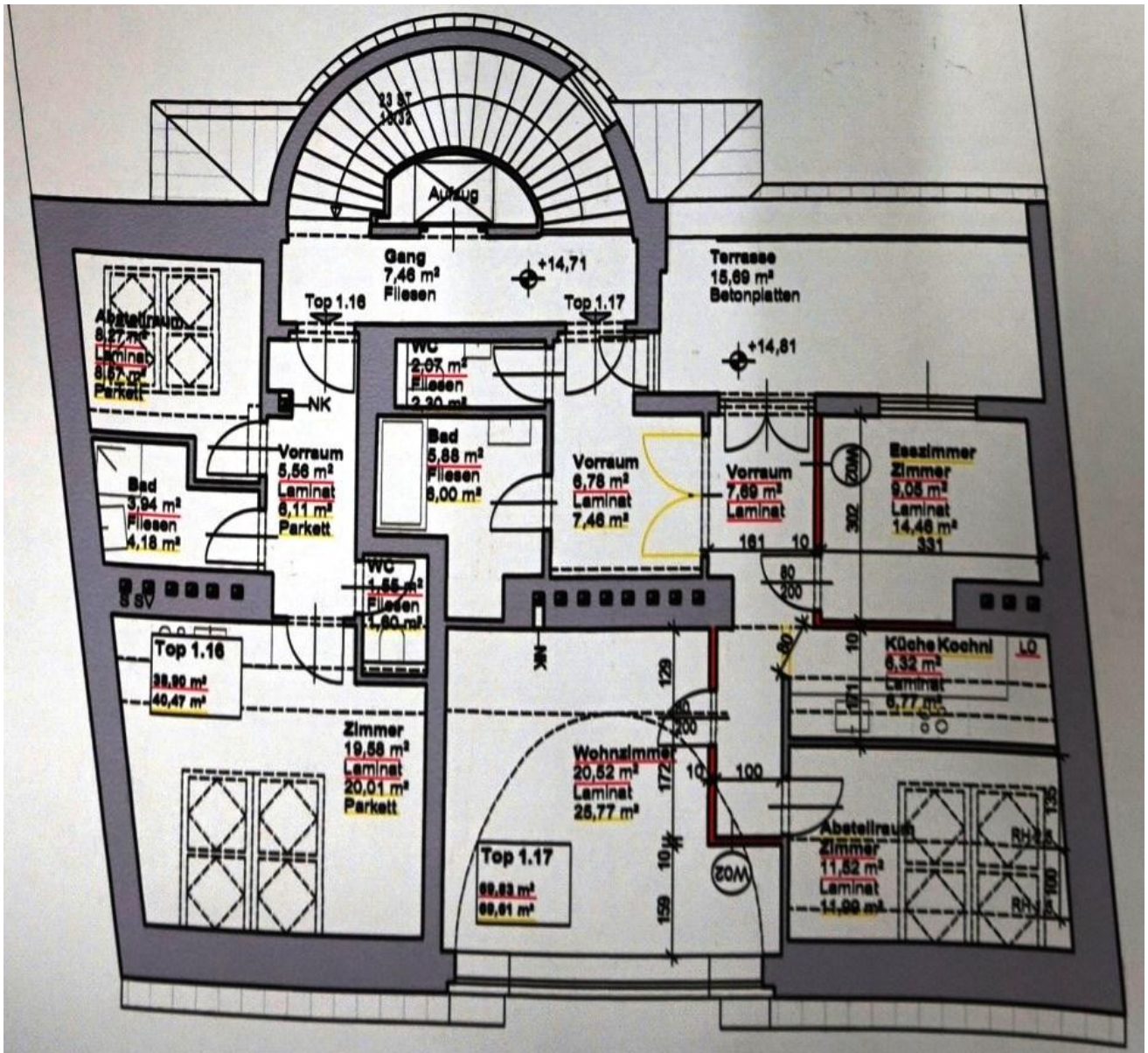
Stiege 1 – Obergeschoss 3



