



MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Wien, am 8. Juli 2026

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

Herthergasse 31, 1120 Wien

EZ 2048 KG 01305 Meidling

BG Meidling

Bewertungsstichtag

5.5.2026

Auftraggeber

Bezirksgericht Meidling

im Exekutionsverfahren GZ 14 E 23/26v

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand	EZ 2048 KG 01305 Meidling / Herthergasse 31, 1120 Wien	
Bewertungszweck	Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 14 E 23/26v des BG Meidling	
Auftraggeber	Bezirksgericht Meidling Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien	
Tag der Befundaufnahme	5.5.2026	
Bewertungstichtag	5.5.2025	
Bewertungsmethode	Vergleichswertverfahren	
Ermittelter Wert	Verkehrswert	
Verkehrswert und Nutzfläche	B-LNR 8: € 17.000,00 (57,83m²) B-LNR 9: € 129.000,00 (56,00m²) B-LNR 10: € 89.000,00 (38,76m²) B-LNR 11: € 131.000,00 (53,74m²) B-LNR 12: € 70.000,00 (27,58m²) B-LNR 13: € 96.000,00 (38,06m²) B-LNR 14: € 132.000,00 (53,74m²) B-LNR 15: € 70.000,00 (27,49m²) B-LNR 16: € 101.000,00 (40,02m²) B-LNR 17: € 128.000,00 (49,63m²) B-LNR 18: € 74.000,00 (27,86m²) B-LNR 19: € 109.000,00 (41,02m²) B-LNR 20: € 155.000,00 (52,60m²) B-LNR 21: € 109.000,00 (36,80m²) B-LNR 22: € 147.000,00 (49,85m²) B-LNR 23: € 102.000,00 (41,39m²) B-LNR 24: € 119.000,00 (44,59m²) B-LNR 25: € 124.000,00 (46,00m²) B-LNR 26: € 148.000,00 (46,00m²)	
Besondere Annahmen	/	
Sachverständiger	MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.	

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	5
	a. AUFTRAGGEBER.....	5
	b. AUFTRAG	5
	c. ZWECK.....	5
	d. AUFTRAGSGRUNDLAGE.....	5
	e. BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	7
	f. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	7
	g. UNTERLAGEN.....	7
	h. BEILAGEN IM ANHANG.....	8
II.	BEFUND.....	9
	a. LIEGENSCHAFT.....	9
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION.....	11
	1. A1-Blatt.....	11
	2. A2-Blatt.....	11
	3. B-Blatt	12
	4. C-Blatt	15
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN.....	15
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	16
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN.....	21
	1. Altlasten.....	21
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	23
	g. LÄRMBELASTUNG	25
	h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER.....	27
	i. LAGE UND VERKEHR.....	28
	1. Allgemeine Wohnlage.....	28
	2. Infrastruktur.....	28
	3. Öffentliche Verkehrslage	33
	4. Individualverkehrslage.....	35
	j. BEBAUUNG.....	37
	1. Konfiguration	37
	2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand	38
	3. Mietzinse, Nutzung und Nutzflächen.....	42
	4. Verwaltung.....	42

5. Betriebskosten.....	42
6. Energieausweis.....	42
III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG).....	43
a. BEWERTUNG	43
1. Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren.....	43
2. Anpassung an den Marktwert	47
b. WERT ZUBEHÖR	49
c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG.....	49
d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	50
IV. ANHANG	54
a. BERECHNUNGEN.....	54
b. HPI.....	55
c. Nutzwertgutachten	57
d. PLÄNE.....	63
e. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG.....	73
f. LICHTBILDER.....	74

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde vom BG Meidling im Exekutionsverfahren GZ 14 E 23/26v bestellt.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 3.3.2026 erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung der BLNR 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 und 26 der Liegenschaft EZ 2048, KG 01305 Meidling mit der Adresse Herthergasse 31, 1120 Wien.

Gemäß § 140 Exekutionsordnung hat der Sachverständige die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen. Zugleich mit der Schätzung ist das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör zu schätzen. Gemäß § 141 Abs 4 Exekutionsordnung hat der Sachverständige in das Gutachten auch einen Lageplan und bei Gebäuden auch einen Grundriss sowie zumindest ein Bild aufzunehmen.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 14 E 23/26v des BG Meidling.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnützung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch III.b.

7. Auf etwaige auf der Liegenschaft lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹
8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung der gesamten Liegenschaft am 5.5.2026 aufgrund des bestehenden Taubenbefalls und der starken Verschmutzung durch Tierfäkalien und Tierkadaver nicht möglich war. Darüber hinaus war der Zugang in das hofseitige Gebäude aufgrund einer versperrten Eingangstür nicht möglich. Begangen wurde das Lager im Keller, teilweise der Keller, der Innenhof, Wohnungen im EG und im 1. Stock, sowie allgemeine Teile im 2. Stock. Eine Begehung des gesamten Gebäudes wäre nur nach Beseitigung des Taubenbefalls und der Tierkadaver möglich, wurde jedoch nach Rücksprache mit dem Gericht nicht durchgeführt. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden aus dem Nutzwertgutachten vom 2.10.2023 entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
11. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
12. Es wird seitens des gefertigten Sachverständigen eingangs darauf hingewiesen, dass die im nachstehenden Gutachten durchgeführten Erhebungen samt den getroffenen Schlussfolgerungen keine umfassende rechtsanwaltliche Beratung, die jeden Einzelfall berücksichtigt, darstellt. Seitens des gefertigten Sachverständigen wurden Annahmen getroffen.
13. Vom Auftraggeber, der Hausverwaltung und den Teilnehmern der Befundaufnahme eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
14. Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. Beststellungsbeschluss
15. Folgende Angaben wurden von den Teilnehmern der Befundaufnahme bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. mündliche Angaben im Zuge der Befundaufnahme
16. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
17. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
18. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber – von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen – nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.
19. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 568.

20. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Die zu bewertenden Objekte sind die BLNR 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 und 26 der Liegenschaft EZ 2048 KG 01305 Meidling mit der grundbücherlichen Adresse Herthergasse 31, 1120 Wien. An sämtlichen Bewertungsobjekte ist vorläufiges Wohnungseigentum begründet.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 7.4.2026. Aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Bewertungsobjekte erfolgte eine erneute Begehung am 5.5.2026; der 5.5.2026 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Anwesend waren Herr Eli Motaev (für Antragsgegner), Frau Kathrin Weinwurm MA (Mitarbeiterin des Sachverständigen), sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- Auskunft des Finanzamts
- Auskunft der Buchhaltungsabteilung 34 der Stadt Wien
- vom Auftraggeber bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Behebungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- immoNetZT
- Eigene Vergleichspreise
- Exekutionsverordnung idgF (EO)
- Insolvenzverordnung idgF (IO)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2
- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG, EO und IO) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

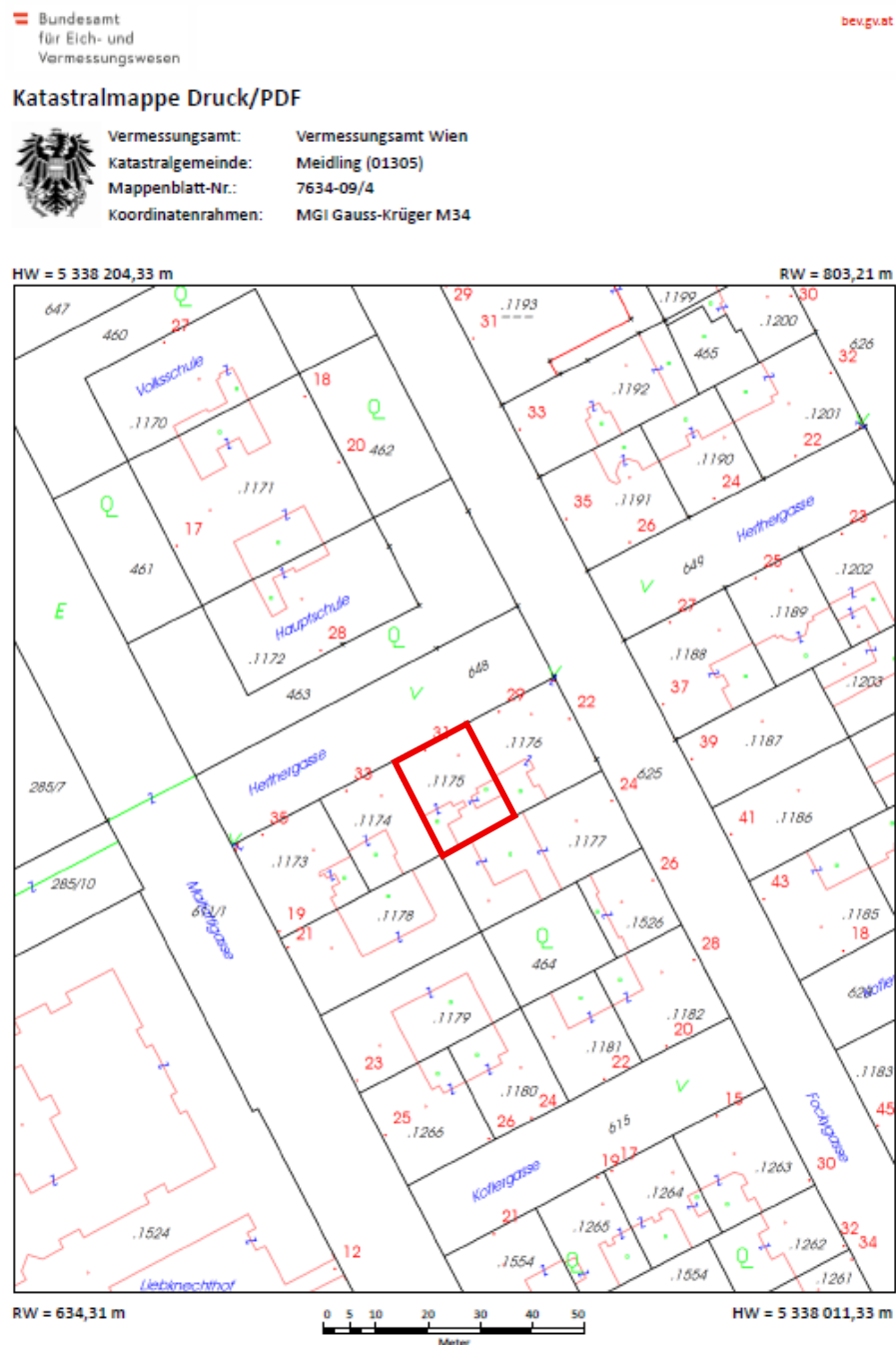
h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe



© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028
Seite 1 von 1 Abgabedatum: 10.04.2026, Bestellnr.: 0105346199

Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 10.4.2026), Liegenschaft durch SV rot markiert



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 10.4.2026)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2048

Letzte TZ 176/2026
VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1175	GST-Fläche	317	
	Bauf. (10)	258	
	Bauf. (20)	59	Herthergasse 31

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Das Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

***** A2 *****
1 gelöscht

Es sind keine Eintragungen im A2-Blatt ersichtlich. Etwaige Eintragungen wurden offensichtlich gelöscht.

3. B-Blatt

***** B *****

- 8 ANTEIL: 29/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Lager Stiege 1 top 1
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 9 ANTEIL: 42/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 2
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 10 ANTEIL: 29/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 3a
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 11 ANTEIL: 54/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 4-5
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 12 ANTEIL: 22/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 6
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 13 ANTEIL: 30/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)

 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 7
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 14 ANTEIL: 52/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 8-9
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 15 ANTEIL: 21/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 10
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 16 ANTEIL: 31/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 11
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22

- 17 ANTEIL: 47/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 12-13
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 18 ANTEIL: 21/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 14
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 19 ANTEIL: 31/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 15
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 20 ANTEIL: 49/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 17a
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 21 ANTEIL: 34/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 18a
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 22 ANTEIL: 46/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 1 top 19a
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 23 ANTEIL: 39/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 2 top 16-17
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 24 ANTEIL: 45/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 2 top 18
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 25 ANTEIL: 45/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 2 top 19-20
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22
- 26 ANTEIL: 44/711
 Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)
 ADR: Stephansplatz/ Rotenturmstraße 1/ 6, Wien 1010
 a 252/2018 IM RANG 3492/2017 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht
 b 2296/2023 Vorläufiges Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 2 top 21-22
 c 3005/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-12-22

B-LNR 8-26: Die Ligdol Invest GmbH ist aufgrund des Kaufvertrags vom 4.12.2017 Alleineigentümerin der Liegenschaft. Die Liegenschaft wurde im Oktober 2023 parifiziert und es wurde vorläufiges Wohnungseigentum begründet. Ein Wohnungseigentumsvertrag sowie ein Nutzwertgutachten (Zivilingenieur Dipl Ing Hans D Wistawel vom 2.10.2023; siehe Anhang) liegen bereits vor. Bei sämtlichen

Bewertungsobjekten ist die Rangordnung für die Veräußerung bis 22.12.2026 angemerkt. Nachstehend eine Aufstellung der einzelnen (vorläufigen) WE-Objekte samt Angabe der Nutzwerte:

BLNR	Bezeichnung	Anteile
8	Lager Stiege 1 Top 1	29/711
9	Wohnung Stiege 1 Top 2	42/711
10	Wohnung Stiege 2 Top 3a	29/711
11	Wohnung Stiege 1 Top 4-5	54/711
12	Wohnung Stiege 1 Top 6	22/711
13	Wohnung Stiege 1 Top 7	30/711
14	Wohnung Stiege 1 Top 8-9	52/711
15	Wohnung Stiege 1 Top 10	21/711
16	Wohnung Stiege 1 Top 11	31/711
17	Wohnung Stiege 1 Top 12-13	47/711
18	Wohnung Stiege 1 Top 14	21/711
19	Wohnung Stiege 1 Top 15	31/711
20	Wohnung Stiege 1 Top 17a	49/711
21	Wohnung Stiege 1 Top 18a	34/711
22	Wohnung Stiege 1 Top 19a	46/711
23	Wohnung Stiege 2 Top 16-17	39/711
24	Wohnung Stiege 2 Top 18	45/711
25	Wohnung Stiege 2 Top 19-20	45/711
26	Wohnung Stiege 2 Top 21-22	44/711

4. C-Blatt

```

***** C *****
36 a 903/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1696/2021)
    Pfandurkunde 2021-03-23
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
    für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)
c 903/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1696/2021)
    Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 3210 KG 01405 Ottakring C-LNR 27
    EZ 2048 KG 01305 Meidling C-LNR 36
    EZ 1878 KG 01101 Favoriten C-LNR 13
e 176/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von - siehe C-LNR 42
f 176/2026 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
    - siehe C-LNR 43
42 a 176/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 5.397.985,60
    Antragskosten EUR 18.520,68 für
    Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg eGen (FN 75182m)
    (14 E 23/26v)
    b 176/2026
    PFANDRECHT - siehe C-LNR 36
43 a 176/2026 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
    vollstr EUR 5.397.985,60
    Antragskosten EUR 18.520,68 für
    Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg eGen (FN 75182m)
    (14 E 23/26v)
    b 176/2026
    PFANDRECHT - siehe C-LNR 36

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

```

C-LNR 36: Auf der Liegenschaft besteht zugunsten der Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen eine Höchstbetragshypothek, nämlich bis zu einem Betrag von € 12.000.000,00.

C-LNR 42: Einleitung des Versteigerungsverfahrens (14 E 23/26v); es handelt sich um gegenständliches Verfahren.

C-LNR 43: Festlegung einer Zwangsverwaltung im Zusammenhang mit Versteigerungsverfahren (14 E 23/26v); derzeit aber offenbar dennoch keine Vermietung/ keine Erträge.

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Der Teilnehmer der Befundaufnahme wurde diesbezüglich befragt und hat er das abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten offenkundig und ersichtlich und bekannt.

Auch die Nachfrage zu allfälligen Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und Förderungen beantwortete der Teilnehmer bei der Befundaufnahme abschlägig.

Auf Nachfrage teilte die MA 6 – Rechnungs- und Abgabenwesen am 7.5.2026 nachfolgendes mit:

für die Grundbesitzabgaben (= Müllabfuhrabgabe und Grundsteuer) gibt es einen offenen Saldo iHv 455,12 EUR (es sind alle Grundsteuer-Quartalsvorschriften (~45,51 EUR) seit dem Jahr 2024 offen. Müllabfuhrabgabe wird auf diesem Abgabekonto nicht mehr vorgeschrieben.

