

An das
Bezirksgericht Hietzing
Dommayergasse 12
1130 Wien
AZ 012 4 E 20/26a

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC.,CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,
Rebschulgasse 4/26

Email : regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei:

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H,
1190 Wien Firmenbuchnummer 116309v

1.Verpflichtete Partei:

MMag. Dr. Georg Weingartner, geb. 20.11.1975,
Pamperlallee 75, 9201 Krumpendorf

2.Verpflichtete Partei:

Krairung Phothipan, geb. 1.4.1971,
100/389 Perfect Place (Soi 19/5) Soi;
Ramkhamhang Road, Ramkhamhang 164 Min
Buri District 0 10510 Bangkok, Thailand

Bewertungsgegenstand: EZ 417, GB 01205

je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25
verbunden mit Wohnungseigentum W 3

1130 Wien, Auhofstraße 6/3

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Umfang und Inhalt des Auftrags	5
Zweck der Wertermittlung	5
Bewertungsstichtag	5
Qualitätsstichtag	5
Recherchezeitraum	6
Befundaufnahme	6
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSGVO.....	7
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	7
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	9
Besondere Bewertungsannahmen	11
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	11
Umsatzsteuer.....	11
Befund	13
Grundbuchsstand	13
Beschreibung der Liegenschaft	15
Beschreibung der Grundstücke	15
Beschreibung der Wohnhausanlage.....	29
Beschreibung der Wohnung W 3 - Anteile B-LNR 24 und 25	38
Bestandrechte und Rechte Dritter	43
Grenzüberbau	43
Einheitswert und Grundstücksabgaben	43
Energieausweis	43
Hausverwaltung	44
Immobilienmarktsituation	45
Bewertung	48
Auftrag und Beurteilung des Bewertungsgegenstands	48
Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	49
Wertermittlung.....	53
Vergleichswert je m ² Nutzfläche	53
Vergleichswert der Wohnung W 3	56
Verkehrswert der Wohnung W 3	56
Lasten und Rechte	56
Zusammenfassung	57
Prämissen der Wertermittlung	57

Verkehrswert	57
Anmerkungen	58
Anhang	59
Naturgefahrenübersicht	59
Unterlagen Hausverwaltung	61
Vorausschau 2026	61
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.2.2018	64
Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.4.2025	68
Energieausweis (auszugsweise)	70
Wohnungsvorschreibung	72
Kontoblatt Wohnung	73
Einheitswertbescheid (auszugsweise)	74
Wohnungseigentumsvertrag	77
Fotodokumentation	84
Aussenansichten Wohnhaus	84
Aussenansichten Gemeinschaftsgarten	86
Innenansichten Wohnhaus	87
Innenansichten Wohnung W 3	88
Innenansichten Keller Gemeinschaftsräume und Kellerabteil	94
Literaturverzeichnis	98

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

UMFANG UND INHALT DES AUFTRAGS

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 17.6.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt und die Schätzung der je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 3, an der Liegenschaft EZ 417, GB 01205, Auhofstraße 6, 1130 Wien, angeordnet. Der Schätzungstermin wurde für den 15.7.2026 um 10:00 Uhr anberaumt.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing, Mag. Matthias Zislavsky, Richter, Dommayergasse 12, 1130 Wien vom 17.6.2026, (ON 9)

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft
m.b.H.
Mooslackengasse 12
1190 Wien
Firmenbuchnummer 116309v

vertreten durch

Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7
1010 Wien
Gesellschaft m.b.H.
Tel.: 01 505 19 99, Fax: 01 505 19 99-16
Firmenbuchnummer 263059b
(Zeichen: R-WeingartnerPhothipan)

1. Verpflichtete Partei

MMag. Dr. Georg Weingartner
geb. 20.11.1975, Angestellter
Pamperlallee 75
9201 Krumpendorf

2. Verpflichtete Partei

Krairung Phothipan
geb. 01.04.1971, Selbständige/r
100/389 Perfect Place (Soi 19/5) Soi;
Ramkhamhang Road, Min Buri District
0 10510 Bangkok
THAILAND
Ramkhamhang 164

vertreten durch

Fritzsche Frank Fletzberger Rechtsanwälte
GmbH
Nibelungengasse 11/4
1010 Wien
gemäß Exekutionstitel

Wegen:

EUR 263.825,65 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 15.7.2026. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich somit auf die an diesem Tag bestehenden Verhältnisse.

QUALITÄTSSTICHTAG

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu

einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Bewertungsstichtag.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung erforderlichen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am Tag der Gutachtensfertigstellung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 15.7.2026 von 10:00 bis 10:30 Uhr

Anwesenheit von:

- Herrn MMag. Dr. Georg Weingartner, 1.verpflichtete Partei
- Frau Krairung Phothipan, 2. verpflichtete Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO

Anlässlich der Besichtigung wurden Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bildaufnahmen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1 DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. des gerichtlichen Auftrags.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Örtliche Besichtigung am 15.7.2026
- Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Hietzing – Anordnung der Schätzung vom 17.6.2026
- Grundbuchsauszug EZ 417 beschränkt auf B-LNR 24 und 25 vom 8.7.2026
- Grundbuchsauszug EZ 417 gesamt vom 8.7.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom 8.7.2026
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht <https://dienste.manz.at/vst/> Stand Juli 2026
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Internetabfragen Stadt Wien - Stadtplan <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> und <https://stadtplan.wien.gv.at/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Umweltbundesamt <https://www.altlasten.gv.at/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Pläne <http://maps.google.de/> Stand vom 8.7.2026
- Internetabfragen Kaufvertragssammlung <https://www.immomapping.com/> Stand Juli 2026
- Internetabfragen <https://www.immomapping.com/>:
- Internetabfragen <https://maps.laerminfo.at/> Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Naturgefahrenübersicht <https://www.hora.gv.at/> Stand 8.7.2026
- Internetabfragen Mobilfunk Senderkataster <https://www.senderkataster.at/> Stand 8.7.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Wien: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> Stand 8.7.2026

- Unterlagen aus dem Bauakt bei der MA 37 laut Bauakteinsicht vom 14.7.2026:
 - Bescheid MA 37 Wiener Magistrat vom 17.12.1957 betreffend Baubewilligung (Wiederaufbau) Zl. M.Abt.37/XIII – Auhofstr.6/2/57
 - Bescheid MA 37 Wiener Magistrat vom 17.11.1959 betreffend Fristverlängerung für die Baubewilligung (Wiederaufbau) Zl. M.Abt.37/XIII – Auhofstr.6/1/59
 - Bescheid MA 37 Wiener Magistrat vom 8.11.1960 betreffend Baubewilligung (Wiederaufbau) – Bauabänderungen vor Bauausführung Zl. M.Abt.37/XIII – Auhofstr.6/1/60
 - Bericht Fundamentbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.4784/61 datiert mit 22.6.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 4.8.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 4.9.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 4.10.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 9.11.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 6.12.1961
 - Bericht Eisenbeschau zu Bauakt MA 35/Zl.5236/62 datiert mit 10.1.1962
 - Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963
 - Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Ansichten und Schnitte, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963
 - Bescheid MA 37 Wiener Magistrat vom 3.4.1963 betreffend Benützungsbewilligung und Kenntnissnahme Zl. M.Abt.37/XIII – Auhofstr.6/1/63
 - Bescheid MA 28 Wiener Magistrat vom 31.10.1968 betreffend Gehsteigübernahme Zl. MA 28 – 12.069/68
 - Bescheid MA 37 Magistrat der Stadt Wien vom 3.6.1992 betreffend bauliche Änderungen (Fenstertausch bei Wohnung Nr. 14), Zl. MA37/13 – Auhofstraße 6/1320/92
- Unterlagen übermittelt durch die Hausverwaltung FALTL & KRISCH per Mailnachricht vom 17.7.2026
 - Energieausweis für Wohngebäude Auhofstraße 6
 - Protokolle der Eigentümerversammlung vom 12.2.2018 und vom 24.4.2025
 - Kontoblatt Wohnkosten für Wohnung W 3
 - Verschreibung Wohnkosten für Wohnung W 3
 - Jahresvorschau 2026
 - Einheitswertbescheid
 - Wohnungseigentumsvertrag
- Marktbericht Wien, <https://www.otto.at/marktberichte/wiener-wohnmarktbericht-2025/> Stand April 2026
- Wiener Wohnungsmarktbericht 2026, <https://publikationen.ehl.at/view/> Stand April 2026

- Internetabfragen Immobilienmarkt <https://www.ehl.at/blog/wiener-wohnungsmarkt-rueckblick-2025-ausblick-2026> Abfrage vom 23.2.2026
- Internetabfragen <https://publikationen.ehl.at/view/601869443/> Stand April 2026
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Fotos am Tag der Befundaufnahme durch die gefertigte SV angefertigt
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des

Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die oa Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrundegelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte sollen laut gerichtlichem Auftrag und im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und der fiktiv geldlastenfreie Verkehrswert ermittelt werden.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht

nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND

KATASTRALGEMEINDE 01205 Hietzing EINLAGEZAHL 417
 BEZIRKSGERICHT Hietzing

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24, 25 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 1149/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
161/1	GST-Fläche	* 581	
	Bauf.(10)	16	
	Gärten(10)	565	
161/13	Bauf.(10)	* 219	Auhofstraße 6
GESAMTFLÄCHE		800	

 Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a 2396/1951 Bauplatz (auf) Gst 159/1 161/1
 ***** B *****
 24 ANTEIL: 500/13600
 MMag. Dr. Georg Weingartner
 GEB: 1975-11-20 ADR: Einsiedeleigasse 14, Wien 1130
 a 2243/1953 Wohnungseigentum an W 3
 b 1780/2022 Kaufvertrag 2022-08-05 Eigentumsrecht
 c 1780/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 25 ANTEIL: 500/13600
 Krairung Phothipan
 GEB: 1971-04-01 ADR: Einsiedeleigasse 14, Wien 1130
 a 2243/1953 Wohnungseigentum an W 3
 b 1780/2022 Kaufvertrag 2022-08-05 Eigentumsrecht
 c 1780/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 ***** C *****
 25 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 1780/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-05-30
 PFANDRECHT EUR 109.000,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.900,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
 b 2655/2025 Hypothekarklage (3 Cg 168/25k, LGZ Wien)
 c 707/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens u.a. IM RANG
 C-LNR 25 siehe C-LNR 29
 26 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 1780/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-05-30
 PFANDRECHT EUR 163.600,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 16.300,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
 b 2655/2025 Hypothekarklage (3 Cg 168/25k, LGZ Wien)
 c 707/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens u.a. IM RANG
 C-LNR 26 siehe C-LNR 29
 29 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 707/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 263.825,65 samt Zinsen und
 Kosten jeweils gem. Bewilligung Zwangsversteigerung
 2026-04-24 für
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
 (4 E 20/26a)

IM RANG C-LNR 25 und C-LNR 26
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://dienste.manz.at/>, Stand 8.7.2026

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 417 besteht laut Grundbuchsatzug vom 8.7.2026 aus den Grundstücken Nr. 161/1 und 161/13 im Gesamtausmaß von 800 m². Die Grundstücksadresse lautet Auhofstraße 6.

Unter A2-LNR 1a ist festgehalten, dass die Grundstücke 159/1 und 161/1 als Bauplatz gelten.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr. 24 und 25)

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen 500/13600 Anteile B-LNR 24 ist Herr MMag. Dr. Georg Weingartner, geb. 20.11.1975, eingetragen.

Als Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen 500/13600 Anteile B-LNR 25 ist Frau Krairung Phothipan, geb. 1.4.1971, im Grundbuch einverleibt.

Die je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25 sind untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 3.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen zwei Pfandrechte sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter der Prämisse der Lastenfreiheit.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einer Wohnhausanlage in der Bundeshauptstadt Wien, im Bezirk Hietzing.

Beschreibung der Grundstücke

LAGE

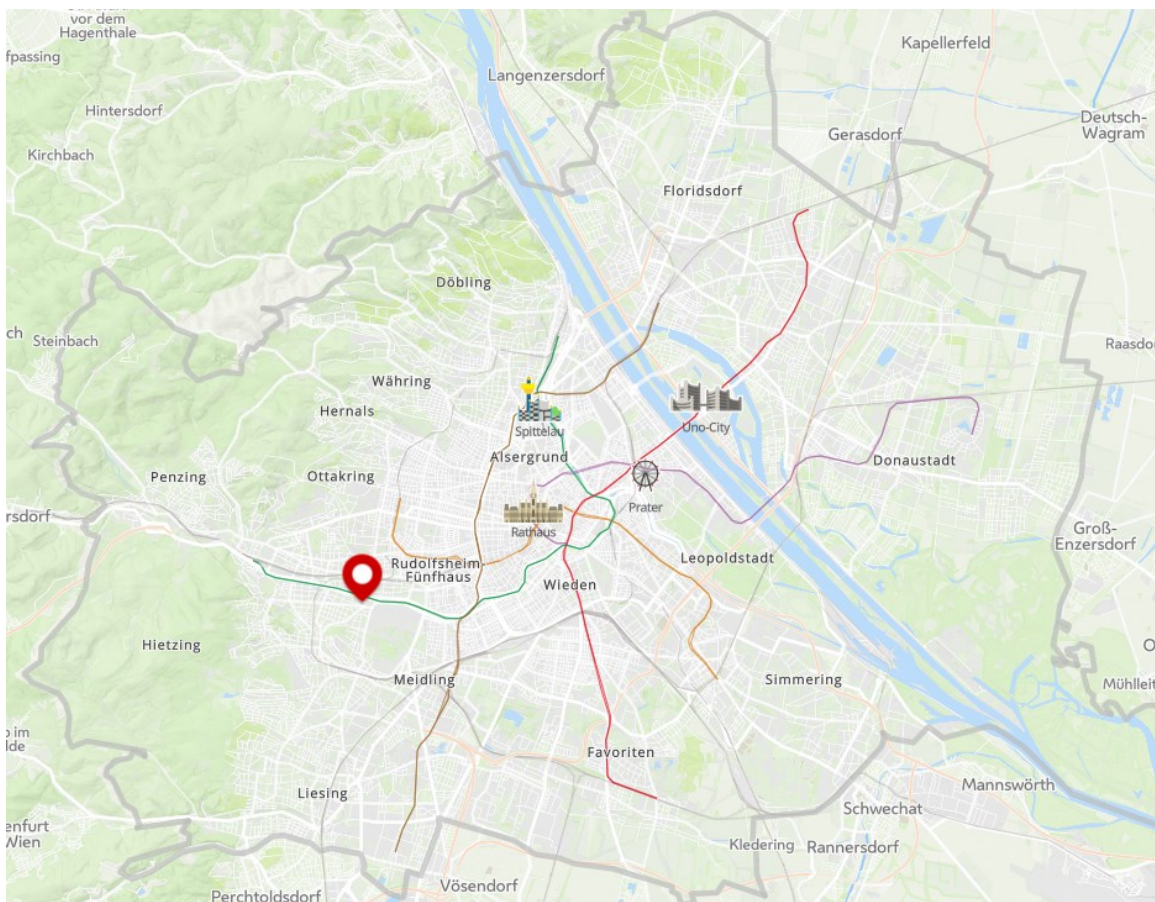
Makrolage:

Lage Wiens innerhalb Österreichs:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://stadtplan.wien.gv.at/>, Stand 8.7.2026