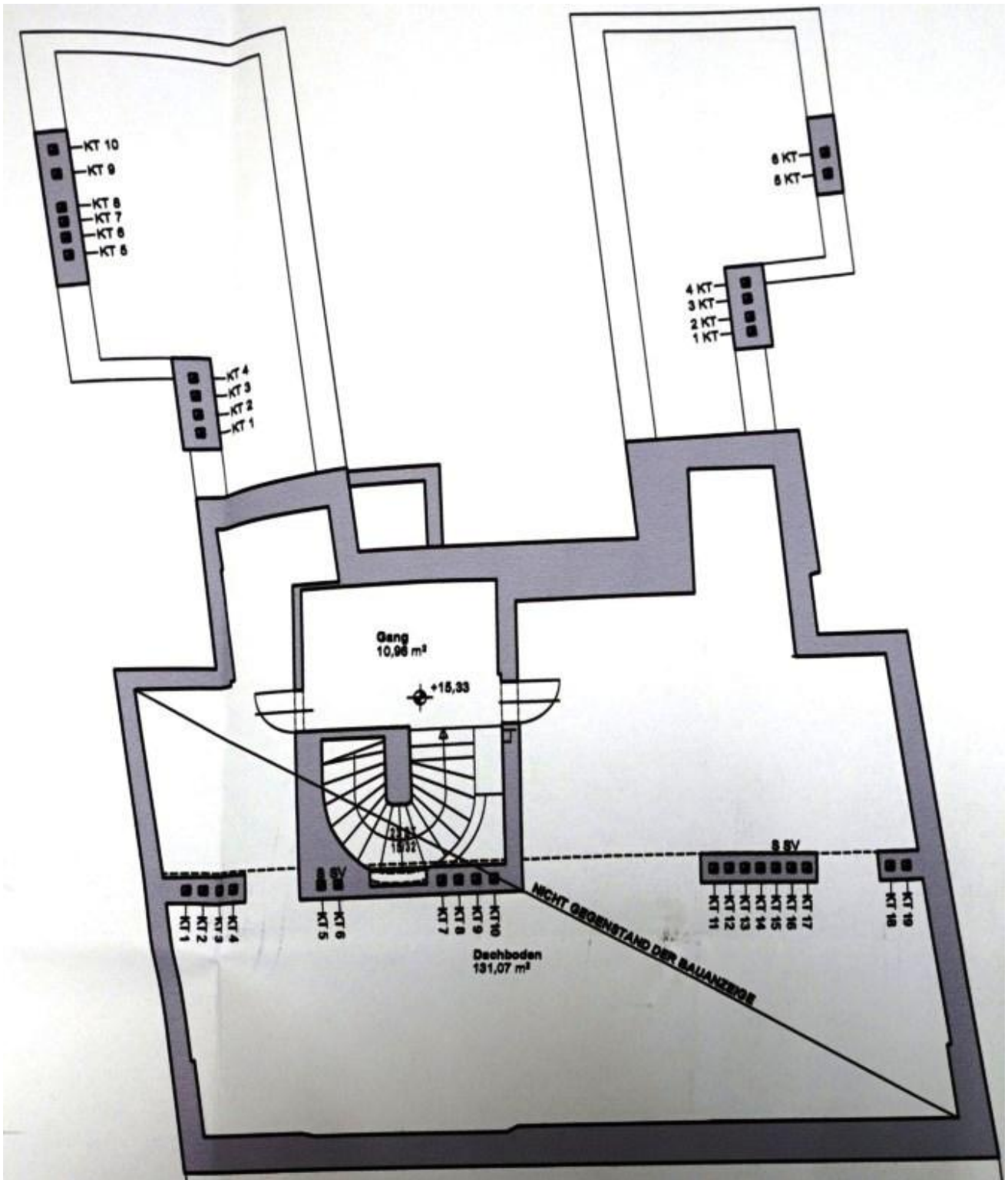
Stiege 2 – Obergeschoss 3