Für die Wasser-/Abwassergebühren gibt Rückstände iHv EUR 21.221,53 (Vorschriften seit dem Fälligkeitstermin 15.07.2024)

Vorschriften: EUR 20.568,69

Nebengebühren/Säumniszuschläge: EUR 375,33

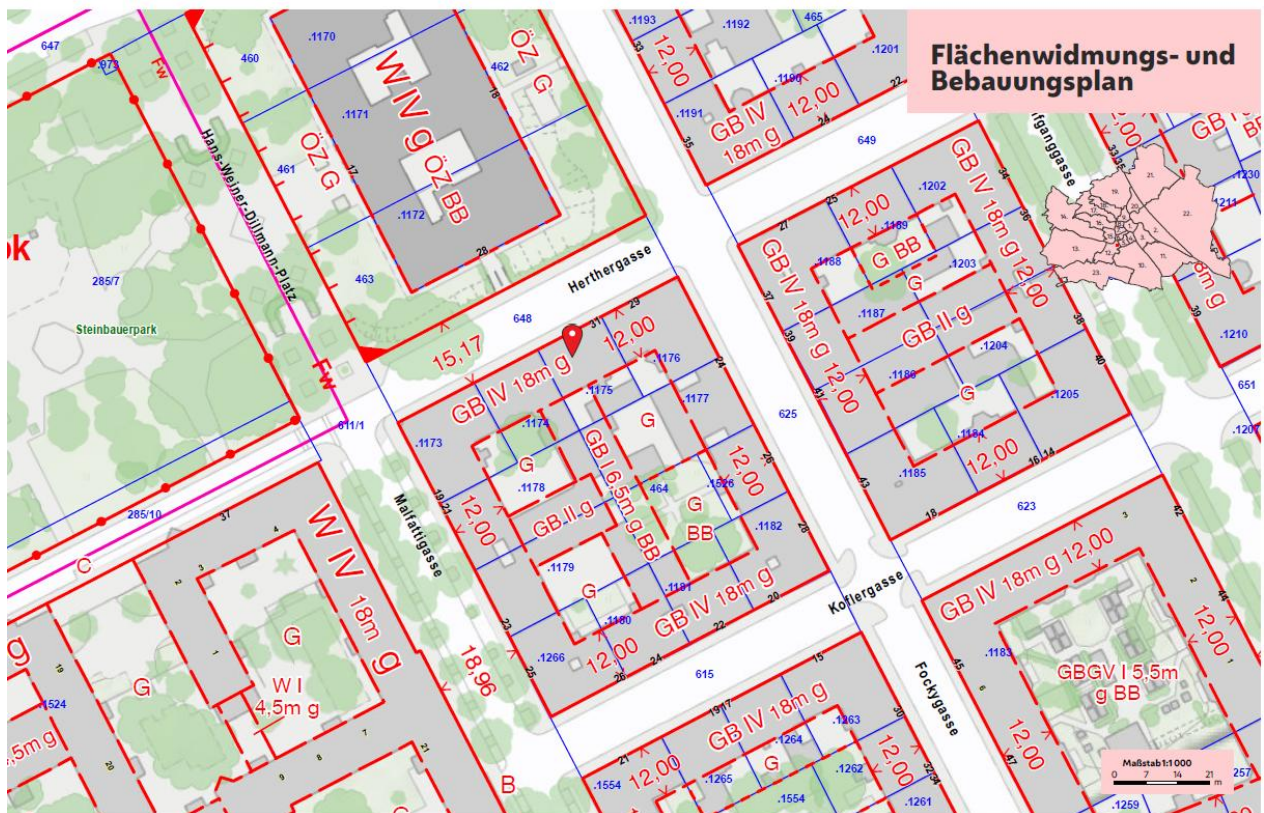
Nebengebühren/Pfändungsgebühren: EUR 277,51

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß in geldlastenfreiem Zustand.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 14.4.2026 ist der straßenseitige Bereich der Liegenschaft als Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV beschränkt auf 18m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise mit einer Trakttiefe von 12m gewidmet. Für den hinteren Bereich der Liegenschaft gilt teils Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I beschränkt auf 6,5m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise mit der besonderen Bestimmung BB2 sowie die gärtnerische Ausgestaltung. Es besteht aktuell keine Bausperre und es ist auch keine Schutz- und/oder Wohnzone ausgewiesen. Eine Überarbeitung des Gebiets ist derzeit nicht bekannt. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7093 (Gemeinderatsbeschluss vom 3.6.1998).

Auszug aus dem Online-Service der Stadt Wien zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 01.06.2026 12:22

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 1.6.2026)

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7093

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. Juni 1998,
Pr. Zl. 178 GPZ/1998, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes
für das im Antragsplan Nr. 7093 mit der rot strichpunktierten Linie
umschriebene Gebiet zwischen

Arndtstraße, Gaudenzdorfer Gürtel (bis Bezirksgrenze),
Flurschützstraße, Längenfeldgasse
im 12. Bezirk, Kat.G. Meidling

werden unter Anwendung des §1 der BO für Wien folgende Bestimmungen
getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert
seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende "Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit.c der BO für Wien wird bestimmt:
Ab einer Straßenbreite von 10,00 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.

- 2 -

- In den Verkehrsflächen Längenfeldgasse, Flurschützstraße, Arndtstraße, Siebertgasse ist Vorsorge zu treffen, daß die Pflanzung bzw. der Erhalt von mindestens einer, in der Wolfganggasse, Steinbauergasse, Malfattgasse, Böckhgasse von zwei Baumreihen möglich ist.

3. Gemäß § 5(4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1 Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

- 3.1.1 An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von 16,0 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
- 3.1.2 Gebäude dürfen mit max. einem Dachgeschoß errichtet werden.
- 3.1.3 Die Errichtung von Staffelgeschoßen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt (ausgenommen BB4).
- 3.1.4 Nebengebäude dürfen bis zu einer bebauten Gesamtfläche von höchstens 15m² je Bauplatz errichtet werden. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.
- 3.1.5 Nicht bebaute, aber bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten. Davon ausgenommen sind betrieblich benötigte Rangier- und Zufahrtsflächen.
- 3.1.6 In jenen Bereichen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, müssen bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten Vorkehrungen getroffen werden, daß ausreichende Erdkerne für das Pflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen geschaffen bzw. erhalten werden.
- 3.1.7 Einfriedungen dürfen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,5m nicht überragen und ab 0,5 m Höhe den freien Durchblick nicht behindern.

- 3 -

- 3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:
- 3.2.1 Auf den mit BB1 bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten nicht zulässig.
 - 3.2.2 Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen sind die Gebäude mit Flachdächern zu errichten. Mindestens 75% der Dachflächen sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen und im übrigen als begehbare Dachterrassen auszubilden.
 - 3.2.3 Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - 3.2.4 Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Staffelgeschoßen zulässig.
 - 3.2.5 Auf der mit BB5 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Wohnungen mit Ausnahme von max. 2 Wohnungen pro Bauplatz für die Betriebsaufsicht nicht zulässig.
 - 3.2.6 In den mit BB6 bezeichneten Bereichen ist die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin untersagt.
 - 3.2.7 Auf den mit BB7 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Freiluftanlagen für Sport- und Spielzwecke zulässig.
 - 3.2.8 Auf den mit BB8 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von Bauten, die für die Benützung und Erhaltung der Sportanlage erforderlich sind, mit einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig.
 - 3.2.9 In dem mit BB9 bezeichneten Bereich ist die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen mit einer max. Höhe von 5,0 m zulässig.
 - 3.2.10 In dem mit BB11 bezeichneten Bereich ist die Errichtung von für den Betrieb einer Tiefgarage aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderlichen Baulichkeiten für Fluchtwege und Brandrauchentlüftungen zulässig.
 - 3.2.11 Auf der mit BB12 bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes, das für die Benützung und Erhaltung der Sportanlage erforderlich ist, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,5 m zulässig.
 - 3.2.12 Auf den mit P BB13 bezeichneten Bereichen ist die Errichtung von oberirdischen Baulichkeiten zur Einstellung von Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

- 4 -

3.2.13 In den Bereichen A-B und A-C ist ein öffentlicher Durchgang in einer lichten Breite und mit einer Höhe von mindestens 3,0 m freizuhalten und zu dulden.

3.2.14 Auf den mit öDg bezeichneten Flächen sind öffentliche Durchgänge in einer lichten Breite von mindestens 3,0 m bzw. mit der im Plan kotierten Breite und mit einer Höhe von mindestens 3,0 m freizuhalten und zu dulden.

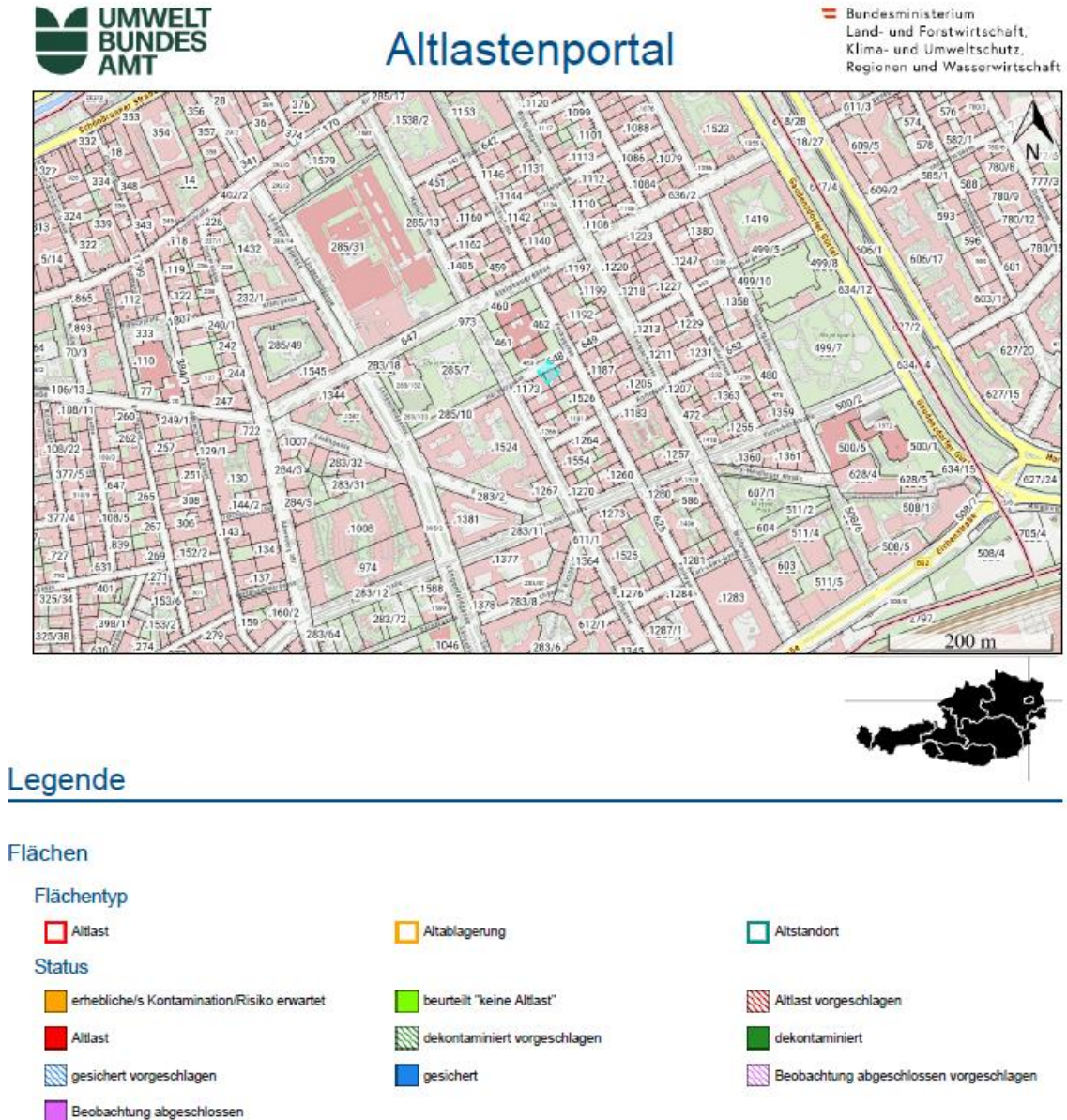
4. Gemäß § 5 (7) der BO für Wien wird bestimmt:

4.1. In dem mit BB10 bezeichneten Bereich werden Widmungen in zwei Räumen ausgewiesen, wobei der bis 30,9 m über Wiener Null reichende Raum als Bauland - Gemischtes Baugebiet festgesetzt wird, der einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten ist. Der Raum darüber wird als Grünland - Erholungsgebiet/Spiel- und Sportplatz, Grundfläche für öffentliche Zwecke festgesetzt und bestimmt, daß unter Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsflächen eine den Regeln der Gartenbautechnik entsprechende Erdschüttung von mindestens 0,6 m zur Pflanzung eines Sportrasens sowie von begleitenden Sträuchern aufgebracht werden kann.

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas



Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/> (abgefragt am 10.4.2026)

Es scheinen keine Altlasten auf. Auf Nachfrage wurde dem gefertigten Sachverständigen seitens des Umweltbundesamtes am 4.9.2025 ergänzend die Auskunft erteilt, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund der historischen Nutzung als Metallwarenerzeugung nur in der nicht öffentlichen Datenbank erfasst ist. Konkrete Informationen über Verunreinigungen liegen nicht vor.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche

Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

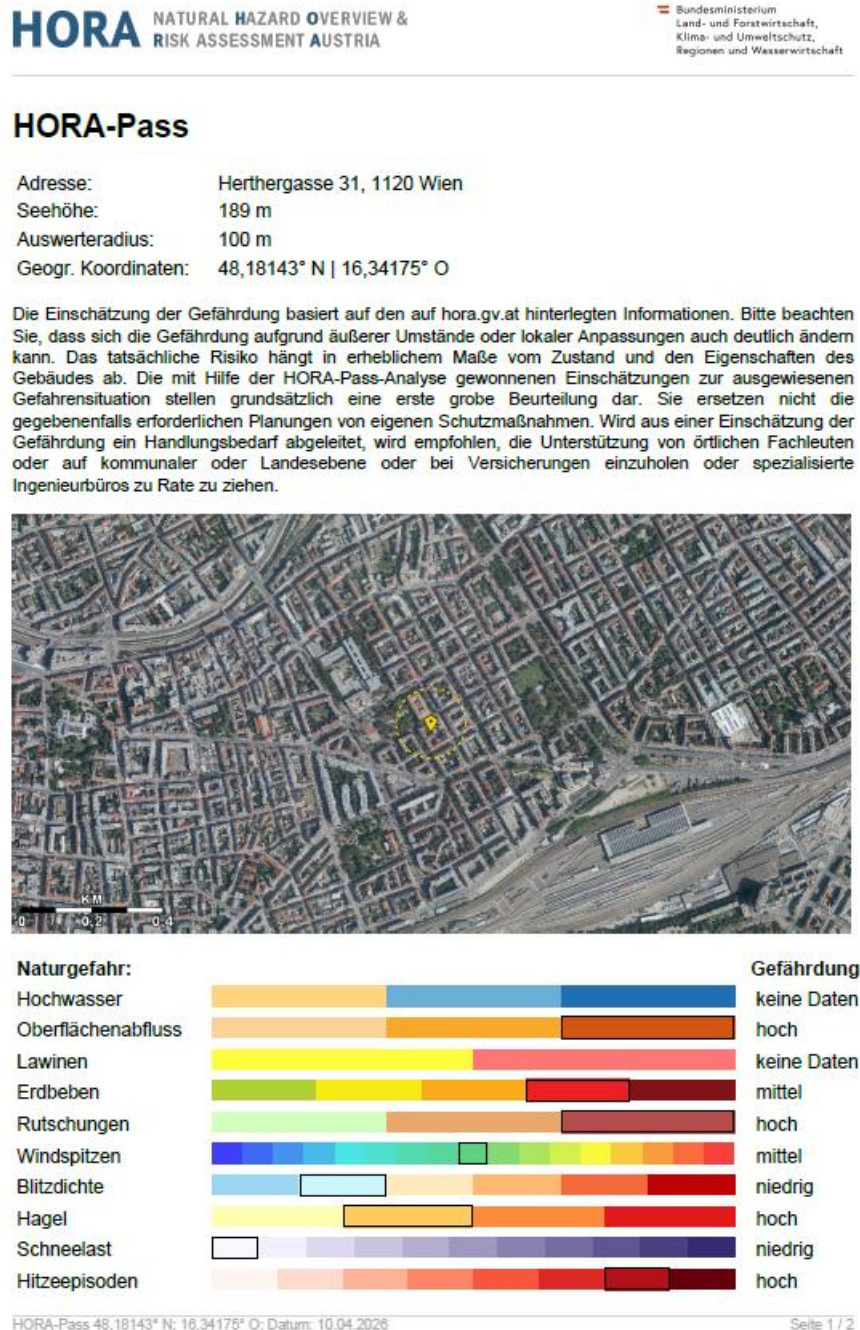
Näherer Befund: Der Altlastenatlas weist keine Belastung im ausgewiesenen Kartenausschnitt auf.

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.

³ Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 5.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA-Pass



Quelle: <https://www.hora.gv.at/#>, Abfragedatum 2.9.2025, Quellen Basisdaten: BMLUK, Ämter der LR, BEV; Quellen Fachdaten: BMLUK, VVO, Ämter der LR, ZAMG

Rechtliche und technische Hinweise: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige

Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Oberflächenabfluss, Hagel und Hitzeepisoden aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Auch die Gefährdung durch Hitzeepisoden wie bei gegenständlicher Liegenschaft ist in Wien großflächig, vor allem im zentralen, südlichen und östlichen Stadtgebiet gegeben und daher nicht ungewöhnlich. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. Zur Lawinengefahr und Hochwasser bestehen keine Daten. Die Naturgefahren Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte und Schneelast fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG

Lärminfo.at
Lärmrechner für Österreich

2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

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

Suche: Herthergasse 31

Adresse

Herthergasse 31, 1120 Wien
48,18143°N 16,34175°O
Seehöhe: 189 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 10.4.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Lärminfo.at
Lärmrechner für Österreich

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

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

Suche: Herthergasse 31

Adresse

Herthergasse 31, 1120 Wien
48,18143°N 16,34175°O
Seehöhe: 189 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 10.4.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 1.6.2026)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.⁴

Die Liegenschaft ist durch die rote Nadel samt schwarzem Kreis markiert.

Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (IPPC-Anlagen, Flugverkehr).

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).⁵ Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.⁶

Näherer Befund: Laut vorstehender Karte besteht eine geringe Lärmbelastung (55-60dB) durch Straßenverkehr. Die Liegenschaft ist keiner Lärmbelastung durch Schienenverkehr ausgesetzt. Die nächste ausgewiesene Lärmbelastung durch Schienenverkehr ist nördlich in rund 100m Luftlinie Entfernung ausgewiesen. Dies entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen bei der Befundaufnahme.

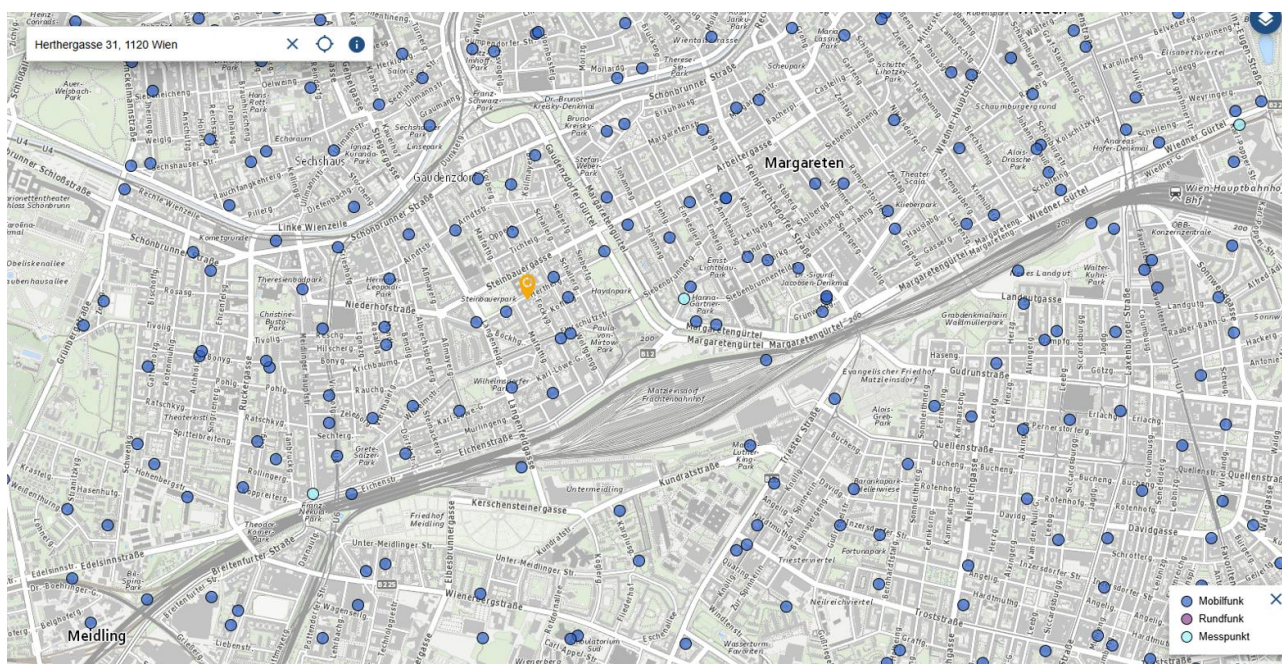
⁴ <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 2.6.2025).

⁵ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> (abgefragt am 15.7.2025).

⁶ Rosenbach, *IPPC-Anlagen* (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht).

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkataster



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte> (abgefragt am 10.4.2026)

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich 9 Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten ist keiner vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.⁷

Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen.

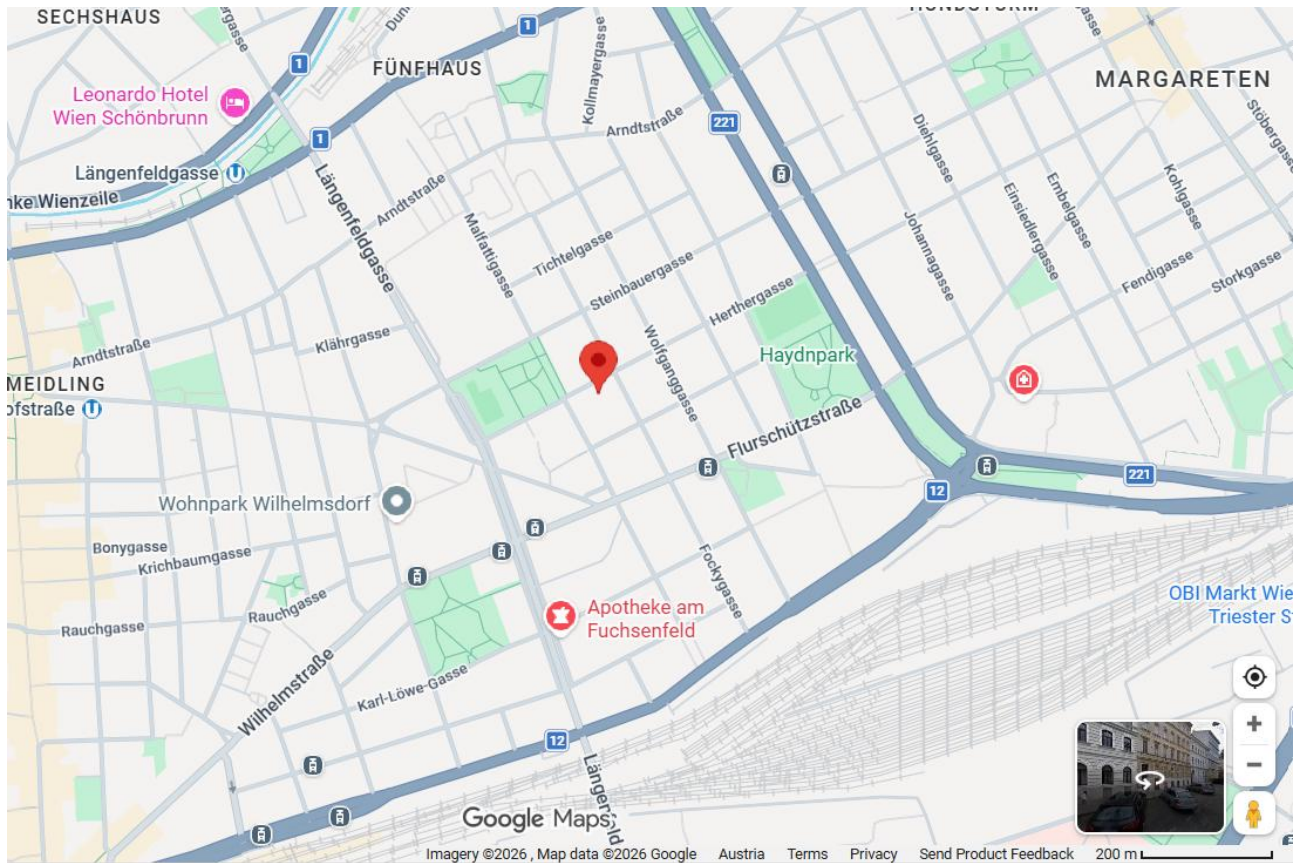
⁷ <http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen> (abgefragt am 15.7.2025).

i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk (Meidling) nördlich des Matzleinsdorfer Platzes, sowie westlich des Haydnparks gelegen.

2. Infrastruktur



Quelle: Google Maps (abgefragt am 1.6.2026)



Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Infrastrukturelles Angebot im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bäckerei

- A1** Dervis Zenunaj
Steinbauergasse 30/2-3
1120 Wien
(0,13 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Backwelt Bäckereibetriebs GmbH
Wolfganggasse 5
1120 Wien
(0,33 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Backwelt Bäckereibetriebs GmbH
Oppelgasse 4
1120 Wien
(0,33 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

- B1** Atinis Supermarkt KG
Aßmayergasse 28/1+2
1120 Wien
(0,37 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** "SARAY" HandelsgmbH
Fockygasse 27/21
1120 Wien
(0,11 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Werner Krenn GmbH
Wolfganggasse 23/26
1120 Wien
(0,16 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

- G1** Billa
Längenfeldgasse 26
1120 Wien
(0,23 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G2** Eurospar
Wolfganggasse 42
1120 Wien
(0,13 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G3** Sozialmarkt Böckhgasse
Böckhgasse 43923
1120 Wien
(0,14 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Drogerie

- D1** DM
Aßmayergasse 44
1120 Wien
(0,40 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** dm
(0,58 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Bipa
Arndtstraße 39
1120 Wien
(0,41 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bank

- A1** VOLKSBANK WIEN AG
Fil.Meidlinger Ha...
Meidlinger Hauptstraße 15
1120 Wien
(0,85 km / 0,96 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** UniCredit Bank Austria AG
Stadtdire...
Schönbrunner Straße 231
1120 Wien
(0,66 km / 1,00 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** bank99 AG Am Hundsturm
11
Am Hundsturm 11
1050 Wien
(0,82 km / 1,50 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- B1** Post
Duchweg Neumargareten
1120 KG Meidling
(0,38 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Abholstation 1120 Wien
Aßmayergasse...
Aßmayergasse 33
1120 Wien
(0,38 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Tabak Trafik Walter
(Postpartner 1128)
Flurschützstraße 17-19
1120 Wien
(0,18 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- G1** Turmöl
Schönbrunner Straße 213-215
1120 Wien
(0,59 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G2** Johanna-Garage
Johannagasse 28
1050 Wien
(0,59 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- G3** Avanti
Eichenstraße 3a
1120 Wien
(0,47 km / 1,67 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik Mag. Silvia Holub
Steinbauergasse 26
1120 Wien
(0,14 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Trafik Ronald Walter
Flurschützstraße 17-19
1120 Wien
(0,18 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Trafik Andreas Berger
Schallergasse 38
1120 Wien
(0,19 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

⁸ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/shopping-cart_3144456?term=shopping+cart&page=1&position=1&origin=search&related_id=3144456 (abgefragt am 28.4.2025)



9

Soziale Versorgung

Soziale Versorgung im *Nahbereich* (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Kinderbetreuung

- A1** WUNDERINSEL
Malfattigasse 21
1120 Wien
(0,04 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dinos 2
Schallergasse 40
1120 Wien
(0,21 km / 1,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dinos 1
Schallergasse 40
1120 Wien
(0,21 km / 1,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** VS Deckergasse 1
Deckergasse 1
1120 Wien
(0,34 km / 0,96 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** VS Karl-Löwe-Gasse 20
Karl-Löwe-Gasse 20
1120 Wien
(0,38 km / 1,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** VS Haebergasse 1a
Haebergasse 1a
1120 Wien
(0,49 km / 1,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1** MS Herthergasse 28
Herthergasse 28
1120 Wien
(0,03 km / 0,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** MS Steinbauergasse 27
Steinbauergasse 27
1120 Wien
(0,09 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Berufsschule für
Lebensmittel, Tour...
Längenfeldgasse 13-15
1120 Wien
(0,26 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Hochschule

- D1** Richard Wagner
Konservatorium
(0,58 km / 0,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Vienna Konservatorium
(0,91 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** FH OÖ Seminarzentrum
(0,98 km / 1,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

sonstige Bildung

- E1** Tangle Werkstatt e.U.
Herthergasse 11
1120 Wien
(0,23 km / 0,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** HS & E GmbH
Koflergasse 5
1120 Wien
(0,23 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Produktionsschule Wien
Längenfeldgasse 27
1120 Wien
(0,26 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

⁹ Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/mortarboard_1940611?term=education&page=1&position=2&origin=search&related_id=1940611 (abgefragt am 28.4.2025)



10

Medizinische Versorgung

Medizinische Versorgung im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Arzt für

Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Christian Stelzer
Steinbaurgasse 15/11-13
1120 Wien
(0,20 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. Manuela Marincic
Steinbaurgasse 15
1120 Wien
(0,20 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dr. Erwin Rasinger
Flurschützstraße 12
1120 Wien
(0,21 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- B1** Dr. Schulz Silvia
Alßmayergasse 23
1120 Wien
(0,34 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Dr. Sas Katharina
Steinbaurgasse 15
1120 Wien
(0,20 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Dr. Janzekovic Sasa
Längenfeldgasse 28
1120 Wien
(0,26 km / 0,82 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Dr. Hadjiivanov Valery
Längenfeldgasse 22
1120 Wien
(0,24 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Dr. Huber Wolfgang
Steinbaurgasse 15
1120 Wien
(0,20 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Dr. Schnedl Jakob
Schallergasse 37
1120 Wien
(0,21 km / 0,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- D1** Dr. Soti Laszlo
Malfattgasse 12
1120 Wien
(0,10 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** MedR Dr. Stiskal Alfred
Meidlinger Hauptstraße 7-9
1120 Wien
(0,86 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Dr. Kirecci Cem
Bonygasse 28
1120 Wien
(0,94 km / 2,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Apotheke

- A1** Apotheke "Zum heiligen Paulus"
Steinbaurgasse 15
1120 Wien
(0,20 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Apotheke Meidling
Albrechtsberggasse 13
1120 Wien
(0,43 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Apotheke "Am Fuchsenfeld"
Längenfeldgasse 33
1120 Wien
(0,40 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Traumazentrum Wien der Allgemeinen ...
Kundratstraße 37
1120 Wien
(0,97 km / 1,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Sozialmedizinisches Zentrum Süd, Ka...
Kundratstraße 3
1100 Wien
(1,02 km / 2,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Rehabilitationszentrum Meidling der...
Köglergasse 2A
1120 Wien
(1,04 km / 2,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Physiotherapeut

- C1** Frau Hanna Keindl
Längenfeldgasse 3-5
1120 Wien
(0,52 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Frau Ulrike Doppel Hetz
Arndtstraße 85
1120 Wien
(0,81 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Frau Fenni Alsmeier
Wilhelmstraße 44
1120 Wien
(0,83 km / 1,66 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- D1** Dr.med. KROISS Regina
Fockygasse 21/9
1120 Wien
(0,04 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Mag. SAGASTER Monika
Fockygasse 21/2
1120 Wien
(0,04 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** WÜRNITZER Eva
Fockygasse 14/16-18
1120 Wien
(0,04 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Seniorenheim

- E1** Haus Margareten
Arbeitergasse 45
1050 Wien
(0,49 km / 0,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** ÖJAB-Haus Neumargareten, Wohn- und ...
Siebertgasse 21
1120 Wien
(0,35 km / 1,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Verein Helfende Hände Familienhaus ...
Turnergasse 9
1150 Wien
(1,12 km / 1,96 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tierarzt

- F1** Tierklinik Meidling Dr. med vet Mar...
Längenfeldgasse 16
1120 Wien
(0,38 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** Dipl-TA Dr. Payer Axel
Flurschützstraße 6
1120 Wien
(0,29 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F3** Tierarztpraxis Dr Regina Tilzer
Wallgasse 9/8
1060 Wien
(1,01 km / 2,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹⁰ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/hospital-buildings_33777?term=hospital&page=1&position=13&origin=search&related_id=33777 (abgefragt am 28.4.2025)



11

Grünraum

Öffentliche Parkanlagen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: Steinbauerpark, Haydnpark, Paula-von-Mirtow-Park

Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Schönbrunner Schloßpark in rund 1,9km Luftlinie Entfernung situiert

Im Allgemeinen weist der 12. Wiener Gemeindebezirk innerstädtisch einen geringen (öffentlichen) Grünraumanteil auf; punktuell sind jedoch flächenhaft Parkanlagen vorzufinden, teilweise Straßenräume begrünt (Baumscheiben, Grünflächen etc)



12

Kultureinrichtungen

Kulturelle Einrichtungen im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Museum

- A1** Brennpunkt° - Museum der Heizkultur...
Malfattgasse 4
1120 Wien
(0,21 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bezirksmuseum Meidling
Längenfeldgasse 13-15
1120 Wien
(0,29 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Über Unten
Gaudenzdorfer Gürtel KG
Gaudenzdorf
1120 KG Gaudenzdorf
(0,76 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Theater/Oper

- B1** Marko Simsa-Kindertheater
Aichhorngasse 6
1120 Wien
(0,51 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Echoraum Vereinigung zur Förderung ...
Sechshauser Straße 66
1150 Wien
(1,12 km / 1,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Volx/Margareten
Margaretenstraße KG
Margareten
1050 KG Margareten
(0,59 km / 1,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- C1** Philadelphiabrücke Arcade
Meidling
Meidlinger Hauptstraße 73
1120 Wien
(1,08 km / 1,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Zentrale Schulbibliothek
Bundesreal...
Diefenbachgasse 19
1150 Wien
(0,80 km / 1,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Schulbücherei
Sonderpädagogisches Z...
Diehlgasse 2
1050 Wien
(0,67 km / 1,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- D1** Pfarrkirche Meidling
(0,48 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Pfarrkirche Neumargareten
(0,41 km / 1,24 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Zum Hl. Herzen Jesu
(0,68 km / 1,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