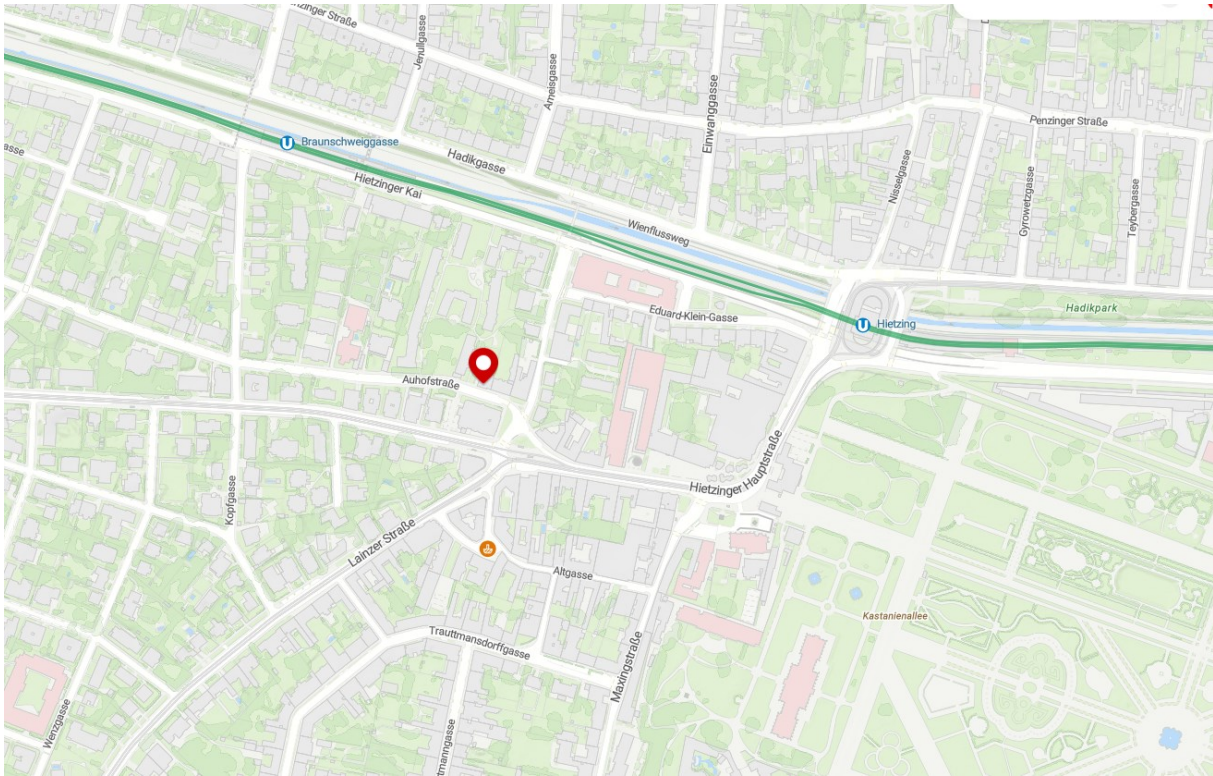
Lage innerhalb von Wien:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://stadtplan.wien.gv.at/>, Stand 8.7.2026

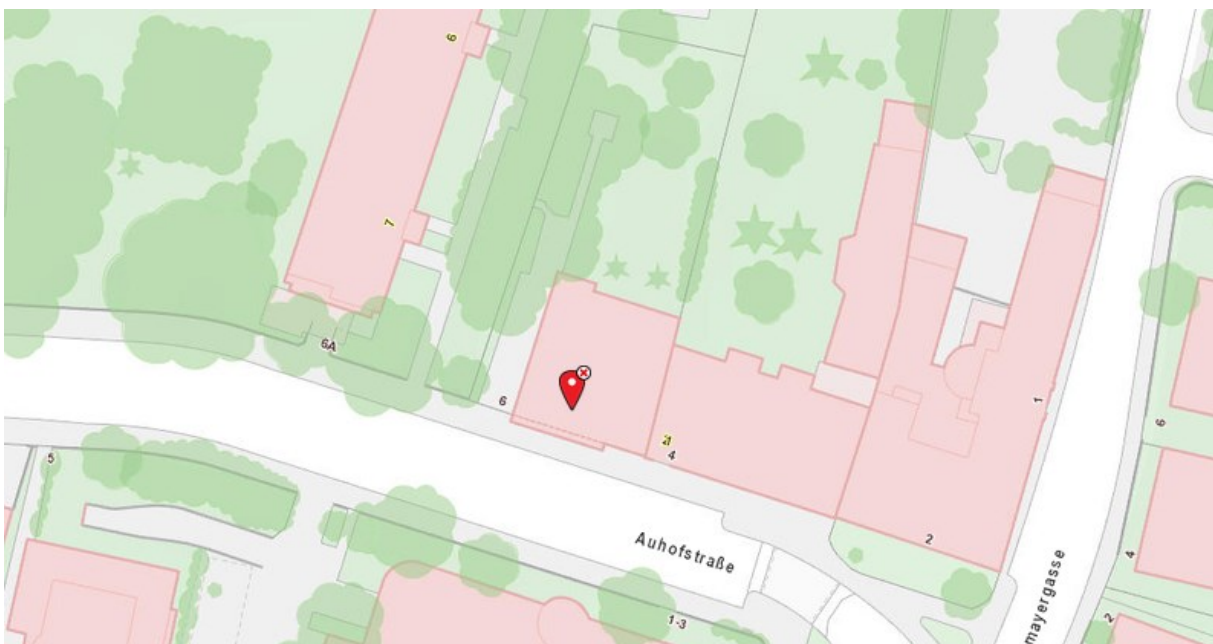
Mit einer Fläche von 37,69 km² ist Hietzing der drittgrößte Wiener Bezirk und besteht aus neun Katastralgemeinden Hietzing, Unter-St.-Veit, Ober-St.-Veit, Auhof, Lainz, Auhof, Rosenberg, Schönbrunn, Auhof. Der Bezirk weist einen überdurchschnittlich hohen Grünraumanteil von mehr als 70 % auf. Einen Großteil davon nimmt das im Westen des Bezirks gelegene 22,6 km² große Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wienerwald) ein.

Mikrolage:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://stadtplan.wien.gv.at/>, Stand 8.7.2026

Das Wohnhaus befindet sich in der Auhofstraße im Abschnitt zwischen Dommayergasse und Braunschweigasse und liegt nördlich der Auhofstraße:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 8.7.2026



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, Stand 8.7.2026

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Verkehrswerts insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

- Anbindung an den Individualverkehr
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen
- Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Nahversorgung

Anbindung an den Individualverkehr/Parkplatzsituation:

Bei der Auhofstraße handelt es sich um eine in ost-westlicher Richtung verlaufende Straße die weitgehend südlich parallel zum Hietzinger Kai verläuft.

Über die Auhofstraße erreicht man via Steckhovengasse und Hietzinger Kai sowie Schönbrunner Schloßstraße und Grünbergstraße die Altmannsdorfer Straße und in etwa 5 km oder 15 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Autobahn A2 (Südbahn)

Zur Autobahn A1 (Westautobahn) gelangt man über die Auhofstraße und Hadikgasse nach Westen zur Auffahrt A1 in etwa 15 Fahrminuten und 8 km Fahrstrecke. Die Fahrzeit nach St. Pölten beträgt ca. 40 Minuten für etwa 60 km.

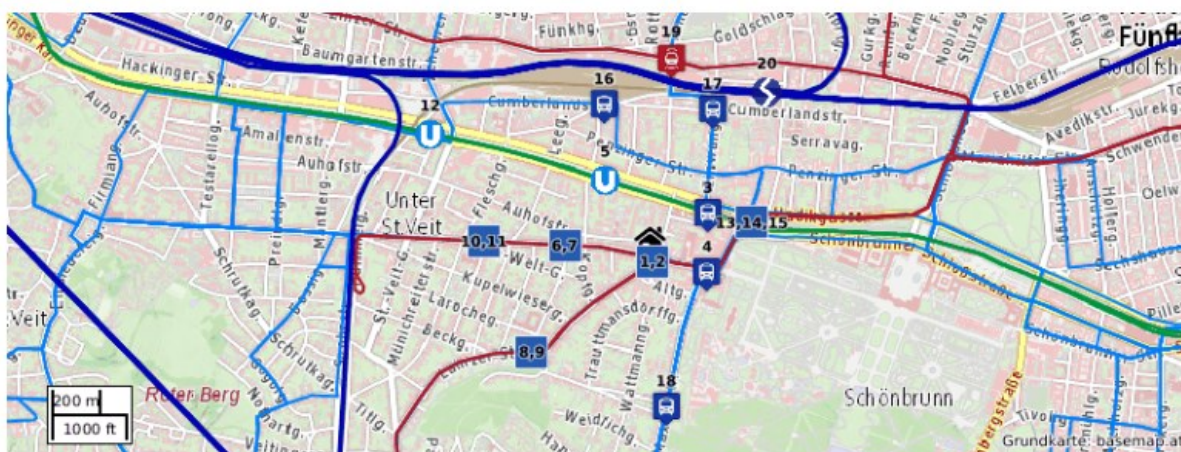
Um in das Stadtzentrum von Wien (Karlsplatz) zu gelangen benötigt man über Hietzinger Kai und Schönbrunner Straße etwa 8 km oder 20 Fahrminuten.

In Wien gilt eine flächendeckende Kurzparkzone und ist Parken in ganz Wien kostenpflichtig. Parkplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der Auhofstraße in sehr begrenzter Zahl vorhanden. Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Nähe zum Hietzinger Kai und den dortigen U-Bahnstationen der U4 sowie der Nähe zum Schlosspark Schönbrunn ist die Parkplatzsituation sehr angespannt.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

Die nächste Haltestelle der Straßenbahn ist in ca. 70m Entfernung gelegen, eine Bushaltestelle ist etwa 80m entfernt. Zur nächsten U-Bahn Station der Linie U4 (Braunschweigasse) sind ca. 300m Entfernung gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr



Bus

Nr.	Haltestelle	Entfernung
2	Dommayergasse	83 m
3	Hietzing	265 m
4	Am Platz	277 m
7	Wenzgasse	344 m
9	Gloriettegasse	656 m
11	Fichtnergasse	685 m
14	Hietzing	381 m
16	Weinzierlgasse	591 m
17	Cumberlandstraße	599 m
18	Tiroler Gasse	701 m

Straßenbahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
1	Dommayergasse	66 m
6	Wenzgasse	344 m
8	Gloriettegasse	656 m
10	Fichtnergasse	685 m
13	Hietzing	426 m
19	Ameisgasse	755 m

U-Bahn

Nr.	Haltestelle	Entfernung
5	Braunschweigasse	312 m
12	Unter St. Veit	1,02 km
15	Hietzing	469 m

S-Bahn

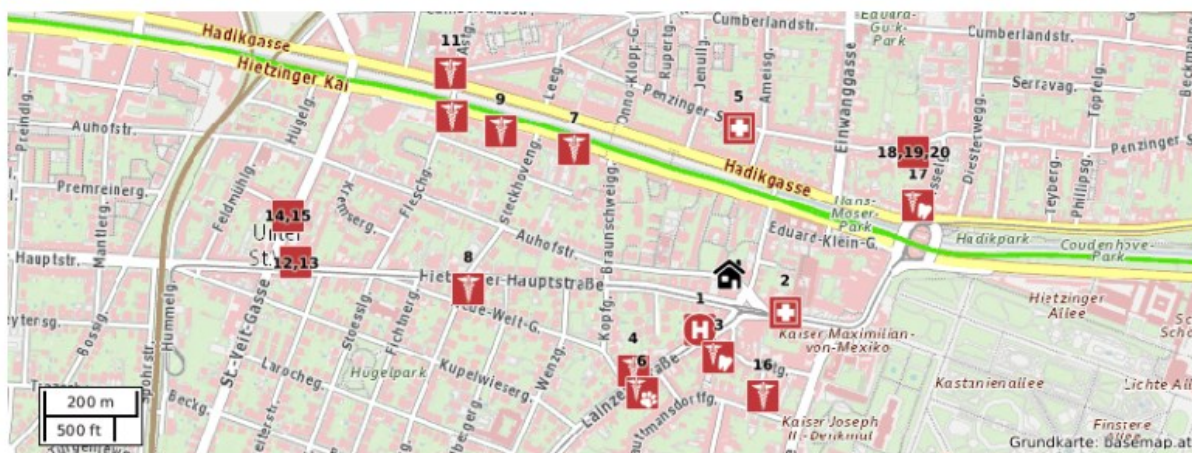
Nr.	Haltestelle	Entfernung
20	Wien Penzing	788 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Versorgung mit Gesundheitseinrichtungen:

Apotheke und Ärzte sind in der Wohnumgebung wie folgt vorhanden:

Gesundheit



Arzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	OA Dr. Stefan Buchleitner	295 m
7	Gruppenpraxis Dr. Andreas Gschnait & Dr. An...	434 m
8	ÄD Prim. Priv.-Doz. Dr. Peter Peichl, MSc	571 m
9	Dr. Matthias Wik	589 m
10	Herz 13	696 m
11	Dr. Christoph Dalbauer	750 m
13	Dr. Annahita Hariri-Rink	954 m
14	Dr. Susanne Katzensteiner	973 m
15	Augenpraxis Wien	971 m
16	Dr. Monika Matal	276 m
18	Dr. Barbara Fink	487 m
20	Dr. Werner Lack	483 m

Apotheke

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
2	Alt-Hietzinger Apotheke "Zum Auge Gottes"	147 m
5	St. Lucas-Apotheke	319 m
12	Westend-Apotheke	940 m

Klinik

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Wunschbaby Institut Feichtinger	137 m
19	Dr. Maria Lack	480 m

Zahnarzt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	DDr. Maximilian Tasch	180 m
17	Dr. Werner Püringer	439 m

Tierarzt

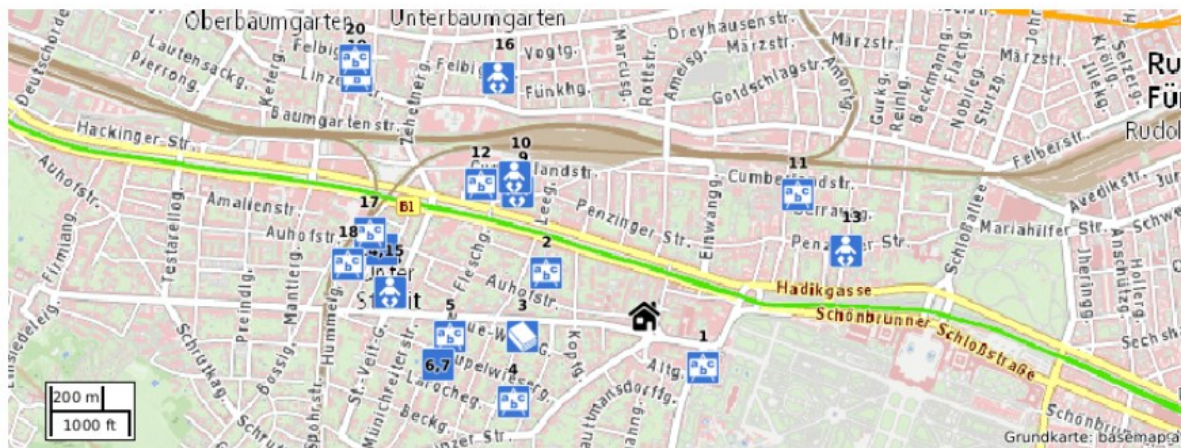
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Tierarztpraxis d'Orazio	320 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in der näheren Wohnumgebung

Auch ist eine gute Versorgung mit Kindergärten, Volksschulen sowie Gymnasien im Umfeld der Wohnung gegeben. Diese Einrichtungen sind in großer Zahl vorhanden.