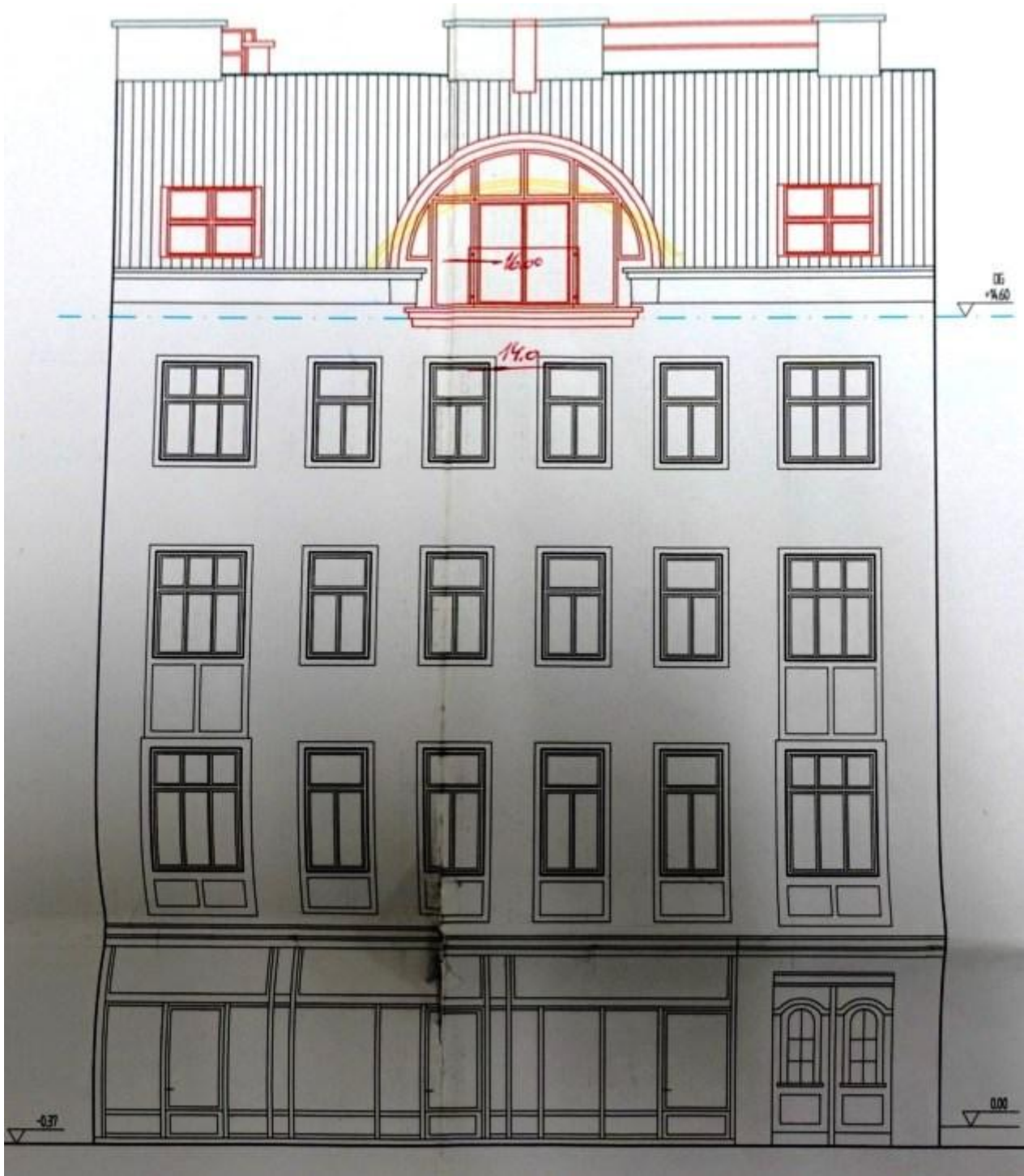
Stiege 1 – Dachgeschoss



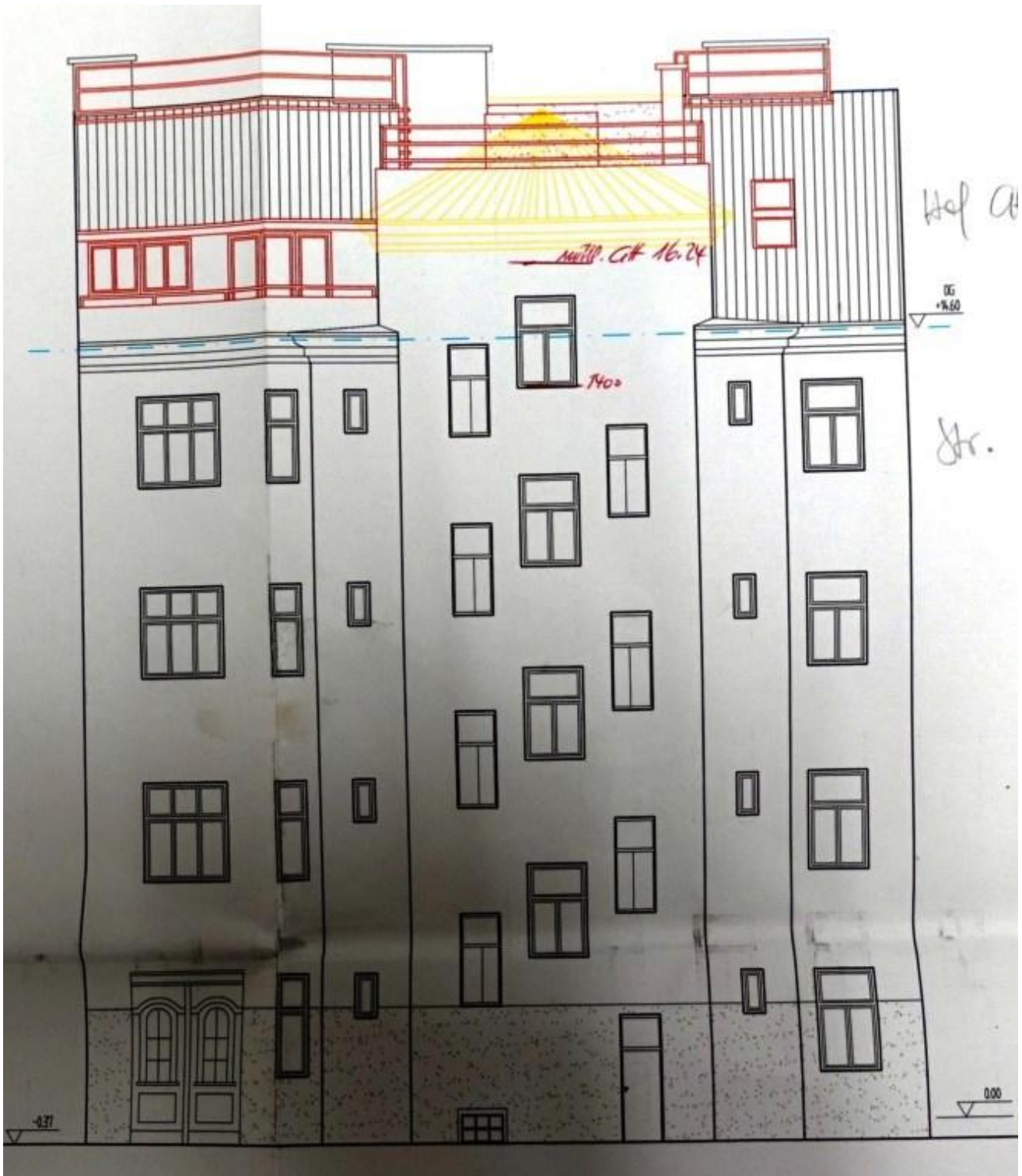