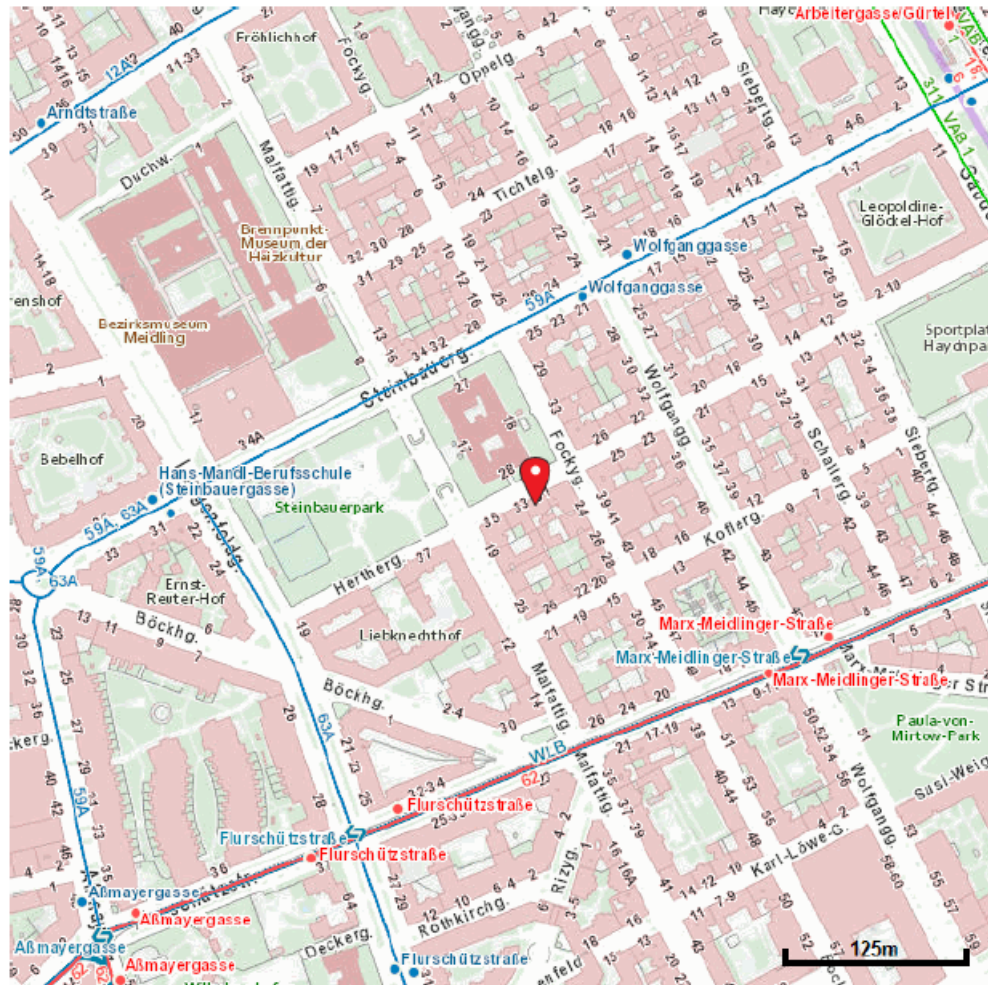
¹¹ Piktogramm Baum: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)

¹² Piktogramm Theater: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/masks_2162831?term=theater&page=1&position=16&origin=search&related_id=2162831 (abgefragt am 28.4.2025)

3. Öffentliche Verkehrslage



Herthergasse 31, 12. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 10.4.2026)



13

Öffentlicher Verkehr

Diverse Stationen des öffentlichen Verkehrs im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bus

-  **A1** Hans-Mandl-Berufsschule
59A, 63A
Wien
(0,26 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **A2** Wolfganggasse/Steinbauergasse
e
59A
Wien
(0,15 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **A3** Wolfganggasse/Steinbauergasse
e
59A
Wien
(0,18 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

U-Bahn

-  **U1** Längenfeldgasse
U4
Wien
(0,63 km / 0,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **U2** Längenfeldgasse
U6
Wien
(0,63 km / 0,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **U3** Niederhofstraße
U6
Wien
(0,79 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Straßenbahn

-  **G** Marx-Meidlinger-Straße
62
Wien
(0,20 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **G** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
62
Wien
(0,23 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **G** Marx-Meidlinger-Straße
62
Wien
(0,22 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

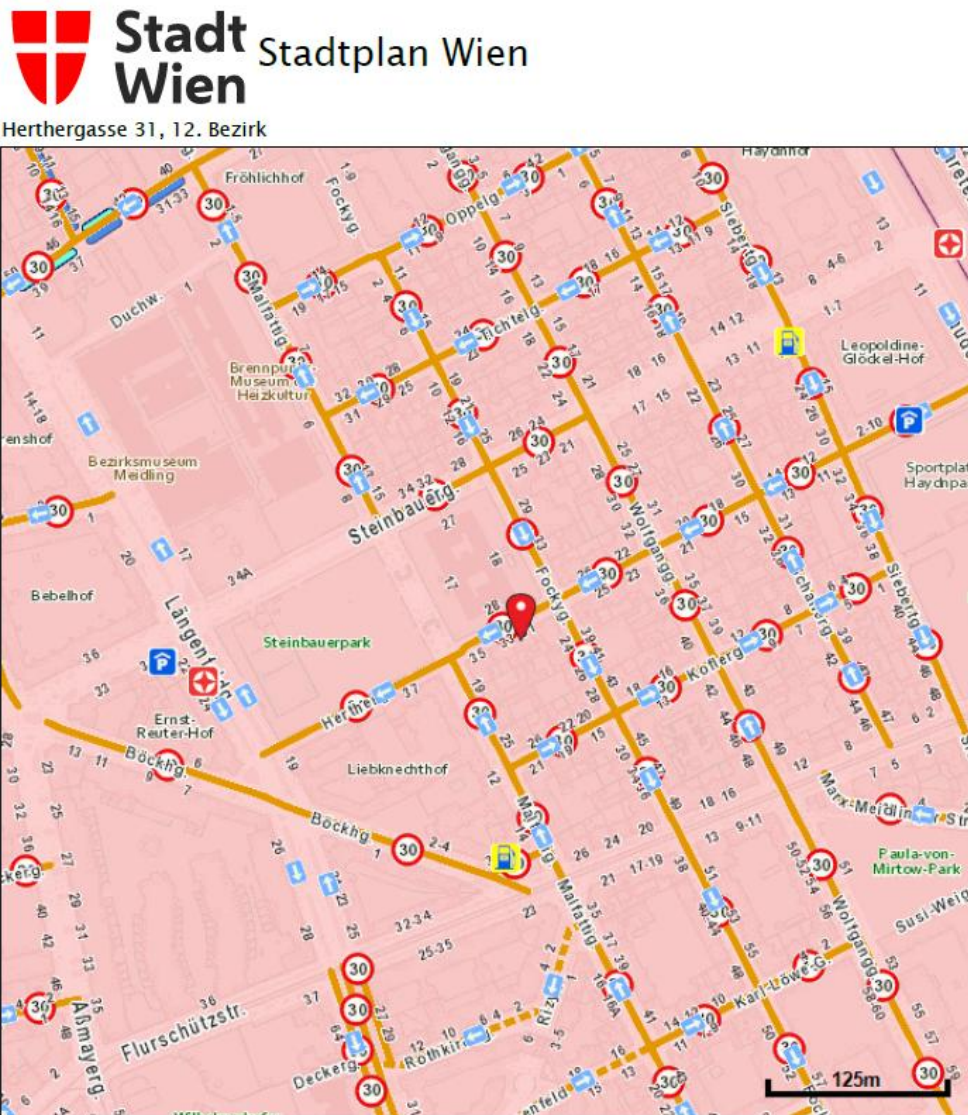
-  **D1** Marx-Meidlinger-Straße
WLB
Wien
(0,20 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **D2** Längenfeldgasse/Flurschützstraße
WLB
Wien
(0,24 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **D3** Marx-Meidlinger-Straße
WLB
Wien
(0,23 km / 0,93 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bahnhof

-  **E1** Wien Meidling
(1,01 km / 2,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Wien Westbahnhof
(1,72 km / 3,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
-  **E3** Hauptbahnhof
1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261, 7860,
7940, 7941
Wien
(2,42 km / 3,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹³ Piktogramm Bus: *High Quality Icons*, https://www.flaticon.com/free-icon/bus_2207497?term=bus&page=1&position=6&origin=search&related_id=2207497 (abgefragt am 28.4.2025)

4. Individualverkehrslage



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 10.4.2026)



14

Individualverkehr

Nächstgelegene übergeordnete Verbindungsachse: Margaretengürtel (B221) rund 100m Luftlinie entfernt

Nächstgelegene Autobahnauffahrt: A23 Höhe Wien-Altmannsdorf rund 3-5km per Auto entfernt

Kurzparkzone: Liegenschaft in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer maximal 2h) gelegen

¹⁴ Piktogramm Auto: *fstudio*, https://www.flaticon.com/free-icon/car_3202926?term=car&page=1&position=3&origin=search&related_id=3202926 (abgefragt am 28.4.2025)

Verkehrsberuhigung im Nahbereich: angrenzende Straßenzüge unterliegen bis auf Ausnahme der Verkehrsachsen des Bezirkes einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h und sind mehrheitlich als Einbahnstraßen geführt

Parkgaragen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 2 Parkgaragen

Anrainerparkplätze: im Nahbereich sind keine Anrainerparkplätze ausgewiesen

Elektroladestationen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 2 Stationen vorhanden

Radverkehrsausbau im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 1 WienMobil-Standort, im Nahbereich sind entlang des Gürtels Radwege ausgewiesen

Parkplatzsituation: als eher angespannt zu beurteilen

Näherer Befund: Die Liegenschaft befindet sich in der Herthergasse 31 in einer durchschnittlich beliebten Wohngegend des 12. Wiener Gemeindebezirks (Meidling). Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut, der Individualverkehr als gut und die Infrastruktur als durchschnittlich einzustufen.

Aufschließung	Strom-, Wasser-, Gaszuleitung offenbar vorhanden. An städtischen Mischwasserkanal angeschlossen ¹⁵
Sonstige Außenanlagen	Einfriedung durch geschlossene Bauweise; Innenhof betoniert

2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der starken Verschmutzung (Taubenkot und diverse Tierkadaver) und der bestehenden Taubenplage eine Besichtigung des gesamten Gebäudes nicht möglich war. Es wurden lediglich Teilbereiche des Kellers, das Lager, das Hochparterre teilweise, der 1. Stock teilweise und der 2. Stock teilweise begangen. Der Hoftrakt konnte aufgrund einer verschlossenen Tür ebenfalls nicht begangen werden.

BAUBESCHREIBUNG ZUM ZEITPUNKT DER BEFUNDAUFNAHME:

Typ	Allgemeine Teile
Gebäudehülle	gründerzeitliche Fassade, beige, durch mehrere Gesimse gegliedert, Fensterumrahmungen, Ornamente,
Stiegenhaus	Weiß verputzt, größtenteils Steinstufen, Holzhandläufe, schmiedeeiserne Geländer, gemusterter Steinfliesenboden, teilweise freiliegendes Mauerwerk, Bassenas am Gang; zweiflügelige Holzeingangstüre; Altbaueingangstüren im Bereich der Wohnungen, teilweise einflügelig, teilweise zweiflügelig mit Glaseinsatz
Schäden	Abplatzungen an Wänden und Decke, Witterungserscheinungen Fassade (teils abgeblätterter Putz, ausgebleichte Stellen, Rissbildung), Eingangstür Holz teilweise beschädigt; Graffiti, starke Verschmutzung durch Taubenbesiedelung; Fenster teilweise beschädigt
Sonstiges	Gegensprechanlage zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht funktionstüchtig

Näherer Befund: Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem schlechten Bau- und Erhaltungszustand. Sanierungsbedarf ist durchgehend gegeben. Sämtliche Wohnungen, die begangen wurden, weisen einen äußerst schlechten Bau- und Erhaltungszustand auf bzw wurden teilweise offenbar – vor längerer Zeit – Sanierungs- bzw. Abbrucharbeiten – begonnen, jedoch nicht ordnungsgemäß durchgeführt bzw abgeschlossen; etwaige (begonnene) Sanierungsarbeiten haben daher keinen Wert (am Markt). Durchgehende Verschmutzung durch Taubenkadaver und Taubenkot und Taubenbesiedelung im gesamten Gebäude.

¹⁵ https://kanis.at/KANIS/synserver?project=KANIS_wma&client=html (abgefragt am 1.6.2026).

BAUAKT:

Typ	Datum	Behörde/Verfasser	Inhalt
Bescheid	27.5.1999	MA 37	Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben und Benützungsbewilligung: Es wurden anstatt zwei Wohnungen im DG drei errichtet. Weiters wurde im Bereich der Hoffassade die komplette Länge erhöht. Zugleich wurden die Wohnungen Top 16 und 17 im EG des Hoftraktes zusammengelegt. Benützungsbewilligung für Dachgeschoßausbau sowie Wohnungen 4/5, 8/9 und 16/17 im Hoftrakt
Bescheid	28.1.1997	MA 37	Bewilligung bauliche Abänderungen (1. Planwechsel)
Bescheid	1.7.1993	MA 37	Baubewilligung Errichtung eines neuen Dachgeschosses
Fertigstellungsmeldung	2.2.1981	Baumeister Ing. Walter Schmidt	Bekanntgabe der Beendigung der Bauarbeiten
Baubeginnanzeige	26.1.1981	Baumeister Ing. Walter Schmidt	Wohnungszusammenlegung gemäß Baubewilligung vom 29.12.1980
Bescheid	29.12.1980	MA 37	Bewilligung zur Vornahme baulicher Änderungen: Im 2. Stock soll ein Teil des Ganges mit dem WC nach Aufstellen einer Trennwand den Wohnungen Top 20 und 21 einbezogen werden, sodass die beiden Wohnungen zu einer Wohnung vereinigt werden. Im 3. Stock werden analog die Wohnungen Tür 22 und 23 vereinigt
Bescheid	4.6.1973	MA 37	Kenntnisnahme Bauanzeige: Wohnungen 18 und 19 im 1. Stock sollen zusammengelegt werden, wobei ein Teil des Ganges und ein Gangabort einbezogen werden soll.
Bescheid	1888	Magistrat der k.k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien	Baubewilligung Gassentrakt 1 Stock hoch

Von der Baubehörde wurde auf Nachfrage am Tag der Bauakteneinsicht bekanntgegeben, dass aktuell kein offenes Bauverfahren besteht.

Näherer Befund: Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Zumal lediglich Teilbereiche des Gebäudes begangen werden konnten, können etwaige Planabweichungen nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Die Liegenschaft ist bereits seit mehreren Jahren leerstehend. Als Zwangsverwalter wurde durch das Bezirksgericht Meidling Herr Rechtsanwalt Mag. Paul Kessler LL.M., Seilerstätte 13/23, 1010 Wien bestimmt. Verwalter ist gemäß vorliegenden Unterlagen die Prime Immobilien GmbH, Handelskai 4-96, 10. OG, 1200 Wien. Aus nachstehendem Schreiben sind aktuelle Außenstände ersichtlich:

Von: Markus Ringsmuth <markus.ringsmuth@prime-immobilien.at>
Gesendet: Donnerstag, 5. März 2026 20:51
An: Paul Kessler | SKPR <p.kessler@skpr.at>
Cc: RIMMO Prime Immobilienverwaltung GmbH <hausverwaltung@prime-immobilien.at>; FELLNER Markus (MF) <markus.fellner@fwp.at>
Betreff: AW: EILT - Hausverwaltung Herthergasse 31, Meidling - Ligdol Invest GmbH (FN 481962v)

Sehr geehrter Herr Kessler,

vielen Dank für Ihre Nachricht und das Telefonat Heute Nachmittag.

Wie besprochen freuen wir uns das Verwaltungsmandat fortzusetzen und darf ich wie folgt berichten:

Die Hausverwaltung verfügt über kein Mietenkonto, da Hr. Motaev sämtliche Liegenschaftskonten selbst eröffnet hat. Die Hausverwaltung keine Verfügung über das Konto und kann etwaige Rechnungen daher auch nicht begleichen.

Aus diesem Grund müsste ein neues Mietenkonto eröffnet werden. Wir ersuchen um Information ob wir dies einrichten sollen oder ob Sie eines einrichten und wir hierfür eine Verfügung erhalten.

Es wurden kaum bis gar nicht Rechnungen beglichen. So gibt es Rückstände bei der Stadt Wien für Grundbesitzabgabe und Wasser/ Abwasser. Ebenso wurde die Winterdienstfirma Attensam und der Schädlingsbekämpfer Think Clean nicht bezahlt.

Bei Attensam hatten aktuell brutto 655,30 Euro aus.

Die Rechnung Grundbesitzabgaben inklusive Rückstände finden Sie beiliegend.

2

Bei Think Clean haftet für die Schädlingsbekämpfung aktuell 97,20 Euro brutto aus.

Wenn Sie wollen hole ich die aktuellen Rückstände für Wasser/Abwasser und für die Versicherung bei der Generali Versicherungs AG ein.

Anbei sende ich Ihnen die aktuelle Zinsliste. Laut unseren Informationen ist das gesamte Haus leer und verfügt über eine Nutzfläche von 817,20 Euro.

Unser Verwaltungshonorar wurde bereits seit 12 Monaten nicht beglichen. (=Netto 3.652,88 zzgl. 20% USt. = 4.383,46 Euro).

Ich ersuche um Rückmeldung.