Bildung



Schule

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Volksschule Am Platz	307 m
2	Wiener Schule der Osteopathie	412 m
4	Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasium, ...	606 m
5	BG 13 Fichtnergasse	757 m
11	Volksschule Diesterweggasse	764 m
12	Goethe-Gymnasium	816 m
14	Friedrich Eymann Waldorfschule	1,06 km
15	Volksschule Auhofstraße	1,05 km
17	ORG Rudolf Steiner	1,11 km
18	Waldorf Behindertenbetreuung	1,17 km
19	Lernraum 14	1,45 km
20	VS Felbigergasse	1,5 km

Kindergarten

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
6	Andersen-Kindergarten der Stadt Wien	828 m
7	-	820 m
8	Kinder in Wien	965 m
9	Kindercompany Penzinger Straße 150	681 m
10	Städtischer Kindergarten Cumberlandstraße 91	729 m
13	Kindergarten	851 m
16	-	1,08 km

Bibliothek

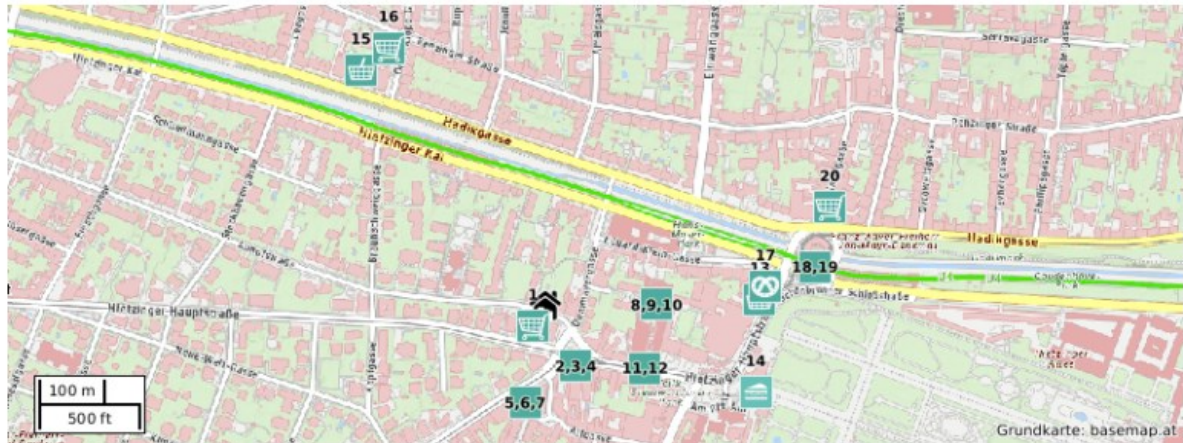
Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Villa Fantastica	479 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

Überblick über Nahversorgung

Ein Supermarkt liegt in etwa 35 m Distanz, zahlreiche weitere Einkaufsgelegenheiten (Bäckerei, Gemischtwarenhandlung, Drogeriemärkte sowie weitere Supermärkte) befinden sich im Wohnumfeld in einer Distanz von etwa 100m-400m.

Nahversorgung



Supermarkt

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
1	Spar	37 m
2	SPAR Gourmet	115 m
5	Denns BioMarkt	162 m
6	Naturkost	170 m
8	Billa	173 m
10	Bipa	170 m
16	Spar	466 m
20	Billa	478 m

Bäckerei

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
4	Mel & Koffie	99 m
7	Gradwohl	128 m
12	Der Mann	186 m
17	Anker	342 m
18	Ströck	413 m
19	Backwerk	431 m

Gemischtwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
13	Confiserie	332 m
15	Billa Unterwegs	462 m

Drogerie

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
11	dm	179 m

Fleischer

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
9	Radatz	176 m

Konditorei

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
14	Steinmetz Gastro	352 m

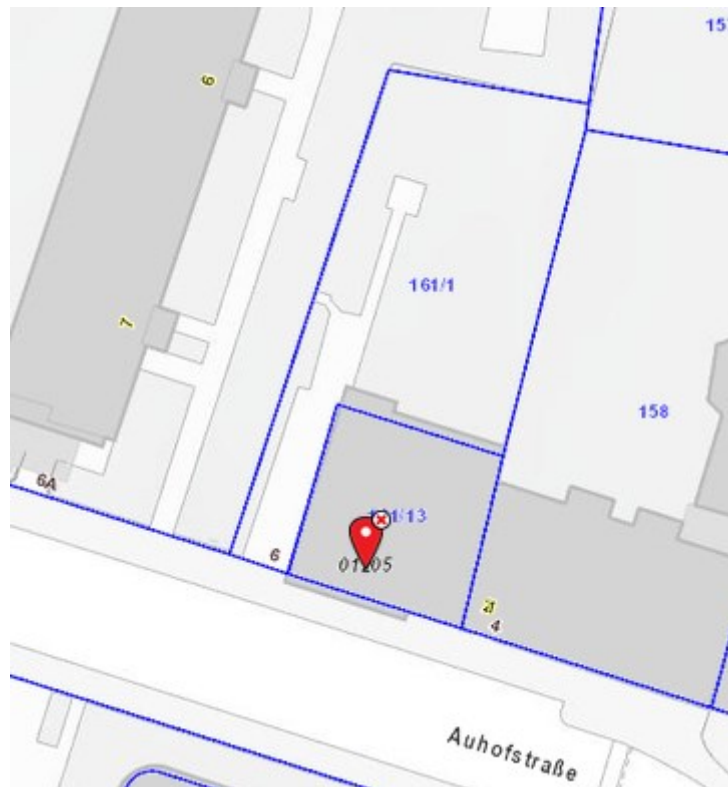
Süßwaren

Nr.	Bezeichnung	Entfernung
3	Xocolat	111 m

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand 8.7.2026

MAßE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 161/1 und 161/13 und ist insgesamt betrachtet annähernd rechteckig konfiguriert:



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/Bewertungsgegenstand-mit-rotem-Marker> gekennzeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 8.7.2026

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft grenzt im Süden an die Auhofstraße und ist weitgehend horizontal-eben gelegen.

Insgesamt hat die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Grundfläche von 800 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Liegenschaft befindet sich noch im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und ihre Größe rechtlich nicht gesichert sind.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes (Quelle: <https://www.bev.gv.at/portal/> Stand Jänner 2026)

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
Bewertungsgegenstand mit rotem Marker eingezeichnet, NICHT MASSSTABGETREU. Stand 8.7.2026

1130 Wien, Auhofstraße 6	Wohngebiet
Bebauungsbestimmungen	W I g Wohngebiet Bauklasse I geschlossene Bauweise
Anschlüsse (gemäß Angaben der Hausverwaltung und laut Bauakt)	Gas, Wasser, Kanal, Strom

ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENATLAS

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Auf dem Altlastenportal wird folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

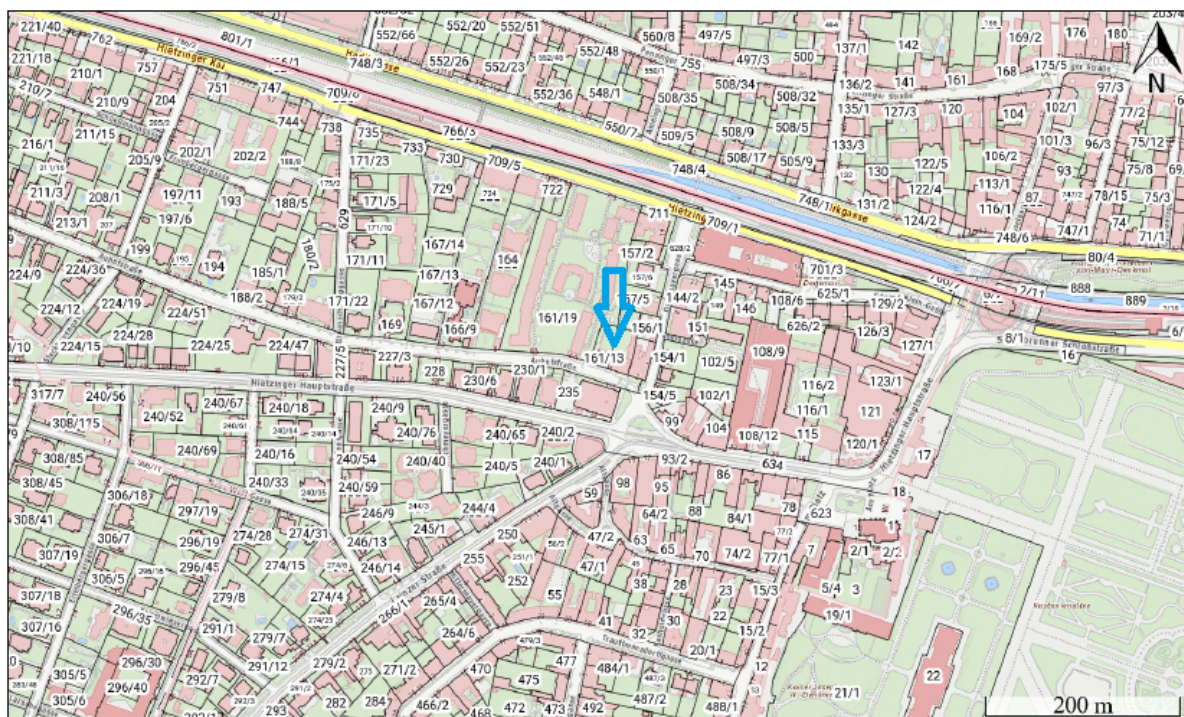
- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

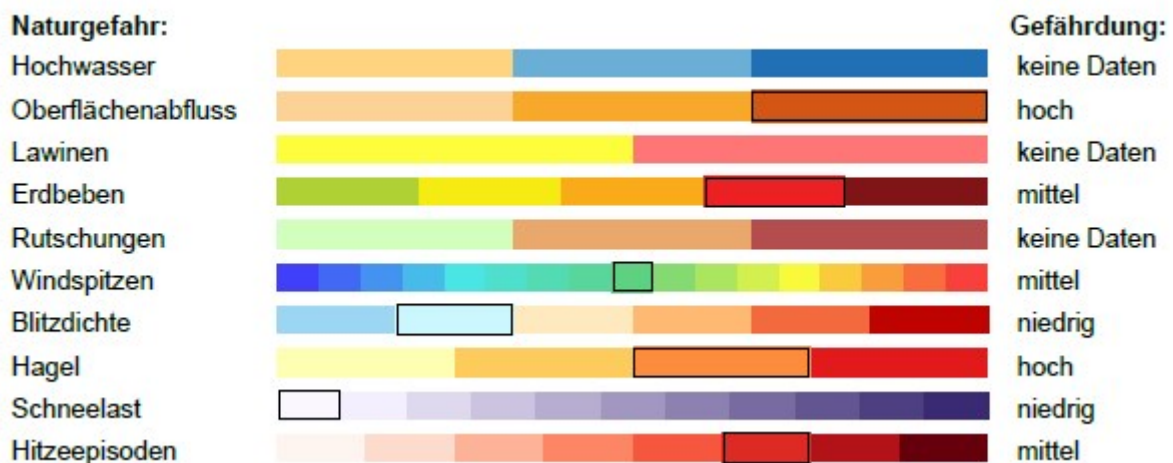
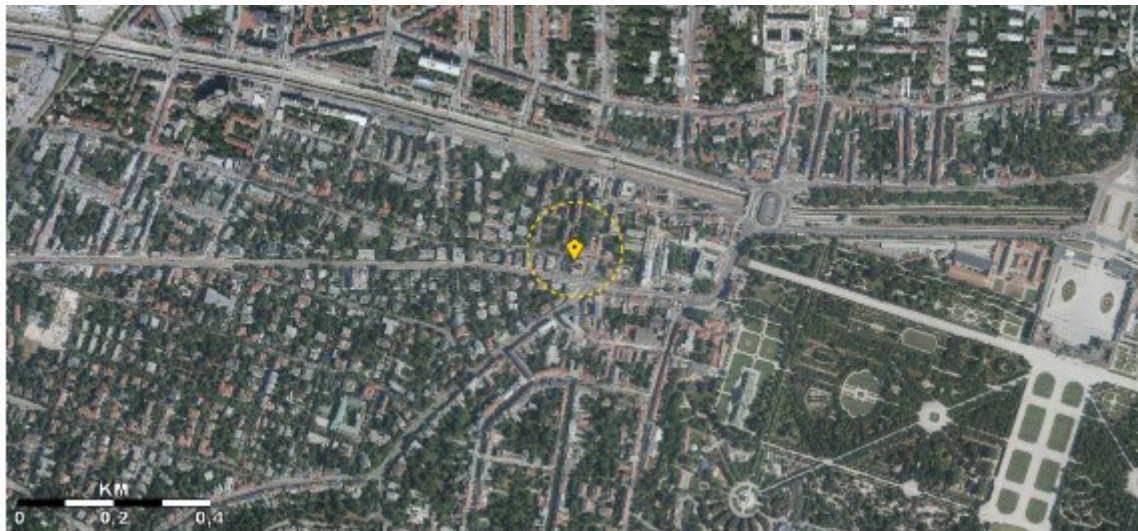


Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis> Stand 8.7.2026, Bewertungsgegenstand hellblau gekennzeichnet

Laut Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Im Zuge der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für eine allfällige Kontaminierung ergeben. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 8.7.2026

Für den Umkreis von 100m um den Standort Auhofstraße 6 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung bei Oberflächenabfluss und Hagel, mittlere Gefährdung bezüglich Erdbeben, Hitzeepisoden und Windspitzen, niedrige Gefährdung für Blitzdichte und Schneelast ersichtlich. Für Hochwasser- Rutschungen- und Lawinengefahr sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

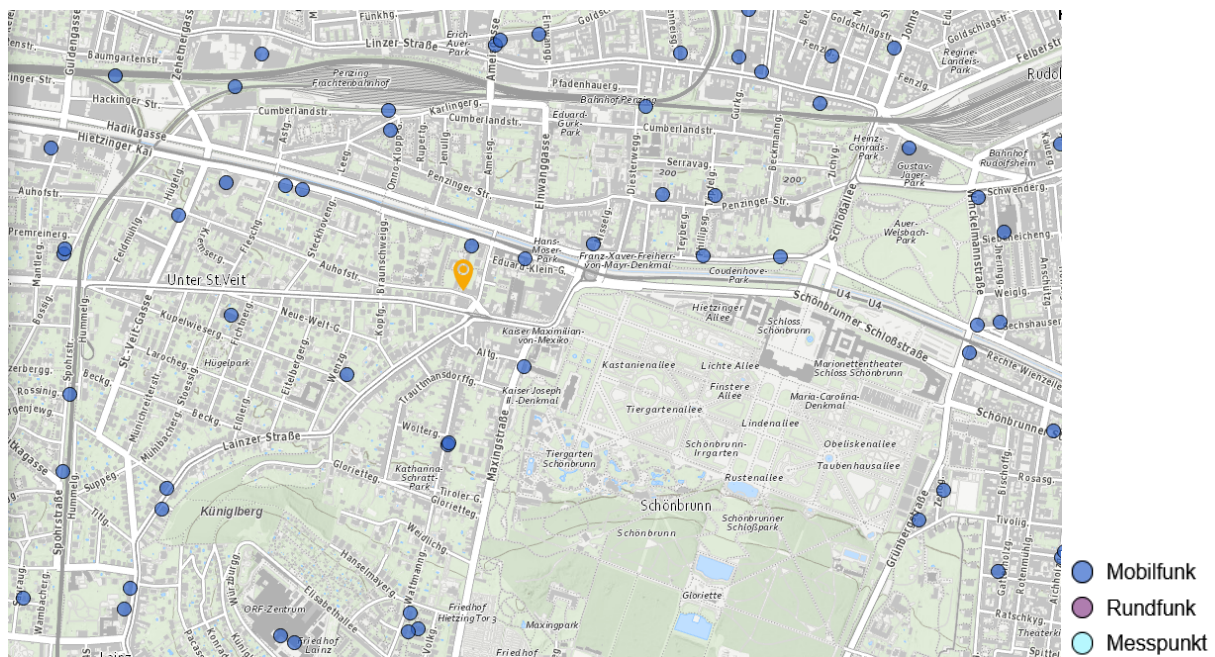
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.
- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten 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). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. Der Senderkataster bietet einen Überblick zur funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <http://www.senderkataster.at/start>, Stand 8.7.2026

Mobilfunkanlagen sind gemäß Plandarstellung in geringer Entfernung zur Wohnhausanlage in großer Zahl vorhanden.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