Stiege 2 – Dachgeschoss



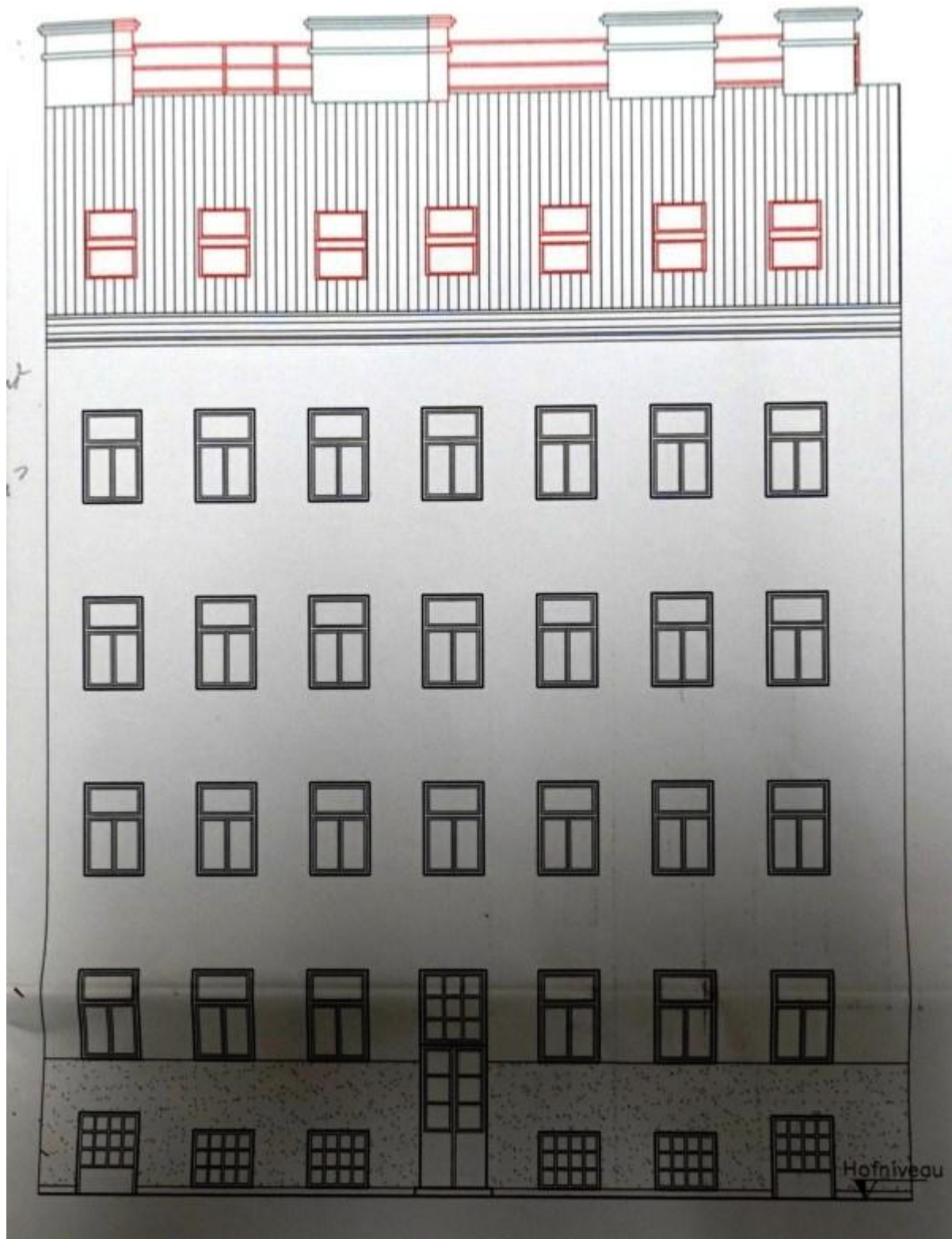
Straßenansicht Stiege 1



Hofansicht Stiege 1



Hofansicht Stiege 2



Schnitt