Markus Ringsmuth
Gesellschafter & Geschäftsführer
Prime Immobilien
Handelskai 94-96 | 10. OG
1200 Wien
Email: Markus.Ringsmuth@prime-immobilien.at
Tel: +43 1 810 22 30 DW 101
Web: www.prime-immobilien.at

FÖRDERUNGEN:

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W – VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 22.5.2026 folgende Auskunft erteilt:

Mitteilung wegen nicht geförderter Liegenschaft:
EZ 2048, KG 01305 Meidling, 1120 Wien, Herthergasse 31

Guten Tag,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die oben angeführte Liegenschaft **keine Bundeswohnbauförderungen** gewährt wurden.

Hinsichtlich einer eventuellen Landeswohnbauförderung setzen Sie sich bitte mit der zuständigen Stelle in Ihrem jeweiligen Bundesland in Verbindung.

Schreiben Bundesministerium 22.5.2026

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen, wurde auf Nachfrage am 21.8.2025 folgende Auskunft erteilt:

zu Ihrer Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – Gruppe Neubauförderung mit, dass für das o.a. Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958 der Wiener Wohnbauaktion 1964 der Wiener Wohnbauaktion 1969 des Wiener Wohnbaufonds der Wiener Dachbodenaktion des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982 des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983 des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 gewährt wurde.

E-Mail MA 50 – Gruppe Neubauförderung 14.4.2026

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 19.8.2025 folgende Auskunft erteilt:

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilt die Magistratsabteilung 50 – **Referat Haussanierung** mit, dass für die o.a. Liegenschaft seitens des Referat Haussanierung keine Sanierungsförderung des Landes Wien weder im Rahmen des *Wohnbauförderungsgesetzes 1984* noch nach dem *Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989* jemals gewährt wurde.

E-Mail MA 50 – Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung 13.4.2026

3. Mietzinse, Nutzung und Nutzflächen

Aufgrund des derzeitigen Leerstandes der Liegenschaft, liegt keine aktuelle Zinsliste vor. Angesichts der Tatsache, dass der Sachverständige lediglich Teilbereiche der Liegenschaft begehen konnte, kann nicht mit Sicherheit (aus eigenem Befund) festgestellt werden, ob das Zinshaus insgesamt dem Baukonsens entspricht. Es wurden, soweit möglich, stichprobenartige Messungen vor Ort durchgeführt und die Nutzflächen laut Bestandsplänen und Nutzwertgutachten überschlagsweise und stichprobenartige überprüft; daraus hat sich kein Hinweis auf relevante Abweichungen ergeben. Der Sachverständige geht für Bewertungszwecke von der Nutzfläche laut Nutzwertgutachten aus; das ja vergleichsweise jung ist und von einem dafür befugten Ziviltechniker erstellt wurde. Nachstehend eine Aufstellung der Nutzflächen der einzelnen Wohnungen. Diese wurden aus dem Nutzwertgutachten vom 2.10.2023 entnommen.

	Top	Nutzfläche Nutzung
Stiege 1		
Tierparterre	1	57,83 m² Lager
Hochparterre	2	56,00 m² Wohnen
Hochparterre	3a	38,76 m² Wohnen
1. Stock	4+5	53,74 m² Wohnen
1. Stock	6	27,58 m² Wohnen
1. Stock	7	38,06 m² Wohnen
2. Stock	8+9	53,74 m² Wohnen
2. Stock	10	27,49 m² Wohnen
2. Stock	11	40,02 m² Wohnen
3. Stock	12+13	49,63 m² Wohnen
3. Stock	14	27,86 m² Wohnen
3. Stock	15	41,02 m² Wohnen
DG	17a	52,60 m² Wohnen
DG	18a	36,80 m² Wohnen
DG	19a	49,85 m² Wohnen
Stiege 2		
Hochparterre	16+17	41,39 m² Wohnen
1. Stock	18	44,59 m² Wohnen
2. Stock	19+20	46,00 m² Wohnen
3. Stock	21+22	46,00 m² Wohnen
Summe		828,96 m²

4. Verwaltung

Als Zwangsverwalter wurde durch das Bezirksgericht Meidling Herr Rechtsanwalt Mag. Paul Kessler LL.M., Seilerstätte 13/23, 1010 Wien bestimmt. Verwalter ist gemäß vorliegenden Unterlagen die Prime Immobilien GmbH, Handeskai 4-96, 10. OG, 1200 Wien.

5. Betriebskosten

Eine Betriebskostenabrechnung wurde aufgrund des Leerstandes nicht erstellt.

6. Energieausweis

Energieausweis liegt keiner vor.

III. GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

a. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.¹⁶ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG). Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der einzelnen (vorläufigen) WE-Objekte zu ermitteln. Da vergleichbare Transaktionen in der näheren Umgebung vorliegen und bereits Wohnungseigentum an den einzelnen Einheiten begründet wurde erfolgt die Verkehrswertermittlung mittels Vergleichswertverfahren.

1. Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

In diesem Verfahren ist der Verkehrswert durch Vergleich tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.¹⁷ Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bezahlt wurden. Es sollten rund 7-8 Vergleichspreise vorliegen.¹⁸

Im bewertungsgegenständlichen Fall wurden 8 Transaktionen über Erstbezugswohnungen in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausgehoben. Nachstehend die entsprechenden Vergleichswerte:

Nr	TZ	Adresse	Datum	NF (m²)	KP (€)	KP/NF (€/m²)
1	3569/2021	Fockygasse 22/19	15.11.2021	47,79 m²	€ 269.000,00	€ 5.628,79 / m²
2	3568/2021	Fockygasse 22/3	15.11.2021	26,04 m²	€ 121.140,00	€ 4.652,07 / m²
3	2831/2025	Fockygasse 41/17	09.10.2025	75,69 m²	€ 358.000,00	€ 4.729,82 / m²
4	818/2025	Fockygasse 41/24	23.07.2024	94,01 m²	€ 478.000,00	€ 5.084,57 / m²
5	1509/2022	Herthergasse 29/10	19.05.2022	60,66 m²	€ 349.000,00	€ 5.753,38 / m²
6	856/2022	Herthergasse 17/4	03.03.2022	47,65 m²	€ 181.000,00	€ 3.798,53 / m²
7	1675/2025	Schallergasse 28/11	27.06.2025	40,38 m²	€ 250.000,00	€ 6.191,18 / m²
8	1374/2025	Schallergasse 28/27	14.05.2025	37,45 m²	€ 257.000,00	€ 6.862,48 / m²

¹⁶ Kranewitter, 2.

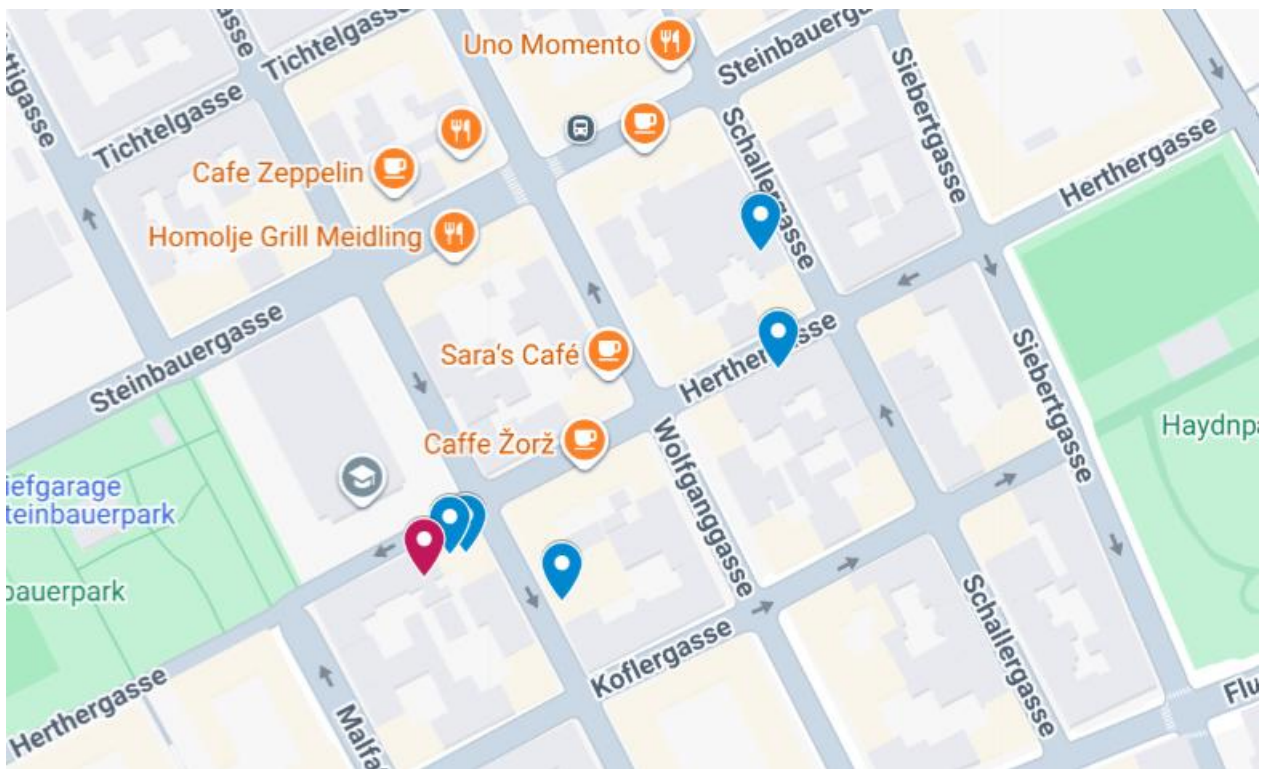
¹⁷ Kranewitter, 18.

¹⁸ Vgl Bienenert/Funk, 178.

Die Transaktionen der Vergleichsobjekte stammen aus der Zeitspanne von 2021 bis 2025. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert (grau markiert unter IV.a.) wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden. In einem weiteren Schritt wurde eine zeitliche Anpassung¹⁹ bzw. Indexierung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte in der Umgebung mittels des Häuserpreisindex²⁰ vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen berechnet (siehe zu den Berechnungen IV.a.).

In einem weiteren Schritt wurde das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Es wurden keine Korrekturfaktoren in Ansatz gebracht. Es handelt sich bei den Vergleichsobjekten um sanierte Erstbezugswohnungen in durchschnittlicher Größe und im Regelgeschoß liegend, welche in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt situiert sind.

Aus nachstehender Grafik ist die Lage der Vergleichsobjekte ersichtlich:



Quelle: <https://www.google.com/intl/de/maps/about/mymaps/> (erstellt am 16.6.2026); Bewertungsobjekt rot markiert

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen bezüglich der Vergleichsobjekte den Kaufverträgen entnommen wurden.

Der so ermittelte Vergleichswert für Wohnungen (im Erstbezug) beläuft sich auf € 5.395,60/m².

Da sich die allgemeinen Teile der Liegenschaft in einem äußerst schlechten Zustand befinden und deren Sanierung durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Hausverwaltung zu veranlassen ist, besteht hinsichtlich des Umfangs und der zeitlichen Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen eine erhöhte Unsicherheit. Es ist schwer abschätzbar in welchem Zeitraum die Sanierungsmaßnahmen der allgemeinen Teile durchführbar sind ua im Hinblick auf Einreichungen bei Behörden, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft etc. Dieser Umstand wird durch einen Risikoabschlag von 10% auf den ermittelten

¹⁹ Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.

²⁰ STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex (Basis 2010), Aggregat „Bestehende Wohnungen“, erstellt am 26.3.2026.

Vergleichswert berücksichtigt. (Anmerkung: Der Risikoabschlag umfasst nicht die Kosten (selbst) die durch die der Sanierung der allgemeinen Teile anfallen, diese werden gesondert berücksichtigt.) Daraus ergibt sich ein Vergleichswert iHv gerundet € 4.860,00/m² Nutzfläche.

Die Vergleichswerte der einzelnen Einheiten werden basierend auf dem ermittelten Vergleichswert unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Parameter wie Stockwerkslage, Ausrichtung usw festgesetzt.

Der Vergleichswert für die Lagerfläche wird basierend auf aktuellen Angeboten am Markt sowie einer Transaktion aus dem Jahr 2023 in unmittelbarer Nähe iHv € 1.000,00/m² Nutzfläche veranschlagt.

Sanierungskosten

Sowohl das Gebäude als auch die einzelnen Wohneinheiten befinden sich in einem äußerst schlechten Bau- und Erhaltungszustand. Es wurden – wie erwähnt- der intensive Taubenbefall und sonst erhebliche Verschmutzungen festgestellt, zudem weisen die Fenster teilweise Beschädigungen auf. Insgesamt besteht ein umfassender Sanierungsbedarf.

Für die einzelnen Wohneinheiten werden daher Sanierungskosten in Ansatz gebracht. Diese umfassen jeweils eine umfassende Grundsanierung, auf gehobenem Niveau, insbesondere:

- Erneuerung der Elektrik in den Wohnungen (inkl. Leitungen, Sicherungskasten, Schalter etc.)
- Erneuerung der Heizungs- und Installationstechnik (inkl. Leitungen, Gas-Kombitherme, Anschlüsse, etc.)
- Erneuerung der Sanitärräume (WC, Bad, Möblierung mit Waschtischen, etc.)
- Erneuerung Eingangstüre und Fenster, sowie Innentüren
- Erneuerung Bodenbeläge
- Sanierung Wände und Erneuerung Malerei

Die angesetzten Kosten basieren einerseits auf Basis der Erfahrungswerte des Sachverständigen und andererseits wird die unten abgebildete Tabelle hilfsweise (Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, Sachverständige 2025, 149; Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, Sachverständige 2024, 149; Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2023, Sachverständige 2023, 142; Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2022, Sachverständige 2022, 137, Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, Sachverständige 2021, 140; Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2020, Sachverständige 2020, 89; Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten 2019, Sachverständige 2019, 67) angewendet. Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustandes der einzelnen Wohneinheiten und unter der Berücksichtigung der gegenständlichen Lage werden Kosten von brutto € 2.000,00 für die umfassende Sanierung der Einheiten (entspricht 50% der Neuherstellungskosten; Ausstattungsqualität gehoben) in Ansatz gebracht. Für die Sanierung der Lagerfläche werden 25% der angesetzten Sanierungskosten der Wohneinheiten in Ansatz gebracht, da sich diese im Keller befindet und von keiner umfassenden Sanierung ausgegangen wird.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu –10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Popp, Sachverständige 2025, 149

Hinweis: die gehobene Ausstattung entspricht nach Auffassung des Sachverständigen dem üblichen, durchschnittlichen Zustand von Erstbezugswohnungen in 1120 Wien (12. Bezirk); zu berücksichtigen ist, dass diese Lage – gemessen an ganz Österreich – klar überdurchschnittlich ist und daher eine gehobene Ausstattung vorliegt/üblich ist.

Darüber hinaus werden für die Sanierung der allgemeinen Teile des Gebäudes Gesamtkosten in Höhe von € 300.000,00 brutto berücksichtigt, welche entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Einheiten aufgeteilt werden. Basierend auf Erfahrungswerten des Sachverständigen setzen sich die Sanierungskosten wie folgt zusammen:

Beseitigung der Verschmutzung/Taubenbefal	€ 30.000,00 - € 50.000,00
Aufzug (inkl. Schacht und Technik)	€ 60.000,00 - € 80.000,00
Stiegenhaus inkl. Fenster der allgemeinen Teile	€ 60.000,00 - € 80.000,00
Fassade (Wärmedämmung)	€ 50.000,00 - € 100.000,00
Dach (Sanierung, Ausbesserungen)	€ 30.000,00 - € 50.000,00

Dieser Ansatz umfasst insbesondere die Sanierung des Stiegenhauses, die Erneuerung der Fenster, Instandsetzungsmaßnahmen des Lifts, an der Fassade und am Dach sowie die Beseitigung der erheblichen Verschmutzungen und der Taubenbesiedelung. Es wird vom Durchschnitt der angegebenen Bandbreiten ausgegangen.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.), Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.), Lärmbelastung (II.g.) und Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.) erforderlich. Insbesondere Lage und Verkehr (II.i.) und Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

2. Anpassung an den Marktwert

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert im Vergleichswertverfahren vorgesehen, es besteht bei gegenständlicher Bewertung auch kein Anlass davon abzugehen.²¹

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden.

²¹ÖNORM B1802-1 A.5.

PLAUSIBILISIERUNG

Die Plausibilisierung erfüllt die Anforderungen an eine eigenständige sachgerechte Immobilienbewertung nicht, sondern stellt lediglich ergänzende Überlegungen des Sachverständigen dar. Vom Sachverständigen wurden zum Zweck der Plausibilisierung des ermittelten Ergebnisses Vergleichspreise mit Hilfe der Software ImmoNetZT, zu im Zeitraum 2023-2026 durchgeführten Transaktionen von Zinshäusern in der näheren Umgebung der Liegenschaft ausgehoben.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Zinshaus	4/2024	01.12.2023	511,89	2.246,58 €	2.246,58 € *
2	Zinshaus	2141/2024	11.09.2024	811,06	1.972,73 €	1.972,73 € *
3	Zinshaus	2739/2023	06.12.2023	1.962,14	4.026,22 €	4.026,22 € *
4	Zinshaus	466/2026	20.02.2026	700,00	2.357,14 €	2.357,14 € *
5	Zinshaus	254/2024	28.12.2023	669,37	1.942,12 €	1.942,12 € *

Grafik Zinshaustransaktionen ImmoNetZT

Die Bandbreite der ausgehobenen Transaktionen liegt zwischen € 1.942,14/m² Nutzfläche und € 4.026,22/m² Nutzfläche (Mittelwert rund € 2.508,96/m² Nutzfläche). Für das Bewertungsobjekt wurde absolut ein Wert von rund € 2.050.000,00 ermittelt, das entspricht rund € 2.470,00/m² Nutzfläche. Dieser liegt im durchschnittlichen Bereich der Bandbreite, ist einerseits aufgrund des gänzlichen Leerstandes und des hier herangezogenen Einzelabverkaufs der einzelnen WE- Objekte (beides jeweils positiv; wertsteigern) und des andererseits schlechten Zustandes des Gebäudes (negativ; wertmindernd) als plausibel einzustufen. Insgesamt ist daher der ermittelte Verkehrswert als valide einzustufen.