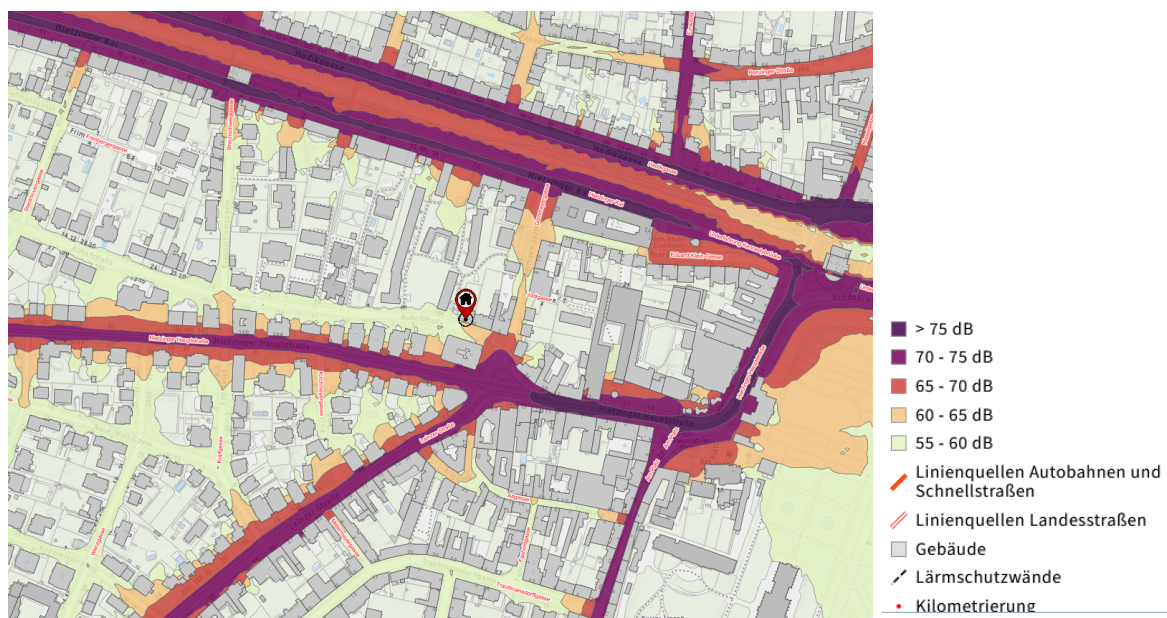
Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

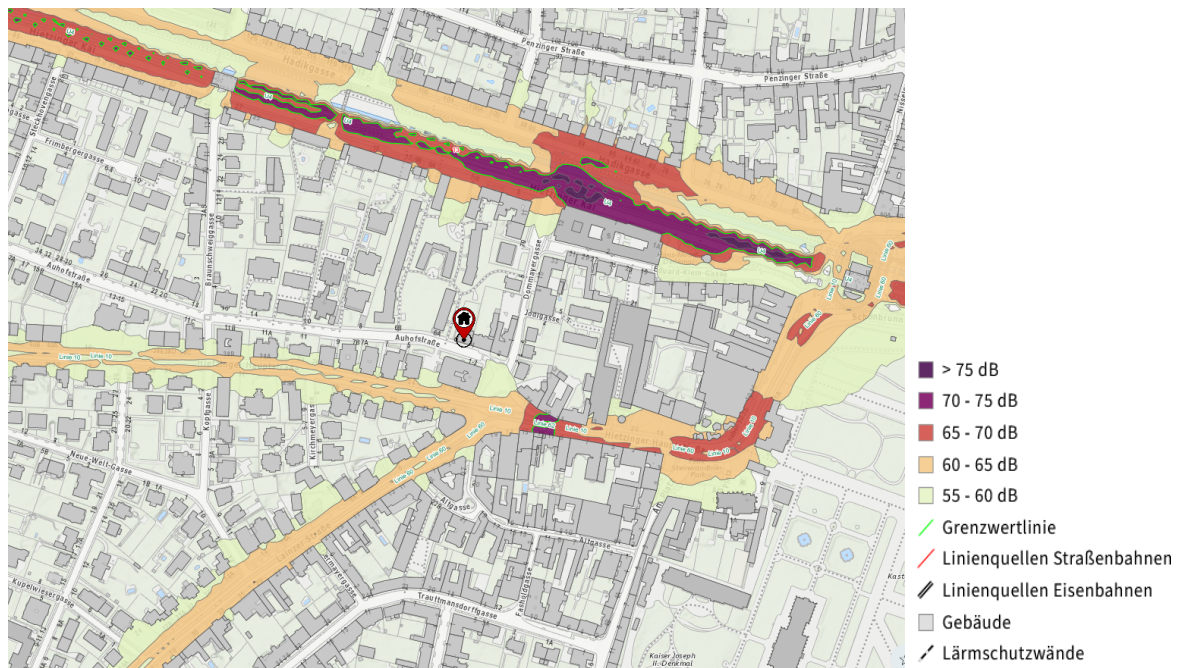
Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Für den Straßenverkehr sind in der Auhofstraße 6 Beeinträchtigungen von 55-65dB verzeichnet.



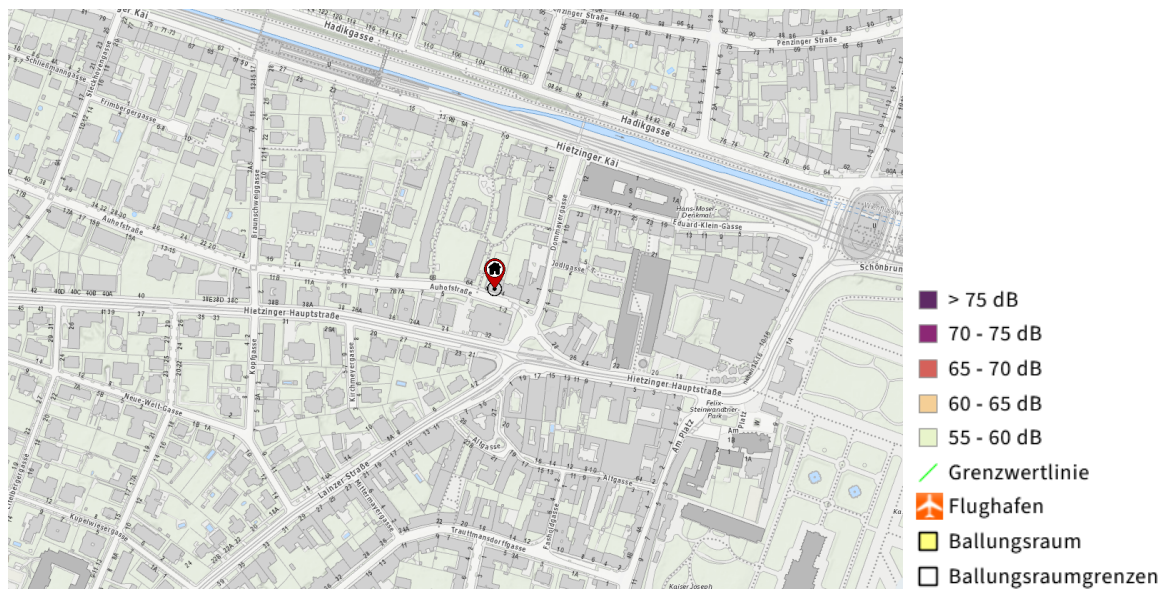
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Für den gleichen Messpunkt (Auhofstraße 6) sind beim analogen Index für den Schienenverkehr keine Beeinträchtigungen über 55dB eingetragen.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Beeinträchtigungen verzeichnet.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 8.7.2026

Dabei sind allerdings nur Fluglärm von Großflughäfen, nicht aber jener von kleineren Flugplätzen berücksichtigt.

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft auch in dieser Hinsicht keine Lärmwerte gegeben.

Beschreibung der Wohnhausanlage

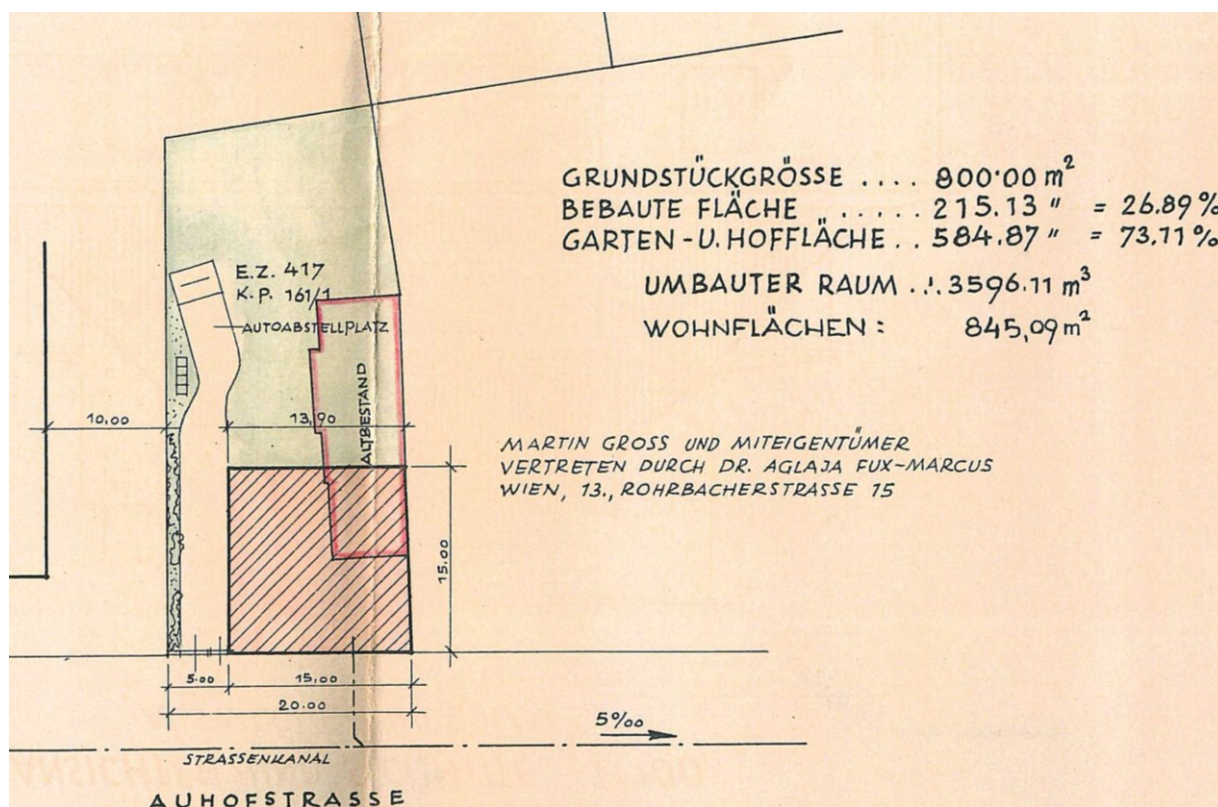
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf im Bauakt der MA 37 (Baupolizei) am 14.7.2026 eingesehen Dokumente sowie die im Grundbuch aufliegenden Urkunden zur Liegenschaft und die durch die Hausverwaltung übermittelten Dokumente (siehe dazu „Bewertungsgrundlagen und Unterlagen“).

Die Wohnhausanlage besteht aus einem in Massivbauweise errichteten Wohngebäude. Das Gebäude gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss, 3. Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss.

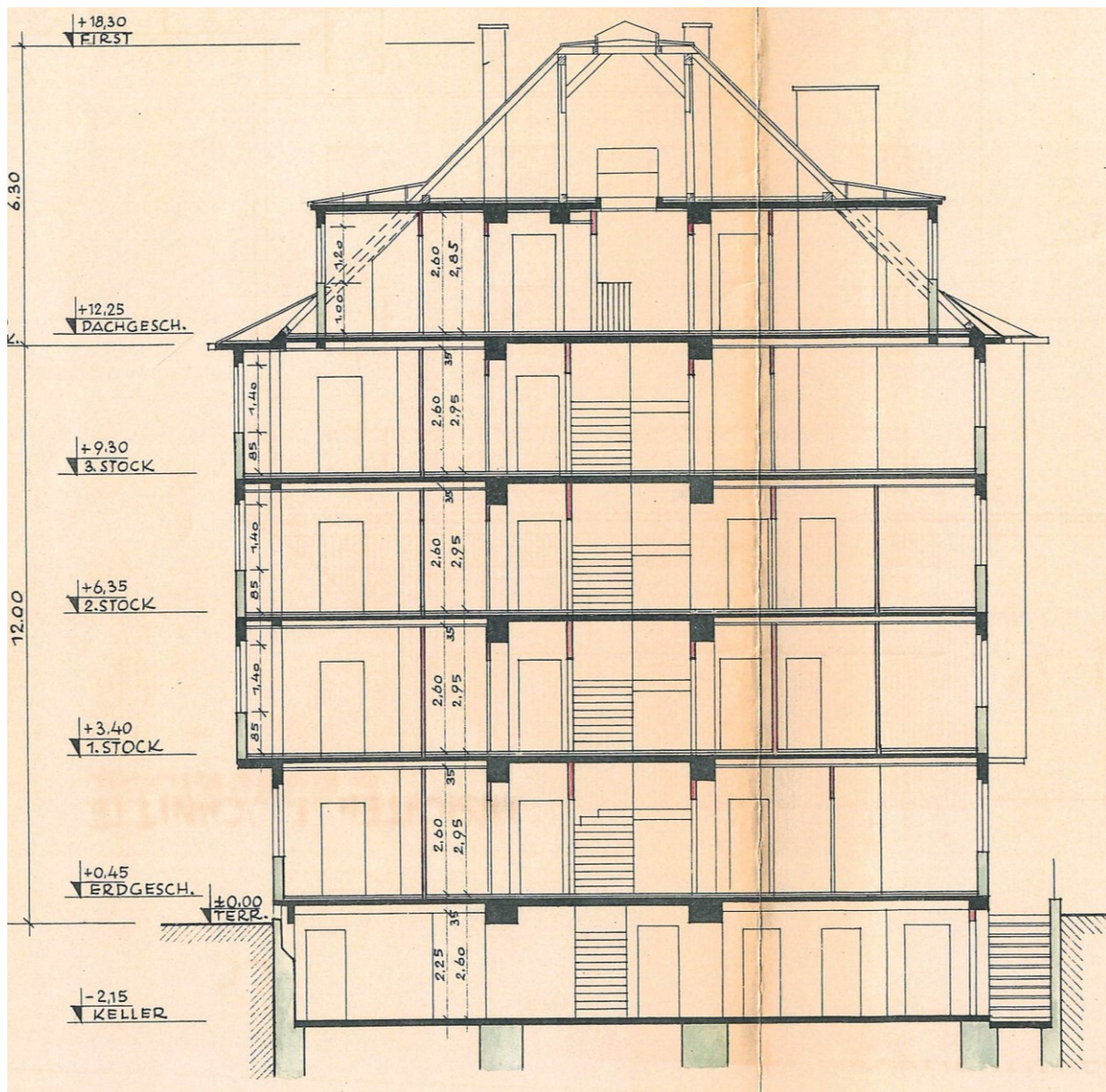
Im Kellergeschoss sind Parteienkeller, Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellraum angeordnet. Im Bereich hinter dem Wohngebäude ist Innenhof/Garten vorhanden. Personenaufzüge sind nicht hergestellt worden.

Insgesamt befinden sich in der Wohnhausanlage 14 Wohnungen, wovon eine als Hauswartwohnung gewidmet ist.

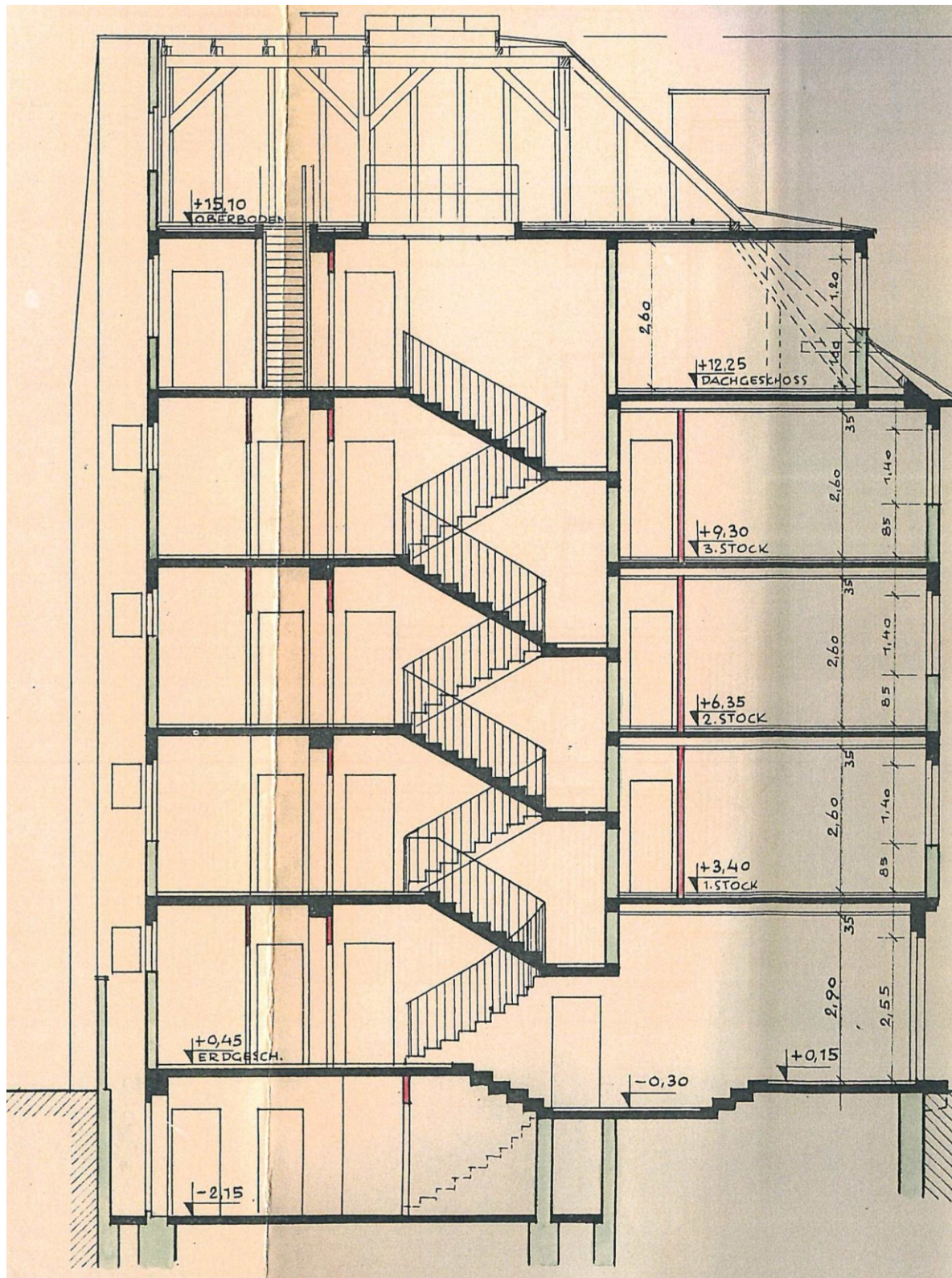
Lageplan:



Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Ansichten und Schnitte, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

Gebäudeschnitt A-B

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Ansichten und Schnitte, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

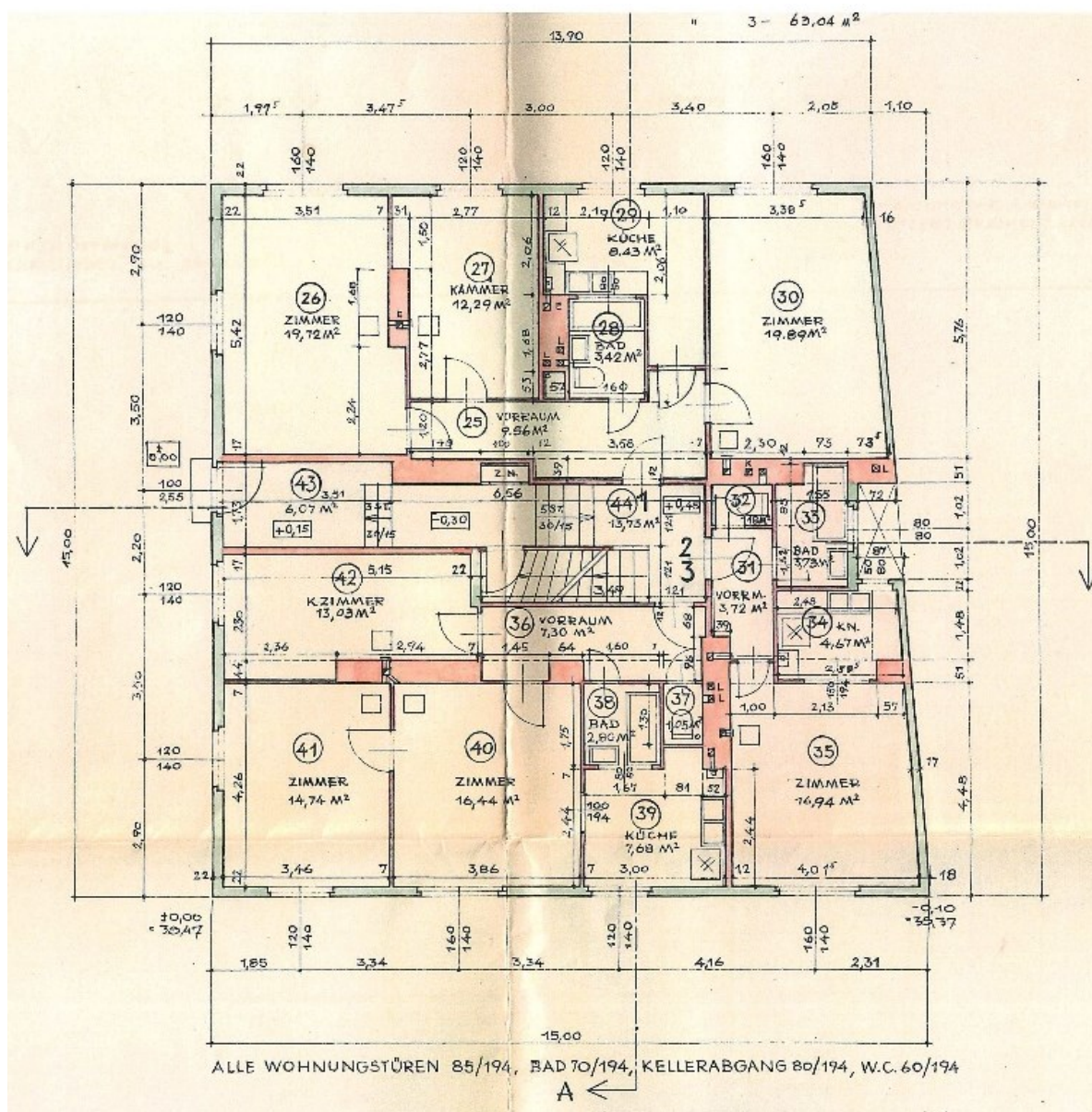
Gebäudeschnitt C-D

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Ansichten und Schnitte, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

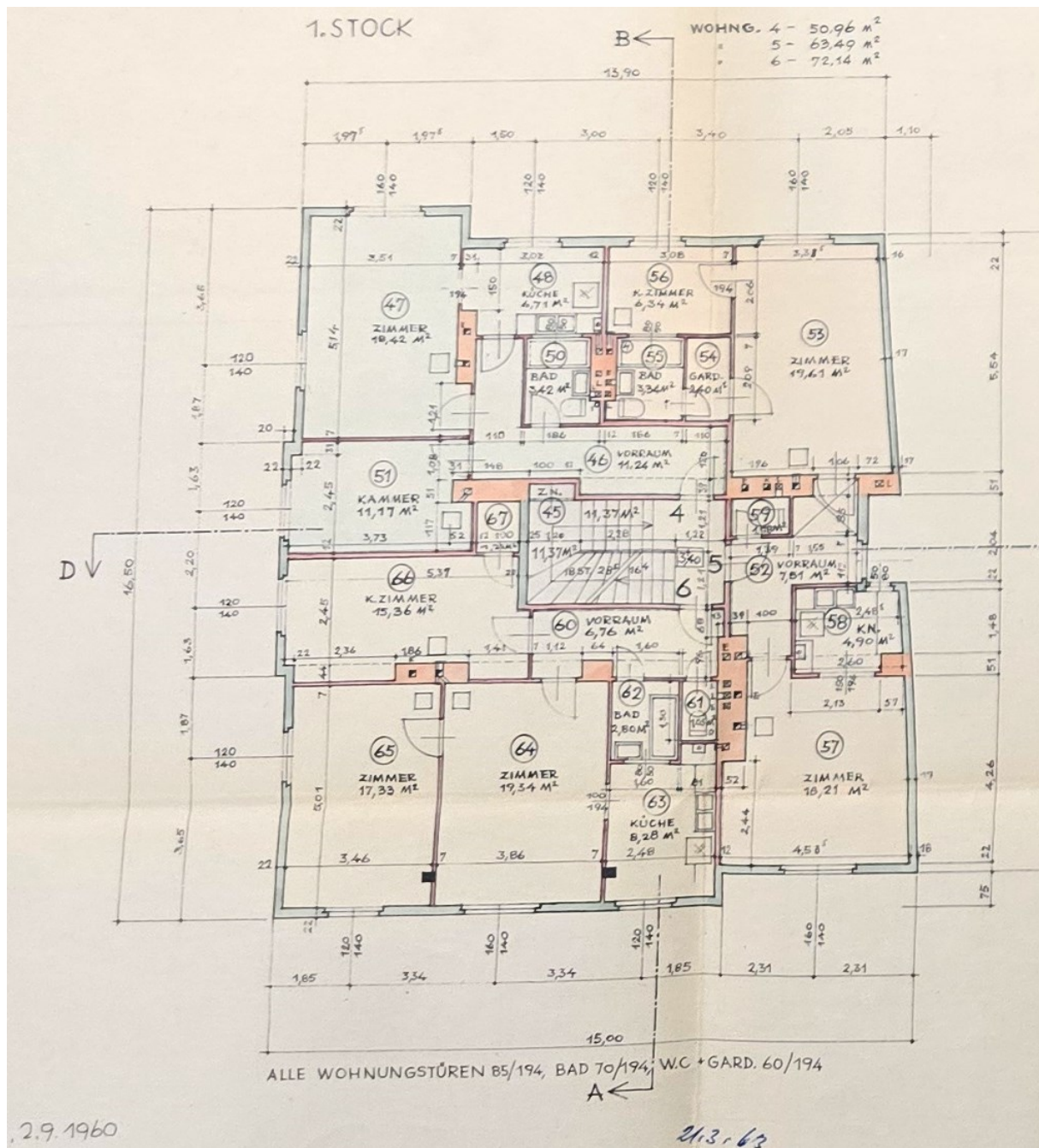
[illegible]

AZ 012 4 E 20/26a, 1.VP. MMag. Dr. Georg Weingartner, 2.VP. Krairung Phothipan,
GA 1130 Wien, Auhofstraße 6/3, Anteile B-LNR 24 und 25 an EZ 417 GB 01205

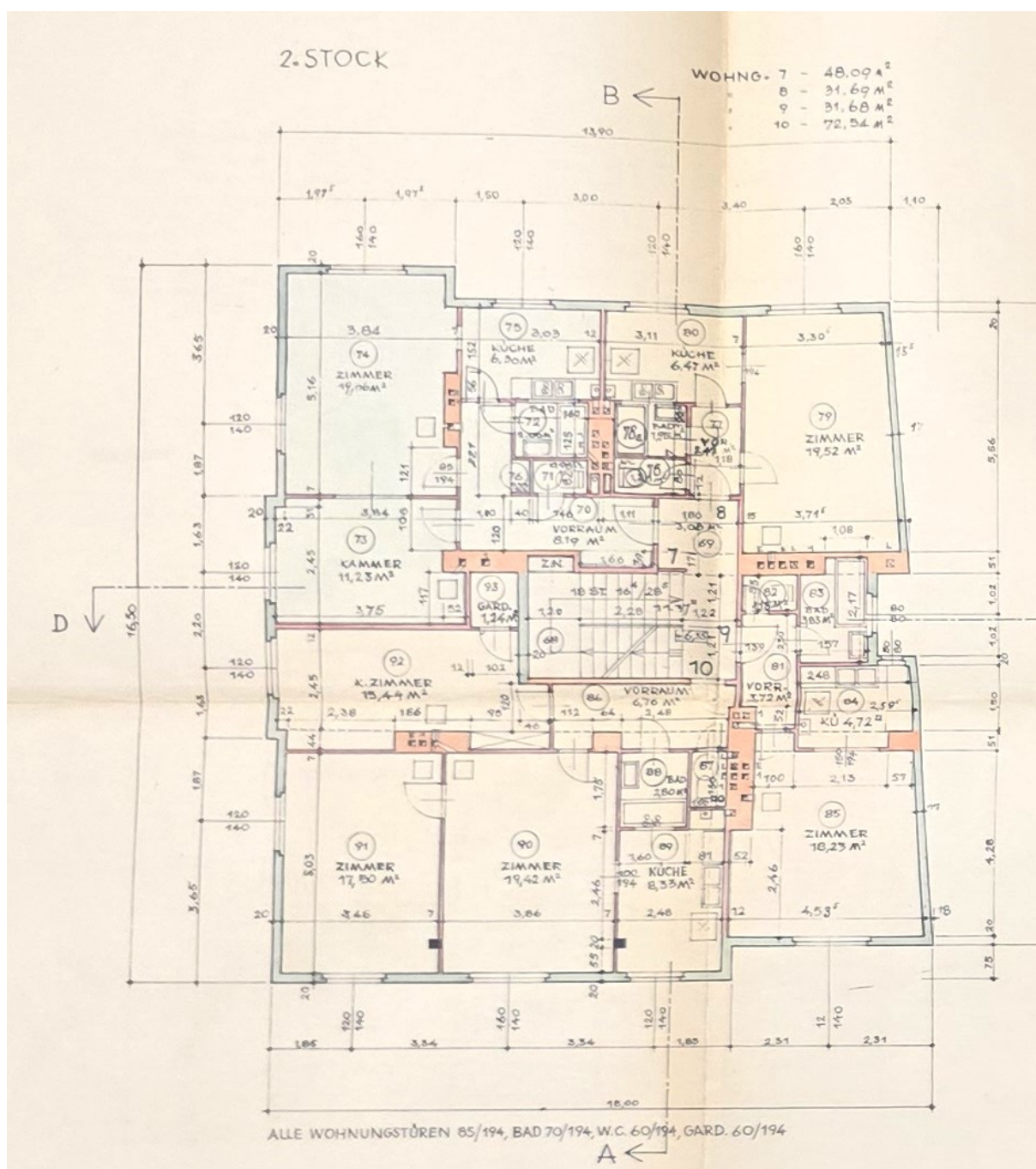
Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