Zur Plausibilisierung wurde darüber hinaus der Verkehrswert unter der Annahme eines Abbruchs und Neubaus des Gebäudes ermittelt, zumal das Gebäude in keiner Schutzzone gelegen ist. Die Neubaunutzfläche wurde aus dem Flächenwidmungsplan der Stadt Wien näherungsweise ermittelt. Für etwaige abweichende Maße

wird keine Haftung übernommen. Die ermittelte Neubaunutzfläche beläuft sich auf rund 1.000,00 m². Der Grundkostenanteil/m² liegt in gegenständlicher Lage bei rund € 1.960,00/m². Nachstehend die Berechnung des Grundkostenanteils.

Nr	TZ	Datum	Adresse	Erzielbare NF (m ²)	KP (€)	KP/NF (€/m ²)	KP val	KP val/NF (€/m ²)
1	3393/2020,1244/2021	02.11.2020/7.4.2021	Arndtstraße 50	4.114,73 m ²	€ 6.420.000,00	€ 1.560,25 / m ²	€ 7.290.536,69	€ 1.771,81 / m ²
2	59/2019	13.12.2018	Murlingengasse 62-64	1.366,90 m ²	€ 2.150.000,00	€ 1.572,90 / m ²	€ 3.005.169,77	€ 2.198,53 / m ²
3	1851/2019	12.12.2018	Rosaliagasse 22 etc	1.990,65 m ²	€ 3.000.000,00	€ 1.507,05 / m ²	€ 4.193.260,15	€ 2.106,48 / m ²
4	2564/2018	09.08.2018	Wienerbergstraße 42-44	2.039,00 m ²	€ 2.950.000,00	€ 1.446,79 / m ²	€ 4.159.477,21	€ 2.039,96 / m ²
5	3389/2022	01.12.2021	Breitenfurter Straße 85-87	2.971,60 m ²	€ 4.710.000,00	€ 1.585,00 / m ²	€ 5.069.245,13	€ 1.705,90 / m ²
							Mittelwert	€ 1.964,54 / m²

Multipliziert mit der Nutzfläche ergibt sich ein Verkehrswert von rund € 1.960.000,00. Dieser entspricht annähernd dem ermittelten Verkehrswert mit Hilfe der Vergleichswertmethode. Insgesamt ist daher der ermittelte Verkehrswert als valide einzustufen.

b. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 96 Abs 3 IO sind auf die Schätzungen unbeweglicher Sachen die Vorschriften der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Im Zuge der Befundaufnahme konnten nicht alle Wohnungen der Liegenschaft begangen werden. Es kann daher keine abschließende Aussage über das Zubehör der Liegenschaft getroffen werden. Aufgrund des schlechten Zustandes des gesamten Gebäudes wird jedoch davon ausgegangen, dass sich etwaiges Zubehör ebenfalls in einem schlechten Zustand befindet und daher als wertlos betrachtet werden kann. Im Bereich der begangenen Gebäudeteile wurde kein Zubehör vorgefunden. Bei Gegenständen (Küchen- und Badmöblierung, Radiatoren) die größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen **nicht** um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes.

c. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSEBETRAG, (ABGABEN)BESCHIEDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung einzuholen sowie einen Baubescheid beizuschaffen.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, sowie Abgabenbescheid mit dinglicher Wirkung siehe den Anhang (IV.c.).

Zu Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.

d. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Zusammengefasst stellen sich die ermittelten Verkehrswerte je Einheit wie folgt dar:

Stockwerkslage	B-LNR	Top	Nutzung	Nutzfläche	Vergleichswert gerundet gesamt abzgl sämtlicher Sanierungskosten	
Stiege 1						
Tierparterre	8	1	Lager	57,83 m²	€	17.000,00
Hochparterre	9	2	Wohnen	56,00 m²	€	129.000,00
Hochparterre	10	3a	Wohnen	38,76 m²	€	89.000,00
1. Stock	11	4+5	Wohnen	53,74 m²	€	131.000,00
1. Stock	12	6	Wohnen	27,58 m²	€	70.000,00
1. Stock	13	7	Wohnen	38,06 m²	€	96.000,00
2. Stock	14	8+9	Wohnen	53,74 m²	€	132.000,00
2. Stock	15	10	Wohnen	27,49 m²	€	70.000,00
2. Stock	16	11	Wohnen	40,02 m²	€	101.000,00
3. Stock	17	12+13	Wohnen	49,63 m²	€	128.000,00
3. Stock	18	14	Wohnen	27,86 m²	€	74.000,00
3. Stock	19	15	Wohnen	41,02 m²	€	109.000,00
DG	20	17a	Wohnen	52,60 m²	€	155.000,00
DG	21	18a	Wohnen	36,80 m²	€	109.000,00
DG	22	19a	Wohnen	49,85 m²	€	147.000,00
Stiege 2						
Hochparterre	23	16+17	Wohnen	41,39 m²	€	102.000,00
1. Stock	24	18	Wohnen	44,59 m²	€	119.000,00
2. Stock	25	19+20	Wohnen	46,00 m²	€	124.000,00
3. Stock	26	21+22	Wohnen	46,00 m²	€	148.000,00
				828,96 m²	€	2.050.000,00

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 8) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 17.000,00 (in Worten: Euro siebzehntausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 9) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 129.000,00 (in Worten: Euro einhundertneunsiebzehntausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 10) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 89.000,00 (in Worten: Euro neunundachtzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 11) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 131.000,00 (in Worten: Euro einhunderteinunddreißigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 12) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 70.000,00 (in Worten: Euro siebzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 13) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 96.000,00 (in Worten: Euro sechshundneunzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 14) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 132.000,00 (in Worten: Euro einhundertzweiunddreißigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 15) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 70.000,00 (in Worten: Euro siebzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 16) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 101.000,00 (in Worten: Euro einhunderteintausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten Bewertungsgegenstandes (BLNR 17) beträgt zum 5.5.2026 gerundet € 128.000,00 (in Worten: Euro einhundertachtundzwanzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 18) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 74.000,00 (in Worten: Euro vierundsiebzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 19) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 109.000,00 (in Worten: Euro einhundertneuntausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 20) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 155.000,00 (in Worten: Euro
einhundertfünfundfünfzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 21) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 109.000,00 (in Worten: Euro einhundertneuntausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 22) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 147.000,00 (in Worten: Euro
einhundertsiebenundvierzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 23) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 102.000,00 (in Worten: Euro einhundertzweitausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 24) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 119.000,00 (in Worten: Euro
einhundertneunzehntausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 25) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 124.000,00 (in Worten: Euro
einhundertvierundzwanzigtausend).

Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (BLNR 26) beträgt zum 5.5.2026
gerundet € 148.000,00 (in Worten: Euro
einhundertachtundvierzigtausend).

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 8. Juli 2026

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

Stockwerkslage	B-LNR	Top	Nutzung	Nutzfläche	Vergleichswert/ m² Nutzfläche	Vergleichswert gesamt	Sanierungskosten WE-Objekt	Vergleichswert gesamt abzgl Sanierungskosten Wohnung	prozentueller Anteil gemäß Miteigentumsanteil	Sanierungskosten Allgemeine Teile (anteilig)	Vergleichswert gesamt abzgl sämtlicher Sanierungskosten	Vergleichswert/ m² Nutzfläche abzgl Sanierungskosten	Vergleichswert gerundet gesamt abzgl sämtlicher Sanierungskosten
Stiege 1													
Tierparterre	8	1	Lager	57,83 m²	€ 1.000,00	€ 57.830,00	€ 28.915,00	€ 28.915,00	4,08%	12.236,29 €	€ 16.678,71	€ 288,41	€ 17.000,00
Hochparterre	9	2	Wohnen	56,00 m²	€ 4.617,00	€ 258.552,00	€ 112.000,00	€ 146.552,00	5,91%	17.721,52 €	€ 128.830,48	€ 2.300,54	€ 129.000,00
Hochparterre	10	3a	Wohnen	38,76 m²	€ 4.617,00	€ 178.954,92	€ 77.520,00	€ 101.434,92	4,08%	12.236,29 €	€ 89.198,63	€ 2.301,31	€ 89.000,00
1. Stock	11	4+5	Wohnen	53,74 m²	€ 4.860,00	€ 261.176,40	€ 107.480,00	€ 153.696,40	7,59%	22.784,81 €	€ 130.911,59	€ 2.436,02	€ 131.000,00
1. Stock	12	6	Wohnen	27,58 m²	€ 4.860,00	€ 134.038,80	€ 55.160,00	€ 78.878,80	3,09%	9.282,70 €	€ 69.596,10	€ 2.523,43	€ 70.000,00
1. Stock	13	7	Wohnen	38,06 m²	€ 4.860,00	€ 184.971,60	€ 76.120,00	€ 108.851,60	4,22%	12.658,23 €	€ 96.193,37	€ 2.527,41	€ 96.000,00
2. Stock	14	8+9	Wohnen	53,74 m²	€ 4.860,00	€ 261.176,40	€ 107.480,00	€ 153.696,40	7,31%	21.940,93 €	€ 131.755,47	€ 2.451,72	€ 132.000,00
2. Stock	15	10	Wohnen	27,49 m²	€ 4.860,00	€ 133.601,40	€ 54.980,00	€ 78.621,40	2,95%	8.860,76 €	€ 69.760,64	€ 2.537,67	€ 70.000,00
2. Stock	16	11	Wohnen	40,02 m²	€ 4.860,00	€ 194.497,20	€ 80.040,00	€ 114.457,20	4,36%	13.080,17 €	€ 101.377,03	€ 2.533,16	€ 101.000,00
3. Stock	17	12+13	Wohnen	49,63 m²	€ 4.981,50	€ 247.231,85	€ 99.260,00	€ 147.971,85	6,61%	19.831,22 €	€ 128.140,62	€ 2.581,92	€ 128.000,00
3. Stock	18	14	Wohnen	27,86 m²	€ 4.981,50	€ 138.784,59	€ 55.720,00	€ 83.064,59	2,95%	8.860,76 €	€ 74.203,83	€ 2.663,45	€ 74.000,00
3. Stock	19	15	Wohnen	41,02 m²	€ 4.981,50	€ 204.341,13	€ 82.040,00	€ 122.301,13	4,36%	13.080,17 €	€ 109.220,96	€ 2.662,63	€ 109.000,00
DG	20	17a	Wohnen	52,60 m²	€ 5.346,00	€ 281.199,60	€ 105.200,00	€ 175.999,60	6,89%	20.675,11 €	€ 155.324,49	€ 2.952,94	€ 155.000,00
DG	21	18a	Wohnen	36,80 m²	€ 5.346,00	€ 196.732,80	€ 73.600,00	€ 123.132,80	4,78%	14.345,99 €	€ 108.786,81	€ 2.956,16	€ 109.000,00
DG	22	19a	Wohnen	49,85 m²	€ 5.346,00	€ 266.498,10	€ 99.700,00	€ 166.798,10	6,47%	19.409,28 €	€ 147.388,82	€ 2.956,65	€ 147.000,00
Stiege 2													
Hochparterre	23	16+17	Wohnen	41,39 m²	€ 4.860,00	€ 201.155,40	€ 82.780,00	€ 118.375,40	5,49%	16.455,70 €	€ 101.919,70	€ 2.462,42	€ 102.000,00
1. Stock	24	18	Wohnen	44,59 m²	€ 5.103,00	€ 227.542,77	€ 89.180,00	€ 138.362,77	6,33%	18.987,34 €	€ 119.375,43	€ 2.677,18	€ 119.000,00
2. Stock	25	19+20	Wohnen	46,00 m²	€ 5.103,00	€ 234.738,00	€ 92.000,00	€ 142.738,00	6,33%	18.987,34 €	€ 123.750,66	€ 2.690,23	€ 124.000,00
3. Stock	26	21+22	Wohnen	46,00 m²	€ 5.613,30	€ 258.211,80	€ 92.000,00	€ 166.211,80	6,19%	18.565,40 €	€ 147.646,40	€ 3.209,70	€ 148.000,00
				828,96 m²		€ 3.921.234,76	€ 1.571.175,00	€ 2.350.059,76		€ 300.000,00	€ 2.050.059,76		€ 2.050.000,00

b. HPI

Häuserpreisindex (Basis 2010)

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04
2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12

2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96
Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,60	217,91	211,31	207,66	215,23
2025 Q2	215,91	218,60	214,04	210,47	217,87
2025 Q3	217,10	221,37	214,81	212,33	217,56
2025 Q4	219,00	224,05	216,49	212,44	220,80
Jahresdurchschnitt 2025	216,40	220,48	214,16	210,73	217,87

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 26.03.2026 - Der letzte Indexstand gilt bis zur Publikation des Indexwertes des folgenden Quartals als vorläufiges Ergebnis.

c. Nutzwertgutachten



Seite 1 von 6

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Herthergasse 31, 1120 Wien
EZ 2048, KG Meidling**

Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 02.10.2023 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 02.10.2023 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 02.10.2023

Wien, 02.10.2023



Herthergasse 31

BG 081 TZ 2296/2023

Seite 2 von 6

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des
Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 02.10.2023 folgende
wohnungseigentumstaugliche Objekte

19 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

18 Wohnungen

1 Lager

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen
Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

keine

Es befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002

keine Abstellplätze für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft
somit insgesamt

kein Abstellplatz für KFZ

Horbergasse 31

BG 081 TZ 2296/2023

Ermittlung der Zu- und Abschläge:**Abstriche:**

A1	Lage im Hochparterre	-	5,00
A2	Lage im 2. Stock ohne Aufzug	-	2,50
A3	Lage im 3. Stock ohne Aufzug	-	5,00
A4	Lage im DG ohne Aufzug	-	7,50
A5	kein WC im Wohnungsverband	-	20,00

Zuschläge:

Keine

Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung, 0,50 für ein Lager als Basis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Zu - und Abschläge

Geschoß	Top/Sr	Richter	RNW	Ab- und Zuschläge	1%	NW/m²
Stiege 1:						
Tiefparterre	1	Lager	0,50			0,500
Hochparterre	2	Wohnung	1,00	A1, A5	-25,00	0,750
Hochparterre	3a	Wohnung	1,00	A1, A5	-25,00	0,750
1.Stock	4+5	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	6	Wohnung	1,00	A1, A5	-20,00	0,800
1.Stock	7	Wohnung	1,00	A1, A5	-20,00	0,800
2.Stock	8+9	Wohnung	1,00	A2	- 2,50	0,975
2.Stock	10	Wohnung	1,00	A2, A5	-22,50	0,775
2.Stock	11	Wohnung	1,00	A2, A5	-22,50	0,775
3.Stock	12+13	Wohnung	1,00	A3	- 5,00	0,950
3.Stock	14	Wohnung	1,00	A3, A5	-25,00	0,750
3.Stock	15	Wohnung	1,00	A3, A5	-25,00	0,750
Dachgeschoß	17a	Wohnung	1,00	A4	- 7,50	0,925
Dachgeschoß	18a	Wohnung	1,00	A4	- 7,50	0,925
Dachgeschoß	19a	Wohnung	1,00	A4	- 7,50	0,925
Stiege 2:						
Hochparterre	16+17	Wohnung	1,00	A1	- 5,00	0,950
1.Stock	18	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	19+20	Wohnung	1,00	A2	- 2,50	0,975
3.Stock	21+22	Wohnung	1,00	A3	- 5,00	0,950

NW ... Nutzwert RNW ... Regelnutzwert

Herbergasse 31

3G 081 TZ 2296/2023

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF · NW/m²	ENW	GNW
Stiege 1:							
Tiefparterre	1	Lager	57,83	0,500	28,92	29	29
Hochparterre	2	Wohnung	56,00	0,750	42,00	42	42
Hochparterre	3a	Wohnung	38,76	0,750	29,07	29	29
1.Stock	4+5	Wohnung	53,74	1,000	53,74	54	54
1.Stock	6	Wohnung	27,58	0,800	22,06	22	22
1.Stock	7	Wohnung	38,06	0,800	30,45	30	30
2.Stock	8+9	Wohnung	53,74	0,975	52,40	52	52
2.Stock	10	Wohnung	27,49	0,775	21,30	21	21
2.Stock	11	Wohnung	40,02	0,775	31,02	31	31
3.Stock	12+13	Wohnung	49,63	0,950	47,15	47	47
3.Stock	14	Wohnung	27,86	0,750	20,90	21	21
3.Stock	15	Wohnung	41,02	0,750	30,77	31	31
Dachgeschoß	17a	Wohnung	52,60	0,925	48,66	49	49
Dachgeschoß	18a	Wohnung	36,80	0,925	34,04	34	34
Dachgeschoß	19a	Wohnung	49,85	0,925	46,11	46	46
Stiege 2:							
Hochparterre	16+17	Wohnung	41,39	0,950	39,32	39	39
1.Stock	18	Wohnung	44,59	1,000	44,59	45	45
2.Stock	19+20	Wohnung	46,00	0,975	44,85	45	45
3.Stock	21+22	Wohnung	46,00	0,950	43,70	44	44