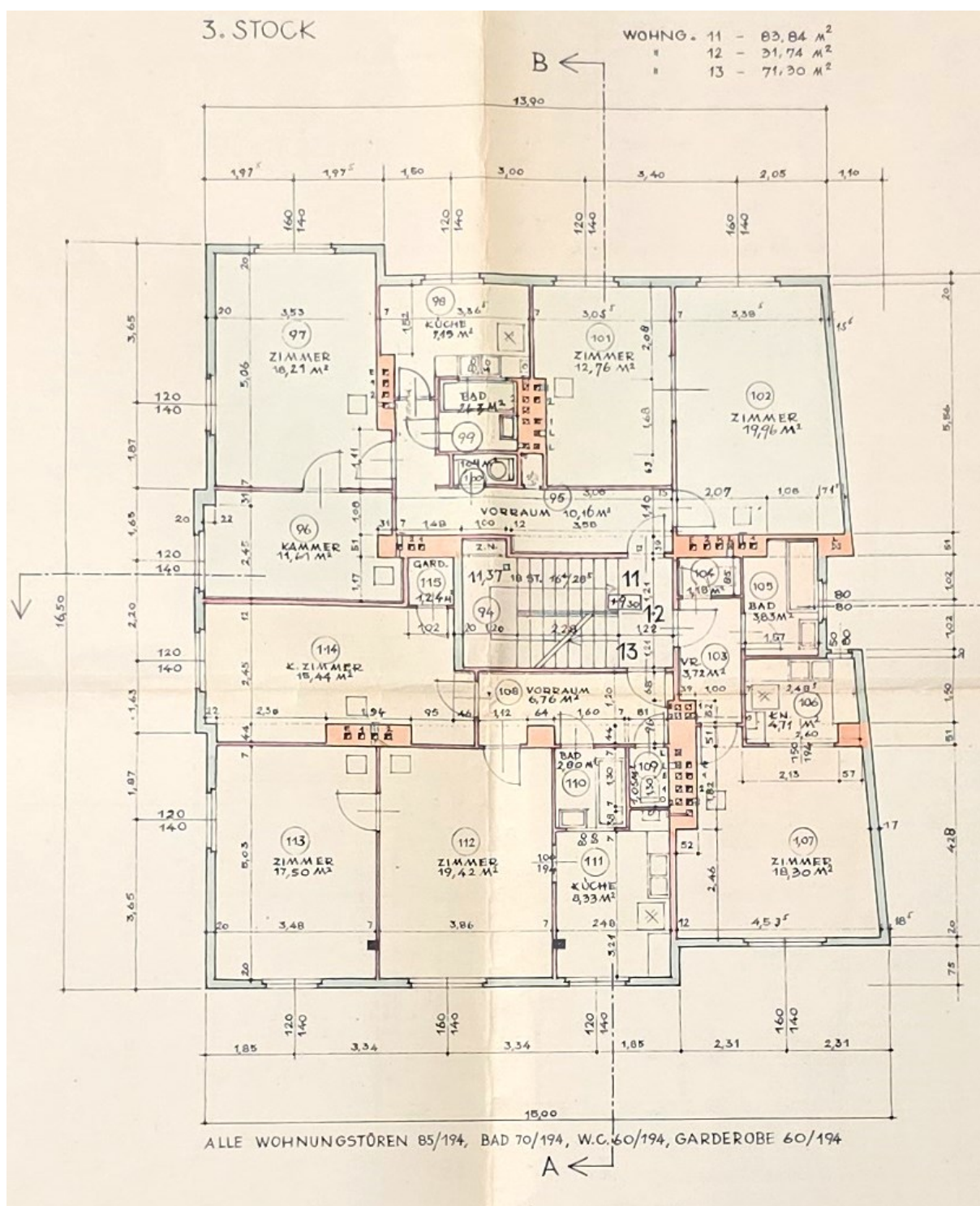
Grundriss 1.Stock

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

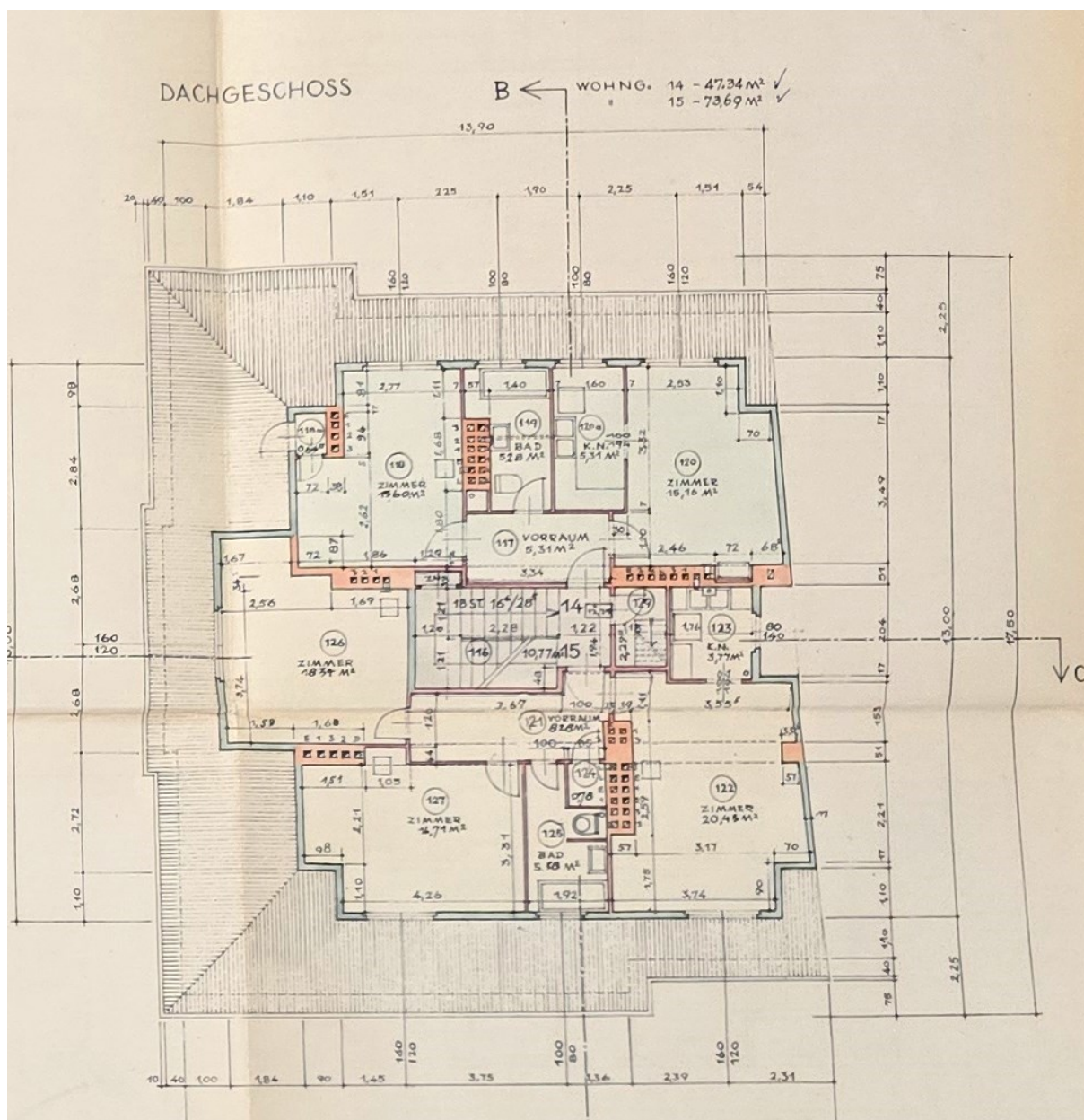
Grundriss 2. Stock

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss 3. Stock



Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

Grundriss Dachgeschoss

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU

BaudatenBaubewilligungen:

Gebäudeerrichtung: keine Unterlagen vorhanden

Wiederaufbau eines Wohnhauses:

- Baubewilligung: Bescheid vom 17.12.1957 (Einreichplan für Wiederaufbau) und vom 8.11.1960 (Bauabänderung während Bauausführung)
- Benützungsbewilligung Bescheid vom 3.4.1963

Beschreibung der Wohnung W 3 - Anteile B-LNR 24 und 25

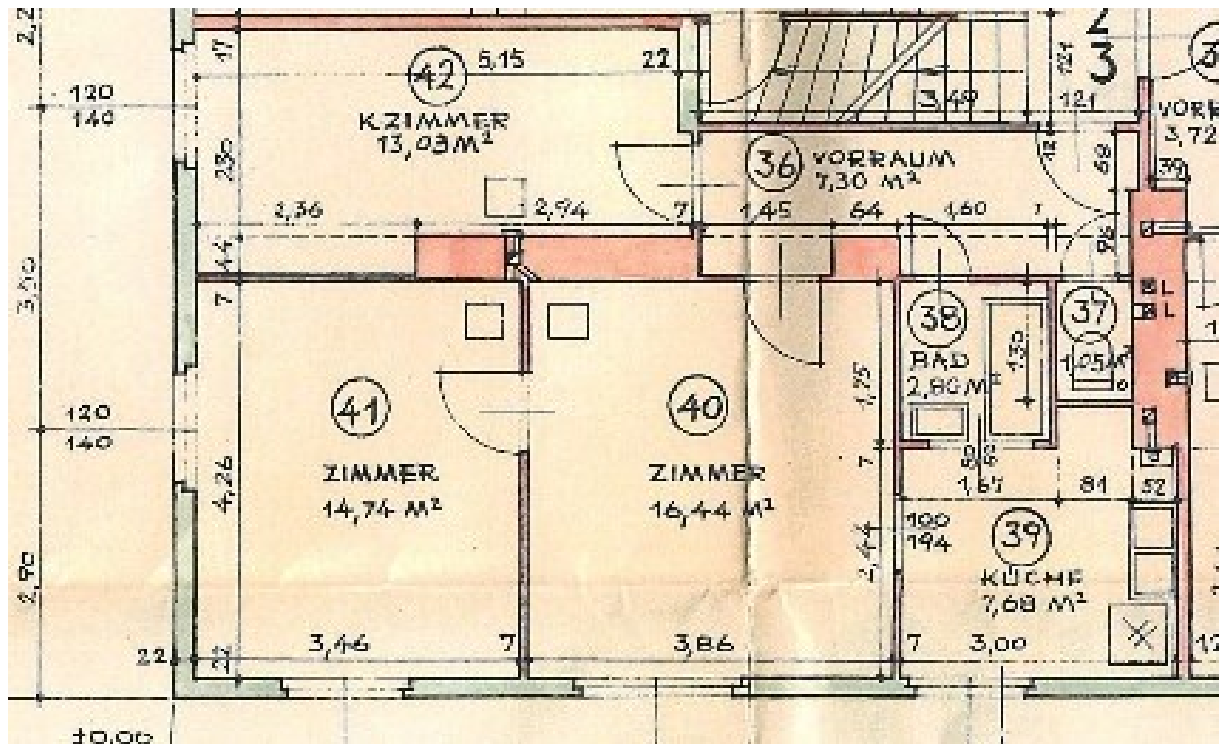
Die bewertungsgegenständlichen je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25 sind verbunden mit dem Wohnungseigentum an Wohnung W 3.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses Auhofstraße 6 und besteht aus den folgenden Räumen:

Wohnung W3				
laut Plan				laut Nutzwertfestsetzung/WE-Vertrag
Raumnutzung	m	m	lt Einreichplan	Wohnung
Vorraum			7,30	
Kinderzimmer			13,03	
Zimmer			14,74	
Zimmer			16,44	
Bad			2,80	
WC			1,05	
Küche			7,68	
Summe			63,04	k.A
Wohnfläche gesamt			63,04	Nutzfläche gesamt
Quellen:				k.A
Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963				
*)Nutzwertfestsetzung Urkunde unbekannt				

Die Fläche laut Einreichplan wird der Bewertung der Wohnung zugrunde gelegt.

Seitens der bestellten Sachverständigen wurde aus Gründen der Verfahrensökonomie keine Bestandsvermessung durchgeführt und auch kein Auftrag zur Bestandvermessung an einen dazu befugten Vermesser erteilt. Die Flächen sind gerundet und entsprechen einer für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeit.

Grundrissplan für WOHNUNG W 3:

Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, NICHT MASSSTABGETREU,

Anmerkung zum Grundrissplan: in natura Abweichungen vorhanden:

1. Bad und WC wurden zu einem Sanitärraum zusammengelegt
2. die Trennwand zwischen Küche und Wohnraum (Zimmer 16,44m²) wurde teilweise (im Bereich nahe der Außenwand) entfernt

KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

	Wohnhaus 1130 Wien, Auhofstraße 6
Gewerk	Ausführung und Baumaterialien
Tragwerk	Keller: Betonwände auf Streifenfundamenten, aufgehendes Mauerwerk Massivbauweise (Aussenwände: Betonhohlsteine, Innenwände: Vollziegel)
Dach	Mansarddach mit satteldachförmigen Querschnitt und Dachgaupen
Stiegenanlage	je Stockwerk: zweiläufige gerade Stiege (d.h. mit Zwischenpodest), Personenaufzug NICHT vorhanden
Fassade	Gebäudebestand: glatte Putzfassade, keine Wärmedämmung vorhanden
Wohnung W3	Ausführung und Baumaterialien
Fenster	weiße Kunststofffenster, doppelisoliert-verglast, Kipp-Drehbeschlag
Türen und Tore	Wohnungseingangstüre in einfacher Holzbauweise, Innentüren Holztürblätter teilweise verglast in Holzzargen gehängt
Wandbeläge	verputzt und gemalt
Bödenbeläge	Aufenthaltsräume: Holzparkettböden, im Vorraum sowie Küchenbereich, Bad/WC: keramischer Fliesenböden
Deckenbeläge	verputzt und gemalt
Haustechnische Anlage - Elektro, HKLS	Die Liegenschaft ist an Wasser, Kanal und Strom angeschlossen, Gasanschluss vorhanden aber seit 2024 abgemeldet, Anschlussmöglichkeit für TV und für Telefon sind laut Eigentümerangaben vorhanden. Heizung und Warmwasserbereitung über Gas-Kombitherme laut Eigentümerangaben funktionstüchtig,
Sanitärraumausstattung	Im Badezimmer: Waschtischverbau mit Einhand-Armatur, Unterschrank und Spiegeloberschrank, Handtuchrockner-Heizkörper, eine viertelkreisförmige Eck-Dusche verflies mit weißer Duschwanne mit Glaswänden ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Die obigen Tabellen geben einen Überblick über die Konstruktionsweise des Wohngebäudes sowie der Wohnung und beziehen sich auf die vorliegenden Pläne, Angaben aus den Bauaktsunterlagen, Informationen seitens der Hausverwaltung und der Wohnungseigentümer sowie die Wahrnehmungen der gefertigten SV bei der Befundaufnahme.

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Gebäude befand sich bei der Befundaufnahme in Anbetracht seines Baualters von mehr als 60 Jahren in einem mäßigen baulichen Zustand. Wesentliche Verbesserungen seit der Gebäudeerrichtung – insbesondere eine thermische Sanierung der Gebäudehülle – wurden augenscheinlich nicht durchgeführt.

Nach den Angaben aus den Protokollen zu den letzten Eigentümerversammlungen und laut Vorausschau 2026 ist aktuell keine außerordentliche Instandsetzung geplant, für eine allfällige zukünftige thermische Sanierung der Gebäudehülle werden zurzeit Kostenvoranschläge eingeholt.

Die Wohnung hat einen guten Erhaltungszustand. Nach Eigentümerangaben wurde die Wohnung im Jahr 2022 angekauft und befand sich die Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits in einem baulich sanierten Zustand. Die Fenster der Wohnung sowie Innentüren, Boden- und Wandbeläge sowie Sanitärraumausstattung und Einbauküche wurden offenbar in den Jahren vor dem Wohnungsankauf bereits erneuert.

Die Sachverständige hat keine bautechnischen, haustechnischen und vermessungstechnischen Überprüfungen durchgeführt. Das Bewertungsgutachten ist kein bautechnisches Gutachten. Die Beschreibung der baulichen Konstruktionen und Qualitäten erfolgt auf Basis der durch bloßen Augenschein gewonnenen Erkenntnisse.

ZUBEHÖR ZUR WOHNUNG

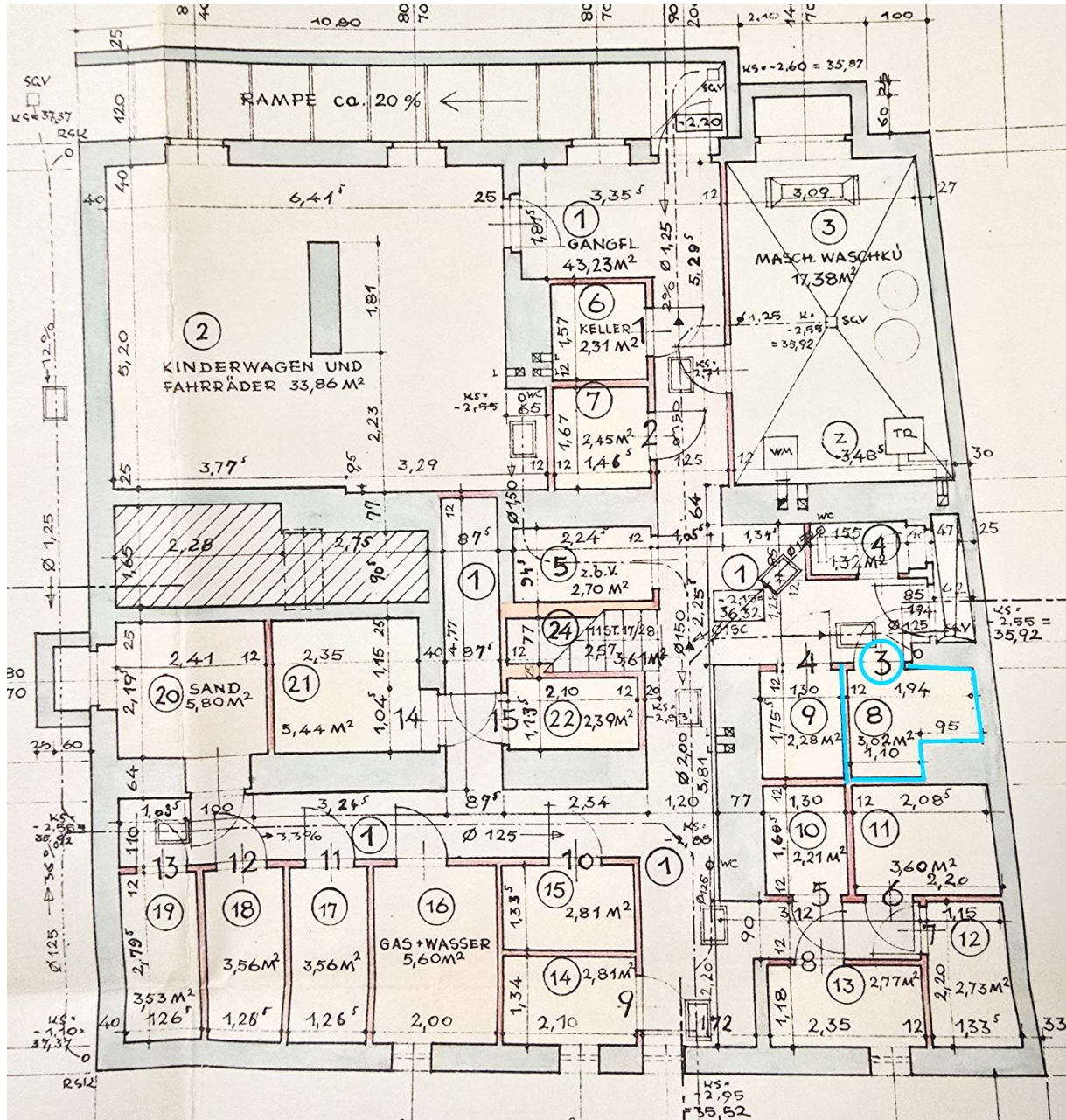
Zum Bewertungsstichtag war die Wohnung mit einer Einbauküche sowie mit Sanitäreinrichtungsgegenständen im Badezimmer/WC ausgestattet. Siehe diesbezügliche Dokumentation durch Fotos im Anhang des Gutachtens.

Im Badezimmer: Waschtischverbau mit Einhand-Armatur, Unterschrank und Spiegeloverschrank, Handtuchtrockner-Heizkörper, eine viertelkreisförmige Eck-Dusche verflies mit weißer Duschwanne mit Glaswänden, sowie ein Hänge-WC in weißer Sanitärkeramik

Einbauküche: L-förmig angelegte Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie Kücheneinbaugeräten (Herd fehlt).

EINLAGERUNGSRAUM (IM KELLERGEESCHOSS)

Laut Eigentümerangaben steht für die Wohnungseigentümer ein Einlagerungsraum im Kellergeschoss gekennzeichnet mit „3“ und einer Fläche laut Einreichplanung von 3,02m² zur Verfügung.



Quelle: Eigene Darstellung: Plan für den Wiederaufbau eines Wohnhauses, Grundrisse, Auswechslungsplan, Genehmigungsvermerk zur Benützungsbewilligung vom 3.4.1963, **KELLERABTEIL Nr.3 IST BLAU MARKIERT**; NICHT MASSSTABGETREU

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Die Wohnung war bei der Befundaufnahme unbewohnt. Laut Angaben der Wohnungseigentümer steht sie seit 2023 leer, und bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge zulasten der Liegenschaftsanteile.

Bei der Bewertung wird daher von Bestandfreiheit ausgegangen.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde auch kein Grenzüberbau zu Lasten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt. Das Grundstück befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERT UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Ein Einheitswertbescheid wurde durch die Hausverwaltung übermittelt. Grundstücksabgaben werden durch die Hausverwaltung laut deren Angaben ordnungsgemäß beglichen.

Gemäß dem Bescheid zum 1.1.2025 beträgt der erhöhte Einheitswert für die Liegenschaft (Mietwohngrundstück) in der Auhofstraße 6, 1130 Wien, unverändert € 113.369,62 und der Grundsteuermessbetrag € 221,26.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde für das Wohnhaus im Jahr 2020 durch das Architekturbüro Schamer, 3400 Klosterneuburg, erstellt und in Kopie durch die Hausverwaltung übermittelt.

Demnach beträgt der Heizwärmebedarf (Referenz-Heizwärme) für das Wohngebäude 328,9 kWh/m²a, was der Energieklasse G entspricht. Der Faktor der Gesamtenergieeffizienz beträgt 4,29 und entspricht ebenfalls der Energieeffizienzklasse G.

Der Energieausweis ist datiert mit 13.10.2020 und ist 10 Jahre – somit bis 12.10.2030 – gültig.

Das Datenblatt zum Energieausweis für Wohngebäude ist im Anhang des Gutachtens ersichtlich.

HAUSVERWALTUNG

Die Liegenschaft wird von der FALTL & KRISCH Immobilienverwaltung OHG, Josefstädterstraße 43-45/I/3 1080 Wien, Telefon +43 1 403 4391, verwaltet.

Unterlagen zu den Wohnkostenvorschreibungen, allfälligen Rückständen sowie der Instandhaltungsrücklage und Sanierungsbedarf wurden mir per Mailnachrichten vom 16.7. und vom 17.7.2026 durch die Hausverwaltung übermittelt:

Kostenvorschreibung:

Die vorgeschriebenen Kosten betragen per Bewertungsstichtag für die Liegenschaftsanteile B-LNR 24 UND 25, Wohnung W 3 insgesamt € 252,47 je Monat.

Vorschreibung für Juli bis Dezember 2026

Namens der Eigentümer 1130 Wien, Auhofstraße 6/ Top 3, UID: ATU56192667

Sehr geehrter Herr Dr. Georg Weingartner !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt, bekannt geben :

		Betrag
Betriebskosten	10 % USt	161,76
Rep.Fonds	0 % USt	73,53
Ink.Geb	20 % USt	0,83
Summe netto		236,12
	10% UST von	161,76
	20% UST von	0,83
		16,18
		0,17
Monatliche Vorschreibung	EUR	252,47

Außerbücherliche Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen, das die Wohnungseigentümer aufgenommen oder beschlossen haben

Rückstand:

Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht per Juli 2026 kein Rückstand an vorgeschriebenen Wohnkosten für die Wohnung W 3.

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Zu den Details zum Wohnungseigentumsvertrag siehe Anhang zum Gutachten. Ein Gutachten über die Nutzwertfestsetzung ist bei der Hausverwaltung nicht verfügbar.

Instandhaltungsrücklage und Reparaturbedarf

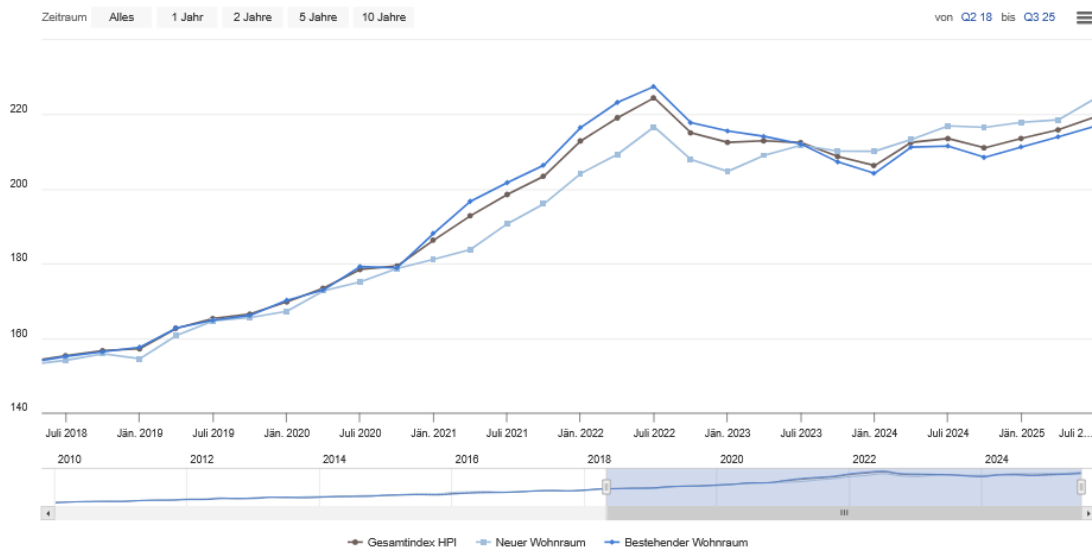
Laut Mailnachricht der Hausverwaltung vom 16.7.2026 beträgt die Höhe der Instandhaltungsrücklage per Juli 2026 ca. € 154.700. Gemäß der Vorschau für 2026 ist keine Instandsetzungsmaßnahme geplant oder erforderlich. Hinsichtlich einer möglichen Fassadendämmung werden aktuell Kostenschätzungen eingeholt.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

Während in den Jahren bis 2022 ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen war ist seit Mitte 2022 ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage in Österreich gegeben. Die Abschwächung der Marktaktivitäten haben am Immobilienmarkt zu Preisrückgängen geführt. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung und seit 2025 wieder ein leichter Aufwärtstendenz feststellbar ist:

Highlights

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 18.12.2025

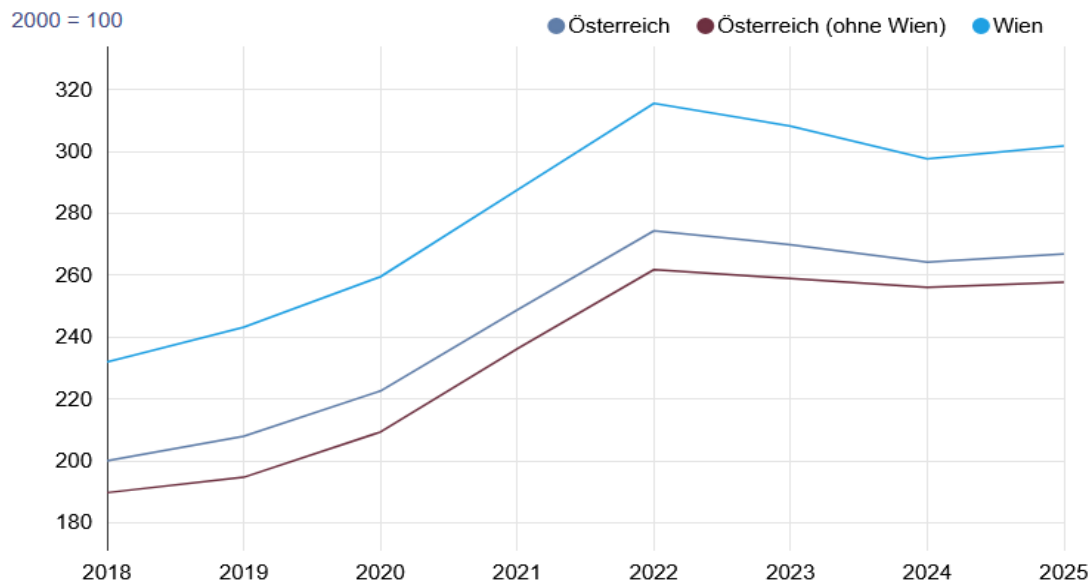
Neuer Wohnraum | Bestehender Wohnraum | Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand Juli 2026

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: [OeNB, DataScience Service GmbH \(DSS\), TU Wien, Prof. Feilmayr](https://www.oenb.at/isawebstat/)

Quelle: Eigene Darstellung: <https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Juli 2026

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die 2024 und 2025 wieder etwas über den Vorjahresvolumina liegen.

Auch wenn sich der Markt 2025 teilweise stabilisiert hat, führten die niedrigen Fertigstellungszahlen – insbesondere vor dem Hintergrund des unausgeglichene Verhältnisses von Angebot und Nachfrage – zu einer spürbaren Anspannung. Teile der Branche waren mit Projektstopps, Verzögerungen und zum Teil sogar Insolvenzen konfrontiert. Die Bautätigkeit in Wien konnte daher mit dem steigenden Wohnraumbedarf nicht Schritt halten, besonders im frei finanzierten Segment verschärfte sich die Situation. Die Preise haben zwar zumeist bereits die Talsohle durchschritten, doch die Banken seien noch immer vorsichtig bei der Vergabe von Krediten.

Für den Wiener Wohnungsmarkt zeigt sich im ersten Quartal 2026 eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahresquartal:

Der Eigentumswohnungsmarkt zeigt sich zum Jahresstart 2026 über den Erwartungen. Im ersten Quartal (Kaufvertragsdatum) wurden bereits 1.254 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 450 Mio. Euro registriert – ein Plus von 25 % bei den Transaktionen und 20 % beim Volumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im Vergleich zu 2024 und 2025, die lediglich moderate Erholungen vom Tiefpunkt 2023 verzeichnen konnten, setzt der heurige Jahresstart damit einen deutlich kräftigeren Impuls nach oben. (Angaben laut Wiener Wohnungsmarktbericht OTTO Immobilien)

Für den Bezirk Wien Hietzing zeigen die Kaufvertragsstatistiken, dass die Transaktionszahlen und auch die Transaktionsvolumina ab dem Jahr 2022 massiv rückläufig waren, sich ab 2024 wieder leicht erholten.

STATISTIKEN

Bezirk Wien 13., Hietzing: Kaufverträge



Zeitraum

2021 - 2025

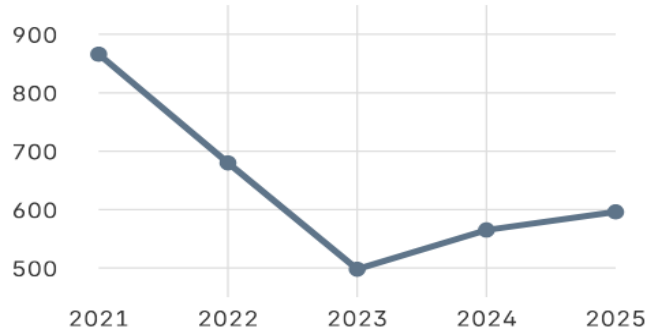
Transaktionen

3.205

2021 → 2025

-31 % ↓

Transaktionsanzahl



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026

Somit sind auch die durchschnittlichen Kaufpreise im Bezirk rückläufig gewesen.

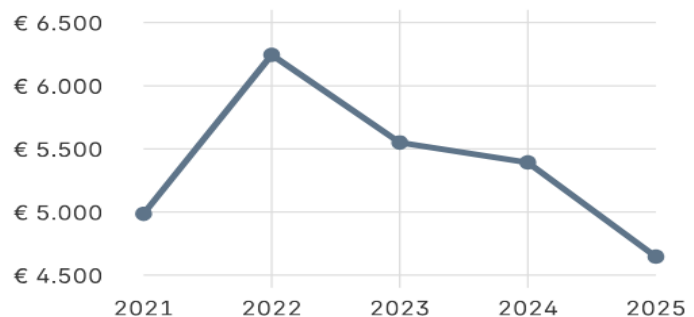
Ø Kaufpreis/m² 2025

€ 4.646,61

2021 → 2025

-7 % ↓

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis



Eigene Darstellung basierend auf: <https://immobase.immounited.com> Stand 17.2.2026

Aus obiger Grafik ist deutlich erkennbar, dass die m²-Preise im Bezirk Hietzing ab 2022 bis 2025 rückläufig waren und sich ab 2025 auf niedrigerem Niveau stabilisiert haben.

BEWERTUNG

AUFTRAG UND BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 15.7.2026

- je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25, Wohnungseigentum an Wohnung W 3, an der Liegenschaft EZ 417, GB 01205, Auhofstraße 6, 1130 Wien ermittelt.

Die Bewertung erfolgt unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit
- der Lastenfreiheit

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist. Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes (i.e. des Verkehrswertes) wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften das

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

zur Verfügung.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren. Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen. Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen. Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei den zur Bewertung vorliegenden Liegenschaftsanteilen handelt es sich um eine bestandfreie Eigentumswohnung. Dafür wird der Marktpreis durch Vergleich mit ähnlichen Objekten bestimmt. Somit ist das Vergleichswertverfahren relevant.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich in folgenden Phasen:

Phase 1 – Ausgangspunkt ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Immobilienmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbarkeit bedeutet, dass hinsichtlich der wichtigsten wertbeeinflussenden Umstände Übereinstimmung mit der zu bewertenden Sache gegeben ist. Diese Umstände und Objektmerkmale sind neben der rechtlichen und tatsächlichen Beschaffenheit, die Lage des Grundstückes und des Bewertungsobjektes und die zeitliche Nähe des Verkaufsvorgangs zum Bewertungsstichtag.