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: **711**

Zusammenstellung der Nutzwerte:

**Herthergasse 31, 1120 Wien
EZ 2048, KG Meidling**

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Stiege 1:			
Tiefparterre	1	Lager	29
Hochparterre	2	Wohnung	42
Hochparterre	3a	Wohnung	29
1.Stock	4+5	Wohnung	54
1.Stock	6	Wohnung	22
1.Stock	7	Wohnung	30
2.Stock	8+9	Wohnung	52
2.Stock	10	Wohnung	21
2.Stock	11	Wohnung	31
3.Stock	12+13	Wohnung	47
3.Stock	14	Wohnung	21
3.Stock	15	Wohnung	31
Dachgeschoß	17a	Wohnung	49
Dachgeschoß	18a	Wohnung	34
Dachgeschoß	19a	Wohnung	46
Stiege 2:			
Hochparterre	16+17	Wohnung	39
1.Stock	18	Wohnung	45
2.Stock	19+20	Wohnung	45
3.Stock	21+22	Wohnung	44

Summe der Nutzwerte : 711



GNW ... Gesamtnutzwert

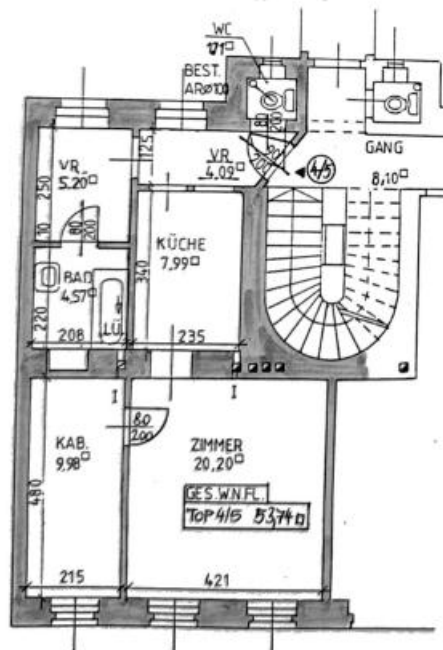
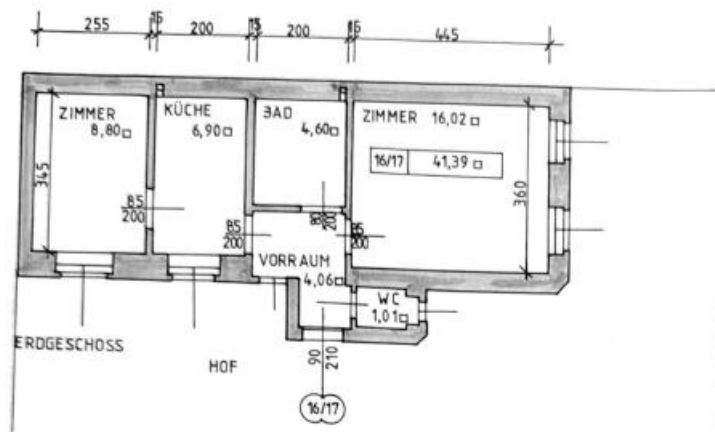
BG 081 TZ 2296/2023

Herthergasse 31

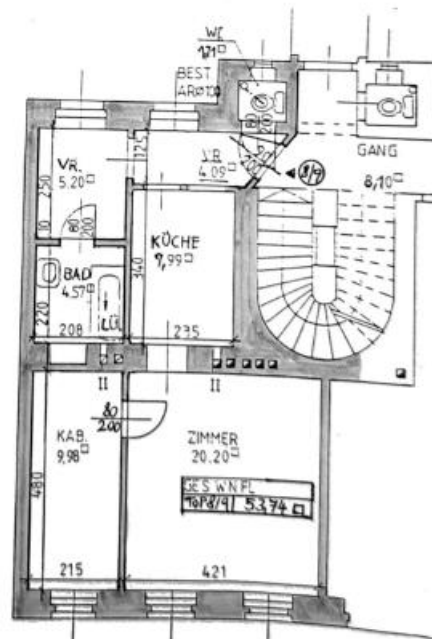
d. PLÄNE

Bestandspläne DG Ausbau

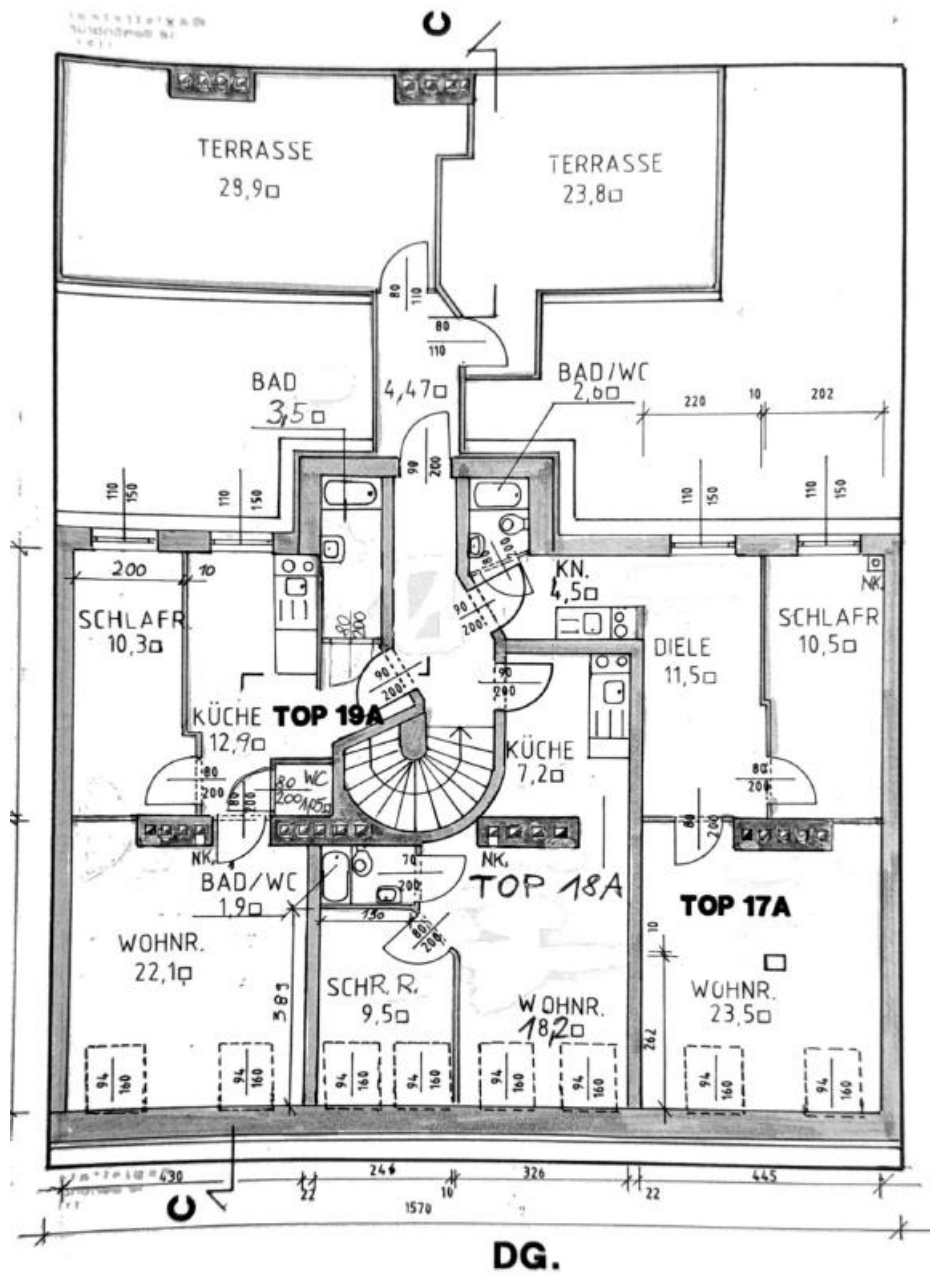
BESTANDSPLAN C		
FÜR DG. - AUSBAU IM OBJEKT 1120 WIEN, HERTHERG. 13		
EZ. 20 48	KG. MEIDLING	
GRS.NR. 11 75		
Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 Baupolizei		
auf bezieht sich der Bescheid 37/12-HERTHERG. 31/743/98 27. Mai 1999		
Für den Abteilungsleiter: 		Bauwerber
Grundeigentümer E.F. Fellner H. Verw. u. Inh. Haselbacher Straße 95 a A-3413 Hintersdorf Tel./Fax: 0 22 42 1 61 58		Planverfasser Standardbau Ges.m.b.H. Hoch- u. Tiefbau Dornbacherstraße 63 A-1170 Wien, Tel. 480 25 77
Bauführer 		Baubehörde Standardbau Ges.m.b.H. Hoch- u. Tiefbau Dornbacherstraße 63 A-1170 Wien, Tel. 480 25 77
M 1:100	DG. Grundriß , Schnitt	22.2.98