Phase 2 – Der Verkehrswert ist am gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Daher müssen die Vergleichspreise auf allfällige ungewöhnliche Umstände überprüft werden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, dürfen nur dann einbezogen werden, wenn das Maß dieses Einflusses wertmäßig erfasst werden kann, und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Phase 3 – Jede Liegenschaft ist individuell und weist mehr oder wenige große Unterschiede in seinen Merkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsobjekten auf. Diese qualitativen Unterschiede sind zu erheben und zu berücksichtigen. Weiters ist auch der zeitliche Unterschied zwischen Wertermittlungsstichtag einerseits und den Zeitpunkten, zu den die Vergleichspreise auf dem Markt ausgehandelt wurden, andererseits zu berücksichtigen. Soweit diese Preise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Phase 4 – Nach erfolgter Abweichungsanalyse und quantitativer Erfassung der Merkmalsunterschiede ist zu berücksichtigen, dass diese adaptierten Kaufpreise in einer Streuungsbandbreite liegen. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereichs kann der Vergleichswert sein. Das statistische Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis als Vergleichswert anzusehen.

Phase 5 – Sind weitere wertbeeinflussende Umstände – wie Rechte und Lasten (beispielsweise Dienstbarkeiten) – gegeben oder ist die Lage auf dem Immobilienmarkt noch nicht hinreichend in die Vergleichswertermittlung einbezogen, ist der ermittelte Vergleichswert der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge zu korrigieren.

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Vergleichswertverfahren folgendes Ablaufschema an:

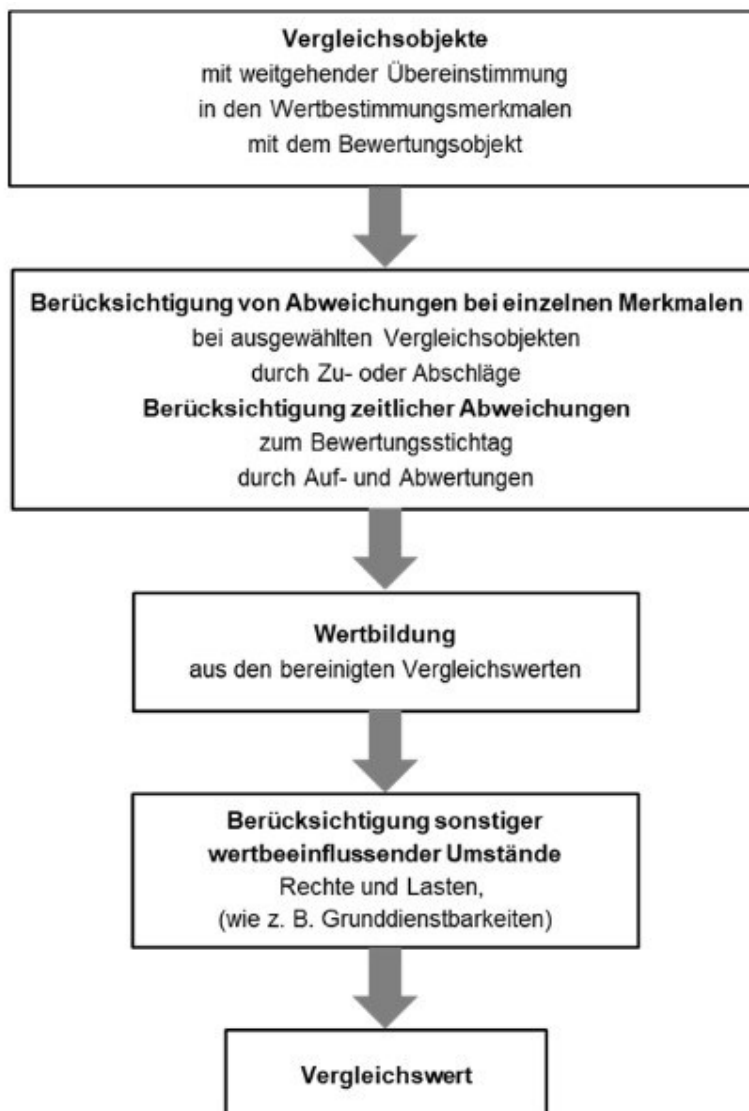


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1

Aus. dem Vergleichswert ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

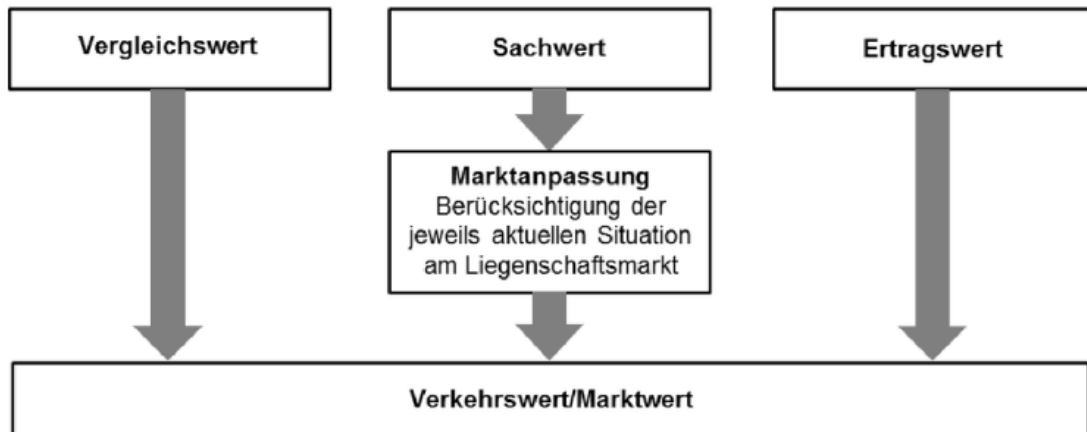


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM 1802-1 -

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

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

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

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

WERTERMITTLUNG

Vergleichswert je m² Nutzfläche

Sowohl Anbieter als auch Nachfragende von Eigentumswohnungen orientieren sich in der Regel an Quadratmeterpreisen (pro m² Wohnnutzfläche). Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu analysieren. Diese Analyse der Wertab- bzw. -zuschläge orientiert sich an den Informationen die

- aus den Kaufverträgen,
- aus der Nutzwertgutachten/-festsetzung oder dem Wohnungseigentumsvertrag
- aus den Planunterlagen oder
- aus sonstigen Angaben der Hausverwaltung

gewonnen werden können. Dies ist methodisch gesehen zulässig, da auch die Kaufpreisbildung am Immobilienmarkt durch Verkaufs- und Kaufwillige in der Regel auf Informationen aufbaut, die allgemein zugänglich sind. Die Aufgabe des Immobilienbewerter bei der Ermittlung des Verkehrswerts besteht letztlich darin, einen wahrscheinlichen Verkaufspreis per Bewertungsstichtag zu ermitteln, und dabei das Marktverhalten und die Kaufpreisbildung am Markt abzubilden.

Als Vergleichswerte werden Kauftransaktionen für Wohnungen im gleichen Wohngebäude (grün markiert) oder in vergleichbaren Wohngebäuden im 13. Bezirks nahe der Bewertungswohnung herangezogen. Die unten rot markierte Transaktion wird ausgeschieden, da laut den Angaben im Kaufvertrag zum Kaufzeitpunkt ein Mietverhältnis bestand, sodass diese Wohnungstransaktion nicht mit der bestandfreien Bewertungswohnung vergleichbar ist.

Vergleichsobjekte - Wohnungen

GB	EZ	TZ	Adresse	Top	Mikrolage	Kaufpreis	Größe	m ² -Preis	KV
01205	221	1677	2020 Auhofstraße 12	2 St.5	EG	413500	89,62	4613,93	17.07.2020
01205	607	238	2021 Auhofstraße 14	11	OG	650000	124,67	5213,76	13.01.2021
01205	226	616	2022 Auhofstraße 12	7	DG	252000	64,48	3908,19	22.02.2022
01205	813	2645	2022 Hietzinger Hauptstr 38d	12+13	2. OG	419147,69	76,99	5444,18	12.12.2022
01205	813	536	2023 Hietzinger Hauptstr 38d	7	1. OG	385000	66,50	5789,47	03.03.2023
01205	417	961	2024 Auhofstraße 6	13	3.OG	315000	73,00	4315,07	21.03.2024
01205	22	805	2026 Auhofstraße 4	11	3.OG	490000	89,24	5490,81	09.04.2026
01205	226	1128	2026 Auhofstraße 12	2 St.8	EG	255500	59,9	4265,44	21.05.2026

Der Vergleichswert für den m²-Preis wird wie folgt ermittelt:

Die in obiger Tabelle angeführten m²-Preise sind nach ihren einzelnen wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- bzw. Abschläge zu adaptieren, um zum Vergleichswert je m² Wohnfläche zu gelangen.

ad Ausstattung der Wohnung:

Die zu bewertende Wohnung W3 hat keine Freiflächen, wie Balkon, Loggia, Dachterrassen oder Garten. Die zum Vergleich herangezogenen Wohnungen, die Freiflächen aufweisen, werden durch Preisabschläge an die Verhältnisse der zu bewertenden Wohnung angepasst.

Ad Gebäudezustand

Die zu bewertende Wohnung selbst ist in einem guten baulichen Zustand, da sie augenscheinlich vor wenigen Jahren renoviert wurde. Das Wohngebäude hingegen ist in einem stark unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und wurden augenscheinlich seit dem Errichtungsjahr 1963 keine signifikanten Verbesserungen/Neuerungen vorgenommen. Die zum Vergleich herangezogenen Wohnungen befinden sich in Gebäuden ähnlicher Bauart und Baualter. Daher wird dafür kein Zu- oder Abschlag angesetzt.

ad Wohnungszustand

Bei den zum Vergleich herangezogenen Wohnungen ist von einem durchschnittlichen Erhaltungszustand auszugehen. Für den renovierten Wohnungszustand bei der zu bewertenden Wohnung W 3 wird ein Wertaufschlag kalkuliert.

ad Lage :

Die Vergleichswohnungen weisen eine weitgehend ähnliche Makrolage auf wie die Bewertungswohnung, die in der Auhofstraße nahe der Dommayergasse liegt. Für geringfügige Unterschiede in besseren Lagen werden Anpassungen vorgenommen.

ad Größe

Grundsätzlich ist der m²-Preis von kleineren Objekten erfahrungsgemäß höher, daher sind Preise von größeren Wohnungen durch einen Größenaufschlag an das Bewertungsobjekt anzupassen. Der m²-Preis von kleineren Wohnungen ist durch einen Größenabschlag anzupassen.

Die erhobenen Eigentumswohnungen weisen Wohnflächen zwischen etwa 60m² und 125m² auf. Die zu bewertende Wohnung hat eine Fläche von ca. 63 m² laut Auswechslungsplan. Bei den Vergleichswohnungen mit höheren Nutzflächen wird jeweils ein Preisaufschlag vorgenommen.

Ad Kaufvertragszeitpunkt:

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird eine Anpassung vorgenommen, die auf den aus dem Häuserpreisindex der Statistik Austria erhobenen Preisdifferenzen basiert.

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria
jeweils HPI Bestehender Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal

Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	Jahr 2025	Differenz in % zu 2026 Q1
178,87						22,32%
	206,42					6,00%
		217,81				0,45%
			207,28			5,56%
				208,51		4,94%
					215,07	1,73%
						218,8

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi>, Stand Juli 2026

Daraus ergibt sich folgende Berechnung für den Vergleichswert je m² Wohnfläche:

Berechnung des m²-Vergleichswerts											Abweichung			
Tagebuchzahl (TZ)	Adresse	Top	Kaufvertragsdatum	Kaufpreis	Wohnungsgröße	m²-Preis	W/hg.Ausstattung	Geb.Zustand	W/hg.Zustand	Lage	Größe	Zeitabstand	m²-Preis adaptiert	
1677 1677	Auhofstraße 12	2 St.5	17.07.2020	413500	89,62	4613,93	-15,0%	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%	22,3%	5413,22	
238 2021	Auhofstraße 14	11	13.01.2021	650000	124,67	5213,76	-15,0%	0,0%	5,0%	0,0%	10,0%	6,0%	5526,46	
2645 2022	Hietzinger Hauptstr 38d	12+13	12.12.2022	419148	76,99	5444,18	-10,0%	0,0%	5,0%	-10,0%	0,0%	0,5%	4652,30	
536 2023	Hietzinger Hauptstr 38d	7	03.03.2023	385000	66,50	5789,47	-10,0%	0,0%	5,0%	-10,0%	0,0%	5,6%	5242,81	
961 2024	Auhofstraße 6	13	21.03.2024	315000	73,00	4315,07	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4743,77	
805 2026	Auhofstraße 4	11	09.04.2026	490000	89,24	5490,81	-10,0%	0,0%	5,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	4941,73	
1128 2026	Auhofstraße 12	2 St.8	21.05.2026	255500	59,90	4265,44	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4478,71	
m²-Preis im Durchschnitt					63,04	5018,95								4999,86
gerundet														5000,00

Wie sich aus obiger Berechnung ergibt, beträgt der durchschnittliche Preis je m² Wohnfläche adaptiert für Wohnungsgröße, Wohnungsausstattung, Wohnungszustand und Gebäudezustand sowie für Lage und Kaufvertragszeitpunkt gerundet

5.000,00 €

Vergleichswert der Wohnung W 3

Die gesamte Kalkulation der Liegenschaftsanteile sieht somit aus wie folgt :

Vergleichswert der Wohnung

	m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnfläche laut <u>Auswechslungsplan</u> gerundet	63,04		
durchschnittlicher m ² -Vergleichswert adaptiert		5.000,00	
Vergleichswert			315.200,00
zu/abzüglich Zu/Abschlag wegen			0,00
zuzüglich Liegenschaftszubehör *)			0,00
Vergleichswert der Wohnung			315.200,00
gerundet	63,04	4.996,83	315.000,00

*) Sanitäreinrichtung in WC und Bad implizit im Vergleichspreis enthalten, Einbauküche wird altersbedingt nicht gesondert bewertet

Verkehrswert der Wohnung W 3

Grundsätzlich wird im Vergleichswertverfahren der Verkehrswert ohne weitere Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. -zuschlag ermittelt, außer der Verkehrswert - i.e. der am Markt erzielbare Wert – weicht nachweislich vom ermittelten Vergleichswert ab. Der Vergleichswert stimmt mit dem Verkehrswert überein:

Verkehrswert der Wohnung

	m ²	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert der Wohnung			315.200,00
.+/- Marktanpassung		0%	0,00
ergibt Verkehrswert der Wohnung lastenfrei			315.200,00
gerundet			315.000,00
abzüglich anteiliges Sanierungsdarlehen (Kein Darlehen aufgenommen)			0,00
ergibt Verkehrswert nach Abzug			315.000,00
gerundet	63,04	4.996,83	315.000,00
abzüglich Wohnkostenrückstand lt. Hausverwaltung			
ergibt Verkehrswert nach Abzügen			315.000,00
gerundet	63,04	4.996,83	315.000,00

Lasten und Rechte

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den oben angeführten Anteilen zwei Pfandrechte sowie eine Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

Die Pfandrechte und die Versteigerungsanmerkung sind im Sinne des Bewertungszwecks und des gerichtlichen Bewertungsauftrags nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung versteht sich unter der Prämisse der Lastenfreiheit.

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Der ermittelte Verkehrswert versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit und
- der Lastenfreiheit.

VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der je 500/13600 Anteile B-LNR 24 und 25 an der Liegenschaft EZ 417 GB 01205 Hietzing, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 3, in natura eine im Erdgeschoss befindliche Eigentumswohnung mit der Liegenschaftsadresse

1130 Wien, Auhofstraße 6/3,

beträgt per Bewertungsstichtag 15.7.2026 gerundet

315.000,00 €

(in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro).

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 58 Seiten zuzüglich 41 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

	Unterzeichner	Regina Evelyne Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2026-07-28T15:04:35+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 28.7.2026