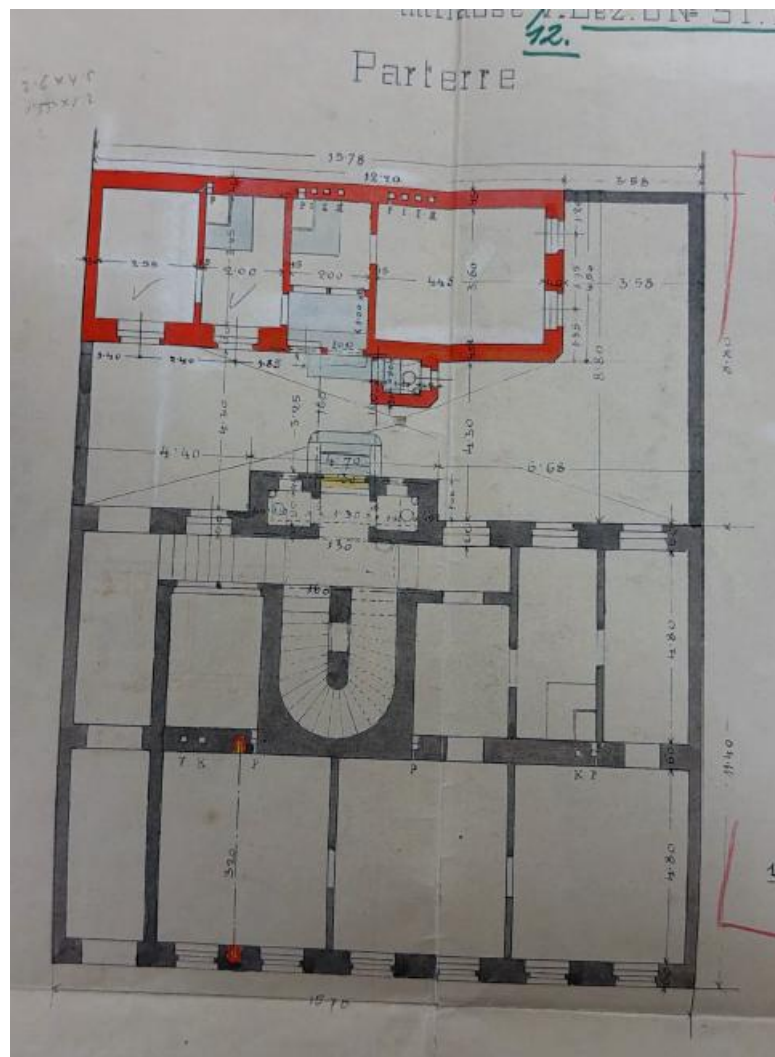
1. STOCK

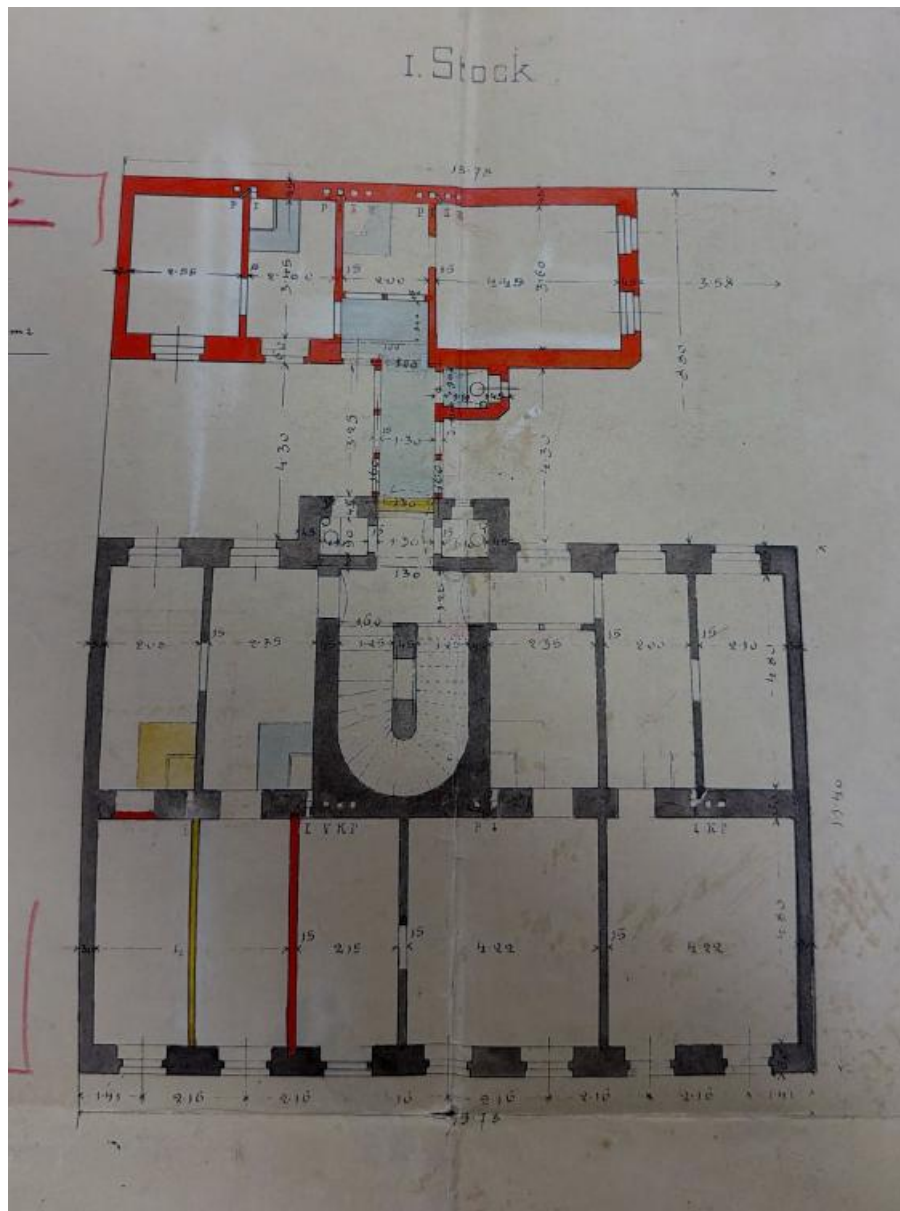


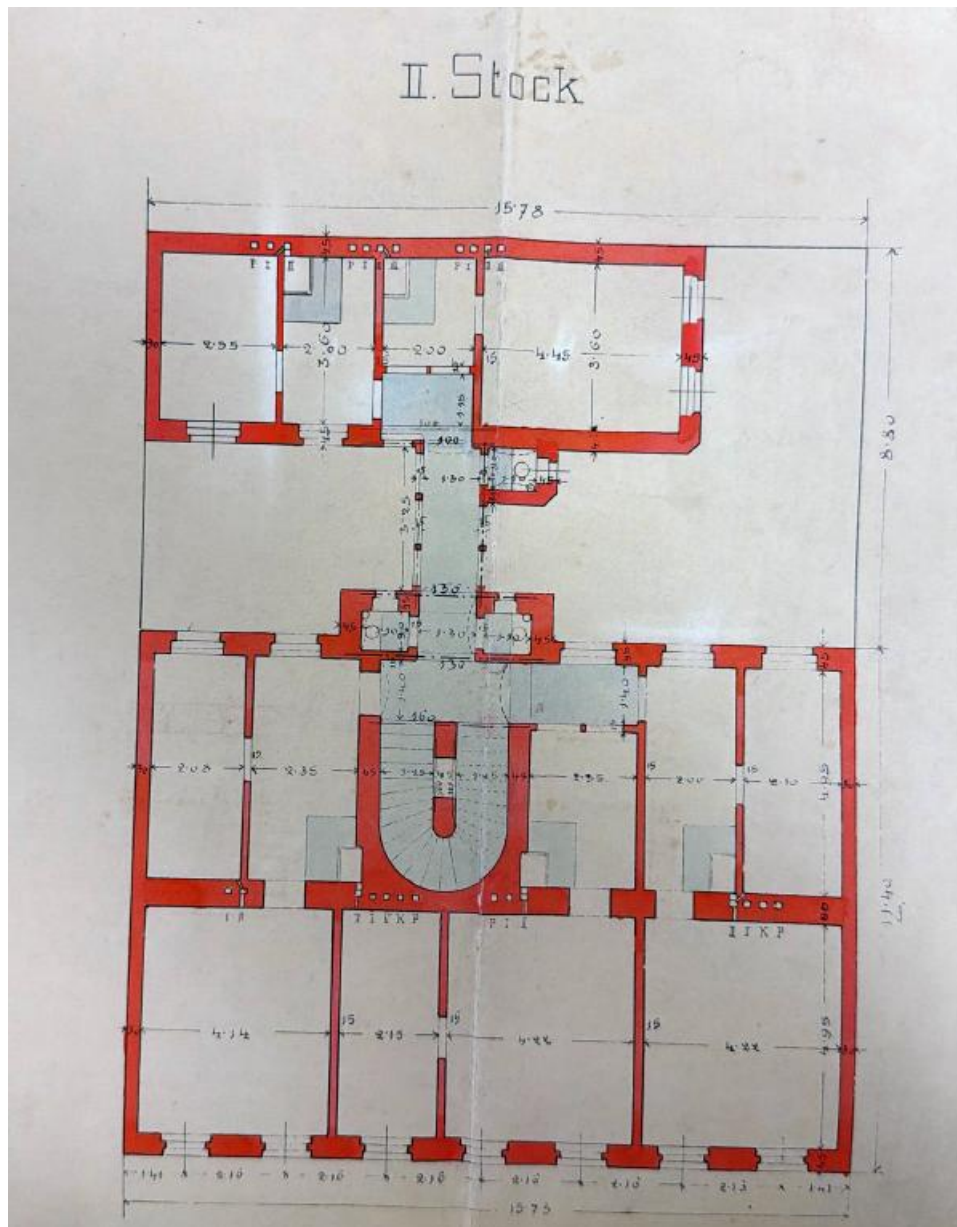
2. STOCK

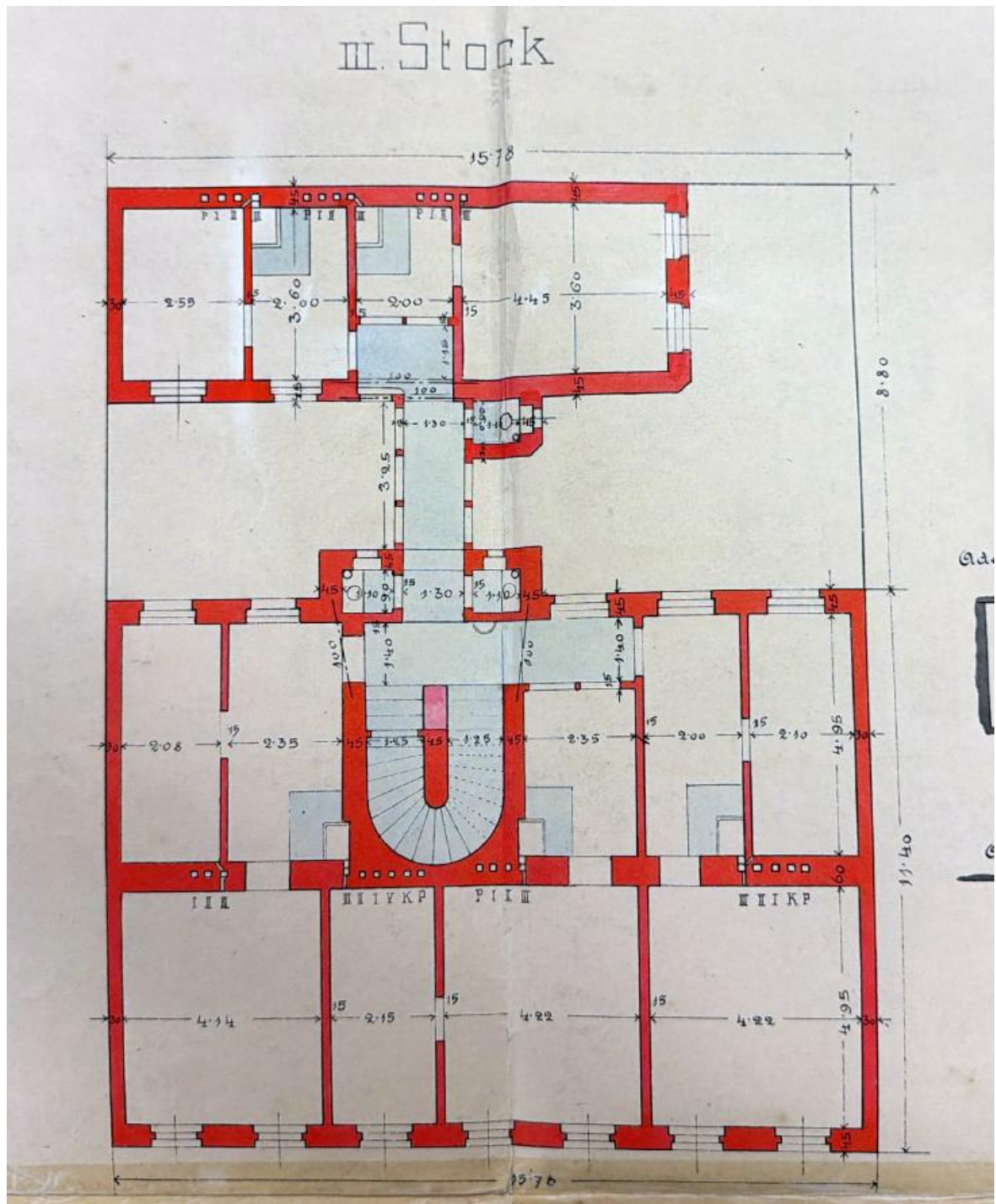


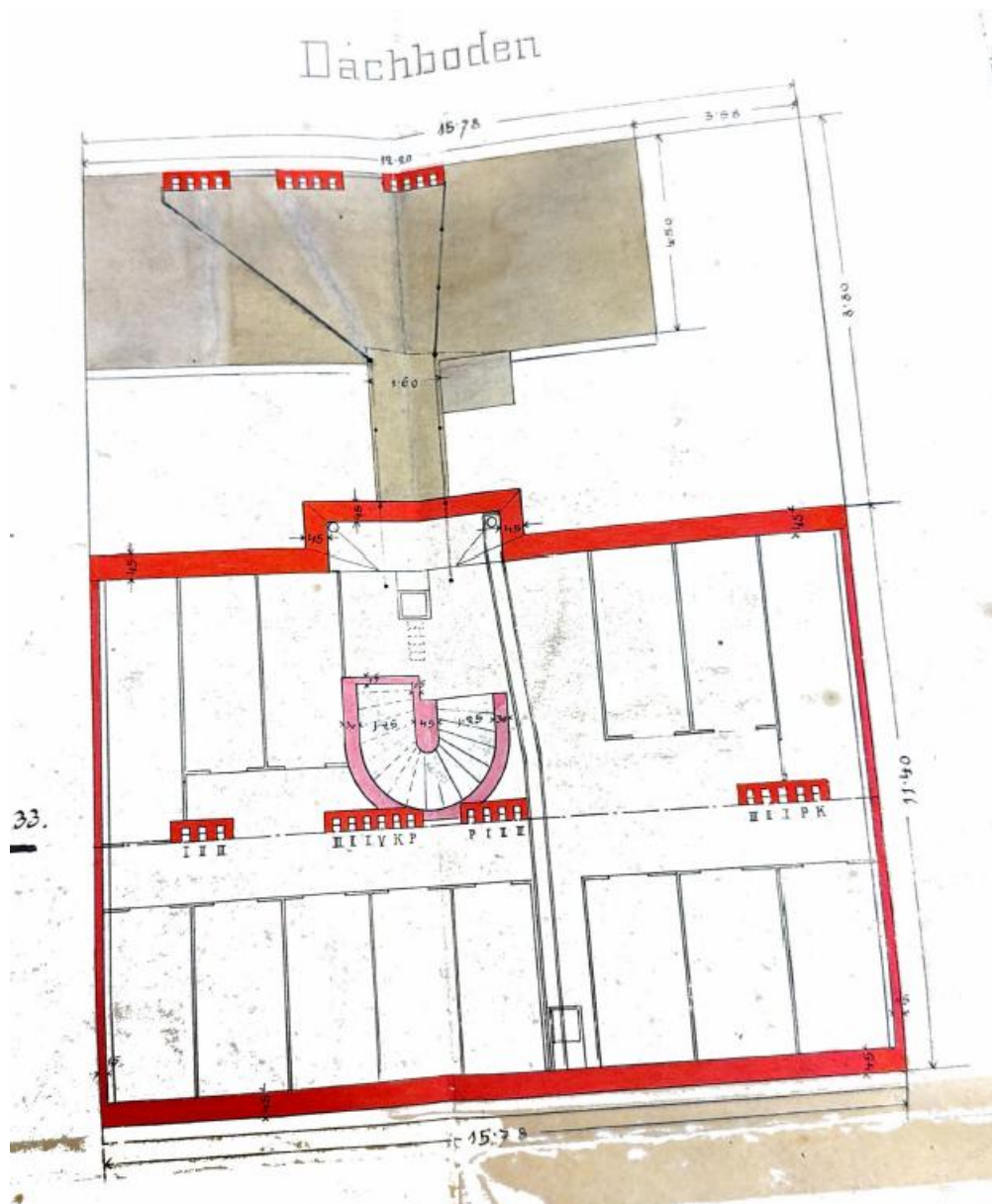
WNB 87/12
VNB 88



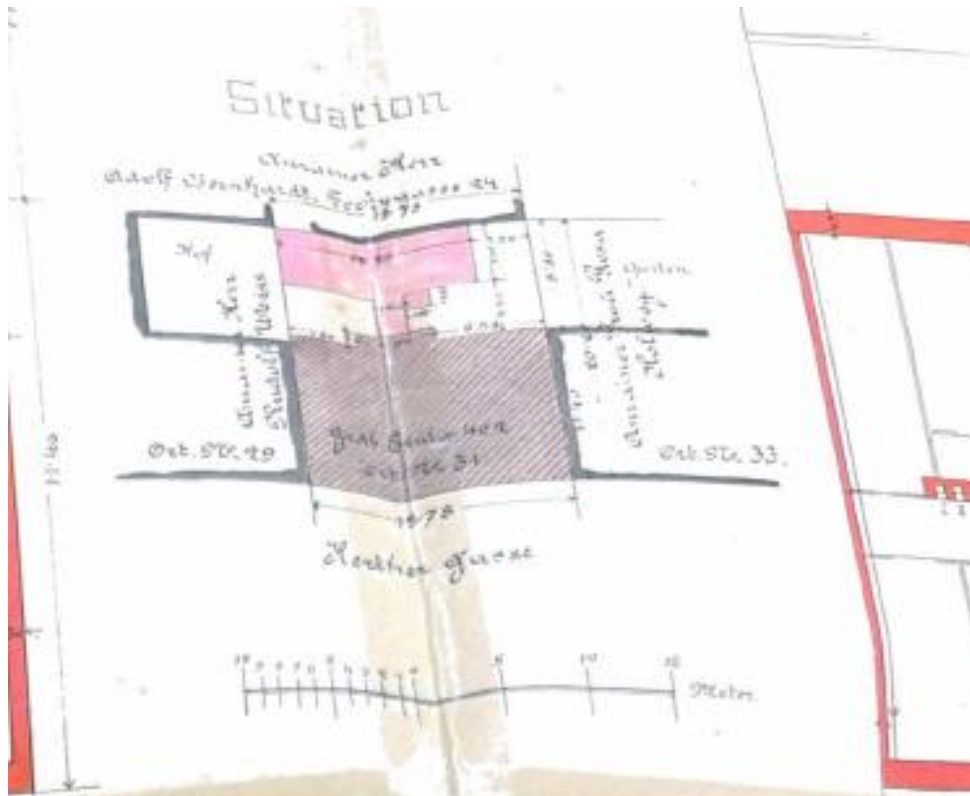








Lageplan



e. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

Vom Finanzamt auszufüllen:

Einheitswert:	€ 20.929,78
Grundsteuermeßbetrag:	€ 36,41
Feststellungszeitpunkt:	01.01.2000

Information Finanzamt

Guten Tag,

für die Grundbesitzabgaben (= Müllabfuhrabgabe und Grundsteuer) gibt es einen offenen Saldo iHv 455,12 EUR (es sind alle Grundsteuer-Quartalsvorschreibungen (-45,51 EUR) seit dem Jahr 2024 offen. Müllabfuhrabgabe wird auf diesem Abgabekonto nicht mehr vorgeschrieben.

Für die Wasser-/Abwassergebühren gibt Rückstände iHv EUR 21.221,53 (Vorschreibungen seit dem Fälligkeitstermin 15.07.2024)

Vorschreibungen: EUR 20.568,69

Nebengebühren/Säumniszuschläge: EUR 375,33

Nebengebühren/Pfändungsgebühren: EUR 277,51

Freundliche Grüße
Für die Buchhaltungsabteilung 9



Manuela Hinko
Buchhaltungsabteilung 9

Rechnungs- und Abgabewesen
1110 Wien, Rinnböckstraße 15, Block A

Schreiben Stadt Wien 7.5.2026

f. LICHTBILDER

Außenansicht straßenseitig



Außenansicht straßenseitig



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Lager



Lager



Stiegenabgang Lager



Keller



Stiegenhaus



Innenhof



Innenhof



Außenansicht hofseitig



Hoftrakt Fenster



Eingangsbereich Innenansicht



Wohnung (Parterre)



Wohnung (Parterre)



Wohnung (Parterre)



Wohnung 1. Stock



Wohnung 1. Stock



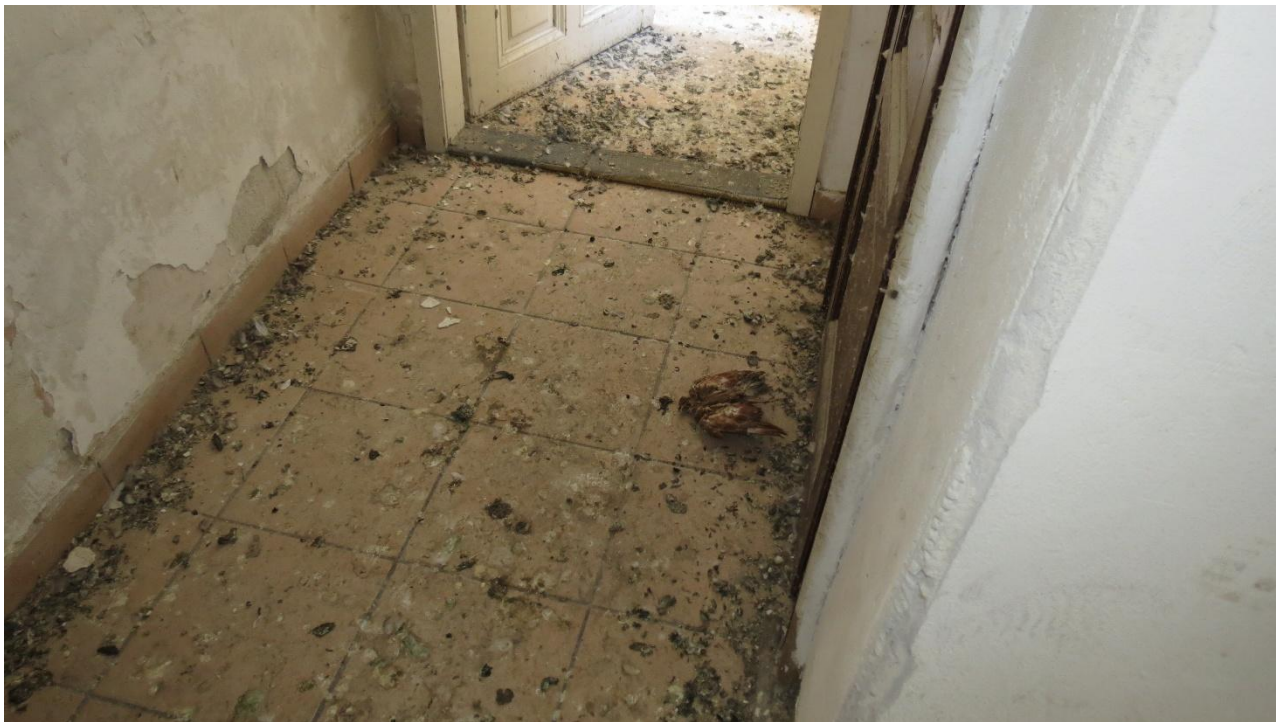
Wohnung 1. Stock



Wohnung 1. Stock



Stiegenhaus Tierkadaver



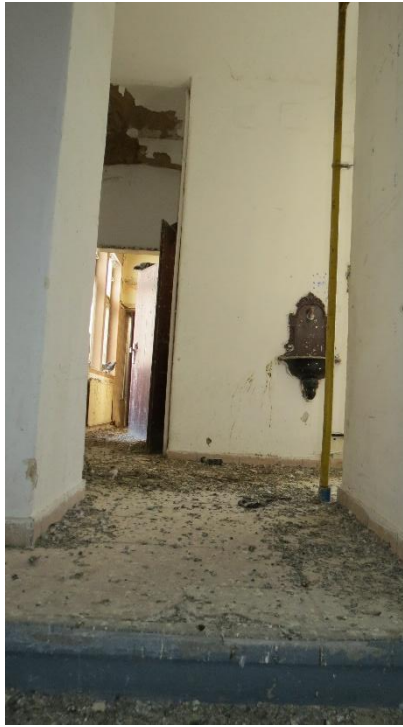
Stiegenhaus Verschmutzung



Stiegenhaus Verschmutzung



Tauben 2. Stock



Verschmutzung Stiegenhaus 2. Stock

